

Memo Dekkingsplan Herinrichting Sportpark Hengelder

Datum: 16 oktober 2025

Voor de herinrichting van Sportpark Hengelder heeft CB5 in 2024, samen met gemeente en sportverenigingen, aan een plan gewerkt. Dit heeft geleid tot een voorkeurscenario in 2025. Begin 2025 is dit voorkeurscenario (opgedeeld in deelscenario's) ook geraamd. Afgelopen weken is gewerkt aan het opstellen van een dekkingsplan voor de herinrichting van sportpark Hengelder.

Deze memo zal ingaan op dit dekkingsplan: de te verwachten investeringen en wat er aan dekking te verwachten en benodigd is. Het betreft een globale weergave, waaruit wel conclusies te trekken zijn.

In de toekomst kan een verdere verdieping (ook per vereniging) gemaakt worden.

Binnen de gemeente is er een verschil tussen incidentele lasten (de boekwaarde die bij aanvang in één keer afgeboekt dient te worden) en structurele lasten (investeringen worden omgezet in jaarlijkse afschrijvings- en rentelasten). Uit deze memo zal blijken waarom dit van belang is.

Kosten

Begin 2025 is door Antea een raming opgesteld van het voorkeursscenario (in deelramingen). Onderstaand is hiervan de uitkomst opgenomen.

	0: voorbereiding (vastgoed e.d.)	1: basis op orde (snoeien, verkeer en waterberging)	2A: Nodig	2B: Derden	3: Opties/ keuzes	4: Bandbreedte
	Verwerven grond TVZ	Versterken verkeersstructuur fietspaden	6 kunstgrasvelden voetbal	Ataro: Onderhoud/ materialenopslag en kantoor	Hobbycentrum op Hengelder	Hergebruik lichtmasten
		Verwijderen oud asfalt	1 multifunctioneel veld	Zorggebouw	Natuurlijke tribune	Vergaande samenwerking voetbal, besparing opp/tribune
		Bomen, struiken, snoeien	2 Velden hockey	Tennisvereniging (gebouw, tennis- en padelbanen)	Besparing 2 natuurgrasvelden voetbal (-1,2 mlj)	
		Stopen, afvoeren en storten gebouwen	Gebouwen (voetbal/hockey, korfbal)		Fietsvoetgangersbrug	
		Asbestverwijdering	Jeu de Boules		Beachvelden/ handbal	
		Verwijderen, afvoeren en storten speelvelden	Parkoerterrein & groenvoorziening		Speeltuin	
					Indoor sporthal	
Totaal per fase	(3.051.202)	1.995.221	22.214.496	9.030.823	2.973.643	(-2.705.994)
Totaal opgeteld per fase		1.995.221	24.209.717		27.183.380	24.477.366

Hieruit blijkt dat voor de eerste, minimaal benodigde ingrepen, reeds € 24,2 mln benodigd is. Deze raming is afgelopen weken goed doorgelicht. En hieruit is gebleken dat de raming niet compleet is.

Er moet met meer kosten rekening gehouden worden. Dit betreft kosten voor:

Afboeken gemeentelijke boekwaarde, meerkosten agv een (globale) 2nd opinion op de raming, btw-kosten (kostenverhogend bij sport en verhuur), ambtelijke kosten, ondergronds infra en tijdelijke voorzieningen tijdens de aanleg en bouw.

De kosten lopen op tot **€ 33 mln tot € 40 mln** voor het basisscenario.

In het basisscenario (2a) zijn velden voor petanque, hockey, korfbal, voetbal en een combiveld opgenomen als gemeentelijke investeringen. Daarnaast zijn kosten voor de nieuwbouw van betreffende clubhuizen opgenomen. Deze komen ten laste van de verenigingen (of voor gemeente en dan dient er huur betaald te worden).

In scenario 2b zijn ook velden (en clubgebouw) voor tennis en padel en gebouwen voor Ataro en een zorginstelling opgenomen.

Zie onderstaand overzicht:

Investerings Sportpark Hengelder	Basis	Basis +	Incidenteel / Structureel
Gemeentelijke boekwaarde	€ 2.261.743		i
Raming Anthea (scenario 1 + 2A - Nodig)			
- algemene kosten	€ 4.988.402		s
- velden	€ 10.802.872		s
- gebouwen	€ 8.807.044		s
pp 2026	€ 245.983		s
Meerkosten 2nd opinion		5.553.605	s
Btw	€ 4.169.739		s
Btw meerkosten		1.166.257	s
Scenario 2B - Derden		11.036.568	s
Ondergr infra	€ 250.000		s
Eigendom verenigingen	pm		
Ambtelijke uren	€ 750.000		s
Tijdelijke voorz	€ 1.000.000		s
Totaal	€ 33.280.000	€ 17.760.000	
	+ pm		
		€ 51.040.000	
		+ pm	

(nb: algemene kosten betreffen kosten voor opschonen van het terrein en aanleg / aanpak van het openbaar gebied)

Hierbij is nog geen rekening gehouden met eventuele afboekingen of vergoedingen voor opstellen van verenigingen.

Voor het scenario waarbij ook de tennisvereniging, Ataro en een zorgpartij in de plannen worden opgenomen, nemen de totale investeringen met nog eens € 11 mln toe (incl btw). Voor nu gaan we er vanuit dat deze kosten voor rekening van deze partijen komen.

De boekwaarde van de gemeente, een bedrag van € 2,26 mln, dient in één afgeboekt te worden. De structurele lasten van algemene kosten (herinrichting openbaar gebied, investering van ca € 5 mln) en investeringen voor ondergronds infra, ambtelijke uren en tijdelijke voorzieningen bedragen ca € 407.000 per jaar voor de gemeente.

De structurele lasten van de investeringen in de velden (investering van ca € 13 mln) bedragen ca € 1,6 mln per jaar voor de gemeente.

Binnen de gemeente worden de investeringen in de sportvelden (en opstellen) omgezet in structurele jaarlijkse lasten (rente en afschrijving), de jaarlijkse huurinkomsten dienen deze lasten te dekken. Als voorbeeld: een investering van € 1 mln voor een object met een afschrijvingstermijn van 25 jaar, leidt tot een jaarlijkse last van ca € 70.000 (€ 40.000 afschrijving + ca € 30.000 rentelast).

Inkomsten en optimalisaties

Inkomsten gemeente

Wet Markt en Overheid schrijft voor dat de gemeente 'kostprijsdekkend' dient te verhuren: de huur

dient de structurele lasten van de gemeentelijke investering te dekken.

Mocht een huurder deze huur niet kunnen opbrengen, dient de huurder op een andere manier gecompenseerd te worden (bijvoorbeeld door subsidies ter beschikking te stellen). Nadrukkelijk niet met huurkorting.

De gemeentelijke inkomsten bestaan in dit geval uit huurinkomsten voor de velden (gemeente investeert in aanleg van de velden) en opstallen (opstallen die gemeente laat realiseren) en grondverkoop (of erfpachtvergoeding) voor de gronden die voor een zorgpartij worden ingezet. Daarmee zijn de inkomsten van de gemeente dus lasten voor de sportverenigingen.

In totaal wordt er voor ca € 13 mln aan investeringen in velden geraamd (incl. btw) in scenario 2a. Verschillende type velden, kennen een verschillende afschrijvingstermijn. Duidelijk is wel dat er ca € 1,6 mln aan huur per jaar voor alleen de velden gegenereerd dient te worden.

Ook is duidelijk dat dit niet door de clubs opgebracht kan worden. De clubs hebben aangegeven gezamenlijk tot circa € 0,2 mln aan huuropbrengsten voor de velden op te kunnen brengen.

Hier ontstaat dus een zeer groot deficit op alleen de velden. Gemeente heeft geen mogelijkheden om het tekort van huren t.o.v. de gemeentelijke lasten aan te vullen met subsidies.

Voor het incidenteel afboeken van de boekwaarde en de structurele lasten op de algemene en aanvullende kosten is geen dekking aanwezig. Hiervoor zouden de inkomsten van de grond voor een zorginstelling ingezet kunnen worden. De verwachting is dat hier ca € 1 mln aan opbrengsten gerealiseerd kan worden. Dus ook hier ontstaat een flink deficit voor de gemeente.

Optimalisaties

Als optimalisatie is door Antea al het hergebruik van lichtmasten benoemd en een besparing op een tribune.

Daarnaast zal een nieuw clubgebouw een besparing in energielasten voor verenigingen met zich meebrengen. Dit is nog niet berekend. Overige optimalisaties moeten nog verkend worden. Met als voorbeeld 'werk met werk maken' (investeringen uit andere gemeentelijke begrotingsonderdelen halen). De ervaring is echter wel dat dit over het algemeen beperkt is.

Wel is duidelijk dat deze optimalisaties nog niet voldoende zijn om richting een volledige dekking voor de investeringen te komen.

Conclusie

Op basis van de nu bekende investeringen en te verwachten huurinkomsten blijft er een flink tekort over. Een globale inschatting laat een jaarlijks tekort zien van ca € 1,4 mln op de investering van de velden. Daarbij een tekort van ca € 1,25 mln aan incidentele middelen voor het afboeken van de boekwaarde (rekening houdend met eenmalig grondopbrengsten voor een zorgpartij) en een jaarlijks tekort van ca € 0,4 mln voor de ingrepen in het openbaar gebied.