Technische vragen

Datum indienen: 04 februari 2026

Datum politieke avond: 10 februari 2026
Agendapunt: Verplaatsing Heterense Tennisvereniging naar Sportpark Bretagne (kenmerk 5695)

Naam indiener: H.J. Kielstra (GBO)

Onderwerp:
Het beschikbaar stellen van diverse bedragen ten einde om te komen tot de verplaatsing van de HTV naar sportpark Bretagne.

Aan de leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Toelichting:
Het beoogde doel om te komen tot een vitaal sportpark volgen en ondersteunen wij. Gezien de financiële positie van onze gemeente hebben wij enkele vragen aangaande de hoogte van de beschikbaar te stellen bedragen die met dit plan gepaard gaan.

Vraag/vragen:
1. Hoe is het bedrag ad. € 375.000,- tot stand gekomen t.b.v. een éénmalige schadeloosstelling voor de tussentijdse beëindiging van de erfpacht? Heeft de gemeente of HTV de overeenkomst opgezegd, wat is in dit kader opgenomen in de erfpachtovereenkomst en kunt u deze overeenkomst met ons delen?
2. Wat is de reden dat HTV een éénmalige vergoeding ad. € 325.000,- ontvangt t.b.v. de aanleg van 4 tennisbanen en op welke wijze wordt dit bedrag verrekend met toekomstige huurinkomsten en/of een nieuwe erfpachtovereenkomst?
3. Hoe is de opbouw van het investeringskrediet ad. € 388.000,- en hoe verhoudt zich dit tot de omvang van de kavel?
4. Heeft u een marktconforme berekening gemaakt en/of laten maken waarop uw aannames zijn gebaseerd dat de opbrengsten van de grondverkoop toereikend zijn voor het verstrekken van onder punten 1, 2 en 3 genoemde bedragen?
5. Zijn er gesprekken met AS Watson gevoerd over de mogelijke verkoop, nu zij reeds voor een deel huurder van de grond zijn?
6. Is het niet wenselijk voor alle partijen, voornamelijk voor HTV om voorafgaand aan een beslissing duidelijkheid te krijgen over voldoende elektravoorzieningen? En mocht deze niet toereikend zijn, voor wiens kosten komen dan de ‘tijdelijke hybride oplossingen’?
7. Indien de opbrengst uit de grondverkoop tegen zal vallen, op welke wijze denkt het college dan aan zijn financiële verplichtingen te voldoen?
8. Is het in het kader van de te verwachten opbrengsten van de bedrijfskavel zou het verstandig zijn om de kosten voor de grondexploitatie mee te nemen. U kiest ervoor om deze later voor te leggen, echter op welke wijze worden deze kosten gedekt?

Antwoord(en) ambtelijke organisatie:

Algemene beantwoording

Allereerst bieden wij onze excuses aan voor de te late beantwoording van de raadsvragen.

Dit heeft te maken met een zorgvuldige interne afstemming wat nogal wat tijd heeft gekost omdat verschillende disciplines aan dit voorstel hebben gewerkt.

Daarnaast willen wij ook nog aangeven dat voor de totstandkoming van dit voorstel een lange weg is begaan. Al medio 2023 zijn de onderhandelingen met de Heterense Tennisvereniging opgestart en eind 2023 lagen de resultaten van deze onderhandelingen op tafel. HTV heeft op basis van het onderhandelingsresultaat hun businesscase gemaakt. Zij moeten zelf ook nog een deel investeren voor de bouw van een nieuwe clubaccommodatie en voor eventueel aanleg van padelbanen. Hiertoe sluiten zij een lening af en vragen zij subsidie aan. Bij uitstel van besluitvorming komt de businesscase van HTV in gevaar en ontstaat mogelijk de situatie dat zij de op de huidige locatie blijven zitten; voor niemand een wenselijke situatie.

In 2015 is de verplaatsing al ingegeven door het destijds openbreken van de erfpachtovereenkomst. De HTV heeft toen vrijwillig afstand gedaan van de grond naast het tennispark voor een parkeervoorziening van AS Watson. Zij hebben toen hun uitbreidingsmogelijkheden opgegeven, met dien verstande dat verplaatsing in het vooruitzicht werd gesteld.

Door capaciteitstekort binnen het ambtelijk apparaat heeft het voorstel lang op zich laten wachten.

Verder willen we benadrukken dat we in de concept grex uitgegaan zijn van een behoudende grondprijs.

We merken aan de technische vragen dat er onduidelijkheid bestaat over de verschillende bedragen in het raadsvoorstel, de onderbouwing van de hoogte daarvan en waaraan dit besteed gaat worden. Daarom trachten wij in onderstaande tabel daar helderheid over te verschaffen.

Kostenpost	**Onderbouwing**	**Besteding**
Schadeloosstelling à €375.000,-	Door bureau Sport & Ruimte ingebrachte kennis over vergelijkbare accommodaties geeft een waardebepaling van €175.000,- Er is afgezien van een taxatie	Deze schadeloosstelling is bedoeld voor de afkoop van de erfpachtovereenkomst en daarmee de overname van de gebouwen op de locatie.

	om kosten te besparen en in de verwachting dat een dergelijke taxatie een vergelijkbaar bedrag zou geven. Raming van bouwkosten van een nieuwe accommodatie zijn €500.000,- Daarop is een bedrag van €375.000,- overeengekomen als onderhandelings-resultaat. Het verschil financiert HTV zelf	
Aanleg vier tennisbanen à €325.000,-	HTV heeft op de huidige locatie de beschikking over vier tennisbanen. Aanlegkosten van vier tennisbanen zijn geraamd op €325.000,- Door HTV de banen zelf aan te laten leggen bespaart de gemeente overdrachtsbelasting van €47.000,- HTV heeft de wens om padel en/of pickleball banen toe te voegen op sportpark Bretagne. Kosten hiervan zijn voor de vereniging zelf.	Bedrag is uitsluitend voor de vervanging van de huidige vier tennisbanen.
Inrichtingskosten sportpark Bretagne à €388.000,-	Deze kosten zijn gebaseerd op normbedragen per m2 die gehanteerd worden bij het opstellen van een grondexploitatie. Als maatgevend is de omvang van de huidige	Deze inrichtingskosten zijn gemeentelijke kosten voor de infrastructuur, beplanting, grondwerk, (civieltechnische) plankosten en toezicht.

	locatie van 6470 m2 aangehouden.	

Antwoord 1:
De schadeloosstelling vormt de uitkomst van overleg tussen de gemeente Overbetuwe en de HTV. Hierbij is gekeken naar vergoedingen op basis van gecorrigeerde vervangingswaarde als ook naar de kosten voor vervangende nieuwbouw. Zie ook het overzicht in de algemene beantwoording van de technische vragen. De erfpacht overeenkomst wordt door de gemeente Overbetuwe opgezegd. De overeenkomst kent geen specifieke bepalingen over vergoeding bij beëindiging overeenkomst. De erfpacht overeenkomst treft u bijgaand aan.

Antwoord 2:
De HTV verhuist op aangeven van de gemeente Overbetuwe naar sportpark Bretagne. De HTV wordt door de gemeente Overbetuwe in de gelegenheid gesteld vergelijkbare faciliteiten te realiseren die zij momenteel ook heeft (clubaccommodatie en vier tennisbanen). De tennisbanen vormen het eigendom van de HTV en worden niet gehuurd van de gemeente Overbetuwe.

Antwoord 3:
Het investeringskrediet is nodig om HTV te kunnen huisvesten op sportpark Bretagne. Het gaat daarbij om kosten van het bouwrijp maken, verharding, inrichting met paden/wegen en kosten van voorbereiding en toezicht. Deze kosten zijn gebaseerd op kengetallen en het huidige ruimtegebruik van HTV. De bedrijfskavel op het industrieterrein (de huidige locatie van HTV) heeft een oppervlakte van 6.470 m2.

Antwoord 4:
De verwachte grondopbrengsten zijn gebaseerd op vergelijkbare recente verkopen van bedrijfskavels en voorzichtig geraamd.

Antwoord 5:
Naar aanleiding van het aflopen van de huurovereenkomst medio 2025, zijn gesprekken gevoerd met AS Watson over een mogelijke verlenging. In de betreffende huurovereenkomst was een recht van eerste koop opgenomen. Omdat nog niet duidelijk is hoe de kavel in de markt gezet gaat worden en we daarnaast te maken hebben met de regels uit het Didam-arrest, zijn we bij het verlengen van de huurovereenkomst overeengekomen dat het recht van eerste koop komt te vervallen.
Op grond van het Didam-arrest moet de gemeente ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar een onroerende zaak, als er meerdere gegadigden zijn voor de uitgifte van de onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. De gemeente mag daarom in beginsel haar onroerende zaken niet één op één uitgeven. De gemeente moet de gegadigde selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. De gemeente moet hierbij een passende mate van openbaarheid verzekeren.

Op het moment dat de kavel kan worden uitgegeven, kan AS Watson zich als gegadigde melden bij de gemeente.

Antwoord 6:
In de tussenliggende tijd van het collegevoorstel tot nu is er al meer bekend over de elektravoorzieningen. Voetbalvereniging SDOO is met de verlichtging op het trainingsveld overgestapt naar LED-verlichting. Daardoor is overcapaciteit ontstaan die naar verwachting voldoende is voor de aansluiting van de tennisvereniging.

Antwoord 7:
Dit is geen technische vraag.

Antwoord 8:
In de grondexploitatie zijn (conform de voorschriften) alle kosten meegenomen die betrekking hebben op de verkoop van de bedrijfskavel zoals schadeloosstelling, sloopkosten, bouwrijp maken ed. Tegenover al deze kosten staat een verkoopopbrengst. Per saldo is er dan sprake van een positief saldo dat naar verwachting voldoende is om de schadeloosstelling (€375.000,-), eenmalige vergoeding aan HTV (€ 325.000) en het investeringskrediet (€ 388.000).