

Format technische vragen

Datum indienen: 260204

Datum politieke avond: 260210

Agendapunt: Voorronde Ruimte 1. Voorbereidende vergadering Verplaatsing Heterense Tennisvereniging naar Sportpark Bretagne

Onderwerp: Financiële haalbaarheid

Toelichting:

De verplaatsing van HTV naar sportpark Bretagne zal worden gefinancierd uit de opbrengst van de verkoop van de toekomstige bedrijfskavel van het huidige tennisterrein. De Grex is echter nog niet beschikbaar.

Vraag/vragen:

1. Op welke termijn is de grex beschikbaar zodat meer duidelijkheid wordt verkregen over de mogelijke opbrengst en de financiële haalbaarheid?
2. Wat zijn de consequenties voor het project wanneer met de besluitvorming wordt gewacht tot de beschikbaarheid van de grex? Zijn deze consequenties overkomelijk?
3. Er is sprake van een schadeloosstelling voor de bestaande locatie en een vergoeding voor de nieuwe locatie. Waarom is dat? Het lijkt dubbel op.

Indiener/fractie: Harry Bruggema en Arend Ruis, ChristenUnie

Antwoord(en) ambtelijke organisatie:

Algemene beantwoording

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

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 waardebeoordeling van €175.000,- Er is afgezien van een taxatie 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 onderhandelingsresultaat. Het verschil financiert HTV zelf	Deze schadeloosstelling is bedoeld voor de afkoop van de erfpachtovereenkomst en daarmee de overname van de gebouwen op de locatie.

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 locatie van 6470 m2 aangehouden.	Deze inrichtingskosten zijn gemeentelijke kosten voor de infrastructuur, beplanting, grondwerk, (civieltechnische) plankosten en toezicht.

1. Er is nu een concept grondexploitatie (grex) gemaakt ten behoeve van de ramingen in dit voorstel. Na besluitvorming door de raad gaat de projectfase in. Dan zal er een definitieve grex worden opgesteld. Wanneer deze gereed is kan uw raad deze inzien.

2. De consequenties zijn dat de verplaatsing nu geen doorgang kan vinden en dat het project vertraging oploopt en door inflatie de kosten stijgen. Er is over de verplaatsing een onderhandelingsresultaat waarop de HTV haar businesscase heeft gebaseerd. HTV staat in de startblokken en er is draagvlak bij de leden.

3. De schadeloosstelling is voor de tussentijdse beëindiging van het recht van opstal en overname van de huidige clubaccommodatie van de HTV door de gemeente. De vergoeding op de nieuwe locatie is

alleen voor de aanleg van vier tennisbanen. De kosten voor een nieuwe clubaccommodatie zijn voor de vereniging zelf. Zie ook het overzicht in de algemene beantwoording van de technische vragen.