

Opiniërende nota aan de gemeenteraad

Onderwerp: Heroverweging besluit vrijvallende Owios-velden	
Vergadering d.d.: 26 november (cie. R&L)	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 179094

Onderwerp

Heroverweging besluit vrijvallende Owios-velden

Aanleiding en achtergrond

Op 14 december 2023 heeft uw raad ingestemd met het voorstel om Owios financieel te ondersteunen voor het vernieuwen van hun clubaccommodatie. Naast een renteloze lening van € 1,1 mln. is er eenmalig een investeringsbijdrage van € 1,45 mln. beschikbaar gesteld aan Owios. In de businesscase is ervan uitgegaan dat er twee velden terugkomen naar de gemeente die op een andere wijze kunnen worden ingevuld, waarbij de focus ligt op woningbouw.

In 12 februari 2025 is er in de commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving opiniërend gesproken over het financiële kader voor de verdere uitwerking van de woningbouwplannen voor de vrijkomende velden van Owios en het daarbij behorende participatietraject. U heeft het college meegegeven dat het financiële resultaat voor de herontwikkeling minimaal gelijk moet zijn aan de investeringsbijdrage van € 1,45 mln. Tijdens de commissie is ook gesproken over de maatschappelijke functie.

In de afgelopen periode zijn wij door Owios en een commerciële partij benaderd om de vrijkomende velden beschikbaar te houden voor een maatschappelijke functie. Owios heeft hier toen in de commissie op 12 februari 2025 ook aandacht voor gevraagd. Wij willen daarom de concrete vraag van de commerciële partij en Owios dan ook aan u voorleggen, voordat de verdere uitwerking naar woningbouw wordt voortgezet.

Discussie

Wij leggen u opiniërend twee opties voor. De door u gekozen optie bepaalt het verdere traject. Voor het college is het van belang dat ook bij optie 2 het uitgangspunt is dat de € 1,45 mln. terug wordt verdiend.

Optie 1: Vrijkomende velden blijven beschikbaar voor woningbouw.

Optie 2: Uitwerken van een scenario waarbij de vrijkomende velden behouden blijven voor de sport. Circa. 5000 m² wordt ingezet voor een commerciële sportvoorziening (padel) en Owios behoudt een veld.

Argumenten

Optie 1.1 De opbrengst bij woningbouw is een minimaal financieel resultaat van € 1,45 mln. mogelijk en dat maakt de gemeentelijke bijdrage voor het vernieuwen van de clubaccommodatie van Owios budget-neutraal.

In december 2023 heeft u een investeringsbijdrage van € 1,45 mln. beschikbaar gesteld aan Owios. In een woningbouwplan met voldoende woningen in het duurdere segment is een minimaal resultaat van € 1,45 mln. haalbaar.

Optie 1.2 De gemeentelijke financiële huishouding dient op orde te zijn.

Voor het opvangen van financiële risico's binnen de gemeentelijke begroting, is het essentieel dat de financiën binnen het grondbedrijf op orde zijn en blijven. Dit vereist een solide financieel beheer, inclusief het hebben van voldoende financiële reserves en het aangaan van verantwoorde financiële verplichtingen. Een project met een positief financieel resultaat draagt hieraan bij.

Optie 2.1 De gronden blijven beschikbaar voor sport waarbij er sprake is van een aanzienlijke opbrengst.

Door het beschikbaar stellen van één veld aan een commerciële sportvoorziening (een padelcentrum en eventueel een sportzaal) maakt dat er een aanzienlijke grondopbrengst kan worden gegenereerd. Hoewel de grondprijs nog definitief moet worden vastgesteld, kan op basis van een indicatieve prijs van € 200 per m² (prijsspeil 2025/2026) voor maatschappelijk commerciële voorzieningen een opbrengst van circa € 1.000.000 worden gegenereerd bij een oppervlakte van 5.000 m².

Als de grond in eerste instantie in erfpacht wordt uitgegeven tegen een jaarlijkse canon van € 44.000,- (zonder indexatie) krijgt de erfpachter het recht van 1e (eerste) koop van de aan hem in erfpacht uitgegeven bouwkaavel. De erfverpachter kan de betreffende grond niet aan derden vervreemden, alvorens de erfpachter eerst in de gelegenheid gesteld te hebben, om de grond te kopen. Na de eerste erfpachtperiode van 10 jaar kan de erfpachter bij de erfverpachter een verzoek indienen, om de betreffende grond te kopen. Wanneer de verkoop tot stand komt, dan zal deze plaatsvinden volgens de alsdan geldende gemeentelijke verkoopvoorwaarden en grondprijzen. Dus na 10 jaar is de gehele investeringsbijdrage van € 1,45 mln. terugverdiend.

Optie 2.2 Owios heeft lagere exploitatielasten.

Door het behoud van één veld heeft Owios geen extra (duur) kunstgrasveld nodig. Dit scheelt aanzienlijk in de exploitatielasten van Owios, want zij hoeven jaarlijks minder te sparen voor vervanging. Dit maakt het wellicht mogelijk om een deel van de investeringsbijdrage om te zetten naar een renteloze lening. Dit zal dan met Owios moeten worden besproken.

Optie 2.3 De gemeente loopt minder risico.

De planologische situatie hoeft alleen voor de bebouwing te worden aangepast. Dit risico ligt bij de aanvrager. Planologisch risico's zoals geluid ASK wat bij woningbouw een rol speelt, speelt hier geen rol.

Kanttekeningen

Optie 1.1 De planvorming kan enige jaren in beslag nemen, daarmee ook de opbrengsten.

De velden komen per 1 augustus 2026 terug naar de gemeente. Een definitief plan en/of onherroepelijk besluit is dan nog niet gereed. We moeten eerst kosten maken voordat er opbrengsten binnenkomen. Dit kunnen we mogelijk ondervangen door de grond in markt te zetten via een tender. De gronden worden dan 'as where is' aangeboden, waarbij de minimale opbrengst € 1,45 mln moet zijn. Het risico, maar ook de regie, ligt dan bij een ontwikkelaar.

Optie 1.2 Het is op voorhand niet duidelijk of er marktpartijen geïnteresseerd zijn.

Er zijn wat onzekerheden die ervoor zorgen dat marktpartijen mogelijk niet het risico willen nemen en gelijk de grond willen afnemen.

Optie 2.1 De investeringsbijdrage wordt niet geheel in één terug verdiend.

De volledige investeringsbijdrage € 1,45 mln. zal pas na een aantal jaar worden terugverdiend, als padel verder doorgroeit. Dit is een risico. Daar tegenover staat wel een maatschappelijk functie. Er ontstaat een groter sportaanbod met bijbehorende kansen voor samenwerking en evenementen, waarmee het een bijdrage kan leveren aan een gezonder Oldebroek.

Daarnaast kunnen er voorwaarden gesteld worden hoe we de gronden beschikbaar stellen.

Vervolg

Als gekozen wordt voor optie 1, wordt er een tender voorbereid waarin de velden worden aangeboden als “warme grond”. Waarbij de uitwerking en risico volledig bij koper ligt. De opbrengsten liggen dan wel wat lager dan als wij actief grond beleid voeren, maar de risico’s liggen dan ook niet bij ons.

Als er gekozen wordt voor optie 2, zal er verdere uitwerking moet plaatsvinden met de partijen over de planvorming en voorwaarden. Leidt dit niet tot een haalbaar plan, dan zal er alsnog uitvoering gegeven worden aan optie 1.

Bijlage(n)

BW20251104 Impressie padelcentrum

Oldebroek, 4 november 2025

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.