

Plannen Lochemse Tennisclub en Lochemse Hockeyclub

Huidige situatie en beleid

Op dit moment is de buitensport in de gemeente Lochem geprivatiseerd en ligt de volledige verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud bij de verenigingen. Wel kent de gemeente de subsidieregeling Sportvoorzieningen. Hieruit kan de gemeente een bijdrage tot een maximum van € 5.1.2f verstrekken voor investeringen in aanpassingen, uitbreiding of vernieuwing van sportvoorzieningen. Vanaf 1-1-2022 is een bestemmingsreserve van € 5.1.2f beschikbaar voor aanvragen.

Eigendom en beheer

Het tenniscomplex inclusief de grond en opstallen is eigendom van de Lochemse Tennisclub. Het totale beheer en onderhoud ligt bij de tennisvereniging.

Het hockeycomplex inclusief de grond en opstallen is eigendom van Stichting Accommodaties Armen-Reigerskamp. Zij doen ook het beheer en onderhoud. In het geval van verkoop van hun gronden heeft de gemeente het eerste recht van overname.

Toekomstplannen

Lochemse Tennisclub

Zij hebben geen mogelijkheden tot uitbreiding met padel op hun huidige locatie. Met een verhuizing naar het hockeycomplex willen zij 5 tennisbanen, 2 padelbanen en een clubgebouw realiseren. De totale geschatte kosten bedragen € 5.1.2f (mei 2022).

Met het oog op een verhuizing heeft de tennisclub de gemeente aangeboden deze percelen van hun te kopen voor eventueel woningbouw.

Lochemse Hockeyclub

Zij hebben de realisatie van een waterhockeyveld in voorbereiding. Beoogde plek is een grasveld op hun eigen complex dat nu niet wordt gebruikt als hockeyveld. Hiervoor lopen de vergunningprocedures. Zij zijn voornemens gebruik te maken van de subsidieregeling sportvoorzieningen.

Haalbaarheidsonderzoek

We hebben bureau PAS BV gevraagd om een globale haalbaarheidsanalyse op te stellen. Deze analyse is een complexwaarde berekening. De complexwaarde is het resultaat van de opbrengsten uit gronduitgifte minus alle grondexploitatiekosten. Alle lasten en baten binnen het complex worden geëgaliseerd. Alle gronden binnen het complex hebben dan dezelfde waarde. De complexwaarde is vervolgens de maximale waarde die voor de grond betaald zou kunnen worden. Indien de locatie voor een hogere prijs verworven wordt is de grondexploitatie voor de gemeente negatief.

Er zijn twee varianten uitgewerkt:

Variante 1 uitgaande van 16 woningen bestaande uit: 4 betaalbare koopwoningen (max € 5.1.2f VON), 4 middelduur (max € 5.1.2f VON), 4 twee-onder-een-kapwoningen en 4 vrijstaande woningen in de dure koop. Het resultaat bedraagt op eindwaarde 31-12-2026 € 5.1.2f en € 5.1.2f op Nette Contante Waarde.

Variante 2 uitgaande van 16 woningen: 6 betaalbare koopwoningen, 4 middelduur, 4 twee-onder-een-kap en 2 vrijstaande woningen in de dure koop. Het resultaat is op eindwaarde 31-12-2026 € 5.1.2f en NCW 5.1.2f.

Daarnaast is er ook een financiële optimalisatie variant verkend uitgaande van 12 woningen (6 twee-onder-een-kap en 6 vrijstaand). Deze resulteert in € 5.1.2f op eindwaarde en € 5.1.2f NCW.

Ook met een optimalisatie van de potentiële opbrengst, en een maximale bijdrage uit de subsidieregeling Sportvoorzieningen, is het financieel tekort aanzienlijk. In een eerder gesprek met de tennisvereniging is aangegeven dat de gemeente samenvoeging van verenigingen op één complex positief beoordeeld maar dat we het financiële tekort niet kunnen afdekken.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1, 2