

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-073788
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar: Tjipke Bokma
020 - 540 40 51
t.bokma@amstelveen.nl
SoSa

Datum: 19 mei 2026
Portefeuillehouder: wethouder Herbert Raat

Onderwerp

Overname grondeigendom en kunstgrasvelden voetbalvereniging RKA VIC

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De aankoop van de gronden en kunstgrasvelden van de voetbalvereniging RKA VIC door de gemeente vast te stellen, waarbij het clubhuis door middel van een recht van opstal in eigendom blijft van voetbalvereniging RKA VIC.
2. Hiervoor een aankoopssom van € 750.000 vast te stellen, waarbij:
 - a. de waarde van de gronden wordt vastgesteld op € 750.000;
 - b. de waarde van de kunstgrasvelden wordt vastgesteld op nihil (nul euro) vanwege de versnelde afschrijving als gevolg van het achterstallige onderhoud;
 - c. de uit dit krediet voortkomende rentelasten van € 13.125 in 2027 incidenteel worden gedekt vanuit de algemene reserve en vanaf 2028 structureel worden toegevoegd aan de stelpost 'bezuinigingsopgave 2028 e.v.'.
3. Het voetbalcomplex, overeenkomstig de overige sportparken, te verhuren aan AmstelveenSport die zorg draagt voor exploitatie, onderhoud en renovatie en hiertoe:
 - a. een eenmalig bedrag van € 864.000 voor achterstallig onderhoud/renovatie beschikbaar te stellen en te dekken uit de algemene reserve;
 - b. de dienstverleningsbijdrage voor een heel jaar aan AmstelveenSport structureel te verhogen met € 170.000. Deze extra kosten voor € 32.000 te dekken vanuit de bestaande begroting (stopzetten subsidie veldonderhoud RKA VIC). Daarnaast verwachten we € 18.000 huurinkomsten van het sportpark. Het restant in 2026 en 2027 incidenteel te dekken vanuit de algemene reserve en voor 2028 en verder toe te voegen aan stelpost 'bezuinigingsopgave 2028 e.v.'.
4. Het beschikbaar stellen van € 50.000 voor uitvoeringskosten (onderzoek, notaris e.d.) en deze ten laste te brengen van de algemene reserve.
5. De financiële gevolgen van dit besluit voor 2026 te verwerken bij de Perspectiefbrief 2027 en voor 2027 en verder bij de programmabegroting 2027.

Samenvatting

Voor de gemeente Amstelveen heeft de Escapade een grote maatschappelijke waarde als sportvoorziening, en daarmee een plek om te bewegen, ontmoeten, recreëren en samen te zijn. In een stedelijk gebied waar ruimte schaars is, vinden we het belangrijk om regie te houden op groen en voldoende sportfaciliteiten voor – met name – onze Amstelveense inwoners. Door de groei van de stad is het noodzakelijk voldoende, kwalitatief goede en duurzame, sportparken te behouden, inclusief goede bereikbaarheid, veilige toegankelijkheid en voldoende parkeermogelijkheden.



Om dit te bewerkstelligen gaan we de gronden/velden van RKAVIC aankopen en dit sportpark, net als de andere sportparken verhuren aan AmstelveenSport die zorgdraagt voor exploitatie, beheer en onderhoud/renovatie.

Doel

Het behoud van de maatschappelijke waarde en een toekomstbestendige exploitatie van de gronden van voetbalvereniging RKAVIC, in overeenstemming met politiek-bestuurlijk en maatschappelijk te verantwoorden kosten voor de gemeente.

Prestatie

Door de aankoop van de gronden en kunstgrasvelden zorgdragen voor de continuïteit van het maatschappelijk belang van de Escapade als sportvoorziening.

Voorgeschiedenis en context

In voorjaar 2023 zijn gesprekken opgestart met de belanghebbenden op Escapade. Met de sportverenigingen is gesproken over de knelpunten die zij ervaren bij het vervullen van hun maatschappelijke rol. Verlies aan leden (Corona), vrijwilligers en kader en gestegen (energie)lasten maken dat het onderhouden van de sportvelden het kind van de rekening wordt.

Om hieraan tegemoet te komen is door de gemeente voorgesteld de gronden over te nemen om de situatie te realiseren zoals dat ook bij de andere sportparken het geval is: gemeente verhuurt aan AmstelveenSport die zorgdraagt voor exploitatie, onderhoud en renovatie.

Met hockeyvereniging HIC heeft dit geleid tot aankoop van het terrein op 5 april 2024. Met voetbalvereniging RKAVIC, die midden in een bestuurswissel zat, heeft dit iets langer geduurd. Maar ook zij is tot de conclusie gekomen te verkopen aan de gemeente om het maatschappelijke belang van de Escapade te garanderen.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

De voetbalvereniging is voornemens haar gronden te verkopen om middelen te genereren om te investeren in RKAVIC, met als doel een toekomstbestendige en vitale sportvereniging te realiseren. Als de gemeente niet tot aankoop overgaat, dreigt verkoop aan een commerciële partij. Het gevolg hiervan is dat de gemeente geen grip heeft over de invulling van het sportpark en de accommodatie met de faciliteiten voor de leden verliest.

De gemeente ziet de maatschappelijke meerwaarde van het behoud van de Escapade voor de amateursport, mede gelet op de verwachte groei van de stad de komende jaren. Aankoop van het terrein is in dit geval de beste optie om regie te verkrijgen en de continuïteit van de bestemming Sport op locatie te garanderen.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Als de gemeente besluit niet tot aankoop over te gaan zal de voetbalvereniging zich genoodzaakt voelen om een deel van de eigendommen te verkopen aan een commerciële partij. Dit scenario brengt het risico met zich mee dat de gemeente geen invloed meer kan uitoefenen op wat er in de toekomst met de Escapade als sportvoorziening gebeurt.

Participatie



Met (een delegatie van) het bestuur van RKAVIC is meermaals gesproken. Ook AmstelveenSport is op dit dossier aangesloten.

Kanttekeningen en risico's

De voorgenomen aankoop is onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene ledenvergadering (ALV) van RKAVIC. Deze staat gepland op 22 juni 2026. Als de ALV niet instemt met de verkoop, kan de aankoop geen doorgang vinden. De aankoop vindt sowieso pas na de ALV plaats. Ook zijn we met RKAVIC bezig om voor het aankoopbedrag gebruik te maken van een tussenrekening om risico's van misbruik uit te sluiten.

Er is een verkennend bodem- en verhardingsonderzoek inclusief een asbestonderzoek uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem onder de kunstgrasvelden schoon is en voldoet aan de klasse Landbouw/Natuur. De toplaag rondom de velden bevat lichte verontreiniging met olie en zink. Op enkele plekken op het overige terrein is echter sprake van sterke verontreiniging met metalen, wat bij toekomstige werkzaamheden of bij de overdracht van het terrein extra procedures en mogelijk kosten met zich meebrengt. Grondwater en asfalt leveren geen knelpunten op. Ook is er geen asbest aangetroffen. De onderzoeksresultaten worden gedeeld met betrokken partijen. Bij werkzaamheden in de vervuilde zones dienen de aanbevelingen uit het onderzoek in acht worden genomen.

De aankoop van de grond zal door de gemeente worden aanvaard onder gestanddoening van de lopende contractuele verplichtingen (koop breekt geen huur). Het gaat in dit geval om twee overeenkomsten die RKAVIC heeft:

- SON B.V. (voorheen kinderopvangorganisatie Boon) ten behoeve van kinderopvang;
- Huurovereenkomst met Voetbalschool Wooter voor het gebruik van een kunstgrasveld en kleedkamers.

Bij de overdracht worden alle rechten en plichten uit deze overeenkomsten overgenomen door de gemeente (en AmstelveenSport). De overeenkomst met SON heeft een 1^e looptijd tot 2033; de overeenkomst met Wooter kan per jaar worden beëindigd.

De gemeente is subjectief vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Dit is alleen anders als er sprake zou zijn van een levering ter zake waarvan BTW (van rechtswege) verschuldigd is onder de kostprijs én de verkrijger de BTW niet of niet volledig op aangifte kan verrekenen. Deze situatie doet zich hier niet voor. Dat betekent dat er geen heffing van overdrachtsbelasting zal plaatsvinden ter zake van de verkrijging door de gemeente.

Financiën**Aankoop gronden en velden**

Afgesproken is dat de gemeente het volledig eigendom van de gronden en de kunstgrasvelden – in totaal 39.735m² - overneemt voor een bedrag van € 750.000. De voetbalvereniging gebruikt dit geld om te investeren in maatregelen om te groeien naar een toekomstbestendige en vitale club.

Het voetbalcomplex wordt door de gemeente vervolgens verhuurd aan AmstelveenSport, conform de andere sportparken. AmstelveenSport draagt zorg voor verhuur aan de sportvereniging en externen en het meerjarig onderhoud/renovatie van de velden.



De waarde van de kunstgrasvelden wordt op 'nihil' gezet doordat uit de uitgevoerde taxatie is gebleken dat door het achterstallig onderhoud er sprake is van een versnelde afschrijving. Dat betekent dat het gehele aankoopbedrag van eenmalig € 750.000 de waarde van de gronden vertegenwoordigd. Doordat op grond niet wordt afgeschreven ontstaan er alleen rentelasten (€ 13.125 per jaar) die binnen de exploitatiebegroting moeten worden opgevangen.

Exploitatie AmstelveenSport

Een uitgevoerde inventarisatie naar de staat van de voetbalvelden (2023, geactualiseerd december 2025) laat zien dat er sprake is van achterstallig onderhoud en dat renovaties nodig zijn. De kosten hiervoor bedragen eenmalig afgerond € 864.000, - en worden aan AmstelveenSport vergoed. Daarnaast is er structureel € 170.000 per jaar benodigd om de velden en de sportelementen te onderhouden en te renoveren (via de dienstverleningsbijdrage AmstelveenSport). Daarnaast betaalt AmstelveenSport de gemeente € 33.000 per jaar aan huur (kosten belastingen en groenonderhoud) voor de velden en gronden. Een deel van de kosten dekt AmstelveenSport vanuit de huuropbrengsten die zij van RKAVIC ontvangt.

Uitvoeringskosten

Voor extern advies en onderzoek, opstellen van de juridische documenten en overige uitvoeringskosten is eenmalig een budget van € 50.000 benodigd.

Huurinkomsten

De gemeente ontvangt jaarlijks een vergoeding van AmstelveenSport voor de huur van het sportpark van circa € 33.000 per jaar. Daarnaast wordt op grond van een opstalovereenkomst door RKAVIC een jaarlijkse retributie voor het clubhuis voldaan van € 125,35 (prijspeil 2026). Deze vergoedingen worden jaarlijks geïndexeerd.

Ook wordt er jaarlijks huur ontvangen van SON B.V. (Buiten Schoolse Opvanglocatie) voor de huur van een stuk grond ten behoeve van portocabins op het sportpark. De portocabins blijven eigendom (onderhoud en beheer) van SON B.V. en de huurovereenkomst loopt in ieder geval tot 2033. De jaarlijkse huuropbrengst van deze grond bedraagt € 18.000 per jaar (en wordt jaarlijks verhoogd met € 300).

Jaarlijkse subsidie veldonderhoud

RKAVIC ontvangt jaarlijks een bijdrage voor het onderhouden van de velden. Bij verkoop van de velden vervalt deze subsidie aan RKAVIC en kan worden ingezet als dekking van de hogere dienstverleningsbijdrage aan AmstelveenSport.

Structurele ongedekte kosten

De structurele ongedekte kosten bedragen in totaal € 133.125 die binnen de exploitatiebegroting moeten worden opgevangen. Dit kan worden gedaan door de extra lasten in 2026/2027 incidenteel te dekken vanuit de algemene reserve en vanaf 2028 toe te voegen aan de stelpost 'Bezuinigingsopgave 2028 e.v.'.



Overzicht van de lasten en de dekking
(bij aankoop 1 juli):

Lasten	Eenmalig 2026	Exploitatie 2026	Structurele exploitatie	
			2027	2028 e.v.
Aankoop gronden en (kustgras)velden	€ 750.000			
Rekenrente aankoop gronden en (kunstgras)velden			€ 13.125	€ 13.125
Achterstallig onderhoud en renovatie	€ 864.000			
Verhoging dienstverleningsbijdrage AmstelveenSport		€ 85.000	€ 170.000	€ 170.000
Belastingen en omgevingsonderhoud			€ 33.000	€ 33.000
Uitvoeringskosten	€ 50.000			
Totale lasten	€ 1.664.000	€ 85.000	€ 216.125	€ 216.125
Baten				
Huurinkomsten BSO sportpark		€ 9.000	€ 18.000	€ 18.000
Huurinkomsten AmstelveenSport		€ 16.500	€ 33.000	€ 33.000
Vervallen bestaande subsidie veldonderhoud		€ 32.000	€ 32.000	€ 32.000
Investering op de balans	€ 750.000			
Algemene reserve	€ 914.000	€ 27.500	€ 133.125	
Stelpost 'bezuinigingsopgave 2028 e.v.'				€ 133.125
Totale baten	€ 1.664.000	€ 85.000	€ 216.125	€ 216.125

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na akkoord van uw raad (en de leden van RKAVIC) vindt de aankoop plaats, waarbij de gemeente de gronden en kunstgrasvelden koopt voor € 750.000. Het voetbalcomplex



wordt verhuurd aan AmstelveenSport, conform de werkwijze bij andere sportparken. Voor de grond waarop het clubgebouw is gerealiseerd, wordt een recht van opstal gevestigd. De voetbalvelden worden weer in kwalitatief goede staat gebracht.

Evaluatie

nvt

Duurzaamheidsaspecten

Onderhoud en renovatie van de velden verloopt conform de eisen en criteria van de gemeente omtrent duurzaamheid en circulariteit. Verder wordt continuïteit gerealiseerd voor de maatschappelijke rol van de sportvereniging en gaat zij investeren in duurzaamheidsmaatregelen in het clubhuis.

Bijlagen

Kaart van de aan te kopen grond / velden van voetbalvereniging RKAVIC

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.