

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z26-080785 / D26-238020
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar: Salaheddine Samaoui
020-5404044/ 06-14853172
s.samaoui@amstelveen.nl
Afdeling Openbare Ruimte en Vastgoed

Datum: 26 mei 2026
Portefeuillehouder: wethouder Frank Berkhout

Onderwerp

Overname clubgebouw Hockeyvereniging HIC, Escapade 7

Raadsbesluit

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

1. Het clubgebouw aan de Escapade 7 voor € 0,- te verwerven en de afspraken hierover vast te leggen in een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 Burgerlijk Wetboek, waarna de eigendomsoverdracht notarieel wordt gepasseerd en ingeschreven in het Kadaster;
 2. Een krediet van € 512.738, - (inclusief BTW en fee) beschikbaar te stellen ten behoeve van de renovatie en de noodzakelijke verduurzamingsmaatregelen;
 3. Een voorbereidingskrediet van € 49.633, - beschikbaar te stellen voor kosten samenhangend met de eigendomsovername, de bouwkundige nulmeting en de tijdelijke instandhouding van het clubgebouw tot aan verhuur;
 4. Na eigendomsovername het clubgebouw bouwkundig gereed te maken en te verhuren aan derden, waarbij verhuur noodzakelijk is voor instandhouding en dekking van structurele kosten.
-

Samenvatting

Hockeyvereniging HIC (hierna: HIC) is op basis van een gevestigd recht van opstal juridisch eigenaar van het clubgebouw aan Escapade 7. Bij beëindiging van het gebruik is HIC contractueel verplicht het perceel leeg en ontruimd op te leveren, hetgeen in de praktijk neerkomt op sloop van het clubgebouw op kosten van HIC. HIC beschikt echter niet over de financiële middelen om aan deze verplichting te voldoen.

In het kader van de voorgenomen fusie tussen HIC en Hockeyvereniging VVV is bestuurlijk verkend of het recht van opstal kan worden beëindigd en het clubgebouw voor € 0,- aan de gemeente kan worden overgedragen. Daarmee worden grond en gebouw weer in één hand gebracht en wordt verlies van maatschappelijk vastgoed voorkomen.

Na eigendomsovername wordt het clubgebouw bouwkundig gereedgemaakt en verhuurd aan derden. De aanvangshuurprijs bedraagt ongeveer € 76.000, - per jaar. Met deze verhuur wordt leegstand voorkomen en ontstaat een structurele inkomstenstroom die bijdraagt aan de instandhouding van het gebouw.

De benodigde investeringen van € 512.738, - (inclusief BTW en fee) worden gedekt via kostprijsdekkende huur, bestaande uit kapitaallasten en lasten voortvloeiend uit het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP/JOP). Indien een partij op een later moment alsnog een



recht van opstal wenst, wordt dit uitsluitend verleend na vergoeding van de boekwaarde van de door de gemeente gedane investeringen.

Daarnaast worden via een vaststellingsovereenkomst alle wederzijdse rechten en verplichtingen tussen de gemeente en HIC definitief beëindigd, waaronder de jaarlijkse gemeentelijke bijdrage van € 98.000, - die voortvloeit uit de afspraken uit 2024.

Doel

Het doel van dit voorstel is het verwerven van het eigendom van het clubgebouw van HIC aan Escapade 7 voor € 0, - zodat grond en gebouw volledig in eigendom komen van de gemeente.

Prestatie

Het sluiten van een vaststellingsovereenkomst met HIC waarin wordt voorzien in:

1. Beëindiging van het recht van opstal;
2. Onvoorwaardelijke finale kwijting van alle wederzijdse aanspraken, rechten en verplichtingen tussen de gemeente en HIC, ongeacht de grondslag daarvan;
3. Definitieve beëindiging van de afspraken die zijn vastgelegd bij de overname van de gronden van HIC in 2024, waaronder de verplichting om gedurende tien jaar jaarlijks een bedrag van € 98.000 aan HIC te verstrekken, bestaande uit:
 - a. € 60.000, - compensatie van gemiste huuropbrengsten uit padel;
 - b. € 14.000, - compensatie van gemiste inkomsten uit het beschikbaar stellen van de kantine aan een padel-exploitant;
 - c. € 24.000, - compensatie van het mislopen van padel gerelateerde sponsorinkomsten.
4. Eigendomsoverdracht van het clubgebouw aan de gemeente voor € 0, -.

Een en ander gevolgd door notariële vastlegging en inschrijving in het Kadaster, waarbij partijen verklaren over en weer niets meer van elkaar te vorderen te hebben, nu en in de toekomst.

Voorgeschiedenis en context

Bij de aankoop van de gronden nabij Escapade 7 op 5 april 2024 heeft de gemeente een recht van opstal gevestigd ten behoeve van het clubgebouw en het omliggende terrein met terras. Hierdoor is een juridische scheiding ontstaan tussen het eigendom van de grond (gemeente) en dat van de opstallen (HIC).

Als gevolg van deze juridische constructie rust de verantwoordelijkheid voor beheer, onderhoud en instandhouding van het clubgebouw volledig bij HIC, conform de voorwaarden van het opstalrecht.

In aanloop naar de voorgenomen fusie tussen HIC en Hockeyvereniging VVV en de planvorming rondom de uitgifte van grond voor de aanleg van padelbanen, is op 23 december 2025 in ambtelijk overleg met het bestuur van HIC opnieuw gesproken over de mogelijkheid van overname van het clubgebouw door de gemeente. In dit scenario zou het opstalrecht worden beëindigd en zouden de opstallen voor € 0, - aan de gemeente worden overgedragen.

Vanuit de gemeente is hierbij steeds benadrukt dat de primaire verantwoordelijkheid voor het gebouw bij HIC blijft liggen zolang het opstalrecht voortduurt en dat HIC een inspanningsverplichting heeft om de opstallen in stand te houden en te exploiteren.



In 2024 heeft de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied overtredingen geconstateerd van de wettelijke energiebesparingsplicht bij HIC. Naar aanleiding hiervan is in maart 2024 een waarschuwingsbrief verzonden. Vervolgens heeft HIC een verduurzamingsplan opgesteld. Op basis van dit plan heeft de Omgevingsdienst in april 2025 de controle afgerond en de situatie akkoord bevonden.

Na overname van het clubgebouw door de gemeente komt de verantwoordelijkheid voor naleving van de energiebesparingsplicht volledig bij de gemeente te liggen.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. Eigendom van grond en gebouw in één hand vereenvoudigt beheer, juridische aansturing en administratie;
2. Volledige eigendom stelt de gemeente in staat het gebouw in te zetten of te herbestemmen voor maatschappelijke functies, zoals (andere vormen van) buitensport, buitenschoolse opvang, jongerenwerk of verhuur aan derden;
3. Eigendom biedt maximale beleids- en sturingsruimte op zowel korte als lange termijn in relatie tot sportstructuur, verenigingsontwikkelingen, programmering en ruimtelijke ontwikkelingen;
4. Verhuur na overname voorkomt leegstand en draagt bij aan dekking van (een deel van) de exploitatie- en instandhoudingskosten;
5. De aanvangshuur van € 76.000, - per jaar dekt een substantieel deel van de structurele lasten.
6. Zonder verhuur komen alle exploitatie en onderhoudskosten volledig en structureel voor rekening van de gemeente.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Indien de gemeente besluit het clubgebouw niet over te nemen, is HIC op grond van het geldende recht van opstal gehouden de opstallen te slopen en het perceel leeg en ontruimd op te leveren. Dit zou leiden tot het verlies van bestaand maatschappelijk vastgoed.

Daarnaast beschikt HIC niet over de financiële middelen om aan deze sloopverplichting te voldoen, waardoor de feitelijke uitvoerbaarheid onzeker is en het risico bestaat op langdurige leegstand of een onwenselijke situatie ter plaatse.

Participatie

Niet van toepassing.

Kanttekeningen en risico's

De overname van het clubgebouw brengt, mede gelet op de leeftijd van het gebouw (ongeveer 20 jaar), financiële, technische en beleidsmatige risico's met zich mee:

1. Alle onderhouds- en eigenaarslasten komen na overname voor rekening van de gemeente;
2. Op korte termijn zijn investeringen noodzakelijk in onder meer dak, installaties, kozijnen en schilderwerk;
3. Indien geen (tijdige) verhuur kan worden gerealiseerd, komen alle onderhouds- exploitatie en eigenaarslasten volledig ten laste van de gemeente, hetgeen de financiële haalbaarheid van instandhouding onder druk zet;



4. Bij toekomstige herontwikkeling in verhuurde staat kan een herhuisvestingsverplichting ontstaan;
5. De verantwoordelijkheid voor eventuele toekomstige sloop verschuift naar de gemeente;

Financiën

1. Eenmalige kosten

- a. Koopprijs: € 0,-.
- b. Transactiekosten: Notariële kosten en eventuele overdrachtsbelasting voor rekening van de gemeente.
- c. Investeringsraming: op basis van het door HIC opgestelde verduurzamingsadvies is een investeringsraming opgesteld van € 512.738,- (inclusief BTW en fee). Deze raming betreft een indicatief totaalbedrag. De investeringen zijn niet op korte termijn volledig noodzakelijk en worden, voor zover nodig, gefaseerd en op termijn uitgevoerd, mede afhankelijk van de uitkomsten van de bouwkundige nulmeting, de verhuursituatie en het daadwerkelijke gebruik van het gebouw.

Kanttekening: het verduurzamingsadvies is niet in opdracht van de gemeente opgesteld; de scope is niet uitputtend en de werkelijke kosten kunnen afwijken.

2. Voorbereidingskrediet

Voor de kosten die samenhangen met de eigendomsovername, de bouwkundige nulmeting, het opstellen van het MJOP en de tijdelijke instandhouding van het gebouw tot aan verhuur, is een voorbereidingskrediet van € 49.633,- benodigd.

3. Structurele lasten

Na eigendomsovername komen alle structurele eigenaarslasten voor rekening van de gemeente, waaronder:

- a. Onderhoud en MJOP-reserveringen;
- b. Energieverbruik;
- c. Verzekeringen;
- d. Belastingen;
- e. Wettelijke keuringen en inspecties.

4. Dekking Structurele lasten

Voor een financieel duurzame exploitatie is kostprijsdekkende verhuur noodzakelijk. Huurinkomsten zijn essentieel om de instandhouding van het gebouw te waarborgen en de structurele lasten (gedeeltelijk) te dekken. Zonder verhuur komen alle lasten volledig ten laste van de gemeentelijke begroting. De aanvangshuurprijs bedraagt € 76.000,- per jaar en draagt substantieel bij aan de dekking van de kosten. De kostprijsdekkende huur bestaat uit:

- a. Kapitaallasten, berekend op basis van een afschrijvingsperiode van 25 jaar;
- b. Lasten voortvloeiend uit het MJOP/JOP;
- c. Overige structurele eigenaarslasten.

5. Risico's met financiële impact

- a. Leegstandsrisico: zolang geen huurovereenkomsten zijn afgesloten, komen alle lasten volledig voor rekening van de gemeente;
- b. Toekomstige sloopkosten: eventuele sloop van het gebouw in de toekomst komt volledig voor rekening van de gemeente;
- c. Investeringsraming: afwijkingen tussen raming en werkelijke investeringskosten hebben direct budgettaire gevolgen;
- d. Kosten voor mogelijke herhuisvesting bij herontwikkeling: indien herontwikkeling plaatsvindt terwijl het gebouw is verhuurd, kan een herhuisvestingsplicht ontstaan.

6. Structurele effecten



De jaarlijkse subsidie van € 98.000, - aan HIC, voortvloeiend uit de afspraken bij de grondovername in 2024, wordt via de vaststellingsovereenkomst definitief beëindigd. Daarmee vervallen de bijbehorende structurele lasten volledig en onvoorwaardelijk.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Voor de overname van het clubgebouw, moeten de volgende stappen nog ondernomen worden:

1. Uitvoeren van een bouwkundige nulmeting;
2. Opstellen van een MJOP op basis van de nulmeting;
3. Bestuurlijk overleg met het bestuur van HIC ter formalisering van de gemaakte afspraken;
4. Juridische uitwerking, ondertekening en notariële afwikkeling van de vaststellingsovereenkomst.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Duurzaamheidsaspecten

Na overname wordt het clubgebouw tijdelijk buiten gebruik gesteld totdat de bouwkundige nulmeting en noodzakelijke verduurzamingsmaatregelen zijn uitgevoerd. Doel is dat het gebouw minimaal beschikt over energielabel C voorafgaand aan ingebruikname.

Bijlagen

1. Tekening (G2024P03, Escapade 7);
2. 2025 Begroting verduurzaming & acc Hockeyvereniging HIC.

De secretaris,

De voorzitter,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

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