



**gemeente
Haarlemmermeer**

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Taurusavenue 100
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Faxnummer 023 563 95 50

Verzenddatum

- 4 OKT. 2022

Cluster Projecten
Contactpersoon mevrouw C.P. Kraakman
Telefoon 0900 1852
Uw brief
Ons kenmerk X.2022.06363
Bijlage(n) Geen
Onderwerp Beantwoording vragen van de fractie van GroenLinks over de gestelde voorwaarden en de plannen inclusief financiële onderbouwing met betrekking tot Tennislocatie Stadscentrum Hoofddorp

Geachte heer, mevrouw,

Op 29 augustus 2022 ontvingen wij vragen van de fractie van GroenLinks over de Tennislocatie Stadscentrum Hoofddorp. De vragen gaan over de door de gemeente gestelde voorwaarden en de plannen zoals ze uiteindelijk voorlagen, inclusief financiële onderbouwing. Onderstaand treft u de beantwoording aan.

Vraag 1:

Wat zijn de voorwaarden die de gemeente gesteld heeft?

Antwoord:

In november 2020 hebben wij het initiatief genomen voor het onderzoek naar de haalbaarheid van de herontwikkeling van de Tennislocatie in Stadscentrum Hoofddorp en de tegenoverliggende Emmaschoollocatie. De locatie moet integraal onderdeel gaan uitmaken van het omliggende Stadspark. In het raadsbesluit 2020.0002294 van 19 november 2020 zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

De rol van de gemeente:

- grond vrijmaken voor de nieuwbouw. De opstallen van Tennisvereniging Hoofddorp (TVH) en Stichting Tennishal Hoofddorp (STH) dienen te worden verwijderd op basis van schadeloosstelling. De huidige gymzaal wordt door ons verwijderd. De volière wordt door de kinderboerderij verwijderd en het terrein wordt weer aan ons opgeleverd;
- grond uitgeven aan een projectontwikkelaar ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en mogelijk ook (zorg)voorzieningen;
- grond uitgeven aan TVH en STH ten behoeve van de nieuwbouw;
- kaders stellen voor nieuwbouw;

- planologische procedures voorbereiden en doorlopen;
- realiseren openbaar gebied (inclusief parkeerplaatsen) rondom het terrein;
- mogelijk garant staan voor de lening van TVH en STH bij een bank voor een nieuwe accommodatie.

De rol van TVH en STH:

- realiseren van een nieuw tennispark, waarbij TVH en STH verantwoordelijk zijn voor alle voorzieningen op eigen terrein. TVH en STH geven samen met de projectontwikkelaar opdracht aan een (combinatie van) ontwerper(s) voor het gebied. TVH en STH zijn zelf verantwoordelijk voor de financiering van het plan. Het bestuur van TVH en STH stemt het plan af met de leden.

In goed overleg met TVH en STH is een stedenbouwkundig bureau geselecteerd voor het opstellen van het ruimtelijk plan. De gemeente heeft dit bureau opdracht gegeven en betaald. Er zijn voorwaarden gesteld met betrekking tot het faciliteren van de tennisfunctie, zoals het aantal binnen- en buitenbanen dat op de locatie moet passen, het samenvoegen van het clubhuis van TVH en STH tot één nieuw clubhuis en de voorwaarde dat het tennisterrein geheel afsluitbaar moet zijn. Ook zijn er voorwaarden gesteld die te maken hebben met het realiseren van de gewenste kwaliteitsimpuls op deze locatie. Zo moet er een groen tenniscomplex gerealiseerd worden. De locatie moet integraal onderdeel gaan uitmaken van het omliggende Stadspark. De uitstraling van de tennislocatie moet passen bij de beoogde kwaliteitsimpuls voor de naastgelegen ontwikkelingen binnen programma Stadscentrum Hoofddorp, met name het Stadspark. Uitgangspunt is dat er rekening gehouden moet worden met de beleidsuitgangspunten, zoals de waterbalans, parkeren en duurzaamheid. Daarnaast was het toevoegen van woningen om de herontwikkeling ook financieel haalbaar te maken onderdeel van de gestelde voorwaarden.

Twee andere belangrijke financiële voorwaarden voor de herontwikkeling waren:

- de bijdrage van de gemeente kan nooit groter zijn dan de waarde van een onteigening. Een hogere bijdrage zou anders een subsidieachtig karakter krijgen. Op dat moment zouden andere tennisverenigingen op basis van het gelijkheidsbeginsel ook een beroep kunnen doen op een vergelijkbare bijdrage;
- de op te stellen grondexploitatie moet minimaal budgettair neutraal blijven.

Vraag 2:

Wat waren de plannen, inclusief financiële onderbouwing, zoals ze uiteindelijk voorlagen?

Antwoord:

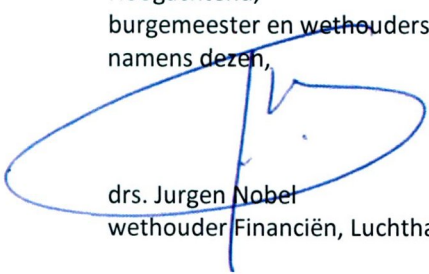
De onderdelen van het opgestelde ruimtelijk plan zijn eerder per brief aan u teruggekoppeld (X.2021.07528). Met het ruimtelijk plan zagen wij gezamenlijk met TVH/STH een ruimtelijk haalbaar plan voor de locatie, als onderdeel van de ambitie van het programma Stadscentrum Hoofddorp. Op basis van het ruimtelijk plan is de financiële haalbaarheid nader in beeld gebracht. Deze financiële haalbaarheid bestaat uit twee belangrijke onderdelen: de (gemeentelijke) grondexploitatie van de ontwikkeling en de jaarlijkse exploitatie van TVH/STH.

Hierbij moet in ogenschouw genomen worden dat niet alleen een nieuwe tennishal gebouwd zou worden, maar dat door de verschuivingen ook alle tennisbanen en het clubgebouw verplaatst moeten worden. De kosten hiervoor zijn door TVH/STH ingeschat op circa € 7,6 miljoen, inclusief BTW. TVH/STH heeft vervolgens een bezuinigingsslag van circa € 1,6 miljoen voorgesteld, waarbij zij er onder meer vanuit zijn gegaan dat het clubhuis

vereenvoudigd zou worden, het huidige aantal buitenbanen verminderd zou worden, het groene dak van de tennishal zou komen te vervallen en de gemeente de (groene) inrichting op het tennisterrein (dus binnen de hekken op "privéterrein") zou betalen. De voorstellen van TVH/STH zijn begrijpelijk vanuit het perspectief van TVH/STH, maar niet alle voorgestelde bezuinigingen zijn voor de gemeente acceptabel, omdat de locatie daardoor geen integraal onderdeel wordt van het gebied.

Met deze voorgestelde bezuinigingen zou voor TVH/STH nog een investeringsbedrag van circa € 6 miljoen resteren, waarvoor TVH/STH een hypotheek van € 2,2 miljoen nodig heeft. Aan de gemeente hebben zij gevraagd om garant te staan. Een hypotheek van deze omvang geeft bij een rente van 2,5% en een 30-jarige termijn een jaarlast van ruim € 100.000 annuïtair berekend. Hiermee kan TVH/STH niet voldoen aan de voorwaarde om zelf financieel de lasten te dragen die voortkomen uit de ontwikkeling en is er geen financieel haalbaar plan voor een herontwikkeling. Een eventuele nieuwbouw van de tennishal is daarbij het grootste financiële struikelblok. De aanwezigheid van de tennisfunctie in het gebied blijven we als wenselijk zien. Bovendien zullen bij een herontwikkeling van de tennislocatie nieuwe rechten van opstal gevestigd worden. De gemeente is vanuit de BBV-wetgeving verplicht om bij het berekenen van de retributie voor nieuwe rechten van opstal uit te gaan van het geldende huurbeleid en grondprijzenbeleid. Dit leidt tot een aanzienlijke stijging ten opzichte van de huidige retributie voor de rechten van opstal. Dit maakt dat de exploitatie nog verder onder druk komt te staan, aangezien het nog niet bekend is op welke wijze de gemeente omgaat met kostprijs dekkende retributies en huur voor alle (buiten) sportverenigingen. Aangezien dit van financieel belang is, zal het college in 2023 hiervoor met een separaat raadsvoorstel komen

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,



drs. Jurgen Nobel
wethouder Financiën, Luchthavenzaken, Woningbouw & Ruimtelijke Ontwikkeling