Van:	Bestuur Tennisclub Dokkum
Aan:	College van B&W gemeente Noardeast-Fryslân
	Raad gemeente Noardeast-Fryslân
Betreft:	verkoop TCD-complex Harddraverspark / vestigen recht van opstal in Tolhuispark
Datum:	4 oktober 2023

Geacht College en geachte raad,

Bij de stukken voor agendapunt 7 van de vergadering van de gemeenteraad op 5 oktober 2023 zit een brief van ons bestuur inzake grondverkoop. Vanwege een door uw gemeente gesteld ultimatum (zie *Tot slot*) is die brief onder tijdsdruk geschreven, en daarmee wat kort door de bocht. Graag willen we de inhoud van die brief dan ook expliciteren.

Algemene Ledenvergadering TCD 6 september jl.
Voor de ALV van 6 september had ons bestuur de leden tijdig een helder, eenduidig voorstel gestuurd. Bij het opstellen daarvan was de nodige creativiteit vereist omdat de benodigde (en beloofde) informatie van de kant van uw gemeente onduidelijk, onvolledig en niet eenduidig was. Na het versturen van het voorstel aan de leden kregen we op verschillende momenten, zelfs tot op de dag van de ALV, nog nieuwe informatie van de gemeente, die niet altijd strookte met eerdere informatie.
Die nieuwe informatie konden en wilden wij onze leden niet onthouden, maar leidde wel tot een wat onduidelijke besluitvorming door de ALV. Eén besluit was echter wel volstrekt duidelijk: de leden kozen er in grote meerderheid en definitief voor om te verhuizen naar het Tolhuispark.

Na de ALV
Daags na de ALV heeft de voorzitter van TCD de uitkomst ervan meegedeeld aan wethouder Slijver. In de weken daarna kwam er van de kant van uw gemeente opnieuw informatie op tafel die overduidelijk niet in lijn was met wat eerder was besproken. Een reeds aan de leden voorgelegde, schriftelijke stemming inzake de opties voor financiering van het resterende tekort miste daardoor de noodzakelijke actualiteit. De uitkomst van die stemming was echter zodanig dat we er, opnieuw met de nodige creativiteit (en nu óók ondanks stevige kritiek vanuit de leden), een bestuursbesluit op durfden te baseren.

Ons besluit
Ondanks voortdurend nieuwe en wisselende informatie van de kant van uw gemeente hebben wij met het nodige kunst en vliegwerk dus uiteindelijk een besluit kunnen (en durven) nemen. Wij kiezen voor de door uw gemeente geboden optie om ons huidige complex in het Harddraverspark voor € 215.000 k.k. te verkopen aan de gemeente, af te zien van grondeigendom in het Tolhuispark, en in plaats daarvan een ‘recht van opstal’ te krijgen voor het nieuwe complex.

Overeenkomst en notariële aktes
Uiteraard zal één en ander nog moeten worden vastgelegd in een overeenkomst die aanvullend en correctief is op de reeds in december 2022 getekende Realisatieovereenkomst, en vervolgens in een notariële koopakte en een notariële akte waarin het recht van opstal wordt vastgelegd. Wij hechten er aan om op deze plaats alvast helder en eenduidig de voorwaarden te benoemen die door middel van die overeenkomst en aktes juridisch vastgelegd dienen te worden.

Wij vragen u met klem om expliciet aan te geven dat uw gemeente onderstaande voorwaarden aanvaardt. Alleen zo kan worden voorkomen dat er na de besluitvorming door de raad opnieuw discussie en verwarring ontstaat. Overigens merken we op dat we daarmee geen nieuwe informatie op tafel leggen. Onderstaande voorwaarden zijn in gesprekken en mailwisselingen tussen uw gemeente en TCD reeds besproken, óf kunnen worden beschouwd als gebruikelijke voorwaarden.

Voorwaarden
Onderstaand geven wij aan welke voorwaarden wij verbinden aan ons besluit om het huidige complex te verkopen en voor het nieuwe complex een recht van opstal te accepteren.

1. <u>Verkoop huidige complex</u>
   1.1. TCD verkoopt het huidige complex in het HDP inclusief grond voor € 215.000 aan de gemeente.
   1.2. De notariële kosten en de verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de gemeente.
   1.3. TCD wordt door de gemeente gevrijwaard van alle mogelijke andere kosten en risico's die voortvloeien uit de koop van het complex door de gemeente.
   1.4. Ongeacht het precieze moment van verkoop behoudt TCD het volledige gebruiksrecht van het huidige complex totdat het nieuwe complex in het Tolhuispark in gebruik is genomen.

2. <u>Recht van opstal Tolhuispark</u>
   2.1. Het recht van opstal wordt gevestigd voor een periode van 40 jaar.
   2.2. De gemeente verleent aan TCD het recht om na het verstrijken van deze termijn het recht van opstal te hernieuwen voor eenzelfde termijn en onder dezelfde voorwaarden.
   2.3. Het recht van opstal omvat alles wat na 1 oktober 2023 op en in het betreffende perceel wordt gerealiseerd, door of in opdracht van de gemeente dan wel door of in opdracht van TCD. Daarmee wordt dus alles op en in het betreffende perceel eigendom van TCD, met uitzondering van de onderliggende grond.
   2.4. Als kosten voor het recht van opstal aanvaardt TCD uitsluitend de notariskosten en een retributie van € 100 per jaar.
   2.5. Alle andere (eventuele) financiële en fiscale gevolgen en risico's die voortvloeien uit het vestigen van het recht van opstal - waaronder eventueel verschuldigde belastingen zoals overdrachtsbelasting en BTW - zijn voor rekening en risico van de gemeente.

Tot slot
Bij de raadsstukken voor de vergadering van de gemeenteraad op 5 oktober 2023 zit ook een email van onze voormalige penningmeester, met een aantal bijlagen. Daarin is de gang van zaken sinds de besluitvorming in de raad van 13 juli jl. zeer gedetailleerd beschreven.

Het moet ons van het hart dat ook wij ons zéér hebben verbaasd over die gang van zaken en dat we die eigenlijk onacceptabel vinden. Wij hebben alleen een andere keuze gemaakt dan onze voormalige penningmeester: in het belang van TCD hebben wij ons geschikt in de voortdurende verandering van de opties en voorwaarden door de gemeente, en ook in het gestelde ultimatum om uiterlijk 28 september een keuze te maken uit de uiteindelijke, eenzijdig door de gemeente gedicteerde opties, nota bene op straffe van het intrekken van beide opties (waarmee het op 13 juli aangenomen amendement feitelijk terzijde zou zijn geschoven).

Het mag duidelijk zijn dat daarmee een geheel eigen invulling is gegeven aan het besluit van de raad van 13 juli, waarbij voortdurend 'spelregels' werden veranderd en toegevoegd. Wat ons betreft is ook duidelijk dat daarmee voorbij is gegaan aan wat de raad met het amendement heeft beoogd.

De hele gang van zaken heeft diepe sporen nagelaten, niet alleen binnen ons bestuur. Ook onder de leden is sprake van grote verdeeldheid. Dat betreuren wij zeer, te meer omdat het voorkomen had kunnen worden als uw gemeente een consistente lijn hadden gevolgd, en ons (volgens afspraak) tijdig, volledig en eenduidig had geïnformeerd.

Hoogachtend,

(voorzitter Tennis Club Dokkum)