Gemeente Amsterdam

Concept handelingsperspectief ATC Sloterplas

Aan Wethouder Kukenheim
Van [redacted]@amsterdam.nl
Kopie aan [redacted]

Datum 9 september 2019

Beste wethouder,

Op 12 september heeft u een afspraak met Grond en Ontwikkeling en Sport en Bos over Tennisvereniging ATC Sloterplas. Tijdens deze afspraak wordt u bijgepraat over recente ontwikkelingen en wordt u geadviseerd over een handelingsperspectief.

Beleid m.b.t. tennis in Amsterdam
Geconstateerd is dat er een tekort aan tennisbanen in Amsterdam is en met name in het westelijk deel van de stad. Tennis is in Amsterdam divers georganiseerd: er zijn gemeentelijke tennisparken waar Sport en Bos het beheer, onderhoud en de exploitatie verzorgt, er zijn tennisparken in eigendom van de gemeente, maar waar verenigingen het beheer en de exploitatie verzorgen en er zijn parken die volledig aan de markt zijn overgelaten.

In het Sportaccommodatieplan 2015-2022 is het volgende over tennis opgenomen:
"Bij tennis willen we, waar mogelijk in samenwerking met particuliere partijen, 20 nieuwe banen realiseren."

"Een aantal sporten in Amsterdam kent wachtlijsten. Dit geldt met name voor hockey en tenni ,maar ook voor bijvoorbeeld voetbal en turnen. Amsterdam wil deze wachtlijsten zoveel mogelijk opheffen. Een van de oorzaken van wachtlijsten is een tekort aan accommodaties of ruimte op accommodaties."

"Nieuwe ruimte voor tennisbanen moet bij voorkeur in de sector West gezocht worden."

"Tennis is bij uitstek een sport die commercieel te exploiteren is. Niet voor niks is een deel van de tennisparken in Amsterdam in particuliere handen. Relevante vraag bij de ontwikkeling van nieuwe tennisbanen is dan ook of dit aan de markt moet worden overgelaten of dat de gemeente daar zelf een rol in neemt door bij te dragen in de investering en bijvoorbeeld de exploitatie over te dragen aan een vereniging zoals bijvoorbeeld op IJburg is gebeurd. Meer verenigingen exploiteren zelf al de accommodaties of willen dit ter hand nemen. Gezien het huidige tekort en de druk bij een aantal verenigingen lijkt een investering vanuit de gemeente wel nodig om de sport een

impuls te geven en een substantiële voorziening te realiseren, maar dat betekent niet dat er geen ruimte is voor goede initiatieven vanuit de markt. Betaalbaarheid van de voorzieningen en ruimte voor verenigingsactiviteiten zijn aandachtspunten."

In de Sportvisie 2025 staat het volgende over tennis:
Per seizoen 2017-2018 worden ook eenduidige tarieven gehanteerd voor de meeste veldsporten. We onderscheiden tarieven voor verenigingen, maatschappelijke organisaties /onderwijs, en commerciële partijen. Voor tennis is nog een uitzondering gemaakt, omdat we onderzoeken of de gemeentelijke tennisaccommodaties geprivatiseerd kunnen worden.

In het SHP Sport staat het volgende geschreven over tennis (over het westelijk deel van de stad):
" met name in West en de Ringzone is behoefte aan extra tenniscapaciteit. Inzet is optimalisering en uitbreiding van de bestaande voorzieningen. Tennispark Sloterplas maakt onderdeel uit van het plangebied Jan Evertsenstraat en op dit moment wordt onderzocht of en hoe het park onderdeel kan blijven van het gebied. Daarnaast wordt in de directe omgeving gezocht naar nieuwe locaties voor tennis. Omzetting van een buurtveld op sportpark Multatuli biedt op relatief korte termijn kans om tennisbanen toe te voegen. Investeringen in sportareaal moet in combinatie worden gezien met de sociale opgave in Nieuw-West. Met aansluiting op de aanpak "ongedeelde wijk" en in combinatie met kansen voor de ontwikkelbuurten."

"Horizon 2023:
Onderzoek naar het realiseren van een nieuw tennispark ter uitbreiding van aantal tennisbanen in dit deel van de stad. Westerpark en Spieringhorn zijn hiervoor voorlopige zoekgebieden."

<u>De situatie</u>
De locatie is in erfpacht uitgegeven. De erfpachters exploiteren op commerciële basis een tenniscomplex. Zij verhuren banen aan onder andere ATC Sloterplas (grootste huurder) en de Krajicek Foundation. De erfpachters hebben aangegeven voor de ontwikkeling van de locatie gebruikt te willen maken van hun recht op zelfrealisatie. Ze hebben hiervoor een ontwikkelaar in de arm genomen (VORM). VORM heeft plannen gemaakt voor de locatie: 500 woningen, alles-in-1 school, 7 binnen- en 7 buitentennisbanen. De gemeente staat in beginsel positief tegenover de plannen. De haalbaarheid van de plannen wordt momenteel onderzocht. Gemeente en erfpachters hebben afspraken over het haalbaarheidsonderzoek vastgelegd in een Initiatievenovereenkomst.

De erfpachters hebben recht op zelfrealisatie; de gemeente kan dit niet tegenhouden. Met het inschakelen van een ervaren ontwikkelaar tonen zij aan een dergelijke opgave aan te kunnen. Wel heeft de gemeente toen zij hoorde van plannen voor zelfrealisatie een Wvg (Wet voorkeursrecht gemeente) gevestigd. Op deze manier kan gemeente grip houden op de ontwikkelingen, met name om het behoud van de tennisbanen voor de stad te regelen.
Voor de gemeente zijn de erfpachters de gesprekspartners inzake deze ontwikkeling. De erfpachters zijn verantwoordelijk voor communicatie met hun huurders. De erfpachters hebben lange tijd niet naar buiten willen treden met hun zelfrealisatieplannen. Ook hun huurder ATC Sloterplas hebben zij nauwelijks geïnformeerd. Hierdoor was de tennisvereniging in de

veronderstelling dat de gemeente nog altijd op zoek is naar vervangende tennisbanen in de directe omgeving, waarop zij menen recht te hebben.
G&O is inderdaad gestart met een onderzoek naar geschikte locaties, maar heeft dit niet afgerond omdat het plan van de erfpachters 7 binnen- en 7 buitenbanen bevatte en G&O dit een goede oplossing vindt. G&O is in dit standpunt gesterkt door de KNLTB die heeft aangegeven (zowel aan Sport en Bos als aan de ontwikkelaar) positief te staan tegenover 7 binnen- en 7 buitenbanen op de locatie. KNLTB heeft pas in een later stadium (ruim na ondertekening van de Initiatievenovereenkomst) bij Sport en Bos aangegeven dat dit betekent dat ATC Sloterplas niet in de huidige vorm kan voortbestaan. ATC Sloterplas heeft dit recent ook aan G&O gemeld.
Het contract tussen de erfpachters en ATC Sloterplas eindigt zomer 2020. U heeft aangegeven ATC Sloterplas graag te willen behouden.
De mogelijkheden hiertoe zijn beperkt. We hebben te maken met commerciële exploitanten die het vrij staat contracten af te sluiten met wie en onder welke voorwaarden zij willen. Ook het erfpachtcontract biedt geen mogelijkheden: het vastleggen van een specifieke huurder in een erfpachtovereenkomst is juridisch onhaalbaar. In deze situatie is namelijk sprake van bestaande erfpachters die een bestemmingswijziging zullen aanvragen. Bij een wijziging van de bestemming in het erfpachtcontract kan de gemeente geen eisen stellen in de vorm van een verplichte huurder. Het zou een andere situatie zijn als een bestaand verhuurd vastgoed in erfpacht wordt uitgegeven. Dan kan worden bedongen dat de erfpachter de huurrelatie gestand doet.

<u>Handelingsperspectief</u>

1. Het advies is dat de gemeente bemiddelt tussen de partijen (erfpachters, ontwikkelaar en tennisvereniging) met als doel dat de tennisvereniging in het nieuwe plan tennisbanen kan blijven huren en het voortbestaan van de vereniging wordt gewaarborgd.
   Overleg met de ontwikkelaar verloopt in goede samenspraak. VORM is zich bewust van het belang hier goed uit te komen met de erfpachters en de tennisvereniging. De ontwikkelaar gaat met de tennisvereniging in overleg, maar benadrukt wel dat <u>alle</u> partijenbereid moeten zijn te bewegen. Als de tennisverenging vasthoudt aan de eis dat de huidige condities ongewijzigd blijven, dan gaan ze er niet uitkomen.

2. Als bemiddeling géén oplossing blijkt te bieden (tijd en duur van het bemiddelingstraject worden nader bepaald), dan zijn de volgende stappen mogelijk:
   - B&W kan opdracht geven voor een nieuw (objectief) locatieonderzoek naar een alternatieve locatie voor ATC Sloterplas. Dan moet creatief worden gekeken naar beschikbare ruimte, bijvoorbeeld naar onderbezetting bij bestaande verenigingen. Mocht een locatie worden gevonden voor een substantieel aantal tennisbanen dan zou Sport en Bos de mogelijkheden voor de aanleg en beheer van nieuwe tennisbanen moeten onderzoeken. Wanneer een van de huidige sportparken als geschikte locatie naar voren komt, is Sport en Bos verantwoordelijk voor de realisatie en exploitatie (aanvraag budget, aanleg, verhuur en afspraken over beheer en exploitatie). Het traject en de duur van de bemiddeling moet nog door het project worden uitgezocht.
   - In Nieuw West is bij de tennisparken Ookmeer en Eendracht overcapaciteit. ATC Sloterplas zou op beide parken kunnen spelen. Dit wil ATC Sloterplas niet, maar zou een mogelijkheid kunnen zijn. Of wellicht kan er een optimalisatie van deze twee tennisparken

en de tennisverenigingen plaatsvinden zodat ATC Sloterplas naar een van beide parken zou kunnen verhuizen. Hier zou nog verder onderzoek naar moeten worden gedaan.

Vervolgstappen

- Eerste stap in de bemiddeling: op 26 september organiseert de ontwikkelaar een informatiebijeenkomst voor de tennisvereniging om input op te halen over het nieuwe tennispark in het plan. Ook willen zij verkennen wat de mogelijkheden zijn voor behoud van de tennisvereniging in het nieuwe plan;
- Op verzoek van de tennisvereniging presenteert de gemeente het niet afgeronde locatieonderzoek aan de vereniging. Ook wordt toegelicht waarom het locatieonderzoek gestopt is, toen de erfpachters hun plan indienden, inclusief de gestapelde tennisbanen;
- Indien u akkoord gaat met dit handelsperspectief vragen wij u wethouder Van Doorninck hierover te informeren.