

0008
Cc: 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] @amsterdam.nl]; 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e [redacted]
Sent: Mon 7/22/2024 10:34:53 AM
Subject: FW: Tennispark Slotterplas divers
Received: Mon 7/22/2024 10:37:37 AM
[20210616 Tennispark Slotterpls afsprakenbrief Transformatie Get. VORM 5.1.2e \[redacted\].pdf](#)
[Concept afspraken stuurgroep Tennispark 13 juni2022.pdf](#)
[Conceptafspraken Stuurgroep Tennispark 13 maart 2024.pdf](#)

Beste 5.1.2e [redacted],

N.a.v. ons telefoongesprek zojuist. Hierbij de afspraken brief en een link naar het investeringsbesluit. Ik heb ook nog twee afsprakenlijsten van de stuurgroep bijgevoegd. Die van 13 juni 2022 is vastgesteld. Daarin is een ruimer programma voor horeca opgenomen en het feit dat wijzigingen op de afsprakenbrief in de stuurgroepverslagen opgenomen worden. Afspraken Tennispark 13 maart 2024 beschrijft de wijziging van het woningbouwprogramma. Ik zal nog zoeken naar evt verdere brieven die van belang zijn om in de uitgifte aan te halen.

In de afsprakenbrief vind je in artikel 6.1.1. het programma voor het tenniscomplex.
Sportvoorzieningen en overige functies. Tennis en Parkeren ✓8 buitentennisbanen; ✓2 binnentennisbanen; ✓4 padelbanen (binnen);

We bespraken even de vraag van VORM over het Tenniscomplex (de mail daarover hangt onderaan deze mail en vervolgens het antwoord van 5.1.2e [redacted] en mij onderling)

Jij gaf zojuist nog aan dat het toevoegen van padelbanen een hogere grondprijs heeft en dat VORM nu het "voordeel heeft" heeft om de voor padelbanen een "tennisprijs" te betalen.

Padelbanen zijn duurder en dat zou dan in de allonge opgenomen moeten worden.

Ik heb van 5.1.2e [redacted] nog geen reactie. Wat mij betreft houden we voor de uitgifte nog de lijn aan die we hadden: geen wijziging tennis/padelcomplex tenzij VORM het "keihard" kan aantonen dat die niet af te zetten is.

Raadsvoordracht 9 november 2022 Investeringsnota Tennispark en investeringsnota. In de voordracht is het aantal tennis en padelbanen specifiek opgenomen

[A++13+Grond+en+Ontwikkeling+\(21\)+oo+Voordracht+Vaststellen+van+de+Investeri \(raadsinformatie.nl\)](#)
[Investeringsnota gebiedstransformatie Tennispark Slotterplas \(raadsinformatie.nl\)](#)

Groet,

5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]
Projectmanager Gebiedsontwikkeling
Team Centrum/West

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e [redacted]
5.1.2e [redacted] @amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, do en vr

Van: 5.1.2e [redacted]
Verzonden: vrijdag 19 juli 2024 16:40
Aan: 5.1.2e [redacted] <5.1.2e [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Tennispark Slotterplas - verzoek flexibiliteit binnensportthal

Hoi 5.1.2e [redacted],

Ik heb nog even nagedacht en nagevraagd.
Onze lijn was: geen wijziging tennis/padelcomplex tenzij VORM het "keihard" kan aantonen.

Ik zou die willen voortzetten. Hieronder wat toelichting. (n.a.v. googelen, gesprek met sport & bos, en 5.1.2e [redacted])

1000804

1. De argumenten van **5.1.2e** over wat hij hoorde van "diverse ondernemers" overtuigen me niet. Hij zeg er ook niet bij dat informanten de 8 tennisbanen/ 8 a 9 padelbanen wel interessant zijn om te exploiteren. De huidige configuratie heeft VORM gekozen op basis van gesprekken met ook "diverse ondernemers"
2. Er kunnen twee padelbanen op de plek van 1 tennisbaan. Een indoor tennisbaan doet wb huur in Amsterdam tussen 30-43 euro. Indoor padelbanen circa 20 euro. Veel bestaande tenniscomplexen zetten tennisbanen op dit moment om in padelbanen voor een betere exploitatie. Dat geldt zowel voor indoor als outdoor. De combinatie tennis/padel vindt je vooral op plekken die voorheen alleen tennis hadden.
3. Er is heel wat aanbod van padel (ook indoor) in westelijk amsterdam overigens zonder de combinatie met tennis. Ook concepten met hippe zitjes, soms in combinatie met werkplekken verhuur en horeca.
4. Ik heb natuurlijk de ballen verstand van de exploitatie van tennis-of padel. C.q. de concurrentieverhoudingen. Maar meen wel waar te nemen dat padelexploitanten zich vaak alleen richten op padel. Padel is ook een soort vastgoedliefeling. En tennisexploitanten op het toevoegen van padel voor beter rendement.
5. In het westelijk gedeelte van Amsterdam is geen enkele indoor tennisbaan. Wel kan je in de winter terecht in de blaashal van van ATV Osdorp (vrije verhuur) waar ze 4 redcourtbanen hebben in het winterseizoen. Zonder verwarming. Of die schaarste dan bijdraagt aan betere exploitatie van 2 binnenbanen durf ik ook niet te zeggen. Op het voormalige Tennispark Slotterplas waren er 3 indoorbanen in de hal.
6. Sport & Bos van de gemeente zou heel graag zien dat de binnen-tennisbanen blijven. Er zijn meerdere tennisclubs in westelijk Amsterdam die alleen buitenbanen hebben. Je zou kunnen redeneren dat die gebaat zouden kunnen zijn bij 2 indoorbanen, maar het zijn voor een deel ook verenigingen.
7. De KNLTB pleit voor het behoud van indoortennisbanen (die in rap tempo aan het verdwijnen zijn) met als voornaamste argument tennismogelijkheden voor kinderen. Zij hebben er zelfs een programma voor opgezet [Ruimte voor tennis en padel | KNLTB](#) Het kinderargument en het argument dat mensen met een smalle beurs ook terecht kunnen zal politiek/bestuurlijk zeker aanspreken. Maar of ze er iets voor over hebben is natuurlijk de vraag. KNLTB heeft belang bij verenigingen (dat zijn hun inkomsten) en wil zich nu ook hard maken voor padelverenigingen. De wethouder Sport is erg gecharmeerd van verenigingen vanwege de toegankelijkheid van minder draagkrachtige groepen. (of dat in het geval van tennis zo is durf ik zelf niet te zeggen)
8. Ik neem aan dat de toekomstige exploitant gewoon per baan verhuurd (tennis dan wel padel) net als de voormalige exploitant. Dus of er verenigingen komen in het nieuwe tenniscomplex is niet zeker. We kunnen het ook niet afdwingen.
9. Geen idee wat vorm met **5.1.2e** heeft afgesproken, maar zelf kondigt Tennispark Slotterplas aan terug te komen. [Tennispark Slotterplas](#) Ik heb vaker gemerkt dat de info "van diverse ondernemers" uit hun koker bleek te komen. Vandaar mijn argument 1.
10. Mijn laatste en dat is tegelijk ook misschien het enige argument: **5.1.2e** gaf steeds aan dat de tender pas op het laatst zou gebeuren. Ze bouwen casco en volgens **5.1.2e** stapt een exploitant pas in als de oplevering in zicht is. "Zo zijn ondernemers". De oplevering staat nu ongeveer half 2027. Da's nog best lang. Waarom stelt hij nu deze vraag en zou de tender eind dit jaar al starten? Volgens **5.1.2e** ligt een tennisbaan een stuk dieper dan een padelbaan (heeft met voorgeschreven hoogte van de hal te maken). Met de optie 8 a 9 padel kunnen ze dus een bezuiniging pakken. Ik vermoed dat er dan helemaal geen keuze meer is voor de exploitant uiteindelijk. Dan zijn de tennisbanen gewoon niet meer mogelijk.

Antwoord op is Optie 3. dat als de Gemeente niet in ons voorstel mee kan gaan, ons te berichten waarom de Gemeente daar niet in mee kan gaan (en in dat geval ook kan aangeven of er dan in de toekomst mogelijkheden tot wijziging zijn, bijvoorbeeld als de 'markt'vraag wijzigt en/of exploitatie onder druk staat en welke stappen de exploitant dan moet zetten) Dat we nu op het standpunt staan dat mocht de tender falen wat VORM dan ook kan bewijzen. Dat we dan altijd weer in gesprek kunnen gaan. Dus zoals de afspraak al was.

Bovenstaande argumenten moeten dan natuurlijk nog wel aangepast worden * in zakelijker stijl c.q. het bestuurlijk argument.

Ik hoor graag wat je er van vindt.

Groet,

5.1.2e

Van: **5.1.2e** <**5.1.2e** [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)>

Verzonden: donderdag 18 juli 2024 08:45

Aan: **5.1.2e** <**5.1.2e** [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)>

Onderwerp: FW: Tennispark Slotterplas - verzoek flexibiliteit binnensporthal

1000804

Hoi **5.1.2e**,

0008
Zouls gisteren in de app aangegeven kan ik me vinden in het voorstel.

We zouden hierbij aan kunnen geven dat de 2 binnen tennisbanen ingezet kunnen worden voor padel en dan de keuze aan de feitelijke exploitant is.

5.1.2e

Van: 5.1.2e 1.2e <5.1.2e @vorm.nl>

Verzonden: woensdag 17 juli 2024 08:17

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e @vorm.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @vorm.nl>

Onderwerp: Tennispark Sloterplas - verzoek flexibiliteit binnensporthal

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Zoals bekend zijn wij voornemens om op afzienbare termijn – naar zich nu laat aanzien najaar 2024 – de tennis/padelhal inclusief de horeca en met toebehoren als kleedruimten e.d. door middel van een tender in de markt te zetten.

Op dit moment is en wordt door de Gemeente opgelegd dat navolgende dient te worden gerealiseerd en geëxploiteerd:

- 10 tennisbanen waarvan 8 buitenbanen en 2 binnenbanen,
- 4 padelbanen (binnen).

Padel is momenteel erg populair en ondernemers willen bij voorkeur zo flexibel mogelijk zijn in de exploitatie om in te kunnen spelen op de marktbehoeften om tot een haalbare exploitatie te kunnen komen. Tevens hebben wij vanuit meerdere ondernemers al de feedback ontvangen dat de verdeling tussen tennis en padel in onbalans is. Voor een gezonde tennisexploitatie had de verdeling 8 buiten om 4 binnentennisbanen moeten zijn. Voor een gezonde padelexploitatie had de omvang minimaal 8 padelbanen moeten zijn.

Gelet daarop zouden wij graag zien dat de hal en banen maximaal flexibel inzetbaar zijn voor een exploitant en zouden daartoe graag de volgende mogelijkheid willen creëren:

- 8 tennisbanen buiten
- 8 eo 9 padelbanen binnen

Hiermee kunnen wij zoals ook meermaals door diverse marktpartijen aangegeven buiten een tenniscommunity, en binnen een padelcommunity realiseren. Nota bene de erfpachtgrondwaarden uit de Afsprakenbrief zien reeds toe op padel en tennis.

Wij hebben een en ander in de afgelopen maanden reeds herhaaldelijk in onze uitgiftegesprekken met de Gemeente aan de orde gesteld, maar de Gemeente heeft daar steeds terughoudend en afwijzend op gereageerd.

Omdat we direct na de bouwvak de tender gaan voorbereiden, hebben wij behoefte aan duidelijkheid en zouden graag vernemen welke maximale flexibiliteit mogelijk is. 1000804

verzoek is dan ook om aan ons te berichten:

1. of de Gemeente in ons voorstel mee kan gaan c.q. wat is wel en niet mogelijk,
2. dat als de Gemeente in ons voorstel mee kan gaan, welke interne, procedurele stappen daarvoor moeten worden doorlopen,
3. dat als de Gemeente niet in ons voorstel mee kan gaan, ons te berichten waarom de Gemeente daar niet in mee kan gaan (en in dat geval ook kan aangeven of er dan in de toekomst mogelijkheden tot wijziging zijn, bijvoorbeeld als de 'markt'vraag wijzigt en/of exploitatie onder druk staat en welke stappen de exploitant dan moet zetten)

Gezien de tendervoorbereidingen zouden we graag een reactie op korte termijn ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Ontwikkelmanager | Teamleider

VORM

VORM Ontwikkeling B.V.

Bezoekadres Schiehaven 13 | 3024 EC | Rotterdam

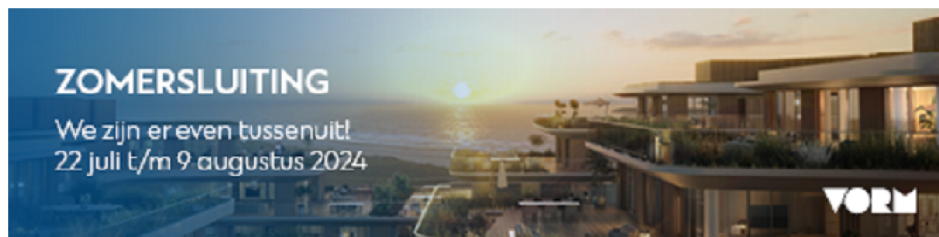
Postadres Postbus 16 | 3350 AA | Papendrecht

W. www.vorm.nl

T. 5.1.2e

M. 5.1.2e

E. 5.1.2e [@vorm.nl](mailto:5.1.2e@vorm.nl)



Volg VORM ook op Twitter, Facebook en LinkedIn via onze website. Voor onze Algemene Voorwaarden verwijzen wij u naar onze website, www.vorm.nl.

VORM DE TOEKOMST

