



Haarlem

Gemeente Haarlem

Jeroen van Spijk

Wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën,
dienstverlening en burgerparticipatie

Aan leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 24 april 2017
Ons kenmerk 2017/194324
Contactpersoon Emmy Josephus Jitta
Doorkiesnummer 023-5113565
E-mail ejitta@haarlem.nl
Onderwerp Tijdelijke invulling terrein en opstallen Young Boys

Geachte Commissieleden,

Op 23 maart 2017 is er in de commissie ontwikkeling over de tijdelijke invulling van het terrein en de opstallen van Young Boys gesproken. Ik heb de commissie op dat moment een aanvulling beloofd met een financiële doorrekening van de drie opties, evenals nadere informatie over de verwachte verkeersbewegingen en mogelijke alternatieven voor een stadscamping. Onderstaand treft u de uitwerking aan.

Doorrekening

Variant a: Een voorstel voor een kleinschalige stadscamping
De biedingsprijs van de exploitant komt neer op een voorstel voor 5 jaar, waarbij de prijs, na een aanlooperperiode van twee jaar, varieert tussen de € 10.000,- en € 25.000,- per jaar afhankelijk van het aantal overnachtingen. Deze bieding is inclusief de investering die door de exploitant gedaan zal worden voor het opknappen van de bestaande gebouwen en voorzieningen en het overnemen van het beheer en onderhoud.

De Verordening op de heffing en de invordering van toeristenbelasting 2017, schrijft € 1,35 per overnachting voor bij het verblijf op een camping. Afhankelijk van het aantal overnachtingen (15.000-25.000) komt dit uit op een belastinginkomst van € 20.250,- tot € 33.750,-.

Onderzoeken van het Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen, tonen aan dat de bestedingen van verblijfgasten op campings bijdragen aan een economische spin-off.

Variant b: Voorstel van de stichting Vrij Waterland voor een ecologische pluktuin plus park, samen met de Rudolf Steiner school.
Vrij Waterland en het Rudolf Steiner college zeggen toe te kunnen voldoen aan de huurprijs van € 8.531,- per jaar. Deze bieding is inclusief de investering die gedaan



Haarlem

2

zal worden voor het opknappen van de bestaande gebouwen en voorzieningen en het overnemen van het beheer en onderhoud. Buiten de financiële bijdrage wordt er een maatschappelijke en sociale bijdrage geleverd

Variant c: Een combinatie van een kleinschalige stadscamping plus een ecologische pluktuin/park.

Er is geen overeenstemming tussen partijen over een gecombineerd gebruik, daarom is deze variant buiten de financiële doorrekening gehouden.

Financieel overzicht

Het beleidsuitgangspunt van de gemeente Haarlem bij verhuur van grond en opstallen is dat de verhuurprijs marktconform moet zijn, maar minimaal kostendekkend. Marktconforme huur voor een camping is datgene wat geboden wordt in de marktconsultatie voor dit gebruik.

Als gebruik voor stadslandbouw hanteert de gemeente een prijs van € 3,86 per m². Het gehele terrein beslaat ca. 16.000 m².

De kosten voor de gemeente zijn als volgt opgebouwd:

- Kapitaallasten van € 3.351,-
- Beheer en onderhoudskosten van € 21.240,-
- Overige kosten (WOZ, verzekeringen, etc.) van € 5.000,-

Dit betekent dat de kostendekkende huur per jaar voor het complex € 29.591,- bedraagt. Indien de kosten voor het beheer en onderhoud hiervan worden afgehaald, resteert een minimale huurprijs van € 8.351,-.

Samengevat levert dat het volgende schema op:

Investering	variant a < 15.000 bezoekers	variant a > 25.000 bezoekers	variant b	variant c	
	€ 150.000	€ 150.000	€ 100.000	x	
Opbrengsten	jaar 1	€ 4.000	€ 4.000	€ 8.531	x
	jaar 2	€ 6.000	€ 6.000	€ 8.531	x
	jaar 3	€ 10.000	€ 25.000	€ 8.531	x
	jaar 4	€ 10.000	€ 25.000	€ 8.531	x
	jaar 5	€ 10.000	€ 25.000	€ 8.531	x
Beheer en onderhoud grond en opstallen	In eigen beheer	In eigen beheer	In eigen beheer	x	
Totaal	€ 40.000,-	€ 85.000	€ 41.755	x	
Inkomsten uit toeristenbelasting	Ca. € 20.250	Ca. € 33.750			



Haarlem

3

Verwachte verkeersbewegingen

Over het algemeen zal de camping drukker zijn in de weekenden en vakantieperiodes. Met uitzondering van de vrijdagmiddag, valt de piek van ingaande en uitgaande campinggasten buiten de reguliere doordeweekse spitsperiodes. Op basis van de beoogde activiteit aangeleverd door de campingexploitant worden de verwachte verkeersbewegingen ingeschat op 50 per dag. Dit is gebaseerd op 50 camper/caravanplaatsen, 10 glamping tenten en 80 tentplaatsen. De kampeerder verblijft doorgaans drie dagen op een stadscamping.

Alternatieve locaties stadscamping

In het verleden zijn o.a. de Noordkop, Veerplas en Stay Okay genoemd als mogelijke locaties voor een stadscamping.

Noordkop:

Dit is op dit moment de enige bedrijfsgrond in de Waarderpolder die nog beschikbaar is voor de verkoop. Deze grond is dus niet beschikbaar voor een camping.

Veerplas:

Initiatieven moeten leiden tot overeenstemming met het Recreatieschap als eigenaar van de locatie. Alle plannen die in het verleden bedacht zijn, zijn niet haalbaar gebleken.

Stay Okay:

Als andere potentiële locatie voor een kleine stadscamping wordt gekeken naar het terrein grenzend aan de Stay Okay in Haarlem Noord. In het ontwerp voor het Schoterbos wordt gesproken over een kleinschalige camping als aanvulling op de bestaande hostel-activiteit. Hier worden geen campers en aanvullende faciliteiten voorzien.

Natuurcamping

Tijdens de raadsvergadering van 6 april 2017 is gesproken over de mogelijkheid om een natuurcamping op te nemen in de plannen voor stadslandbouw. Zowel de campingexploitant als de ecologische pluktuin hebben aangegeven dat ze zich hier niet in kunnen vinden.

Mocht deze informatie voor uw commissie aanleiding zijn om tot een ander inzicht te komen, dan hoor ik dat graag van u.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk