Gemeente Nijmegen
College B&W
Postbus 571
6500 AN NIJMEGEN

Nijmegen, 2 juni 2023

Referentie: 2304-4523 v2.0
Betreft: Verzoek om principe-uitspraak stadion Goffert

Geachte College,

Middels deze brief raadplegen wij u n.a.v. de uitgevoerde onderzoeken en de ingezette participatie richting een mogelijke bestemmingswijziging voor de Goffert, mede in relatie de koopoptie van Stadion de Goffert te Nijmegen.

Aanleiding

In juni 2021 hebben Gemeente Nijmegen en N.E.C. de koopoptie van het stadion verlengd. Hierbij zijn procesafspraken gemaakt m.b.t. mogelijke ontwikkelplannen op dit perceel aan de rand van het park, passend binnen de kadastrale grenzen die de optie omschrijft.
Wij hebben als N.E.C. echt betekenis. Burgemeester Bruls heeft wel eens gezegd dat N.E.C. het tweede merk van de stad is, na de Nijmeegse 4Daagse. Met jaarlijks ruim 25 projecten waarmee we 25.000 mensen (van jong tot oud) in het Rijk van Nijmegen in beweging krijgen, gezond houden, uitdagen en of uit hun sociale isolement halen, dragen we ook maatschappelijk bij aan onze stad. Hiermee voelen we ons een icoon met toegevoegde waarde voor de stad Nijmegen en haar inwoners. Een B.V.O. met Europese ambities op lange termijn kan nog meer een meerwaarde zijn voor de stad en de regio.
Om een solide, toekomstbestendige stadion en club (ook zonder Marcel Boekhoorn) te kunnen realiseren zijn ontwikkelingen aan en om het stadion een absolute noodzaak, waarbij zowel de gemeente Nijmegen als N.E.C. wensen dat alle juridische en financiële constructies m.b.t. het stadion tussen de partijen zoveel als mogelijk worden verbroken.

Het traject richting het komen tot dit verzoek, heeft lang geduurd. Met zorgvuldigheid is gewerkt aan alle afwegingen, waarbij goed ondersteund zijn door de ambtelijke organisatie. Gezien de investeringen in dit project, maar ook de investeringen welke wij op ons af zien komen, is de behoefte groot aan concrete reacties op onze verzoeken.

Feitelijke situatie

Op dit moment huurt N.E.C. het stadion van Gemeente Nijmegen. Op basis van de koopoptie (€ 7.600.000,-) en de verrichte aflossingen (2x ca. € 500.000,-), resteert op dit moment nog een koopsom van ca. € 6.600.000,-. De verantwoordelijkheid voor beheer en (groot)onderhoud is bij N.E.C. neergelegd. De combinatie van de hoogte van de huursom, de (bouwkundige) kwaliteit van de stadion, de veranderende eisen en regelgeving en de onverwachte grote kosten voor het onderhoud van NEC als huurder, hebben geleid tot een inventarisatie van maatregelen die op korte termijn moeten worden getroffen. In bijlage 1

treft u een kostenoverzicht aan van noodzakelijke investeringen om aan te sluiten op de huidige eisen, leidend tot een totaalbedrag van € 8.455.000,- excl. BTW (€ 10.230.550,- incl. BTW).
Hiermee staat N.E.C. op dit moment voor een investering van € 16.830.550,- (€ 6.600.000,- + € 10.230.550,-) indien wordt overgegaan tot koop. Een investering welke meer is dan onze jaarbegroting en nog geen mogelijkheden geeft tot groei van de omzet.

In eerder stadium hebben wij aangegeven dat de waarde van € 6.600.000,- in onze ogen geen reële waarde is. Dit blijkt ook uit het in bijlage 2 gevoegde taxatierapport, waarbij de marktwaarde (rekening houdend met het noodzakelijke investeringen) vastgesteld wordt op € 3.000.000,-. Op basis van de verrichte aflossingen, is hiermee een koopsom van ca. € 1.900.000,- als reëel te benoemen.

De groeipotentie voor N.E.C. binnen het huidig stadion is beperkt. Al 6 jaar hebben wij een wachtlijst om 4 tot 5 logeboxen te vullen. Daarnaast is er een continue wachtlijst voor ruim 3.000 seizoenkaarten.

Op dit moment is N.E.C. niet zelf daadkrachtig genoeg om betaald voetbal in de Eredivisie te financieren. Jaarlijks wordt door Marcel Boekhoorn financieel bijgedragen op een operationeel tekort van ca. 4 miljoen euro. Bij een eventuele degradatie valt de omzet miljoenen euro's terug en staat het voortbestaan zonder steun echt op de tocht.
Mocht N.E.C. geen perspectief kunnen halen om het stadion te ontwikkelen, dreigt degradatie op korte termijn en op langere termijn het voortbestaan, aangezien de heer Boekhoorn heeft aangegeven niet alleen tot in de eeuwigheid de club financieel te willen steunen.

Gewenste situatie
De herontwikkeling van de Goffert moet kaders scheppen, waarmee nieuwe functies gecreëerd worden en bestaande functies uitgebreid. Zonder dergelijke toevoegingen ziet onze toekomst er zeer somber uit. De ligging van de Goffert geeft hierbij enige uitdagingen. Het toevoegen van woonruimtes aan de ontwikkeling van de Goffert, is een gedachte die bij ons al langer leeft. Het realiseren van woningbouw is echter niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan. Maar ook een uitbreiding van het stadion en/of hoofdgebouw worden beperkt door het vigerend bestemmingsplan.
N.E.C. is daarom, ondersteund door/en in samenwerking met KlokGroep, voornemens om middels een bestemmingsplanherziening de ontwikkeling van wonen alsmede uitbreiding van het stadion en hoofdgebouw mogelijk te maken. Met deze herontwikkeling kunnen we versneld bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de Gemeente voor bestaand vastgoed en we sluiten aan op de licentie eisen welke scherpere en hogere eisen stellen aan duurzaamheid. Graag brengen wij u op de hoogte van de laatste ontwikkelingen.

Stedenbouwkundige analyse scenario A-B-C
Door het projectteam bestaande uit The Stadium Consultancy, Inbo Architecten, Felixx Landscape & Architects, Hylkema Erfgoed, Rosh Studio's, KlokGroep en N.E.C. zijn 3 scenario's met wonen aan de rand van het park uitgewerkt en gepresenteerd aan het gemeentelijk projectteam. Hierbij moet opgemerkt worden dat scenario A en B zijn overgebleven als realistische varianten na een SWOT-analyse van een dozijn alternatieven. Scenario C is pas in een laat stadium als alternatief toegevoegd, maar heeft daarmee niet dezelfde toetsing vooraf gehad als A en B. In de scenario's is gepoogd invulling te geven aan de door de gemeente meegegeven 'grofmazige ruimtelijke kaders'. Alle partijen hebben gesteld dat de gepresenteerde modellen voldoen aan deze ruimtelijke kaders.

Omgevingsdialoog
In maart 2022 zijn 2 participatieavonden gehouden, waar belangstellenden hun reactie op verschillende thema's konden achterlaten. Met circa 300 bezoekers en bijna 870 achtergelaten reacties, kijken we terug op geslaagde avonden met grote mate van betrokkenheid. In bijlage 3 is een gedetailleerder verslag van de participatie opgenomen.

Afweging scenario's
De memo in bijlage 3 bevat naast de resultaten van de participatiebijeenkomsten, een analyse van het "technisch" en planologisch onderzoek van de verschillende varianten. Deze memo geeft integrale toelichting op vele aspecten van de verschillende scenario's.
In alle gevallen is het uitgangspunt dat het bestaande parkeerterrein vrij gemaakt wordt voor de ontwikkelingen en er geen nieuwe parkeervoorzieningen gecreëerd of toegevoegd hoeven te worden.

Op basis van deze analyse komen we tot de conclusie dat scenario A alleen een realistisch scenario is. De gescheiden uitvoering van voetbal en wonen maakt dit plan realistisch in realisatie en exploitatie (zowel vanuit veiligheid als woonkwaliteit).

Woningbouwprogramma
De woningbouw bestaat in alle scenario's uit huurappartementen. Deze zouden kunnen worden verkocht aan een belegger en/of corporatie. Meerdere corporaties hebben hun interesse reeds getoond. De appartementenontwikkeling maakt het mogelijk de aankoop te realiseren, eventueel aanvullend resultaat komt ter beschikking voor aanpassing van het stadion. Om de belangen van het voetbal te waarborgen en problemen vanuit eigendomsrechten met voetbal of parkconcerten te voorkomen, worden de appartementen niet in verkoop gebracht.
Het opgenomen woningbouwprogramma sluit aan op vastgestelde landelijke en gemeentelijke visies, zijnde 1/3 deel sociale huur, 1/3 midden huur en 1/3 vrije sector huur (Woondeal 2.0).
Indien wonen in uw optiek een te permanente status geeft aan het verblijven, behoren dan minder definitieve gradaties in de woongebouwen zoals bijvoorbeeld longstay/expats, shortstay of hotelvoorzieningen wel tot de mogelijkheden, waaraan medewerking verleend kan worden?

De werkzaamheden kunnen gefaseerd en aansluitend aan elkaar gerealiseerd worden. Graag maken wij dan ook gelijk nadere afspraken om ook voor u te waarborgen dat de aanpassingen van het stadion ook daadwerkelijk onderdeel worden van het project.

Gezond N.E.C. Nijmegen

De genoemd aanpassingen zorgen voor een gezonde Betaald Voetbal Organisatie:

- Door het toevoegen van woningbouw ontstaat dekking voor de aankoop waarmee de jaarlijkse lasten voor N.E.C. terug gebracht worden.
- Door middel van een stadion ontwikkeling (16.000 toeschouwers en extra business verdieping met 20 loges/skyboxen) kan N.E.C. haar operationele verlies, welke nu rond de 4 miljoen euro ligt bij deze ambities (top 8 en eredivisie behoud) tot nul inlopen en elk seizoen 'zelf de broek omhooghouden' dus financieel zelfredzaam zijn;
- Door de stadion ontwikkeling kan het stadion flexibeler ingezet worden door efficiënter ruimtegebruik. We kunnen meer functies toevoegen en de inzet van het hoofdgebouw 'verdichten' waar de stad en regio van kunnen profiteren. Aangezien de accommodatie gemoderniseerd is kunnen hiermee meer inkomsten gegenereerd kunnen worden;
- Door de ontwikkeling ontstaan er meer ruimtes en mogelijkheden om de maatschappelijke kracht van N.E.C. te benutten;
- De omzet stijgt in de eredivisie door de verbouwing naar 18 tot 20 miljoen euro, hiermee is een operationeel resultaat van nul realistisch. Door middel van transfers zou de begroting jaarlijks nog 2 tot 3 miljoen euro hoger kunnen komen te liggen waardoor doelstelling 'linker rijtje' Eredivisie en ambitie top 8, maar zeker het Eredivisie behoud, gezekerd moet zijn.
- Een eventuele degradatie na aanpassingen aan het stadion betekent verlies van tv gelden en ticket inkomsten. De afgelopen 4 jaar Keuken Kampioen Divisie hebben bewezen dat N.E.C. een stabiele basis heeft, een goede jeugdacademie die talenten voort brengt (10-jaarsgemiddelde gemiddeld 2 miljoen aan transferinkomsten ook in de KKD) en daarop kan leunen. Echter, bij degradatie is een teruggang in inkomsten te verwachten van 3 tot 5 miljoen. In contracten met technische zaken (zoals kader en spelers) zijn degradatieclausules meegenomen voor de waardoor de kosten ook aanzienlijk dalen. Een degradatie zal altijd druk zetten op een BVO die ambities heeft. Door vet te ontwikkelen in de komende jaren eredivisie en door het grotere stadion moet op de lange termijn dit zelf op te vangen te zijn (zie Heracles, Willem 2 en nu FC Groningen). Voor de korte termijn (tijdens aankoop/verbouwing, ca. 5 jaar), moet en kan er een beroep gedaan worden op Marcel Boekhoorn.

Verzoek aan college B&W Gemeente Nijmegen

Kort samengevat leggen wij u op grond van het bovenstaande en de daarbij behorende analyses, alle volgende vragen voor:

1. Verzoek om in te stemmen met het stedenbouwkundig plan 'scenario A' zoals is gepresenteerd zodat wij bestemmingsplanwijziging kunnen voorbereiden;
2. Verzoeken om in te stemmen tot aanpassing van het hoofdgebouw (met mogelijkheid tot bredere inzet zoals bijvoorbeeld congressen tot 750 bezoekers per dag in combinatie met hotelvoorziening) en aanpassingen aan het stadion voor betere voetbalbeleving waarvoor eveneens enkele wijzigingen op het bestemmingsplanwijziging noodzakelijk zijn;
3. Verzoek om een uitspraak te doen in hoeverre marginale afwijking van de kadastrale onderlegger mogelijk is. De kadastrale grens uit de koopoptie lijkt ook voor de planologische invulling het onvermijdelijke richtsnoer te worden en niet welke plan/scenario de meeste kwaliteit heeft;
4. Verzoek om in de anterieur overeenkomst op te nemen dat het aanwezige parkeerterrein vrijgemaakt wordt van huurders / gebruikers, en daarmee compleet ingezet kan worden voor de ontwikkelingen van de Goffert;
5. Verzoek tot vaststelling van een reële, objectieve koopsom, zijnde € 1.900.000,- van het stadion.

Bijlagen:

1) Kostenoverzicht achterstallig onderhoud / noodzakelijke investeringen d.d. 27-01-2023
2) Taxatierapport Colliers d.d. 25 maart 2022
3) Scenario afweging d.d. 31 maart 2023

Met vriendelijke groet,

Namens RvC en directie N.E.C. Nijmegen,
Wilco van Schaik