Spoedvragen SP Kerkrade.
De SP heeft over het project Kaalheide een aantal spoedvragen. Wij verzoeken u deze vragen voor vrijdag te beantwoorden. Graag zagen we ook nog z.s.m. de schriftelijke beantwoording van de vragen van het CDA voor zover deze openbaar zijn, anders deel van de antwoorden graag onder inzage bij de griffier of in onze persoonlijke mailbox. Met het CDA en de griffie werd voorafgaande aan de vergadering van 13 juni jl. afgesproken dat beantwoording van de vragen ter vergadering van 13 juni zou plaatsvinden. Van het CDA zijn op dit moment geen verdere vragen ontvangen op grond waarvan wij de mening zijn toegedaan dat de gestelde vragen afdoende beantwoord zijn. Er is geen formele schriftelijke beantwoording van de vragen van het CDA.

1. Volgens de (ambtelijke uitleg) is er overleg geweest met de interne jurist over mogelijke staatsteun bij dit project. Wij willen graag het volledige advies van de interne jurist en/of andere adviseurs van het college over de risico's van staatssteun ontvangen.
   Het advies ligt zoals aangegeven in de raadstukken bij de griffie ter inzage.

2. Wanneer zijn de accountantseisen waarover op pag. 5 en 6 in de nota van toelichting wordt gerept gewijzigd? Hoe was het vroeger en hoe is het nu? Graag document bijvoegen.
   Zoals bekend is op basis van het raadsbesluit van 2018 over de tijdelijk verlaagde later in te halen huur, destijds overeenstemming bereikt over de verwerking daarvan in de jaarrekening van zowel de BVO als Stadion (niet uit de balans blijkende verplichtingen resp. rechten). Middels onze brief d.d. 9 november 2021 met als onderwerp huurverplichtingen Roda JC hebben wij u uitvoerig geïnformeerd over de nieuwe inzichten die aan de zijde van (de accountant van) Roda zijn ontstaan. Kernpunt was of Roda de tijdelijk verlaagde later in te halen huur als 'niet uit de balans blijkende verplichting' mocht (blijven) verwerken. Op 13 januari 2022 heeft u hierover nog artikel 38 vragen gesteld, welke wij op 8 februari 2022 beantwoord hebben. Aan de uitleg van destijds kunnen wij niets nieuws toevoegen, anders dan dat Roda inmiddels de later in te halen huur in de balans zou moeten verwerken.

3. Waarom is het taxatierapport van het stadion geheim, aangezien het stadion een publiek goed is mag toch iedereen weten wat dat waard is?
   Het leggen van geheimhouding op bijlage 4,5 en 6 bij de betreffende nota, conform artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 Wet open overheid geldt, gelet op de bedrijfsgegevens die vertrouwelijk zijn verstrekt, de economische of financiële belangen van de gemeente, de bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens en het goed functioneren van de gemeente.

   Meer concreet verschaft de taxatie aan potentiële huurders voorkennis waardoor de Holding bij de verhuur van ruimten in een nadeligere positie komt te verkeren. Daarnaast zijn de belangen van de taxateur betrokken, aangezien hieruit valt af te leiden via welke methode hij taxeert. Door de taxateur is ook aangegeven dat de taxatie uitsluitend voor interne doeleinden kan worden gebruikt en dat deze zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van hem niet kan worden gepubliceerd.

4. De BVO Roda JC (voortaan afgekort met BVO) heeft in het verleden, buiten de 'huur' achterstand van €2,85 miljoen diverse leningen ontvangen, die zouden terugkomen via de aan de Stadion BV te betalen huur.
   A. Wat was de restant schuld hiervan op 1-7-2022 (jaarverslag)?
      Niet van toepassing. Zoals bekend en bij herhaling beantwoord, heeft Roda geen leningen ontvangen. Stadion heeft leningen ontvangen van de gemeente. Daarvan staat eind 2022 nog circa € 18,5 miljoen open. Roda betaalt 'slechts' huur aan Stadion.

   B. Hoeveel gaat de BVO hiervan in de nieuwe situatie nog aflossen? Is onze opvatting juist, dat in de nieuwe situatie getracht zal worden om ook deze bedragen terug te krijgen via de nieuwe huurders van het stadion c.q. de Stadion BV? Zo ja hoe dan?
      Niet van toepassing, zie het antwoord op sub-vraag A.

      Het is uiteraard wel de bedoeling dat Stadion door nieuwe huurders beter in staat zal zijn om de gemeentelening af te lossen.

   C. Ook zonder dat er huurders in het stadion zitten, kost het stadion geld. We gaan de nieuwe huurders dus meer huur vragen zodat we winst maken en van die winst wordt dan langzaam de lening van Roda terugbetaald? Klopt deze redenering? Graag toelichten.
      Nee, Roda hoeft geen lening terug te betalen, zie het antwoord op sub-vraag A.

      Het is uiteraard wel de bedoeling dat Stadion door nieuwe huurders meer en stabielere inkomsten genereert dan nu het geval is en daardoor beter in staat zal zijn om de gemeentelening af te lossen.

   D. In de nota van toelichting staat dat er in totaliteit 130 zorgwoningen worden gerealiseerd (90 (zorg)woningen door stichting Bruis en max.40 (zorg)woningen door de beoogd investeerder namens de BVO).
      d1) Wat betekent dat precies 'een investeerder namens de BVO?'
      Zoals uitgebreid toegelicht in de informatiesessie heeft de BVO een investeerder moeten zoeken voor de realisatie van de nieuwbouw, daartoe gedwongen omdat de eerder aangenomen mogelijkheid tot investeren (samen met Bruis) bij Heemwonen niet mogelijk bleek.
      d2) Wie is dat?
      GEN-Residenties.
      d3) Gaat de BVO uiteindelijk zorgwoningen exploiteren terwijl iemand anders ze koopt of bouwt?
      Nee.
   E. Gaat de BVO geld overhouden aan de bouw of exploitatie van de 40 woningen? Zo ja. Hoe zit die constructie dan precies in elkaar?
      Nee.

5. Kunt u een zeer globale inschatting geven wanneer dit project gerealiseerd gaat worden?
   Met in acht name van de woordkeuze "zeer globale inschatting" en de nodige ambitie, is de verwachting dat het project binnen een periode van maximaal drie jaren wordt gerealiseerd.

6. Waarom gaat de flink verlaagde ‘huur’ reeds in op 1-7- 2023 in, terwijl de BVO wellicht nog jaren (afhankelijk van de realisatie van dit project) van de kantoren in het PLS - de oude situatie dus - gebruik blijft maken?
    A. Betekent dit dat we vanaf 1 juli 2023 de rente en aflossing oftewel de ‘huur’ zoals u dat noemt, voor de BVO definitief verlaagd hebben met 550.000 euro? (zijnde 800.000 werkelijke ‘huur’ -250.000 betaalde ‘huur’?) Aangezien ze vanaf 1 juli 2023 volgens dit plan niet langer 1 ‘huur’ schuld opbouwen?
    Roda betaalt zoals bekend huur, geen rente en aflossing. Zie ook het antwoord op vraag 4A.
    Ja, verlaging naar € 250.000 per 1 juli 2023 is dan een feit. De ‘nog te betalen later in te halen huur’ per 1 juli 2023 is dan € 2.575.000 (de € 2,85 zou zijn per eind 2023).
    Dat past uiteraard niet zolang Roda het PLS-stadion nog in gebruik heeft zoals nu, in afwachting van verhuizing naar de nieuwe locatie. Het verschil met de huidige jaarhuur van € 800.000 zal gedurende die overgangsperiode naar rato worden toegevoegd aan de te leveren toekomstige inspanningen.
    B. Wie betaalt tot die tijd de kosten voor het stadion? En hoeveel bedragen die per jaar?
    De eigenaarslasten blijven voor rekening van Stadion/Gemeente komen. Eventuele gebruikerslasten blijven voor rekening van Roda komen.

    Wij gaan op peil 2023 vooralsnog uit van de volgende uitgaven:

Te verwachten uitgaven 2023		Te verwachten inkomsten 2023	
Rente lening gemeente	58	Huuropbrengsten (ex btw)	250
Aflossing*	92	Bijdrage exploitatie (begroting gemeente)	18
Belastingen gemeente en waterschap (eigenaarsdeel)**	63	Aanvullende bijdrage exploitatie in verband met verder gestegen eigenaarslasten	17
Verzekering	45		
Vennootschapsbelasting	15		
Diverse overige kosten (accountant, fiscalist, bankkosten, etc) en afronding	12		
Totaal uitgaven	**285**	**Totaal inkomsten**	**285**
** Wegvallen tijdelijk effect Corona op te betalen belastingen vanaf 2024, indicatief	+32		

* Heeft geen effect op exploitatie, maar wel op liquiditeit.

Daarnaast houdt de gemeente zoals bekend rekening met een bedrag van € 50.000 aan jaarlijkse onderhoudskosten (eigenaar) voor PLS.

C. Hoeveel bedraagt de jaarlijkse opbrengst van de door de BVO verhuurde skyboxen, en andere bedrijfsruimtes, cateringruimtes e.d. en opbrengsten van tijdelijke huurders zoals het WMC over het jaar 2021 en 2022?
Binnen het korte tijdsbestek tussen vraagstelling en gewenste beantwoording kan op deze vraag geen adequaat antwoord geformuleerd worden.

D. In de nota van toelichting lezen we over het feit dat de achterstallige huur op de balans moet worden opgenomen, waardoor BVO haar sportieve ambities niet meer kan realiseren en dus gedwongen is om als huurder uit het PLS te vertrekken. We willen graag een helder antwoord op de vraag of dit project noodzakelijk is om de BVO te redden. Is die noodzaak er ook nu al per 1-7-2023 en is dat de reden om de 'huur' te verlagen?
Het project wordt om andere redenen aan uw raad voorgelegd, u wel bekend en beargumenteerd tijdens de informatieavonden. Van het redden van de BVO is geen sprake.
In het voorkeursscenario 3 is het echter mogelijk om tegelijkertijd een betere oplossing te realiseren in het 'dossier BVO' waardoor voor Stadion/gemeente een win-win situatie ontstaat en de financiële toekomst van Stadion een solidere basis kan krijgen. En ja, dat is ook gunstig voor de BVO omdat zij per 1 juli 2023 niet langer de schuld van de later in te halen huur op de balans hoeven op te nemen omdat deze wordt omgezet in een

toekomstige inspanningsverplichting (die nog nader moet worden uitgewerkt). Die schuld per 1 juli 2023 was een probleem in de beoordeling van de licentiecommissie van de KNVB.

7. Bij de scenario's missen we het scenario met nieuwbouw van uitsluitend Bruis en zonder de BVO Kunt u aangeven of en waarom dit project Kaalheide niet gerealiseerd zou kunnen worden zonder de BVO? De gronden zijn immers van de gemeente en niet van de BVO.
   Bruist kan alleen maar gerealiseerd worden met nieuwbouw op de plek waar nu de gebouwen van BVO en Achilles staan. Mocht er tegen die achtergrond geen nieuwe huisvesting van de BVO op Kaalheide komen, zoals uw vraag suggereert, dan betekent dat een vertrek van de BVO op Kaalheide. Een plek waar alle jeugd van Roda voor zowel wedstrijden als trainingen haar thuishonk heeft evenals het 1e elftal voor haar trainingen. We gaan er gevoeglijk van uit dat dit niet uw intentie is en voor geen der partijen een wenselijke situatie is, niet in het minst gelet op de cultuurhistorische waarde van het gemeentelijk sportpark en de rol van Roda JC daarin.

8. In tegenstelling tot wat in de krant staat, werd tijdens de informatieavonden verteld dat Heemwonen niet mee investeert aan dit project. Graag een uitleg wat wel/niet klopt.
   In tegenstelling tot de bewering in uw vraagstelling werd tijdens de informatieavond uitgelegd dat Heemwonen niet wenste te investeren ten behoeve van de BVO. Nu de BVO een andere investeerder heeft en dus de BVO niet in hetzelfde gebouw als Bruist wordt gehuisvest, vervalt het bezwaar van Heemwonen.

9. Nieuwe situatie: Klopt ons standpunt, dat mocht de BVO ook in de toekomst niet aan haar verplichtingen voldoen, de gemeente opnieuw garant staat voor de huur van een gebouw van BVO Roda? En ook geheel of gedeeltelijk voor de door de BVO te bouwen 40 woningen? Zo ja, voor welk bedrag?
   Uw aanname klopt. Overigens enkel alleen voor het gebouw van de BVO. De garantstelling zal nooit het huurbedrag overstijgen. De aanvangshuur is nog niet bepaald, maar ligt in de orde van grootte van € 350k tot € 400k per jaar afhankelijk van het te preciseren programma. Jaarlijks wordt de huur geïndexeerd

10. Het Didam arrest biedt ruimte voor een andere aanbesteding indien er sprake is van één unieke investeerder. In dit geval is er sprake van minimaal 2 investeerders (één voor Bruis en één voor de BVO. Graag uw visie hierop en op de vraag of het Didam arrest dan kan worden toegepast. Graag vernemen we wie die beide investeerders zijn. Mochten dit woningcorporaties zijn (zoals we in de krant kunnen lezen,) mogen deze dan investeren in commerciële projecten c.q. in dit project Kaalheide?
    In dit geval is er sprake van meerdere transacties binnen een project voortvloeiend uit de eerdere intentieovereenkomst. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de betreffende kopers gelet op de reeds gesloten intentieovereenkomst en passend binnen het totaalconcept de enige serieuze kandidaat zijn voor de overdracht van de gronden. De verlenging van de intentieovereenkomst is reeds openbaar gepubliceerd. Daar zijn geen reacties van andere partijen op binnen gekomen. Het voornemen tot koop zal eveneens openbaar bekend worden gemaakt.

De beoogd investeerders voor de stichting Bruis zijn Heemwonen en Wonen Limburg en voor de BVO GEN-Residenties

11. Kunt u aangeven waarom dit plan op hoofdlijnen al in 2021 is vastgelegd, de stukken pas deze week openbaar zijn gemaakt, en commissie en raad er nu binnen 3 weken over moeten beslissen? Waarom kunnen we er niet in september of oktober over beslissen? Waarom de haast?
    We hebben weliswaar informatieavonden gehad, maar we hebben niet kunnen communiceren hierover met de buitenwereld. Waarom kon dit niet openbaar? Buurtbewoners konden ook veel eerder zijn ingelicht.
    Uw raad is al in 2021 bekend gemaakt met de plannen middels een intentieverklaring (zie bijlage). De afgelopen periode zijn partijen bezig geweest hun afzonderlijke businesscases af te ronden en te komen tot een gezamenlijk uitgangspunt. Een complex proces dat nu eenmaal zijn tijd en zorgvuldigheid vereist.

Alvast dank voor de snelle beantwoording,
Namens SP Kerkrade

Marianne Laumann en Carin Wevers