

Commissie GEZ d.d. 28 juni 2023

Vragen betreffende Agendapunt 6 Ontwerpbesluit Kaalheide Bruist / ontwikkeling sportpark Kaalheide.

Nadat de Stichting Bruis al enkele jaren aan de ontwikkeling van hun plan Kaalheide heeft gewerkt en plannen heeft gemaakt, is sinds kort een nieuwe component aan het plan toegevoegd; de integratie van kantoorfaciliteiten en overige faciliteiten van de BVO Roda JC in het nieuw te ontwikkelen gebied. Met deze integratie zou de BVO Roda JC een financieel gezondere basis krijgen, hetgeen zeker is toe te juichen. In het Ontwerpbesluit staan echter een aantal 'open eindes'.

Graag ontvangen wij als fractie Lokaal Alternatief een antwoord op onderstaande vragen, bij voorkeur voor de commissievergadering, doch uiterlijk vóórdat de Gemeenteraad een definitief besluit moet nemen;

1. In de plannen is (terecht) sprake van een gedegen samenwerkingsovereenkomst tussen de partijen die aangemerkt kunnen worden als toekomstige gebruikers van Kaalheide. Gezien het grote belang van die samenwerkingsovereenkomst tussen partijen en de daarin te regelen verantwoordelijkheden tegenover elkaar, zien wij graag een getekende samenwerkingsovereenkomst tegemoet.

In dat kader zien wij graag de component waardecreatie tussen de Stichting Bruis en de BVO Roda JC als een van de onderdelen van die samenwerkingsovereenkomst.

Het ontwerpbesluit dat de raad werd voorgelegd ziet erop dat het college uiteindelijk mandaat krijgt om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de betrokken partijen. Dat impliceert dat pas na besluitvorming van de raad de totstandkoming van de SOK zal plaatsvinden waarin verantwoordelijkheden en afspraken voor het samen te realiseren doel onder de werking van de uitgangspunten van het gekozen scenario worden vastgelegd. Bijgevoegd treft u daarentegen wél de begin '21 gesloten intentieovereenkomst aan.

2. Binnen het voorkeursscenario 3, is sprake van een gemeentegarantie voor de te betalen huurpenningen van de BVO Roda aan de investeerder. In het voorstel ontbreekt echter het bedrag waar deze gemeentegarantie voor moet worden afgegeven. Graag horen wij dit bedrag. Daarnaast vernemen wij graag de termijn waarvoor deze gemeentegarantie geldt.

Vooralsnog is een bandbreedte van 15 – 20 jaar overeengekomen zoals opgenomen in de nota van toelichting van het raadsvoorstel. 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.

3. Tijdens de bewonerssessie van 13 juni is door de vertegenwoordiger van investeerder Nobamacare aangegeven dat nog niet duidelijk is hoeveel wooneenheden in het plan van de investeerder zullen worden gecreëerd. In het aan de commissie voorgelegde voorkeursscenario is echter sprake van 40 wooneenheden. Is dit het maximale aantal? Wordt het aantal voorafgaand aan goedkeuring van de Gemeenteraad gemaximaliseerd?

Het aantal van 40 zorg-wooneenheden is inderdaad maximaal en betreft een voorwaarde van de investeerder. Een en ander zal ook terugkomen in de omgevingsvergunning die moet worden aangevraagd. Daarin worden kaders bepaald. Een bestemmingsplanwijziging is aan de orde.

4. Bij de informatiesessies is aangegeven dat de huur voor het huren van het Parkstad Limburg Stadion voor wedstrijddagen gebaseerd zal worden op de huidige huur, 'teruggerekend' naar te huren dagen. Graag zien wij hier het berekende bedrag voor terug, waarbij wij attenderen op de noodzaak van een 365 dagen durend, dus het hele jaar voortdurende onderhoud, van grasmat en wedstrijdvoorzieningen.

Op wedstrijddagen bedraagt de huur van PLS € 800K : 365 X x-wedstrijden.

Stel het aantal wedstrijden betreft 25 dan is de rekensom

$\text{€ } 800.000 : 365 \times 25 = \text{€ } 54.795,-$

Het onderhoud e.d. zit niet in die huurprijs. Daar zullen in het kader van de onderhoudsverdeling separate afspraken over worden gemaakt.