Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Verzoek N.E.C. principe-uitspraak Goffertstadion

Opsteller	Wesley Deenen, Marie Louise Verschure	**Collegebesluit**	10 oktober 2023
Programma	Financiën, Sport, Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	31 januari 2024
Portefeuillehouder	T.F.A. van Elferen en N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

---

Samenvatting
N.E.C. heeft inmiddels de definitieve voorkeursvariant voor het stedenbouwkundig plan voor woningbouw voorgelegd en verzoekt de gemeente om hier instemming aan te verlenen. Daarnaast verzoekt N.E.C. de gemeente om in te stemmen met een, naar het oordeel van N.E.C., 'reële objectieve koopsom zijnde €1.900.000 voor het Goffertstadion'. In de brief van N.E.C. zijn het stedenbouwkundig plan én de koopsom van het Goffertstadion de belangrijkste onderdelen voor de vraag hoe we het proces inzake verkoop van het Goffertstadion kunnen voortzetten. Met de raad is afgesproken dat het college van B&W de plannen van N.E.C., inclusief de voorgestelde besluitvorming, voorlegt aan de raad. Dat gebeurt nu met dit voorstel.

De raad wordt geadviseerd om het verzoek van N.E.C., om middels een bestemmingsplanwijziging medewerking te verlenen aan het stedenbouwkundig plan 'variant a' zoals N.E.C. dit heeft gepresenteerd, af te wijzen. Met als hoofdargumentatie dat het stedenbouwkundig plan afbreuk doet aan de bijzondere kwaliteiten van het monument Goffertpark waar het Goffertstadion een onderdeel vormt. Dit past daarmee niet binnen de grofmazige kaders die door ons als toetsingskader zijn vastgesteld.

De raad wordt daarnaast geadviseerd om het vervolgscenario 'mogelijke verkoop Goffertstadion in huidige staat zonder woningbouw' in gang te zetten. Dit betekent concreet verkoop van het Goffertstadion in huidige staat tegen een aangepaste koopsom, die ten minste gelijk of hoger is dan de getaxeerde marktconforme waarde van het Goffertstadion. In dit scenario wordt het Goffertstadion in de huidige staat verkocht. Tegelijkertijd is het advies de financiële afwikkeling, van de instorting van het tribune-element en de verdere financiële relatie met betrekking tot het Goffertstadion met N.E.C., mee te nemen in deze afspraken. Met als doel om deze direct op te lossen, waardoor we aansluiting vinden bij de motie 'onderzoek verkoop Goffertstadion' en zo de financiële relatie tussen beide partijen bij verkoop van het Goffertstadion zoveel als mogelijk verbreken.

Voorstel

1. Het verzoek van N.E.C. om, middels een bestemmingsplanwijziging medewerking te verlenen aan het stedenbouwkundig plan 'variant a', af te wijzen.
2. Het vervolgscenario 'mogelijke verkoop Goffertstadion in huidige staat zonder woningbouw' in gang te zetten, waarbij we:
    a. Bereid zijn om de in de koopoptie opgenomen koopsom los te laten (verkopen tegen een lagere koopsom) en uit te gaan van een (in

Opgesteld door Wesley Deenen, 0625689929, w1.deenen@nijmegen.nl

opdracht van de gemeente) te taxeren marktconforme waarde voor het Goffertstadion.

b. Bereid zijn om de totale financiële afwikkeling (instorting tribune-element en de tweetal langlopende regelingen) bij verkoop van het Goffertstadion direct mee te nemen, zodat uitvoering wordt gegeven aan de motie en waarbij de financiële relatie met N.E.C. zoveel als mogelijk wordt verbroken.

3. Het college van B&W de opdracht geven om het vervolgscenario 'mogelijke verkoop Goffertstadion in huidige staat zonder woningbouw' inclusief de financiële afwikkeling van de instorting van het tribune-element én de afwikkeling van de verdere financiële regelingen met N.E.C. die betrekking hebben op het Goffertstadion, verder uit te werken. En het resultaat hiervan voor Q3 2024 ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Aanleiding

1. Verzoek van N.E.C. om een principe-uitspraak rondom het Goffertstadion

Bij brief van 2 juni 2023 (zie bijlage) heeft N.E.C. de definitieve voorkeursvariant voor het stedenbouwkundig plan voor woningbouw 'variant a' voorgelegd aan het college van B&W. Deze variant gaat uit van twee appartementsgebouwen, naast elkaar gelegen, aan de parkzijde (Busserweg) van het Goffertstadion. Daarnaast verzoekt N.E.C. de gemeente om in te stemmen met een, naar het oordeel van NEC, 'reële objectieve koopsom zijnde €1.900.000 voor het Goffertstadion'.

2. Historische verloop verkoop van het Goffertstadion

Sinds de motie 'onderzoek verkoop Goffertstadion' is aangenomen in 2012, is verkoop van het Goffertstadion regelmatig onderwerp van gesprek geweest. Dit heeft er toe geleid dat de gemeente en N.E.C. op 10 juli 2018 een koopoptie hebben gesloten met betrekking tot het vestigen van een opstalrecht op het Goffertstadion. De gemeenteraad heeft voorafgaand haar wensen en bedenkingen hierop gegeven. De koopoptie houdt in dat N.E.C. het Goffertstadion voor een bedrag van €7.6 miljoen van de gemeente kan kopen[1]. De grond onder het Goffertstadion houdt de gemeente in eigendom. De gemeente en N.E.C. hebben baat bij beëindiging van de huidige huurrelatie[2].

De koopoptie had oorspronkelijk een looptijd tot 1 januari 2020. Inmiddels is de koopoptie tweemaal verlengd. De einddatum is momenteel 31 december 2023. Voorafgaand aan de tweede verlenging was voor N.E.C. duidelijk dat een koopsom van €7.6 miljoen niet haalbaar zou zijn. Om toch een haalbare variant te krijgen zou bouwontwikkeling aan het Goffertstadion toegevoegd moeten worden. In de tweede verlenging van de koopoptie is daarom opgenomen dat de koopsom door de gemeente marktconform wordt aangepast aan de eventuele planontwikkeling. De aangepaste koopsom zou op basis van de door N.E.C. voorgenomen planontwikkeling door een onafhankelijk en deskundig taxateur worden vastgesteld. Afgesproken tussen partijen is dat de aangepaste koopsom nimmer lager kan zijn dan €7.6 miljoen. Ook hebben wij grofmazige kaders aangegeven

[1] Op de koopsom wordt in mindering gebracht de door EDG verschuldigde en betaalde huurpenningen over de periode tussen het zonder voorbehoud aanvaarden van deze koopoptie door EDG en NEC Holding, tot 1 januari 2020 (ook wel het onderhandelingsresultaat tijdens optieovereenkomst). Dit gaat concreet over huurpenningen ter waarde van €1 miljoen.

[2] Het risico van insolventie van N.E.C. bij iedere financiële tegenslag, de wederzijdse afhankelijkheid als gevolg van de (on)mogelijkheid om een vervangende huurder (of koper) te vinden, de onvoorzienbaarheid van de mogelijke toekomstige schadeomvang van de gemeente als zij niet overgaat tot verkoop.

waarbinnen de gemeente in beginsel mee wil werken aan een bestemmingsplanwijziging. Voorwaarde was dat N.E.C. het stedenbouwkundig plan, met inachtneming van de door de gemeente meegegeven grofmazige kaders, breed in de openbaarheid zou presenteren c.q. aan de stad voor zou leggen. Dit is in maart 2022 gebeurd. Hierna zou N.E.C. een definitief ontwikkelscenario voorleggen aan de gemeente. Dat is met de brief van 2 juni jl. gebeurd[3]. De tweede voorwaarde/het ijkmoment (opgenomen in de koopoptie) dat N.E.C. het ontwerpbestemmingsplan c.q. het-omgevingsplan voor 31 december 2022 ter inzage gelegd moest hebben, is daarmee niet gehaald.

3. Instorting tribune-element en financiële afwikkeling
Tijdens het traject tot verkoop van het Goffertstadion zijn de gemeente en N.E.C., door de instorting van het tribune-element (op 17 oktober 2021), geconfronteerd met een onvoorziene situatie. Dit heeft hoge kosten met zich meegebracht. Met in het achterhoofd het gemeentelijk belang van verkoop van het Goffertstadion, is met N.E.C. parallel aan het traject tot verkoop Goffertstadion, veelvuldig gesproken over de financiële afwikkeling van de instorting van het tribune-element.

4. Verdere financiële relatie tussen gemeente en N.E.C. met betrekking tot het Goffertstadion
In de gesprekken met betrekking tot verkoop van het Goffertstadion én de financiële afwikkeling van de instorting van het tribune-element, zijn er nog een tweetal onderwerpen op tafel gekomen. Dit betreffen een tweetal langlopende regelingen (restant huur coronaperiode en restant huur Jupiler League periode 2014-2015[4]), die betrekking hebben op de financiële relatie tussen beide partijen. Met als doel om deze direct af te wikkelen. De gemeente heeft hier de voorwaarde aan verbonden dat dit enkel en alleen gebeurt bij de verkoop van het Goffertstadion. In de basis sluit dit aan bij de lijn van de motie om de financiële relatie tussen beide partijen bij verkoop van het Goffertstadion zoveel als mogelijk te verbreken.

Beoogde impact
Dit voorstel draagt bij aan ambities en doelen van programma Sport en Financiën:

<u>Programma Sport:</u>

- Ambitie *'we maken een leven lang sporten en bewegen mogelijk voor alle inwoners met goede, toegankelijke sportaccommodaties en een beweegvriendelijke openbare ruimte'* en het doel *'we zorgen voor deugdelijke en goed bereikbare voorzieningen in alle delen van de stad'* van programma Sport.

<u>Programma Financiën:</u>

- Ambitie *'wij willen een financieel gezonde gemeente zijn nu en in de toekomst'* en het doel *'we vangen algemene risico's en specifieke majeure risico's op die verstorend werken op het begrotingsgewricht'* van programma financiën.

[3] Door onder andere de onzekere situatie door de oorlog in Oekraïne en daardoor forse bouw- en rentekostenstijgingen heeft het voorleggen van het definitief ontwikkelscenario aan de gemeente langer op zich laten wachten dan oorspronkelijk verwacht.
[4] N.E.C. heeft in totaliteit 50% huurkorting gekregen over de periode maart 2020 t/m juni 2021. Voor het overige deel (saldo per 1-1-2022 ca. €505.000) geldt een betalingsregeling tot 2043. N.E.C. heeft daarnaast een huurachterstand (saldo per 1-1-2022 ca. €650.000) uit de periode in de Jupiler League (2014-2015). Hiervoor geldt eveneens een betalingsregeling tot 2043.

Argumenten

1.1 'Variant a' past niet binnen de grofmazige kaders die door de gemeente zijn gesteld

Bij de tweede verlenging van de koopoptie is een aantal voorwaarden, de zogenaamde grofmazige kaders, vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan van N.E.C. moet hieraan voldoen aangezien deze de cultuurhistorische, monumentale en natuurwaarden van het Goffertpark en het Goffertstadion borgen.

Bij 'variant a' (twee appartementsgebouwen, naast elkaar gelegen, aan de parkzijde (Busserweg) van het Goffertstadion) moderniseert N.E.C. het Goffertstadion met daarbij op korte afstand een tweetal woontorens van in totaal circa 200 huurappartementen. Bij de modernisering van het stadion wordt het aantal supportersplekken uitgebreid van 12.500 naar 16.000 plaatsen, het aantal business seats vergroot en het aanbod aan kantoorruimte, commerciële en maatschappelijke voorzieningen uitgebreid. Tot slot zou de vergroting van het hoofdgebouw een mogelijk onderdeel van 'variant a' kunnen zijn. Het doel van N.EC. is om hier congressen, met maximaal 750 bezoekers per dag, mogelijk te maken en om een hotelfunctie in het gebouw te kunnen realiseren.



De grofmazige kaders zijn gebruikt om 'variant a' te kunnen beoordelen. Op de volgende onderdelen voldoet 'variant a' niet aan de gestelde grofmazige kaders (de volledige beoordeling is opgenomen in de bijlage). Bij deze variant:

- Wordt het Goffertstadion gemoderniseerd en worden op korte afstand van het Goffertstadion twee solitaire woontorens van respectievelijk 53 meter en 32 meter hoog gerealiseerd. Doordat de woontorens significant hoger zijn dan de hoogste bomen in het park, is er sprake van een negatieve visuele impact op de omgeving, hetgeen de belevingswaarden van zowel de parkbezoekers als van omwonenden rondom het park aantast. De cultuurhistorische en monumentale waarden van het Goffertpark worden hierdoor onvoldoende gerespecteerd en het groene karakter ervan wordt aangetast.
- Wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat het één geïntegreerd vernieuwingsplan dient te zijn. N.E.C. geeft aan dat 'variant a' het voordeel geeft dat de werkzaamheden stapsgewijs uitgevoerd kunnen worden. Daarmee ontstaat tegelijkertijd het risico dat het drie afzonderlijke projecten (bouw woontorens, vernieuwing/modernisering Goffertstadion en uitbreiding hoofdgebouw) zijn, met onvoldoende samenhang. Tevens bestaat het risico dat niet alle projecten worden gerealiseerd.
- Overschrijdt N.E.C. de gestelde kadastrale grenzen met 250 m2.

Kortom, 'variant a' voldoet niet afdoende aan de grofmazige kaders die zijn gesteld.

2.1 Drie vervolgscenario's op basis van de negatieve beoordeling voorkeursvariant N.E.C.
Gelet op het feit dat 'variant a' naar het oordeel van het college van B&W niet afdoende voldoet aan de gestelde grofmazige kaders, zijn er volgens het college van B&W een drietal vervolgscenario's mogelijk:

1) Vervolgscenario 1 'huidige situatie wordt ongewijzigd voortgezet'

De koopoptie wordt niet gelicht en loopt op 31 december 2023 af. Verkoop van het Goffertstadion vindt geen doorgang en de huurovereenkomst tussen beide partijen wordt ongewijzigd voortgezet. De tweetal langlopende regelingen (restant huur coronaperiode en restant huur Jupiler League 2014-2015) lopen ongewijzigd door[5]. We beraden ons enkel over de financiële afwikkeling van de instorting van het tribune-element. Bij dit scenario behouden we dus de contractuele huurrelatie met N.E.C. die door zowel N.E.C. als de gemeente als onwenselijk wordt geacht en volgens N.E.C. een gezonde financiële huishouding en daarmee de toekomst van de club in de weg staat.

2) Vervolgscenario 2 'alsnog medewerking verlenen aan variant a'

Hoewel 'variant a' naar oordeel van het college van B&W niet afdoende past binnen de grofmazige kaders die door de gemeente zijn gesteld, kan de gemeenteraad toch besluiten dat de belangen voor het toevoegen van woningbouw en de toekomst van N.E.C. zwaar wegen. En hierdoor alsnog de intentie uitspreken om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging naar dit stedenbouwkundig ontwerp. Verkoop van het Goffertstadion vindt bij dit scenario pas plaats wanneer het bestemmingsplan voor de herontwikkeling onherroepelijk is vastgesteld.

3) Vervolgscenario 3 'mogelijke verkoop Goffertstadion in huidige staat zonder woningbouw'

Zonder herontwikkelingspotentie voor woningbouw is er geen financiële dekking voor N.E.C. om het Goffertstadion 'in huidige staat' tegen de oorspronkelijke prijs uit de koopoptie te kopen. Dat heeft N.E.C. voorafgaand aan de tweede verlenging van de koopoptie al duidelijk gemaakt. Dit kan mogelijk resulteren in een terugvaloptie voor N.E.C. om woningbouw achterwege te laten en alleen het Goffertstadion te vernieuwen. N.E.C. verzoekt in haar brief (van 2 juni 2023) om hierbij medewerking te ontvangen om business seats en ruimtes uit te breiden en maatschappelijke functies en functies voor congres en hotel toe te voegen. Tegen deze functies op deze locatie is beleidsinhoudelijk geen bezwaar. In het geval N.E.C. na aankoop van het Goffertstadion in huidige staat planologisch medewerking behoeft, wordt hiervoor een anterieure overeenkomst gesloten en betaalt N.E.C. de plankosten, zoals bij een regulier project. N.E.C. heeft, zoals hierboven aangegeven, in een eerder stadium al te kennen gegeven dat in dit geval de koopoptie met een koopsom van €7.6 miljoen (€6.6 miljoen bij verrekening twee jaar huur zoals opgenomen in de koopoptie) niet haalbaar is. De koopoptie wordt dan ook niet gelicht en loopt op 31 december 2023 af. In plaats van de huidige situatie ongewijzigd voort te zetten (vervolgscenario één) wordt gezamenlijk onderzocht in hoeverre het mogelijk is om het Goffertstadion tegen een marktconforme prijs te verkopen. De koopsom in de koopoptie was namelijk gebaseerd op de herbouwwaarde. Uiteindelijk zal de marktconforme waarde hoogstwaarschijnlijk een lagere koopsom opleveren dan nu opgenomen in de koopoptie. Dit heeft een hogere afboeking op de boekwaarde van het Goffertstadion[6] tot gevolg. Bij dit

[5] De gemeente heeft hier immers de voorwaarde aan verbonden dat de regeling enkel en alleen wordt geëffectueerd indien N.E.C. het Goffertstadion koopt.
[6] De boekwaarde van het Goffertstadion per 01-01-2024 betreft €8.134 miljoen.

scenario wordt de totale financiële afwikkeling (instorting tribune-element en de tweetal langlopende regelingen) direct meegenomen zodat uitvoering wordt gegeven aan de motie waarbij de financiële relatie met N.E.C. zoveel als mogelijk wordt verbroken.

2.2 Mogelijke verkoop Goffertstadion in huidige staat zonder woningbouwprogramma
Wanneer vervolgscenario drie 'mogelijke verkoop Goffertstadion in huidige staat zonder woningbouw' daadwerkelijk in gang wordt gezet, ligt er nog steeds de oorspronkelijke koopoptie die op 31 december 2023 afloopt. Aangezien N.E.C. heeft aangegeven hier geen financiële dekking voor te hebben, vraagt N.E.C. in haar brief van 2 juni 2023 daarom concreet aan de gemeente om in te stemmen met een, naar het oordeel van N.E.C., 'reële objectieve koopsom zijnde €1.900.000 voor het Goffertstadion'. Wanneer de gemeente het Goffertstadion tegen een aangepaste koopsom verkoopt, dan speelt de vraag in hoeverre dit is toegestaan in het kader van ongeoorloofde staatssteun. Aan huisadvocaat Hekkelman hebben we hierover advies gevraagd. Hekkelman geeft aan dat de gemeente geen staatssteun aan N.E.C. verleent door genoegen te nemen met een lagere verkoopprijs dan €7.6 miljoen, mits de koopsom ten minste gelijk of hoger is dan de getaxeerde marktconforme waarde van het Goffertstadion. We stellen daarom voor om de in de koopoptie genoemde koopsom van € 7.6 miljoen los te laten. In opdracht van N.E.C. is het Goffertstadion marktconform getaxeerd op €3 miljoen euro (zie bijlage). In opdracht van de gemeente is het Goffertstadion marktconform getaxeerd op €5,9 miljoen euro (zie bijlage). Gezien het verschil tussen beide taxaties zullen we onze taxatie met behulp van een onafhankelijke deskundige nog kritisch tegen het licht houden.

2.3 Didam-arrest
In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Uit dit arrest volgt dat de overheid bij verkoop van vastgoed het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Hetgeen betekent dat (potentiële) gegadigden gelijke kans moeten krijgen. Alleen indien er op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria volgt dat er maar één serieuze gegadigde is, mag er onderhands (één op één) worden verkocht. Het is de vraag in hoeverre de gemeente in het kader van het Didam-arrest onderhands aan N.E.C. als enige serieuze gegadigde kan verkopen. Ook hierover hebben we advies gevraagd aan huisadvocaat Hekkelman. Volgens dit advies is het verdedigbaar dat N.E.C. voor ons de enige serieuze gegadigde is nu N.E.C. de zittende huurder is die (vrij recent nog) aanzienlijke investeringen in het gehuurde heeft gedaan. Dit omvat onder andere de kosten van het ingestorte tribunedeel.

Tegelijkertijd geldt op grond van het Didam-arrest (wel) een verplichting voor de gemeente om de voorgenomen verkoop van het Goffertstadion aan N.E.C. openbaar te publiceren. Aan derde partijen moet immers de mogelijkheid worden geboden om de vraag, of de gemeente op goede gronden heeft geoordeeld dat N.E.C. de enige serieuze gegadigde is, aan de rechter voor te kunnen leggen. Voor zover derde partijen van deze mogelijkheid geen gebruik maken, handelt de gemeente niet in strijd met het Didam-arrest door het Goffertstadion aan N.E.C. te verkopen.

2.4 Financiële afwikkeling met N.E.C. naar aanleiding van instorting tribune-element en verdere financiële relatie met N.E.C. met betrekking tot het Goffertstadion
Parallel aan de gesprekken rondom het stedenbouwkundig plan, is de afgelopen periode met N.E.C. ook gesproken over de financiële verdeling van de instorting van het tribune-element. Daarnaast zijn er nog een tweetal onderwerpen op tafel gekomen. Dit betreft een

tweetal langlopende regelingen. Met als doel om deze langlopende regelingen, indien mogelijk, gecombineerd met de eventuele verkoop van het Goffertstadion, direct op te lossen. In de basis sluit dit aan bij de lijn van de motie om de financiële relatie tussen beide partijen, bij verkoop van het Goffertstadion, zoveel als mogelijk te verbreken. Het gaat hierbij specifiek over de volgende componenten:

1) Herstelkosten Goffertstadion
2) Misgelopen inkomsten N.E.C. vanwege instorting tribune-element Goffertstadion[7]
3) Betaling restant huur coronaperiode
4) Betaling restant huur Jupiler League (2014-2015)

Uitgangspunt tussen beide partijen is het voorkomen van een eventuele juridische procedure over de aansprakelijkheid van de instorting van het tribune-element. Tegelijkertijd is het uitgangspunt tussen beide partijen om de financiële relatie bij eventuele verkoop van het Goffertstadion zoveel als mogelijk te verbreken. Voor bovengenoemde vier componenten speelt de vraag in hoeverre de gemeente hiervoor met N.E.C. tot een regeling mag komen in het kader van ongeoorloofde staatssteun. Ook hiervoor hebben we advies gevraagd aan huisadvocaat Hekkelman. Het advies van Hekkelman geeft een weergave van de (financiële) mogelijkheden binnen de gestelde juridische kaders van staatssteun. Met N.E.C. is gesproken over een mogelijke financiële regeling. We verwachten, op basis van deze gesprekken met N.E.C., dat we binnen de juridische kaders van staatssteun de maximale financiële ruimte nodig hebben om bovenstaande financiële componenten met N.E.C. af te kunnen wikkelen. Het voorstel is:

1. De financiële afwikkeling met N.E.C. n.a.v. de instorting van het tribune-element (herstelkosten instorting tribune-element Goffertstadion) te baseren op 33% van de kosten die N.E.C. heeft gemaakt, i.c. is dat ca. €300.000.
2. Van de verdere financiële relatie met N.E.C. met betrekking tot het Goffertstadion (betaling restant huur coronaperiode én betaling restant lening Jupiler League) 50% kwijt te schelden[8], mits het restant direct wordt voldaan, i.c. is dat €575.000.

Hiermee hebben we tot doel om uitvoering te geven aan de motie ‘onderzoek verkoop Goffertstadion’ en te zorgen voor een financieel gezond en zelfstandig N.E.C. die maatschappelijke en economische waarden vertegenwoordigt in stad en regio. Belangrijk: aan bovenstaande overeenstemming op hoofdlijnen wordt nadrukkelijk ook de voorwaarde gekoppeld dat deze enkel en alleen wordt geëffectueerd indien N.E.C. het Goffertstadion koopt. Kortom, geen koop Goffertstadion betekent geen regeling op deze overige onderdelen.

Kanttekeningen

1. Verloop koopoptie

De koopoptie die N.E.C. op het Goffertstadion heeft, loopt al sinds 10 juli 2018 en is sindsdien tweemaal verlengd. Op 31 december 2023 loopt de koopoptie af. We kunnen de koopoptie, onder dezelfde voorwaarden, niet nogmaals verlengen. Het is immers duidelijk dat N.E.C. voor die voorwaarden niet zal kopen. We laten daarom de koopoptie aflopen. Wanneer we met N.E.C. tot overeenstemming over verkoop van het Goffertstadion komen,

[7] Vanuit staatssteunrechtelijk perspectief niet verdedigbaar.
[8] Vanwege hoog incassorisico met betrekking tot openstaande vordering, de lange looptijd van de regeling en door directe afbetaling door N.E.C. (van het restantbedrag) komt de gemeente ‘los’ van N.E.C.

nemen we de van belang zijnde onderdelen uit de koopoptie op in de nader op te stellen koopovereenkomst (i.c. overeenkomst tot vestiging van het opstalrecht).

2. Publicatie als gevolg van Didam-arrest
Hierboven is al aangegeven dat wij, in het kader van het Didam-arrest, openbaar moeten publiceren waarom N.E.C. naar ons oordeel de enige serieuze gegadigde is voor koop van het Goffertstadion. Indien andere partijen van oordeel zijn dat ze hiervoor ook in aanmerking komen kunnen ze de rechter hierover een oordeel vragen. De rechter moet dan beoordelen of wij het Goffertstadion onderhands aan N.E.C. mogen verkopen.

3. Verkoop zorgt voor te nemen verlies
In dit voorstel worden argumenten aangedragen voor verkoop van het Goffertstadion in huidige staat (tegen marktwaarde) en de afwikkeling van overige financiële relaties met N.E.C. In de volgende paragraaf 'financiën' is uiteengezet dat hiermee een totaal verlies optreedt met een bandbreedte van ca. €1.6 tot €4.5 miljoen. Bij een verlies aan de onderkant van de bandbreedte wordt redelijk in de buurt gebleven bij het verlies (€1.1 miljoen) dat genomen zou worden in de oorspronkelijke koopoptie. Dit is toentertijd geduid als een 'risicoafslag' op de boekwaarde van het Goffertstadion. Bij verkoop tegen de boekwaarde heeft de gemeente immers geen verlies. Mocht echter blijken dat we door het hanteren van de marktwaarde van het Goffertstadion aan de bovenkant van de bandbreedte uitkomen (gelet op het te nemen verlies), dan verhoudt dit zich moeilijk tot de huidige situatie van de saldireserve die reeds onder druk staat.

Financiën
Bij het vervolgscenario 'mogelijke verkoop Goffertstadion in huidige staat zonder woningbouwprogramma' wordt de getaxeerde marktconforme waarde van het Goffertstadion de ondergrens voor de verkoopprijs van het Goffertstadion. Op dat moment wordt duidelijk wat het daadwerkelijk te nemen boekverlies[9] wordt. Dit te nemen verlies heeft via het rekening resultaat een nadelig effect op de saldireserve. We gaan uit van verkoop van het Goffertstadion zonder de grond (conform het uitgangspunt in de koopoptie). Dit betekent dat we de grond in eigendom houden en dat N.E.C. via een opstalrecht het Goffertstadion in eigendom krijgt. Voor het opstalrecht betaalt N.E.C. jaarlijks een canon van €60.000. Dit bedrag is gebaseerd op de grondwaarde van €1.500.000. Dit bedrag hoeven we bij verkoop van het stadion niet af te boeken. Indien we naast verkoop Goffertstadion ook de instorting van het tribune-element en verdere financiële relatie met N.E.C. met betrekking tot het Goffertstadion kunnen afwikkelen, kost dat deel de gemeente per saldo ca. €875.000 (zie paragraaf 2.4). Dit bedrag zal als last moeten worden genomen en leidt tot een nadelig effect op het rekeningresultaat in het jaar van verwerken. ,Het totaal daadwerkelijk te nemen verlies is als volgt te bepalen:

-	Afboeken boekwaarde	€8,134 miljoen -/-
-	Opvoeren waarde te activeren grond	€1,500 miljoen +
-	Verkoopprijs tegen marktwaarde[10]	€3 - €5.9 miljoen +
-	Afwikkeling financiële relatie met N.E.C.	€0,875 miljoen -/-
		---
Te nemen verlies in boekjaar in bandbreedte		€1.6-€4.5 miljoen

[9] De boekwaarde per 01-01-2024 betreft €8.134 miljoen.
[10] €3 miljoen is de marktconforme taxatie van NEC inzake Goffertstadion. €5.9 miljoen is de marktconforme taxatie van de gemeente inzake Goffertstadion

Vervolg
Met positieve besluitvorming van de raad wordt aan het college van B&W de opdracht gegeven om gezamenlijk met N.E.C. verdere uitwerking te geven aan het scenario ‘mogelijke verkoop Goffertstadion in huidige staat zonder woningbouw’. Tegelijkertijd wordt aan het college van B&W de opdracht gegeven om gezamenlijk met N.E.C. de financiële afwikkeling van de instorting van het tribune-element hier in mee te nemen. Dit geldt ook voor de afwikkeling van de verdere financiële regelingen met N.E.C. die betrekking hebben op het Goffertstadion. De eventuele koopovereenkomst (overeenkomst tot vestiging van het opstalrecht) én de uitgewerkte regeling op deze onderdelen wordt vervolgens ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Bijlage(n)
- Brief van N.E.C.
- Taxatierapport de Goffert (door N.E.C.)
- Meerjaren onderhoud begroting
- Scenario afweging
- Memo beoordeling variant A Goffertstadion
- Taxatierapport de Goffert (door de gemeente Nijmegen)
- Reactie brief aan N.E.C.