

Nota van toelichting

Nummer.: 23TI028	Kerkrade, 19 april 2023
------------------	-------------------------

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 23Rb047

Onderwerp

Ontwikkeling gemeentelijk sportpark Kaalheide

Beslispunten

Uw raad wordt voorgesteld om

- I In te stemmen met de door het college voorgestelde voorkeursvariant (3) met betrekking tot de realisatie van Kaalheide Bruist;
- II Het college opdracht te geven om op grond van deze voorkeursvariant en de daarin opgenomen uitgangspunten te komen tot een samenwerkingsovereenkomst (SOK) met betrokken partijen.

Inleiding

Gemeentelijk sportpark Kaalheide is sterk verouderd en al jaren toe aan grootscheeps onderhoud. Met het (burger) initiatief Kaalheide Bruist ontstaat er momentum om een aantal ontwikkelingen in samenhang vorm te geven en te komen tot een herontwikkeling van het sportpark en verdere revitalisering van de wijk.

Doelstelling

De raad volgt de keuze van het college om uit drie voorgestelde scenario's - allen afzonderlijk en vanuit verschillend perspectief, leidend tot (her-)ontwikkeling van sportpark Kaalheide – te kiezen voor scenario drie en stemt in met het voornemen van het college om te komen tot een samenwerkingsoverzicht SOK dienaangaande, tussen partijen.

Argumenten

Er zijn drie scenario's:

- 1 Renovatie bestaande opstallen
- 2 Ontwikkeling totaalconcept Kaalheide Bruist, gemeente ontwikkelt nieuwbouw BVO
- 3 Ontwikkeling totaalconcept Kaalheide Bruist, investeerder ontwikkelt nieuwbouw BVO

De scenario's worden onderstaand toegelicht aan de hand van een zestal aspecten:

- Wat betekent het scenario?
- Welke argumenten gelden vóór het scenario?
- Welke argumenten gelden tégen het scenario?
- Welke kosten gaan er gepaard met het scenario?

- Welke risico's gaan gepaard met het scenario?
- Het scenario in een oogopslag.

Scenario 1 Renovatie bestaande opstallen

1. Wat betekent scenario 1?

Renovatie houdt in dat er geen nieuwbouw op sportpark Kaalheide plaatsvindt; de bestaande opstallen worden gerenoveerd. De BVO en Achilles-Top worden gehuisvest in de gerenoveerde opstallen. Er is geen mogelijkheid te komen tot het totaalconcept Kaalheide Bruist.

2. Welke argumenten gelden vóór scenario 1?

Er vindt geen majeure stedenbouwkundige ingreep plaats met daaraan voorafgaand een wijziging van het bestemmingsplan. Er zullen weinig tot geen bezwaren zijn vanuit de bewoners van de wijk, er is immers slechts sprake van renovatie van gebouwen waardoor er geen gewijzigd wijk- of straatbeeld ontstaat. Juridische risico's van importantie worden in dit scenario niet voorzien.

3. Welke argumenten gelden tégen scenario 1?

- De bestaande opstallen van het gemeentelijk sportpark zijn sterk verouderd en aan grootscheeps onderhoud toe. De gebouwen zijn gedateerd, de kwaliteit is onder de maat, isolatiewaardes zijn nauwelijks aanwezig. De constructeur - belast met jaarlijkse controle en inspectie van de opstallen op Kaalheide in opdracht van de gemeentelijke afdeling Vastgoed - schat in dat bij renovatie enkel de basisconstructie (kolommen en balken) intact blijft, met uitzondering van een deel van de vloeren (want in een aantal gevallen gescheurd). De tribune dient gesloopt te worden (want onveilig) en heeft ook geen meerwaarde gezien de gemaakte keuzes voor het gebruik van het stadionveld. Met een dergelijke ingreep echter, worden ook het dak en de bescherming van de onderliggende ruimtes weggehaald en wachten er ingrijpende aanpassingen;
- Renovatie van de opstallen maakt de ontwikkeling van het totaalconcept Kaalheide Bruist onmogelijk, omdat nieuwbouw van de stichting voorzien is op de plek waar de (al dan niet) te renoveren opstallen staan.

4. Welke kosten gaan er voor de gemeente gepaard met scenario 1?

Er is tegen bovenstaande achtergrond vooralsnog niet gekozen voor het in beeld brengen van de exacte kosten van renovatie. Mocht de raad dit scenario desondanks uitgewerkt wensen te zien, cq voor dit scenario kiezen, dan zal een onderzoek ter zake een opdrachtwaarde van ongeveer € 10.000 vertegenwoordigen. Op basis van ervaringsgegevens wordt een grootscheepse renovatie van de bestaande opstallen geschat op een kostenpost van minimaal €3 mio en maximaal € 5 mio.

5. Welke risico's gelden er in geval van de keuze voor scenario 1?

Mocht er gekozen worden voor renovatie is het de vraag of een constructeur een uitspraak kan of wil doen over de restkwaliteit van het gebouw en hoe deze 'doorwerkt' in verdere doorrekeningen. Zo ontstaat er een soort 'open einde' constructie met alle risico's van dien. In ieder geval zullen de sloopkosten in geval van renovatie - gezien de wijze van sloop - hoger zijn

dan in geval van totale sloop. De kosten van sloop van de gehele accommodatie worden geschat op minimaal € 300K en maximaal € 500K. Eveneens bestaat in geval van renovatie te allen tijde het risico van herhaald investeren op grond van onderhoud of vervanging waar dit in een nieuw gebouw in veel mindere mate aan de orde zal zijn.

Scenario 1 ziet er dan in één oogopslag als volgt uit.

Voordelen renovatie	Nadelen renovatie
Geen majeure stedenbouwkundige ingreep, relatief kleinschalig bouwproject	Vervallen totaalconcept Kaalheide Bruist
Geen juridische knelpunten	Geschatte Kosten € 3 – 5 mio enkel voor gemeente
Geen of weinig bezwaren te verwachten vanuit burgerparticipatie	Geen zorgwoningen cq geen kruisbestuiving partijen
	Gebied komt niet verder tot ontwikkeling, positieve effecten voor de wijk blijven grotendeels uit
	Blijvend investeren op grond van onderhoud of vervanging

Scenario 2 Ontwikkeling totaalconcept Kaalheide Bruist, gemeente ontwikkelt nieuwbouw BVO

1. Wat betekent scenario 2?

Scenario 2 maakt de realisatie van het totaalconcept Kaalheide Bruist mogelijk met nieuwbouw voor zowel de stichting Bruis als voor de BVO. Er worden in totaliteit 90 zorgwoningen gerealiseerd door stichting Bruis, daarnaast nieuwe huisvesting voor Achilles-Top in de gebouwen van de stichting Bruis. Er wordt nieuwe huisvesting gerealiseerd voor de gehele organisatie van BVO Roda JC Kerkrade door de gemeente Kerkrade. De BVO vertrekt als vaste huurder van het Parkstad Limburg Stadion (Verder PLS) en huurt het stadion enkel op wedstrijddagen. Het stadion kan geëxploiteerd worden als kantoren – verzamelgebouw.

2. Welke argumenten gelden vóór scenario 2?

- De gemeente móet als eigenaar van het sportpark grootscheeps onderhoud plegen en wil – boven alles - het momentum grijpen om het totaalconcept Kaalheide Bruist te ontwikkelen en daarmee dit deel van de wijk verder revitaliseren. De wijk, de stad, heeft die ontwikkeling die van grote maatschappelijke waarde is, hard nodig.

Grote delen van Kerkrade-West worden vanaf 2011 vanuit stadsontwikkeling (en vanuit het sociale beleid) onderhanden genomen. Er hebben stevige investeringen plaatsgevonden in de Bestaande wijk van Morgen, de Heilust, enerzijds door de sloop van een groot aantal woningen (ca. 500 stuks) en nieuwbouw van woningen (ca. 100 stuks), anderzijds door herinrichting van het openbaar gebied. Deze ingrepen hebben in nauwe samenwerking tussen gemeente en HEEMwonen plaatsgevonden. Naast de Heilust vinden er ook ontwikkelingen plaats in de Industriestraat en rond het Carboonplein. Op het sociale gebied zijn laaggeletterdheid, participatie aan de maatschappij, versterking sociale cohesie en gezondheid belangrijke thema's (geweest).

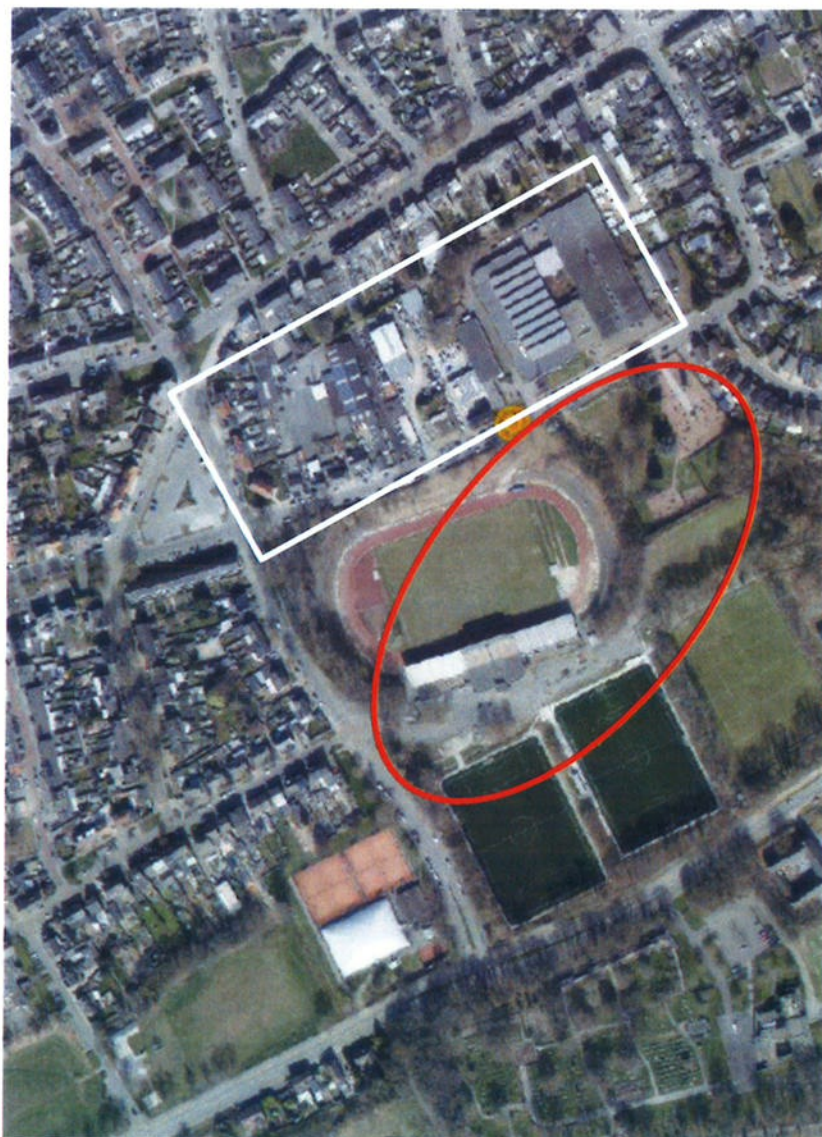


De woningbouw in Kaalheide is voor meer dan 90% voor het jaar 2000 gebouwd. Er is tevens sprake van een hoge bebouwingsdichtheid. Het toevoegen van nieuwe woningen en het creëren van lucht en groen is hierdoor een belangrijk gegeven.

Revitalisering van het sportpark Kaalheide en het toevoegen van de (zorg)woningen draagt in deze opgave in positieve zin bij. Naast zorgwoningen voor jongvolwassenen met een beperking en senioren met dementie worden er ook woningen in de vrije sector toegevoegd. Het is op dit moment nog niet duidelijk of dit in het koop- of in het huursegment is. De woningen worden, naast het gebouw voor Roda JC en de andere sportvoorzieningen, gesitueerd in een park- en campusachtige omgeving. Het gebied krijgt ook een meer open karakter, waardoor ook de omwonenden hier doorheen kunnen “waden”.

In de directe omgeving van het sportpark Kaalheide – in de Sportstraat – bevindt zich veel bedrijvigheid. Deze bedrijfshuisvesting aan de rand van dit woongebied is van oudsher zo gegroeid maar eigenlijk niet meer van deze tijd. De aanwezige bedrijvigheid zou derhalve ook tot een toekomstige herontwikkeling naar kwalitatieve woningbouw moeten leiden. Een herontwikkeling van sportpark Kaalheide via Kaalheide Bruist kan een vliegwiel zijn voor verplaatsing van bedrijvigheid in de overige delen van de Sportstraat door externe partijen. De Sportstraat transformeert tot een aantrekkelijk woongebied, dat zowel ruimtelijk als ook volkshuisvestelijk een positieve bijdrage levert aan de wijk Kaalheide.

In onderstaande luchtfoto is het gebied met bedrijvigheid aan de Sportstraat in het witte kader aangegeven en de positionering van de gebouwen Kaalheide Bruist/BVO Roda JC Kerkrade inclusief bijbehorende voorzieningen (zoals parkeren) in het rode ovaal.



- Kaalheide Bruist voorziet in een woon-zorgconcept voor mensen met een verstandelijke beperking en hun begeleiding en geeft daarmee met een uniek concept invulling aan een sterk bestaande maatschappelijke behoefte. Daarnaast worden er eveneens reguliere woningen gerealiseerd (zie bijlage 1). De invulling van het concept wordt versterkt door de aanwezigheid van de BVO en Achilles-Top op sportpark Kaalheide. Integrale huisvesting op één centrale locatie biedt de kans om zowel in sportieve als economische zin te groeien. Niet in het minst kan van gezamenlijke faciliteiten gebruik worden gemaakt op grond waarvan efficiency voordelen te behalen zijn. Tegelijkertijd echter, vormt de aanwezigheid van sport, beweging, "reuring" én beleving gerelateerd aan de gewenste zorg voor genoemde doelgroepen de voor het concept noodzakelijke meerwaarde en kan de BVO haar ambities voor maatschappelijke waarde-creatie ('Gezond in MIJNstreek') kracht bij zetten en ten uitvoer brengen (zie bijlage 2);
- Het in dit scenario voorziene vertrek van de BVO uit PLS, mede fungerend als vliegwiel voor de ontwikkeling van Kaalheide Bruist, levert daarnaast een belangrijk neveneffect op. De huurprijs die de BVO al jaren als vaste huurder van PLS als een molensteen om de nek hangt heeft in het recente verleden meermaals bijna tot haar ondergang geleid. Ook op dit moment kijkt de KNVB mee naar de wijze waarop de BVO de opgelopen achterstallige huurschuld verantwoord. Feitelijk dient deze huurschuld op de liquiditeitsbalans van de club verantwoord

te worden, hetgeen eerder niet het geval was. Accountantseisen daartoe zijn echter in belangrijke mate scherper gesteld dan voorheen. De gevolgen van een dergelijke verantwoording zijn van belang in relatie tot de licentie betaald voetbal. De BVO zal haar schuldenlast (ter hoogte van € 2,85 mio) tegen bovenstaande achtergrond – al dan niet gefaseerd - moeten inlossen en ook geen nieuwe (huur)schuldenlast meer op mogen bouwen. Dat alles is onder de huidige huurconstructie met PLS en de betalingsmogelijkheden van eerste - divisionist BVO Roda JC Kerkrade niet mogelijk en vraagt van Roda een ander financieel beleid waarbij een substantieel deel gereserveerd moet worden in de exploitatie voor het aflossen van de schuld. Roda zal daardoor minder geld ter beschikking hebben voor haar sportieve ambities. Er blijft de BVO weinig anders over dan een vertrek als vaste huurder van PLS om in ieder geval naar de toekomst toe geen nieuwe huurschuld op te bouwen. Door nieuwbouw te realiseren - waardoor de BVO als totale organisatie gehuisvest kan worden op Kaalheide en enkel nog op wedstrijddagen als huurder van PLS fungeert - vervalt een substantieel deel van de huurkosten voor PLS.

- Het vertrek van de BVO uit PLS betekent dat de Holding Stadion BV niet langer van één huurder afhankelijk is en dat PLS kan gaan dienen (met uitzondering van een vijftientigtal wedstrijddagen) als kantoren- verzamelgebouw met huurinkomsten die kunnen leiden tot aflossing van de lening die de Holding aan de gemeente verschuldigd is. Uit een taxatierapport einde '21 (ligt onder geheimhouding ter inzage en is in die hoedanigheid reeds bekend bij uw raad, feitelijk bijlage 6) komt de courante waarde van de commerciële ruimten in PLS duidelijk naar voren.

3. Welke argumenten gelden tégen scenario 2?

- Scenario 2 voorziet naast nieuwbouw voor de stichting Bruis en Achilles-Top in een nieuw gebouw voor de BVO Roda JC Kerkrade (verder de BVO). De kostenpost voor de nieuwbouw BVO is voor de gemeente niet of nauwelijks te dragen zonder ingrijpende keuzes te maken als het gaat om investeringen elders in de stad;
- Nieuwbouw voor zowel de stichting Bruis als voor de BVO is onmiskenbaar een stevige ingreep op stedenbouwkundig gebied. Dat kan uiteraard tot bezwaar leiden vanuit de omgeving;
- Het vertrek van de BVO uit PLS kan tot noodzakelijke investeringen leiden die het mogelijk maken kantoorruimtes in PLS te exploiteren.

4. Welke kosten gaan er voor de gemeente gepaard met scenario 2?

Met betrekking tot de geschatte kosten van nieuwbouw heeft een externe partij (Anteagroup) in september 2021 een aantal scenario's uitgewerkt ten tijde van het sluiten van de intentieovereenkomst (collegebesluit februari 2021). In de bijlage (3) treft u een gemiddelde uitwerking van deze scenario's aan. Bedacht zij dat het prijspeil einde 2021 niet te vergelijken is met het huidige prijspeil ten gevolge van ontwikkelingen op het wereldtoneel zoals een pandemie of de oorlog in Oekraïne. In dit scenario zullen de kosten van nieuwbouw voor de BVO voor rekening van de gemeente gaan omdat gemeente Kerkrade eigenaar is van gemeentelijk sportpark Kaalheide. In ieder geval zullen de kosten voor de gemeente tussen de € 8 en 10 mio bedragen. Dat is exclusief de kosten voor sloop, bouwrijp maken van het terrein. De sloopkosten zijn bij scenario 1 in beeld gebracht. De kosten van bouw- en woonrijp maken zijn op dit moment niet in te schatten.

5. Welke risico's gelden er in geval van de keuze voor scenario 2?

- Het arrest Didam vereist dat vastgoedtransacties van de overheid in het openbaar gepubliceerd worden, opdat er gelijke kansen ontstaan voor potentiële gegadigden. Het arrest biedt echter ruimte voor een

uitzondering als er sprake is van een unieke aanbiedende partij die tot aankoop wenst over te gaan en daarmee als enige serieuze gegadigde kan worden gezien. Daarnaast is de intentieovereenkomst tussen de partijen, BVO Roda JC, Achilles-Top, TCK "54, stichting Bruis, Stichting Maatschappelijk Ontwikkelen, HEEMwonen en gemeente gesloten in de tijd vóór het Didam-arrest. Bij de verlenging van de intentieovereenkomst heeft een publicatie plaatsgevonden waarin is beargumenteerd waarom deze partijen de enige serieuze gegadigden waren voor het aangaan van de intentieovereenkomst. Deze argumenten gaan ook op t.b.v. een eventuele samenwerkingsovereenkomst c.q. de grondoverdracht. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het feit dat op de genoemde publicatie niet door andere partijen is gereageerd. In het kader van Didam zal echter ten behoeve van een eventuele samenwerkingsovereenkomst c.q. de overdracht van gronden wederom een publicatie moeten plaatsvinden waarin beargumenteerd wordt waarom deze partijen de enige serieuze gegadigden zijn.

- Het risico van een grootschalige ontwikkeling aangaan als gemeente, is in het huidige tijdgewricht en met het oog op de gemeentefinanciën bijna als vanzelfsprekend risicovol;
- Een majeure stedenbouwkundige ingreep kan tot bezwaar in de omgeving leiden.

Scenario 2 ziet er dan in één oogopslag als volgt uit.

Voordelen scenario nieuwbouw BVO door gemeente	Nadelen scenario nieuwbouw BVO door gemeente
Het totaalconcept KH Bruist wordt gerealiseerd	Majeure ingreep stedenbouwkundig gezien
Bouw 90 zorgwoningen en kruisbestuiving tussen partijen	Geschatte kosten nieuwbouw (voor gemeente) € 8 – 10 mio (zie bijlage)
Gebied wordt ontwikkelt met positieve effecten voor de wijk (revitalisering)	Mogelijk investeringen in PLS
Opbrengsten grondverkoop aan Stg. Bruis	Arrest Didam / Wet markt en Overheid
Regie over nieuwbouw Roda JC	
Huurinkomsten uit nieuwbouw Roda JC	
Exploitatie PLS als kantoren verzamelgebouw	
PLS niet langer afhankelijk van één huurder	
Geen nieuwe huurschuld Roda JC	
Gronden (excl. 'footprints') blijven in eigendom	

Scenario 3 Ontwikkeling totaalconcept Kaalheide Bruist, investeerder ontwikkelt nieuwbouw BVO

1. Wat betekent scenario 3?

Scenario 3 maakt evenals scenario 2 de realisatie van het totaalconcept Kaalheide Bruist mogelijk met nieuwbouw voor zowel de stichting Bruis als voor de BVO. Er worden in totaliteit 130 zorgwoningen gerealiseerd (90 (zorg)woningen door stichting Bruis en max. 40 (zorg)woningen door de beoogd investeerder namens de BVO), daarnaast nieuwe huisvesting voor Achilles-Top in de gebouwen van de stichting Bruis en huisvesting voor de gehele organisatie van BVO Roda JC Kerkrade. De BVO vertrekt als vaste huurder van het Parkstad Limburg Stadion (Verder PLS) en huurt het stadion enkel op wedstrijddagen. De huurovereenkomst wordt dienovereenkomstig aangepast. Het stadion kan geëxploiteerd worden als kantoren – verzamelgebouw.

2. Welke argumenten gelden vóór scenario 3?

- Om te komen tot argumenten die de keuze voor scenario 3 aannemelijk maken, gelden in belangrijke mate dezelfde overwegingen als in geval van de keuze voor scenario 2 en deze worden dan ook niet woordelijk herhaald. Samengevat; de totaalontwikkeling van het concept Kaalheide Bruist vindt plaats en de herontwikkeling van het sportpark vormt hiertoe

de katalysator. De wijk wordt gerevitaliseerd en de permanente aanwezigheid van de (gehele organisatie van de) BVO op Kaalheide biedt een gewijzigd perspectief voor het gebruik van PLS als kantoren verzamelgebouw, naast het huurderschap van de BVO op wedstrijddagen.

- Er is echter een belangrijk verschil tussen beide scenario's en dat is de mogelijkheid die geboden wordt aan een externe partij om de ontwikkeling van de nieuwbouw voor diens rekening tot stand te laten komen. Het voordeel is evident; waar een investeerder de ontwikkeling van de nieuwbouw voor diens rekening neemt, resteren er voor de gemeente dienaangaande geen kosten. Feitelijk enkel opbrengsten die gemoeid gaan met de verkoop van de gronden 'onder het gebouw', de zgn footprint (dat geldt trouwens ook voor de nieuwbouw van de stichting Bruis);
- De BVO heeft de afgelopen jaren aangetoond het op te brengen huurbedrag voor Kaalheide en (gebruik op wedstrijddagen van PLS) te kunnen opbrengen. De businesscase voorziet hier ook in voor de toekomst (bijlage 4, ter inzage bij de griffie).

3. Welke argumenten gelden tegen scenario 3?

- Om een investeerder te laten 'instappen' en daarmee de ontwikkeling van het totaalconcept mogelijk te maken, zijn er voorwaarden die moeten worden ingevuld. De businesscase van de BVO Roda JC kan enkel sluitend afgerond worden als de beoogd investeerder zekerheid geboden wordt over de solvabiliteit van de huurder zijnde de BVO. De BVO kampt met een huurschuld aan de Holding Stadion BV en is dus daarmee niet solvabel. Een investeerder/belegger zoekt lange termijn zekerheid en zal dus tegen de achtergrond van die schuldenlast niet in zee gaan met de BVO als huurder. De BVO zal haar schuldenlast dus (al dan niet gefaseerd) moeten inlossen en ook geen nieuwe (huur)schuldenlast meer op mogen bouwen. Dat alles is onder de huidige huurconstructie met PLS en de betalingsmogelijkheden van eerste - divisionist BVO Roda JC Kerkrade niet mogelijk, hetgeen impliceert dat er naar een andere oplossing gekeken moet worden om de solvabiliteit van de BVO als huurder te waarborgen;
- Die andere oplossing wordt gezocht in het niet, of op een alternatieve wijze innen van de achterstallige huurpenningen door de Holding Stadion BV (zie verderop in de tekst, onder 5.) Dat betekent dat de lening van de gemeente "intact" blijft, doch dat de Holding naar andere huurders op zoek moet gaan om tot aflossing van de lening te kunnen komen. Afhankelijk van de mate waarin men daarin slaagt wordt de openstaande lening, sneller, langzamer of in het huidige tempo afgelost. De gemeentelijke begroting wordt in ieder geval niet extra belast;
- Het stellen van een huurdersgarantie geldt als voorwaarde voor het instappen van de/een investeerder;
- Nieuwbouw voor zowel de stichting Bruis als voor de BVO is onmiskenbaar een stevige ingreep op stedenbouwkundig gebied. Dat kan uiteraard tot bezwaren leiden vanuit de omgeving;
- Het vertrek van de BVO uit PLS kan tot noodzakelijke investeringen leiden die het mogelijk maken kantoorruimtes in PLS te exploiteren.

4. Welke kosten gaan er voor de gemeente gepaard met scenario 3?

De kosten van nieuwbouw voor de stichting Bruis gaan voor rekening van de investeerders namens de stichting. De kosten van nieuwbouw voor de BVO en de zorg – wooneenheden gaan voor rekening

van de investeerder namens de BVO. Voor de gemeente resteren de kosten van sloop en het bouwrijp maken van de gronden. De kosten van bouw- en woonrijp maken zijn op dit moment niet in te schatten en afhankelijk van de stedenbouwkundige invulling van het plan.

5. Welke risico's gelden er in geval van de keuze voor scenario 3?

- Het arrest Didam vereist dat vastgoedtransacties van de overheid in het openbaar gepubliceerd worden, opdat er gelijke kansen ontstaan voor potentiële gegadigden. Het arrest biedt echter ruimte voor een uitzondering als er sprake is van een unieke aanbiedende partij die tot aankoop wenst over te gaan en daarmee als enige serieuze gegadigde kan worden gezien. Daarnaast is de intentieovereenkomst tussen de partijen, BVO Roda JC, Achilles-Top, TCK "54, stichting Bruis, Stichting Maatschappelijk Ontwikkelen, HEEMwonen en gemeente gesloten in de tijd vóór het Didam-arrest. Bij de verlenging van de intentieovereenkomst heeft een publicatie plaatsgevonden waarin is beargumenteerd waarom deze partijen de enige serieuze gegadigden waren voor het aangaan van de intentieovereenkomst. Deze argumenten gaan ook op t.b.v. een eventuele samenwerkingsovereenkomst c.q. de grondoverdracht. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het feit dat op de genoemde publicatie niet door andere partijen is gereageerd. In het kader van Didam zal echter ten behoeve van een eventuele samenwerkingsovereenkomst c.q. de overdracht van gronden wederom een publicatie moeten plaatsvinden waarin beargumenteerd wordt waarom deze partijen de enige serieuze gegadigden zijn.
- Het niet- of op een alternatieve wijze innen van achterstallige huurschuld door de Holding Stadion BV kan leiden tot de kwalificatie staatssteun. Daarover hanteert het college onderstaande zienswijze (zie bijlage 5, ter inzage bij de griffie).

Het college adviseert om ten aanzien van het aspect staatssteun een aanvaardbaar risico te nemen dat opweegt tegen het maatschappelijke profijt dat de stad ten deel valt bij de realisatie van Kaalheide Bruist. Het gaat dan om de realisatie van een majeure ontwikkeling op het gebied van sociaal -economische structuurversterking (Bruist, 'Gezond in MIJNstreek'), de revitalisering van een deel van de wijk (Kerkrade-West) als ook de continuïteit en het voortbestaan van de BVO (maatschappelijke waarde, sociale cohesie en promotionele waarde voor de stad). Het college kwalificeert - tegen deze achtergrond - de onderscheiden aspecten van de component BVO (oplossing achterstallige huurschuld, vertrek uit PLS, realisatie nieuw complex), die de totaalontwikkeling Kaalheide Bruist mede mogelijk maken, nadrukkelijk niet als staatssteun. Aangezien de Europese Commissie in Brussel het beoordelend gezag vormt en niet het college of de raad, adviseert het college de raad een (aanvaardbaar) risico te nemen. De onderbouwing voor het aangaan van een dergelijk risico, ziet er als volgt uit.

Context.

De Holding Stadion BV int in de huidige situatie de huurpenningen van de BVO en lost vervolgens af op de door de gemeente verstrekte lening. De gemeente is voornemens om Holding Stadion BV in te laten stemmen met het voornemen om de achterstallige huur aan de BVO te laten vervallen per 30 Juni 2023 en daarvoor in de plaats een tweeledige meer-jaren inspanningsverplichting van de BVO te verlangen. Op deze wijze verandert er voor de gemeente niets, de lening blijft intact en wordt op enig moment in zijn geheel afgelost door de Holding Stadion BV. De BVO vertrekt als 'permanent' huurder uit PLS en huurt het stadion enkel op wedstrijddagen.

Voornemen.

Als tegenprestatie hiervoor dient de BVO Roda akkoord te gaan met de ontbinding van de huidige huurovereenkomst met PLS per 30 Juni 2023, en het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst per 1 Juli 2023. De BVO Roda gaat enkel op wedstrijddagen het stadion huren. Door het opgeven van deze huurrechten op niet-wedstrijddagen kan de Holding Stadion BV andere huurders zoeken voor met

name de kantoorruimten waardoor zij niet meer afhankelijk is van 1 huurder. BVO Roda JC geeft daarmee een deel van haar huidige huur- en exploitatierechten prijs.

Daarnaast zal de BVO Roda JC, in onderlinge afstemming met Holding Stadion B.V. een nieuwe meerjaren inspanningsverplichting (om niet) aangaan die de Holding Stadion B.V. helpen in de exploitatie van het stadion/kantoren-bedrijfsverzamelgebouw op niet - wedstrijddagen (concreet: door het aandrigen van huurders via de BVO's huidige business netwerk, door bij te dragen aan het onderhoud stadion bijv. het onderhoud grasmat). De revenuen zijn echter enkel en alleen voor de Holding Stadion BV. Daarnaast zal de BVO zich verplichten zijn bestaande maatschappelijke bijdragen aan de inwoners van de gemeente (als onderdeel van het 'Gezond in MIJNstreek' initiatief) jaarlijks af te stemmen met de gemeente.

Op bovenstaande wijze drukt er niet langer een (huur)schuld 'op de liquiditeitsbalans' van de BVO hetgeen van belang is voor de continuïteit en het voortbestaan van de BVO. Gemeente Kerkrade loopt geen risico in begrotingstechnische zin (de lening wordt ingelost door de Holding). De Holding loopt geen risico doordat het principe van kantoren bedrijfsverzamelgebouw succesvol wordt ingevuld en heeft het voordeel niet langer van één huurder sterk afhankelijk te zijn waardoor zij in staat is de lening van de gemeente Kerkrade af te lossen

Samenvattend acht het college deze constructie "staatsteun-proof" en stelt de raad voor deze zienswijze te volgen.

Scenario 3 er dan in één oogopslag als volgt uit.

Voordelen scenario nieuwbouw BVO door investeerder	Nadelen scenario nieuwbouw BVO door investeerder
Het totaalconcept KH Bruist wordt gerealiseerd	Majeure ingreep stedenbouwkundig gezien
Bouw 130 zorgwoningen en kruisbestuiving tussen partijen	Arrest Didam / Wet markt en Overheid
Gebied wordt ontwikkelt met positieve effecten voor de wijk (revitalisering)	Lening Holding Stadion BV (mogelijk) later afgelost
Opbrengsten grondverkoop aan stichting Bruis en investeerder BVO	Gemeente staat garant voor huurder schap gedurende een te bepalen periode met een bandbreedte van 15-20 jaar.
Geen investeringskosten gemeente voor de nieuwbouw op Kaalheide	Mogelijk investeringen in PLS
Exploitatie PLS als kantoren verzamelgebouw	Risico van staatssteun
PLS niet langer afhankelijk van één huurder	
Geen oplopende huurschuld Roda JC	
Gronden buiten footprints blijven in eigendom	

Kanttekeningen

- Sloopkosten en kosten van bouw- en woonrijp maken van de terreinen, komen voor rekening van de gemeente en maken onderdeel uit van de (op te zetten) grondexploitatie;
- Parkeren behoort tot de nader overeen te komen aspecten onder de werking van de SOK;
- Arrest DIDAM vereist publicatie van verkoop gronden (het bieden van gelijke kansen bij verkoop van vastgoed) met name voor het deel dat betrekking heeft op de nieuwbouw van de BVO).
- Er dient, in geval uw raad instemt met het voorstel van het college, een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden;
- De huurovereenkomst tussen BVO en PLS zal tegen bovenstaande achtergrond (in geval van scenario 2 en 3) moeten worden vernieuwd per 1 juli 2023 aangezien de BVO geen kalenderjaar boekhouding kent; het

boekjaar start op 1 juli. De huur over het jaar 2023 bedraagt bij raadsbesluit 250K en het ligt in de rede om dit bedrag ook in de nieuwe huurovereenkomst gedurende de voor ons liggende overgangsperiode voorafgaand aan definitief vertrek uit PLS, vanwege de geringe aflossingscapaciteit van de BVO, te handhaven. De bestaande verplichting (huurovereenkomst) eindigt dus per 30/6/23 en op deze datum komt dan ook – onder de werking van de bovenstaand in de tekst weergegeven oplossing - de totale opstaande huurschuld van de BVO aan Stadion Holding te vervallen. Een nieuwe huurovereenkomst treedt per 1 juli 2023 in werking met daaraan gekoppeld nieuwe verplichtingen voor de BVO (zie bovenstaand in de tekst onder 5.) en er wordt een aanvang gemaakt met de gedeeltelijke 'transformatie' van PLS tot kantoren bedrijfsverzamelgebouw.

Financiën

In de kern komt het erop neer dat

- scenario 1 tussen de € 3 en 5 mio aan geschatte kosten met zich meebrengt naast de kosten van sloop en bouw- en woonrijp maken
- scenario 2 tussen de € 8 en 10 mio aan geschatte kosten met zich meebrengt naast de kosten van sloop en bouw- en woonrijp maken;
- scenario 3 de kosten van sloop en bouw- en woonrijp maken met zich meebrengt.

Communicatie

Na besluitvorming door de raad zal het communicatie- en marketingtraject in werking treden.

Burgerparticipatie

Voorafgaand aan het bestuurlijke traject rondom dit raadsvoorstel heeft er een inloopavond voor betrokken bewoners en geïnteresseerden plaatsgevonden. Na besluitvorming door de raad zal burgerparticipatie haar plek krijgen. Enerzijds zoals te doen gebruikelijk in geval van bestemmingsplanwijziging. Anderzijds zullen er gaandeweg het traject bewonersavonden georganiseerd worden in het kader van burgerparticipatie.

Uitvoering

Projectorganisatie.

Gezondheid en Vitaliteit

Het is evident dat met de ontwikkeling van het totaalconcept Kaalheide Bruist een belangrijke volgende stap wordt gezet die Kerkrade verder brengt in een van haar belangrijkste politiek - strategische uitdagingen : een gezonde en vitale stad.