Vertrouwelijke vragen gebiedsontwikkeling Kaalheide Bruist

1. Wie heeft de stedenbouwkundige plannen die voorliggen betaald? Welke afspraken liggen hieraan ten grondslag? Zijn alle rekeningen voldaan? Graag toelichting.
   Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden, de gemeente heeft deze kosten tot nu betaald, alle rekeningen zijn voldaan.
2. Welke onderdelen van Roda JC Kerkrade blijven (permanent) in het Parkstad Limburg Stadion?
   Geen
3. Waarom willen RJC niet gevestigd blijven in het PLS? Waarom wilt RJC zich op Kaalheide vestigen? Hoe ziet dit op een wedstrijddag eruit? Graag dit laatste stap voor stap beschrijven.
   Om als organisatie met name in sportief- doch ook in economisch opzicht te kunnen groeien is het meer dan wenselijk dat de organisatie in zijn geheel op een herkenbare plek haar standplaats heeft en daarbij verlost is van de voor de BVO onbetaalbaar hoge huurprijs van PLS. Voor het overige toegelicht tijden de presentatie.
   a. Welke voor- en nadelen zitten hier voor de gemeente en voor RJC aan?
      Toegelicht tijdens de drie informatieavonden en met klem tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.
4. Kan Stadion BV/ Gemeente de ruimten in het stadion verhuren/ verkopen? Dienen hiervoor verbouwingen plaats te vinden? Om hoeveel m2 gaat dit en kan dit op de plattegrond worden aangegeven? Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.
5. Welke inkomsten heeft de stadion BV op dit moment, Dhr. Stijns gaf tijdens de tweede informatieavond aan dat enkel inkomsten van RJC komen, graag bevestiging.
   Dat klopt.
6. Verhuurt RJC ruimtes aan andere partijen, zo ja welke ruimtes zijn dit, hoeveel m2 en tegen welke bedragen? Is onderhuur toegestaan volgens het huurcontract? Denk hier aan skyboxen, ruimtes in de gang-ruimten of andere ruimten, fanshop, brasserie, kantoor begane grond noord rechts in hoek, etc... Onderhuur is toegestaan volgens het contract.
7. Bedrijven die nu een skybox hebben en hier ook op niet wedstrijddagen gebruik van mogen maken, hoe gaat dit in de nieuwe situatie uitzien?
   Daar zullen in de nieuwe situatie hernieuwde afspraken over gemaakt moeten worden.
8. Hoe zit het met niet courante ruimtes en wie gaat hier de kosten voor dragen? Op wedstrijddagen de BVO middels “huurprijs wedstrijddagen”. Op niet wedstrijddagen de Holding Stadion BV te verdisconteren in de huurprijs bedrijven.
9. Als RJC deels uit het PLS gaat, welke huurtarief zal dan gehanteerd gaan worden of wordt dit niet aangepast? Hoe wordt een eventueel gat gedicht?
   Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.
10. Is bij gemeente bekend dat rondom het stadion diverse kantoorruimtes leeg-liggen en hierdoor leegstaand kantoor stijgt en dit ook invloed kan hebben op de huurprijzen? Waarvan akte.
11. Wie verzorgt de financiering van de nieuwbouw van Kaalheide?

Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.

12. Wie loopt het risico bij het nieuwbouw project Kaalheide?
    Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.
13. Worden gronden overgedragen/ verkocht/ verpacht, zo ja welke?
    Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.
14. Wie is hoofdhuurder/ hoofdeigenaar/ hoofdgebruiker c.q. aanspreekpunt bij het project Kaalheide en welke partijen vallen hieronder?
    Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.
15. Hoe is RJC/ gemeente bij de ontwikkelaar RO Groep gekomen?
    Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.
16. Moet het project op Kaalheide openbaar worden aanbesteed?
    Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.
17. Koopt of huurt RJC, Obama Care, Stichting Bruis, Achilles?
    Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.
18. Welke rol speelt de gemeente bij ontwikkeling, bouw, realisatie en exploitatie van gebied Kaalheide en geef de verschillen aan bij beide scenario's die voorliggen?
    Toegelicht tijdens de presetatie van 13 juni jongstleden.
19. Kunnen we een financiële berekening ontvangen van beide plannen?
    Businesscase stichting Bruis is toegelicht tijdens de info avond in Flexiforum. Samenvatting businesscase BVO ligt ter inzage bij de griffie. Voor verdere concrete vraagstelling wordt voorgesteld genoemde partijen te benaderen.
20. Is er een risico analyse uitgevoerd op beide plannen en kunnen we deze ontvangen?
    Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.
21. Hoe staat Bruis, Achilles, TCK'54, RJC, bewoners en andere stakeholders in beide plannen, graag specificeren (voor/nadelen) en zijn alle partijen integraal meegenomen beide de plannen?
    Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.
22. Waarom is Obama Care/ andere zorgpartij betrokken bij de ontwikkeling, wie heeft hier het initiatief voor genomen, zijn hier al toezeggingen gedaan, en hoe is men tot deze keuze gekomen?
    Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.
23. Wat vindt Bruis ervan dat Obama Care een rol gaat vervullen? Staan beide partijen op gelijk level of staat de ene boven de andere? Heeft dit een positief of negatief effect op het totale plan (financieel oogpunt, zorg oogpunt, oogpunt vanuit de client, etc.?)?
    Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.
24. Wat vindt Obama Care dat Bruis zich ook vestigt in hetzelfde plangebied?
    Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.
25. Waarom is er geen gezamenlijk stedenbouwkundig plan door RJC en Bruis ingediend?
    a. Heeft gemeente geen bemiddelende rol gespeelt toen RJC met een eigen stedenbouwkundig plan kwam?
    b. Hoeveel overleg heeft er tussen RJC/ RO Groep/ Gemeente en Bruis plaatsgevonden?
       Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.
26. Staan de toekomstige gebruikers van het plan nog steeds centraal bij beide plannen?
    Dit is een retorische vraag

27. Is er in dit woon segment behoefte aan de extra zorgwoningen die in het vlekkenplan van RJC genoemd worden (woningen buiten het bruisconcept)? Maatschappelijke behoefte. Zie de ontwikkeling van Nobamacare (Chapeau) en ook de uitwerking van BeBright in het kader van de woonzorg voorziening.
28. We zien hoogbouw ingetekend van zes verdiepingen, is dit de maximale hoogte? Staat het bestemmingsplan dit toe? Is het wenselijk om hier hoogbouw te realiseren? Wat doet dit windbelasting en zuigende werking wind?
    Woningbouw is binnen het bestemmingsplan niet opgenomen, dus voor bestemming en alle bijbehorende aspecten wordt nieuw bestemmingsplan opgemaakt.
29. Zijn in de berekeningen van Bruis zowel de zorg als de wooncomponent door gerekend zodat het kan functioneren zonder extra subsidie van de gemeente?
    Voor / vanuit de gebiedsontwikkeling is er geen gemeentelijke bijdrage die naar Bruis / RO-groep – Genresidenties gaat. Op basis van een residuele grondwaarde-berekening wordt de grondwaarde bepaald. Daarnaast is er sprake van bijkomende kosten - te betalen aan de gemeente - zoals gebruikelijk bij gebiedsontwikkeling.
    Het concept Bruis draait op budgetten PGB. Er wordt geen aanspraak gemaakt op extra middelen van de gemeente, behoudens daartoe geëigende middelen.
30. RJC heeft in vrij kort tijdbestek een nieuw stedenbouwkundig plan voorgelegd, hoe is dit in zo'n korte tijd gerealiseerd en waarom is er niet eerst met de initiatiefnemers van Bruis gesproken?
    Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden. De aanname is bovendien niet correct.
31. Wij hebben begrepen dat Bruis een keer een gebouw in de helling had ontworpen voor RJC a 10 miljoen, gemeente moest dan wel garant staan. Dit wilde gemeente niet. Terwijl zij dit nu wel doen bij het plan van RJC. Wat is de reden dat dit eerder via het plan van Bruis niet werd gedaan en nu wel? Graag toelichten.
    Er was i dat voorstel sprake van maatschappelijke financiering en dat gaat niet op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde beslisboom. Er is nu een geheel andere constructie voorliggend. Daarnaast wilde de investeerder Bruis niet investeren voor de BVO.
32. Kunnen de plannen van RJC en Bruis gefaseerd worden uitgevoerd? Bijvoorbeeld start met Bruis en later RJC of omgekeerd?
    Dit is vooralsnog niet het uitgangspunt doch zal onder de werking van de SOK indien aan de orde bezien moeten worden.
33. Tijdens de informatieavond refereerde dhr. Stijns aan een deadline van RJC voor de zomer, graag vernemen wij welke deadline dit is en wanneer deze is?
    1/7 KNVB licentiecie.
34. Gemeente denkt dat ze dossier RJC volledig kunnen oplossen met het plan op Kaalheide, hoe groot is deze garantie?
    Het gaat niet aan om in percentages te komen tot een garantie. Er doet zich een unieke kans voor om meerdere dossiers in een keer op te lossen.
35. Stel er komt geen draagvlak door RJC of Bruis voor het plan, kan één van de twee ook elders vestigen? Bijvoorbeeld naast Schifferheide of achter de tennisvelden?
    Ja, zonder Bruist moet iig voor BVO en Achilles alsnog actie worden ondernomen op Kaalheide. Het initiatief Bruist kan in theorie "overal" landen. Het concept van

samenwerking met sport – zien bewegen, doet bewegen – zal dan wel op een andere wijze moeten worden uitgevoerd.

36. Heeft gemeente ook gesprekken gevoerd met Heemwonen en Wonen Limburg? Indien ja, wat was de strekking van deze gesprekken?
    Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.
37. Heemwonen wil niet meefinancieren indien RJC erbij betrokken is. Bestaat er wel een mogelijkheid dat de centrale ruimtes (zoals kantine/horeca) gecombineerd kunnen worden en niet dat in elk gebouw deze faciliteiten komen? Graag toelichten.
    Ja en wordt ihkv de uitwerking SOK bekeken.
38. We willen graag een cijfermatige onderbouwing hoe Stadion BV voldoende inkomsten gaat generen
    Taxatierapport heeft onder geheimhouding ter inzage gelegen (courant-heid commerciële ruimten worden daarin beschreven)
39. Waar ligt breakeven point om kosten Stadion BV te dekken?
    Een 'break even' point is niet direct te benomen en hangt af van welke uitgangspunten worden genomen.
    Denk aan de rente- en aflossingsverplichtingen van de € 18,5 miljoen of de onderhoudskosten eigenaar die nu door de gemeente worden betaald.

    Wel is onderstaand samenvattend overzicht van de te verwachten uitgaven en inkomsten te maken voor 2023. Omdat het huurbedrag al vastligt voor de periode t/m 2023 zal de bijdrage aan de exploitatie 2023 op basis van dit overzicht moeten stijgen van € 18.000 naar € 35.000 vanwege de in de loop der tijd (verder gestegen) eigenaarslasten.
    Overigens zijn de gemeentelijke belastingen kosten voor het Stadion, maar ook (reeds begrote) opbrengsten voor de gemeente.

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		
Verzekering	45		
Vennootschapsbelasting	15		
Diverse overige kosten (accountant, fiscalist, bankkosten, etc) en afronding	12		
Totaal uitgaven	**285**	**Totaal inkomsten**	**268**
** Wegvallen tijdelijk effect Corona op te betalen belastingen vanaf 2024, indicatief	+32		

* Heeft geen effect op exploitatie, maar wel op liquiditeit. De begrote rente neemt jaarlijks af met 20k, de aflossingsverplichting neemt jaarlijks toe met 20k.
Oorspronkelijk was sprake van een bedrag van in totaal 700k per jaar voor rente en aflossing (800k huur minus 100k eigenaarslasten). Dat de lening Stadion-Gemeente in 2046 afgelost is, is gebaseerd op een bedrag van 700k voor rente/aflossing en het volledig in die periode inhalen van de 'tijdelijk verlaagde later in te halen huur 2018-2023' middels een opslag op de huur van 800k. Eventuele lagere huurinkomsten in deze periode leiden tot een langere aflossingstermijn.

** Opgemerkt wordt dat de te betalen belastingen 2024 al gauw circa 50% hoger zullen zijn in verband met het wegvallen van het tijdelijk effect van Corona. Er ontstaat dan een extra nadeel van circa 32k.

40. Aan welk bedrag kunnen wij denken bij huur per wedstrijd PLS?
    Toegelicht tijdens de presentatie van 13 juni jongstleden.

Vragen die wellicht openbaar gesteld kunnen worden (inschatting griffier):

- CDA ontvangt graag alle huur- en gebruikersovereenkomsten die met RJC gesloten zijn. Ook als er andere overeenkomsten zijn.
  Wordt hier bedoeld de overeenkomsten die BVO met derden heeft, zoals onderhuurders? Daar hebben we geen overzicht van.
  Onderstaand de huur-en gebruiksovereenkomsten tussen Holding / gemeente en BVO:
  - Huurovereenkomst PLS Holding Stadion BV en BVO plus allonge
  - Overeenkomst Holding Stadion BV en BVO inzake gebruik P5 door derde partij
  - Huurovereenkomst BVO en gemeente tbv sportpark Kaalheide
- CDA ontvangt graag een overzicht van alle kosten die de Stadion BV maakt bij het PLS
  Een overzicht van de gevraagde kosten (over 2022) is opgenomen in de recent aan de raad toegezonden jaarrekening 2022 Holding Stadion Kerkrade BV, m.n. pag 22/23.
  Een samenvattend overzicht met een doorkijk is ook gegeven in het antwoord bij de vorige vraag.
- CDA ontvangt graag een overzicht van alle kosten die op Kaalheide worden gemaakt
  Overzicht wordt indien nog aan de orde nageleverd.
- Hoe hoog is de huur die RJC betaald op Kaalheide en voor welk gebruik is dit?
  De huur bedraagt op jaarbasis € 57.777 ex btw (plus toekomstige indexatie) en wordt steeds via de cessie met de KNVB betaald.
  Roda JC huurt, gebruikt 2 natuurgrasvelden, 2 kunstgrasvelden, opstallen exclusief opstallen Achilles-Top (voor een symbolisch bedrag van € 1) en de p-plaats (de laatste gezamenlijk met Achilles-Top) / gezien de gewijzigde inrichting van de atletiekaccommodatie is een vervangend natuurgrasveld aangelegd aan de Holzbroekstraat.
- Welke huurstromen lopen er nu in het hoofdgebouw PLS en door wie worden deze geïnd? Graag lijst van ruimten (denk aan skyboxen, kleedkamers, receptie, EHBO, horeca-ruimten, ruimte plint, kantoren, brasserie, fanshop, ruimte in de gangen op 2e verdieping)?
  Holding int enkel huurpenningen van BVO
- Mag RJC onderverhuren?
  Ja
- Doet RJC onderverhuren?
  Ja
- Welke partij sluit overeenkomsten met leveranciers (denk aan brouwerij, horecaexploitant, etc.) van het PLS en voor wie zijn de voordelen die hiermee gemoeid zijn?
  BVO
- Graag ontvangen wij een lijst van evenementen, borrels en/of andere activiteiten over de afgelopen 5 jaar.

Dit is aan de BVO voor te leggen waarbij dezerzijds gewezen wordt op het feit dat de BVO de stelling zou kunnen betrekken dat het hier om bedrijfsgevoelige informatie gaat.

- Indien externe partijen evenementen, borrels en/of andere activiteiten ontplooien in het PLS hoe gaat dit van A tot Z in zijn werk (graag proces beschrijven)? Bij wie komt de aanvraag binnen, wie betalen de medewerkers die hiermee gemoeid zijn, voor wie zijn de inkomsten/kosten, etc.?
  BVO heeft exploitatie in handen.
- Hoe zijn de afspraken met het afgelopen WMC gelopen? Hoe verhielden deze zich met andere edities? Hoe verliep de afwikkeling op gebied van kosten en inkomsten?
  Ten aanzien van deze laatste aspecten geen omissies vernomen
- Wie zorgt en betaald voor het groot en klein onderhoud bij PLS en Kaalheide en welke afspraken hierover staan in het huurcontract?

Beide voornoemde huurovereenkomsten zijn gebaseerd op het ROZ model Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW en bijbehorende Algemene Bepalingen.

HOK Parkstad Limburg Stadion
Artikel Onderhoud.

6.1 Met betrekking tot de verdeling van het onderhoud over partijen gelden de Algemene Bepalingen zoals bijgevoegd bij de overeenkomst.

6.2 Mocht aan een der partijen van overheidswege, door de UEFA, de KNVB of door overige derden, vanwege wensen verplichtingen van de huurder verplichtingen worden opgelegd waarmee kosten gepaard gaan c.q. waaruit kosten voortvloeien, dan zal huurder deze kosten voldoen.

Tevens is aan de huurovereenkomst als bijlage toegevoegd een Demarcatielijst waarin de huurder- en verhuurdersverplichting met betrekking tot het onderhoud zijn opgenomen.

HOK Sportpark Kaalheide
Artikel Onderhoud.

15.1 In afwijking en/of aanvulling op het bepaalde n artikel 13 van de algemene bepalingen geschiedt het onderhoud, het herstel of de vernieuwing in of aan het gehuurde overeenkomstig de door beide partijen ondertekende demarcatielijst, zoals als bijlage gehecht aan deze overeenkomst en welke lijst integraal deel uitmaakt van de overeenkomst.

15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 13 van de algemeen bepalingen komen voor rekening van de verhuurder. Voor zover althans deze werkzaamheden niet noodzakelijk zijn geworden door nalatigheid of schuld van Huurder en onder de voorwaarden dat Huurder de gebruiksadviezen neerlegt in de bijlage opvolgt respectievelijk heeft opgevolgd, het onderhoud van de kunstgrasvelden, zowel groot als klein, het jaarlijks keuren van de velden en het onderhoud en het herstellen van afrastering rond de kunstgrasvelden.

15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 13 van de algemene bepalingen komen voor

rekening van Huurder het groot- en vervangingsonderhoud alsmede het klein onderhoud van de voormalige sponsorruimte, zoals op tekening aangegeven (Bijlage) Deze sponsorruimte wordt verhuurd in de onderhoudsstaat zoals deze is vastgesteld in het proces-verbaal van opname. Eventueel huidige en toekomstige gebreken aan deze ruimte leveren geen gebrek op zoals bedoeld in artikel 3 van de algemene bepalingen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor deze gebreken.

Tevens is aan de huurovereenkomst als bijlage toegevoegd een Demarcatielijst waarin de huurder- en verhuurdersverplichting met betrekking tot het onderhoud zijn opgenomen.

- Van wie zijn de parkeerplaatsen voor het hoofdgebouw (o.a. P1, P2, P2)? Wie krijgt de inkomsten van de parkeerplaatsen? Zitten deze parkeerplaatsen in de huur verwerkt? Worden deze enkel voor de wedstrijden verhuurt? Hoe zit dit als evenementen worden georganiseerd? Hoe ziet dit bij de nieuwe situatie uit als RJC niet meer permanent in het stadion zit.
  Voor het hoofdgebouw liggen P1 en P4. Deze zijn eigendom van de Holding Stadion BV, ze zitten in de huurovereenkomst en worden aldus verhuurd en geëxploiteerd door BVO. Hetzelfde geldt voor het parkeerterrein aan de overkant (P2), daarvan is een deel eigendom van de Holding. P5 (bij Burger King is eveneens eigendom van de Holding en verhuurd aan BVO. Mbt P5 ligt het gebruiksrecht bij een derde partij.
  Bij evenementen worden hierover afspraken gemaakt met BVO. In de nieuwe situatie zullen deze enkel verhuurd worden op wedstrijddagen.
- Zijn de huurcontracten inclusief of excl. GWE? Excl.
- Wanneer gaat de huur van RJC weer naar het oorspronkelijke niveau (van 250k naar 800k)?
  Toegelicht tijdens d epresentatie van 13 juni jongstleden.
- Hoe groot is de openstaande huurschuld van RJC en zijn er nog andere schulden?
  Roda aan Stadion:
  De tijdelijk verlaagde later in te halen huur over de periode 2018-2023 bedraagt eind 2023 € 2,85 miljoen, door Roda JC te betalen aan Stadion.
  De hierover berekende rente loopt steeds mee in de cessie met de KNVB, hierin zijn geen achterstanden.
  Roda JC heeft momenteel geen andere schulden aan Stadion.

Roda aan gemeente:
Roda JC heeft aan de gemeente medio 2023 nog een schuld van circa € 81.000 aan OZB oude jaren. Hiervoor loopt een betalingsregeling (€ 30.000 per jaar, oftewel € 7.500 per kwartaal), loopt via cessie met de KNVB, hierin zijn geen achterstanden.
Verder betaalt Roda huur Kaalheide. Deze huur loopt via de cessie met de KNVB, hierin zijn geen achterstanden.
Daarnaast worden door de gemeente aan Roda JC nog reguliere posten gefactureerd, zoals bijvoorbeeld leges e.d. Hierin zijn momenteel geen achterstanden.
Tot slot betaalt Roda JC via BsGW nog de gemeentelijke belastingen. In hoeverre aan die verplichtingen is voldaan is onbekend, aangezien BsGW geen informatie verstrekt over individuele belastingplichtigen.

Stadion aan gemeente:
Stadion heeft nog een schuld van circa € 18,5 miljoen aan gemeente. Stadion kan deze schuld aflossen naarmate er huurontvangsten zijn.

Met vriendelijke groet,

Fractie CDA Kerkrade

Mark Meijer
mark.meijer@gemeenteraadkerkrade.nl
06-111190371

Roger Hoofs
roger.hoofs@gemeenteraadkerkrade.nl