

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 600
6460 AP Kerkrade

Kerkrade 22 juni 2023

Betreft: vragen betreffende Commissie GEZ 28-06-2023, agendapunt 6: Ontwerpbesluit
Kaalheide Bruist / ontwikkeling sportpark Kaalheide.

Geacht college,

- Er wordt gesproken over een noodzakelijke door gemeente afgegeven huurdersgarantie bij Optie 3. Enkele vragen hierover:
 - o Betreft het hier een garantstelling aan verhuurder voor huurpenningen zoals gangbaar tussen huurders en verhuurders van zakelijk vastgoed
Ja.
 - o Zo ja voor hoeveel maanden huur wordt er dan een garantie afgegeven
De garantstelling wordt afgegeven voor een periode van 15-20 jaar. De precieze periode zal nog nader worden afgestemd tussen partijen.
 - o Zo nee, wat voor type garantie en voor welke periode en bedrag wordt deze afgegeven.
Nvt.
 - o Wat zijn de voorwaarden wanneer verhuurder de garantie kan invoeren.
De garantstelling ziet erop toe dat wanneer Roda JC haar huur niet meer kan betalen er een beroep gedaan kan worden op deze garantstelling en de verhuurder de huur alsnog ontvangt. De precieze voorwaarden dienen nog nader ingevuld te worden onder de werking van de SOK tussen partijen.
- Er wordt gesproken over een “om niet” bijdrage cq tegenprestatie die de BVO gaat leveren om de kwijtschelding van € 2,85m te realiseren:
 - o We hebben kennisgenomen van de notitie Gezond in Mijn Streek van Roda JC
 - o Onduidelijk is hoe de prestatie exact gemeten gaat worden en daarmee is waardering van deze prestatie niet goed mogelijk
Wij herkennen in uw stellingname geen vraag.
 - o Hoeveel uren (per jaar) behelst de bijdrage en tegen welk tarief wordt dit gewaardeerd
De precieze voorwaarden dienen ingevuld te worden onder de werking van de SOK tussen partijen
 - o Is die waardering onafhankelijk getoetst?

Zie het antwoord op bovenstaand gestelde vraag.

- In het geval de Stadion BV de beschikbare ruimtes in het PLS gaat verhuren:
 - o Welke ruimtes komen exact beschikbaar voor verhuur en welke niet. Dit graag op een plattegrond markeren.
Wij verwijzen naar het ter inzage liggende taxatieverslag.
 - o Wat gebeurt er met de verhuurde skyboxen en businessruimtes die ook op niet wedstrijddagen gebruikt worden door betreffende Skybox houders?
Er zullen onder de werking van de nieuwe situatie hernieuwde afspraken gemaakt moeten worden, immers verhuur op niet wedstrijddagen is aan de Holding.
 - o Gaan die (Sponsor) inkomsten van de Skyboxen en business ruimtes naar de Stadion BV of naar Roda JC?
Er zullen onder de werking van de nieuwe situatie hernieuwde afspraken gemaakt moeten worden.
 - o Gaan die (Indien die inkomsten voor Roda JC blijven, nemen we aan dat de huur voor die ruimtes wel voor een volledig jaar gelden en betaald worden?
Er zullen onder de werking van de nieuwe situatie hernieuwde afspraken gemaakt moeten worden.
 - o Wat is de door onafhankelijke makelaar geschatte (huuropbrengst) waardering van de ruimtes die beschikbaar komen in het PLS en is die voldoende om aan de aflossings- en renteverplichtingen van het Stadion te voldoen?
Wij verwijzen hiervoor naar de ter inzage liggende taxatie. De door de taxateur maximaal (!) ingeschatte huuropbrengsten van alle commerciële ruimtes dekken in ruime mate de rente- en aflossingsverplichtingen.
- Als de BVO het stadion huurt op wedstrijddagen:
 - o Hebben we uit beantwoording van eerder gestelde vragen begrepen dat dit in het rekenvoorbeeld uitgaande van 25 wedstrijddagen een huuropbrengst van € 54.795,- betreft.
Wij herkennen in deze constatering geen vraag.
 - o Hoe verhoudt zich deze huurprijs tot de huurprijs die het WMC in 2022 voor de locatie betaald heeft.
*In de beantwoording van vragen van de fractie SP van 29 maart jongstleden laat WMC het volgende optekenen.
De huursom (sec) voor PLS bedroeg in 2022 een bedrag van € 80.000.
Bedacht zij dat de huurprijs voor wedstrijddagen voor de BVO is gebaseerd op de huidige huurovereenkomst welke is getaxeerd en in de huurprijs voor WMC zitten overige facilitaire diensten. WMC huurde overigens tegen kostprijs cfm afspraak tussen gemeente en BVO.*

Fractie VVD Kerkrade