

Bestuursdienst

Vragen fractie CDA Kerkrade aan directie Stadion BV, dhr. RAPH Stijns inzake discussie Stadion BV / BVO Roda JC:

Dhr. Raph Stijns (Directeur Stadion BV) is uitgenodigd om tijdens de fractievergadering op 8 januari 2015 van 20.00 – 20.30 uur een toelichting te geven op onderstaande vragen/opmerkingen.

De antwoorden van dhr. Raph Stijns zullen meegenomen worden in de fractiediscussie met betrekking tot het nu voorliggende collegevoorstel dat voor de commissievergadering AZM van 12 januari 2015 als agendapunt 8 is geagendeerd nl.: Ontwerpbesluit inzake Roda JC, inhoudende het verlenen van uitstel van betaling aan Roda JC resp. Stadion Kerkrade tot 1 juli 2015 voor een totaal van € 1.129.861,-- aan vorderingen.

Inleiding:

CDA Kerkrade heeft in het verleden reeds meermaals vragen gesteld ten aanzien van het in kaart brengen van mogelijkheden en kosten inzake het multifunctioneler gebruik van het stadion teneinde minder afhankelijk te zijn van:

- de huuropbrengst van BVO Roda JC
- de stadionopbrengst te maximaliseren,
- de marktwaarde voor eventuele verkoop te verhogen.

Het College heeft bureau Revalue een onderzoek laten verrichten. Het college concludeert op basis van het onderzoek dat er te veel kosten gemoeid zijn met de voorgestelde oplossing het stadion te overdekken.

CDA Kerkrade heeft daarop inzage gevraagd in het onderzoek. Op basis van de eerder beschikbaar gestelde en de ter inzage gelegde stukken (rapport Revalue) en als voorbereiding op de discussie ten aanzien van het collegevoorstel zoals geagendeerd voor de commissievergadering AZM van 12 januari 2015 als agendapunt 8 wil CDA Kerkrade graag een aantal vragen beantwoord zien:

Algemeen:

De huidige juridische opzet en het grote aantal BV's, Stichtingen etc. maken dat een duidelijk organigram van de structuur niet inzichtelijk is. Kunt u een duidelijk juridisch organigram van alle betrokken partijen verstrekken waarin duidelijk aangegeven welke relaties bestaan tussen alle partijen zoals bijvoorbeeld Stadion BV, BVO Roda JC, gemeente Kerkrade, en eventuele andere BV's en juridische vehikels die resteren uit het verleden;

Huurovereenkomst:

De Stadion BV, waar gemeente Kerkrade voor ca. 87% aandeelhouder van is, heeft het stadion verhuurd aan de BVO Roda JC en aan een aantal andere organisaties / ondernemers. Kunt u aangeven:

- Is de nieuwe huurovereenkomst tussen BVO Roda JC en Stadion BV inmiddels door alle partijen ondertekend?
Ja. Nb. de contractpartij is Stadion NV.
- Zijn er nog andere huurovereenkomsten / andere ruimten verhuurd door Stadion BV?
Nee

- Zo ja, wat aan wie is verhuurd?
Nvt.
- Wie int de huurpenningen?
Stadion.
- Is elke huurovereenkomst door alle partijen ondertekend?
Zie vraag 1.
- Is er sprake van een mogelijkheid tot onderverhuur?
Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in de huurovereenkomst.
Mogelijkheid tot onderverhuur is er derhalve in onderling overleg overeen te komen.
- Indien BVO Roda JC minder m2 afneemt, blijft dan de huur hetzelfde?
De huursom ligt vast in de huurovereenkomst en is vastgesteld tot 1 januari 2016. Minder m2 afname leidt vooralsnog niet tot een lagere huur. Het huurcontract gaat uit van een aantal ruimten. Als men minder wil huren zal het huidige contract opgezegd dan wel aangepast moeten worden en als er een deel wordt gehuurd, moet daarvan de marktconforme prijs worden vastgesteld. Onverlet deze formele weergave wordt gesteld dat mócht de situatie zich voordoen, onderling overleg te allen tijde plaats kan vinden.
- Worden de minder afgenomen m2 ingewisseld voor het intensiever gebruik van het kunstgrasveld/stadion nu de BVO Roda JC is verhuisd naar het Parkstad Limburg Stadion?
Niet van toepassing, zie boven.
- Huurt BVO Roda JC permanent of alleen tijdens wedstrijden?
Huurder huurt permanent: horeca en kantoorruimte en semi permanent als multi-functioneel voetbalstadion met horeca en kantoor faciliteiten.
- Wie verhuurt dan/int de huuropbrengst van bijvoorbeeld fanshop, veld, skyboxen, "de gele kaart", "O-seven", kantoren, businessruimte, vriendenhome?

Fanshop -> BVO, Gele Kaart -> BVO, veld -> en kantoren -> PLS, businessruimte en vriendenhome -> BVO. De BVO heeft een contract met 'O' Seven waarvoor een vast bedrag per jaar betaald wordt.

- Wat is geregeld met betrekking tot de parkeeropbrengsten tijdens wedstrijden; voor wie is de opbrengst?
BVO.
- Kunnen wij inzage krijgen in de huidige huurcontracten?
Ja.
- Wie is verantwoordelijk voor groot onderhoud en wat wordt daaronder verstaan?
(De verdeling van onderhoud over partijen is geregeld volgens de algemene bepalingen zoals bijgevoegd) PLS.
- Wie is verantwoordelijk voor klein onderhoud en wat wordt daaronder verstaan?
BVO.
- Is BVO Roda JC op dit moment de enige huurder van de Stadion BV?
Ja.
- Is "de gele kaart" een huurder van de Stadion BV of een onderhuurder van BVO Roda JC?
Onderhuurder dan wel exploitatierecht 'O' Seven, zie boven.
- Wie int de huuropbrengst van "de gele kaart"?
Zie boven.
- Is O-seven een huurder van de Stadion BV of een onderhuurder van BVO Roda JC?
Zie boven.
- Wie int de huuropbrengst van O-seven?
BVO.
- Wie verhuurt de ruimtes?
BVO.
- Stel er meldt zich iemand om bijvoorbeeld een groot evenement te organiseren, bij wie moet deze zich dan melden, wie is aanspreekpunt (bij de Stadion BV, bij de gemeente, bij BVO Roda JC, bij O-seven)?
Ik verwijs naar de toelichting die aan uw fractie werd gegeven alsmede de toelichting in de raadsie d.d. 12 januari jl. Op dit moment is dat bij PLS dan wel BVO dan wel bij 'O' Seven. In de toekomst zal dit bij de commercieel beheerder PLS zijn.
- In hoeverre is een nieuwe huurder of organisator van een evenement verplicht om (alle) aanwezige faciliteiten te gebruiken (bijv. horeca, parkeren, personeel, beveiliging) en zijn er dan overeenkomsten met leveranciers (drank, food, beveiliging etc. die moeten worden overgenomen)?

Per evenement worden contracten afgesloten waarbij bestaande overeenkomsten (bijv. catering) worden gerespecteerd. Zie verder ook hierboven.

- Zo ja, welke contracten liggen er dan met welke leveranciers?
Zie boven.
- Zoals bekend mag worden verondersteld ligt er een relatie tussen BV Roda JC en Brand Bier. Stel een evenement komt naar het stadion, heeft die dan vrije keuze op het gebied van een brouwerij?
Zie boven.

- BVO Roda JC is verhuisd naar het Parkstad Limburg Stadion en traint niet meer op "Kaalheide". Er liggen voor Kaalheide nieuwe plannen. Wat wordt met de op "Kaalheide" aanwezige faciliteiten gedaan (Center Court, etc.); verkocht incl. kunstgrasveld etc.? Wordt de huur van "Kaalheide" nu verrekend met de huur van het Parkstad Limburg Stadion?
Momenteel vindt er een onderzoek business case plaats naar de toekomst van Kaalheide. Er vindt geen verrekening plaats.

Stadion BV:

- Wie is thans de juridisch eigenaar van het stadion, hoe is het eigendom daar in verkregen en wat is de laatst bekende boekwaarde?
De juridisch eigenaar is de Stadion NV, deze valt onder de Holding stadion Kerkrade. De gemeente Kerkrade is met 87,48% grootaandeelhouder in deze Holding. Het eigendom is verkregen door koop van aandelen en aandelenoverdracht welke op grond van diverse raadsbesluiten tot stand is gekomen. De laatst bekende boekwaarde bij het Stadion is € 18,7 miljoen (KPMG).
- Wie is naast de gemeente aandeelhouder?
Dat zijn thans: Parkstad Limburg (8,1%), Gemeente Heerlen (4,27%), overige (0,15%).
- Zijn er jaarrekeningen van de afgelopen jaren van de Stadion BV en kunnen we daar inzicht in krijgen?
De jaarrekeningen '13 en '14 zijn in afrondende zin bij KPMG in behandeling en dus nog niet vastgesteld.

- Hoe zit het met het achterstallig onderhoud op moment dat Stadion BV/ gemeente het had overgenomen?
Er was geen achterstallig onderhoud bij overname.
- Voor wiens rekening is dit gekomen/komt dit?
Nvt.
- Voor wie is achterstallig onderhoud nu?
Zie eerdere beantwoording inzake onderhoud.
- Moet de BVO Roda JC hier nog aan mee betalen?
Zie eerdere beantwoording inzake onderhoud.
- Zijn de in het verleden gereserveerde gelden voor onderhoud ook daadwerkelijk aan onderhoud besteed?
Nvt.

- In het rapport van Revalue is aangegeven dat een kunstgrasmat gemiddeld 350.000 euro kost. De gemeente heeft recentelijk een lening verstrekt van 600.000 euro voor de aanleg van een kunstgrasveld in het Parkstad Limburg Stadion. Kunt u aangeven hoe en aan welke onderdelen het bedrag van € 600.000 is besteed?
Het kunstgrasveld is UEFA normering waardig en heeft ongeveer € 500K gekost.
- Wie betaalt het onderhoud van het kunstgrasveld?
Dagelijks onderhoud BVO, Groot onderhoud in de prijsstelling opgenomen.
- In het rapport van Revalue staat vermeld dat een kunstgrasveld een maandelijkse onderhoudsbesparing oplevert. De kosten van onderhoud gaan van onderhoud grasmat (ca. € 8.000 - € 10.000 per maand) naar €750 / maand; dat is een besparing van € 108.000 - € 9.000 = ca. € 100.000 per jaar. Voor wie is deze besparing?
Over deze besparing vinden in het kader van de intentie overeenkomst exploitatie plaats tussen PLS en BVO.

Rapport Revalue:

In het kader van het onderzoek naar het multifunctioneler gebruik van het Parkstad Limburg Stadion heeft CDA Kerkrade inzage gevraagd in het onderzoek. Na een aantal verzoeken is uiteindelijk de "bijlage bij

de studie naar de multifunctionaliteit van het stadion" (gedateerd januari 2014) voor CDA ter inzage gelegd. CDA heeft toen verzocht om inzage in het oorspronkelijk rapport / onderzoek aangezien dit een bijlage van dat rapport was. In eerste instantie is aangegeven dat dit het rapport is en dat er geen ander rapport bestaat; uiteindelijk heeft CDA aanvullend inzage gehad in een 7-tal A4-tjes en niet in het hele rapport.

Op basis van het hierboven vermelde en de ter inzage gelegde stukken komen de volgende vragen bij ons op:

- Waarom is zo moeilijk gedaan over het ter inzage leggen van stukken?
Dezerzijds bestaat op geen enkele wijze de perceptie dat er moeilijk gedaan is over het beschikbaar stellen van de stukken. In de toelichting aan uw fractie d.d. 8 januari jl is toegelicht hoe de verstrekking van de stukken tot stand is gekomen.
- Bestaat er een "echte rapportage/onderzoek" en waarom is die "echte rapportage" niet ter inzage gelegd?
Verwezen wordt in dezen naar bovengenoemde toelichting. Alle stukken ter zake zijn u ter beschikking gesteld.
- Waarom is in het onderzoek van Revalue gekozen voor referentiestadions die qua omvang, uitstraling, bezoekerscapaciteit, voorzieningen, afwerkingniveau en investeringsniveau onvergelijkbaar zijn met het Parkstad Limburg stadion (stadions waarmee ze vergeleken hebben in onderzoek Revalue zijn Allianz Arena München, Saitama Japan, Vogelnest Peking, Riyadh Saudi Arabia, Madison Square garden New York en Arena Amsterdam om er maar een paar te noemen)?
Het onderzoek is door Revalue uitgevoerd, het is in eerste aanleg aan de onderzoeker om het referentiekader vast te stellen. Zeker gekoppeld aan de 'out of the box' gedachte. Het is aan de opdrachtnemer welke conclusies, consequenties en acties daaraan te verbinden.
- Waarom is in het onderzoek alleen de duurste variant uitgewerkt en daarna gekozen; een keuze alleen op basis van esthetische/stedebouwkundige gronden doet geen recht aan de vraagstelling van onderzoek naar alle mogelijkheden?
Het onderzoek van Revalue betrof een eerste grofmazige verkenning zoals toegelicht. Het onderzoek MannaC zoals toegelicht in de bijeenkomst van 8 januari en 12 januari (raadscie.) doet recht aan uw vraagstelling.