

Afzender: Raadsgriffie dd 27 oktober 2023

Datum bespreking: 15 november 2023

Portefeuillehouder gewenst: ja

Naam steller raadsvoorstel: Wesley Deenen, Marie Louise Verschure

E-mail steller raadsvoorstel: w.deenen@nijmegen.nl / m.verschure@nijmegen.nl

Voorblad met toelichting over Raadsvoorstel Verzoek N.E.C. principe-uitspraak Goffertstadion

Fasering

- ☐ Informeren 
- ☐ Opinievorming 
- ☒ **Advies besluitvorming** 
- ☐ Besluit 

In het kort

Wie: NEC Holding B.V. en Exploitatie-Maatschappij De Goffert B.V. en diegenen die gebruik maken van het Goffertpark en omwonenden.

Wat: Een besluit van de raad over de verkoop van het Goffertstadion.

Waar: NEC stadion.

Waarom: Met dit raadsvoorstel neemt de raad een besluit over het voorstel van het college om een stedenbouwkundig plan van NEC af te wijzen. Voorts neemt de raad een besluit tot verkoop van het Goffertstadion in huidige staat tegen een aangepaste koopsom. Verder wordt de raad voorgesteld het financiële afwikkelingsvoorstel van het college te volgen.

Hoe: Met een besluit van de raad.

Over het onderwerp

Doel van de bespreking

De gemeente bespreekt het verzoek van NEC aan de gemeente over de verkoop van het Goffertstadion. De verkoop van het Goffertstadion aan NEC, waar de gemeente nu eigenaar van is, loopt al meerdere jaren. De verkoop van het stadion aan NEC, NEC zelfstandig laten functioneren en het verbreken van alle financiële banden tussen de gemeente en NEC, is een breed gedeelde wens van de raad. Om de koop van het stadion te kunnen bekostigen heeft NEC voorgesteld om appartementen te bouwen bij het stadion. Volgens het college past dit voorstel niet bij de wens en voorkeuren van de gemeenteraad. Het Goffertpark wordt daarmee teveel aangetast. Het college stelt de gemeenteraad dan ook voor om het stadion één op één te verkopen aan NEC in de huidige staat zonder de mogelijkheid van woningbouw. Daarbij stelt het college de gemeenteraad ook voor niet uit te gaan van de prijs die ooit opgenomen is in de boeken, maar van een realistische prijs die nu gegeven zou moeten worden.

Over de procedure

Verloop gespreksronde

1. Eerst verwoorden de fracties hun standpunt en stellen elkaar en het college inhoudelijk-politieke vragen (NB: het stellen van technische vragen is in de gespreksronde niet mogelijk. Dat hoort onderdeel te zijn van ieders persoonlijke voorbereiding op de ronde).
2. Daarna gaan fracties om met elkaar in gesprek en debat over hun standpunten.
3. Tenslotte vat voorzitter de afspraken samen en geeft informatie over het vervolg: het stuk komt terug als hamerstuk, stemstuk of debatstuk.

Vervolgproces

Na het advies van de gespreksronde neemt de raad naar verwachting een besluit op 29 november 2023.



Bijlagen

1. Raadsvoorstel Verzoek N.E.C. principe-uitspraak Goffertstadion
 2. Brief van N.E.C.
 3. Taxatierapport de Goffert (door N.E.C.)
 4. Meerjaren onderhoud begroting
 5. Scenario afweging
 6. Memo beoordeling variant A Goffertstadion
 7. Taxatierapport de Goffert (door de gemeente Nijmegen)
 8. Reactie brief aan N.E.C.
-

Adviezen Hekkelman, openbaar per 7 november 2023

1. Brief aan de raad Openbaar maken bijlagen dossier 'verzoek N.E.C. principe-uitspraak Goffertstadion'
2. Advies Hekkelman met betrekking tot gesprekken N.E.C.
3. Advies Hekkelman inzake instorting Goffertstadion i.r.t. publiekrechtelijke rol
4. Advies Hekkelman inzake instorting Goffertstadion i.r.t. huurovereenkomst
5. Memo Dirkzwager inzake staatssteunanalyse voorgenomen verkoopoptie Goffertstadion

Moties, amendementen en toezeggingen

Raadsmotie 7 maart 2012 Onderzoek verkoop Goffertstadion:

Dictum:

1. Onderzoek te doen naar de haalbaarheid van verkoop van het Goffertstadion (inclusief Eendracht) aan NE C of een derde partij
2. Hierbij als uitgangspunt te nemen dat er voor zowel verkoper als koper sprake is van een 'reele' deal (verkoop voor bij wijze van spreken € 1,- is hiermee dus geen optie)

Historische tijdlijn

- 1939: Opening stadion De Goffert
- 1961: N.E.C. vestigt zich definitief in De Goffert
- 1999: Sloop oude Goffert en bouw nieuwe Goffert
- 2000: Officiële opening Goffertstadion
- 2003: Trainingscomplex De Eendracht geopend
- 2003: Aankoop stadion door gemeente Nijmegen
 - Aankoopprijs tegen herbouwwaarde van €12 miljoen
 - Kosten dekkende verhuur voor de gemeente tot 2043
 - N.E.C. heeft eerste recht van koop tegen minimaal een budgettair neutrale koopsom voor de gemeente
- 2003-2019: Grillig verloop huurbetalingen
- 2012-03-07: Raadsmotie: onderzoek verkoop stadion
- 2014-2015: N.E.C. huurachterstand uit de periode Jupiler League 2014-2015. Hiervoor geldt een betalingsregeling tot 2043
- 2018: Koopoptie gesloten (koopsom € 7,6 mln.) looptijd t/m 31 dec. 2019. Boekwaarde was eind 2019 € 9,2 mln.
 - Vanaf verkooptransactie: ontvangt gemeente een jaarlijks te indexerende retributie van €60.000,00

- Recht koopoptie te lichten tot uiterlijk 31 dec. 2019
 - 2019: Recht op koopoptie te lichten verlengd tot 30 juni 2021
 - 2021: Recht op koopoptie te lichten verlengd t/m 31 december 2023
 - Op dat moment tevens aan de koopoptie toegevoegd:
 - De koopsom zal worden gebaseerd op een marktconforme taxatie als er ontwikkelpotentie aan het stadion wordt toegevoegd (met als ondergrens een koopsom van € 7,6 mln.)
 - Twee ijkmomenten:
 - Moment dat N.E.C. uiterlijk haar ontwikkelplannen, met inachtneming van de door de gemeente meegegeven grofmazige kaders, breed in de openbaarheid gepresenteerd moet hebben (vóór 31 maart 2022)
 - Moment dat het ontwerpbestemmingsplan / omgevingsplan ter inzage gelegd moet zijn (vóór 31 december 2022)
 - Overig:
 - 2020: NEC heeft in totaliteit 50% huurkorting gekregen over de periode maart 2020 t/m juni 2021. Voor het overige deel geldt een betalingsregeling tot 2043.
 - 2021: Onvoorziene situatie: instorting tribune-element Goffertstadion (17 oktober 2021)
-