

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Wesley Deenen
w1.deenen@nijmegen.nl
T 0625689929

Ons kenmerk

E24.004099

Datum 10 december 2024
Betreft Voornemen tot verkoop van het Goffertstadion aan
N.E.C. en uitnodiging kenbaar maken wensen en
bedenkingen

Geachte leden van de raad,

Op 31 januari 2024 heeft u het verzoek van N.E.C. afgewezen om, middels een wijziging van het omgevingsplan, medewerking te verlenen aan het stedenbouwkundig plan voor het Goffertstadion. U heeft het college van B&W vervolgens de opdracht gegeven om de in de koopoptie opgenomen koopsom los te laten en bij het vervolgscenario van mogelijke verkoop van het Goffertstadion de volgende uitgangspunten te hanteren:

- I. Mogelijke verkoop van het Goffertstadion in huidige staat zonder woningbouw, waarbij uit wordt gegaan van de marktconforme waarde;
- II. De financiële afwikkeling van de instorting van het tribune-element direct bij de verkoop van het Goffertstadion te betrekken;
- III. De overige financiële regelingen met N.E.C., die betrekking hebben op het Goffertstadion, met de verkoop van het Goffertstadion direct af te wikkelen;

Dit heeft geresulteerd in voorliggend voorstel, waarin we het voornemen tot verkoop van het Goffertstadion aan N.E.C. uitspreken.

We nodigen u uit tot het kenbaar maken van uw wensen en bedenkingen

Voordat wij het definitief besluit nemen inzake verkoop van het Goffertstadion nodigen wij u hierbij uit om, op grond van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet, uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken op ons voornemen inzake de verkoop.

Historisch verloop verkoop van het Goffertstadion aan N.E.C.

Sinds de motie 'onderzoek verkoop Goffertstadion' is aangenomen in 2012, is verkoop van het Goffertstadion regelmatig onderwerp van gesprek geweest. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente en N.E.C. op 10 juli 2018 een koopoptie hebben gesloten met betrekking tot het vestigen van een opstalrecht op het Goffertstadion. Na twee verlengingen (respectievelijk in 2019 en 2021) was de einddatum van de koopoptie 31 december 2023. De koopoptie is inmiddels verlopen. Met uw besluit van 31 januari 2024 is het uitgangspunt verkoop van het Goffertstadion tegen minimaal de marktconforme waarde.

Definitieve marktconforme waarde van het Goffertstadion

Om te voorkomen dat er bij de verkoop van het Goffertstadion staatssteun aan N.E.C. wordt verleend, moet de koopsom minimaal marktconform zijn en de waardepeildatum van het taxatierapport moet voldoende actueel zijn. In opdracht van N.E.C. is in maart 2022 het Goffertstadion getaxeerd op €3.000.000. In opdracht van de gemeente is het Goffertstadion in september 2023 getaxeerd op €5.900.000. Gezien het grote verschil tussen beide taxaties is door u, op 31 januari 2024, de vervolgoopdracht aan het college van B&W gegeven om de gemeentelijke taxatie met behulp van een onafhankelijke deskundige nog eens kritisch tegen het licht te houden.

Naar aanleiding hiervan is aan Troostwijk Taxaties B.V., als onafhankelijke deskundige met veel ervaring op het gebied van voetbalstadions, opdracht gegeven om een review op de taxatie van de gemeente te houden. Deze review had tot doel om te beoordelen of de taxatie, die in september 2023 in opdracht van de gemeente is uitgevoerd, juist en volledig is. En of de getaxeerde koopsom marktconform is om hierop de verkoop van het Goffertstadion te kunnen baseren. In de review (26 juni 2024) wordt geconcludeerd dat:

- De financiële consequenties van de gehanteerde canon niet volgens de meest gangbare methode is verwerkt;
- Er een hoger aantal zit- en staplaatsen is gehanteerd dan de feitelijke situatie;
- Op basis van een analyse van actuele referenties de gehanteerde marktconforme huur per stoel in het Goffertstadion te hoog is;
- Op basis van recente transacties de bandbreedte van referenties ruimer moet worden gesteld, waarbij voor het Goffertstadion (door het monofunctionele gebruik) een rendement aan de bovenzijde van de bandbreedte meer reëel wordt geacht;

De eerdere taxatie (september 2023) van de gemeente, kan op grond van de conclusies uit de review niet als marktconform worden bestempeld. In een review worden tegelijkertijd alleen de verschillen vastgesteld, de methodiek beoordeeld en worden bandbreedtes aangegeven van marktconforme parameters. Daarom heeft, met inachtneming van de uitkomst van de review, een nieuwe waardebepaling (taxatie) plaatsgevonden. Deze taxatie heeft geleid tot een marktconforme waarde van € 4.100.000 kosten koper, waarbij rekening is gehouden met de aanwezigheid van (acuut) achterstallig onderhoud voor een bedrag van € 400.000. Zonder acuut achterstallig onderhoud komt de marktconforme waarde op een bedrag van € 4.500.000.

Achterstallig onderhoud

In het taxatierapport is vastgesteld dat er sprake is van (acuut) achterstallig onderhoud (aan de toren en het poortgebouw, brandwerende doorvoeren, herstel van dakplaten en de afvoer van regenwater) en dat dit leidt tot een verlaging van de marktconforme waarde van het Goffertstadion met een bedrag van € 400.000. Op grond van de van kracht zijnde huurovereenkomst tussen de gemeente en N.E.C. komen alle kosten voor onderhoud en instandhouding aan het Goffertstadion echter voor rekening en risico van N.E.C. Door het (acuut) achterstallig onderhoud, waarvoor N.E.C. verantwoordelijk is, ligt de huidige marktconforme waarde dus € 400.000 lager. Een potentiële koper zou dit onderhoud immers als een risico beschouwen en met de koopsom willen verrekenen. Het bedrag van € 400.000 dient naar ons oordeel dan ook voor rekening van N.E.C. te komen. Een andere conclusie zou immers ook betekenen dat de gemeente voor € 400.000 staatssteun aan N.E.C. verleent. De koopsom voor het Goffertstadion komt daarmee op € 4.500.000.

Retributie

De grond onder het Goffertstadion houdt de gemeente in eigendom. Uitsluitend het Goffertstadion wordt verkocht. Dit betekent dat N.E.C. via een opstalrecht het Goffertstadion voor onbepaalde tijd in eigendom krijgt. Voor het in eigendom hebben van het Goffertstadion op onze grond betaalt N.E.C. een jaarlijkse vergoeding aan de gemeente, retributie genaamd. Deze retributie hebben we vastgesteld op € 60.000 per jaar. N.E.C. geeft er echter de voorkeur aan om de jaarlijkse retributie in één keer af te kopen. Dit ligt wat ons betreft in lijn met het 'zoveel als mogelijk' verbreken van de financiële relatie tussen de gemeente en N.E.C. Om die reden is Troostwijk Taxaties B.V. eveneens gevraagd om de contante waarde van de jaarlijkse retributie te bepalen. De contante waarde is vastgesteld op €1.220.000. N.E.C. overweegt nog of ze tegen deze waarde de retributie wil afkopen. In de koopovereenkomst is hiervoor opgenomen dat N.E.C. tot 1 juli 2025 het recht heeft de retributie tegen de vastgestelde waarde eenmalig af te kopen. Voor de gemeente heeft afkoop tot voordeel dat er geen financiële relatie meer bestaat ten aanzien van de te betalen retributie.

Financiële afwikkeling openstaande zaken, naast verkoop van het Goffertstadion

In het raadsvoorstel van 31 januari 2024 is reeds aangegeven dat met N.E.C. veelvuldig is gesproken over de financiële verdeling van de instorting van het tribune-element. Daarnaast zijn er nog een tweetal onderwerpen (betaling restant huur Jupiler League periode 2014-2015 en betaling restant huur corona periode maart 2020 t/m juni 2021) op tafel gekomen. Met als doel om deze langlopende regelingen, indien mogelijk, gecombineerd met de eventuele verkoop van het Goffertstadion, direct op te lossen. Dit sluit aan bij de motie om de financiële relatie tussen beide partijen, bij verkoop van het Goffertstadion, zoveel als mogelijk te verbreken. Uitgangspunt tussen beide partijen is daarnaast het voorkomen van een eventuele juridische procedure over de aansprakelijkheid van de instorting van het tribune-element. Bij het afwickelen van deze punten is het voorkomen van staatssteun ook het uitgangspunt geweest. Het definitief voorstel, conform raadsbesluit van 31 januari 2024, is:

1. De financiële afwikkeling met N.E.C. n.a.v. de instorting van het tribune-element (herstelkosten instorting tribune-element Goffertstadion) te baseren op 33%¹ van de kosten die N.E.C. heeft gemaakt, i.c. is dat € 300.000.
2. Van de verdere financiële relatie met N.E.C. met betrekking tot het Goffertstadion (betaling restant lening Jupiler League periode 2014-2015² én betaling restant huur corona periode maart 2020 t/m juni 2021³) 50% kwijt te schelden⁴, mits het restant direct wordt voldaan, i.c. is dat € 468.233,17⁵.

N.E.C. moet voor de twee langlopende regelingen nog € 468.233,17 betalen. Dit is exclusief rente en aflossing volgens factuur per vervaldatum 1 juli 2025. Voor restant Jupiler League bedraagt dit € 42.820,47. Voor restant huur corona periode bedraagt dit € 28.397,79. Dit maakt een totaal van € 539.451,43. Gelet op de tegemoetkoming van € 300.000 rondom de instorting van het tribune-element, moet N.E.C. bij verkoop van het Goffertstadion

¹ Is 50% van de totale kosten rondom de instorting van het tribune-element. De gemeente heeft namelijk circa €300.000 aan onderzoek- en sloopkosten betaald. N.E.C. heeft circa €900.000 aan herstelwerkzaamheden betaald.

² Per 1 juli 2025 bedraagt de schuld €527.345,70.

³ Per 1 juli 2025 bedraagt de schuld €409.120,64.

⁴ Vanwege hoog incassorisico met betrekking tot openstaande vordering, de lange looptijd van de regeling en door directe afbetaling door N.E.C. (van het restantbedrag) komt de gemeente 'los' van N.E.C.

⁵ Dit is exclusief rente en aflossing volgens factuur per vervaldatum 1 juli 2025.

€ 239.451,43 aan de gemeente Nijmegen voldoen. Hiermee hebben we tot doel om daadwerkelijk uitvoering te geven aan de motie 'onderzoek verkoop Goffertstadion' en te zorgen voor een financieel gezond en zelfstandig N.E.C. die maatschappelijke en economische waarden vertegenwoordigt in stad en regio.

In onderstaande tabel is nogmaals uiteengezet welke bedragen precies aan N.E.C. worden kwijtgescholden en wat de gemeente nog aan N.E.C. moet betalen. Dit resulteert per saldo in een bedrag van € 239.451,43 dat de gemeente bij aktepassering direct van N.E.C. ontvangt.

Overige onderwerpen	Openstaand per 01-07-2025	Door N.E.C. te betalen	Te nemen verlies voor de gemeente
Restant lening Jupiler League periode 2014-2015	€ 527.345,70	€ 263.672,85	€ 263.672,85
Restant huur corona periode maart 2020 t/m juni 2021	€ 409.120,64	€ 204.560,32	€ 204.560,32
Factuur 2025 aflossing en rente Jupiler League		€ 42.820,47	
Factuur 2025 aflossing en rente corona		€ 28.397,79	
Herstelkosten instorting tribune-element		- € 300.000,00 ⁶	€ 300.000,00
TOTAAL		€ 239.451,43	€ 768.233,17

We publiceren het voornemen om het Goffertstadion onderhands aan N.E.C. te verkopen

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Uit dit arrest volgt dat de overheid bij verkoop van vastgoed het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Hetgeen betekent dat (potentiële) gegadigden gelijke kans moeten krijgen. Alleen indien er op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria volgt dat er maar één serieuze gegadigde is, mag er onderhands (een op een) worden verkocht.

Naar ons oordeel is N.E.C. voor ons de enige serieuze gegadigde nu N.E.C. al meer dan 20 jaar de zittende huurder is die (vrij recent nog) aanzienlijke investeringen in het gehuurde heeft gedaan. Dit omvat onder andere de kosten rondom de herstelwerkzaamheden van het ingestorte tribunedeel. Tegelijkertijd geldt op grond van het Didam-arrest (wel) een verplichting voor de gemeente om de voorgenomen verkoop van het Goffertstadion aan N.E.C. openbaar te publiceren. Aan derde partijen moet immers de mogelijkheid worden geboden om de vraag, of de gemeente op goede gronden heeft geoordeeld dat N.E.C. de enige serieuze gegadigde is, aan de rechter voor te leggen. Voor zover derde partijen van deze mogelijkheid geen gebruik maken, handelt de gemeente niet in strijd met het Didam-arrest door het Goffertstadion aan N.E.C. te verkopen. Gelet op het bovenstaande publiceren we, nadat wij ons voornemen tot verkoop hebben uitgesproken,

⁶ Is 50% van de totale kosten rondom de instorting van het tribune-element. De gemeente heeft namelijk reeds circa €300.000,00 aan onderzoek- en sloopkosten betaald. N.E.C. heeft circa €900.000,00 aan herstelwerkzaamheden betaald. Kortom, dit bedrag betaalt de gemeente aan N.E.C.

op grond van eisen die volgen uit het Didam-arrest het voornemen om het Goffertstadion onderhands aan N.E.C. te verkopen.

Verkoop onder voorbehoud van financiering

Voor N.E.C. is naast aankoop de doorontwikkeling van het Goffertstadion van belang. Voor het totaalplan moet voor N.E.C. sprake zijn van een rendabele businesscase. Om die reden heeft N.E.C. aan de gemeente gevraagd om het Goffertstadion te kopen onder voorbehoud van financiering. Heel concreet betekent dit dat N.E.C. het recht krijgt om tot 1 juli 2025 de koopovereenkomst te kunnen ontbinden, indien N.E.C. uiterlijk 1 juli 2025 haar financiering voor de aankoop van het Goffertstadion niet rond krijgt. Indien N.E.C. de ontbinding niet inroept dan vindt uiterlijk 10 juli 2025 aktepassering plaats. Totdat aktepassering plaatsvindt blijft de huurovereenkomst ongewijzigd van kracht en betaalt N.E.C., conform huurovereenkomst, de huurpenningen voor het Goffertstadion.

Financiën: verkoop Goffertstadion zorgt voor te nemen verlies

De koopsom voor het Goffertstadion is bepaald op € 4.500.000. Deze koopsom bestaat uit de getaxeerde marktwaarde van € 4.100.000 en de vastgestelde waarde van € 400.000 inzake het (acuut) achterstallig onderhoud. De boekwaarde van het Goffertstadion bedraagt per 1 juli 2025 € 7.717.497,14. Dit betekent een verlies voor de gemeente van € 1.717.497,14 (gelet op de waarde van de grond die we in eigendom houden) bij verkoop van het Goffertstadion. Dit te nemen verlies heeft via het rekening resultaat een nadelig effect op de saldireserve. Onderstaand treft u de opsomming van de verschillende bedragen:

- Boekwaarde Goffertstadion 1 juli 2025	€ 7.717.497,14
- Koopsom Goffertstadion	€ 4.500.000,00
- Opvoeren waarde te activeren grond	€ 1.500.000,00
- Resultaat c.q. afboeken boekwaarde	€ 1.717.497,14

Daarnaast wikkelen we de verdere financiële relatie met N.E.C., voor zover deze betrekking heeft op het Goffertstadion, af. Dit gaat concreet over de kosten van de instorting van het tribune-element (herstelkosten instorting tribune-element Goffertstadion), restant lening Jupiler League periode 2014-2015 en restant huur corona periode maart 2020 t/m juni 2021. Het verschil tussen boekwaarde en verkoopprijs (zie hierboven) én de afwikkeling van de instorting van het tribune-element en de twee langlopende regelingen, komt neer op een totaalbedrag van € 2.485.730,31 en zullen worden verantwoord in het programma Sport in de Stadsrekening 2025.

Vervolg

We vragen u om wensen en bedenkingen. Afhankelijk van én met inachtneming van uw wensen en bedenkingen volgt het definitieve besluit 'verkoop Goffertstadion aan N.E.C.'.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester