



Aan de leden van de gemeenteraad.

Raadsinformatiebrief

Gemeentesecretaris

Helmond, 2 april 2013

Onderwerp: Stand van zaken stadion Helmond Sport

Ons kenmerk: 1399002319

Uw kenmerk:

Doorkiesnr.:

Uw brief d.d.:

Ter voorbereiding op het interpellatiedebat op 9 april a.s. ontvangt u hierbij de nadere informatie over de stand van zaken met betrekking tot het stadion van Helmond Sport. Wij zijn uiteraard graag bereid het debat over dit onderwerp met u in alle openheid te voeren en daarbij ook nader in te gaan op het proces.

Wij zijn lang in gesprek geweest over de realisatie van een nieuw stadion Voor Helmond Sport met een Consortium bestaande uit o.a. Volker Wessels (Stam en de Koning Vastgoed BV), The Networker (Willy van de Kerkhof) en Stichting Belangen Helmond Sport. Deze laatste stichting is via erfpacht economisch eigenaar van het huidige stadion De Braak (waarvan de gemeente juridisch eigenaar is). Bij de gesprekken is de BVO (Betaald Voetbal Organisatie) Helmond Sport betrokken als huurder van het huidige en van het toekomstige stadion.

Uw raad en ons college hebben het uitgangspunt gehanteerd dat de gemeente niet zelf de initiatiefnemer kan zijn voor een nieuw stadion, maar dat de initiatieven uit de markt resp. van Helmond Sport moeten komen. Een eventueel voorstel op Berkendonk heeft evenwel de instemming van de gemeente nodig omdat daarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is. Voor het overige is de gemeente partij in een eventuele ontwikkeling van een nieuw stadion omdat de openbare ruimte moet worden ingericht, rekening houdende met de bereikbaarheid en de veiligheidsaspecten in relatie tot supportersstromen e.d. Daarnaast is de gemeente als juridisch eigenaar en als gemeente partij inzake de bestemming van het oude stadion De Braak.

De gemeente heeft de initiatiefnemers een aantal uitgangspunten en voorwaarden meegegeven voor de medewerking van de gemeente:

- De realisatie van een nieuw stadion moet voor de gemeente budgettair neutraal verlopen, hetgeen betekent dat:
 - een terugkoop van De Braak tegen taxatiewaarde moet plaatsvinden
 - de prijs van De Braak, de sloopkosten en de inrichtingskosten van de openbare ruimte bij het nieuwe stadion gedekt moeten worden uit de grondopbrengst voor het nieuwe stadion
 - de leningen van de gemeente voor De Braak waarvoor de gemeente garant staat dan wel die door de gemeente zijn verstrekt aan de BVO en aan de stichting Belangen Helmond Sport moeten worden afgelost.
- De positie van de gemeente mag niet tot staatssteun leiden.
- De business case voor de BVO Helmond Sport moet uitwijzen dat er een toekomst is voor Helmond Sport in het nieuwe stadion, rekening houdende met de te betalen huur en rekening houdende met de ontwikkelingen in de branche en met name de Jupiler league
- De retail en commerciële functies hebben een samenhang met het stadion en het gebied, wat betekent dat ze gerelateerd zijn aan sport, leisure, recreatie, gezondheid. De functies mogen niet concurreren met het centrum.

- Het college heeft begrip voor het feit dat een grote supermarkt als drager voor het commerciële deel nodig is mits daaraan verbonden is een golfshop.
- Het plan moet een verbinding maken naar het recreatieve deel van Berkendonk en de plas en bijdragen aan de dekking van de beheerkosten daarvan.

Het Consortium heeft op 2 oktober 2012 een plan gepresenteerd dat 3 fases omvatte en qua inhoud leek te voldoen aan de uitgangspunten. De drie fases omvatten respectievelijk het stadion met enkele basisfuncties als business club e.d. en 10.000 m2 retail, in de 2^e fase 6.000 m2 retail en in de 3^e fase een hotel met wellness e.d. Wel moest een en ander nog worden uitgewerkt.

Wij hebben ingestemd met de contouren van het plan en een nadere voorstel gevraagd. Dat voorstel is gepresenteerd op 21 november 2012. Daarin werd een business case voorgelegd waarin fase 1 en 2 waren uitgewerkt. Fase 3 zou in een later stadium aan de orde kunnen komen, maar daarvoor had het consortium nog geen concreet plan. De retail en commerciële functies omvatten 16.000 m2 maar waren nog niet ingevuld. Wel was er concrete belangstelling van onder andere een supermarkt met golfshop in de A categorie en een aantal retail bedrijven die niet allemaal het karakter hadden van sport, leisure, recreatie e.d. De supermarkt was een essentiële voorwaarde voor de haalbaarheid van de business case.

De business case ging uit van het model van economische waarde en residuele grondwaarde. Dat betekent dat de waarde van het stadion en de commerciële functies wordt bepaald door de realiseerbare huuropbrengsten. Door die te vertalen naar een gewenst rendement wordt de waarde van het vastgoed berekend. Daartegenover staan de bouwkosten. Het verschil tussen economische waarde en de bouwkosten is de grondwaarde (de residuele waarde). In de presentatie werd de grondwaarde aldus berekend op € 3,5 miljoen.

Voor de gemeente was dit niet budgettair neutraal. De gemeente berekende de kosten voor de openbare ruimte, waaronder parkeren en bereikbaarheid, samen met de koopsom voor De Braak met de sloopkosten etc. op circa € 10,5 miljoen. Een grondwaarde van € 3,5 miljoen was dus niet haalbaar. Afgesproken werd dat het Consortium en de gemeente (ambtelijk) samen naar de business case zouden kijken en zouden nagaan of deze sluitend te krijgen was. In februari is daarvan het uiteindelijke resultaat gepresenteerd met als uitkomst een sluitende business case en een grondwaarde van € 9.980.000,00. Voor deze waarde is de gemeente in staat om de genoemde kosten na enkele besparingen, te dekken.

In de bijlage is de business case nader uitgewerkt. Deze business case gaat er van uit dat de Stichting Belangen Helmond Sport eigenaar wordt van het stadion en daarvoor uit de opbrengst van de verkoop van De Braak, na aflossing van de bestaande leningen, € 1,5 miljoen eigen vermogen beschikbaar heeft. Het overige deel van de investering (gebaseerd op de economische waarde) ad € 3.080.000 moet de stichting financieren zonder steun van de gemeente.

De resultaten van de business case zijn positief in financiële zin:

- Budgettair neutraal voor de gemeente
- Terugkoop De Braak wordt gefinancierd uit de grondverkoop voor het nieuwe stadion
- Alle bestaande leningen waarvoor de gemeente garant staat of zelf heeft vertrekt (€ 1.710.000) worden afgelost.
- Investering in de openbare ruimte wordt gedekt uit de grondverkoop voor het nieuwe stadion.

Inhoudelijk blijven er echter bedenkingen:

- De invulling van 16.000 m2 retail en commerciële ruimte is nog onzeker waar het gaat om het karakter, en lijkt niet alleen gericht te zijn op sport, recreatie, leisure en gezondheid e.d. (wat alleen voor de supermarkt geaccepteerd was door het college)
- Fase 3 is niet uitgewerkt, er is geen aansluiting met de plas gemaakt en de bijdrage in de beheerkosten van Berkendonk is niet voorzien in het plan.
- De toekomstvisie van Helmond Sport met bijbehorende bedrijfsplan is nog onvoldoende sterk, de onzekerheden over de branche spelen daarin een rol.

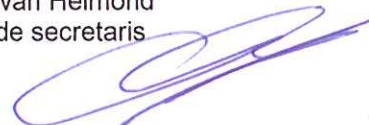
- Hoewel een supermarkt met golfshop door het college geaccepteerd werd als drager voor het plan, is er zorg voor de betekenis daarvan voor de wijkcentra. Onduidelijk is of een dergelijke supermarkt concurreert met de supermarkten in de wijken of dat deze aanvullend is en een andere markt bedient.
- De mogelijkheden voor de financiering van het stadion door de Stichting Belangen Helmond Sport zonder garanties e.d. zijn onzeker.

De bedenkingen moeten overigens ook in het licht worden gezien van de beleidsopvattingen van de Provincie, die de wijziging van het bestemmingsplan moet goedkeuren. Met name het karakter van het gebied en het feit dat uitbreiding van de winkelruimte in Brabant niet wenselijk wordt geacht kunnen breekpunten zijn voor het voorgestelde plan.

Om voornoemde redenen hebben wij in deze context het voorstel als niet haalbaar beoordeeld en dat meegedeeld aan het Consortium.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Helmond
de burgemeester

de secretaris

. L. B.



Stand van zaken gesproken met ontwikkelaar stadion Berkendonk**Gemeente Helmond:**

Kosten:	
- plannkosten	€ 400.000
- aanleg infra	€ 5.900.000 (ex BTW)
- overname De Braak	€ 3.230.000
- sloop De Braak	€ 250.000
- herinrichten De Braak	€ 400.000
- rentelasten a.g.v. later betalen	
grond	€ 400.000
Besparingen in het plan	€ 600.000-

Totaal kosten gemeente*: € **9.980.000**
 Grondopbrengst € 9.980.000-

Huidig saldo voor gemeente* € -

Ontwikkelaar Volker Wessels:

- Stadion: stichtingskosten	€ 10.900.000
- Stadion bezuiniging stichtingskosten**	€ 600.000-
- Stadion: opbrengst verkoop	€ 4.000.000-
- Stadion: extra opbrengst verkoop	€ 600.000-
- Stadion (9.000 m2) saldo	€ 5.700.000-
- Commercieel: stichtingskosten	€ 13.737.000
- Commercieel: opbrengst verkoop	€ 29.417.000
- Commercieel (16.000 m2) saldo	€ 15.680.000

Saldo totaal = grondkosten *

€ 9.980.000

Stichting Belangen en BVO Helmond Sport:

Zowel Stichting Belangen als de BVO moet een structureel sluitende begroting hebben:

Consequentie (globaal) exploitatie St. Belangen	
Huurinkomst	€ 300.000
Annuitaire lening (5%, €3,08 mln)	€ 198.000-
Resteert voor onderhoud en kosten en eventueel verlagen huur Helmond	
Sport	€ 102.000-
Resultaat	€ -

- Toets staatssteun is nodig.
- Aansluitingen bestaande infrastructuur is complex.
- Exploitatie Berkendonk recreatieplas.
- Vanuit het Ivp is €1 miljoen beschikbaar als achtervang
- Aantal parkeerplaatsen is nog onduidelijk

* Grondkosten zijn berekend op basis van de begroting van Volker Wessels en het uitgangspunt dat St Belangen HS het stadion koopt voor €4 miljoen. Uitgangspunt voor de berekening is dat de BVO Helmond Sport €300.000 huur betaalt aan de Stichting Belangen en dat de Stichting Belangen een BAR hanteert van 7,5%.

Consequentie (globaal) St. Belangen HS	
Afkoop De Braak	€ 3.230.000
Aflossing schuld banken	€ 810.000-
Aflossing schuld gemeente	€ 900.000-
Saldo beschikbaar	€ 1.520.000
Belegingswaarde stadion voor St Belangen (huur €300.000 en BAR 7,5%)	€ 4.000.000
Uitgaande van verrekenbaarheid BTW!	
Extra bijdrage aan ontwikkelaar	€ 600.000
Nog te financieren	€ 3.080.000