

Beantwoording vraag PvdA inzake Kaalheide Bruist

In de nota gaat het om 3 scenario's.

Scenario 1 (renovatie) kost tussen de € 3 en € 5 miljoen. De jaarlijkse kapitaallasten hiervan zijn dan tussen circa € 0,24 resp. € 0,4 miljoen (en dan jaarlijks licht aflopend).

Scenario 2 (bouwen door gemeente) kost tussen de € 8 en € 10 miljoen. De jaarlijkse kapitaallasten hiervan zijn dan tussen circa € 0,64 resp. € 0,8 miljoen (en dan jaarlijks licht aflopend)

In scenario 3 is er geen sprake van kapitaallasten omdat de investering in het gebouw niet door de gemeente wordt gedaan.

De kosten van het inrichten van de openbare ruimte zijn nog niet in beeld te brengen, omdat we nog geen stedenbouwkundig plan hebben. Dit betreft dan met name scenario 2 en 3.

Voor wat betreft de huurgarantie het volgende. Vooral nog is een bandbreedte van 15 – 20 jaar overeengekomen zoals opgenomen in de nota van toelichting van het raadsvoorstel. De aanvangshuur is nog niet bepaald, maar ligt in de orde van grootte van € 350k tot € 400k per jaar afhankelijk van het te preciseren programma. Jaarlijks wordt de huur geïndexeerd. Dat is dan het financieel risico dat geheel dan wel gedeeltelijk elk jaar gelopen wordt gedurende de overeengekomen periode. De huurdersgarantie geldt overigens niet voor de zorg- wooneenheden van de investeerder. In scenario 1 en 2 is geen sprake van een huurdersgarantie.

De niet meer te innen later in te halen huur (scenario 2 en 3) (€ 2,85 miljoen per eind 2023) brengt 'slechts' met zich mee dat het in eerste instantie langer duurt voordat Stadion de lening van de gemeente kan aflossen (eind 2022 nog groot € 18,5 miljoen).

In termen van 'extra lasten' is een vergelijking niet helemaal zuiver en ook niet mogelijk. Immers, bepaald was dat Roda dit bedrag moest inlopen via een opslag op de bestaande huur van 800k vanaf 2024. Hierover zouden nog afspraken moeten worden gemaakt eind 2023, op basis van de aflossingscapaciteit van Roda, aldus het raadsbesluit. Gelet op de sterke samenhang tussen sportieve en financiële prestaties, die elk jaar anders kan zijn (zie ook de risico's zoals eerder benoemd in de raadsvoorstellen van 2018 en 2021) zou dit steeds tot einde looptijd een sterke onzekerheid blijven. In elk geval is vooral nog een huur van 800k door Roda niet realistisch, laat staan dat de € 2,85 miljoen kan worden ingehaald middels een opslag op de huur. Dus in scenario 1 zouden wij met redelijke zekerheid óók geconfronteerd worden met tijdelijke extra lasten. In scenario 2 en 3 maken wij ons juist minder afhankelijk van 1 huurder en dat kan bijdragen aan een meer stabiel en zelfs hoger aflossingspatroon van Stadion naar gemeente.

Opgemerkt zij het hier nadrukkelijk gaat om het omzetten van het bedrag naar toekomstig te leveren prestaties (om niet).