

Uitgangspunten businesscase sportpark Kaalheide, Kerkrade

De gemeente Kerkrade, stichting Bruis, Atletiekvereniging Achilles-Top en BVO Roda JC Kerkrade zijn geruime tijd met elkaar in gesprek over het project 'Kaalheide Bruist'. Het uitgangspunt is dat het project met alle partijen tot ontwikkeling komt. De businesscase van Roda JC Kerkrade laat zich als volgt samenvatten:

Programma van Eisen Roda JC Kerkrade

- Nieuwbouw trainingscomplex voor 1^{ste} elftal Roda JC, Roda JC voetbalacademie en personeel, separaat gebouw t.o.v. overige initiatieven
- Programmatische invulling 2.100 m² bruto vloeroppervlakte, verdeeld over 2 verdiepingen
- Trainingscomplex in directe verbinding met voetbalvelden
- (Kantoor)ruimtes Parkstad Limburg Stadion (hierna: PLS) enkel nog in gebruik op wedstrijddagen, op niet-wedstrijddagen worden deze ruimtes beschikbaar gesteld voor verhuur aan externe bedrijven
- Kwijtschelding huurschuld Parkstad Limburg Stadion t.b.v. verbeterde balanspositie
- Huursom PLS per 1-7-2023 naar Euro 250.000,- ter voorkoming verdere verhoging huurschuld en waarschuwing licentiecommissie KNVB
- Stadionveld Kaalheide in gebruik door Achilles-Top, grasveld (veld 2) wordt door gemeente kwalitatief verbeterd
- Aparte buszone Parkstraat voor bezoekende verenigingen om verkeersveilige situatie te kunnen garanderen

Programma van Eisen [REDACTED]

- Nieuwbouw 40 zorgappartementen van +/- 75-80 m² gebruiksoppervlakte
- Zorg wordt verleend door zorgaanbieder
- Gemeenschappelijke voorzieningen begane grond
- Deelgebruik voorzieningen in de omgeving (sportvelden, kantine, fitnessruimte)
- Appartementen gelegen in de buurt van overige voorzieningen binnen Kaalheide

Businesscase RO groep [REDACTED]

- Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Kerkrade, BVO Roda JC Kerkrade, stichting Bruis en Achilles-Top
- Risicodragende ontwikkeling en realisatie Roda JC Kerkrade / zorgappartementen door [REDACTED]
- Definitief programma is afhankelijk van beschikbare huren
- Bij oplevering met huurcontracten Roda JC + [REDACTED] levering door [REDACTED] aan een nader te bepalen belegger
- Uitgangspunt vooralsnog bruto aanvangsrendement [REDACTED]
- Totale all-in huursom PLS / Sportpark Kaalheide na afronding project bedraagt Euro 360.000,- per jaar. Verdeling:
 - PLS – [REDACTED] huurcontract met Stadion
 - Sportpark Kaalheide – [REDACTED] huurcontract met belegger

- Huurcontract tussen Roda JC Kerkrade en ██████████ inzake het trainingscomplex, Roda JC wordt huurder van het trainingscomplex
- Solvabele debiteuren Roda JC Kerkrade en ██████████ noodzakelijk
- Gemeentegarantie voor de huursom van Roda JC van het trainingscomplex voor een periode van 25 jaar, de zorgappartementen maken geen onderdeel uit van de gemeentegarantie
- Residuele grondwaarde berekening voor sportpark en zorgappartementen
- Terrein wordt bouw- en woonrijp (inclusief nutsaansluitingen en parkeerplaatsen) geleverd door gemeente Kerkrade
- Sloop huidige opstallen maken onderdeel uit van de grex en zijn voor rekening en risico gemeente Kerkrade
- Sportvelden en openbare inrichting blijft in eigendom en onderhoud van gemeente Kerkrade
- Gedurende de bouw van het nieuwe trainingscomplex zal Roda JC Kerkrade gebruik maken van de voorzieningen van omliggende amateurverenigingen
- Onafhankelijkheid ontwikkeling BVO Roda JC Kerkrade bij stagnatie voortgang totaalconcept 'Kaalheide Bruist' wordt vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst