

Aanvullende technische vragen koopoptie stadion

1. Aankoop stadion (2003)

1. Waarom is voor de taxatie in 2003 een makelaar gevraagd zonder ervaring met dit type vastgoedobjecten en bovendien zakelijke relaties met zowel de gemeente als NAC?
2. Waarom is door de taxateur destijds uitsluitend gesproken met vertegenwoordigers van de gemeente en NAC en niet met mensen met meer afstand en specifieke kennis?¹
3. In hoeverre is bij de taxatie in 2003 rekening gehouden met het feit dat bij een voetbalstadion sprake is van exploitatiegebonden vastgoed? Waaruit blijkt dat in de taxatie?
4. Is er rekening gehouden met de managementprestatie van de exploitant (NAC) zoals gebruikelijk bij het taxeren van exploitatiegebonden vastgoed? Zo ja, waaruit blijkt dat?
5. Is er gebruik gemaakt van benchmarks zoals gebruikelijk bij het taxeren van exploitatiegebonden vastgoed? Zo ja, waaruit blijkt dat?
6. Is het wettelijk toelaatbaar om bij een taxatie waarde toe te kennen aan alternatieve invulling van stadion en/of grond, terwijl dat planologisch onmogelijk is?
7. Acht u het aannemelijk dat de toegekende waarde van het stadion lager zou zijn geweest indien de voor dit type vastgoed geëigende methode was gebruikt?
8. Zijn er bij het college of ambtenaren destijds twijfels geweest over de taxatie en/of de toegekende waarde? Zo ja, wat is er met die twijfel gedaan?
9. Kunt u nader onderbouwen waarom € 2 miljoen die ook de BrIM bij heeft gedragen bij de aankoop van het stadion, nergens is terug te vinden in het overzicht?²
10. Is het voor u denkbaar dat in 2003 onder (tijds)druk, door de gemeente teveel is betaald voor het stadion? Zo nee, hoe verklaart u dan de afwaardering van tenminste € 5,7 miljoen?
11. Deelt het college de vorig jaar in de media gedane uitspraak van de taxateur van destijds, dat de Gemeente Breda in 2003 met € 15,7 miljoen een marktconforme prijs heeft betaald?³

2. Verbouwing stadion (2008-2010)

12. Hoeveel van de kosten van Fase 1 van de verbouwing (€ 0,7 miljoen), is inmiddels afgeboekt via de huursverhoging uit 2008?
13. Hoeveel van de kosten van Fase 2 van de verbouwing (€ 5,4 miljoen), is inmiddels afgeboekt via de huursverhoging uit 2009?
14. Hoeveel van de kosten van Fase 3a van de verbouwing (€ 2,3 miljoen), is inmiddels afgeboekt via de huursverhoging uit 2010?
15. Welk deel van de huidige boekwaarde van € 16 miljoen is toegekend aan de destijds in totaal € 8,4 miljoen kostende verbouwing?
16. Staat u nog steeds achter de randvoorwaarde uit het raadsvoorstel uit 2009 dat upgrading en uitbreiding van het stadion “voor de gemeente budgetneutraal is”?⁴

3. Inbreng grond gebiedsontwikkeling (trainingsvelden) (2009)

17. Erkent u dat in de taxatie van 2003 bij de toegekende waarde is meegenomen dat de buitentrainingsvelden aangewend kunnen worden voor 30.000 m² kantoren?

¹ Zie Taxatierapport Stadionstraat 3B te Breda, Van Opstal bedrijfsobjecten, d.d. 15 april 2003

² Zie breda.nl/stadion

³ Zie bericht BN/DeStem, “Betaalde Breda miljoenen te veel voor NAC-stadion?”, d.d. 13 juli 2017

⁴ Zie Raadsvoorstel Upgrading en uitbreiding stadion, d.d. 2 april 2009

18. Erkent u voorts dat in datzelfde taxatierapport is meegenomen dat de waarde van de grond onder het stadion aangewend kan worden voor 15.000 m² kantoren?
19. Hoe verklaart u dat de trainingsvelden ondanks een veel groter ontwikkelpotentieel, in 2009 voor slechts € 2,5 miljoen zijn verkocht, terwijl de grond onder het stadion € 2,8 miljoen waard is?
20. Heeft de gemeente in 2003 teveel betaald voor de grond, in 2009 te weinig ontvangen of staat de grond onder het stadion anno nu voor teveel in de boeken?

4. Verduurzaming stadion (2017-2018)

21. Waarom staan de kosten van de verduurzamingsmaatregelen (€ 1 miljoen) niet opgenomen in de tabel met investeringen en boekwaarde?
22. Kan de € 1 miljoen voor verduurzamingsmaatregelen opgeteld worden bij de aanschafwaarde die daarmee uitkomt op € 22,3 miljoen? Zo nee, hoe moeten die dan worden opgenomen?
23. Uit welk document op breda.nl/stadion waar wethouder De Beer naar verwijst in de media, blijkt dat de verduurzamingsmaatregelen “geen verlies van publiek geld” zijn?⁵
24. Wat was überhaupt de financiële onderbouwing van het voor € 1 miljoen verduurzamen van het stadion? Kunt u dat ook aanleveren?
25. Kunt u het taxatierapport van Cushman & Wakefield – dus niet de excell-sheet die de gemeente zelf heeft gemaakt - verstrekken aan de raad, desnoods vertrouwelijk?
26. Waaruit blijkt in het taxatierapport van Cushman & Wakefield, dat de verduurzamingsmaatregelen € 1 miljoen van de totale waarde van het stadion (€ 7,5 miljoen) uitmaken?

5. Koopoptie stadion - inhoud

27. Hoe is het maandelijkse bedrag van € 2,5 duizend respectievelijk € 10 duizend voor de koopoptie bepaald? Is hiervoor gebruik gemaakt van benchmarkgegevens?
28. Welke huurprijs zou er volgens de aanvankelijke afspraak per 1 juli 2018 weer voor het stadion betaald moeten worden?
29. Welk bedrag loopt de gemeente aan huurinkomsten mis, mits de termijn van de koopoptie tot 31 mei 2019 duurt? Hoe wordt dit bedrag opgevangen?
30. Vallen deze gemiste huurinkomsten niet onder ongeoorloofde staatssteun? Heeft u dit extern juridisch laten toetsen alvorens de koopoptie/huursverlaging te tekenen?
31. Klopt het dat NAC al sinds de aankoop van het stadion in 2003 recht had op eerste koop? Zo ja, waarom is dit bij de poging het stadion te verkopen in 2017 nooit aan de orde geweest?
32. Waren andere gegadigden die in 2017 op het stadion hebben geboden, ervan op de hoogte dat NAC het recht op eerste koop had? Zo ja, hoe zijn zij hiervan op de hoogte gebracht?
33. Wat is er de reden van dat ondanks dat NAC al recht had op eerste koop, er toch is besloten ook nog eens een koopoptie te sluiten?
34. Heeft u signalen dat er meer gegadigden zijn om op korte termijn een bod uit te brengen? Zo nee, waarom wordt er dan een koopoptie gesloten, bovenop het recht van eerste koop?
35. Erkent u dat wanneer er mogelijk gegadigden zijn die meer bieden en/of het volledige stadion willen kopen, deze koopoptie nadelig uitpakt voor de gemeente?
36. Loopt de gemeente risico's op claims van mogelijk andere gegadigden voor de aankoop van het stadion? Is dit extern juridisch getoetst voordat de koopoptie werd getekend?

⁵ Zie bericht BN/DeStem, “Breda landelijk koploper verduurzamen gebouwen”, d.d. 24 september 2018

37. Waaruit blijkt in het taxatierapport van Cushman & Wakefield - dus niet de excell-sheet die de gemeente zelf heeft gemaakt - dat de aan NAC aangeboden delen van het stadion € 5,5 miljoen waard zijn?
38. Waaruit blijkt in het taxatierapport van Cushman & Wakefield - dus niet de excell-sheet die de gemeente zelf heeft gemaakt - dat de restanten van het stadion die in het bezit blijven van de gemeente € 2 miljoen waard zijn?
39. Waaruit blijkt in het taxatierapport van Cushman & Wakefield - dus niet de excell-sheet die de gemeente zelf heeft gemaakt - dat de grond € 2 miljoen waard is?
40. Heeft de prijsbepaling van de afzonderlijke delen in overleg met Cushman & Wakefield plaatsgevonden of bent u zelf gaan knippen en plakken uit hun taxatierapport?
41. Waarom laat u de grond voor € 2,8 miljoen in de boeken staan, terwijl die door Cushman & Wakefield is getaxeerd op € 2 miljoen? Is dit voorgelegd aan de accountant?
42. Waarom is de afwaardering volgens u € 5,7 miljoen? Zou deze niet € 5,7 miljoen (stadion) + € 1 miljoen (verduurzamingsmaatregelen) + € 0,8 miljoen (grond) = € 7,5 miljoen moeten zijn?

6. Koopoptie stadion – proces

43. Is een koopoptie sluiten met het voornemen het stadion miljoenen onder de boekwaarde te verkopen, volgens u een collegebesluit met 'ingrijpende gevolgen' conform de Gemeentewet?⁶
44. Is het verlagen van de huur over periode van 11 maanden en ter waarde van enkele tonnen, volgens u een collegebesluit met 'ingrijpende gevolgen' conform de Gemeentewet?
45. Waarom heeft u eerdere addendums op de wijziging van de huurovereenkomst wel steeds besproken met de raad en ditmaal niet?
46. Welke overwegingen had de geconsulteerde jurist volgens u dan wél mee moeten nemen bij zijn oordeel dat de koopoptie voorgelegd had moeten worden aan de raad?

⁶ Gemeentewet, artikel 169, vierde lid