



Vragen van gemeenteraadsleden

Gemeenteraad

Onderwerp:	taxatie van het Lavansstadion (stadion de Braak / SolarUniestadion)
Datum	5 mei 2018
Partij:	PvdA
Bijlage:	15
Ingekomen brief griffie:	5 mei 2018
Antwoord college	24 mei 2018

Aan het college van burgemeester en wethouders van Helmond,

In het Eindhovens Dagblad van 4 mei 2018 lezen we hoe het Lavans stadion (stadion de Braak) is getaxeerd. Daarin wordt een zeer positief beeld geschetst van de huidige exploitatie van het stadion. Stichting Belangen Helmond Sport (SBHS) ontvangt jaarlijks €185.715 van de drie huurders en heeft te maken met ongeveer €40.000 aan kosten, dit betekent een netto resultaat van ongeveer €145.000. Vanaf 2020 zou dit resultaat stijgen naar ongeveer €185.000. Dit roept bij de PvdA de volgende vragen op:

- 1) Klopt het geschetste beeld in het Eindhovens Dagblad? Zo ja, hoe rijmt dit met de huidige financiële positie van SBHS (zie ook besluit 6 van raadsvoorstel 87 juni 2016)? Zo nee, waar is de taxatiewaarde van €1.96 miljoen op gebaseerd?

Indien de uiteenzetting in het Eindhovens Dagblad klopt, is met de fictieve huurverhoging in 2020 van ruim 52% voor de huurder BVO Helmond Sport ruim €1 miljoen gemoeid.

- 2) Hoe realistisch is een huurverhoging van 52% (van €118.000 naar €180.000) voor de belangrijkste gebruiker van het Lavans stadion, BVO Helmond Sport? Hoe is dit te rijmen met de financiële positie van BVO Helmond Sport?
- 3) Is het college bereid het taxatierapport te delen met de raad?
- 4) Is, zoals staat genoemd in besluit 6d van raadsvoorstel 87 juni 2016, de mogelijke koop van het stadion door de gemeente Helmond al vooraf extern getoetst op staatssteun? Zo ja, kunnen wij dit verslag ontvangen? Zo nee, wanneer is het college voornemens deze toets te laten plaatsvinden?

Met het positief geschetst beeld in het Eindhovens Dagblad, is het voor ons onduidelijk hoe in de loop der jaren de schuldenpositie van SBHS heeft kunnen ontstaan.

- 5) In hoeverre heeft BVO Helmond Sport in de afgelopen 10 jaar niet aan haar betalingsverplichtingen aan SHB voldaan?
- 6) Zijn er in de afgelopen 10 jaar middelen vanuit SBH naar BVO Helmond Sport gegaan? Zo ja, wat was hiervoor de aanleiding?
- 7) Is er sprake van een schuldenlast van BVO Helmond Sport aan SBHS? Zo ja, hoe hoog is deze en wat gaat er met deze schulden gebeuren als er sprake is van een nieuw stadion?

We stellen deze vragen omdat BVO Helmond Sport een van de belangrijkste huurders is van de nieuw te bouwen sport- en (be)leefcampus de Braak en de huursom voor hen €265.000 zal bedragen.

Met vriendelijke groet,
Mohammed Chahim



Bijlage raadsvoorstel 87 van 1 juni 2016 besluit 6:

6. In het kader van het borgen van de veiligheid van het stadion tijdens de overbruggingsperiode tot aan de realisatie van de vernieuwing van de Braak een oplossing te zoeken voor situatie van de Stichting Belangen Helmond Sport (SBHS). In grote lijn wordt een oplossing voorgesteld waarbij de stichting een nieuwe lening krijgt onder voorwaarde dat de gemeente het stadion op het moment van realisatie kan overnemen voor de totaalsom van de dan geldende schulden. In detail:

a. een nieuwe lening tegen een marktconforme rente te verstrekken met daarbij de bepaling dat, als de gemeente gebruikmaakt van de terugkoopoptie in de erfpachtake, het bedrag van de uitstaande leningen verrekend wordt met de verschuldigde koopsom.

b. deze lening in jaartranches en ieder jaar onder strikte voorwaarden beschikbaar te stellen. Het bedrag voor ieder jaar bepalen op grond van een liquiditeitsoverzicht en investeringsplan voor het hoogstnoodzakelijk onderhoud uitsluitend gericht op de veiligheid van de gebruikers van het stadion. Eén van de voorwaarden zal zijn dat er uitzicht is op realisatie van het totaalplan en dat de afspraken bij beslispunt 2 zijn Gemeenteraad van Helmond Raadsbesluit 87 blz. 6 nagekomen.

c. deze lening over alle jaartranches maximaal op € 650.000,- vast te stellen en het college te machtigen om de jaartranches aan de stichting ter beschikking te stellen.

d. de koop van het stadion op het moment van realisatie, inclusief bedragen en randvoorwaarden vast te leggen met de stichting SBHS en deze vooraf extern te laten toetsen op staatssteun. Uitgangspunt hierbij is dat de koopsom van het stadion niet meer is dan de totaalsom van hypotheek en leningen die dan op het stadion rusten.

Antwoord college van burgemeester en wethouders:

Naar aanleiding van uw bovengenoemde brief, delen wij u het volgende mede.

- 1. Ja, deze gegevens maken deel uit van de uitgangspunten die de taxateur hanteert om de waarde van het stadion te kunnen berekenen. De totale financiële positie van SBHS bestaat echter uit meerdere kosten en opbrengsten die op basis van de gehanteerde methode van taxeren niet meegenomen worden voor de waardebepaling. Per saldo laat de huidige financiële positie van SBHS op basis van de prognose 2018 nog steeds een negatief resultaat zien. Zoals u weet toetsen wij de financiële situatie van de Stichting elk jaar voordat besluitvorming plaatsvindt inzake bijvoorbeeld de bevrozing van de borgstelling. Tevens heeft een toetsing plaats gevonden ten tijde van de door u aan deze vragenlijst toegevoegde besluitvorming in 2016.*
- 2. Zoals aangegeven in het taxatierapport is de beoogde huurverhoging gebaseerd op een %-age van de omzet van de BVO. Er is gekeken welk %-age andere clubs in de eerste divisie besteden aan huisvesting. Dit is 11 – 15% ,waarvan 70% voor stadionhuur is. Op basis van de omzet van de BVO en 12% voor huisvesting komt de taxateur tot € 180.000. Puur op basis van het onderzoek naar andere clubs zou deze huur reëel zijn en in lijn met andere BVO's. Eventuele daadwerkelijke afspraken ten aanzien van deze huurverhoging zullen moeten plaatsvinden tussen SBHS en de BVO Helmond Sport, hierin zijn wij als gemeente geen partij.*
- 3. Het taxatierapport is als bijlage opgenomen bij de overeenkomst met de Stichting Belangen Helmond Sport van 20 maart jl. Deze bilaterale- overeenkomst ligt zoals aangegeven in de Raadsinformatie brief van 20 maart jl. voor u ter inzage bij de griffie.*
- 4. Ja , er is een staatssteuntoets verricht. Windt Le grand Leeuwenburgh Advocaten heeft deze toets uitgevoerd. Ten aanzien van de aankoop van het stadion is geadviseerd om een taxatie te laten verrichten om er zeker van te zijn dat er sprake is van een marktconforme prijs en derhalve geen*



sprake is van staatssteun. De passages uit het advies waarin dit verwerkt is, zijn als bijlage hieronder opgenomen.

Tevens kan aangegeven worden dat de getaxeerde waarde van 1,96 mln euro hoger is dan het eerste uitgangspunt, de bepaalde WOZ-waarde. Zoals aangegeven in de Raadsinformatie brief van 20 maart jl. is het eveneens zo dat de gemeenteraad heeft besloten het stadion over te nemen voor de totaalsom van de openstaande leningen en hypotheek (mits passend binnen de taxatie). Middels deze taxatie is de maximale waarde waarvoor het stadion overgenomen kan worden bepaald, aangezien de openstaande leningen in totaal niet dit bedrag vertegenwoordigen zal de waarde van de uiteindelijke overdracht lager zijn. Het exacte bedrag zal, zoals beschreven in de overeenkomst met de Stichting van 20 maart j.l. middels de overeenkomst die eind dit jaar met de Stichting wordt gesloten worden vastgesteld.

5. Op basis van de gegevens die wij jaarlijks van de Stichting ontvangen kunnen wij concluderen dat de BVO tot 2018 alle huur- en betalingsverplichtingen aan de Stichting voldaan heeft.
6. Ja, wij zijn bekend met het gegeven dat in 2010 middelen vanuit SBHS naar de BVO zijn gegaan. Dit als gevolg van exploitatieproblemen bij de BVO, zoals besproken met de gemeenteraad op 6 juli 2010 en aan u nader toegelicht middels de Raadsinformatiebrief van 15 juli 2010. In de laatste 4 jaar is dit niet meer gebeurd, zoals u weet vindt dit College dit onwenselijk. Zie eveneens de beantwoording vraag 7.
7. Zoals reeds beschreven in de Raadsinformatiebrief van 20 maart jl. geldt met betrekking tot de schuldenlast van de BVO het volgende:

Onderdeel van de ontwikkeling van de Sport- en (be)leefcampus De Braak is de aankoop van het huidige stadion en de voorgenomen liquidatie van de Stichting Belangen Helmond Sport (SBHS). Hierbij is overeengekomen, zoals door u besloten in 2016, dat de gemeente Helmond het stadion koopt van SBHS tegen alle openstaande leningen en borgstellingen, mits passend binnen de taxatie van het stadion. Een en ander dus inclusief een lening van € 300.000,- die door de gemeente is verstrekt aan SBHS en die de stichting heeft doorgelegd aan de BVO. De huidige taxatie van het stadion is passend en daarom kan de overeenkomst met SBHS worden getekend.

De achtergestelde lening van € 500.000,- die de gemeente rechtstreeks heeft verstrekt aan de Betaald Voetbal Organisatie Helmond Sport (dus zonder tussenkomst van de SBSH) wordt niet kwijtgescholden. Wel komt de borgstelling van SBHS die als zekerheid voor deze lening was gesteld, te vervallen. SBHS liquideert zich nadat zij het stadion heeft overgedragen; de borgstelling heeft dan ook feitelijk geen waarde meer.

Burgemeester en wethouders van Helmond
de burgemeester

mevr. P.J.M.G. Blanksma – van den Heuvel

de secretaris

mr. drs. A.P.M. ter Voert

Bijlage: passages uit het advies van Windt Le grand Leeuwenburgh Advocaten m.b.t. staatssteuntoets:

Verkrijging van het stadion en beëindiging erfpachtovereenkomst

Wanneer de gemeente voor het stadion (de opstellen bij tussentijdse beëindiging van de erfpacht) meer betaalt dan de marktconforme prijs (marktwaarde), ontvangt SBHS een voordeel dat is aan te merken als staatssteun in de zin van artikel 107 VWEU, in welk geval dan is voldaan aan het voordeelscriterium (randnummer 2.1a). Bij dit steunelement is het voordeelscriterium de cruciale factor, waarop wij ons dan ook richten in de analyse.



Om te voorkomen dat er sprake is van staatssteun zal het '*market economy operator principe*' toegepast moeten worden.

Zoals in randnummer 2.3 uitgelegd zijn er diverse methoden aan de hand waarvan de marktconformiteit kan worden vastgesteld. De methode van het laten verrichten van een onafhankelijke taxatie is geschikt voor het aan te kopen stadion (randnummer 2.4). Vervolgens kan er verrekend worden met de uitstaande leningen. Dat een deel van deze leningen door SBHS zijn doorgelegd aan de BVO, maakt dat niet anders.

Enkel wanneer het heel evident is dat er sprake is van marktconformiteit kan geadviseerd worden geen taxatie uit te laten voeren. De waarde is nu mede bepaald aan de hand van de WOZ. Voor de benadering van de waarde in huidig gebruik is de WOZ-waarde een eerste indicatie, wat niet per se een marktconforme prijs hoeft te zijn voor de opstallen. Een taxatie van de opstallen is derhalve raadzaam. Daarbij kan in aanmerking worden genomen dat aan SBHS een (iets) hogere prijs kan worden geboden om aan verkoop (en beëindiging van de erfpacht) mee te werken. De gemeente is hier immers 'vragende partij'.

De erfpachtovereenkomst staat er niet aan in de weg dat er betaald wordt voor de opstallen - het stadion - nu de erfpachtovereenkomst voortijdig beëindigd wordt. Dit zou anders zijn geweest wanneer de termijn van de erfpachtovereenkomst af zou lopen en de gemeente juridisch op grond van de erfpachtovereenkomst niet gehouden zou zijn te betalen voor de opstallen die gebouwd zijn sinds de erfpacht werd uitgegeven.