

Aan de gemeenteraad

Datum : 28 maart 2023
Zaaknummer : 140367
Contactpersoon : Marjolijn Hylkema
Telefoonnummer : 06-31102213

Onderwerp: Verzoeken Vitesse en Stadion Arnhem

Geachte voorzitter en leden,

Arnhem, Vitesse en Gelredome horen bij elkaar. Zowel de club, opgericht in 1892, als het stadion zijn iconen voor onze stad. Vitesse verbindt Arnhemmers - jong en oud - van de Geitenkamp tot Schuytgraaf. Gelredome is sinds 1998 een voetbalstadion en een evenementenlocatie met allure. Voor de stad vinden we het dan ook belangrijk dat Vitesse blijft bestaan en kan blijven spelen in het Gelredome.

In het conflict tussen Vitesse en Stadion Arnhem BV, waarin de gemeente geen partij is, hebben beide partijen drie verzoeken aan de gemeente gedaan. Allereerst zijn we door beide partijen gevraagd afstand te doen van het eeuwigdurend speelrecht - voor zover dit eeuwigdurend speelrecht nog bestaat. Daarnaast zijn we gevraagd om te bevestigen dat de hoofdhuurovereenkomst met BV Exploitatiemaatschappij Gelredome loopt tot minimaal 30 september 2030. Het derde verzoek ziet op het gebruik van het parkeerterrein.

Het college heeft besloten (deels) aan de verzoeken te voldoen op voorwaarde dat hiermee daadwerkelijk een oplossing voor het conflict komt en dat de juridische procedures worden gestaakt.

In deze raadsbrief informeren wij u hier nader over.

Inleiding

Stadion Arnhem BV is eigenaar van het Gelredome en verhuurt het stadion aan BV Exploitatiemaatschappij Gelredome, Vitesse is onderhuurder. Vitesse en Stadion Arnhem BV zijn in een juridische procedure verwikkeld over het 'eeuwigdurend speelrecht'. Deze procedure is door Vitesse in 2021 gestart nadat zij in 2018 de (onder)huurovereenkomst had opgezegd. Vitesse stelt zich in die procedure op het standpunt dat zij op grond van het eeuwigdurend speelrecht het recht heeft om in stadion Gelredome te voetballen. Stadion Arnhem stelt zich op het standpunt dat het eeuwigdurend speelrecht niet (meer) bestaat. Stadion Arnhem BV is in het verlengde van die rechtszaak twee



juridische procedures tegen de gemeente gestart. Stadion Arnhem BV vordert nietigverklaring van het eeuwigdurend speelrecht omdat daarmee staatssteun aan Vitesse zou zijn verstrekt, en zij vordert schadevergoeding van de gemeente voor het geval de rechter oordeelt dat het eeuwigdurend speelrecht nog bestaat.

Tijdens de mondelinge behandeling van deze juridische procedures de afgelopen twee weken hebben Stadion Arnhem BV en Vitesse aangegeven dat zij proberen om, voordat de rechter een uitspraak doet, in onderling overleg een oplossing te bereiken. Vitesse en Stadion Arnhem BV hebben de gemeente in dat kader gevraagd mee te werken aan drie verzoeken. Die betreffen het afstand doen van het eeuwigdurend speelrecht, de einddatum van de hoofdhurovereenkomst met BV Exploitiemaatschappij Gelredome en het gebruik van het parkeerterrein.

Afstand doen van het eeuwigdurend speelrecht

Vitesse en Stadion Arnhem BV hebben in het kader van het bereiken van een minnelijke oplossing, oftewel een oplossing in onderling overleg zonder uitspraak van de rechter, de gemeente gevraagd afstand te doen van het eeuwigdurend speelrecht, voor zover dat nog zou bestaan. De vraag of het eeuwigdurend speelrecht nog bestaat, ligt voor bij de rechter. Het eeuwigdurend speelrecht is in 1996 bedongen bij de verkoop van de grond voor de bouw van het stadion. Het speelrecht houdt (kort gezegd) in dat de eigenaar van het stadion een door de gemeente aan te wijzen voetbalclub (Vitesse) in de gelegenheid moet stellen om het stadion te gebruiken voor betaald voetbalwedstrijden. Het stadion moet daarvoor aan alle (KNVB) eisen voldoen. Voor het gebruik is een marktconforme vergoeding verschuldigd, Vitesse en de eigenaar van het stadion mogen afspraken maken over de uitoefening van het speelrecht.

Na 1996 is het stadion meerdere keren van eigenaar gewisseld, is er gecontracteerd in het kader van het reddingsplan in 2003 en zijn (onder)huurovereenkomsten gesloten. Door al deze elkaar opvolgende contracten, waarbij de gemeente niet altijd partij was, is onduidelijkheid ontstaan over het bestaan in juridische zin van het eeuwigdurend speelrecht.

In het kort geding van Vitesse tegen Stadion Arnhem BV heeft de voorzieningenrechter geoordeeld dat het eeuwigdurend speelrecht niet (meer) bestaat, in elk geval niet met dezelfde inhoud als Vitesse stelt dat het in 1996 bij het ontstaan ervan had. Nu Vitesse in het kader van het bereiken van een minnelijke oplossing met Stadion Arnhem BV bereid is afstand te doen van het speelrecht, is het begrijpelijk dat dit ook van de gemeente wordt gevraagd, om te voorkomen dat de gemeente op een later moment alsnog Vitesse in positie ten opzichte van de eigenaar probeert te brengen.

Einddatum van de hoofdhurovereenkomst met BV Exploitiemaatschappij Gelredome

Het tweede verzoek betreft de looptijd van de hoofdhurovereenkomst. Stadion Arnhem BV verhuurt het stadion aan BV Exploitiemaatschappij Gelredome, die het op haar beurt onderverhuurt aan Vitesse. Aangezien Vitesse de huursom wel rechtstreeks aan de eigenaar Stadion Arnhem BV betaalt, heeft



Stadion Arnhem BV haar hoofdhuurovereenkomst met de Exploitatiemaatschappij opgezegd toen Vitesse in 2018 besloot haar (onder)huurovereenkomst met de Exploitatiemaatschappij per 30 september 2023 op te zeggen. De grond onder de Oosttribune behoort tot het verhuurde stadion, maar is eigendom van de gemeente. Daarom zou er in formeel-juridische zin mogelijk sprake kunnen zijn van mede-verhuurderschap door de gemeente, en heeft Stadion Arnhem de gemeente in 2021 gevraagd mee te werken aan het opzeggen van de hoofdhuurovereenkomst, voor zover vereist en voor zover het haar deel betreft.

Vanwege de minnelijke regeling tussen Vitesse en Stadion Arnhem BV komt opnieuw een huurovereenkomst tot stand tot en met 30 september 2030. Om die reden moeten de eerdere huuropzeggingen in feite worden ingetrokken, omdat het voor alle betrokkenen van belang is dat ook de hoofdhuurovereenkomst (weer) geldig is tot en met 30 september 2030. Om die reden hebben partijen de gemeente verzocht te bevestigen dat de opzeggingsbrieven van de gemeente van 1 en 27 september 2021 moeten worden aangemerkt als (uitsluitend) een opzegging tegen 30 september 2030.

Gebruik parkeerterrein

Het derde verzoek betreft het gebruik van het parkeerterrein door de Exploitatiemaatschappij. Het gebruik van het parkeerterrein is gekoppeld aan de looptijd van de huur van het stadion. Stadion Arnhem stelt dat indien na 30 september 2030 het gebruik van het Gelredome als multifunctioneel stadion wordt voortgezet, er belang bij bestaat dat ook het gebruik van het parkeerterrein door Stadion Arnhem of haar rechtsopvolgers op basis van een gebruiksovereenkomst tegen dezelfde voorwaarden wordt voortgezet. Het belang van Stadion Arnhem is helder. Wij onderschrijven het belang van de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen ten behoeve van evenementen en voetbalwedstrijden, maar gaan daarover niet op dit moment al afspraken vastleggen. Over het gebruik (en de voorwaarden waaronder) van het parkeerterrein na 30 september 2030 gaan wij graag te zijner tijd in overleg met de direct betrokkenen.

Minnelijke oplossing

Wij hebben over de verzoeken advies van de stadsadvocaat ingewonnen. Op basis van dat advies hebben wij besloten om mee te werken aan de verzoeken van partijen om zo de weg vrij te maken voor een minnelijke oplossing tussen Vitesse en Stadion Arnhem. Wij werken mee aan deze verzoeken onder de opschortende voorwaarde dat er een onherroepelijke en onvoorwaardelijke minnelijke regeling tussen Stadion Arnhem, Exploitatiemaatschappij Gelredome BV en Vitesse (middels een door alle partijen ondertekende vaststellingsovereenkomst) tot stand komt over het meerjarig gebruik van het stadion Gelredome door voetbalclub Vitesse vanaf 1 oktober 2023. Dat betekent dat de toegezegde medewerking aan de verzoeken pas geldt als aan deze voorwaarden is voldaan.

Verder verbinden wij aan deze besluiten de opschortende voorwaarde dat Stadion Arnhem de lopende procedures tegen de gemeente staakt en de gemeente finale kwijting verleent voor al hetgeen in de ruimste zin verband houdt met het al of niet bestaan van het eeuwigdurend speelrecht. Daarmee



verklaren de gemeente en Stadion Arnhem BV dat zij op dit punt niets meer van elkaar te vorderen hebben.

Overige verzoeken Stadion Arnhem BV

Naast de hierboven genoemde drie verzoeken van Vitesse en Stadion Arnhem BV, heeft Stadion Arnhem BV eerder ook andere punten ingebracht die zij wil bespreken met de gemeente.

Stadion Arnhem BV vraagt om een vergoeding van proceskosten. Aan het meewerken aan de drie verzoeken van Vitesse en Stadion Arnhem BV stellen wij de voorwaarde van finale kwijting. Daarmee wijzen wij een vergoeding van proceskosten af.

De volgende twee punten maken geen onderdeel uit van het conflict tussen Vitesse en Stadion Arnhem BV. Wij willen de bespreking daarvan dan ook niet koppelen aan de te bereiken oplossing tussen partijen.

Stadion Arnhem BV heeft de gemeente laten weten een erfdienstbaarheid die sinds 2007 in concept klaarligt, alsnog notarieel vast te willen leggen. Omdat door de verkoop aan Eurocommerce in 2007 het stadion is afgesplitst van het omliggende (parkeer)terrein en de openbare weg, is in de akte van levering bepaald dat een aantal afspraken over het gebruik van die grond nader worden vastgelegd in een erfdienstbaarheid. Wij zijn bereid om hierover in overleg te treden met Stadion Arnhem BV om zo tot een afwikkeling van dit punt te komen.

Als laatste punt wenst Stadion Arnhem BV in gesprek te komen met de gemeente over de verwerving van de grond onder de hoeken en de grond onder de Oosttribune. Stadion Arnhem BV is al eerder uitgenodigd om plannen voor de gronden uit te werken en nader toe te lichten. Op basis daarvan kunnen wij besluiten of wij bereid zijn in onderhandeling te treden over een mogelijke verkoop, overigens volgens de regels van het Didam arrest. Die uitnodiging staat open.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en houden u op de hoogte over de verdere ontwikkelingen.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlage(n)

- Brief aan Vitesse
- Brief van (advocaat) Vitesse 27 maart 2023