

Kennisgeving voornemen tot verkoop en uitgifte in erfpacht van het stadioncomplex aan de Stadionstraat te Breda (het 'Rat Verlegh stadion') Gemeente Breda

Publicatiedatum: 8 december 2025 (reageren binnen 20 kalenderdagen)

Ingevolge het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 ECLI:NL:HR:2021:1778, Hoge Raad, 20/00123, moeten overheidslichamen, gelet op het gelijkheidsbeginsel, kennisgeven van het voornemen om te besluiten tot het aangaan van een overeenkomst waarbij sprake is van de uitgifte van onroerende zaken en zakelijke rechten.

De gemeente Breda heeft het voornemen om een deel van het stadioncomplex aan de Stadionlaan te Breda, eveneens bekend onder de naam het 'Rat Verlegh stadion', te verkopen en een deel van het stadioncomplex in erfpacht uit te geven, beide aan de besloten vennootschap Rat Verlegh stadion B.V., statutair gevestigd te Breda, kantoorhoudende aan de Stadionstraat 5, 4815 NC Breda, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 99028239. Rat Verlegh stadion B.V. is een aan NAC = Breda Holding B.V. gelieerde rechtspersoon, onlangs opgericht om het vastgoed in onder te brengen. NAC = Breda Holding B.V. is de bestuurder van Rat Verlegh stadion B.V.. Voor het leesgemak wordt hierna gesproken over NAC Breda.

De voorgenoemen verkoop betreft acht business-apartments, gelegen aan de Stadionstraat te Breda, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie F complexaanduiding 1569A, appartementsindices 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14 en 18. De uitgifte in erfpacht betreft de percelen, gelegen aan de Stadionstraat te Breda, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie F nummers 1531 (groot circa 4.515 m²) en 1582 (groot circa 13.710 m²), inclusief de daarop gerealiseerde opstallen. De uitgifte in erfpacht wordt gecombineerd met de overdracht van:

- het opstalrecht met betrekking tot de tribune met bijbehorende kolommen en/of steunberen en fundamenteën op de percelen, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie F nummers 1546 en 1547;
- de economische eigendom van de veiligheidsschermen, zoals beschreven in de omgevingsvergunning d.d. 12 januari 2024 met kenmerk Z2024-000038 (bijlage A).

Tot het stadioncomplex behoren ook enkele commerciële ruimten die reeds in eigendom zijn van derden of aan derden in erfpacht zijn uitgegeven. Deze commerciële ruimten behoren uitdrukkelijk niet tot de aan NAC Breda te vervreemden onroerende zaken.

Motivering

De gemeente Breda geeft met de vervreemding van de acht business apartments en het voetbalgedeelte uitvoering aan de door de gemeenteraad uitgesproken wens om de (financiële) verstrikking en verstrengeling tussen de gemeente en NAC Breda tot een minimum te beperken.

De gemeente Breda meent om de navolgende redenen dat NAC Breda de enige serieuze gegadigde is om het stadioncomplex aan over te dragen door middel van de verkoop en de uitgifte in erfpacht:

Het stadioncomplex is momenteel grotendeels op basis van een huurovereenkomst in gebruik bij NAC Breda. Het tot het complex behorende voetbalgedeelte wordt als zodanig door NAC Breda gebruikt. NAC Breda is ook de enige partij die dit deel van het complex voor voetbaldoeleinden kan gebruiken.

De te verkopen business-apartments worden momenteel eveneens door NAC Breda gehuurd. Enkele van deze business-apartments worden door NAC Breda zelf gebruikt, de andere worden onderverhuurd. Deze business-apartments zijn – door de specifieke ligging en fysieke verbondenheid met de rest van het stadioncomplex – niet zonder meer te beschouwen als reguliere kantoorruimten. Dit wordt benadrukt door de wens van de gemeente om bij de verkoop een kwalitatieve verplichting (met kettingbeding) ten behoeve van NAC Breda op te leggen, om zodoende de bijzondere relatie tussen de verschillende delen van het stadioncomplex te kunnen borgen. De tekst van deze kwalitatieve verplichting is als bijlage toegevoegd aan deze publicatie.

Het is de uitdrukkelijke wens van de gemeente om beide delen van het stadioncomplex (het voetbalgedeelte en de business-apartments) tezamen en gelijktijdig over te dragen. De gemeente wenst de business-apartments niet afzonderlijk te verkopen. In die zin is dus sprake van een package-deal. De business-apartments worden niet verkocht als het voetbalgedeelte niet in erfpacht wordt afgenomen. De package-deal is een direct gevolg van de reden waarom de gemeente tot vervreemding wenst over te gaan,

namelijk het tot een minimum beperken van de (financiële) verstrikking en verstrengeling tussen de gemeente en NAC Breda. Vervreemding van slechts onderdelen van het stadioncomplex doet geen recht aan de reden van de vervreemding.

De gemeente Breda zal na het verstrijken van de vervaltermijn (zie hierna) overgaan tot verkoop en uitgifte in erfpacht van het stadioncomplex aan de Stadionstraat te Breda (het 'Rat Verlegh stadion'), tenzij zich voordien bij de gemeente andere serieuze gegadigden melden door middel van een gemotiveerde en schriftelijke bekendmaking en tevens onder de volgende opschortende/ontbindende voorwaarden:

De gemeenteraad van Breda besluit:

geen wensen en bedenkingen conform artikel 169, lid 4, van de Gemeentewet ter kennis van de het college brengt, dan wel dat de door de raad ter kennis van het college gebrachte wensen en bedenkingen het college niet tot de conclusie leiden dat deze overeenkomsten niet aangegaan kunnen worden;

de Financiële verordening gemeente Breda 2025 wijzigt overeenkomstig bijgevoegd concept;

de begroting wijzigt en vaststelt overeenkomstig de bijgevoegde begrotingswijziging.

Indien een procedure als bedoeld in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur niet voor 1 januari 2026 is afgerond of leidt tot het oordeel dat de onroerende zaak betrokken is bij:

een vastgoedtransactie waarbij het gevaar bestaat dat die vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

een vastgoedtransactie waarbij het gevaar bestaat dat met de onroerende zaak, waar die vastgoedtransactie betrekking op heeft, (mede) strafbare feiten zullen worden gepleegd; of

een vastgoedtransactie waarbij feiten en omstandigheden erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van die vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met deze voorgenomen verkoop en uitgifte in erfpacht door de gemeente, omdat u meent daarvoor zelf als serieuze gegadigde in aanmerking te komen en u bovendien daadwerkelijk in staat en bereid bent om de betreffende onroerende zaken onder marktconforme condities af te nemen van de gemeente ten behoeve van het beoogde doel, dan kunt u dat binnen 20 dagen na de datum van de onderhavige publicatie kenbaar maken. Dat kunt u alsdan doen door een kortgedingprocedure aanhangig te maken bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter van de rechtbank Breda. In dat geval dient u de gemeente hiervan onverwijld in kennis te stellen door middel van betekening van de dagvaarding op het adres van de gemeente, bij gebreke waarvan het recht vervalt om tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige aanspraak in welke vorm of hoedanigheid dan ook te baseren, althans zijn uw rechten daarop uitgewerkt. Een digitaal afschrift van de dagvaarding dient u tevens via Bekendmaking verkoop gemeentelijke grond en vastgoed | Gemeente Breda naar de gemeente Breda te sturen.