

Veel vraagtekens rond miljoenenplan NAC Breda om eigen stadion te kopen

In het kort

NAC Breda wil €5 mln ophalen met obligaties om stadion te kopen van de gemeente en richt zich vooral op supporters en sponsors.

Eigendom van het stadion is de sleutel in de toekomstplannen van de club.

Maar de club en de gemeente zijn het nog niet eens over de prijs en de koopvoorwaarden.

NAC Breda moet waken voor onnodige risico's, zoals bij het inschatten van zakelijke belangen.

Sportief beleeft NAC Breda een prima seizoen. De vorig jaar verrassend gepromoveerde club houdt zich goed staande in de eredivisie en het 'Avondje NAC' staat synoniem voor entertainment, in een stadion waar op dit moment maximaal 19.000 toeschouwers in passen.

Financieel is het een ander verhaal: de NAC-directie moet kunst-en-vliegwerk uithalen om de begroting sluitend te krijgen. Uit jaarverslagen volgt dat de club structureel verlies lijdt: in de afgelopen vijf jaar gemiddeld €3,5 mln. Meevallers op de transfermarkt kunnen die verliezen nog dempen; de club had in de afgelopen jaren kaskrakers zoals de uit de jeugdopleiding afkomstige Oranje-doelman Bart Verbruggen. Zulke verkopen voorkomen niet dat het eigen vermogen is geslonken tot €1 mln. De schulden zijn opgelopen tot circa €8 mln, met de nuance dat een deel bestaat uit vooruitbetalingen van seizoenkaarthouders.

'Controle over ons verlies'

'Wij hebben de controle, maar enkel over de omvang van ons verlies. Dat is niet wat we willen', omschrijft NAC-directeur Remco Oversier de bedrijfsvoering half februari in het businesshome van het stadion, in bijzijn van enkele honderden sponsors en fans. De directie ontvouwt daar haar plannen om de club financieel stabiel te krijgen, én NAC een vaste waarde in de eredivisie te laten worden.

Informatiesheets schieten voorbij, met daarop meerdere ambitieuze doelstellingen. Al in mei moet een stadionuitbreiding starten, voor uiteindelijk 1500 extra plaatsen. Verder moet een deel van de horeca in eigen beheer komen, en nieuwe 'all-inclusive'-concepten worden ingevoerd. Samen met een prijsverhoging denkt NAC in twee jaar de omzet met dik 50% op te krikken, naar €21,5 mln. 'Driekwart van de sponsors geeft aan méér te willen betalen voor een stadionbezoek, mits het kwaliteitsniveau hoger ligt', aldus marketingdirecteur Eric Matijssen. 'Daar zit ons verdienmodel.'

Sleutel in het plan is het eigendom van het Rat Verlegh Stadion, vernoemd naar een clubicoon uit begin 20ste eeuw die om zijn slinkse spel 'De Rat' werd genoemd. NAC betaalt jaarlijks circa €1 mln huur aan de gemeente, en tonnen aan onderhoud. Die kosten lopen verder op tot boven de €2 mln. Dit komt mede doordat de gemeente onder het tot 2035 lopende contract de huur jaarlijks kan verhogen, en daar zit geen limiet op. Vandaar nu het 'baas in eigen huis'-plan, waarbij NAC het stadion wil kopen van de gemeente. Het kan zo naar eigen zeggen 'royaal' zes ton aan jaarlijkse kosten besparen.

Het plan van NAC past in een bredere trend. Waar twee decennia geleden clubs juist – vaak uit financiële nood – hun onderkomens aan de gemeente verkochten, willen ze die nu terug. Sporteconoom Thomas Peeters van Erasmus School of Economics ziet de logica wel. Naast een huurbesparing, kunnen clubs makkelijker de commerciële mogelijkheden van een stadion benutten. 'Stadions zijn veel meer assets geworden om geld te genereren. Clubs kunnen per bezoeker meer verdienen, zoals via sponsorpakketten en horeca-arrangementen.'

Maar hoe kan een club zijn stadion aankopen als er geen geld is? De NAC-eigenaren, een groep vermogende ondernemers waaronder bouwer Karel Vrolijk, willen het stadion niet zelf kopen. Banken in Nederland zijn niet happig om geld uit te lenen vanwege de matige zekerheden: gaat een club failliet, dan is een stadion weinig meer waard. Sommige buitenlandse banken, zoals het Duitse OLB, willen nog wel een hypotheek verstrekken. Buurman Willem II deed dat in 2022, maar NAC vindt dat vanwege de hogere rentekosten niet aantrekkelijk.

Prematuur

NAC bedacht een alternatief: 'het Beleg van Verlegh'. Met tienjarige obligaties wil de club €5 mln lenen van particuliere beleggers. In dit geval: loyale supporters en sponsors. Instappen kan vanaf €1000, tegen een rendement van 3% per jaar. Wie meer dan €25.000 inlegt, kan 5% rente krijgen. Volgens NAC is bij de peiling al €3 mln aan inleg 'toegezegd', overigens zonder dat iemand ergens aan vastzit.

De obligaties zijn exclusief bedoeld voor de aankoop van het stadion zelf. Voor de overige plannen, zoals vervanging van de versleten grasmat en lekkende veldverwarming en de stadionuitbreiding, trekt de club op met een kleine groep geldschietters. Dit vergt een investering van €4,5 mln, aldus NAC.

Begin april, anderhalve maand na Oversiers presentatie, zijn er nog veel vraagtekens om het obligatieplan. Zo stelde de club eerst uiterlijk 1 april hom of kuit te krijgen van de gemeente over de verkoopopties. Maar onderhandelingen verlopen stroef, en de deadline verliep zonder resultaat. Nu weerspreekt NAC dat sprake was van een 'go of no-go'-datum.

De partijen willen er nog dit voetbalseizoen uit zijn, staat in een raadsbrief van wethouder Arnoud van Vliet. Zolang de onderhandelingen lopen, doet de gemeente verder geen mededelingen.

Gat van 'een paar miljoen'

Het obligatieplan is ook nog niet aangemeld bij financieel toezichthouder AFM. Dat is straks wel verplicht, en het kan mogelijk maanden duren om fiat te krijgen. Dat het plan nog niet bij de AFM ligt, is niet vreemd, zegt Henk van Koeveringe, president-commissaris van NAC. 'Als je niet weet welke delen van het stadion je precies koopt en voor hoeveel, kun je niet veel beginnen.' In een van meerdere gesprekken met het FD zegt hij dat de zaken zelfs 'stil' lagen. Waarom? 'Ik zal een geheim verklappen', zegt de oud-eigenaar van de Roompot-vakantieparken met ironie. 'Het gaat altijd om de prijs.'

Duidelijk is dat de gemeente af wil van het stadion waarin door de jaren heen, inclusief verbouwingen, ruim €23 mln is gepompt. Het betreft geen 'maatschappelijk vastgoed', staat in gemeentestukken. Hoe dan ook maakt Breda verlies: een taxatierapport uit 2017 geeft aan dat het Rat Verlegh nog een waarde had van €7 mln. Met de grondpositie erbij €9,5 mln.

Van Koeveringe erkent desgevraagd dat – afhankelijk van de voorwaarden – nog een gat van 'een paar miljoen' zit tussen club en gemeente. Voor NAC ligt 'de bandbreedte tussen €5 mln en maximaal €6 mln', zegt hij. NAC laat in reactie weten geen bedrag erop 'te plakken' zolang de discussie loopt.

Verder moet NAC waken voor onnodige risico's. Aanvankelijk zei directeur Oversier dat 'een bedrijf met AFM-vergunning' de club bij het opzetten van het fonds 'begeleidt', maar hij wilde de naam niet noemen. Als Van Koeveringe later toegeeft dat het om zijn bedrijf gaat, Zeeland Investments Beheer (ZIB), zwakt NAC de rol af. De club stelt nu in een reactie dat meerdere partijen om advies zijn gevraagd, en ZIB niet is betaald.

Emeritus-hoogleraar Leen Paape spreekt van een 'onhandige' actie, die de schijn van belangenverstrengeling kan wekken. Van Koeveringe maakt zich niet druk. Volgens hem stellen alle commissarissen hun 'expertise' beschikbaar. 'Daar profiteren zij toch niet zelf van.'

Toch doen voetbalclubs en commissarissen er verstandig aan dit soort situaties te voorkomen, aldus Paape. Mocht het obligatiefonds in de problemen komen, dan is NAC vatbaarder voor claims van beleggers, legt de hoogleraar uit. Paape wil niet te streng zijn, maar waarschuwt wel: 'Je staat 1-0 achter als je hierover niet direct transparant communiceert. Je ziet in de voetbalwereld helaas vaker dat zakelijke belangen, uit enthousiasme of opportunisme, niet op een goede manier worden ingeschat.'

Slimme zet

Ook aan een obligatie kleven risico's. Mocht NAC in financiële nood komen, dan staat een beloofde terugbetaling van de investering op de tocht. Beleggers krijgen weliswaar het eerste hypotheekrecht, maar een stadion is zonder bespeler veel minder waard.

Sporteconoom Peeters wijst er ook op dat een stadion een 'heel specifiek activum' is voor een belegging. Toch ziet hij de obligaties als een slimme zet om geld op te halen, want voor veel supporters is de businesscase minder belangrijk. 'Dat is de essentie van investeren in voetbal. Bij de meeste clubs gaat het niet over rendement voor aandeelhouders of obligatiehouders, maar over de sportieve prestaties.'

Stadions in eigen handen

NAC is niet de enige club die kijkt naar zijn aanhang om het stadion te kopen. De Duitse club St. Pauli maakte deze week bekend dat een coöperatie van ruim 20.000 supporters het stadion kocht voor €27 mln. In Nederland zijn naast NAC nog enkele clubs bezig hun onderkomen in eigendom te krijgen. Zo onderhandelt Feyenoord met de eigenaar van 'De Kuip' over een aankoop. NEC kan na jaren van onderhandelen zijn stadion De Goffert overnemen van de gemeente voor €4,5 mln, al moet de gemeenteraad zich er nog over buigen. De financiering is ook nog niet rond. Willem II kocht in 2022 het eigen stadion terug van de gemeente Tilburg voor bijna €5 mln. De gemeente had het stadion aan het begin van de eeuw voor ruim €13 mln overgenomen om de club financieel te redden. FC Utrecht kocht eind 2023 de Galgenwaard, na het stadion meer dan vijftig jaar te hebben gehuurd. Andere eredivisieclubs die het stadion in eigen hand hebben zijn Almere City, AZ, Go Ahead Eagles, Heracles, PSV, Sparta en FC Twente.