



# Slopen, die Amsterdam ArenA!

Tegenstanders spreken meesmuilend nog wel eens van de sporthal in Duivendrecht. Die galmbak met stoelen in infantiele kleurtjes, de Amsterdam ArenA, werd twintig jaar plus een half seizoen geleden geopend als vesting van Ajax. Maar het stadion heeft onderhand eigenlijk geen bestaansrecht meer.

Dan gaat het niet eens om de naamsverandering. Johan Cruijff Stadion is mooier en zou een volgens velen een gepast eerbetoon zijn aan de beste Nederlandse voetballer ooit. Anderzijds: een stadion dat al twintig jaar ArenA heet, zal in de volksmond waarschijnlijk jarenlang zo blijven heten. CenterParcs werd ook nog eindeloos Sporthuis Centrum genoemd.

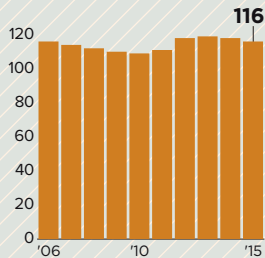
Nee, het probleem is de overkokende Amsterdamse huizenmarkt. Daardoor is de ArenA nu hartstikke onrendabel. Dat zit zo.

De 'sporthal' die dezer dagen wordt verbouwd (na ruim twee decennia worden eindelijk die foeilelijke, kauwgumballenkleurige stoeltjes vervangen), beslaat een oppervlakte van 35.000 vierkante meter. De waarde van de ArenA is € 117 mln. Dat is al jaren zo, blijkt uit de jaarverslagen van de Stadion Amsterdam NV. Soms een beetje meer, soms een beetje minder, maar de fluctuaties zijn klein.

Vergelijk dat eens met het nieuwe woningproject 'Holland Park' aan de rand

**De Amsterdam Arena**

Waarde stadion in € mln



van de Bijlmer. Dat is 100.000 m<sup>2</sup>, drie keer zo groot als het ArenA-terrein. Daar komen drieduizend woningen van gemiddeld 80 m<sup>2</sup>. De gemiddelde vierkante-meterprijs — maatstaf van alles op de woningmarkt — is daar € 3500.

Tegen dezelfde parameters van 80 m<sup>2</sup> per woning en € 3500 per

vierkante meter zouden op de plek waar nu het stadion staat, duizend huizen gebouwd kunnen worden. Dat levert een verkoopwaarde op van € 280 mln. En dat is ruim het dubbele van de prijs waarvoor het stadion nu in de boeken staat.

Dat is nog niet alles. Veel vastgoedbeleggers in woningen eisen een bruto aanvangsrendement (huuropbrengst in het eerste jaar gedeeld door de prijs van het vastgoed) van zo'n 4%. De brutowinst van de ArenA was het voorbije jaar € 2 mln. Met de waarde van het stadion van € 117 mln, is het rendement nog geen 2%. Om precies te zijn: 1,7%.

Bovendien is ook sportief het rendement matig. Ajax is de voorbije twee decennia als bewoner van de ArenA zeven keer kampioen geworden. Europese successen: nul. De laatste twintig jaar in het vorige stadion De Meer? Tien keer landskampioen en alle denkbare Europese hoofdprijzen.

Misschien is het stadion — leuk, kampioenschappen vieren op een parkeervak — wel de vloek van Ajax. Financieel en sportief ondermaats. Dus is de conclusie simpel: slopen, die ArenA!

.....  
Bartjens@fd.nl