Gemeente Leeuwarden
College van burgemeester en wethouders
Postbus 21000
8900 AA LEEUWARDEN

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling WTC - Cambuur
Referentie: 22901569/HJS/AO
Datum: 16 juni 2021
E-mail: a.oosting@vanwijnen.nl
Telefoon: +31-6 51 74 23 54 (rechtstreeks)

Geacht college,

Eind november 2020 heeft Wyckerveste zich teruggetrokken als ontwikkelaar van de gebiedsontwikkeling WTC-Cambuur. Vanaf dat moment hebben wij, mede op verzoek van met name SOC/Wyckerveste en in overleg met de gemeente, onderzoek gedaan naar de vraag of Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. (hierna: “Van Wijnen”) de rol van ontwikkelaar in dit project op zich kan nemen. Van Wijnen heeft van aanvang af kenbaar gemaakt dat te willen onderzoeken, maar dat zij zelf niet structureel risicodragend als financier of belegger bij de ontwikkeling betrokken wil blijven. Van Wijnen heeft voor het onderzoek tot 1 februari 2021 de tijd gekregen, op voorhand een ambitieuze planning.

In die periode hebben wij onderzoek gedaan naar de toen voorliggende businesscase, waarbij we hebben gekeken naar de financiële stromen, het financiële realisme en de planning. Ook hebben we onderzocht met welke reeds door SOC gesloten overeenkomsten en wensen van potentiële deelnemers in de gebiedsontwikkeling rekening zou moeten worden gehouden.

In deze brief richten wij ons op het deel van het plangebied, bestaande uit het stadiongebouw, waarin een voetbalgerelateerd deel wordt gerealiseerd, alsmede commerciële ruimtes, waaronder een deel bestemd voor huur door ROC-Friese Poort (hierna te noemen: “de Stadionontwikkeling”), een commerciele ontwikkeling aan de Harlingertrekweg en een McDonalds, hierna te noemen: de Stadionontwikkeling. Onderhavige brief heeft geen betrekking op ontwikkeling van de zogenaamde Leisure Dome.

Bij brief van 1 februari 2021 hebben wij u geïnformeerd over de uitkomst van ons onderzoek. Na 1 februari 2021 hebben wij het onderzoek voortgezet. We hebben ervaren dat de meest betrokken partijen een positieve grondhouding hadden en dat er waardering was voor onze aanpak. Een aanpak die zich kenmerkt door openheid richting partijen, met name op financieel gebied. Op basis van dat onderzoek zien wij mogelijkheden te komen tot realisatie van de Stadionontwikkeling. De financiële paragraaf van de Stadionontwikkeling is buitengewoon complex. We hebben de meest betrokken partijen, waaronder u als gemeente, hiervan bewust gemaakt.

We hebben de direct betrokkenen gevraagd eerdere uitgangspunten te herijken en met een realistische kijk mee te bouwen aan een haalbare businesscase voor de Stadionontwikkeling. Op basis van dit onderzoek komen wij tot een kostenbegroting (exclusief btw) die als volgt kan worden samengevat:

Investering en investeringskosten	Stichtingskosten Voetbalgerelateerde deel	Stichtingskosten Overige ruimtes	Totaal
Grondkosten	**830.000**	**5.070.000**	**5.900.000**
Bouwkosten	**22.200.000**	**21.600.000**	**43.800.000**
Bijkomende kosten	**1.470.000**	**1.700.000**	**3.170.000**
Advies- en verkoop/verhuurkosten	**700.000**	**1.250.000**	**1.950.000**
Onvoorziene kosten	**200.000**	**300.000**	**500.000**
Financieringskosten	**100.000**	**200.000**	**300.000**
Totaal	**25.500.000**	**30.120.000**	**55.620.000**

Het voetbalgerelateerde deel is bestemd voor Cambuur. Onderhavig verzoek heeft specifiek op dat deel betrekking. Naast eigen inbreng ad € 5.000.000 van Cambuur voor afbouw en aankoop commerciële ruimte en eigen risico van Van Wijnen ad € 1,5 mio resteert de behoefte aan financiering voor een bedrag van € 14 mio. De annuïtaire jaarlast daarvan kan vanuit de door Cambuur te betalen huur worden opgebracht, zoals hierna zal worden toegelicht. Daarnaast blijft er sprake van een onrendabele top ad € 5 mio, waarvoor de reeds eerder toegezegde subsidie –gedekt uit de reeds door de gemeente gerealiseerde opbrengst van de in het plangebied gelegen zogenaamde supermarktgronden- kan worden aangewend om het gat te dichten.

Verloop onderzoeksperiode

Tijdens de loop van de onderzoeksperiode hebben we gewerkt aan concrete afspraken. Er is een concrete huurovereenkomst met ROC Friese Poort tot stand gekomen. Met SOC/Wyckerveste zijn vergaande onderhandelingen over overname van de desbetreffende gronden en contracten die door SOC tot heden toe zijn gesloten, zodat op basis daarvan gekomen kan worden tot realisatie van de Stadionontwikkeling waarop deze brief betrekking heeft Daarnaast zijn wij met het WTC in gesprek en hopen we tot de benodigde afspraken te kunnen komen mbt de gezamenlijke gebiedsontwikkeling. Tevens zijn er vergaande onderhandelingen met Cambuur als huurder, alsmede met andere potentiële huurders en beleggers voor de commerciële ruimtes en het deel voor het ROC. Wij hanteren in onze onderhandelingen het uitgangspunt dat in alle gevallen sprake dient te zijn van marktconformiteit.

Ondanks dat vanuit de overige onderdelen in de businesscase een bijdrage wordt geleverd aan het totaal, zal er voor het voetbalgerelateerde deel van het Stadiongebouw een financiering moeten plaatsvinden om dit project daadwerkelijk tot stand te kunnen brengen. Zoals bekend is het om uiteenlopende redenen niet mogelijk professionele financiers of beleggers te interesseren voor dit voetbalgerelateerde deel van het stadion. Vanuit de exploitatie van SC Cambuur zelf kan dit uiteindelijk mogelijk wel bereikt worden –hetgeen SC Cambuur ook ambieert-, maar daarvoor is veel tijd nodig en dus nog steeds een subsidie en een financiering. Cambuur neemt wel de financiering van het Stadiongebouw op zich, te weten de kosten van de afbouw en de koopsom van een commercieel deel op zich, waarmee in totaal € 5 mio is gemoeid. Van Wijnen is bereid zelf een bedrag van € 1,5 als risico te nemen, dat mogelijk kan worden gedekt vanuit andere onderdelen van het gehele plangebied. Daarnaast verzoekt Van Wijnen bij deze om toekenning van de subsidie af € 5 mio, waartoe reeds eerder door de gemeente was besloten, alsmede om de verstrekking van een geldlening ad € 14 mio, zoals hierna zal worden toegelicht. .

Verzoek subsidie

Zoals vermeld is het verzoek bij deze om de eerder aan SOC toegekende subsidie ad € 5 mio, aan de hierna te noemen Ontwikkel B.V. van Van Wijnen toe te kennen. De subsidie aan SOC is ingetrokken. SOC heeft hiertegen bezwaar gemaakt, Het intrekken van dat bezwaar is voorwaarde voor de verstrekking van de subsidie aan de Ontwikkel B.V. van Van Wijnen.

Verzoek financiering gebiedsontwikkeling

Voor het tot stand kunnen brengen is naast de subsidie aanvullende financiering noodzakelijk. Hierover is van gedachten gewisseld met vertegenwoordigers van de gemeente en SC Cambuur. Uitkomst daarvan was om de à fonds perdu subsidie van € 4,5 miljoen te laten vervallen en te vervangen door een lening. De hoogte van deze lening bedraagt maximaal € 14 miljoen euro die in maximaal 40 jaar wordt afgelost. Aan Cambuur wordt een koopoptie verleend om het stadion in delen te kopen, met de opbrengst waarvan de lening versneld zal worden afgelost.

De door ons gevraagde lening zal ten gunste van een door ons op te richten Ontwikkel BV komen, genaamd VW GSC B.V., een volle dochtervennootschap van Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. In deze BV wordt de gehele gebiedsontwikkeling ondergebracht, waaronder het voetbaldeel van het Stadiongebouw dat voor Cambuur bestemd is. VW GSC realiseert het Stadiongebouw, waaronder dit voetbalgerelateerde deel, waarmee de begrote kosten van € 25.5 mio gemoeid zullen zijn. Een deel van dit bedrag –namelijk € 5 mio- betaalt Cambuur, met name voor de afbouw van het voetbalgerelateerde deel van het Stadiongebouw (huurdersinvestering). Het restant- met name het casco- van dat voetbalgerelateerde deel van het Stadiongebouw, zal Cambuur van VW GSC huren voor een vaste huurprijs van € 600.000 per jaar. Tot zekerheid van de voldoening van de vorderingen uit hoofde van de huurovereenkomst verstrekt Cambuur aan VW GSC een pandrecht op een deel van de TV-gelden en een deel van de transferinkomsten, alsmede inkomsten uit de reclamemasten en zo mogelijk inkomsten uit zonnepanelen.

VW GSC garandeert de gemeente als financier dat deze kasstroom bij voorrang door haar wordt benut voor de rente en aflossing van de gemeentelijke lening. Tevens ontvangt de gemeente als financier een recht van eerste hypotheek op het voetbalgerelateerde deel van het Stadiongebouw en het pandrecht op de huurpenningen en andere rechten van VW GSC jegens Cambuur uit de huurovereenkomst. Voorts zal Van Wijnen de hieronder te beschrijven borgstelling aan de gemeente verstrekken.

Bij het verstrekken van de lening moet rekening worden gehouden met de Mededeling van de Europese Commissie inzake ‘Referentie- en disconteringspercentages’. Dit betekent dat er niet tegen een te laag rentepercentage geleend kan worden. Concreet betekent dit een lening met een rentepercentage van 2,95 %. Dit op basis van een gemeentelijke basisrente van 0,75 en een opslag van 220 punten. Indien op basis hiervan de voor de lening voor 40 jaar een annuïteit wordt berekend, resulteert dit in een rente- en afloslast van € 600.000,= per jaar, gelijk aan de huur voor het voetbalstadion, die Cambuur op basis van een meerjarenbegroting kan en zal dragen.

VW GSC is een nieuwe entiteit, maar heeft een hoofdhuurder met een goed kredietverleden. De zekerheidsstelling is met de hypotheekstelling, de verpandingen en de genoemde garantstelling goed. In de eerste plaats zal bij financiële problemen bij Cambuur de zekerheidshouder een zeer sterke positie hebben bij schulden- en kostensaneringen (er is geen alternatieve huisvesting). Hierbij komt dat er sprake is van alternatieve aanwendbaarheid van de kantoren c.q. commerciële ruimtes binnen het voetbalgerelateerde deel van het Stadiongebouw. Indien we de huidige opbrengst van de casco te bouwen commerciële ruimtes in het stadion zouden hanteren bij deze, ten tijde van een onverhoopt faillissement afgebouwde, kantoren c.q. commerciële ruimtes , leidt dat op basis van huidige uitgangspunten voor casco commerciële ruimtes naar verwachting tot een opbrengst van circa € 12,7

miljoen. Door de lening te koppelen aan een hypotheekrecht op het voetbalgerelateerde deel van het Stadiongebouw, kan de gemeente bij een onverhoopt faillissement van VW GSC over dit vastgoed beschikken.

Garantstelling
Vertegenwoordigers van uw gemeente hebben Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. meerdere malen verzocht garant te staan voor (een groot deel van) de lening. Wij hebben aangegeven normaliter niet garant te staan voor investeringen van derden, dat past niet in ons bedrijfsprofiel. Daarnaast zijn wij van mening dat we nu al veel risico's nemen en er dus al sprake is van gedeeld risico.

Het financieren van de gebiedsontwikkeling brengt risico's met zich mee. Dat realiseren wij ons en zijn ook bereid die risico's tot op zekere hoogte te nemen. Het gaat hierbij om de volgende risico's:

1. Van Wijnen heeft met alle partijen zaken als bouw- en overige kosten gedeeld. Er is geen sprake van te verrekenen meer- of minderwerk zolang de huidige uitgangspunten in stand blijven. Dat is een groot risico bij een project van deze omvang. We kunnen aangeven dat de eerder genoemde bouwkosten met peildatum oktober 2020 al met 8 – 9 % gestegen zijn. Op dit moment kijken wij naar bezuinigingsmogelijkheden.
2. Van Wijnen draagt het risico voor het vinden van beleggers voor het deel van het ROC en het commerciële deel. Dat betekent ook dat de opbrengst van het commerciële deel lager is dan verwacht.
3. Zoals vermeld betaalt Cambuur een bedrag van € 5 mio zelf aan de realisatie van dit voetbalgerlateerde deel van het Stadiongebouw. Zij heeft dit bedrag grotendeels niet ter beschikking. VW GSC loopt dus een debiteurenrisico met betrekking tot een groot deel van dit bedrag.

Voor de lange termijn nemen ook de beleggers een risico. Voor hen geldt ook dat er qua overeenkomsten alleen zekerheid voor de relatief korte termijn is.

Gelet op het belang van deze ontwikkeling en de positie van Van Wijnen in het Noorden zijn wij, naast de hiervoor benoemde risico's voor Van Wijnen, binnen de hierboven genoemde businesscase bereid als Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. (hierna: "Van Wijnen") borg te staan voor de aflossing van de schuld van VW GSC aan de gemeente uit hoofde van de lening van € 14 mio voor 50% van het tekort op de lening tot een maximum bedrag van € 4,75 mio, welke borgtocht annuïtair in tien jaar wordt afgebouwd tot nihil. 50% van de extra aflossingen (of lagere opname) door VW GSC komt in mindering op het maximum bedrag van de borgtocht.

Omdat de garantstelling niet in ons bedrijfsprofiel past maken wij met uw college aanvullende afspraken over een binnen uw beleidslijnen passende ontwikkelclaim in uw gemeente. Deze ontwikkelclaim dient ook voor het dekken van andere risico's in de businesscase.

Het overzicht van de onder voorbehoud gemaakte afspraken treft u bijgaand aan.

Samenvattend
Wij verzoeken u:

1. de gebiedsontwikkeling mede mogelijk te maken en een lening van € 14 miljoen beschikbaar te stellen ten gunste van VW GSC voor de realisatie van het voetbalgerelateerde deel van het Stadiongebouw. Deze lening vervangt de eerder toegezegde subsidie van 4,5 mio. De gemeente ontvangt over de lening met een maximale looptijd van 40 jaar een rentevergoeding van VW GSC op basis van een rente van 2,95% per jaar gedurende de gehele looptijd, hetgeen een

beduidend hoger percentage is dan het rentepercentage waarvoor de gemeente dit bedrag kan lenen. Van Wijnen is bereid om onder voorwaarden gedurende maximaal 10 jaar voor maximaal € 4,75 miljoen borg te staan voor VW GSC als zekerheid voor het geval rente en aflossing van de lening niet kunnen worden voldaan. Daarnaast verkrijgt de gemeente het recht van eerste hypotheek op het voetbalgerelateerde deel van het Stadiongebouw en het eerste pandrecht op de vorderingen uit hoofde van de huurovereenkomst inclusief de koopoptie. We verzoeken u minimaal 40%, van de € 14 miljoen, ofwel € 5,6 miljoen, uiterlijk 15 september 2021 over te maken aan VW GSC. De overige bedragen naar rato voortgang bouw.

2. De eerder voor dit project toegezegde subsidie van € 5 miljoen waarvan de middelen afkomstig zijn uit de verkoop van de gronden voor de supermarkt, toe te kennen aan VW GSC. We verzoeken u hiervan minimaal 40% van deze € 5 miljoen, ofwel € 2 miljoen, uiterlijk 15 september 2021 over te maken aan de VW GSC. De overige bedragen naar rato voortgang bouw.

Wij realiseren ons dat dit verzoek afwijkt van de eerdere door SOC gepresenteerde businesscase en de daarbij behorende kaders vanuit de gemeente. Binnen die bestaande kaders en met de eerdere businesscase zien wij geen mogelijkheid om een haalbaar project te realiseren. Met de gevraagde lening en een deel van de eerder toegekende subsidie kan dit wel.

Voor de behandeling door de Raad zullen de huurovereenkomst (inclusief afbouw en koopoptie), de geldleningsovereenkomsten en de zekerheidsdocumentatie beschikbaar zijn.

Hoogachtend,

Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.

Arjen Oosting
Directeur Projectontwikkeling

Van Wijnen Noord & Oost B.V.

Roelof Faber
Regiodirecteur