

Enschede, 5 november 2025

Geacht college,

In het strategisch plan *'Alles voor 2025 - Ons bloed kruipt waar het niet gaan kan'* heeft FC Twente laten zien wat het wil en waar het heen zou moeten: structureel meedoen in de (sub)top van de Eredivisie. Dat vraagt om een omgeving die daartoe aanmoedigt, TOP Sportcampus Diekman in Enschede. Om verdere stappen ter realisatie van het Diekman te kunnen zetten ziet FC Twente urgentie om de waarde van de door FC Twente aan de gemeente verstrekte zekerheden in relatie te brengen tot de (actuele) waarde van de nog openstaande verplichtingen uit hoofde van de geldleningen. Financiering van het Diekman kan hiermee worden geborgd. Tevens draagt het bij aan een meer passende exploitatie.

Op de lange(re) termijn heeft FC Twente de wens om het stadion verder uit breiden. Hoewel de club geen concrete financieringsplannen heeft liggen, ligt het in de lijn der verwachting dat het noodzakelijk zal zijn om zekerheden te kunnen bieden.

Situatieschets zekerheden

Op 23 januari 2020 heeft de notaris (I) een hypotheekakte, (II) een akte van verpanding uitzendvorderingen en sponsorvorderingen en (iii) een akte van verpanding TOS inkomsten en Twente Seats laten passeren. In juni 2024 is in de geactualiseerde voorwaardenovereenkomst overeengekomen dat FC Twente op eerste verzoek zekerheden zal verstrekken op al hetgeen de gemeente te vorderen heeft uit hoofde van de voormalige achtergestelde lening, thans geldlening II.

Hypotheekakte

Uit hoofde van de hypotheekakte beschikt de gemeente Enschede over (I) het recht van (eerste) hypotheek op de hierin omschreven registergoederen, alsmede (II-a) het recht van pand op alle tegenwoordige en toekomstige machinerieën, werktuigen en overige roerende zaken gerelateerd aan de omschreven registergoederen en (II-b) aan de registergoederen aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen.

Akte van verpanding uitzendvorderingen en sponsorvorderingen

De gemeente Enschede beschikt over het eerste recht van pand op (i) inkomsten uit sponsorovereenkomsten met een belang van meer dan €50.000, (ii) inkomsten uit tv- en overige mediarechten en (iii) inkomsten uit naamgeving van het stadion.

Akte van verpanding TOS inkomsten en Twente Seats

Bestaande en toekomstige vorderingen uit hoofde van (i) inkomsten van de Stichting Twentse Ondernemers Sociëteit (TOS) en (ii) Twente Seats (thans premium seats) heeft FC Twente in eerste pand gegeven bij de gemeente Enschede.

De waarde van de zekerheden zijn opgenomen in tabel 1.

Zekerheden	Waarde
Stadion	€ 31.000.000
Inventaris	€2.565.000
Uitzendvorderingen en sponsorvorderingen (>50k)	€ 15.096.000
TOS inkomsten en Twente (premium) Seats	€ 3.134.000
Totaal	€ 51.795.000

Tabel 1

Taxatiewaarde "De Grolsch Veste"

De firma troostwijk heeft op verzoek van FC Twente in oktober 2025 een taxatierapport uitgebracht voor zekerheidsstelling voor leningen (CRR art 208, paragraaf 3). Het gebouw is daarin per 13 juni 2025 getaxeerd op een marktwaarde ter hoogte van €31.000.000. In een worst-case scenario zou de waarde uitkomen op €21.800.000. Gezien het karakter van het taxatierapport kan deze taxatie geenszins worden vergeleken met een eerder waarde-advies uit 2015.

De getaxeerde waarde houdt geen rekening met alle tegenwoordige en toekomstige machinerieën, werktuigen en overige roerende zaken gerelateerd aan de omschreven registergoederen en tevens niet aan de registergoederen aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen. De waarde van de bedrijfsinventaris is -ten behoeve van de verzekering- in februari 2023 getaxeerd op €12.825.000. In verband met de courantheid is een indicatieve afslag van 20% gehanteerd.

Situatieschets leningen

De verstrekte zekerheden zien per heden op een drietal leningen met een totale waarde ter hoogte van €15.635.000, zoals opgenomen in tabel 2.

Leningen	Waarde
Gemeentelijke geldlening I (#788)	€4.343.570
Gemeentelijke geldlening II (#803)	€4.479.564
NWB Borgstelling	€6.811.605
Totaal	€15.634.739

Tabel 2

Nadere toelichting

De club heeft zekerheden nodig voor enerzijds de financiering en anderzijds een meer passende exploitatie van het trainingscomplex. Een meer passende exploitatie draagt bij aan de toekomstige aflossingsmogelijkheden.

Waar de zekerheden in het verleden in een redelijke verhouding hebben gestaan tot de leningen is dat blijkens bovenstaande situatieschets niet langer het geval. Op basis van de voorwaardenovereenkomst tussen de gemeente Enschede en FC Twente dient het een in relatie tot het ander te staan. De omvang van de garantstellingen staan niet in verhouding tot de leningen. Enerzijds is dit ontstaan door een daling van de omvang van de leningen en anderzijds door een hogere waarde van de zekerheden.

Voorstel

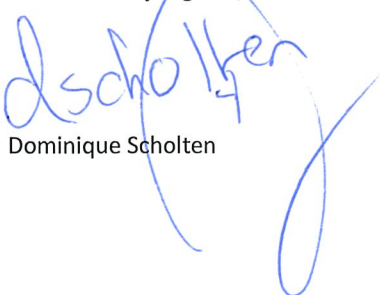
Op basis van de taxatiewaarde is FC Twente van mening dat het recht van eerste hypotheek op de eerder beschreven registergoederen afdoende is om de verhouding rechter te trekken. Daarnaast is FC Twente van mening dat de gemeente in de komende jaren in de gelegenheid moet kunnen komen om termijnaflossingen af te dwingen, zonder direct gebruik te moeten maken van haar recht op eerste hypotheek.

Concreet stelt de club voor om (i) het recht van eerste hypotheek (marktwaaarde €31 miljoen) te behouden en (ii) daarnaast de vorderingen uit hoofde van naamgeving (inclusief stersponsorschap) van het stadion aan de gemeente te laten ten behoeve van termijnaflossingen. Hiermee komen de overige zekerheden dan te vervallen.

Dit stelt FC Twente in de gelegenheid om financiering van het Diekman mogelijk te maken en verschaft het FC Twente ruimte om toekomstige financiering voor gewenste uitbouw van het stadion mogelijk te kunnen maken.

Uiteraard zijn wij bereid om een nadere toelichting te geven en hierover met u in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet,



Dominique Scholten