

Aan de aandeelhouders
van Stadion Feijenoord N.V.

Rotterdam, 30 mei 2022

Ons kenmerk: 04-22/JME/CBG/bbi

Geachte aandeelhouders,

In november 2021 heeft de BVO Feyenoord aangekondigd een zogenaamde alternatievenvergelijking te gaan uitvoeren waarbij de bouw van een nieuw stadion binnen de context van Feyenoord City is afgezet tegen een tweetal renovatie alternatieven voor De Kuip.

Op 21 april jl. heeft de BVO Feyenoord de resultaten van de door haar uitgevoerde alternatievenvergelijking bekend gemaakt. Tijdens de in dat verband georganiseerde persbijeenkomst heeft de directie van de BVO Feyenoord aangegeven dat uit de alternatievenvergelijking blijkt dat nieuwbouw de voorkeur heeft boven renovatie, maar dat zij het thans niet verantwoord acht het nieuwbouwplan voort te zetten. De BVO Feyenoord kiest er daarmee voor om voorlopig in De Kuip te blijven spelen.

De directie en de raad van commissarissen van Stadion Feijenoord hebben zich, naar aanleiding hiervan, beraden op de gevolgen van het standpunt van de BVO Feyenoord. In dit verband is onder andere overleg gevoerd met de belangrijkste partners en financiers in het stadionproject.

Door middel van deze brief willen wij u, als aandeelhouders van Stadion Feijenoord N.V., informeren over onze conclusies en vervolgstappen.

De alternatievenvergelijking door BVO Feyenoord.

Uit het rapport "Alternatievenvergelijking" van 14 april 2022 komt naar voren dat de renovatie alternatieven op geen van de in de beoordeling betrokken aspecten en criteria beter en op bepaalde aspecten zodanig slechter scoren, dat van de beschouwde alternatieven nieuwbouw als enige plan voldoende scoort.

Of, zoals de begeleidende notitie bij de alternatievenvergelijking het zelf formuleert: "Zowel uit de kwalitatieve als de kwantitatieve vergelijking komt nieuwbouw op de beschikbare kavel aan de Maas als beste oplossing uit de bus. Het investeringsniveau (stichtingskosten, kosten tijdelijke voorzieningen en inkomstenderving) van alle drie de varianten is vrijwel vergelijkbaar. Daarnaast kennen de renovatievarianten nog aanvullende risico's inzake gebiedsontwikkeling en mobiliteit. Dit leidt tot de feitelijke conclusie dat voor een min of meer vergelijkbaar bedrag een nieuwbouw stadion aan de Maas kan worden gerealiseerd met een hogere kwaliteit, kleinere risico's en een langere levensduur, dan de twee renovatievarianten".

Het advies van de begeleidingscommissie van het alternatievenonderzoek luidt dan ook om de voorbereiding voor een nieuwbouwvariant voort te zetten, te onderzoeken of er verdere besparingen en verbeteringen mogelijk zijn en pas op het moment dat de turbulentie op de relevante (bouw)markten wegeeft een uitvraag te doen onder aannemers en de financiering af te ronden.

De BVO acht echter het voortzetten van de voorbereidingen vooruitlopend op het wegebben van de turbulentie in de markt, gelet op de grote onzekerheden, niet opportuun.

Toetsing van nieuwbouwplan door Nieuw Stadion B.V.

Parallel aan de alternatieven vergelijking door de BVO Feyenoord heeft Nieuw Stadion B.V. in de afgelopen maanden het nieuwbouwplan nogmaals en mede met behulp van externe reviewers, op alle facetten getoetst. Deze integrale toetsing (bouwkosten, financiering en businesscase) heeft een aangepast en verbeterd goedkoper ontwerp opgeleverd, zonder dat daardoor de business case verslechtert. Uitgangspunt blijft een minimale bijdrage aan de begroting van BVO Feyenoord van € 25 miljoen (exclusief index). Ten slotte is ook de financiering van het nieuwbouwplan opnieuw beoordeeld en is in de financiering een extra buffer, boven op de al bestaande risicoreserveringen in de bouwkosten, van € 30 miljoen opgenomen. Ook is komen vast te staan dat de voorziene investering in het eigen vermogen door Vrienden aan de Maas op dit moment ongewis is. Om die reden is die niet meer meegenomen in de financiering. Overall resteert naar de stand van eind april nog een financieringstekort van ongeveer € 80 miljoen. Hiervoor zijn meerdere opties in beeld gebracht.

Conclusies en vervolgstappen.

Uitgangspunt voor Stadion Feijenoord is en blijft dat de economische levensduur van De Kuip z'n einde nadert. Dat uitgangspunt lag ook aan de basis van het nieuwbouwbesluit van Stadion Feijenoord en BVO Feyenoord van 2016, uitmondend in de haalbaarheidsstudie Feyenoord City die in 2017 door de gemeenteraad van Rotterdam onder de voorwaarden van de position paper is omarmd. Dat uitgangspunt is nog onveranderd.

Stadion Feijenoord N.V. en Nieuw Stadion B.V. komen daarnaast, op basis van de uitkomsten van de alternatieven vergelijking en de integrale toetsing van het nieuwbouwplan tot de conclusie dat nieuwbouw volgens het bestemmingsplan Feyenoord City niet alleen de voorkeur geniet maar ook dat het nieuwbouwproject, hoewel uitdagend en niet op dit moment onder de huidige marktomstandigheden, nog immer een realiseerbare propositie is. Het is bovendien evident dat de beoogde locatie binnen het bestemmingsplan de enige plek in Rotterdam is waar nieuwbouw van het stadion (zowel op korte als lange termijn) kan worden gerealiseerd.

Wij achten het bovendien in het belang van de vennootschap Stadion Feijenoord N.V. dat de nieuwbouwoptie binnen het plangebied van Feyenoord City behouden blijft om de mogelijkheid om de gedane ontwikkelinvesteringen te kunnen terugverdienen niet op voorhand al teniet te doen. Alle ontwerpen, publiekrechtelijke vergunningen en goedkeuringen zijn specifiek voor de locatie aan de Maas. Het vervallen van deze optie zou dit alles onbruikbaar maken.

Het voorgaande is onder het nadrukkelijke voorbehoud van de marktontwikkelingen. Zowel de post-Covid effecten als vanzelfsprekend de internationale crisis in Oekraïne, hebben een grote impact op de kapitaalmarkten en de markten voor energie en (bouw-)grondstoffen. Al deze markten zijn voor grote bouwprojecten van belang en de situatie op die markten introduceert daarmee een grote ongewisheid voor het nieuwbouwplan. Wij moeten de planning van de ontwikkeling van een nieuw te bouwen stadion daarop dus aanpassen.

Onze ontwikkelstrategie is dat wij de (internationale) ontwikkelingen afwachten en de kapitaal- en bouwmarkt pas zullen benaderen als er weer enige stabiliteit en voorspelbaarheid op die markten is. We houden er rekening mee dat dit wel eens 1 tot 3 jaar zou kunnen duren. Met de gemeente Rotterdam en de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas onderzoeken we of de voortgang van de woningbouwproductie in Feyenoord City niet nadelig wordt beïnvloed door een dergelijke "wachttijd" voor de stadionontwikkeling.

Overige gevolgen.

Nieuw Stadion spreekt momenteel met alle stakeholders en partners in het stadionproject om afspraken te maken over mogelijke toekomstige voortzetting en/of beëindiging van de betrokkenheid. Het werk aan het stadionproject is zo goed als stilgelegd en er worden geen uitgaven meer gedaan (behalve waar het eerder aangegane verplichtingen betreft) en alle relevante overeenkomsten zijn geborgd. Nieuw Stadion B.V. blijft als rechtspersoon bestaan en is de juridisch eigenaar van alle projectinformatie.

Met Goldman Sachs is de financieringsovereenkomst voor de brugfinanciering van € 17,5 miljoen aangepast gelet op het besluit van de BVO Feyenoord. Dit houdt in dat Stadion Feijenoord de beschikbare vrije kasstromen moet aanwenden voor de aflossing van de brugfinanciering. Over de wijze waarop dit gebeurt en de ruimte die Stadion Feijenoord behoudt voor noodzakelijke investeringen is overeenstemming bereikt met GS.

Stadion Feijenoord is in staat om dit uit haar reguliere exploitatie te accommoderen en houdt daarbij een beperkte maar wel voldoende financiële armslag om investeringen in noodzakelijk onderhoud en herstel uit te voeren. De vennootschap heeft in principe tot 2025 de gelegenheid om tot een herfinanciering van de restschuld te komen; de eerste gesprekken over een herfinanciering zijn inmiddels gestart. Ons streven is om zo snel als mogelijk de herfinanciering te hebben gesloten. Een herfinanciering is ook noodzakelijk om meer financiële ruimte te creëren voor verdere verbeteringen en upgrades van het stadion. Over deze verbeteringen zijn wij met de BVO in gesprek; exploitatieverbeteringen worden bestudeerd en daarna geprioriteerd.

Ten slotte.

Onder de gegeven omstandigheden van de bouw- en financiële markten, de internationale onzekerheden veroorzaakt door de situatie in Oekraïne, de post-covid effecten en het standpunt van de BVO Feyenoord menen wij met het conserveren van het projectdossier voor het nieuwbouwplan en met het behoud van de bouwoptie in het plan Feyenoord City een no-regret strategie te kunnen volgen. Deze no-regret strategie leidt daarbij niet tot aanvullende uitgaven of nieuwe financiële verplichtingen.

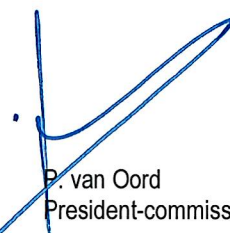
Met de BVO Feyenoord zullen wij vervolgens overleggen over tijdlijnen en scenario's en het onderzoek naar een mogelijke nieuwe inrichting van de gezamenlijkheid en governance van de beide organisaties die uitzicht biedt op een succesvol nieuwbouwtraject in de nabije toekomst, voortzetten.

Met vriendelijke groet,

STADION FEIJENOORD N.V.



J.W.N. van Merwijk
Directeur



P. van Oord
President-commissaris