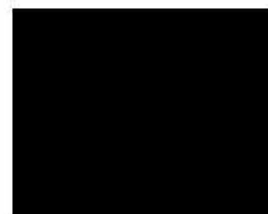




BIJLAGE 7

De afbeelding is te klein om af te lezen te zijn.





## Notitie scenario's en financiële verdeling (De Waterval)

### Achtergrond

Het Project Feyenoord City bevindt zich in een cruciale fase. In mei 2017 hebben zowel Feyenoord als de gemeente Rotterdam positief besloten over ontwikkeling van Feyenoord City. Onderdeel van dat besluit is dat de gebiedsontwikkeling door (een combinatie van) private partijen dient te worden opgepakt. De voorwaarden waaronder de gemeente Rotterdam financiële middelen vrijmaakt en publiek rechtelijke medewerking verleent zijn opgenomen in de Position Paper Feyenoord City.

We staan aan de vooravond van het selecteren van het private consortium. Hiermee leggen we de basis voor de toekomstige structuur en samenwerking met de oorspronkelijke initiatiefnemer Feyenoord en de gemeente Rotterdam. Daarom is het ook noodzakelijk een (financiële) verdeling naar rato van de ingebrachte assets te maken.

De financiële verdeling die partijen zullen hanteren hangt nauw samen met de condities waaronder het project zal opereren, oftewel het succes van het project in financiële zin. Daarnaast spelen de omvang van de inbreng en risico's een belangrijke rol, alsmede de aanleiding ('schuldvraag') voor het al dan niet functioneren van het project.

Doel van dit document is om bovenstaande achtergronden en uitgangspunten te documenteren, alsmede de spelregels van het verdelen van eventuele up- en downside vast te leggen. Daarmee creëren we de noodzakelijke duidelijkheid over de condities waaronder toekomstige partijen zullen participeren.

Waar hieronder over Feyenoord wordt gesproken, wordt (tenzij anders aangegeven) niet gerefereerd naar de BVO maar naar de Stadion organisatie.

### Hoofdscenario's waterval

We onderscheiden de volgende vier scenario's waar we een financiële regeling voor moeten vastleggen:

1. Ontbinding vooruitlopend op de start van de realisatie ("voortijdige beëindiging")
2. Verloop conform uitgangspunten GREX ("base case waterval")
3. Gedurende realisatie blijkt het een (tijdelijk) verliesgevend project ("slechte waterval")
4. Er wordt 'winst' gegenereerd in de stichting ("goede waterval")

De waterval scenario's beschrijven tot welke bedragen partijen gerechtigd zijn. Een betaalmoment van een (deel van een) bedrag waartoe een partij gerechtigd is kan vooruitlopen op de feiten die de gerechtigdheid finaal maakt. Als die feiten zich later niet blijken voor te doen heeft die partij in zoverre een verplichting tot terugbetaling aan de Stichting Gebiedsontwikkeling zodat de financiële verdeling weer in lijn gebracht kan worden met de van toepassing zijnde waterval. Een, en ander wordt hieronder uitgewerkt en toegelicht.

## Scenario 1: Voortijdige beëindiging

Met voortijdige beëindiging bedoelen we het niet bereiken van Financial Close. Beëindiging vanwege een discreet besluit van de gemeente (met discreet bedoelen we een beëindigend besluit van de gemeente terwijl overigens wel aan de voorwaarden wordt voldaan) nemen we in deze notitie niet verder mee (want kent al wettelijke bescherming). Er zijn daarmee twee overblijvende oorzaken voor het scenario "voortijdige beëindiging":

- Een eenzijdige beëindiging door Feyenoord;
- Een beëindiging door de stichting als gevolg van (niet voorziene) externe (markt)omstandigheden;

### Eenzijdige beëindiging door Feyenoord

Bij een eenzijdige beëindiging door Feyenoord, ontvangt Feyenoord een vergoeding van Euro [REDACTED]. Dit bedrag dient ter compensatie van kosten die Feyenoord heeft gemaakt voor de gebiedsontwikkeling die ook zonder stadion kan plaats vinden. De gemeente ontvangt in dit scenario een verrekening naar de residuele grondwaarde van het kavel Parkstad Zuid. In dit scenario betaalt de Stichting derhalve bij voortijdige beëindiging (dus voor realisatie van het volgende object binnen Feyenoord City) het verschil tussen de verkoop- en aankoopssom van de kavel Parkstad Zuid minus de daartoe aan te rekenen kosten. Het saldo dat in de stichting verblijft na afrekening met Feyenoord en gemeente is beschikbaar voor de private partijen instap-leningverstrekkers.

### Beëindiging door de Stichting vanwege externe marktomstandigheden

In dit geval vindt compensatie plaats aan zowel Feyenoord als gemeente. De gemeente ontvangt een vergoeding gelijk aan de vergoeding bij een eenzijdige beëindiging door Feyenoord, zoals boven omschreven. Feyenoord ontvangt een additionele vergoeding van Euro [REDACTED] (optellend tot de ongeveer Euro [REDACTED] die Feyenoord aan plankosten voor de gebiedsontwikkeling heeft gedragen in de periode mei 2017 tot en met juni 2018, de precieze omvang van dit bedrag zal in juli/augustus 2018 worden vastgesteld). Het saldo dat in de stichting verblijft na afrekening met Feyenoord en gemeente is beschikbaar voor de private instap-leningverstrekkers.

## Scenario 2: Base case Waterval

De base case waterval gaat uit van het scenario dat het project loopt conform de uitgangspunten van de grondexploitatie zoals die (uiterlijk) ten tijde van financial close maar bij voorkeur eerder door partijen zullen worden vastgesteld (het streven is om deze uitgangspunten in het jaar 2018 vast te stellen). De basis hiervoor is gelegd in de business

case die in mei 2017 door Feyenoord is ingediend en ten grondslag heeft gelegen aan het besluit in de Rotterdamse gemeenteraad.

#### Feyenoord

In de base case waterval ontvangt Feyenoord vergoeding voor de benoemde kosten die sinds mei 2017 zijn gemaakt. Dit komt overeen met het bovengenoemde bedrag van Euro [REDACTED] plus een vergoeding voor verschuldigde overige (succes) fees (welke maximaal Euro [REDACTED] zijn). Uit dit laatste bedrag zal een nog te beoordelen eliminatie plaatsvinden: fees moeten voldoende binding hebben met de gebiedsontwikkeling om te worden meegenomen in de vergoeding. De precieze omvang van dit bedrag zal op korte termijn worden vastgesteld en overeengekomen.

De uitstraling en beleving van het merk Feyenoord heeft bovendien een waarde in de positionering van de gebiedsontwikkeling. We voorzien deze meerwaarde te verankeren in aparte licentieovereenkomsten (in principe te sluiten met de BVO) die worden gekoppeld aan de verschillende deelprojecten. Daarmee valt dit onderdeel van de afspraken buiten de waterval.

#### Gemeente

In het besluit dat de gemeenteraad van Rotterdam in mei '17 heeft genomen is opgenomen dat de gemeente grond (drie percelen met daarnaast enige 'snippers', zie het kaartje in Bijlage I) waaronder de grond relaterend aan Parkstad Zuid inbrengt voor de totale complexwaarde. Die waarde wordt aan de Gemeente bij levering van de gronden vergoed.

#### Stichting

##### Art. 10 lid 2 sub b WOB

De toekomstige leden van het te vormen Privaat Consortium zal een initiële instapparticipatie worden gevraagd van EURO [REDACTED]. Deze instapparticipatie zal worden verstrekt in de vorm van een ongedekte lening, waarbij in de base case wordt uitgegaan van een passende rentevergoeding op deze lening. In de base case waterval worden de financiële verplichtingen van deze participatie volledig afgewikkeld conform overeenkomst.

### Scenario 3: Slechte Waterval

In de slechte waterval is sprake van een project dat tijdens de realisatiefase tegenvallers kent die groter zijn dan de in de base case opgenomen risicoreservering kan absorberen. Dat betekent de facto dat de stakeholders in de ontwikkeling het door hen geïnvesteerde vermogen dat op het moment van optreden nog niet is uitgekeerd in het slechtste scenario kwijt zullen zijn. Na de start van de realisatie zal dit bestaan uit de op dat moment uitstaande investering in de vorm van een lening.

Partijen zullen op dat moment met elkaar in overleg dienen te treden om binnen de kaders van de besluiten naar (aanvullende) opbrengsten te zoeken dan wel te besluiten verdere ontwikkeling binnen de stichting te staken. Daarbij is het aan de private participanten van de stichting om het daarvoor benodigde aanvullende vermogen te verstrekken. Het onafhankelijke karakter van de stichting kan ook impliceren dat de stichting zelf aanvullend vermogen aantrekt los van de private participanten.

#### Scenario 4: Goede Waterval

De goede waterval is het scenario waar we met zijn allen naar streven. In dat scenario is het financiële resultaat van de ontwikkeling groter dan waar in de base case rekening mee is gehouden, dan wel spelen er externe factoren een rol waardoor de opbrengsten harder stijgen dan de kosten van de ontwikkeling.

We stellen voor dat deze meerwaarde na belastingen, naast primair extra investeringen in de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling, over de drie investerende stakeholders in verschillende tranches op een specifieke manier wordt verdeeld. Daarbij houden we rekening met de omvang van de exposure van de specifieke partij, alsmede met de geest van de institutionele structuur waarin juist voor een stichting is gekozen.

Ons voorstel is om daarbij de volgende tranches met de volgende verdeling te hanteren;

1. De eerste tranche bedraagt maximaal Euro [REDACTED] de maximale bedragen **Art. 10 lid 2 sub b WOB** binnen deze tranche voor de diverse bestemmingen zijn als volgt:
  - a. Voor kwaliteitstoevoegingen in het gebied. Binnen deze eerste tranche is dat maximaal Euro [REDACTED] **Art. 10 lid 2 sub b WOB**
  - b. Voor uitkering aan de gemeente in lijn met de statuten van Stichting Gebiedsontwikkeling. Het staat de gemeente vanzelfsprekend vrij om de Stichting opdracht te geven dit bedrag ook (deels) om te zetten in kwaliteitstoevoegingen in het gebied. Binnen deze eerste tranche is dat ook maximaal Euro [REDACTED] **Art. 10 lid 2 sub b WOB**
  - c. Voor een begrensde extra compensatie aan de marktpartijen\*. De marktpartijen hebben vanwege hun risicovolle investering in een langjarige complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkeling een directe bijdrage geleverd in het materiele succes dat de ontwikkeling heeft opgeleverd. Daarbij is het succes van de gebiedsontwikkeling meer waard gebleken dat alleen de optelsom der deelprojecten. De extra compensatie is begrensd tot Euro [REDACTED] **Art. 10 lid 2 sub b WOB**
  - d. Voor residuele compensatie kosten Feyenoord: Feyenoord heeft naast de kosten genoemd in de base case ook historische plankosten gemaakt (maximaal Euro [REDACTED]). Inclusief een redelijke vergoeding van Euro [REDACTED] voor het verloop van tijd tussen het maken van de kosten (voor mei 2017) en het potentieel ontvangen van deze post, is deze compensatie begrensd tot Euro [REDACTED] **Art. 10 lid 2 sub b WOB**

**Art. 10 lid 2  
sub b WOB**

*\*De titel en zakelijke condities van deze extra compensaties moet nog nader worden bepaald in overleg met Meijburg en Nauta. De gedachte is deze compensatie uit te betalen als een nagekomen korting op de verwervingsprijs van de deelprojecten door de marktpartijen in het Private Consortium. Die korting wordt dan gemotiveerd door de gebleken succesvolle realisatie van de totale gebiedsontwikkeling.*

Bovenstaande definieert de maximale gerechtigdheden binnen de eerste tranche. De volgorde waarin deze eerste tranche wordt aangewend zal echter variëren.

Art. 10 lid 2 sub b WOB

# Van de eerste Euro [redacted] meerwaarde na belastingen, zal 11/15<sup>e</sup> (dus Euro [redacted]) worden aangewend voor bestemming a (kwaliteit). De resterende 4/15<sup>e</sup> (Euro [redacted]) wordt aangewend voor bestemming c (marktpartijen).  
# Als er een hogere meerwaarde na belastingen wordt gerealiseerd dan Euro [redacted] zal dit per bestemming tot de gemaximeerde bedragen worden aangewend. Zie onderstaande matrix voor de uitwerking:

| In Euro [redacted] gelijkopgaand per regel | Kwaliteit  | Marktpartijen | Gemeente | Feyenoord | Controle |
|--------------------------------------------|------------|---------------|----------|-----------|----------|
| Meerwaarde (tot) [redacted]                | [redacted] |               |          |           |          |
| Meerwaarde tussen [redacted]               |            |               |          |           |          |
| Meerwaarde tussen [redacted]               |            |               |          |           |          |
| Meerwaarde tussen [redacted]               |            |               |          |           |          |

Art. 10 lid 2 sub b WOB

- De tweede tranche, die we als windfall profit duiden, komt geheel ten goede aan de gemeente Rotterdam. Het is juist in de geest van de gekozen institutionele structuur dat deze door onvoorziene omstandigheden gecreëerde succes, niet ten goede komt aan een aantal individuele bedrijven, maar aan de samenleving in haar geheel. Het staat de gemeente vanzelfsprekend vrij om de Stichting opdracht te geven deze tweede tranche ook (deels) om te zetten in kwaliteitstoevoegingen in het gebied.

## Gerechtigheid Feyenoord versus betaling Feyenoord

De waterval scenario's beschrijven tot welke bedragen partijen gerechtigd zijn. Een betaalmoment van een (deel van een) bedrag waartoe een partij gerechtigd is kan vooruitlopen op de feiten die de gerechtigheid finaal maakt. Als die feiten zich later niet blijken voor te doen heeft die partij in zoverre een verplichting tot terugbetaling aan de Stichting Gebiedsontwikkeling zodat de financiële verdeling weer in lijn gebracht kan worden met de van toepassing zijnde waterval

In de Base Case Waterval (als ook in de Goede Waterval) heeft Feyenoord (los van de deling in de meerwaarde als bovenomschreven) recht op de hierboven genoemde betaling van [Euro [redacted]] (tussen vierkante haken omdat hier nog de eliminatie moet worden meegenomen, zoals hierboven beschreven in Scenario 2).

Art. 10 lid 2 sub b WOB

In verband met samenhangende condities in de (brug)financiering die Feyenoord is aangegaan, zal dit bedrag in 3 tranches worden betaald:

Art. 10 lid  
2 sub b  
WOB

- Euro [REDACTED] wordt betaald na de totstandkoming van het Private Consortium en de betaling van hun instap-lening (zie ook hierboven);
- Euro [REDACTED] zal ultimo 2018 worden betaald;
- De resterende [Euro [REDACTED]] zal einde zomer 2019 worden betaald (augustus/september 2019).

Het is een mogelijkheid dat na laatstgenoemde betaling er toch geen Financial Close (nu beoogd in Q4 2019) wordt bereikt. Afhankelijk van de oorzaak hiervan (zie hierboven Waterval Scenario 1) ontstaat er dan een verplichting tot terugbetaling door Feyenoord aan Stichting Gebiedsontwikkeling van het bedrag waartoe men dan op basis van de toepasselijke waterval niet gerechtigd blijkt te zijn.

Bijlage I: Kaartje gemeentelijke gronden (nog toe te voegen)