

Beantwoording vragen van de gemeenteraad bij de informatieve bijeenkomst m.b.t. vraag van Cambuur voor lening van € 6 miljoen.

Datum: 5 maart 2024

Toelichting verwerken risico's lening Cambuur in weerstandsvermogen en gevolgen voor de algemene reserve

In het onderstaande wordt zoals toegezegd nader toegelicht wat de impact is op het verstrekken van de lening van € 6 miljoen aan Cambuur op het weerstandsvermogen van gemeente Leeuwarden.

Toelichting weerstandsvermogen

Bij het opstellen van de begroting en de jaarstukken wordt een inschatting gemaakt van de risico's en wordt gekeken hoeveel weerstandsvermogen noodzakelijk is om deze risico's af te dekken. Het weerstandsvermogen is: 'De mate waarin de organisatie in staat is middelen vrij te maken (weerstandscapaciteit) om de financiële gevolgen van risico's op te vangen.'. De uitkomsten van deze analyse worden verwerkt in de paragraaf weerstandsvermogen. De berekening van de noodzakelijk weerstandscapaciteit wordt gedaan door de omvang van de risico's te vermenigvuldigen met de kans dat de risico's zich voordoen en daar vervolgens een risicosimulatie op toe te passen. Veiligheidshalve wordt de uitkomst voor de generieke risico's vermenigvuldigd met 1,5.

De specifieke risico's (grondexploitaties en leningen Cambuurstadion (casco en afbouw)) worden niet vermenigvuldigd met 1,5. Voor de lening(en) inzake het Cambuurstadion is daarvoor gekozen omdat deze niet meelopen in de risicosimulatie, maar volledig worden meegenomen.

Het saldo van die uitkomst moet worden gedekt uit het weerstandsvermogen. Daarbij worden

- de risico's die samenhangen met de grondexploitaties gedekt uit de reserve grondexploitaties en de netto contante waarde van de grondexploitaties;
- de risico's met betrekking tot het lening van € 14 miljoen aan VW GSC BV uit de reserve Cambuur; en
- de overige risico's uit de algemene reserve en de post onvoorzien.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de kadernota risicomanagement en de paragraaf weerstandsvermogen in de begroting 2024.

Verwerking risicopositie verstrekte lening van € 14 miljoen

Bij het verstrekken van de lening van € 14 miljoen is een aparte risicoreserve gevormd van € 4,5 miljoen. Uitgaand van het maximale risico van € 9,25 mln en een risicoprofiel van 50% (gelijk aan risico inschatting bij begroting 2024) is het bedrag in de reserve (nagenoeg) voldoende voor het afdekken van het risico. Deze reserve biedt echter geen ruimte om risico's die samen hangen met de extra lening van € 6 mln. af te dekken.

Impact verstrekken lening van € 6 miljoen

De aanvullende lening van € 6 mln. wordt alleen verstrekt als is voldaan aan het door het college gestelde eisenpakket. Daarmee ontstaat een acceptabel risicoprofiel. Voor het bepalen van de weerstandscapaciteit, is het van belang om in te schatten hoe groot de kans is dat het risico zich voordoet dat de lening niet kan worden terugbetaald. Deze inschatting van de kans is enigszins arbitrair. Omdat voor de eerder verstrekte lening voorzichtigheidshalve wordt uitgegaan van een kans

van 50%, ligt het in de rede om dat percentage ook voor de nieuwe lening te hanteren. Derhalve neemt het risico toe met € 6 miljoen x 50% = € 3 miljoen. Omdat er in de reserve Cambuur geen vrije ruimte is voor het afdekken van dit risico, dient afdekking plaats te vinden middels de algemene reserve.

Afdekking risico's algemene reserve

De meeste recente herrekening van de paragraaf weerstandsvermogen is te vinden in de begroting 2024. Daaruit blijkt dat sprake is van in totaal € 4,1 mln. aan risico's die moeten worden gedekt uit de algemene reserve. Daar komt het bedrag van € 3 miljoen bij. Derhalve komt het risico uit op € 7,1 mln. Uitgaande van de minimumstand van de algemene reserve van € 15 miljoen, is er derhalve ruim voldoende weerstandscapaciteit.

Second opinion

Door de raad is gevraagd om nader toe te lichten wat het college bedoelt en verstaat met de second opinion die Cambuur moet laten doen.

Eén van de risico's voor de gemeente is dat nadat de lening is verstrekt de bouwkosten boven de begroote € 21,3 miljoen komen en het stadion alsnog niet af gemaakt kan worden. Of dat er extra financiering aangetrokken moet worden door Cambuur waardoor meer druk op de meerjarenbegroting ontstaat. Om dat risico te beheersen is als voorwaarde aan Cambuur het volgende gesteld:

“De hoogte van de kosten van de afbouw mag niet meer bedragen dan € 21,3 miljoen. Cambuur overlegt een plan waaruit blijkt dat dit gegarandeerd wordt. Onderdeel van dit plan is in ieder geval een second opinion of de door Cambuur opgegeven kosten van € 21,3 miljoen strikt noodzakelijk zijn. Een partij die in ieder geval betrokken wordt bij deze second opinion is Van Wijnen.”

De second opinion is gevraagd vanuit de achtergrond dat Cambuur zowel inhoudelijk als financieel verantwoordelijk is voor de gehele afbouw van het stadion. Deze afbouw bestaat uit heel veel onderdelen waar ook veel verschillende bedrijven voor worden ingeschakeld. Dit is een proces waarbij zowel de individuele onderdelen moeten kloppen, maar ook de aansluiting van de verschillende onderling. Elk bedrijf levert hiervoor een offerte aan waarbij omschreven is welke werkzaamheden worden verricht en wat de aanneemsom hiervan is.

Om te verzekeren dat de offertes inhoudelijk kloppen en de prijzen marktconform en realistisch zijn zal Cambuur deze offertes moeten controleren. Vanwege de complexiteit heeft de gemeente gevraagd om dit dubbel te laten controleren. De basis is dat dit gedaan wordt door de bouwkundige manager die extern is ingehuurd door Cambuur. De controle (de second opinion) wordt uitgevoerd door een andere externe partij. De gemeente heeft hiervan aangegeven dat Van Wijnen die rol dient te vervullen. De reden hiervoor is dat:

- Van Wijnen als grote aannemer zeer veel ervaring heeft met dit soort werkzaamheden ook in de rol van het aansturen en controleren van veel onderaannemers.
- Van Wijnen loopt net als de gemeente het risico dat er bij toenemende kosten weer een aanvullende lening nodig is waardoor ook de jaarlijkse exploitatielasten toenemen. En hogere exploitatielasten brengen het risico met zich mee dat Cambuur op de lange termijn niet aan

haar verplichtingen kan voldoen. Als dat gebeurt heeft dat ook voor Van Wijnen gevolgen omdat Cambuur de huur van het stadion aan Van Wijnen moet betalen.

- Van Wijnen geeft voor haar eigen werkzaamheden een vaste prijs af en neemt een relatief klein deel van de afbouw voor haar rekening. Daarmee is er in onze ogen geen risico dat de second opinion onzorgvuldig zal zijn vanuit de gedachte “de slager keurt zijn eigen vlees”.

Zwaarwegend publiek belang

Het zwaarwegend publiek belang is onder andere gelegen in het vliegwieleffect dat ontstaat als gevolg van de verhuizing van Cambuur naar het nieuwe stadion. De gemeente werkt al jaren met diverse partijen samen bij de gebiedsontwikkeling WTC-Cambuur, met als doel dit stuk van Leeuwarden aantrekkelijk te maken. Met de komst van een ijshal en een mix aan winkels en ontspanning heeft dit gebied, dat inmiddels bekend staat als het Elfstedenpark, al een impuls gekregen. Een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van dit gebied is de realisatie van het nieuwe Cambuurstadion. Dit nieuwe stadion biedt Cambuur de kans om sportief uit te groeien tot een club die meespeelt in de Eredivisie of in de top van de Keukenkampioensdivisie. Daarmee vervult Cambuur in zich zelf al een groot belang voor vele duizenden Leeuwarders. Om de week 10.000 mensen die naar het stadion komen. Cambuur als topsportvereniging heeft een voorbeeldfunctie voor vele amateur en breedtesport beoefenaars in Leeuwarden. Dus als voorbeeld ook belangrijk voor sportief Leeuwarden inclusief het promoten van een gezonde levensstijl. Met het groeien van Cambuur kunnen zij de maatschappelijke initiatieven ook verder uitbreiden. “Cambuur Verbindt” kan nog meer projecten voor en door mensen die een steun in de rug kunnen gebruiken verwezenlijken.

De verhuizing van Cambuur betekent niet alleen een upgrade van het WTC gebied, het maakt ook meerdere andere ruimtelijke ontwikkelingen in de stad mogelijk. Door de verhuizing van supermarkten naar het WTC-gebied vanuit het Spoordok is er hier ruimte gekomen voor de verdere ontwikkeling van dit nieuw stadsdeel. Daarnaast wordt het mogelijk om in het gebied waar het stadion nu nog staat een groot aantal woningen te realiseren; het plan Nieuw Oud Oost. Over dit plan is principe-overeenstemming bereikt met de ontwikkelaar en het bestemmingsplan staat aan de vooravond van vaststelling. Daarmee kan daadwerkelijk binnen enkele jaren met de realisatie gestart worden. Het toevoegen van nieuwe woningen is ook van grote betekenis voor de gemeente. Er is een grote opgave voor het realiseren van goede en betaalbare woningen in de gemeente.

Ook financieel ontstaat door de verhuizing van Cambuur, en als gevolg daarvan diverse gebiedsontwikkelingen, een vliegwiel. Met de realisatie van nieuwe woningen en voorzieningen wordt er fors geïnvesteerd in de stad. Ter indicatie: de investeringsimpuls in het WTC-gebied bedraagt circa € 100 miljoen en levert circa 200 arbeidsplaatsen op. Met de komst van 500 woningen in Nieuw Oud Oost is ook sprake van een fors investeringsvolume in de stad dat minimaal in dezelfde orde van grootte zal liggen. Daarnaast worden er ook extra OZB-inkomsten gegenereerd. En niet eenmalig, maar over een groot aantal jaren. Als voorbeeld: de realisatie van de 500 woningen in Nieuw Oud Oost levert per jaar ongeveer € 110.000 OZB op. Over een periode van 30 jaar is dat ruim € 3 miljoen alleen al in dat gebied. Dit zijn middelen die voor het algemeen belang van de gemeente ingezet kunnen worden.