

Onderwerp

Gemeentelijke garantstelling Sportstad Heerenveen BV

Voorstel

1. Instemmen met het verlenen van een garantstelling aan Sportstad Heerenveen BV voor 80% van de aan te trekken (her)financiering
2. Instemmen met de te hanteren uitgangspunten voor het aangaan van een garantstellingsovereenkomst tussen gemeente en Sportstad Heerenveen BV en van een borgstellingsovereenkomst tussen de gemeente en BNG Bank.

Aanleiding

Sportstad BV en haar aandeelhouders (Gemeente Heerenveen, sc Heerenveen en de De Friesland Zorgverzekeraar) zien aanleiding de financiering van Sportstad Heerenveen BV opnieuw te bezien. De omstandigheden in de markt laten nu kansen zien vanwege de lage rente. Parallel daaraan zien de verschillende partners binnen sportstad anders aan tegen hun eigen rol in/bij Sportstad Heerenveen BV in de nabije toekomst c.q. hebben specifieke wensen als huurder of aandeelhouder. Tenslotte wil Sportstad Heerenveen BV zekerheid voor haar continuïteit en kan dit geschieden door het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met sc Heerenveen.

Om er een aantal te noemen:

- De Friesland Zorgverzekeraar (DFZ) ziet geen meerwaarde meer in haar aandeelhouderschap omdat de door het nagestreefde doelen (synergie tussen partijen binnen de gezondheidsboulevard c.a.) zijn gerealiseerd en het bezit en exploiteren van vastgoed geen primaire taak is. DFZ biedt haar aandelen om die reden te koop aan.
- Het College van B&W ziet risico's in de huidige vermogensinstandhoudingsverklaring en wil dit risico verkleinen of elimineren. Tevens staan wij open voor alternatieven wat betreft de huidige structuur en/of deelname aan Sportstad BV en voorts stellen wij onze maatschappelijke doelen centraal waar het gaat om de inzet c.q. het beslag op gemeenschapsmiddelen.
- sc Heerenveen wordt gedreven door de wens de huidige huurlasten voor het stadion te verkleinen en de eigen exploitatie te verbeteren.
- Sportstad BV zelf is gericht op een duurzaam financieel gezonde exploitatie met stabiele en tevreden aandeelhouders en huurders (bijvoorbeeld Fryslan College).

In dit voorstel gaan wij in op welke wijze herfinancieren van de bestaande leningen zou kunnen worden bewerkstelligd. Wij gaan in op de rol van de gemeente daarbij en wat de juridische, financiële en beleidsmatige consequenties zijn.

Het voorstel voorziet in het verlenen van een gemeentegarantie voor de lening van BNG Bank aan Sportstad Heerenveen BV. In 2014 zijn door de gemeenteraad de

beleidskaders voor het verlenen van garanties vastgesteld ("Algemeen beleidskader voor garanties aan de gemeente Heerenveen"). De nu voorgestane garantie past niet binnen deze kaders. Om deze reden is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een besluit neemt over het verlenen van de garantie in afwijking van de vigerende kaders. Een bijzondere omstandigheid in dit kader is dat er al een vorm van garantie geldt, namelijk een Hoofdelijke vermogensinstandhoudingsverklaring die is gekoppeld aan de huidige leningen. Deze vorm van garantie komt te vervallen bij de in dit advies beschreven herfinanciering met gemeentegarantie.

Overwegingen

De elementen die een rol spelen bij de discussie rond herfinancieren, zijn de volgende:

- De risico's welke gepaard gaan met handhaving van de huidige situatie;
- Herfinanciering, onder aanvaardbare condities, is slechts mogelijk indien de gemeente garant staat. De uiteindelijke vorm waarin wordt geherfinancierd moet voldoen aan Europese wetgeving en beleid en nationale wetgeving (bijvoorbeeld Wet Markt en Overheid). Dat geldt ook voor eventuele wijzigingen in de governance van de huidige samenwerkingsconstructie;
- De mate waarin de positie van de gemeente op langere termijn financieel wijzigt (garantstelling, premie, wel/geen dividend bij de verschillende scenario's, waarde aandelenpakket etc);
- De toekomst van Sportstad zelf (duurzame exploitatie);
- De mate waarin de maatschappelijke doelen worden geëffectueerd;
- De mate waarin de toekomst van Heerenveen als Stad van Sport wordt verstevigd (inclusief Thialf).

A. Enkele feiten op een rij

De huidige lening van BNG Bank aan Sportstad Heerenveen BV loopt tot 2022 evenals de huurovereenkomst tussen Sportstad Heerenveen BV en sc Heerenveen. De gemeente heeft een vermogensinstandhoudingsverklaring (VIV) getekend die simpel gezegd regelt dat de gemeente (als zo ook sc Heerenveen) moet bijstorten zodra het eigen vermogen van Sportstad Heerenveen BV te laag wordt (33% als Solvabiliteitsratio). Onder andere onder deze (voornaamste) voorwaarde heeft BNG Bank destijds de lening verstrekt aan Sportstad Heerenveen BV.

Herfinancieren van de bestaande lening is alleen haalbaar als de gemeente garant staat. BNG Bank, maar dat geldt voor alle marktpartijen, is niet bereid in vergelijkbare situaties zonder garantie geld te verstrekken voor vergelijkbare bedrijven. Een door de gemeente af te geven garantie kan en moet onder voorwaarden voldoen aan Europese en nationale wet- en regelgeving. Daarover later in dit advies meer.

Een herfinanciering met een gemeentegarantie betekent dat de huidige VIV komt te vervallen.

B. Scenario's

Bij ons onderzoek naar de voor- en nadelen van herfinancieren in combinatie met het verstrekken van een garantie hebben wij onze deelname in Sportstad Heerenveen BV in een breder perspectief geplaatst. In dat kader hebben wij drie mogelijke scenario's verkend.

Deze scenario's, met daarbij onze beoordeling, zijn de volgende:

- Scenario 1

De gemeente verkoopt, net als DFZ, haar aandelen en treedt uit

Vanuit de geformuleerde maatschappelijke doelen is (verder in dit advies gaan wij nader in op de maatschappelijke doelen), na realisatie van de voorzieningen (in het Stadiongebied), strikt genomen een rol als aandeelhouder in een constellatie met commerciële partners niet noodzakelijk. Feit is echter dat de gemeente aandeelhouder is en garant staat voor het in stand houden van het vermogen van Sportstad Heerenveen BV. Dat maakt verkoop voor afloop van de lening (2022) in de praktijk onmogelijk. Zeker nu er, gelet op de huidige VIV, een volstrekt gebrek aan kopers is. Uittreden door de gemeente maar garant blijven staan conform de huidige VIV is theoretisch gezien een optie maar is niet aan te bevelen (wel garantie maar geen invloed).

De beschikbaarheid van het gemeentelijke sportcentrum (onderdeel van de exploitatie van Sportstad Heerenveen BV) voor breedtesport is buiten een rol als aandeelhouder privaatrechtelijk te borgen.

- Scenario 2

De gemeente en sc Heerenveen blijven aandeelhouder van Sportstad Heerenveen BV

Herfinancieren binnen de bestaande constructie van Sportstad Heerenveen BV is ten opzichte van de andere scenario's het meest eenvoudig. De gemeente staat in dit geval garant voor een lening die door Sportstad Heerenveen BV wordt aangegaan.

Een keuze voor dit scenario hoeft een eventueel op langere termijn mogelijk gewenste uittreding van de gemeente overigens niet in de weg te staan. Dat kan bijvoorbeeld door bij de nieuwe garantstelling conform de huidige regels van de EC eisen te stellen, zoals elke marktpartij zou doen, aan diegene ten behoeve van wie de garantstelling plaats vindt. Met deze eisen kan de gemeente voldoende grip houden op de bedrijfsvoering ook zonder zelf aandeelhouder te zijn. Dit aspect wordt geregeld binnen de te sluiten garantstellingsovereenkomst tussen de gemeente en Sportstad Heerenveen BV.

- Scenario 3

sc Heerenveen verkoopt haar aandelen in Sportstad Heerenveen BV en het stadion wordt in een aparte entiteit ondergebracht

Dit scenario is door de sc Heerenveen met adviseurs @maatschappelijk financieren BV doorgerekend. Daaruit blijkt dat de effecten van dit scenario op de exploitatie van Sportstad Heerenveen BV dermate slecht uitpakken dat partijen gezamenlijk tot de conclusie zijn gekomen dat dit scenario verder buiten beschouwing moet worden gelaten.

Keuze scenario

Uit het voorgaande concluderen wij dat herfinancieren binnen de bestaande structuur van Sportstad Heerenveen BV (scenario 2) de enige haalbare optie is. Overigens treedt DFZ wel uit maar dat tast de structuur als zodanig niet aan. De benodigde middelen om DFZ aandelen in te kopen door Sportstad Heerenveen BV maken deel uit van de herfinanciering en zijn mede bepalend geweest voor de omvang van de benodigde kredietfaciliteit (totaal EUR 25 miljoen). Als gevolg van de inkoop van de aandelen van DFZ neemt het aandeel van de Gemeente in het dividend en het stemrecht toe van 50% naar 55,1%.

C. Garantstelling binnen de regels van de Europese Commissie

De richtlijnen rond garantstellingen door overheden zijn vastgelegd in het Verdrag betreffende de Werking van de Europese unie (VWEU) en daarop is door de Europese Commissie als toezichthouder beleid gemaakt dat is vastgelegd in Mededelingen e.d. De Europese Commissie noemt vier voorwaarden waaraan moet zijn voldaan om de aanwezigheid van ongeoorloofde staatsteun bij garanties verstrekt door een overheid te kunnen uitsluiten:

- De kredietnemer verkeert niet in financiële moeilijkheden;
- De omvang van de garantie valt goed te meten op het tijdstip van toekenning;
- De garantie dekt niet meer dan 80% van de uitstaande lening of financiële verplichting; en
- Voor de garantie wordt een marktconforme prijs betaald.

Als aan deze cumulatieve voorwaarden wordt voldaan is verdedigbaar dat er geen ongeoorloofde staatsteun wordt verleend. In dat geval zal de garantie ook voldoen aan de Wet Markt en Overheid.

Wij gaan hierna in op de betreffende voorwaarden en de wijze waarop daar aan wordt voldaan. Bij de wijze van herfinancieren zoals hiervoor omschreven herfinanciert Sportstad Heerenveen BV de leningen bij BNG Bank en staat de gemeente garant voor de lening. Dit garantstellen geschiedt doordat de gemeente zich ten behoeve van Sportstad Heerenveen BV borg stelt. De EC richtlijn stelt dat het dragen van een risico, in dit geval door de gemeente, door een passende, marktconforme premie dient te worden vergoed. De premie wordt in dit geval dan ook door Sportstad Heerenveen BV aan de gemeente vergoed.

De premie beoogt het gat te dichten tussen de te betalen rente (met een garantstelling) en de "marktconforme" rente die zou moeten worden betaald zonder gemeentelijke garantie. In dat geval is er sprake van een marktconforme premie. Is de premie niet marktconform, dan kan er sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun.

Tegelijkertijd hanteert de EC richtlijn als uitgangspunt dat voor maximaal 80% van de lening een garantstelling wordt verleend. Deze bepaling zorgt er voor dat ook een marktpartij nog risicodragend participeert en een eigen risicoanalyse maakt.

D. Uitwerking herfinanciering, hoogte premie en krediettoets

Door Sportstad Heerenveen BV wordt de volgende herfinanciering beoogd:

- Algehele aflossing van de huidige leningen naar de stand per 30 juni 2017 en opname van de nieuwe financiering per 30 juni 2017. Met de aflossing van de huidige leningen komen de huidige leningovereenkomsten met borgstellingen inclusief de VIV te vervallen.
- Met de beoogde financieringsstructuur (zie hierna) wordt gedurende de looptijd van de financiering (2017-2032) bewerkstelligd dat de lening onder garantstelling van de Gemeente maximaal 80% van de uitstaande financiering betreft.
- Opname per 30 juni 2017 van een kredietfaciliteit van in totaal EUR 25 miljoen onderverdeeld naar de volgende onderdelen:
 - o Kredietfaciliteit A
 - EUR 20 miljoen, looptijd 30 juni 2017 t/m 1 juli 2032, vaste geldlening, lineaire aflossing in 15 jaar met een vaste rente voor 15 jaar. De rente wordt definitief bepaald op moment van afsluiten van de financiering. Op basis van de huidige rentetarieven bedraagt het tarief circa 1,0 procent. Dit rentetarief is exclusief

de garantiëpremie die Sportstad Heerenveen BV aan de Gemeente is verschuldigd.

- Kredietfaciliteit B
 - EUR 5 miljoen, looptijd 30 juni 2017 t/m 1 juli 2032, rekeningcourantkrediet met een lineaire aflossing eveneens in 15 jaar met een variabele rente (1-maands Euribor). Op basis van de huidige tarieven bedraagt het rentetarief inclusief risico opslag naar verwachting circa 1,8 procent op het moment van afsluiten van de lening.
- Van de totale kredietfaciliteit staat de gemeente voor 80% (EUR 20 miljoen) garant (exclusief rente en kosten).

BNG Bank heeft aangegeven na 2022 niet meer risicodragend te willen financieren. Wij hebben met onze partners afgesproken voor 31 december 2022 een nadere afspraak te maken voor de periode na 2022. Wij hebben daarvoor de volgende opties in beeld:

- 1) Sportstad Heerenveen BV zoekt voor de periode na 2022 een andere financier die het gehele pakket overneemt en voor 20% risico draagt; per 31 december 2022 bedraagt de totale omvang van de leningen nog € 16.250.000,-;
- 2) BNG Bank kan in 2022 alsnog besluiten om voor de periode na 2022 20% ongegarandeerd te financieren;
- 3) De gemeente staat voor de periode na 2022 alsnog voor 100% garant staan; onder bepaalde voorwaarden kan dit acceptabel zijn voor de EC.

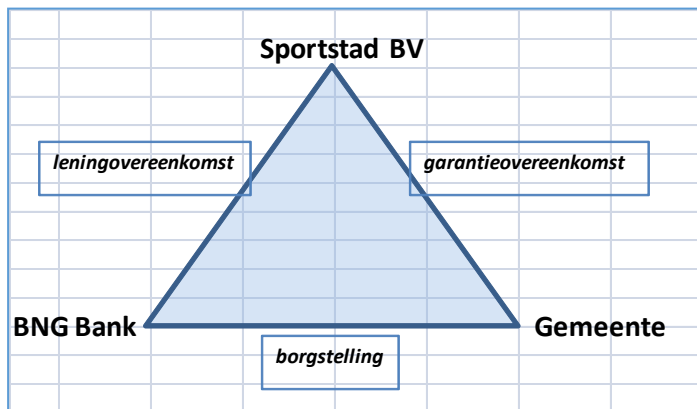
Om te voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot de eis dat de gemeente als garantieverstrekker moet handelen als "particuliere investeerder in een markteconomie" hebben wij een analyse gemaakt van de kredietwaardigheid van Sportstad BV en haar grootste huurders (de analyse is bijgevoegd). Op basis van deze analyse (de betreffende stukken liggen ter inzage) is de conclusie gerechtvaardigd dat een premie van 0,8% voldoet aan de eisen van markconformiteit en de risico's voor de gemeente voldoende afdekt, mits daar voldoende zekerheden tegenover staan. Immers, als voldoende zekerheid wordt geboden, daalt het risico voor de gemeente. De zekerheid die wij hier voor terug krijgen is dat er een 1e pandrecht wordt gevestigd (voor 80%) op de debiteuren (huidige boekwaarde circa EUR 5 miljoen) en wij een gedeeld 1e recht van hypotheek krijgen op 80% van het onroerend goed (NB: de huidige boekwaarde is circa EUR 45 miljoen. Deze boekwaarde is onlangs door KPMG – de accountant van Sportstad Heerenveen BV – bevestigd jaarrekening 2016). Uitgangspunt is dat de opbrengst van voornoemde zekerheden voor 80% aan de gemeente toekomt en voor 20% aan de financierder.

Wij hebben extern juridisch advies gevraagd op de voorliggende uitwerking van de garantstelling. Onze adviseur concludeert dat de beoogde uitwerking voldoet aan de voorwaarden van de Europese Commissie en dat aldus geen sprake is van het verlenen van ongeoorloofde staatssteun omdat de gevraagde premie in combinatie met de geëiste zekerheden marktconform is. Sportstad Heerenveen BV heeft er dus geen voordeel van dat de borgstelling/garantie wordt verstrekt door de gemeente. Om dezelfde reden voldoet de beoogde uitwerking aan de Wet Markt en Overheid. Het betreffende advies is bijgevoegd.

E. Te sluiten overeenkomsten

Om tot een herfinanciering met garantstelling te komen moeten een aantal overeenkomsten worden afgesloten. Het volgende schema illustreert de overeenkomsten en de relatie met betrokken partijen. Tussen BNG Bank en Sportstad Heerenveen BV

wordt een leningovereenkomst aangegaan. De garantie jegens de BNG Bank wordt geregeld in een borgstellingsovereenkomst. In de garantieovereenkomst tussen gemeente en Sportstad Heerenveen BV staan de voorwaarden waaronder de gemeente bereid is om aan BNG Bank een borgstellingsovereenkomst af te geven.



Hierna gaan wij in op de door ons te hanteren uitgangspunten welke wij zullen hanteren bij het aangaan van de betreffende overeenkomsten.

- **Garantieovereenkomst:**
In deze overeenkomst regelen wij (a) de hoogte van de te betalen premie (b) de zekerheden en (c) onze invloed op de bedrijfsvoering. Dit is gericht op het beperken van de kans op het inroepen van de garantstelling. Tegelijkertijd maakt dit de weg vrij om, indien dit op termijn gewenst wordt, uit te treden als aandeelhouder. Tevens willen wij de eisen voor de toegankelijkheid van de publieke sportvoorzieningen borgen als vervanging van de huidige huurbepalingen tussen Sportstad Heerenveen BV en het Gemeentelijke Sportcentrum BV.
- **Borgstellingsovereenkomst:**
Deze overeenkomst regelt de garantie richting de BNG.
- **Leningovereenkomst:**
De leningovereenkomst is voor de gemeente van belang omdat de bestaande leningovereenkomst zodanig moet worden aangepast dat de VIV komt te vervallen en dat de zekerheidsstelling voldoet aan de richtlijnen van de Europese Commissie voor wat betreft de eerder besproken verhouding van 80/20. Tevens wordt de huidige eis rond dividend uitkering aangepast zodat Sportstad Heerenveen BV in staat wordt gesteld dividend uit te keren als de financiële situatie daar ruimte voor biedt.

F. Herfinanciering in relatie tot de huurrelatie met het stadion

De huurovereenkomst voor het voetbalstadion is een aangelegenheid tussen verhuurder (Sportstad Heerenveen BV) en huurder (sc Heerenveen). De huidige huurovereenkomst kent een looptijd tot 31 december 2022 en loopt parallel met het aflopen van de huidige leningen van BNG Bank aan Sportstad Heerenveen BV. Sportstad Heerenveen BV en haar huurder sc Heerenveen kunnen de huidige huurovereenkomst laten doorlopen tot en met 2022 en op dat moment trachten een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten. Zulks geeft uiteraard onzekerheden met betrekking tot het in 2022 te bereiken onderhandelingsresultaat met betrekking tot de hoogte van de huur. Om die reden lijkt er veel voor te zeggen parallel aan de herfinanciering en de garantstelling door de gemeente, een nieuwe huurovereenkomst te sluiten met een looptijd die parallel loopt met het aflossen van de nieuwe leningen. Dit biedt voor zowel Sportstad Heerenveen BV

als de gemeente meer zekerheden. Bovendien is, als gevolg van de herfinanciering, Sportstad Heerenveen BV in staat een substantieel lagere huur (c.a. EUR 1 miljoen lager dan de huidige huur) overeen te komen met de sc Heerenveen zonder dat de solvabiliteit van Sportstad Heerenveen BV wordt verzwakt.

Uit een door ons uitgevoerd bench-mark waarbij wij de huisvestingskosten van BVO's hebben vergeleken blijkt dat een huurverlaging met EUR 1 miljoen leidt tot een huur die vergelijkbaar is met de gemiddelde lasten over de hele linie bij verschillende kengetallen en gerelateerd aan omzet en stadioncapaciteit. Er ontstaat derhalve een situatie die voor zowel de huurder als de verhuurder zorgt voor een stabiel en duurzamer beeld. sc Heerenveen is bereid op dit moment een nieuwe huurovereenkomst voor 15 jaar aan te gaan met de aangegeven huurverlaging. Uit dezelfde benchmark komt naar voren dat voor de referentiegroep de ondergrens van de huisvesting op een nivo ligt dat EUR 2 miljoen lager is dan de huidige huur van de SC Heerenveen (worst-case scenario).

Financiële effecten en risico's

Wij hebben Sportstad Heerenveen BV gevraagd de effecten van de herfinanciering en de verschillende varianten rond de huurrelatie met de sc Heerenveen in beeld te brengen. Er zijn twee elementen die een rol spelen:

De premie die Sportstad Heerenveen BV aan de gemeente moet betalen voor de garantstelling; deze premie wordt per kwartaal vastgesteld en bedraagt 0,8% van de uitstaande lening. Op jaarbasis wordt de premie tussen Sportstad Heerenveen BV en de Gemeente afgerekend.

Het uit te keren dividend aan de aandeelhouder gemeente; in de huidige situatie mag maximaal 50% van de winst als dividend worden uitgekeerd mits hiervoor voldoende liquiditeit beschikbaar is, de solvabiliteit minimaal 33% bedraagt en BNG Bank expliciet toestemming hiervoor heeft gegeven. Hierbij geldt dat op basis van de huidige financieringsovereenkomst Sportstad Heerenveen BV alle langlopende leningen uiterlijk 31 december 2022 dient af te lossen. Dit feit zorgt ervoor dat er in de huidige situatie tot en met 2022 naar verwachting geen liquiditeit beschikbaar is om dividenduitkering te verrichten aan de aandeelhouders. Met de herfinancieringen het hierin afgesproken (herziene) aflossingschema op de leningen ontstaat een situatie waarin er voldoende liquiditeit beschikbaar is voor het verrichten van dividenduitkeringen zonder dat de bedrijfsvoering of de betaling van de verplichtingen uit hoofde van rente- en aflossing op de leningen in het geding komt. Onder de nieuwe financieringsovereenkomst komt de solvabiliteitsratio en de beperking op de hoogte van de dividenduitkering te vervallen maar zal conform de huidige situatie BNG Bank vooraf expliciet toestemming moeten geven voor eventuele dividenduitkeringen richting aandeelhouders. Conform de huidige situatie zal hierbij door Sportstad Heerenveen BV aan BNG Bank moeten worden aangetoond dat de rente- en aflossingsverplichtingen de komende jaren kunnen worden voldaan indien er sprake is van dividenduitkeringen. De door Sportstad Heerenveen BV opgestelde meerjarenprognose voor 2017-2032 waarin de effecten van de herfinanciering en de herziening van het huurcontract met sc Heerenveen zijn opgenomen wijst uit dat de komende jaren voldoende liquiditeit beschikbaar is voor het uitkeren van het resultaat boekjaar als dividend richting de aandeelhouders zonder dat de betaling van rente- en aflossingsverplichtingen in het geding komt. Op het moment dat daadwerkelijk de dividenduitkeringen worden vastgesteld zal deze beoordeling opnieuw plaatsvinden. De hoogte van het uit te keren dividend is afhankelijk van het bedrijfsresultaat. De overige aandeelhouder(s) krijgen naar verhouding van hun aandelenpakket vergelijkbaar dividend uitgekeerd (Gemeente 55,9% en sc Heerenveen 44,1%).

Met betrekking tot het uitkeren van dividend merken wij op dat er een relatie ligt met de hoogte van de huurinkomsten. Immers deze bepalen in belangrijke mate het bedrijfsresultaat. Voor de verschillende huursituaties heeft Sportstad Heerenveen BV een

prognose gemaakt van de verwachte dividend uitkering die in de prognose gelijk is gesteld aan het resultaat boekjaar na belasting.

De volgende tabel geeft daarvan het resultaat (uiteraard onder voorbehoud dat er inderdaad dividend uitgekeerd mag worden en of dat van uit het oogpunt van bedrijfsbelang verstandig is):

Variant 1; geen herfinanciering, geen huurverlaging (bedragen x € 1.000,-)			
	2017-2022	2023-2031	Totaal
Dividend gemeente	€ 0	€ 6.488	€ 6.488
Garantiepremie	€ 0	€ 0	€ 0
Variant 2; herfinanciering, geen huurverlaging			
	2017-2022	2023-2031	Totaal
Dividend gemeente	€ 3.062	€ 7.714	€ 10.776
Garantiepremie	€ 700	€ 516	€ 1.216
Variant 3; herfinanciering, huurverlaging € 1 mio vanaf 2017			
	2017-2022	2023-2031	Totaal
Dividend gemeente	€ 831	€ 3.290	€ 4.121
Garantiepremie	€ 700	€ 516	€ 1.216
Variant 4; herfinanciering, huurverlaging € 2 mio vanaf 2022			
	2017-2022	2023-2031	Totaal
Dividend gemeente	€ 3.062	€ 0	€ 3.062
Garantiepremie	€ 700	€ 516	€ 1.216

Variant 1 beschrijft de situatie waarbij alles blijft zoals het is: geen herfinanciering en geen huurverlaging voor de sc Heerenveen. Er kan naar verwachting pas dividend worden uitgekeerd nadat de leningen in 2022 zijn afgelost. De vraag is of in 2022 overeenstemming met de sc Heerenveen kan worden bereikt over handhaving van de huidige huur bij het verlengen van de huur per 1 januari 2023.

Variant 2 kent theoretisch de meest gunstige effecten omdat er wel wordt geprofiteerd van de lage rentestand maar de huur van het stadion niet wordt aangepast. De vraag is of dit realistisch is; immers het is zeer de vraag of voor een nieuwe huurperiode (vanaf 1 januari 2023) dezelfde relatief hoge huur kan worden overeengekomen. Variant 4 laat zien wat er gebeurt als in 2023 een huurverlaging met EUR 2 miljoen zou worden overeengekomen na onderhandelingen.

Variant 3 beschrijft de effecten van de voorgestelde oplossing: herfinanciering gekoppeld aan een nieuwe huurovereenkomst voor een periode t/m 2032 en een huur die ca. EUR 1 mln lager ligt.

Over de gehele periode bedraagt de premie die de gemeente ontvangt van Sportstad Heerenveen BV c.a. EUR 1,2 miljoen. De garantiepremie betreft in 2017 € 40.000, 2018 € 153.000 en neemt daarna jaarlijks met circa € 11.000 af tot nihil in 2032.

G. Sportstad Heerenveen BV en maatschappelijke doelen; vanuit gemeentelijk perspectief

Het huidige bedrijf Sportstad Heerenveen BV is ontstaan in 2002. De toenmalige initiatiefnemers (gemeente, sc Heerenveen, De Friesland Zorgverzekeraar en het Fryslân College) wilden een gezamenlijk concept realiseren. Voor de realisatie van dat concept en later ook voor de exploitatie is een (toen zeer gebruikelijk instrument) publiek-private-samenwerking (PPS) gestart. Het idee achter deze samenwerking ontstond uit het besef

dat met samenwerking een maximale synergie kon worden bereikt zodat voor iedere afzonderlijke partner het "rendement" hoger is. Vanuit de context rond 2002 een logische stap omdat op dat moment alle partners afzonderlijk van elkaar een noodzaak kenden de bakens te verzetten en te investeren. Het stadion was net verplaatst van Heerenveen-Noord naar de A32 en wilde uitbreiden en zocht verbreding van de business, de gemeente moest in haar zwembad en sporthal investeren (financiën waren gereserveerd), het Fryslân College wilde haar leeromgeving verbeteren en praktijk gestuurd leren realiseren en haar basis in de regio versterken, DFZ zag Sportstad Heerenveen BV als een vliegwiel voor nieuwe gezondheidsconcepten op divers gebied (preventie, lifestyle, arbeid en gezondheid, etc). Bovendien maakte het bredere concept steun vanuit provinciale-, rijks- en Europese middelen mogelijk (in totaal is voor een bedrag van bijna EUR 28 miljoen aan subsidies verleend).

De gemeenteraad heeft de publiek-private samenwerking en de oprichting van Sportstad Heerenveen BV omarmd (Masterplan Sportstad). Belangrijkste argumenten waren destijds:

- Er ontstaat een nieuw sportcomplex met een meerwaarde t.o.v. de oude complexen tegen kosten die passen binnen de toen beschikbare middelen (eigenstandige varianten waren duurder voor de gemeente);
- Het multifunctionele sportstadcomplex is een trekker en aanjager voor andere investeerders (kantoren etc.);
- Groei van de werkgelegenheid;
- sc Heerenveen en Fryslân College worden versterkt;
- Versterking van de ruimtelijke structuur van Heerenveen (stadiongebied als verbinding richting centrum).

De PPS heeft met name in de ontwikkelfase en daarna zijn vruchten afgeworpen: de voorzieningen zijn gerealiseerd, de samenwerking heeft geresulteerd in een versterking van de positie van sport in Heerenveen, in de positie van het Fryslân College als leerwerkbedrijf en in een cluster aan aanverwante bedrijfstakken. Belangrijke mijlpaal is dat mede als gevolg van deze ontwikkelingen het Noorden een eigen CTO (centrum voor topsport en onderwijs) van NOC/NSF geaccrediteerd heeft gekregen gevestigd in Heerenveen. Daarmee is het profiel van Heerenveen als Stad van Sport nog sterker in beeld gekomen en is ook de economische spin-off steeds duidelijker zichtbaar. Uiteraard heeft deze infrastructuur er vervolgens ook mede toe bijgedragen dat de Provincie heeft willen investeren in een Nieuw Thialf in Heerenveen.

De vraag is of de gemeente blijvend als aandeelhouder aan Sportstad Heerenveen BV verbonden moet blijven.

Strikt genomen kan de markt het complex ook exploiteren en zou de gemeente haar aandelen kunnen verkopen mits de beschikbaarheid van het gemeentelijke sportcentrum voor de breedtesport overeind blijft. De vraag welke maatschappelijke doelen de gemeente wil nastreven (los van de rol in een PPS constructie) kan als volgt worden benaderd:

- Primaire maatschappelijke doelen:
 - o Voldoende aanbod aan voorzieningen voor breedtesport
 - o Een sterk cluster voor middelbaar onderwijs (Fryslân College)
 - o Versterken profiel Heerenveen Stad van Sport (economie, recreatie, evenementen, wonen)
 - Ook in de concept nota (breedte)sport wordt meer ingezet op (breedte)sport als onderdeel van branding Heerenveen
 - Interactie tussen sport, gezondheid, onderwijs en maatschappij

- Secundaire/afgeleide maatschappelijke doelen:
 - o Behoud en versterken topsportcluster (sc Heerenveen, CTO, Thialf, Innovatielab, campus etc)
 - o Versterken organisatiekracht Sportstad en Thialf
 - Sterke speler binnen Noord Nederland (NOC/NSF kolom)

Organisatie (sport)evenementen/relatie Gouden Plak/centrumontwikkeling

Effecten

Het voorstel leidt er toe dat de gemeente garant staat voor een lening van BNG Bank aan Sportstad Heerenveen BV. In ruil daarvoor ontvangt de gemeente een premie die er toe leidt dat Sportstad Heerenveen BV daar een marktconform tarief voor betaalt. De premie dekt voor een deel de risico's die gepaard gaan met het verstrekken van een garantstelling. Tegenover de resterende risico's staat een belangrijk voordeel, namelijk dat de financiële positie van Sportstad Heerenveen BV wordt versterkt; mede als gevolg van het feit dat dank zij de herfinanciering in combinatie met een nieuwe huurovereenkomst t/m 2032 de exploitatie tot die tijd is zeker gesteld.

Beleid en regelgeving

De garantstelling voldoen niet aan de door de raad vastgestelde kaders voor het verlenen van garantstellingen. Om deze reden wordt de raad gevraagd een afwijkend besluit te nemen.

De garantstelling en de uitwerking daarvan passen binnen de Europese regelgeving met betrekking tot staatssteun. De garantstelling is niet in strijd met de Wet Markt en Overheid.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Zie de analyse met betrekking tot de markt- en krediet toets en de uitgangspunten met betrekking tot de betreffende overeenkomsten.

Parkeren Abe Lenstra Boulevard

Parallel aan de gesprekken met onze stakeholders in Sportstad Heerenveen BV hebben wij overeenstemming bereikt met sc Heerenveen over het betalen van een vergoeding aan de gemeente voor het gebruiken van de parkeerplaatsen gelegen aan de Abe Lenstra Boulevard tijdens en voorafgaand aan de thuiswedstrijden van de club. Overeengekomen is dat sc Heerenveen met ingang van het seizoen 2020/2021 € 60.000,- (incl btw) betaald als structurele jaarlijks vergoeding. In aanloop daar naar toe betaald sc Heerenveen voor het seizoen 2018/2019 € 20.000,- en voor het seizoen 2019/2020 € 40.000,-. Deze vergoeding is, zeker gelet op het feit dat sc Heerenveen in het verleden haar eigen parkeerterrein heeft ingebracht in het publieke domein, goed te motiveren.

Risicomanagement

In de huidige situatie hebben wij het risico van de viv opgenomen in ons risicomanagementsysteem (Naris). Mede op basis hiervan is de omvang van het weerstandsvermogen van de gemeente bepaald. De nieuwe garantstelling neemt zowel qua omvang van het financiële risico als de kans van optreden (de 2 variabelen in NARIS) af ten opzichte van de huidige situatie. We kunnen dan ook stellen dat er voor nu geen aanleiding is om de ontvangen garantiëpremie in te zetten voor het afdekken van het risico van deze garantstelling. Daarnaast zal de financiële omvang van het risico gedurende de looptijd van de garantstelling afnemen als gevolg van de aflossing op de

lening.

De kans van optreden en de omvang van het risico zal periodiek aan de hand van de financiële resultaten van Sportstad Heerenveen BV opnieuw beoordeeld worden. Vervolgens wordt bepaald in hoeverre de garantiepremie nodig is ter aanvulling van het weerstandsvermogen. Aangezien de herfinanciering er onder meer op is gericht de toekomst van Sportstad Heerenveen BV ook op de langere termijn veilig te stellen ligt het niet voor de hand dat deze garantstelling in de toekomst een groter beslag zal leggen op het weerstandsvermogen dan nu het geval is.

De financiële effecten zoals hiervoor beschreven worden betrokken bij de Perspectiefnota 2018.

Vervolgaanpak

Het college sluit de garantstellingsovereenkomst met Sportstad Heerenveen BV en de borgstellingsovereenkomst met BNG Bank.

Communicatie

Er is sprake van een gezamenlijk communicatietraject.

Relevante informatie

- Rapportage markt- en krediettoets
- Juridisch advies aangaande staatssteunregels

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris, de burgemeester,

de heer J. van Leeuwestijn

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

Gemeentelijke garantstelling Sportstad Heerenveen BV |

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 mei 2017;

gelet op, de artikelen 160, 169 en 212 Gemeentewet, alsmede het "Algemeen
beleidskader voor garanties van de gemeente Heerenveen" |

overwegende dat, |

- garantstelling niet voldoet aan de door de raad vastgestelde beleidskaders voor garanties van de gemeente Heerenveen;
- met een garantstelling door de gemeente Sportstad Heerenveen BV in staat is haar leningen te herfinancieren ten gunste van een meer stabiele en duurzame exploitatie van de sportvoorzieningen |

Besluit

1. In te stemmen met het verlenen van een garantstelling aan Sportstad Heerenveen BV voor 80% van de aan te trekken (her)financiering;
2. In te stemmen met de te hanteren uitgangspunten voor het aangaan van een garantstellingsovereenkomst tussen gemeente en Sportstad Heerenveen BV en van een borgstellingsovereenkomst tussen de gemeente en BNG Bank. |

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 8 juni 2017.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw W.J.M.A. Jansen

de heer T.J. van der Zwan