



Notitie

Aan: Gemeente Edam-Volendam
Status: Definitief
Datum: 10-4-2017
Betreft: Quick scan stadion FC Volendam

Aanleiding en doelstelling

De gemeente Edam-Volendam is de eigenaar van het stadion waarin de betaald voetbalclub FC Volendam haar domicilie heeft. Naast FC Volendam heeft het stadion nog een aantal bewoners. Dit betreft zowel huurders van de Gemeente alsook aan de FC Volendam gelieerde instellingen. De gemeente heeft het stadion eind vorige eeuw in eigendom verworven.

De gemeente en FC Volendam voeren verkennende gesprekken over een mogelijke verandering van eigenaarschap van het stadion. Initieel bestond de ambitie de besluitvorming over de transactie spoedig te laten plaatsvinden. Inmiddels wordt men zich er in groeiende mate van bewust dat zorgvuldigheid voor gaat. De gemeente Edam-Volendam heeft Hypercube gevraagd middels een quick scan bij betrokken actoren de mogelijkheden te verkennen.

De zogenoemde quick scan dient inzicht te geven in de verenigbaarheid van uitgangspunten en randvoorwaarden van de betrokken actoren: bestuur en gemeenteraad van Edam-Volendam, FC Volendam, de overige huurders en de aangrenzende amateur voetbalvereniging RKAV. De resultaten zijn vastgelegd in deze notitie waarbij een aantal werkbare alternatieven wordt toegelicht.

Historie en huidige situatie

Het stadion is gebouwd in 1975 op het sportpark aan de Julianaweg ten behoeve van RKSV Volendam. Deze club werd in 1978 gesplitst in een betaald voetbalorganisatie (FC Volendam) en een amateur voetbalvereniging (RKAV Volendam). Er is sindsdien altijd een sterke relatie geweest tussen beide clubs. Dit is in de afgelopen jaren met name tot uitdrukking gekomen in een gezamenlijke jeugdopleiding en een gezamenlijk gebruik van accommodaties, welke aan elkaar gelegen zijn.

De grond van het sportpark is altijd in eigendom van de gemeente Edam-Volendam gebleven. In 1999 werd de gemeente tevens eigenaar van het stadion. De overname werd gefinancierd met een lening van € 3,9 miljoen met een looptijd van 40 jaar. De gemeente heeft € 5,5 miljoen geïnvesteerd in grote casco verbouwingen van het stadion in 2010 en 2012 en € 1,0 miljoen in kleinere verbouwingen en omgevingswerken. Voor onderhoud en beheerskosten wordt jaarlijks enkele tienduizenden euro's gebudgetteerd.

FC Volendam huurt het grootste gedeelte van het stadion en enkele aanliggende terreinen van de gemeente. Enkele ruimtes worden onderverhuurd. De huidige huurovereenkomst dateert van 2013 en



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

wordt jaarlijks verlengd totdat er een nieuwe overeenkomst gesloten is. De verbouwing van de skyboxen op de hoofdtribune in 2016 is een investering van FC Volendam. Huurders van bedrijfsruimte in het stadion zijn ABN Amro, Sportcentrum Toptraining en Stichting L.O.V.E. (lokale omroep). De verhuurder is de gemeente. ABN Amro verhuurt een deel onder aan Fit4lady.

RKAV Volendam heeft een eigen accommodatie en een aantal voetbalvelden op het sportpark, waaronder enkele kunstgrasvelden. Daarnaast heeft de club een samenwerkingsverband met FC Volendam met daarin onder meer de gemeenschappelijke jeugdopleiding. In het kader van de samenwerking wordt een aantal velden en opstallen (waaronder de Steve van Dorpelhal) door beide clubs gebruikt. Eigendom, onderhoud en beheer van de velden en opstallen op het sportpark ligt deels bij de gemeente, deels bij RKAV en deels bij het samenwerkingsverband FC Volendam / RKAV.

Alternatieven

Voor de eigendomsverhoudingen van het stadion is een viertal alternatieven geformuleerd waarvan de mogelijkheden en beperkingen in deze quick scan zijn verkend.

- 1. De bestaande eigendomsverhouding wordt gecontinueerd**
- 2. FC Volendam wordt eigenaar van het stadion**
- 3. Het stadion wordt ondergebracht in een onafhankelijke stichting**
- 4. Het stadion wordt verkocht aan een commerciële partij**

Ervaringen in andere gemeenten

Enschede

De voetbalclub FC Twente kampt met financiële problemen, grote schulden en zonder herfinancieringstraject zou de club in een faillissement zijn beland. Een van de alternatieven bestaat uit het onderbrengen van het stadion in een stichting Stadion. De stichting koopt het stadion van de club tegen een marktconforme prijs die deels voldaan wordt door een kastransactie en deels door een schuldpositie tussen de voetbalclub en de stadionentiteit. De gemeente Enschede heeft een garantie afgegeven van het type maatschappelijke financiering waardoor de stichting enerzijds de lening kan verwerven en anderzijds een buitengewoon aangenaam rentetarief krijgt aangeboden. Ten einde de risico's van de gemeente te beperken, dient FC Twente de huursom voor het gebruik van het stadion één jaar vooruit te betalen. Daarnaast heeft FC Twente diverse assets als onderpand aan moeten bieden. Het gaat daarbij om de waarde van de Tv-rechten en een aantal commerciële opbrengsten.

Om te voorkomen dat de gemeente Enschede wordt aangesproken door de Europese Unie op het verlenen van staatssteun heeft FC Twente de verplichting op zich genomen een staatssteunpremie ter waarde van € 2,4 M aan de gemeente te betalen. Hiermee is volgens de vigerende regelgeving voldaan aan de eisen die de EU op dit gebied stelt.

De totstandkoming van de overeenkomst is mede mogelijk gemaakt door het feit dat de voormalige bestuurders van voetbalclub een vordering ter hoogte van meer dan € 20 M tot 0 hebben teruggebracht.



Almelo

Het stadion van de voetbalclub Heracles Almelo was toe aan een grondige verbouwing/uitbreiding. Om de financiering van deze verbouwing rond te krijgen is er naast de huur van Heracles Almelo (ca. € 800k per jaar) een tweetal financieringsmaatregelen getroffen. Allereerst heeft de gemeente toegestaan dat er een aantal commerciële activiteiten ontplooid zijn in/rondom het stadion, die zorg dragen voor een jaarlijkse huuropbrengst van ongeveer € 750k. Daarnaast heeft de gemeente een lening verstrekt aan de BVO, van € 8,35 M. De gemeente heeft het geld ingeleend van de BNG tegen 1,94% en op voorspraak van de gemeenteraad van Almelo voorzien van een risico-opslag van 1,5%. De staatssteun tabellen lieten (vanwege de kwaliteit van de debiteur Heracles en het risicoprofiel van de lening) destijds een minimale rente van 220 basispunten (= 2,2%) toe.

In de medio 2014 aangepaste regelgeving voor de staatssteun is daarnaast een beroep mogelijk op de zogenaamde groepsvrijstelling die staatssteun toestaat onder de voorwaarde dat het stadion voor meer dan 20% maatschappelijk gebruikt wordt. In Almelo wordt aan deze clausule voldaan doordat ook de omringende amateurclubs gebruik maken van het stadion.

Leeuwarden

Sportclub Cambuur beschikt over een volstrekt niet aan de eisen van deze tijd voldoende stadion. De voetbalclub is gezamenlijk met de gemeente Leeuwarden voornemens een gebiedsontwikkeling te laten plaatsvinden op de terreinen van de Frieslandhallen. De financieel-economische basis voor de stadionambitie is opgebouwd uit een commerciële component die voorziet in ontwikkeling van een grote supermarkt, een aantal wit- en bruingoed vestigingen, een megabioscoop en ruim 17.000 vierkante meter aan hedendaagse leisure-ondernemingen. Het betrokken ondernemerschap is bereid € 20 M bij te dragen aan de stichtingskosten van het voetbalstadion, waardoor een zeer bescheiden huursom (€ 300k in Jupiler League, € 500k in de Eredivisie) toereikend is voor de afdekking van de resterend benodigde investering van ca. € 10 M. Tenslotte verschaft de gemeente een maatschappelijke financiering om binnen het ontwikkelgebied bestaande onrendabele expositie-activiteiten te continueren.

Posities

In het kader van deze quick scan zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de belangrijkste actoren om de posities van deze actoren in de discussie te verkennen. Het betreft:

- Wethouders van de gemeente Edam-Volendam
- Bestuur en RvC van FC Volendam
- Bestuur van RKAV Volendam
- Huurders van bedrijfsruimte in het stadion (Toptraining, ABN Amro)

De gemeente heeft als uitgangspunt dat de grond onder stadion en sportpark te allen tijde eigendom van de gemeente blijft. Overdracht van eigendom van het stadion is bespreekbaar, onder de randvoorwaarde dat de transactie voor de gemeente financieel neutraal plaatsvindt en er geen sprake is van staatssteun. De risico's en voorwaarden van een garantstelling van de gemeente in alternatief 2 en alternatief 3 dienen helder te zijn. Bij alle alternatieven is instemming van de gemeenteraad vereist.



Het bestuur van FC Volendam staat open voor alternatieven 1, 2 en 3. Overdracht aan een derde partij (alternatief 4) is geen reële optie. FC Volendam hecht grote waarde aan duidelijkheid over de investeringen en de onderhoudskosten sedert 1999, het jaar waarin de gemeente de toenmalige opstallen van het stadion overnam. Enerzijds om een faire huurprijs te kunnen bedingen zolang het stadion van de gemeente wordt gehuurd, anderzijds om een reële overnameprijs vast te kunnen stellen in alternatief 2 en 3.

De amateurvereniging RKAV en BVO FC Volendam werken, met name inzake de jeugdopleiding, nauw samen. Het Bestuur van RKAV heeft het belang van het continueren van deze samenwerking, ook binnen een nieuwe eigendomsconstructie, onderstreept. Daarnaast hecht de vereniging waarde aan het uitvoeren van het gezamenlijk initiatief van een multifunctionele opblaashal op het terrein. Tot slot heeft het de voorkeur van de vereniging om het gehele complex onder te brengen onder één eigenaar.

De huurders van bedrijfsruimten in het stadion hebben geen plannen de huidige huurrelatie te beëindigen en stellen daarnaast geen voorwaarden aan een andere eigendomssituatie. Zij gaan er vanuit dat de huidige huurvoorwaarden ook onder een andere eigenaar worden gecontinueerd. Wel leeft bij het kantoor van ABN Amro de wens om hun onderhuurders een rechtstreekse huurrelatie met de hoofdhuurder aan te laten gaan.

Toptraining overweegt wel de bestaande huurrelatie uit te breiden en onderscheidt daarin een tweetal mogelijkheden. De eerste mogelijkheid betreft een uitbreiding van 128 vierkante meter op de tweede verdieping van het stadion. De tweede mogelijkheid is nieuwbouw van een ruimte van 600 – 1000 vierkante meter. Er is nog geen voorkeursscenario uitgesproken door Toptraining, het onveranderd doorzetten van de huidige overeenkomst blijft een mogelijkheid.

Infrastructuur

Een aantal aandachtspunten inzake de infrastructuur rondom het stadion dienen te worden meegenomen bij het bespreken van de alternatieven. De nieuwe eigendomssituatie zal namelijk aan moeten sluiten bij de plannen met betrekking tot de infrastructuur. Het gaat dan met name om toegangswegen, bereikbaarheid van hulpdiensten en de ontsluiting van het stadion.

De gemeente heeft kenbaar gemaakt dat de infrastructuur noodzakelijk verbeterd dient te worden en wij hebben overige, betrokken partijen hiervan op de hoogte gesteld.

Verder hebben RKAV en de FC de wens uitgesproken een multifunctionele (opblaas)hal te plaatsen op het terrein. Los van de investerings- en onderhoudskosten die het met zich mee brengt, zal ook nagedacht moeten worden over het soort evenementen dat in de hal kan/mag plaatsvinden. Zo kan een concert voor de nodige geluidsoverlast zorgen en dient de infrastructuur op orde te zijn om de drukte van een groot evenement aan te kunnen.

Tot slot is door zowel de BVO als RKAV aangegeven één grasveld te willen vervangen door een kunstgrasveld, om de capaciteit van het complex te vergroten, vanwege toegenomen ledental.

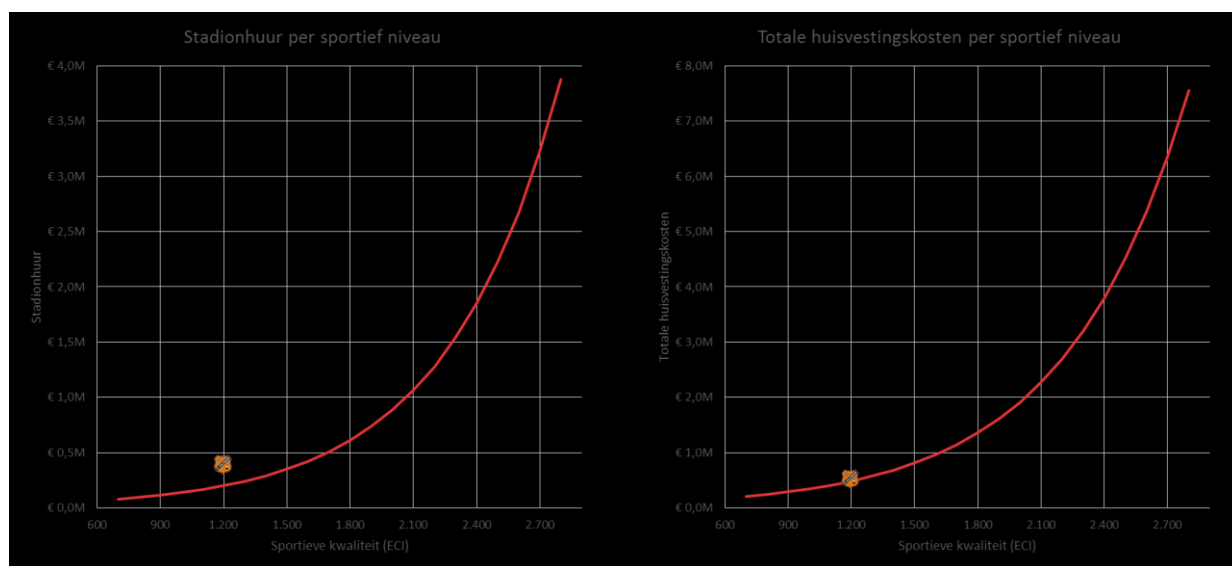


Haalbaarheid alternatieven

Alternatief 1: De bestaande eigendomsverhouding wordt gecontinueerd

Dit alternatief vormt mede vanwege een verschil van inzicht over de contractuele huurrelatie tussen huurder (FC Volendam) en verhuurder (gemeente Edam-Volendam) de aanleiding voor het in beschouwing nemen van de andere alternatieven. Gemeente Edam-Volendam baseert de hoogte van de huursom op gedane investeringen in het stadion en de jaarlijkse kosten die de gemeente maakt, deze dienen terug te worden verdiend. De voetbalclub plaatst echter vraagtekens bij de manier waarop het bedrag wordt berekend, zo vallen bijvoorbeeld bepaalde uitgaven in ogen van de gemeente onder de noemer investering, terwijl de FC dit in twijfel trekt. Daarnaast is FC het niet volledig eens met de verdeling van de totale huursom over de verschillende huurders. De voetbalclub gaat inmiddels een aantal jaar onder protest akkoord met verlenging van het huurcontract onder de gestelde voorwaarden, bij gebrek aan een alternatief. Zonder stadion geen BVO, zoals de regels van de KNVB voorschrijven. Desalniettemin is er binnen de voetbalclub grote behoefte aan duidelijkheid en transparantie over de opbouw en verdeling van de huursom.

Om de gemeente en BVO inzicht te geven in hoe de woonlasten van de FC zich verhouden tot het Nederlands voetballandschap is een korte benchmarkstudie, gebaseerd op gegevens afkomstig van KNVB expertise, uitgevoerd. Onderdeel van deze studie is het positioneren van FC Volendam op gebied van huisvestingskosten, waarbij met name gekeken is naar de kale stadionhuur en de totale huisvestingskosten. Om de club te kunnen positioneren is op basis van alle clubs uit de Eredivisie en Eerste Divisie van de afgelopen vijf jaar een meerjaars gemiddelde geschat, welke de sportieve prestaties relateert aan de hoogte van de stadionhuur/totale huisvestingskosten. Dit gemiddelde geeft de 'norm' weer op gebied van huisvestingskosten. Gegeven een sportief niveau van ECI = 1.200, is de kale stadionhuur (€ 368.000) aan de hoge kant. De totale huisvestingskosten (€ 512.000) liggen echter precies op de normlijn. We kunnen zodoende concluderen dat FC Volendam op gebied van huiskosten niet meer betaalt dan gebruikelijk is in het Nederlandse betaald voetbal. Let wel, de verdien capaciteit van het stadion (capaciteit, skyboxen, business seats) is in deze benchmark niet meegenomen.





In de post totale huisvestingskosten zijn ook de onderhoudskosten opgenomen. Er is echter niet beoordeeld of de onderhoudssituatie marktconform is. De mogelijkheid bestaat zodoende dat met lage onderhoudskosten en daarmee lage totale huisvestingskosten een situatie ontstaan is met achterstallig onderhoud. Logischerwijs zorgt dit in de toekomst voor extra onderhoudskosten, en daarmee mogelijk ook hogere totale huisvestingskosten.

Verkoop van het stadion

In drie van de vier alternatieven gaat de gemeente Edam-Volendam over tot verkoop van het stadion. Belangrijk uitgangspunt voor de drie “verkoopscenario’s” is dat de boekwaarde van het stadion, € 7,4 M, ongewijzigd blijft. Tevens blijft de gemeente eigenaar van de grond. Er zijn drie verschillende (type) partijen geïdentificeerd waaraan het stadion verkocht kan worden. In eerste instantie bespreken we de spelers en hun mogelijke rollen die op het toneel kunnen verschijnen bij de overdracht van het stadion. Vervolgens gaan we in op de drie alternatieven waar het stadion ondergebracht kan worden: club, stichting, commerciële partij.

In zowel alternatief 2 als alternatief 3 wordt het stadion ondergebracht bij een partij die niet de financiële middelen beschikbaar heeft om zelfstandig het stadion aan te schaffen en daarom een beroep zal moeten doen op vermoedelijk een combinatie van zowel vreemd als privaat vermogen. Het eigen vermogen wordt door de (sponsors van) de voetbalclub bijeengebracht, zij investeren in het stadion. Vreemd vermogen zal verzameld moeten worden in de vorm van een lening bij een financiële entiteit.

Het aantrekken van vreemd vermogen via een bank is voor een voetbalclub (of het stadion van die voetbalclub) in het algemeen echter lastig. Een bank leidt namelijk reputatieschade op het moment dat ze het onderpand van een voetbalclub daadwerkelijk wil vorderen. Als gevolg daarvan zijn banken in het algemeen niet bereid om een lening te verstrekken aan een BVO, zelfs niet bij een gedegen businesscase en voldoende onderpand.

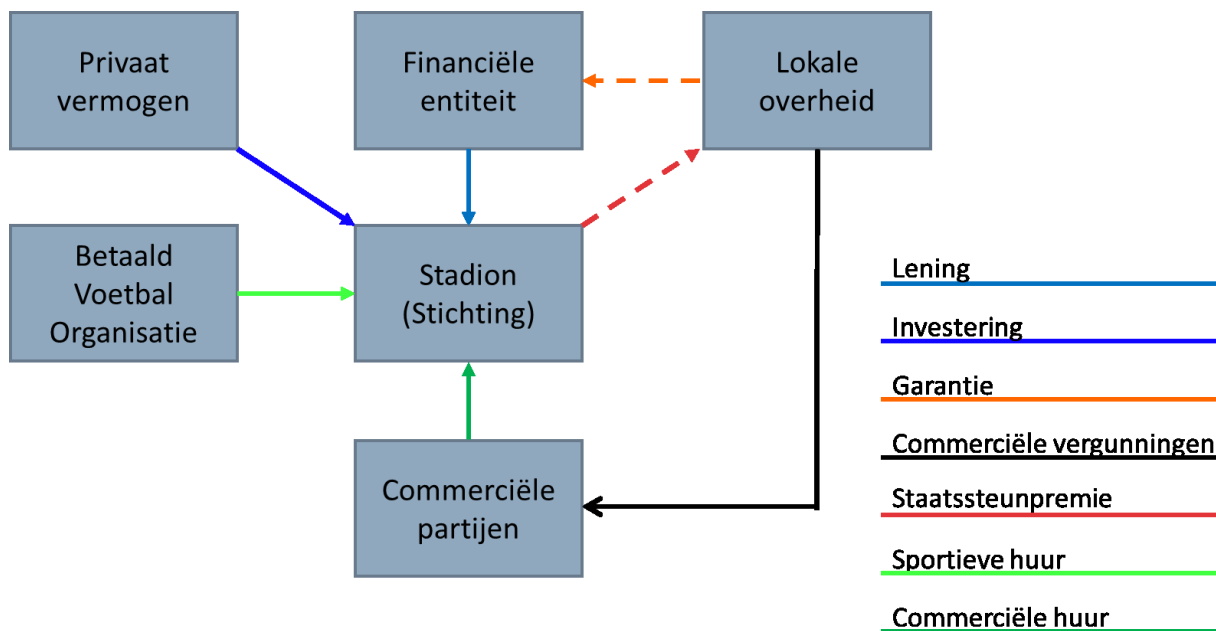
Dit verandert op het moment dat gemeente garant staat voor deze lening. Op dat moment kan er bovendien gebruikgemaakt worden van een maatschappelijke financiering. De gemeente geeft een garantie af van het type maatschappelijke financiering waardoor de geldlener enerzijds de lening kan verwerven en anderzijds een buitengewoon aangenaam rentetarief krijgt aangeboden. Er dient dan wel vanuit het stadionproject een staatssteunpremie afgedragen te worden aan de overheid, deze premie voorkomt dat de constructie zal worden gezien als staatssteun. Aangezien deze normaal gesproken direct aan de voorkant wordt afgedragen, zorgt een dergelijke constructie direct voor geld in de kas bij de betreffende overheid.

Inzake het binden van commerciële huurders aan het project speelt de overheid een cruciale rol, aangezien er in het algemeen een vergunning van de lokale overheid voor nodig is om commerciële partijen zich te laten vestigen in of rondom de locatie van het stadion. Uiteraard geldt hier dat hoe meer mogelijkheden de lokale overheid biedt aan het bedrijfsleven, des te groter de commerciële huuropbrengsten kunnen worden (des te groter de kans dat een garantstelling vanuit de gemeente niet noodzakelijk is). De locatie is hier uiteraard van wezenlijk belang. Aan de ene kant moet de locatie voor de commerciële partijen zelf voldoende aantrekkelijk zijn om zich überhaupt te willen vestigen.



Aan de andere kant dient de gemeente zich te houden aan het provinciale, regionale en lokale detailhandelsbeleid en – visie alsmede de bestemmingsplannen.

De verschillende partijen en hun rollen worden in onderstaande figuur schematisch weergegeven.



Als besloten wordt overgegaan tot verkoop van het stadion, dan heeft de gemeente daar op voorhand een aantal voorwaarden aan verbonden:

- Vooraf goedkeuring door gemeenteraad
 - o Zowel bij oprichten stichting als verkoop aan de FC
- Financieel neutrale transactie
- Gemeente blijft eigenaar van de grond
- Geen sprake van staatsteun
- Onderhoud komt volledig voor rekening van de nieuwe eigenaar
 - o Voor de overdracht wordt een 0-meting gedaan, grote investeringen behoeven vooraf goedkeuring van de gemeente, nieuwe eigenaar overlegt meerjarige onderhoudsplanning ter goedkeuring

Er dient in de beslissing voor een eventuele maatschappelijke financiering rekening gehouden te worden met de beperking in commerciële activiteiten die ontplooid kunnen worden. Omdat bij een dergelijke constructie het maatschappelijk doel (sport in dit geval) voorop staat, is deze constructie alleen voor alternatieven 2 en 3 aan de orde. Bij verkoop aan een commerciële partij is het namelijk onmogelijk te beargumenteren dat het maatschappelijk doel de boventoon voert.

Tot slot speelt de balans van de gemeente Edam-Volendam een rol bij een mogelijke garantstelling. De balans herbergt een exposure, risicoprofiel, welke binnen bepaalde grenzen moet blijven. Veel gemeenten gebruiken het risicomanagement systeem van NARIS om de positie te beoordelen. De

garantstelling heeft hier uiteraard invloed op en er zal in overleg met de penningmeester van de gemeente bepaald moeten worden of de garantstelling nog past op de balans.

Alternatief 2: FC Volendam wordt eigenaar van het stadion

Zoals genoemd beschikt de voetbalclub niet over voldoende liquide middelen om het stadion zelfstandig van de gemeente over te nemen. Er zal zodoende naar alle waarschijnlijkheid een beroep moeten worden gedaan op de gemeente, in de vorm van een garantstelling voor een lening die de voetbalclub zelf afsluit.

Het risico dat de gemeente op haar garantstelling aangesproken zal worden is echter zeer beperkt. Eerder onderzoek heeft uitgewezen dat de FC financieel gezond kan bestaan in de top van de Jupiler League, met incidenteel een promotie. Zolang de organisatie rekening houdt met de grenzen aan de ambities van de club, is de kans op een faillissement zeer klein (laagste categorie: < 10%).

Daarnaast zal de organisatie rekening moeten houden met een extra takenpakket, namelijk het stadionbeheer en de gedeeltelijke verhuur. Waar een gedeelte van stadionbeheer de club al eigen is, zal er nu ook zorg gedragen moeten worden voor bijvoorbeeld het onderhoud. Daarnaast wordt de club verhuurder van een gedeelte van het stadion(complex). Nagedacht zal moeten worden over de mogelijkheden in de omgeving om er een echt complex van te maken, met meerdere activiteiten, waarmee het geïnvesteerde geld terugverdiend kan worden.

Het risico van een omvallende voetbalclub leidt in dit alternatief tot aanspraak op de volledige garantstelling. Dit zorgt voor een onnodige verstrengeling tussen gemeente en voetbalclub.

Mocht de gemeente beslissen om over te gaan tot verkoop van het stadion, dan ligt er een alternatief op tafel dat voordelen kent ten opzichte van verkoop aan de BVO zelf, namelijk het onderbrengen van het stadion in een onafhankelijke stichting. Dit zorgt ervoor dat in het uitzonderlijke geval dat de BVO in financiële problemen komt, de door de gemeente afgegeven garantie niet volledig kan worden ingeroepen en biedt een aantal additionele voordelen.

Alternatief 3: Het stadion wordt ondergebracht in een onafhankelijke stichting

In dit alternatief is er zeker een gemeentelijke garantie nodig voor de financiering van het stadion, in dit geval echter aan een nog op te richten stichting. De financiering is in geen geval bedoeld om in te zetten op het voetbalbedrijf en de tussenkomst van de stichting borgt deze intentie. Alternatief 3 houdt in dat de huidige boekwaarde van het stadion en de daarbij behorende financieringen worden ondergebracht in een stichting Stadion, die volledig los staat van de BVO. De stichting krijgt een eigen bestuur, waaraan de gemeente eisen kan stellen.

De stichting ontvang van de BVO huur voor het stadion. De rente- en aflossingsverplichtingen en het overeen te komen onderhoud worden door de stichting voldaan uit de te ontvangen huur van FC Volendam (en de andere huurders van het vastgoed). Deze constructie biedt de mogelijkheid voor de gemeente om voorwaarden te stellen die de positie van de gemeente versterkt. Naast de al genoemde voorwaarden kan bijvoorbeeld afgesproken worden dat de voetbalclub de huur 1 jaar vooruit betaalt, zodat hiermee gelden die bestemd zijn voor de huur niet worden ingezet op andere doeleinden. De

huur kan daarnaast bepaald worden, zodat de huurprijs enerzijds in ieder geval kostendekkend is, maar anderzijds niet zal leiden tot overbodige vermogensopbouw bij de stichting.

Een bijkomend voordeel van een stichting wordt ingegeven door kenmerken van rechtspersoonlijke aard. Een stichting heeft geen leden of aandeelhouders en het is een rechtsvorm zonder winstoogmerk. De gemeente kan op grond van de garantstelling invloed uitoefenen op de stichting. Zo kan de gemeente de raad van toezicht benoemen en de stichting financieel laten controleren. De door de gemeente gewenste invloed wordt vastgelegd bij de oprichting van de stichting.

Een zeer belangrijk onderdeel van deze constructie is het uitvoeren van een staatssteuntoets. Leidend in deze toets is de marktconformiteit van de garantstelling. Als de garantieverlening van de gemeente overeenkomt met het scenario dat een particuliere partij in een soortgelijke situatie zou hebben gekozen en dat de garantieverlening derhalve marktconform is, zal de constructie niet als staatssteun worden gekwalificeerd. Een gespecialiseerde partij (advocatenkantoor) zal deze analyse moeten uitvoeren.

Commerciële activiteit(en) in/rondom het stadioncomplex kunnen zorgen voor hogere huuropbrengsten en daarmee de bereidheid van investeerders om in te stappen. Als het aandeel privaat vermogen in de financiering van de stadionovername stijgt, is logischerwijs het aandeel van de financiële entiteit (en daarmee de hoogte van de garantstelling) kleiner. Naast het al gevestigde kantoor van ABN Amro en het sportcentrum Toptraining zou een supermarkt een rol kunnen spelende commerciële huuropbrengst. De gemeente is druk bezig met een vernieuwing van haar detailhandelsvisie, de activiteiten die in/rondom het stadioncomplex worden ontplooid dienen hier uiteraard op aan te sluiten. Tevens lijkt er interesse vanuit de markt te zijn voor de vestiging van een casino op het stadioncomplex. De gemeente heeft echter aangegeven geen voorstander te zijn van de vestiging van deze laatstgenoemde partij.

Alternatief 4: Het stadion wordt verkocht aan een commerciële partij

Dit laatste alternatief behelst de verkoop van het stadion aan een commerciële partij en introduceert daarmee een hele andere dynamiek. Waar gemeente en BVO in de drie voorgaande alternatieven de belangrijkste spelers zijn, behelst dit laatste alternatief de BVO en commerciële partij als belangrijkste spelers. De FC heeft al aangegeven dat dit alternatief voor haar niet bespreekbaar is, aangezien er een groot belang wordt gehecht aan een stabiele, betrouwbare partij.

De gemeente op haar beurt staat niet direct onwelwillend tegenover dit alternatief, maar beseft wel dat de inspraak op het reilen zeilen van het stadioncomplex hiermee sterk beperkt wordt. Uiteraard blijft de gemeente middels haar detailhandel beleid in de gelegenheid te bepalen welke commerciële activiteiten op het terrein plaatsvinden, maar heeft in veel mindere mate invloed op zaken als onderhoud dan in de overige alternatieven.

Cijfermatige uitwerking alternatieven

In bijgeleverd Excel bestand is een financiële uitwerking gemaakt van de alternatieven, gebaseerd op onderstaande aannames:

In alternatief 1 blijven de huidige eigendomsverhoudingen bestaan.

In alternatief 2 wordt het stadion overgenomen door FC Volendam. De overname wordt gefinancierd door een deel eigen vermogen (investeerders) en een deel vreemd vermogen (bancaire lening). Er wordt tevens geïnvesteerd in een beperkte uitbreiding van de verhuurbare ruimte ten behoeve van bijvoorbeeld een supermarkt.

In alternatief 3 wordt het stadion ondergebracht in een onafhankelijke stichting. De overname wordt gefinancierd met een maatschappelijke financiering onder gemeentegarantie tegen zeer gunstige rente. Het BSE (bruto subsidie-equivalent) wordt afgekocht bij het afsluiten van de lening middels een staatssteunpremie aan de gemeente.

In alternatief 4 wordt het stadion verkocht aan een commerciële partij. De overname wordt gefinancierd door een deel eigen vermogen (investeerders) en een deel vreemd vermogen (bancaire lening). Er wordt tevens geïnvesteerd in een aanzienlijke uitbreiding van de verhuurbare ruimte ten behoeve van bijvoorbeeld een supermarkt en een casino.

In alle alternatieven worden exploitatie en onderhoud van het stadion overgenomen door de nieuwe eigenaar. Alle varianten tonen een sluitende exploitatie. De huisvestingslasten van FC Volendam kunnen in alternatief 2, 3 en 4 dalen ten opzichte van de huidige situatie. Omdat in alle alternatieven wordt uitgegaan van lineaire aflossing van leningen, dalen de kapitaalslasten van de nieuwe stadionentiteit jaarlijks.

Conclusies

Door middel van het voeren van gesprekken met de betrokken partijen is er een goed beeld ontstaan van de zaken die spelen in het dossier inzake het Volendam stadion. Deze zaken zijn uiteindelijk bepalend in de keuze voor één van de vier beschreven alternatieven. In deze quick scan toetsen we de vier alternatieven in termen van haalbaarheid, zowel gezien vanuit de wensen van de verschillende partijen, als vanuit een cijfermatige invalshoek.

De belangrijkste conclusie is dat alternatieven 1, 2 en 3 haalbare kaarten lijken te zijn. Elk van deze alternatieven kent zijn voor en nadelen en dienen na het maken van een keuze verder uitgewerkt te worden. Voor alternatief 1 geldt dat er overeenstemming bereikt moet worden over de huursom, verder onderzoek naar onderhoud, investeringen en een eerlijke verdeling zou daarbij kunnen helpen. Voor de overige alternatieven geldt dat de gemeente overgaat tot verkoop van het stadion, waar het belangrijkste uitgangspunt een financieel neutrale transactie is.

Zowel voor alternatief 2 als voor alternatief 3 geldt dat de kopende partij vermoedelijk niet beschikt over de financiële middelen om de transactie rond te krijgen. Er zal zodoende een beroep gedaan moeten worden op een garantstelling van de gemeente voor de benodigde lening. Daarbij is het van groot belang dat de constructie niet gezien wordt als staatssteun en dat de garantstelling de balans

van de gemeente niet dusdanig aantast dat er grenzen worden overschreden. Nader onderzoek is hiervoor nodig.

Alternatief 4 wordt vooralsnog als ongewenst gezien door FC Volendam en daarnaast lijkt het gegeven het huidige gemeentelijk vestigingsbeleid moeilijk om voldoende commerciële bedrijvigheid in en rond het stadion te realiseren die deze optie financieel mogelijk kan maken. In dit stadium van de verkenning is dit de minst kansrijke optie.

In de afweging tussen alternatieven 1, 2 en 3 biedt de cijfermatige kant hulp, deze wijst namelijk uit dat vanuit financieel oogpunt alternatieven 2 en 3 zowel voor de FC als voor de gemeente gunstiger zijn dan alternatief 1. Dit, mits de garantstelling op de balans van de gemeente past en er daarmee een gunstige lening uit de markt gehaald kan worden. Bovendien krijgen zowel de gemeente (vanwege de staatssteunpremie) als de FC (vanwege de optie achterstallig onderhoud mee te financieren) een positieve impuls op hun kasstroom.

In de keuze tussen alternatief 2 en alternatief 3 speelt de politieke lading van een garantstelling een grote rol. Het garant staan voor een lening direct aan de voetbalclub ligt zoals eerder genoemd normaliter erg gevoelig. Het te dienen doel is niet het voetbalbedrijf, maar het stadion. Alternatief 3 waarborgt deze doelstelling, aangezien er een stadion stichting wordt opgezet, die volledige verantwoordelijkheid krijgt voor het verhuren en onderhouden van het stadion(complex). De governance van de stichting laat het daarnaast toe de gemeente allerlei voorwaarden de laten stellen bij de oprichting ervan. Als we de politieke en financiële uitgangpunten laten meewegen, dan lijkt alternatief 3 in deze fase van de wedstrijd het meest gunstige te zijn.

Indien het gemeentebestuur de aanbeveling overneemt kan met betrokken partijen onder nader aan te geven randvoorwaarden een meer gedetailleerde business case voor alle bij de transactie betrokken partijen worden opgesteld.