



Aanvullende notitie

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

De gemeente Edam-Volendam heeft een mogelijke verandering van eigenaarschap van het stadion onderzocht. De gemeente heeft Hypercube gevraagd in een quick scan bij betrokken actoren de mogelijkheden te verkennen.

Motivatie voor de veranderen van de eigendomsverhouding is gelegen in de ambitie van de gemeente Edam-Volendam om afstand te creëren tussen haar rollen als enerzijds verantwoordelijke voor openbare orde en veiligheid en overige publiekrechtelijke taken en anderzijds als privaatrechtelijk verhuurder van het stadion.

Deze aanvullende notitie beoogt, op verzoek van de gemeenteraad van Edam-Volendam, inzicht te verschaffen in de financiële gevolgen van de vier alternatieven.

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

Alternatief 1: De bestaande eigendomsverhouding wordt gecontinueerd

De woonlasten voor de BVO worden momenteel bepaald door de som van de initiële investeringen en de rente- en aflossingsverplichtingen die daarmee samenhangen. Daarnaast is er sprake van een onderhoudslast voor de instandhouding van het stadion en de lasten die samenhangen met eigendom en gebruiksrecht van stadion.

De som van de huuropbrengsten van de FC Volendam en de overige huurders zal op de langere termijn de totale door de gemeente gedragen last goedmaken. Vervangingsinvesteringen zijn in deze begroting niet meegenomen.

Alternatief 2, 3, 4: Verkoop van het stadion

Uitgangspunt bij verkoop is dat de boekwaarde van het stadion vertrekpunt vormt voor de prijsvorming.

Vanwege de politieke uitgangspunten en het vigerende beleid op het gebied van commerciële ontwikkelingen, zal er zich geen commerciële koper aandienen. Alternatief 4 valt daarmee af.

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 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 bij een financiële entiteit.

De gemeente geeft een garantie af van het type maatschappelijke financiering waardoor de stadioneigenaar enerzijds de lening kan verwerven en anderzijds een buitengewoon aangenaam rentetarief krijgt aangeboden. Er dient dan wel vanuit het stadionproject een staatssteunpremie (BSE: bruto subsidie-equivalent) afgedragen te worden aan de gemeente, deze premie voorkomt dat de constructie zal worden gezien als staatssteun.

De gemeente draagt met de garantie het risico dat wanneer de stadioneigenaar zijn verplichtingen niet nakomt de garantie kan worden ingeroepen.

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%).

Het risico van een omvallende voetbalclub leidt in alternatief-2 (De FC Volendam als eigenaar) tot aanspraak op de volledige garantstelling. Dit zorgt voor een onnodige en onwenselijke verstrengeling tussen gemeente en voetbalclub. Het risico van een omvallende voetbalclub leidt in alternatief-3 (Een onafhankelijke stichting als eigenaar) tot beperkte aanspraak op de garantstelling. Dit biedt een aantal additionele voordelen.

De stichting krijgt een eigen bestuur, waaraan de gemeente eisen kan stellen.

De stichting ontvangt van de BVO en andere huurders dan huur voor het stadion. De rente- en aflossingsverplichtingen en het overeen te komen onderhoud worden door de stichting voldaan uit de te ontvangen huur. 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 in ieder geval kostendekkend is, maar anderszins 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.

Cijfermatige uitwerking alternatieven

In een hypothetisch rekenvoorbeeld bedraagt de waarde € 8 miljoen en betaalt de club € 400.000 huur (exakte cijfers nader vast te stellen). In alternatief 1 blijven de huidige eigendomsverhoudingen bestaan. In alternatief 2 en 3 wordt het stadion overgenomen door FC Volendam respectievelijk een onafhankelijke stichting.

De overname wordt gefinancierd door 20% (= 1,8 miljoen) eigen vermogen en een 80% (7,2 miljoen) vreemd vermogen (bancaire lening). De prijs € 8 miljoen wordt in 2018 voldaan aan de gemeente. Daarnaast moet de stichting € 1 miljoen staatssteunpremie aan de gemeente betalen.

De rente en aflossing voor de 30-jaars maatschappelijke financiering bedraagt jaarlijks circa € 300.000

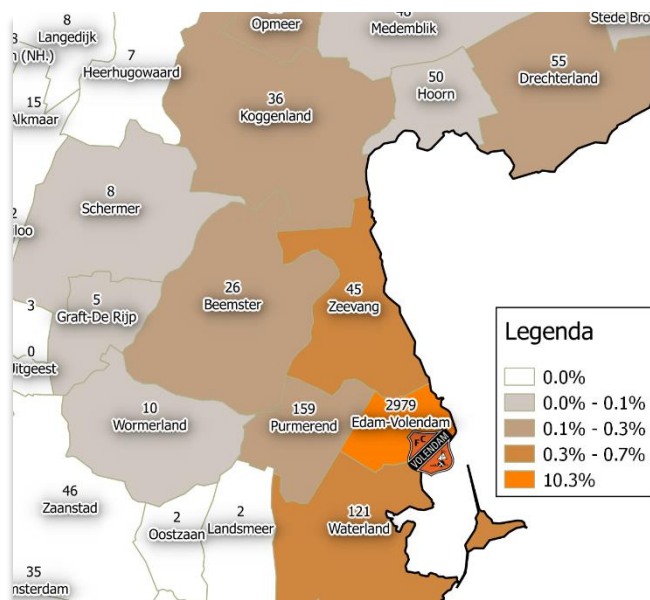
- De aflossing bedraagt $3,3\% \times 7,2 \text{ miljoen} = 0,24 \text{ miljoen}$
- de rente bedraagt gemiddeld $1,7\% \times 50\% \times 7,2 \text{ miljoen} = 0,06 \text{ miljoen}$

De huisvestingslasten van FC Volendam kunnen in alternatief 2 en 3 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.



BIJLAGE: toeschouwers FC Volendam

Gemiddelde toeschouwersaantallen FC Volendam in de laatste 10 seizoenen. (*) Lopend seizoen.



Het kaartje laat zien waar de huidige supporters vandaan komen. Verreweg de meeste supporters haalt de club uit Edam-Volendam zelf. Een penetratie van 10,3% betekent dat 1 op de 10 Volendamers in het stadion zit.

2008/2009	Eredivisie	5470
2009/2010	Eerste Divisie	3463
2010/2011	Eerste Divisie	3452
2011/2012	Eerste Divisie	3287
2012/2013	Eerste Divisie	3287
2013/2014	Eerste Divisie	3274
2014/2015	Eerste Divisie	3876
2015/2016	Eerste Divisie	4136
2016/2017	Eerste Divisie	4123
2017/2018 (*)	Eerste Divisie	3014