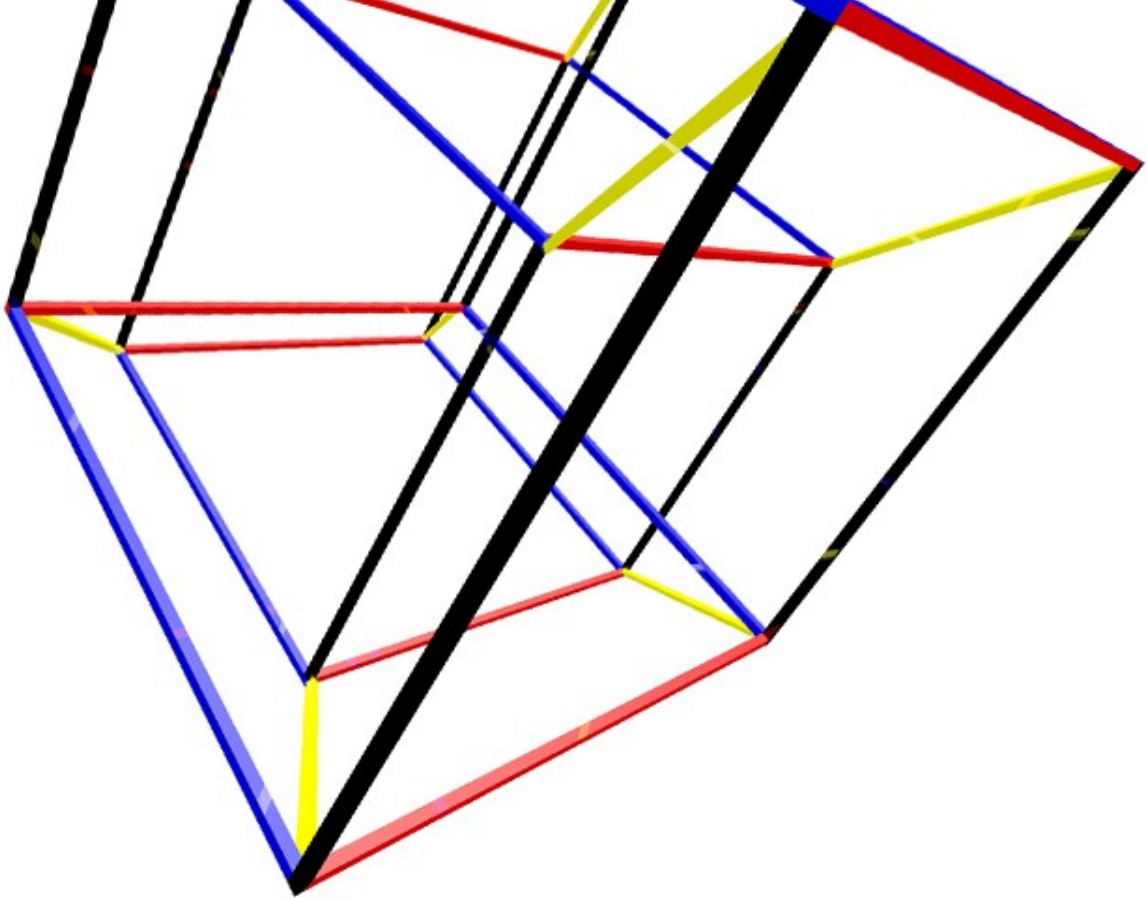




Gemeente Edam-Volendam

Kras Stadion



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Eindrapport, mei 2018

Inhoudsopgave

1	Introductie	4
1.1	Achtergrond en aanleiding	4
1.2	Doelstelling en domein.....	4
1.3	Structuur van het rapport	5
2	Processtappen	7
2.1	Stakeholders en uitgangspunten.....	7
2.2	Business cases	8
2.3	Juridische aspecten	8
3	Business case stadionentiteit	11
3.1	Eigendom en vermogensstructuur	11
3.2	Structuur & Governance.....	12
3.3	Boekwaarde stadion.....	13
3.4	Gemeentegarantie en staatssteunpremie	13
3.5	Reservering groot onderhoud en vernieuwing	14
3.6	MJOP.....	14
3.7	Financieringsbehoefte	15
3.8	Taxatie	16
3.9	Exploitatie stadionentiteit	16
4	Business case BVO FC Volendam.....	17
5	Garantie en contragarantie(s)	17
6.	Conclusies en aanbevelingen.....	18

1

1 Introductie

1.1 Achtergrond en aanleiding

Met de uitkomsten van de Quick Scan (2017) in de hand heeft de raad van de gemeente Edam-Volendam op 19 oktober 2017 besloten in te stemmen met de uitvoering van een onderzoek naar de overdracht van het stadion in Volendam naar een onafhankelijke, op te richten, stadionentiteit. Het alternatief is het voorzetten van de huidige situatie, een directe huurrelatie tussen gemeente Edam-Volendam en voetbalclub FC Volendam.

Het beoogde effect van deze transactie is het beperken van gemeentelijke betrokkenheid bij het bezit en de exploitatie van commercieel vastgoed. Dit past tevens binnen de trend om als gemeente de regierol te nemen en wat meer op afstand te gaan staan.

Op 6 april 2018 is de eerste versie van deze rapportage aan de gemeente Edam-Volendam opgeleverd. De feedback van de gemeente hierop is in deze nieuwe versie verwerkt.

Uiteraard zijn wij bereid eventuele vragen met betrekking tot deze bestanden in een fysieke ontmoeting toe te lichten.

Tevens zijn twee notities, opgesteld door advocatenkantoor Windt Le Grand Leeuwenburg, met betrekking tot de structuur en governance van de stadionentiteit bijgevoegd. Zij verwoorden hierin hun juridisch advies aan de gemeente. Onderdeel hiervan zijn profielschetsen van de beoogde bestuurders.

1.2 Doelstelling en domein

De uiteindelijke doelstelling van het traject om te komen tot een definitief voorstel tot verkoop met integrale (ver)koopovereenkomst en onderliggende stukken. Om het voor de raad mogelijk te maken groen licht te geven voor deze nadere uitwerking dient er op een aantal punten beslissingen gemaakt te worden die zowel goedkeuring van de gemeente Edam-Volendam als FC Volendam genieten. Het domein wordt dan ook opgespannen door deze punten, bestaande uit:

- Overnameprijs stadion;
- Meerjarenonderhoudsplan (met bijbehorende begroting);
- Financieringsconstructie;
- Business case FC Volendam BVO;
- Business case stadionentiteit;
- Juridische vormgeving;
- Staatssteuntoets

Het onderzoek focust zich uitsluitend op het stadion zelf. Verschillende omgevingsfactoren spelen tegelijkertijd een rol, maar zijn niet leidend. We benoemen in deze rapportage de dwarsverbanden die gelden, maar attenderen erop dat het geen verbanden zijn die in het onderzoek zijn meegenomen.

1.3 Structuur van het rapport

In dit rapport behandelen we in eerste instantie het verloop van het proces. Welke stappen zijn gezet, welke partijen waren daarbij betrokken en wat waren hun specifieke verantwoordelijkheden. Vervolgens bespreken we het verloop van het proces, waarin we een aantal stappen onderscheiden, die als losse secties in dit rapport zijn opgenomen. We beginnen met de inventarisatie van stakeholders, partijen die naast de gemeente en voetbalclub beïnvloed worden door of invloed hebben op de stadiontransactie en beschrijven ook hun uitgangspunten en randvoorwaarden. We sluiten hoofdstuk 2 af met een beschrijving van de juridische aspecten die bij de transactie komen kijken.

De business cases van de stadionentiteit en voetbalclub FC Volendam verdienen een apart hoofdstuk. Ze brengen alle financiële en sportieve aspecten namelijk samen en vormen daarmee belangrijke documenten in de uiteindelijke besluitvorming.

In hoofdstuk 4 beschrijven we de uitkomsten van proces in de vorm van conclusies en aanbevelingen.

2

2 Processtappen

2.1 Stakeholders en uitgangspunten

Om de gestelde doelstellingen te kunnen realiseren dienen de belangrijkste spelers, gemeente Edam-Volendam en BVO FC Volendam tot overeenstemming te komen. Echter, het stadion kent meerdere huurders, bestaande uit fitnesscentrum Toptraining, Stichting L.O.V.E., ABN Amro en Fit4Lady (onderhuurder ABN Amro). Deze partijen zullen na de beoogde transactie een andere verhuurder krijgen en zijn zodoende benaderd, zodat we eventuele wensen mee kunnen nemen.

2.1.1 Gemeente Edam-Volendam

De gemeente is zowel bestuurlijk in de vorm van college en raad alsook ambtelijk betrokken als verkopende partij. De raad heeft ermee ingestemd dat het college samen met FC Volendam een concreet voorstel in voorbereiding neemt op basis van vooraf opgestelde kaders waarbinnen het voorstel tot verkoop nader uitgewerkt dient te worden. De belangrijkste geldende uitgangspunten zijn als volgt:

- a) Financieel: er wordt geen verlies genomen bij de overdracht (boekwaarde €7,4 M, nadere aandacht voor fiscale aspecten zoals vennootschapsbelasting).
- b) Opstal: wordt in eigendom overgedragen, gemeente blijft eigenaar grond.
- c) Staatssteun: er wordt voldaan aan de criteria, zodat er geen sprake is van staatssteun.
- d) Onderhoud: Komt volledig voor rekening van FCV vanaf moment overdracht. Er wordt door de FC na overdracht een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) overlegd te goedkeuring. Grote investeringen behoeven vooraf goedkeuring van de gemeente.

Daarnaast hanteert de gemeente als uitgangspunt met betrekking tot onderhoud dat de onderstaande punten voor rekening komen van de BVO als huurder, zoals geformuleerd in de laatste huurovereenkomst en van toepassing sinds medio 2013:

- Beheer en onderhoud van voorzieningen die noodzakelijk zijn met het oog op het specifieke gebruik van het gehuurde als stadion van een betaald voetbalorganisatie;
- Beheer en onderhoud van voorzieningen die huurder verplicht is te treffen op grond van wettelijke voorschriften met betrekking tot dat specifieke gebruik of uit hoofde van haar lidmaatschap van de KNVB of anderszins;
- Aanleg, beheer, onderhoud, herstel, vernieuwing en gehele of gedeeltelijke vervanging van het speelveld (van kunstgras of andere door huurder gewenst oppervlak);
- Onderhoud, herstel en vernieuwing van de vier verzinkte stalen lichtmasten, elk met twintig lamphouders, transformatorhuisje, de verankering van de stalen lichtmasten in de hoekgebouwen en gewapend betonconstructie;
- Onderhoud, herstel en vernieuwing van hekwerken, paden, wegen, velden en parkeerterreinen binnen het complex;
- Onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende zittingen, leuningen, trappen en trap treden op of in de nabijheid van de tribunes;
- Vervanging van onderdelen van, het treffen van kleine voorzieningen aan en vernieuwing van installaties in, om en aan het gehuurde;

- Herstel van schade die het gevolg is van voorvallen die te maken hebben met activiteiten die worden georganiseerd door of onder verantwoordelijkheid van huurder, zoals herstel van schades en vernielingen die zijn aangebracht door bezoekers van door huurder georganiseerde voetbalwedstrijden en evenementen;

2.1.2 BVO FC Volendam

De BVO is bereid het eigenaarschap van het stadion over te (laten) nemen en spreekt nadrukkelijk de wens uit voor een lagere jaarlijkse huurlast.

2.1.3 Overige huurders in het stadion

Voor de overige huurders in het stadion geldt dat zij geen probleem zien in de wisseling van de eigenaar en daarmee verhuurder van de ruimten, mits de geldende huurvoorwaarden worden overgenomen. In de business case wordt rekening gehouden met enige leegstand in het stadion, voor het geval dat sprake is van beëindiging van huurcontracten.

2.1.4 Amateurvereniging RKAV

Op het terrein bevindt zich een amateurvoetbalvereniging RKAV. Deze vereniging heeft werkt samen met de professionele club op gebied van het gebruik van trainingsvelden en jeugdopleiding. RKAV blijft graag op de hoogte van de ontwikkelingen, maar ziet in dat de verkoop van het stadion niet direct invloed heeft op het reilen en zeilen van de vereniging zelf. Op het moment dat gebiedsontwikkeling van het gehele terrein aan de orde is, zal deze vereniging uiteraard moeten worden meegenomen in de gesprekken.

2.2 Business cases

In het kader van dit onderzoek wordt zowel voor de op te richten stadientiteit als voor de BVO FC Volendam een business case opgesteld. De entiteit moet aan haar verplichtingen kunnen voldoen, de BVO is de belangrijkste huurder en daarmee inkomstenbron. Voor de continuïteit van de stadientiteit is het zodoende van belang dat de huurder BVO FC Volendam structureel in staat is de huurpenningen te betalen. Beide business cases worden verder in dit rapport beschreven in aparte hoofdstukken.

2.3 Juridische aspecten

Op juridisch gebied wordt er een viertal onderwerpen behandeld, te weten:

- Opstellen scenario's voor de juridische vormgeving van de stadientiteit
- Vaststellen juridische vormgeving van de stadientiteit (inclusief governance)
- Vormgeven stadiontransactie (inclusief grond en opstallen)
- Toetsen van de voorgenenomen transactie aan de staatsteunregels

Advocatenkantoor Windt Le Grand Leeuwenburg heeft de verantwoordelijkheid op zich genomen deze onderwerpen uit te werken in een aparte juridische notitie.

In deze fase zijn met name de financieringsconstructie en de staatssteunaspecten van belang, deze komen dan ook aan bod in de bijbehorende documentatie. Als er daadwerkelijk groen licht is voor het

uitvoeren van de transactie dient de aandacht te worden verlegd naar de juridische vormgeving van de entiteit en stadion transactie.

Een aantal belangrijke uitgangspunten voor de transactie op juridisch gebied worden onderstaand verwoord.

Garantieomvang – *De garantie mag niet meer dan 80% van de uitstaande lening dekken. De voorgestelde financiering waarbij 20% wordt gedekt door private investeerders voldoet hieraan. De Europese regelgeving met betrekking tot staatssteun/marktconformiteit schrijft voor dat de garantieverstrekker (in dit geval) de gemeente niet meer voor meer dan 80% van de uitstaande lening garant mag staan.*

Hoogte garantievergoeding – *Bij vereenvoudigde beoordeling geldt een minimaal garantievergoedingspercentage van 3,8%. Bij keuze voor een lager percentage moet aan nadere voorwaarden worden voldaan.*

In de huidige staat van de business case wordt uitgegaan van een percentage van 2,4%. Deze is lager dan het minimale garantievergoedingspercentage van de 3,8%, er moet dus voldaan worden aan nadere voorwaarden. De reden om voor het percentage van 3,8% af te wijken en voor 2,4% te kiezen is dat het aansluit bij de praktijk in vergelijkbare dossiers (Enschede, Venlo). Voldoende waarborgen en zekerheden kunnen worden gesteld. Het is echter wel aan te bevelen een second opinion door een erkend bureau te laten uitvoeren.

Vaststelling verkoopsom stadion – *De verkoopsom moet marktconform zijn, maar ook de integrale kosten van het object dekken. Taxatie door een onafhankelijke taxateur voorafgaand aan de verkoopovereenkomst.*

Als genoemd in de inleiding worden de juridische aspecten toegelicht in de notities opgesteld door het ingeschakelde advocatenkantoor.

3

3 Business case stadionentiteit

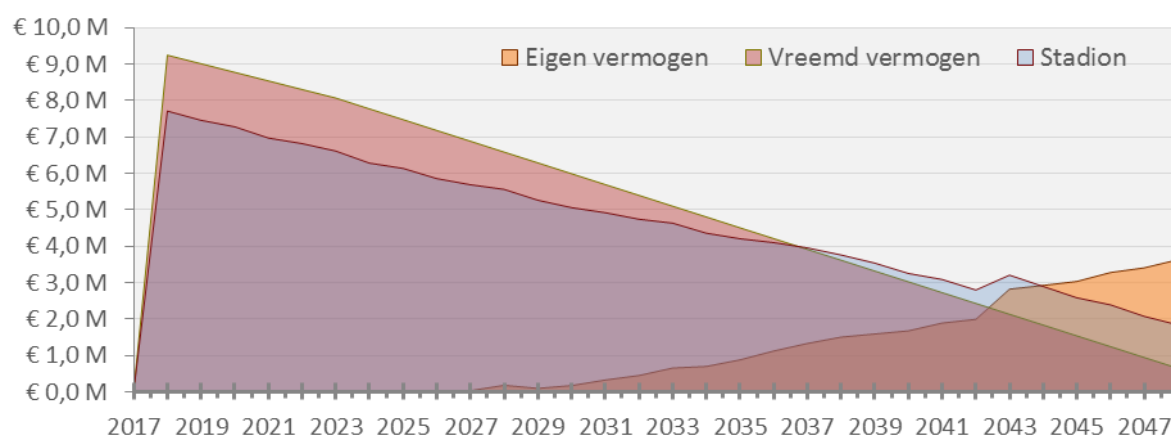
In deze sectie wordt de business case van de stadionentiteit toegelicht. Belangrijk is het in gedachten te houden dat alle bedragen zijn bijgewerkt tot de laatste stand van zaken. Echter, tot het moment van overdracht kunnen bedragen veranderen. Dit heeft te maken met geldende percentages, de uitwerking van het MJOP en de taxatie die uitgevoerd dient te worden. Uitgangspunten zijn echter gestaafd op voorgaande projecten waardoor de kans op grote afwijkingen gering is.

Onderdeel van de uitgangspunten is het indexatiepercentage. Een percentage van 1,75% wordt gehanteerd op alle onderdelen van de case zijnde huursom, dotaties, etc.

3.1 Eigendom en vermogensstructuur

De voorziene transactie laat het eigendom van het stadion veranderen van de gemeente Edam-Volendam naar een op te richten entiteit. Deze entiteit heeft haar eigen exploitatiebegroting en dient vreemd vermogen aan te trekken om het stadion te kunnen kopen. De entiteit draagt zorg voor het eigenaars-onderhoud van het stadion en gaat een officiële huurrelatie aan met huurder BVO FC Volendam en de andere aanwezige huurders. Dit zijn de kerntaken van de entiteit. Vermoedelijk krijgt de entiteit vorm als stichting, maar dit is een onderwerp van besluitvorming. Onderdeel hiervan is de hoeveelheid invloed die de gemeente Edam-Volendam wenst te hebben in de nieuwe stadionentiteit.

Langzaamaan bouwt de entiteit zelf eigen vermogen op en neemt het aandeel vreemd vermogen in de stichting af. De opbouw van dit eigen vermogen is belangrijk, omdat op den duur vernieuwingen aan het stadion weer noodzakelijk zullen zijn. De vermogenspositie van de entiteit over de jaren heen wordt getoond in Figuur 1.



Figuur 1: Vermogenspositie stadionentiteit

De stadionentiteit dient net als de club structureel een sluitende exploitatiebegroting te kunnen overleggen en verdient dan ook haar eigen business case. De inkomsten bestaan uit de huur die ontvangen wordt van de voetbalclub en overige huurders en dienen voldoende te zijn om de rente- en onderhoudskosten te kunnen dragen. De investeringskosten die de stadionentiteit voor haar rekening neemt en de daarvoor benodigde financiering worden apart in onderstaande secties toegelicht.

De stadionentiteit dient het huidige stadion over te nemen van de gemeente Edam-Volendam, de grond blijft in handen van de gemeente. De overnameprijs van het stadion wordt getoetst op marktconformiteit middels een taxatie (taxatie is verplicht). Alle opgenomen waarden en uitgangspunten in de huidige staat van de business case zijn een zo goed mogelijke weergave van de werkelijkheid. Uiteraard is er een periode van besluitvorming tot het moment waarop de transactie plaatsvindt waarin percentages kunnen veranderen.

3.2 Structuur & Governance

Op dit moment heeft de gemeente een directe relatie met de plaatselijke voetbalclub, namelijk als verhuurder van het stadion. De beoogde transactie zorgt ervoor dat deze directe relatie tussen club en gemeente wordt doorbroken. De gemeente gaat namelijk een directe relatie aan met een stadionentiteit (nieuwe eigenaar van het stadion), die vervolgens optreedt als verhuurder aan de voetbalclub. De relatie tussen gemeente en stadionentiteit is die van garantieverstrekker, aangezien de gemeente voor 80% de financieringsbehoefte van de stadionentiteit garandeert. Deze relatie zorgt er overigens niet voor dat de gemeente haar zeggenschap over het stadion volledig verliest. De positie van garantieverstrekker zorgt er namelijk voor dat de gemeente invloed kan uit blijven oefenen op het stadion, weliswaar via de stadionentiteit.

De stadionentiteit, vermoedelijk een stichting, krijgt een onafhankelijk bestuur dat verantwoordelijk is voor de exploitatie van het stadion. Windt Le Grand Leeuwenburg adviseert een driekoppig bestuur, dat onafhankelijk is van het bestuur en RvC van de voetbalclub FCV. Het kan zodoende niet zo zijn dat eenzelfde persoon zowel een officiële functie bij de club als bij de stadionentiteit heeft.

Wat betreft de invulling van het bestuur is het van belang dat er technische, financiële en bouwkundige expertise aanwezig is. Bijlage 1 beschrijft in hogere mate van detail de profielschetsen voor de bestuurder, hierbij komen deze aspecten nadrukkelijk tot uiting. Daarnaast is er ruimte voor onafhankelijk advies aan het bestuur op de genoemde expertisegebieden in besluitvormingsprocessen rond (grote) investeringen en/of onderhoudswerkzaamheden.

Naast een bestuur heeft de stadionentiteit ook behoefte aan een beheerder/conciërge, een aanspreekpunt voor de huurders. Uiteraard gaan zowel met bestuur als beheerde (personeel)kosten gemoeid, hiermee is in de begroting van de entiteit rekening gehouden.

Het stichtingsbestuur is de gesprekspartner van de gemeente Edam-Volendam aangaande het stadion en heeft ook een verplichting naar de gemeente, als garantieverstrekker, om de gemeente op de hoogte te houden van de (financiële) situatie van het stadion.

De gemeente heeft invloed op de samenstelling van het bestuur van de entiteit en de informatiestroom over het reilen en zeilen van de entiteit richting de gemeente. Dit kan op grond van het zijn van de garantieverstrekker, maar ook als beheerder van de gemeente, waar het stadion uiteraard onderdeel van maakt.

3.3 Boekwaarde stadion

In de uitgangspunten wordt een boekwaarde van € 7,4 M genoemd, dit heeft betrekking op de boekwaarde van eind 2016. Dit getal is gebruikt als begin- en uitgangspunt in het onderzoek. In de business case wordt gewerkt met de geactualiseerde boekwaarde als uitgangspunt voor de overnameprijs. Dit betekent dat de afschrijvingen zijn verwerkt en er in de case gerekend wordt met de boekwaarde op 1 juli 2018. Tevens dient er rekening te worden gehouden met het feit dat de stadionentiteit alleen het stadion (in casco vorm) zelf overneemt van de gemeente. De boekwaarde wordt zodoende opgebouwd uit die posten die daadwerkelijk het (casco) stadion betreffen.

Het overzicht van de boekwaarde eind 2017 is door de gemeente opgeleverd aan Hypercube, een totaal van € 7.317.334. Na overleg met de gemeente over de opbouw van de boekwaarde is vervolgens besloten om *omgevingswerken KRAS Stadion*, (ter waarde van €130.149 eind 2017) buiten de boekwaarde te houden. Het betreft alleen werkzaamheden aan de omgeving van het stadion en niet het stadion zelf.

Correctie voor de post omgevingswerken brengt de boekwaarde naar € 7.187.185 eind 2017. Aangezien in de case wordt gewerkt met boekwaarde anno 1 juli 2018, dienen we te corrigeren voor afschrijvingen in de eerste zes maanden van 2018. Deze bedragen in totaal € 136.585.

De boekwaarde waarmee in de business case wordt gewerkt bedraagt zodoende € 7.317.334 - €130.149 (omgevingswerken) - € 136.585 (eind 2017 naar 1 juli 2018) = € 7.050.601.

3.4 Gemeentegarantie en staatssteunpremie

De gemeente geeft een garantie af voor 80% (valt binnen de staatssteunregels van de Europese Commissie) van de financieringsbehoefte (zie sectie 3.7). De stadionentiteit heeft hier echter voordeel van aangezien ze de financiering daarmee goedkoper kan aantrekken dan zonder deze garantie. De staatssteunregels schrijven voor dat als de kopende partij het verschil tussen werkelijk en marktconform echter uitbetaalt in de vorm van een premie aan de garantieverstrekker, de transactie niet wordt gezien als staatssteun. Immers, de partij verliest hiermee haar voordeel. De regels schrijven ook voor hoe deze staatssteunpremie dient te worden uitgerekend. Deze regels zijn in de case toegepast. Er wordt gerekend met een percentage van 2,4%, als genoemd in de juridische uitgangspunten. Daarmee komt de hoogte van de garantievergoeding uit op ca. € 1,29 M. De gemeente ontvangt dit bedrag van de stadionentiteit op de dag dat de transactie plaatsvindt.

De € 1,29 M komt tot stand door voor elk jaar waarin de gemeente garant staat, het dan openstaande bedrag (de totale lening min de aflossingen, daar 80% van) te vermenigvuldigen met 2,4%. Vervolgens wordt van al deze bedragen, i.e. garantievergoedingen, de netto contante waarde berekend, volgens de door Brussel opgegeven rekenregels. Het resultaat hiervan is het bruto subsidie equivalent, ofwel de staatssteunpremie. Doordat de lenende partij het verschil tussen marktconform en werkelijk in de vorm van een staatssteunpremie afdraagt aan de garantieverstrekker is er geen sprake van ongeoorloofde staatssteun.

Er bestaat daarnaast echter een verordening die ervoor zorgt dat de verplichting tot het betalen van de staatssteunpremie kan komen te vervallen indien er aangetoond wordt dat tenminste 20% van de

activiteiten een maatschappelijk karakter hebben (niet zijnde de reguliere bedrijfsvoering van de BVO FC Volendam), namelijk de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV). De gemeente heeft uitgesproken dat zij er een voorstander van is dat de stadionexploitatie aan deze 20% eis voldoet, omdat daarmee gegarandeerd wordt dat het stadion haar maatschappelijke functie blijft behouden. Als het stadion voor een bepaald minimum percentage wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden, dan vervalt de verplichting van de stadionentiteit tot het uitbetalen aan de garantieverstrekker (in dit geval de gemeente) als tegemoetkoming voor het maatschappelijk gebruik. In de business case wordt veiligheidshalve uitgegaan van de uitbetaling van de garantievergoeding. De reden om vooralsnog te werken met een businesscase waarin de premie wel afgedragen wordt heeft te maken met het feit dat er ten eerste geen zekerheid bestaat dat er voldaan kan worden aan de voorwaarden. Ten tweede geldt een kennisgeving en rapportageplicht geldt voor een dergelijke constructie. In de intentieverklaring voor de eventuele verkoop kan worden opgenomen dat de partijen (met name de voetbalclub) zich verplichten tot het doen van een maximale inspanning om te voldoen aan de AGVV.

3.5 Reservering groot onderhoud en vernieuwing

De gemeente is lange tijd eigenaar geweest van het Kras stadion, in eerste instantie het gehele stadion, vanaf 3 juli 2013 het stadion in casco vorm. De gemeente is zodoende verantwoordelijk voor het reserveren van gelden ten behoeve van groot onderhoud en herinvesteringen. Een uitgewerkt MJOP dient nog op te worden gesteld, een indicatief MJOP is op basis van een benchmark wel beschikbaar, zie 3.6.

In de berekeningen is uitgegaan van reserveringen voor het gehele stadion tot 1 juli 2013 (overgang huurcontract) en casco stadion vanaf dat moment. De uitkomst is € 1,0 M.

Er zijn meerdere manieren om het bedrag voor onderhoud en vernieuwing toe te laten komen aan de stadionentiteit, die uiteindelijk verantwoordelijk is voor de uitvoering ervan. De manier die wij voorstellen is in lijn met de daadwerkelijk gekozen oplossing in Tilburg, waar een vergelijkbare situatie geldt. De manier is dat deze reservering niet door de gemeente betaald wordt aan de entiteit, maar dat voor dit bedrag wordt gecorrigeerd in de overnameprijs van het stadion. De entiteit betaalt een lager bedrag en heeft daarmee lagere financieringslasten en dus de mogelijkheid om het benodigde jaarlijkse bedrag voor de toekomst te reserveren en de werkzaamheden uit te laten voeren.

3.6 Indicatief MJOP

Hypercube heeft op basis van een benchmark (NEC, Helmond Sport, Heracles Almelo en Willem II) een inschatting gemaakt van de hoogte van de jaarlijks benodigde reservering vanaf moment van overname voor groot onderhoud en herinvesteringen, ofwel het indicatieve MJOP. We verschaften daarmee onderbouwing van de in de business case opgenomen cijfers, maar attenderen er tevens op dat het gaat om een indicatie, op basis van een benchmark. Het is aan de taxateur, die voor de transactie het gehele pakket toetst op marktconformiteit en validiteit, om de uitgangspunten te toetsen aan de daadwerkelijke situatie in het Kras stadion.

Er gelden drie veelgebruikte methoden om de hoogte van deze jaarlijkse reservering voor onderhoud en vernieuwing te berekenen.

1. Bepaald bedrag per stoel (Benchmark wijst € 15 uit)
 - Uitkomst: ca. € 100.000
2. 1% van de nieuwbouwwaarde (wordt vaak gebruikt als nog geen duidelijkheid is over architectuur etc.)
 - Uitkomst: ca. € 130.000
3. 1% van de huidige waarde van het stadion
 - Uitkomst: ca. € 70.000

In de business case wordt uiteindelijk uitgegaan van een jaarlijkse dotatie van € 97.000 (geïndexeerd), op basis van de situatie in Volendam (bouwjaar en capaciteit).

3.7 Financieringsbehoefte

Er wordt vooralsnog uitgegaan van een overnameprijs van € 7,05 M, exclusief overdrachtsbelasting. Hiertegenover staat een uitbetaling van een niet uit de balans blijvende verplichting voor groot onderhoud en herinvesteringen ter waarde van € 1,0 M. Deze € 1,0 M is berekend op basis van reserveringen voor het “normale” stadion tot 2014 (overgang huurcontract) en “casco” stadion vanaf dat moment. Deze reservering is niet gemaakt, maar gezien de beoogde transactie dient hier wel voor gecorrigeerd te worden.

In de huidige staat van de case draagt de stadionentiteit een staatssteunpremie af ter hoogte van ca. € 1,29 M aan de gemeente, deze komt mogelijk te vervallen indien de case in aanmerking komt voor de groepsvrijstelling, maar gezien de onzekerheid die hierop rust dient de case er rekening mee te houden.

De financieringsbehoefte voor overname en staatssteunpremie bedraagt zodoende € 7,71 M (= € 7,05 M --/-- € 1,0 M gecorrigeerde waarde + € 0,36 M overdrachtsbelasting + € 1,29 M staatssteunpremie). Voor dit bedrag wordt een maatschappelijke financiering afgesloten tegen een lage rente van ca. 1,37% met looptijd 30 jaar, lineaire aflossing. Uitgangspunt is 80% gemeentegarantie, overeenkomstig met een garantie voor een bedrag van € 6,17 M.

In de huidige staat van de business case van de stadionentiteit bestaat na 30 jaar een restschuld van 25% van de overnamesom + staatssteunpremie, oftewel € 1,9 M. Er zal op moment van aflopen van deze 30 jaar besloten moeten worden de restschuld te herfinancieren of uit de kaspositie af te lossen.

Aangezien de lening van de bank niet voor 100% gedekt is met een gemeentegarantie vereist de bank een andere zekerheid. Deze andere zekerheid is een depot wat gestald en verpand wordt bij de bank. Het depot wordt ingebracht door de stadionentiteit. Hiervoor trekt de entiteit een lening aan bij private investeerders ter hoogte van bedrag van 20% van de totale financiering, oftewel € 1,54 M. Deze lening heeft een aflossingsvrije termijn van 5 jaar met rentepercentage 4,5%. Met ingang van het 6^e jaar wordt de lening lineair afgelost op basis van 15 jaar.

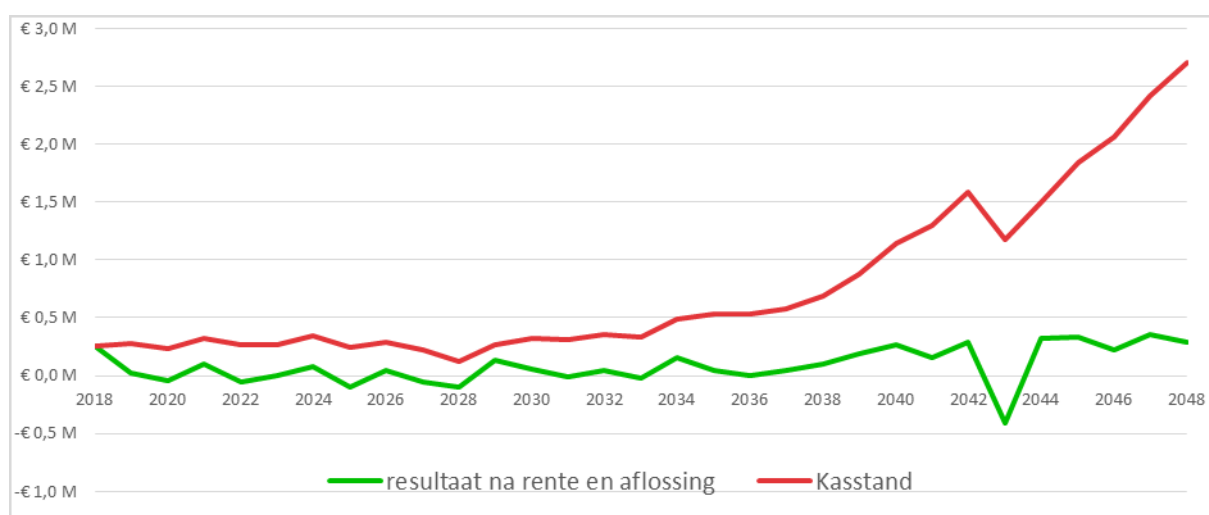
Om de kaspositie van de stadionentiteit in de eerste jaren van bestaan positief te houden trekt de stadionentiteit een exploitatielening bij private investeerders van € 250.000 aan tegen 4,5% rente. Met ingang van het 6^e jaar wordt de lening lineair afgelost op basis van 15 jaar.

3.8 Taxatie

De gehele transactie wordt getoetst door één of meerdere taxateurs op marktconformiteit, met de onderhoudsstatus en MJOP als onderdeel in gedachten.

3.9 Exploitatie stadionentiteit

De inkomsten van de stadionentiteit bestaan uit huurpenningen. De belangrijkste huurder FC Volendam draagt in de huidige staat van de case een jaarlijks bedrag van € 327.000 af aan de stadionentiteit. De inkomsten afkomstig van de overige huurders blijven gelijk, met uitzondering van enige (geringe) leegstand en daarmee een dipje in de inkomsten. De uitgaven bestaan uit rente en aflossing, herinvesteringen volgens MJOP (in huidige business case indicatief), klein onderhoud en overige kosten. De inkomsten zijn voldoende om alle noodzakelijke uitgaven te doen en een positieve kaspositie te behouden. De stadionentiteit houdt rekening met jaarlijks € 65.000 personele last ten behoeve van ondersteunende taken. Als startkapitaal voor de exploitatie wordt een additionele lening van € 0,2 M gesloten bij private investeerders. De kasstand komt nooit onder de € 127 K, waardoor eventuele onvoorziene lasten zelfs direct opgevangen kunnen worden. Tevens loopt de kas na verloop van tijd flink op, waardoor eventuele vernieuwbouw tegen die tijd direct uit de kas van de entiteit gefinancierd kan worden. Het resultaat na rente en aflossing is weliswaar soms negatief, maar de benodigde middelen om de rekeningen te betalen ontbreken nooit. Figuur 4 toont het resultaat en de kasstand van de stadionentiteit op lange termijn.



Figuur 2: Resultaat en kasstand stadionentiteit lange termijn

Er bestaat een verschil tussen de opgenomen huur in de business case € 327.000 en de daadwerkelijke huidige huur (€ 378.000). De reden voor dit verschil is in de basis de business case van de stadionentiteit. Om de entiteit een zo gezond mogelijk leven te geven dienen de inkomsten

dusdanig te zijn dat de entiteit al zijn verplichtingen na kan komen. Met een huur van € 327.000 is dit het geval en komt de stadionentiteit niet in gevaar, zo heeft de case uitgewezen. Deze parameter is als het ware de sluitpost van de begroting van de stadionentiteit. Het heeft gezien de doelen van de entiteit geen zin om overmatig vermogen op te bouwen door een hoger dan nodige huursom te vragen. Tegelijkertijd dient de huur hoog genoeg te zijn om de lasten te dragen. Dit ligt ten grondslag aan de opgenomen huurlasten. Dat deze huursom lager kan zijn dan de huidige huursom heeft ermee te maken dat de stadionentiteit haar exploitatie effectiever kan inrichten. De lagere huurlasten voor de BVO FC Volendam die hiermee gepaard gaan hebben tevens een positieve impact op de solvabiliteit van de club en dit verhoogt de kans dat ze aan haar huurverplichting kan blijven voldoen.

4 Business case BVO FC Volendam

Huurinkomsten afkomstig van FC Volendam zijn de belangrijkste inkomstenbron voor de stadionentiteit. Deze entiteit en daarmee dus ook de gemeente Edam-Volendam (als garantieverstrekker) is zodoende gebaat bij een gezonde BVO die structureel in staat is de huurlasten te dragen.

Hypercube heeft de business case van de BVO, in de vorm van een scenarioanalyse, bijgewerkt met de meest recente financiële gegevens.

Gecombineerd met cijfers uit het verleden concluderen we dat, mits de club zich handhaaft in de Eerste Divisie, de club in staat moet zijn structureel de opgenomen huurlasten te dragen. Let wel: zoals ongetwijfeld bekend is er al geruime tijd een fors verschil in opvatting tussen gemeente en BVO met betrekking tot de hoogte van de huursom en verantwoordelijkheid voor bepaalde onderhoudsverplichtingen, deze zijn niet opgelost.

Indien gewenst leveren wij een verdere toelichting op de onderbouwing van genoemde conclusie, zonder dat (gevoelige) financiële cijfers van de club gerapporteerd worden.

5 Garantie en contragarantie(s)

Zonder de garantiestelling van de gemeente is er geen bank te vinden die bereid is een lening te geven aan de stadionentiteit, zelfs niet bij een gedegen business case. Dit heeft te maken met mogelijke reputatieschade (als bank het stadion moet vorderen, kan ze tevens al haar commercie in de regio stilleggen). Tevens zorgt de gemeentegarantie (in combinatie met inleg privaat vermogen) ervoor dat de bank een relatief laag rentepercentage kan aanbieden, de risico's zijn dan immers klein. Zonder gemeentegarantie zal de business case dan ook niet vliegen.

Op gebied van contragaranties kan gedacht worden aan eerste recht van hypotheek op het stadion voor de gemeente (deze is tegenwoordig niet noodzakelijkerwijs voor de bank, die heeft tenslotte de garantiestelling) en een verpanding van de huurpenningen die de stadionentiteit ontvangt. Tevens behoren contragarantie van derde-partijen tot de mogelijkheden. In beginsel kunnen dit dus ook de BVO FC Volendam of “vrienden van de BVO” zijn. Tot slot kunnen de televisierechten van de club verpand worden, hierbij is enige complexiteit aanwezig aangezien deze rechten in beginsel aan FC Volendam en niet aan de stadionentiteit toekomen.

Met betrekking tot het risicoprofiel van de gemeente valt op te merken dat de omvang van het risico wel degelijk toeneemt, maar dat de kans dat de gemeente hierop wordt aangesproken zeer gering is. De club krijgt een lagere huursom voor haar kiezen en kan (mede) daarmee een gezondere financiële situatie creëren, wat het risico op uitblijven van betaling verkleint. Tevens dient voor het aanspreken van de gemeente op haar garantiestelling niet alleen de club om te vallen, maar ook de stadionentiteit. Tot slot blijft de gemeente eigenaar van de grond, in combinatie met het eerste recht op hypotheek een degelijke uitgangspositie.

6 Conclusies en aanbevelingen

De transactie waarmee het eigendom van stadion verhuist vanuit de gemeente Edam-Volendam naar een stadionentiteit, is ingegeven door de behoefte van de gemeente Edam-Volendam om op afstand te komen te staan van de exploitatie van het stadion en de daarin gehuisveste BVO. Privaat ondernemerschap kan dan op bedrijfs- en sport-economische gronden afwegingen maken met betrekking tot het optimaliseren van het stadion als noodzakelijke infrastructuur op de brug tussen voetbalclub en haar verzorgingsgebied.

De business cases van zowel de stadionentiteit als de voetbalclub zijn sluitend onder de opgenomen uitgangspunten, waardoor de transactie gegrond is op een sterke basis.

Hypercube doet de volgende aanbevelingen met betrekking tot het proces:

- Voor de politieke besluitvorming
 - Taxatie die de transactieprijs onderbouwt, rekening houdend met onderhoudsstatus en het indicatieve MJOP;
 - Een juridische toets door Windt Le Grand Leeuwenburgh (staatssteun);
 - Zekerstelling dat de benodigde private fondsen beschikbaar zijn;
 - Vaststellen inrichting stadionentiteit (inclusief profielschetsen bestuurders);
- Na de politieke besluitvorming
 - Opvragen van de maatschappelijke financiering;
 - Aantrekken benodigde private financiering;
 - Optimaliseren bedrijfsresultaat stadion en BVO, dit kan pas gebeuren nadat de exacte rentelasten voor het publieke en het private stuk door de markt bepaald zijn;
- Na daadwerkelijke transactie
 - Afronden procedure naar de mogelijke groepsvrijstelling;

Wij nemen het voortouw de actiepunten die voor de politieke besluitvorming moeten worden uitgevoerd te coördineren en op te nemen in de volgende versie van het rapport.

Bijlage

Van : R.M. Leeuwenburgh, J.O. Bijloo

1 INLEIDING

- 1.1 Onder verwijzing naar onze notitie van 22 januari jl. en de stuurgroepbijeenkomsten van 25 januari en 22 februari jl. begrijpen wij dat de Gemeente Edam-Volendam (de "**Gemeente**") als eigenaar van het stadion, gelegen aan de Sportlaan 10 te Volendam (het "**Stadion**"), een structuur voor ogen staat waarbij de huidige Stichting R.K.F.C. Volendam ("**Stichting BVO**" respectievelijk de "**BVO**") in stand blijft en het Stadion wordt ondergebracht in een nieuw op te richten onafhankelijke stichting die het Stadion aan Stichting BVO zal verhuren ("**Stichting Stadion**"). Stichting BVO en Stichting Stadion worden hierna gezamenlijk de "**Stichtingen**" genoemd.
- 1.2 Deze notitie bevat aanbevelingen en handvatten voor de inrichting van bestuur en toezicht binnen de Stichtingen om de belangen van de Gemeente (i) als garantieggever voor de door Stichting Stadion bij derden aan te trekken maatschappelijk financiering en (ii) als eigenaar van de grond onder het Stadion te waarborgen, waarbij tevens de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de Gemeente op het gebied van onder meer veiligheid en openbare orde worden betrokken.
- 1.3 Het uitgangspunt is dat het Stadion 'op afstand' wordt geplaatst, hetgeen met zich brengt dat de bevoegdheden en betrokkenheid van de Gemeente ten aanzien van de Stichtingen niet meer zouden moeten omvatten dan nodig is voor de verwezenlijking van de hiervoor onder 1.2 geschetste doelstellingen. De bevoegdheden en betrokkenheid van de Gemeente zullen voorts te allen tijde verenigbaar moeten zijn met de regels van de KNVB ten aanzien van de voorkoming van directe invloed van derden op het beleid van de BVO.
- 1.4 Het uitgangspunt is voorts dat, voor wat betreft de inrichting van de governance, de taakzwaarte en de profielschetsen (**Bijlage 1**) leidend zullen zijn voor de aan de bestuurders en commissarissen te stellen eisen, alsmede voor de bepaling van het aantal functionarissen per orgaan.

2 BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN

Stichting BVO

- 2.1 Op dit moment bestaat het statutaire bestuur van Stichting BVO uit zeven leden. De raad van commissarissen bestaat uit vier leden.¹ Het huidige aantal van zeven statutaire bestuurders lijkt ons te kunnen worden beperkt tot een maximum van vijf met behoud van kwaliteit en effectiviteit van de besluitvorming. Daarbij wordt aangetekend dat taken met betrekking tot het Stadion zullen worden overgeheveld naar het bestuur van Stichting Stadion, hetgeen tot een verlichting ten opzichte van het huidige takenpakket leidt. Voor wat betreft de leden van de raad van commissarissen van Stichting BVO zou om diezelfde reden een maximum van drie moeten gelden.
- 2.2 Daarnaast constateren wij dat een aantal van de zittende bestuurders en commissarissen van Stichting BVO hun positie al geruime tijd (soms al meer dan tien jaar) vervult. Met behoud van voldoende van de thans aanwezige ervaring in het belang van de bestuurlijke continuïteit, is onze aanbeveling de governance zo in te richten dat sprake is van een adequate ‘doorloop’, hetgeen zou kunnen worden bereikt door iedere functionaris te binden aan een maximumtermijn van acht jaar (vier jaar plus een verlening van vier jaar), met daarbij voor zittende bestuurders en commissarissen die zouden aanblijven een overgangsregeling met een passend rooster van aftreden.

Stichting Stadion

- 2.3 Voor de nieuw op te richten Stichting Stadion is een drietal statutaire bestuurders voldoende, waarbij vanzelfsprekend geldt dat de functies binnen Stichting Stadion door andere personen moeten worden vervuld dan de functionarissen binnen Stichting BVO.
- 2.4 Voor profielschetsen voor de bestuurders en commissarissen van de Stichtingen wordt verwezen naar **Bijlage 1** bij deze notitie. Opmerking Hybercube: oftewel bijlage C in dit rapport.

Samenstelling bestuur en raad van commissarissen

- 2.5 De Gemeente kan via de statuten van de Stichtingen invloed uitoefenen op de samenstelling van de besturen en raden van commissarissen. Deze invloed kan worden vormgegeven als recht om een of meerdere bestuurders en/of commissarissen – al dan niet bindend – voor te dragen, te benoemen, te ontslaan en te schorsen. De inmenging van de Gemeente in bestuurlijke aangelegenheden mag ingevolge de toepasselijke KNVB-regelgeving evenwel niet zo ver gaan dat zij als derde directe invloed op het beleid van de BVO zou kunnen uitoefenen.
- 2.6 Van directe invloed op het beleid van de BVO zal bij betrokkenheid van de Gemeente op de samenstelling van het bestuur en toezicht van Stichting Stadion geen, of althans minder snel, sprake zijn dan bij Stichting BVO, maar ook op ‘Stadionniveau’ verdient het aanbeveling de

¹ Statutair bestuurders zijn de heren H.N.J. Binken, H.G.J. Schoorl, H.J.M. Kras, C.A. Tol, J.H.M. Smit, M.J.B. de Boer en C.P. Pronk. De leden van de raad van commissarissen zijn de heren H.M.J. Tol, J.J. Wiering en F.J. Jonk en mevrouw C.M. Veerman-Tol.

betrokkenheid van de Gemeente, vanwege de gewenste “afstand” zo beperkt te houden als de gerechtvaardigde financiële en publieke belangen van de Gemeente toestaan.

- 2.7 Ervan uitgaande dat de Gemeente haar zeggenschap binnen de Stichtingen tot een noodzakelijk minimum wenst te beperken, stellen wij ons voor dat bij de Stichtingen sprake zal zijn van een “coöptatiemodel” waarbij het alsdan zittende bestuur in de eigen opvolging voorziet.
- 2.8 Voor wat betreft de gemeentelijke betrokkenheid bij een normale gang van zaken is in onze optiek ten aanzien van de Stichting Stadion voldoende:
- (i) dat de benoeming, schorsing en het ontslag van de bestuurders van de Stichting Stadion, na voordracht van het stichtingsbestuur, de voorafgaande goedkeuring van de Gemeente vereist; *of*
 - (ii) de Gemeente op voorhand in de gelegenheid wordt gesteld over voorgenomen benoemingen, schorsing en ontslag van bestuurders, bindend of vrijblijvend, advies uit te brengen.

een en ander met als leidraad de door de Gemeente opgestelde, periodiek herziene, profielschetsen.

- 2.9 Wij overwegen dat, gezien de hierna te schetsen ‘noodremprocedure’, de adviesvariant (al dan niet bindend) kan worden beschouwd als adequaat om de belangen van de Gemeente te waarborgen indien en zolang aan alle verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst, de financieringsovereenkomsten en de zekerheidsdocumentatie (waaronder de door de gemeente verstrekte garantie) zal worden voldaan. Ten aanzien van de benoemingen bij de Stichting BVO onder normale omstandigheden wordt geen instemmings- of adviesrecht opgenomen. Wij adviseren wel de samenstelling van het bestuur en de raad van commissarissen in overeenstemming te brengen met de in deze notitie genoemde aanbevelingen en periodiek te evalueren of de betreffende uitgangspunten en profielschetsen worden gevolgd.
- 2.10 Slechts bij (dreigende) tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van de Stichtingen jegens de Gemeente achten wij verdergaande bevoegdheden van de Gemeente aangewezen, in ieder geval bij:
- (i) tekortkoming in de nakoming van verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst tussen de Stichtingen dan wel gegronde redenen te vermoeden dat deze verplichtingen niet zullen worden nagekomen;
 - (ii) oproeping van de garantieverplichtingen van de Gemeente jegens de maatschappelijke financiers (onder meer wanneer de verplichtingen onder de financierings- en zekerheidsdocumentatie worden nagekomen) dan wel gegronde redenen om te vermoeden dat deze verplichtingen niet zullen worden nagekomen;²

² Indien Stichting BVO derde-zekerheid verstrekt voor de nakoming van de verplichtingen van Stichting Stadion onder de financieringsovereenkomst en/of de contragarantie (en dus niet als (hoofdelijk)

- (iii) (dreigende) waardevermindering van de aan de Gemeente in het kader van de garantie door de Stichtingen gestelde zekerheden door toedoen van de Stichtingen;
- 2.11 Wij stellen voor dat de Gemeente wat betreft Stichting BVO in die gevallen de statutaire bevoegdheid zal verkrijgen om, bij wijze van "noodremprocedure", twee commissarissen bij te benoemen (i.e. in aanvulling op de drie zittende commissarissen bij de BVO). De bevoegdheid treedt pas in werking zodra de Gemeente op redelijke gronden oordeelt dat zich één of meer van de (limitatief genoemde) omstandigheden voordoet. De Gemeente zal de betreffende commissarissen terugtrekken zodra de gronden voor hun benoeming zijn geëindigd.
- 2.12 Onverminderd deze bijzondere bevoegdheid bij de BVO [die zal moeten worden gecheckt door Hypercube] stellen wij voordat dat de Gemeente in geval van de genoemde (dreigende) materiële tekortkoming door Stichting Stadion in de nakoming van haar verplichtingen onder de financierings- en zekerheidsdocumentatie van de bevoegdheid gebruik zal kunnen maken bestuurders van Stichting Stadion te schorsen, te ontslaan en te benoemen.

3 GOEDKEURINGSRECHT BIJ INGRIJPENDE BESLUITEN STICHTING STADION

- 3.1 Idealiter heeft de Gemeente ook een eigen instrument om bij ingrijpende voorgenomen besluiten haar belangen te behartigen in de vorm van een goedkeuringsrecht ten aanzien van dergelijke besluitvorming. In het geval van een beperkte categorie ingrijpende besluiten achten wij dat aangewezen ten aanzien van Stichting Stadion. Wij zouden adviseren een dergelijk goedkeuringsrecht op te nemen voor besluiten tot:
 - (i) verkoop van het Stadion;
 - (ii) wijziging van de exploitatie;
 - (iii) het aangaan of wijzigen van huurovereenkomsten;
 - (iv) afwijkingen van de (meerjaren)begroting, in het bijzonder ten aanzien van onderhoud en verbouwplannen;
 - (v) het aangaan van nieuwe financiële verplichtingen anders dan uit hoofde van exploitatie van het stadion; en
 - (vi) en eventueel andere besluitvorming die relevant is voor de positie van de Gemeente en de vraag of de Stichtingen in staat zijn om aan hun verplichtingen onder de huurovereenkomst en/of financierings- en zekerheidsdocumentatie te kunnen (blijven) voldoen.
- 3.2 Het is mogelijk om in de statuten van de Stichtingen voor wat betreft de besluiten die aan de goedkeuring van de Gemeente zijn onderworpen te verwijzen naar een nader op te stellen en eventueel door de Gemeente van tijd tot tijd aan te passen reglement.

medeschuldenaar onder de financiering kwalificeert), zullen haar statuten in verband met het bepaalde in artikel 2:291 lid 2 BW moeten worden gewijzigd.

4 RECHT OP INFORMATIE

4.1 Tot slot is van belang om te verzekeren dat de Gemeente in ieder geval te allen tijde over voldoende informatie kan beschikken om haar positie en de daaraan verbonden risico's te kunnen inschatten en zich te beraden op gebruikmaking van de in deze notitie besproken bevoegdheden. Informatieverplichtingen voor de Stichtingen zijn bij voorkeur in de statuten opgenomen, maar zouden ook anderszins tussen de Gemeente en de Stichtingen kunnen worden overeengekomen.

- (i) Wij stellen voor dat de Stichtingen aan de Gemeente jaarlijks binnen een nader te bepalen termijn na afloop van het boekjaar de vastgestelde jaarrekeningen (voorzien van een accountantsverklaring) en tenminste eenmaal per jaar, althans zo vaak de Gemeente nodig acht, een liquiditeitsbegroting en/of beleidsplan zullen verstrekken.
- (ii) De Gemeente kan daarnaast verlangen dat de Stichtingen haar in periodiek overleg, bijvoorbeeld ten minste eens per kwartaal en ook steeds indien zich relevante ontwikkelingen voordoen, actief zullen informeren over de gang van zaken binnen de Stichtingen en over alle relevante ontwikkelingen. De Stichtingen moeten worden verplicht om de Gemeente telkens onverwijld mededeling te doen van enige gebeurtenis of omstandigheid die voor de Gemeente van belang zou kunnen zijn met het oog op haar taakuitoefening en/of de door haar na te streven belangen, onverwijld na bekendwording met een dergelijke gebeurtenis of omstandigheid.
- (iii) Wij adviseren voorts in de statuten te doen opnemen dat de Stichtingen aan de Gemeente op eerste verzoek alle informatie dient te verstrekken die betrekking heeft op de Stichtingen en hun bedrijfsvoering. Meer in het bijzonder geven wij nog in overweging om in de statuten te bepalen dat een door de Gemeente aan te wijzen onafhankelijke accountant inzage kan nemen in alle boeken, bescheiden en overige gegevensdragers van het bestuur van de Stichtingen, indien de Gemeente daartoe in redelijkheid aanleiding ziet.

Bijlage 1

Profielschetsen - concept

Bestuur Stichting Stadion R.K.F.C. Volendam

Bestuur Stichting R.K.F.C. Volendam

Raad van Commissarissen Stichting R.K.F.C. Volendam

Maart 2018

1. ALGEMEEN

- 1.1. Stichting Stadion R.K.F.C. Volendam ("**Stichting Stadion**") heeft tot doel de exploitatie van het voetbalstadion, gelegen aan de Sportlaan 10 te Volendam (het "**Stadion**"), binnen de maatschappelijke context van de behartiging van de professionele sport, breedtesport en maatschappelijke projecten binnen de gemeente Edam-Volendam (de "**Gemeente**"). Meer specifiek gaat het om het bevorderen van de voetbalsport en andere sporten in het algemeen en de verlening van materiele en immateriële steun aan Stichting R.K.F.C. Volendam ("**FC Volendam**") in het bijzonder.
- 1.2. Het bestuur van Stichting Stadion vervult zijn taak vanuit een langetermijnperspectief, met oog voor de historie, de clubcultuur en het specifieke karakter van FC Volendam en de daarmee verbonden maatschappelijke belangen.

2. NIEUWE POSITIE STADION

- 2.1. FC Volendam en de Gemeente hebben in 2017 gezamenlijk de aanzet gegeven voor een verzelfstandiging van het Stadion door de oprichting van Stichting Stadion als nieuwe entiteit, met als doel het creëren van een onafhankelijke partner voor de betaaldvoetbalorganisatie en voor de Gemeente ter zake van de exploitatie van het Stadion.
- 2.2. De nieuwe structuur leidt tot meer ruimte en verantwoordelijkheid voor (i) het naar beste inzicht exploiteren van het Stadion, (ii) het verder professionaliseren van het klimaat voor betaald voetbal en (iii) de huisvesting daarvan binnen de gemeente Edam-Volendam. Kernwaarden daarbij zijn transparantie en functiescheiding, wederzijdse betrokkenheid van club, Stadion en lokale overheid en multifunctionaliteit van het stadion binnen de maatschappelijke context.

3. BESTUUR EN GOVERNANCE STICHTING STADION

- 3.1. Het bestuur van Stichting Stadion is belast met de exploitatie van het Stadion, waaronder begrepen verhuur, onderhoud en het faciliteren van maatschappelijke en commerciële activiteiten in het Stadion. Het bestuur is enerzijds als verhuurder gesprekspartner van de

huurders van het Stadion, waaronder FC Volendam, en is anderzijds het eerste aanspreekpunt van de Gemeente op het terrein van infrastructuur, openbare orde en veiligheid.

3.2. De organisatiestructuur van het bestuur is simpel. Het bestuur van Stichting Stadion bestaat uit drie leden. Stichting Stadion wordt gefinancierd door middel van huurinkomsten, doelsubsidies, bijdragen en recettes van evenementen.

3.3. Voor de leden van het bestuur van Stichting Stadion gelden in ieder geval de volgende criteria:

- (i) Het bestuur en de bestuurders individueel kunnen goed samenwerken met de leidende professionals binnen FC Volendam, de verantwoordelijken voor facilitaire zaken, het ondersteunend personeel en andere in- en externe stakeholders.
- (ii) De voorzitter van het bestuur beschikt over een gezaghebbende uitstraling, is een generalist, heeft affiniteit met sport(faciliteiten) en beschikt over aantoonbare ervaring op het gebied van operationeel management, bij voorkeur bij een maatschappelijke organisatie. Het bestuur is voorts zodanig samengesteld dat er onder de bestuursleden – anders dan uitsluitend de bestuursvoorzitter – één of meerdere leden zijn met:
 - a. kennis van de sport(faciliteiten)sector in het algemeen en bij voorkeur van de voetbalsector in het bijzonder;
 - b. financiële expertise;
 - c. bouwkundige of facilitaire expertise;
 - d. bestuurservaring, waaronder ervaring met – en enthousiasme voor – het besturen van stichtingen zonder winstoogmerk, bij voorkeur in de sportsector; en
 - e. een gevestigd netwerk in het (lokale) bedrijfsleven.
- (iii) De bestuurders zijn objectief en staan op voldoende afstand van de Gemeente en van FC Volendam.
- (iv) Het bestuur en haar individuele bestuurders zijn betrouwbaar, integer, wekken vertrouwen in een maatschappelijke omgeving en hebben een open communicatiestijl, ook onder druk.

4. BESTUUR EN GOVERNANCE STICHTING R.K.F.C. VOLENDAM

Bestuur

- 4.1. FC Volendam streeft naar diversiteit in de samenstelling van het bestuur voor wat betreft leeftijd, geslacht en achtergrond. Het bestuur zal bestaan uit maximaal 5 leden en haar omvang dient te allen tijde zodanig te zijn dat het bestuur in zijn geheel effectief en verantwoord zijn taken kan vervullen en dat voor ieder individueel lid van het bestuur de mogelijkheid bestaat zijn specifieke kwaliteiten daaraan bij te dragen.
- 4.2. Bij nieuw te benoemen bestuursleden zal worden gezocht naar kandidaten die voldoen aan – in ieder geval – de volgende criteria:
- (i) Het bestuur en de individuele bestuurders hebben voldoende tijd en zijn in staat voldoende tijd vrij te maken voor een deugdelijke taakuitoefening.
 - (ii) De bestuursleden zijn goed in staat om samen te werken met elkaar, het facilitair en operationeel personeel en het bestuur en vertegenwoordigers van Stichting Stadion en de Gemeente, alsmede om FC Volendam enthousiast te vertegenwoordigen naar andere belanghebbende partijen.
 - (iii) De bestuurders dienen in staat te zijn bij te dragen aan het definiëren en de tenuitvoerlegging van het beleid van FC Volendam met inachtneming van de belangen van betrokken partijen en daarover open en duidelijk te communiceren met het bestuur en andere belanghebbenden.
 - (iv) De bestuurders dienen in staat en bekwaam te zijn om een rol te vervullen als bestuursvoorzitter, penningmeester of secretaris, indien zo een rol vacant is.
 - (v) Te (her)benoemen bestuursleden mogen geen belangen hebben die conflicteren met de belangen van FC Volendam en/of de Gemeente. Bij vacatures zullen kandidaten worden gezocht met kennis en vaardigheden die complementair zijn aan die van de zittende leden, waarbij het aftreedrooster in acht wordt genomen.
- 4.3. De Gemeente zal tenminste éénmaal per jaar buiten de aanwezigheid van het bestuur van FC Volendam het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van het bestuur bespreken. Iedere wijziging van de profielschets voor het bestuur zal worden besproken met de belanghebbenden. Bij elke (her)benoeming van leden van het bestuur dient de profielschets in acht te worden genomen.
- 4.4. Het aftreedrooster is als volgt:



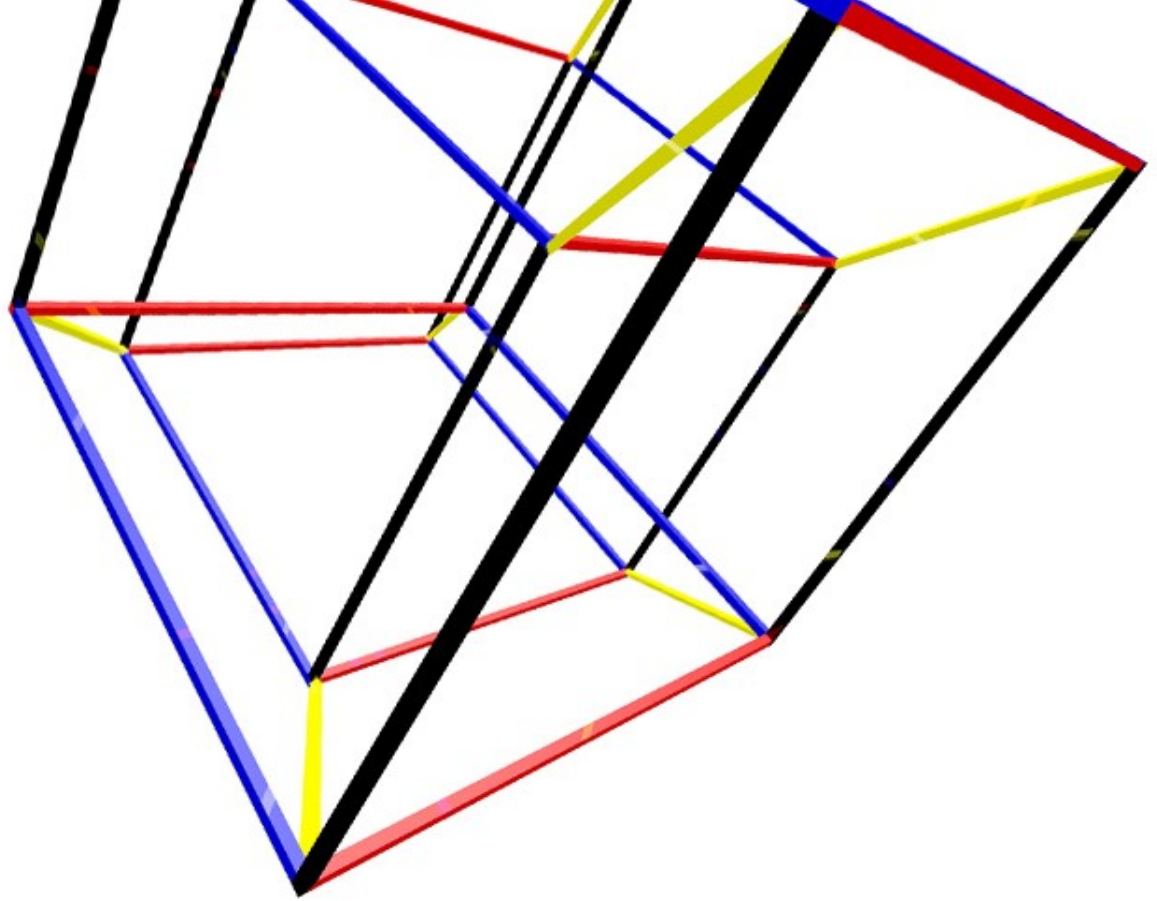
Raad van commissarissen

- 4.5. De raad van commissarissen (RvC) houdt toezicht op de realisatie van statutaire en andere doelstellingen van FC Volendam, de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de FC Volendam, de opzet en de werking van interne risicobeheersing en controlesystemen, de financiële verslaglegging, de naleving van wet- en regelgeving, de verhouding met belanghebbenden en het op passende wijze uitvoering geven aan de maatschappelijke doelstelling en verantwoordelijkheden van de stichting.
- 4.6. De RvC toetst of het bestuur bij haar beleidsvorming en de uitvoering van haar bestuurstaken oog houdt op het belang van de in relatie tot de maatschappelijke functie van FC Volendam en eenontvan zorgvuldige en evenwichtige afweging heeft gemaakt tussen de belangen van allen die bij de stichting betrokken zijn. De RvC van FC Volendam functioneert als adviseur en klankbord van het bestuur.
- 4.7. De RvC zal bestaan uit maximaal drie leden die – in ieder geval – voldoen aan de volgende criteria:
- (i) De commissarissen hebben affiniteit met de doelstellingen van FC Volendam en kennis van en betrokkenheid bij het maatschappelijke speel- en krachtenveld.
 - (ii) De commissarissen beschikken individueel over bestuurlijke c.q. toezichthoudende kennis en vaardigheden, alsmede risico-analytisch vermogen, en zijn in staat tot onafhankelijke oordeels- en besluitvorming.
 - (iii) De RvC en de commissarissen individueel zijn in staat om het beleid van FC Volendam en het functioneren van haar bestuur te toetsen met inachtneming van de positie van alle belanghebbenden en hebben de vaardigheden om als toezichthouder te communiceren, te onderhandelen en beleidsconflicten onderling of met het bestuur van FC Volendam te hanteren.
 - (iv) De RvC en de commissarissen individueel zijn integer, hebben verantwoordelijkheidsgevoel en betrachten een onafhankelijke opstellingen.
- 4.8. De Gemeente zal tenminste éénmaal per jaar buiten de aanwezigheid van de RvC van FC Volendam het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de RvC bespreken. Iedere wijziging van de profielschets voor de RvC zal worden besproken met de belanghebbenden. Bij elke (her)benoeming van leden van de RvC dient de profielschets in acht te worden genomen.
- 4.9. Het aftreedrooster is als volgt:



5. HONORERING

- 5.1. De functie van bestuurder van Stichting Stadion zal worden gehonoreerd in navolging van [•].
- 5.2. De functie van bestuurder van FC Volendam zal worden gehonoreerd in navolging van [•].
- 5.3. De functie van commissaris van FC Volendam zal worden gehonoreerd in navolging van [•].



Hypercube Business Innovation

Postbus 692
3500 AR Utrecht

Telefoon: +31 30 233 80 80
E-mail: info@hypercube.nl
Kamer van Koophandel: 30160715

www.hypercube.nl

Hypercube is een onafhankelijk adviesbureau voor de publieke en private sector. We ondersteunen onze klanten bij economisch en maatschappelijk verantwoorde innovatie. Sinds 1 januari 2000 geeft Hypercube advies in openbaar vervoer, sport en maatschappelijke kosten-baten analyses.