

Bijlage 1: Feyenoord City Structuur

Behandeld door:

Kwartiermakers grondexploitatie Feyenoord City / Realconomy

Onderwerp:

Juridische, institutionele en fiscale structuur gebiedsontwikkeling Feyenoord City

1. Inleiding

Dit memorandum bevat aantekeningen rond een juridische, institutionele en fiscale structuur voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City.

De voorwaarden, doelen en uitgangspunten van Feyenoord City, waar relevant voor de structuurkeuze, laten zich als volgt verkort en samenvattend weergeven:

- Zowel de Gemeente Rotterdam als Feyenoord hebben aangegeven niet (noch direct noch via een entiteit) te zullen participeren in de voor de gebiedsontwikkeling te verwerven gronden en opstallen. Voor de Gemeente Rotterdam met uitzondering - te zijner tijd - van de verwerving van de grond onder het nieuwe stadion. De investeringen voor de ontwikkeling dienen te worden gedragen door (toekomstige) private partners;
- De gebiedsontwikkeling vereist een integrale aanpak door de te selecteren marktpartijen. Van de betrokken organisaties zal worden verwacht dat ze een duurzame participatie in het collectief nemen, via de vorming van een Privaat Consortium. Dit zonder de aantrekkelijkheid voor - en zelfstandigheid van - de marktpartijen wezenlijk te verminderen. De structurering van de gebiedsontwikkeling zal hierin moeten voorzien;
- De basis structurering moet mogelijkheden bieden voor flexibiliteit naarmate de kaders van de gebiedsontwikkeling de komende tijd verder invulling zullen krijgen;
- Hoewel de gebiedsontwikkeling zal worden opgezet met en (grotendeels) worden gefinancierd door private partijen en partners is de inbedding van deze belangrijke gebiedsontwikkeling in het maatschappelijk domein een feit. Ook als "partij op de achtergrond" is de gemeente Rotterdam een essentiële schakel die voorwaarden schept en die doelen nastreeft voor de stad in het algemeen en Rotterdam-Zuid in het bijzonder. De governance en de structurering van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City moeten erin voorzien dat maatschappelijke doelen worden bereikt en dat gelden die de stad toekomen ook effectief en evenwichtig kunnen terugvloeien naar de stad cq naar de doelen die de stad wil realiseren.

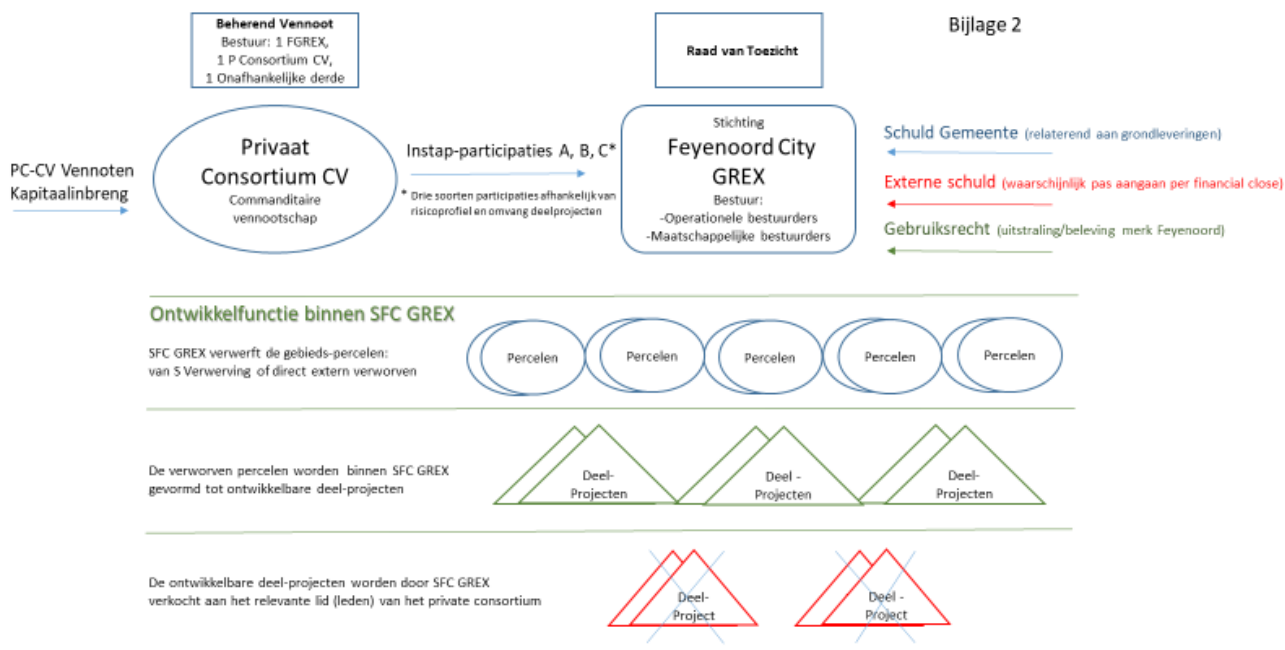
2. Samenwerking en regie totale gebiedsontwikkeling Structuur SFC GREX en Privaat Consortium

De in dit memorandum voorgestelde opzet voor de gebiedsontwikkeling omvat een juridische entiteit voor de grondexploitatie en een rechtsvorm voor het Privaat Consortium, die een betrokkenheid met elkaar zullen aangaan voor de gehele duur van het project.

Voor de grondexploitatie is in dit voorstel voor een stichting gekozen: Stichting Feyenoord City GREX (hierna: SFC GREX). In SFC GREX worden marges op de grondexploitatie gerealiseerd en - op basis van de te realiseren rechtsverhoudingen (zie hierna) - verdeeld naar de verschillende belanghebbende / participerende partijen, waar naast het Privaat Consortium ook de Gemeente Rotterdam en Feyenoord toe behoren. SFC GREX kan (korte tijd) vooruitlopend op de finale vorming van het Privaat Consortium al worden opgericht.

Voor het Privaat Consortium lijkt de rechtsvorm (besloten) commanditaire vennootschap het meest passend: Privaat Consortium CV (hierna: PC CV). De term 'besloten' houdt in essentie in dat de marktpartijen verenigd in PC CV daar niet op eigen initiatief kunnen uitstappen. De rechtsvorm van de commanditaire vennootschap houdt voorts in dat marktpartijen risicodragend zullen participeren in de grondexploitatie maar de risico's financieel begrensd zijn tot de omvang van hun participaties. Dit zou de drempel om te langjarig te participeren in een traject met onzekerheden moeten verlagen. Het zal een lange termijn betrokkenheid zijn die in principe pas zal eindigen na oplevering van de laatste deelprojecten, pas dan is het overall succes van de gebiedsontwikkeling goed meetbaar. Het is de doelstelling dat de samenstelling van het Privaat Consortium zo snel mogelijk bekend is. Niettemin moet de structuur de flexibiliteit hebben om later aanpassingen in de samenstelling van het Privaat Consortium te kunnen doorvoeren. Zie hierna.

Hieronder worden structuur, financiering en functies van SFC GREX en PC CV schematisch weergegeven en toegelicht. Bijlage 2 geeft een weergave op A4 formaat.



Van 'links naar rechts' de volgende toelichting:

Privaat Consortium

De mogelijke deelnemers aan het Privaat Consortium zijn kapitaalkrachtige marktpartijen die een rol zullen vervullen bij de realisering van de deelprojecten. Te denken valt aan:

- 1 Ontwikkelaars/bouwers die een deelproject zullen afnemen en realiseren en zelf zullen doorzetten naar de eindgebruiker(s) / eindbelegger;
- 2 Beleggers die een deelproject zullen afnemen en die zelf een ontwikkelaar/bouwer zullen inzetten voor de realisatie;
- 3 Beleggers die interesse hebben een gerealiseerd deelproject af te nemen (denk hierbij aan pensioenfondsen of beleggingsinstellingen, zie hierna).

De bundeling van de commitment van de marktpartijen zal worden gerealiseerd door gezamenlijk overleg (deelname aan werkgroepen etc met de bestuurders van SFC GREX) en door een gezamenlijke financiële commitment in de vorm van instap-participaties.

Uitleg instap-participaties A, B en C

Hieronder zullen we het concept van de instap-participaties A, B, en C generiek behandelen. De achtergrond van de drie letters is dat we de omvang van deze instap-participatie willen laten variëren naar het risico en de omvang van het deelproject waar de betreffende marktpartij commitment voor aan gaat. Zo zijn sommige deelprojecten op meer korte termijn en met meer zekerheid te realiseren terwijl andere deelprojecten verder weg in de tijd liggen en met meer risico's omgeven. Om niet teveel 'smaken' te krijgen willen de kwartiermakers de deelprojecten robuust in drie groepen verdelen (A, B, C). Een voorstel hiertoe zal door hen worden gemaakt wanneer de uitgangspunten van deze notitie in een verder stadium van accordering zijn.

Het is de bedoeling dat de financiële commitment van de marktpartijen (de kapitaalbreng in de CV) zal toenemen naarmate duidelijke risicofactoren worden weggenomen. Een belangrijk algemeen ijkpunt daarbij zal het moment van 'financial close' zijn (medio 2019).

De instap-participatie (die dus zal groeien naarmate risico's worden weggenomen) krijgt de vorm van een achtergestelde winstdelende lening aan SFC GREX die door de CV wordt verstrekt voor de duur van de totale gebiedsontwikkeling. De geïnteresseerde partijen kan worden gevraagd al een deel van de instap-participatie te betalen vooruitlopend op een definitief commitment.

De som van de instap-participaties vormt het lange termijn weerbaarheidsvermogen van SFC GREX. De instap-participaties zullen winstdelend zijn, waarbij de uiteindelijke winstuitkering op deze participaties zal worden gebaseerd op het succes van de totale gebiedsontwikkeling Feyenoord City.

In de FC CV overeenkomst kan een procedure worden neergelegd waarmee een marktpartij eerder dan bij realisatie van de gehele gebiedsontwikkeling kan uittreden en de instap-participatie terug krijgen. Dat zou dan alleen kunnen op voorstel van de Beherend Venoot van FC CV (waar SFC GREX zitting heeft in het bestuur) en met instemming van al de andere in FC CV deelnemende marktpartijen. Verder zou daarbij kunnen worden geregeld dat bij een goedgekeurde voortijdige uittreding de winstdeling op de instap-participatie vervalt en alleen een rekenrente als vergoeding wordt meegegeven.

Borging marktwerking

De verkoop van deelprojecten zal moeten voorzien in een prijsstelling waarbij wordt uitgegaan van een residuele waardebeoordeling welke wordt berekend aan de hand van de potentie van de gebiedsontwikkeling (waardering van de upside). In de structuur zal moeten worden geborgd dat er bij de verkoop van realiseerbare deelprojecten aan deelnemers van het Privaat Consortium voldoende marktwerking zal zijn. Daar bestaan verschillende mogelijkheden voor, waar nog nader over moet worden nagedacht.

Zo zou SFC GREX een 'right to match' kunnen worden toegekend. Wat betekent dat door SFC GREX, bij aanwijzingen van niet naar marktconformiteit lopende prijsonderhandelingen rond de verkoop van een deelproject, een 'better match' kan worden gezocht. De voorwaarden en de gevolgen van het uitoefenen van zo'n recht door SFC GREX moeten in de documentatie van de instap-participaties A, B, C natuurlijk goed worden benoemd.

Ontwikkefunctie en governance SFC GREX

SFC GREX verwerft de percelen (gronden, opstallen) benodigd voor de gebiedsontwikkeling. De percelen worden door SFC GREX verworven van de partners in het project: in het bijzonder de Gemeente Rotterdam, de Stichting Verwerving Gronden FC en ook direct van private partijen. Binnen SFC GREX worden (delen van de) percelen samengevoegd en gevormd tot ontwikkelbare deelprojecten met de daarbij behorende investeringen.

De ontwikkelbare deelprojecten worden vervolgens verkocht en geleverd aan de marktpartijen die daarvoor de commitment zijn aangegaan. De risico's van de verdere realisatie van de gebiedsontwikkeling moeten immers door marktpartijen worden gedragen.

SFC GREX zal functioneren binnen de doelstellingen om de sociaal maatschappelijke en ruimtelijk economische impact van de gebiedsontwikkeling voor Rotterdam en Rotterdam-Zuid in het bijzonder, te optimaliseren. Ter borging daarvan zal voor SFC GREX een Raad van Toezicht worden ingericht. Daarnaast is het een mogelijkheid om in de statuten van SFC GREX op te nemen dat er twee soorten bestuurders van de stichting kunnen zijn: operationele bestuurders en maatschappelijke bestuurders. SFC GREX neemt een complexe gebiedsontwikkeling op zich met veel maatschappelijke impact en aandacht. Het zou vernieuwend zijn als het bestuur van de stichting ook wordt ingericht met die twee belangrijke dimensies van het project voor ogen. De meeste belangrijke besluiten zullen nog steeds door de bestuurders gezamenlijk moeten worden genomen, maar er zouden her en der verstandige uitzonderingen kunnen worden geformuleerd. Zo zou kunnen worden gevarieerd met de focus en kunde van de aan te trekken bestuurders van SFC GREX.