

New Babylon
Bezuidenhoutseweg 57
2594 AC Den Haag

Postbus 11756
2502 AT Den Haag
telefoon (070) 515 30 00
www.pelsrijcken.nl

bijlage 3 *16669941*
Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

Per e-mail

Gemeente Rotterdam
Wilco Verhagen, Carl Berg, Bart van Ulden en Manon
Dijkman
Wilhelminakade 179
3002 AN Rotterdam

onze ref. AK/ES/11003995

uw ref. -

inzake Bestuurlijk advies staatssteun Feyenoord
City

A.D.L. Knook

legal counsel

t (070) 515 32 39

f (070) 515 30 12

adl.knook@pelsrijcken.nl

24 november 2016

Geachte heer Verhagen, geachte heer Berg, geachte heer Van Ulden, geachte mevrouw
Dijkman

Dit advies bevat een voorlopige staatssteunrechtelijke analyse van de maatregelen die
de gemeente Rotterdam (de gemeente) overweegt in het kader van de
gebiedsontwikkeling 'Feyenoord City'. Op dit moment zijn zes maatregelen vanuit
staatssteunrechtelijk perspectief relevant:

Huidige Kuip:

1. Het converteren van de lening aan Stadion Feyenoord N.V. naar preferente
aandelen in Stadion Feyenoord N.V.;
2. Een bijdrage aan het realiseren van atletiekvoorzieningen in de Kuip;
3. De verkoop van de grond onder de Kuip c.q. het aanpassen van de erfpacht
hiervoor;

Nieuwe stadion:

4. Een gemeentelijke bijdrage in het eigen vermogen Stadion Feyenoord N.V.;
5. De koop van grond onder het nieuwe stadion en het in erfpacht uitgeven aan Stadion Feyenoord N.V.;
6. Het uitvoeren van bereikbaarheidsmaatregelen.

Dit advies vormt een samenvatting van de staatssteunrechtelijke kaders die in dit project bij deze maatregelen worden gehanteerd. Hieronder zal kort op deze zes maatregelen worden ingegaan. De Europese Commissie heeft in een (eerste) gesprek aangegeven dat het vragen van voorafgaande goedkeuring van de Commissie (een melding) niet noodzakelijk zal zijn, indien deze maatregelen binnen de gehanteerde kaders worden uitgewerkt.

1 Converteren van lening naar preferente aandelen

Het converteren van de in 1994 door de gemeente aan Stadion Feyenoord N.V. verstrekte lening van 17,5 mln gulden (thans circa 7,9 mln euro) naar preferente aandelen van Stadion Feyenoord N.V. is in overeenstemming met het staatssteunrecht indien kan worden aangetoond dat het te verwachte rendement van de aandelen voor de gemeente gunstiger uitpakt dan het te verwachte rendement op de lening (met inachtneming van de zekerheden in beide gevallen).

2 Bijdrage realiseren atletiekvoorzieningen

De bijdrage aan het realiseren van atletiek voorzieningen in de Kuip zal in beginsel in overeenstemming zijn met het staatssteunrecht indien deze voorzieningen louter door (een) lokale amateurclub(s) zullen worden gebruikt. Daar lijkt sprake van te zijn.

3 Verkoop van grond onder de Kuip c.q. het aanpassen van de erfpacht

Zowel verkoop van grond als het aanpassen van de erfpacht zal in overeenstemming zijn met het staatssteunrecht indien de grondprijs c.q. de canon marktconform is. Deze marktconformiteit moet worden vastgesteld door middel van een onafhankelijke taxatie. Het staatssteunrecht stelt onder meer de volgende vereisten aan een taxatie:

1. De taxatie heeft in beginsel voorafgaand aan de verkooponderhandelingen plaatsgevonden.
2. De opdrachtgever heeft als enige belang bij de opdracht tot taxatie dat een juiste bepaling van de marktprijs plaatsvindt;
3. De taxatie berust op objectieve en verifieerbare criteria;
4. De taxateur moet onderzoek ter plekke doen;

5. De waardering is verricht door een onafhankelijke derde partij;
6. De taxateur heeft uitgebreide ervaring in de vastgoedsector;
7. Er is sprake van een juiste waarderingsmethode (zoals residueel of comparatief), gebaseerd op redelijke veronderstellingen. Bij voorkeur worden meerdere methoden gebruikt.
8. De getaxeerde waarde moet volledig worden verklaard (niet slechts worden vastgesteld).

4 Bijdrage in eigen vermogen nieuwe stadion

De gemeente overweegt, nadat is vastgesteld dat er sprake is van concrete en voldoende commitment van private partijen, Stadion Feyenoord N.V. te financieren door deel te nemen in het eigen vermogen, in die zin dat de gemeente aandeelhouder wil worden van Stadion Feyenoord N.V. Het zal daarbij gaan om gewone aandelen, waarbij door de gemeente wordt ingezet op een deelname van maximaal EUR 40 mln (een minderheidsaandeel).

De gemeente zal in overeenstemming handelen met het staatssteunrecht indien hierbij aangesloten wordt bij de voorwaarden waaronder private partijen investeren in het eigen vermogen. Van belang hierbij is dat de investering van de gemeente op dezelfde voorwaarden (en dus met dezelfde risico- en beloningsgraad) plaatsvindt voor de gemeente en de private investeerders en dat de investeringen van de particuliere partijen een reële economische betekenis hebben. In ieder geval zal de deelname van de gemeente in Stadion Feyenoord N.V. gebaseerd moeten zijn op de marktwaarde van de aandelen.

Zolang de investering in de aandelen marktconform is, zal de Europese Commissie vermoedelijk geen verdere aandacht besteden aan mogelijke steun aan de exploitant of de eindgebruikers.

5 Koop grond onder nieuwe stadion en in erfpacht uitgeven aan Stadion Feyenoord N.V.

De gronden onder het toekomstige stadion zijn op dit moment grotendeels in handen van private partijen. De gemeente wil deze gronden kopen (al dan niet nadat de BVO de onderhandelingen heeft gevoerd). De koop van de gronden onder het toekomstige stadion en het vervolgens in erfpacht uitgeven aan Stadion Feyenoord N.V. zal in overeenstemming zijn met het staatssteunrecht indien hiervoor een marktconforme grondprijs en canon wordt gehanteerd (zie derde maatregel).

6 Uitvoeren bereikbaarheidsmaatregelen (infrastructuur)

Tot slot zal de gemeente een aantal infrastructurele maatregelen treffen, in het bijzonder om de bereikbaarheid van het nieuwe stadion te vergroten. Het gaat daarbij onder meer om fietsroutes, looproutes, extra tramvoorzieningen (mogelijk in combinatie met (vergroting capaciteit) treinstation), een overgang over het spoor, een nieuwe wegverbinding en het aanleggen van watersteigers (voor watertaxi's en OV over water). Overheidsfinanciering van dergelijke generieke infrastructuur valt in beginsel buiten de reikwijdte van het staatssteunrecht. De Europese Commissie heeft dit bevestigd.

Vanzelfsprekend ben ik graag bereid het voorgaande nader mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V.



A.D.L. Knook