



Aan  
Raadscommissie Majeure Projecten, Organisatie en  
Financiën

**Bezoekadres:** Stadhuis Coolsingel 40  
3011 AD Rotterdam  
**Postadres:** Postbus 70012  
3000 KP Rotterdam

**Website:** www.rotterdam.nl  
**E-mail:** bbo@rotterdam.nl  
**Inlichtingen:** Olav Beugels  
**Telefoon:** 06-51074524

**Cluster:** Stadsontwikkeling  
**Ons kenmerk:** BS19/00795; BS19/00794;  
19bb018900  
**Uw kenmerk:** 19bb18037 en 19bb18036

**Datum:** 23 september 2019

**Betreft:** afdoen toezegging over conversie  
lening en toezegging deal De Verre Bergen  
(19bb18036, 19bb18037)

Geachte leden van de commissie,

In uw vergadering op 25 juni jl. zijn diverse vragen gesteld over de conversie van de achtergestelde lening in aandelenkapitaal in Stadion Feijenoord NV. Het gaat hierbij om een vergelijking van de rechten van de gemeente bij voortzetting van de lening ten opzichte van een nieuwe situatie als houder van een aandeel met een dividendafpraak. Ook heeft de commissie een uitgebreide toelichting gevraagd op de afspraken tussen Stadion Feijenoord en Stichting De Verre Bergen over het Vak van Zuid. Met name over de impact van Vak van Zuid op de financiering en het rendement (voor de gemeente) heeft uw commissie meer informatie verzocht. Ik heb toegezegd om de vragen over deze thema's schriftelijk te beantwoorden (toezeggingen 19bb18036 en 19bb18037). In deze brief ga ik eerst in op de omzetting van de lening en daarna op de afspraken tussen Stadion Feijenoord NV en De Verre Bergen.

### **Conversie lening**

Onder anderen de heer Vreugdenhil heeft gevraagd om toelichting op de conversie van de achtergestelde lening in aandelenkapitaal. De lening aan Stadion Feijenoord is in 1994 verstrekt voor de renovatie van De Kuip. De gemeente wilde deze lening graag omzetten, omdat deze niet paste in het huidige beleid voor leningen. Onderdeel van het besluit over de Position Paper in mei 2017 was dan ook: "Effectuering van de omzetting van de bestaande lening (€ 7,9 miljoen) naar preferente niet stemgerechtigde aandelen, met een coupon van 4 procent, in Stadion Feijenoord NV". In de 3<sup>e</sup> Voortgangsrapportage Feyenoord City (april 2019) bent u geïnformeerd over de planning en voortgang van deze omzetting. De lening is op 28 juni jl. omgezet in een aandeel.

De lening aan Stadion Feijenoord was achtergesteld op de bancaire financiering voor de renovatie. De lening was niet opeisbaar, behalve in geval van verkoop van het stadion. Over de rentebetaling bevatte de leningsovereenkomst een aantal afspraken:

- Totdat Stadion Feijenoord de helft van de bancaire financiering had afgelost was de lening renteloos. Dit was het geval in oktober 2003.
- Vanaf dat moment bedroeg de basisrente 4%. Het bedrag van de basisrente zou nooit hoger dan 25% van het nettoresultaat van het stadion worden.



- Vanaf 15 maart 2009 werd ook een rentetoeslag van 20% van het nettoresultaat (met een maximum van 4,5%) berekend.
- Basisrente en rentetoeslag waren niet verschuldigd in jaren waarin Stadion Feijenoord een negatief resultaat realiseerde. Hierbij werden verliezen van twee voorafgaande jaren verrekend bij de bepaling van het nettoresultaat.

Op het moment van de conversie bedroeg de vordering van de gemeente op Stadion Feijenoord € 7.941.154. Bij de conversie is dit omgezet in een aandeel met een nominale waarde van € 45,38 en een agioreserve verbonden aan het preferente aandeel van de gemeente van € 7.941.108,62 (verschil tussen uitgifteprijs en nominale waarde). Op die manier is de gemeente de enige aandeelhouder die aanspraak kan maken op dit bedrag. Verder zijn er afspraken gemaakt over het winstrecht van de gemeente. Deze komen in de plaats van de rentebetalingen over het uitstaande bedrag van de lening.

De afspraken luiden:

- Jaarlijks heeft de gemeente recht op 4% van de nominale waarde van het aandeel (€ 45,38) en 4% van de gevormde agioreserve. Het totaal hiervan wordt aangeduid als het winstrecht.
- Als de winst niet hoog genoeg is om het gehele bedrag van het winstrecht uit te keren, dan vervallen de aanspraken van de gemeente op het niet uitgekeerde deel. Er is geen sprake van verrekening in volgende jaren.
- Het kan zijn dat de winst hoog genoeg is, maar dat Stadion Feijenoord kiest voor het opbouwen van reserveringen. Indien er in dat geval geen volledige uitkering van het winstrecht aan de gemeente plaatsvindt omdat het resultaat ontoereikend is, dan behoudt de gemeente het recht om het niet uitgekeerde deel (tot maximaal de hoogte van de reservering) alsnog te ontvangen.

Verder betekent het aandeelhouderschap dat de gemeente, net als andere aandeelhouders, in formele zin stemrecht heeft in de Algemene vergadering van aandeelhouders. Omdat de gemeente slechts één van de 20.001 aandelen bezit, betekent dit dat de invloed van de gemeente via het aandeelhouderschap op Stadion Feijenoord in de praktijk verwaarloosbaar is.

De conversie van de lening verandert de positie van de gemeente niet in materiële zin. Omdat de lening achtergesteld was, is het verschil tussen de oude situatie (lening) en nieuwe situatie (aandeel) verwaarloosbaar. De omvang van de vordering van de gemeente verandert niet. Conform de besluitvorming over de Position Paper ontvangt de gemeente jaarlijks – voor zover het resultaat dat toelaat - 4% rendement over haar vordering, wat overeenkomt met de basisrente die op de lening werd ontvangen. Tegelijkertijd vervalt met de omzetting de renteopslag, maar kan Stadion Feijenoord aan de andere kant ook geen verliezen meer verrekenen in volgende jaren. Per saldo verwacht ik derhalve dat de financiële effecten voor de gemeente nihil zijn.

### **Vak van Zuid**

Diverse leden van uw commissie hebben vragen gesteld over de afspraken tussen Stadion Feijenoord en Stichting De Verre Bergen. Zij willen vooral inzicht in de effecten op het rendement van de business case en de wijze waarop de financiering van het stadion wijzigt. De brief van Stadion Feijenoord over het initiatief voor Vak van Zuid heeft de vragen van de commissie niet allemaal beantwoord.



De afspraak met De Verre Bergen houdt het volgende in:

- De Verre Bergen kan maximaal gedurende 100 jaar, of een kortere levensduur van het stadion dan 100 jaar, bij thuiswedstrijden van Feyenoord in de Eredivisie gebruik maken van 3.884 zitplaatsen. Deze zitplaatsen zijn bestemd voor kinderen van Zuid tussen 10 en 15 jaar die niet de financiële mogelijkheden hebben om naar voetbalwedstrijden te gaan.
- Voor het gebruik van de zitplaatsen betaalt De Verre Bergen een bedrag van € 24,5 mln. inclusief btw aan het nieuwe stadion.

Zoals Stadion Feijenoord in de brief aan uw raad heeft geschreven, hebben de afspraken over Vak van Zuid gevolgen voor de geprognosticeerde exploitatieresultaten en de financiering. Het bedrag van € 24,5 mln. dat het nieuwe stadion van De Verre Bergen bij Financial Close ontvangt, leidt ertoe dat de financieringsopgave van het nieuwe stadion daalt. De financiële structurering van de afspraak vindt in nader overleg tussen partijen plaats. Doordat het bedrag van Stichting De Verre Bergen vooruit wordt ontvangen, wijzigt de kapitaalbehoefte van het project en worden de bancaire financiering en het eigen vermogen neerwaarts bijgesteld.

Stadion Feijenoord heeft aangegeven te kiezen voor een conservatief uitgangspunt door de geprognosticeerde omzet uit de verkoop van seizoenkaarten voor het stadion te verlagen met de voor het Vak van Zuid geormerkte 3.884 zitplaatsen. Dit ondanks het feit dat het programma van de Stichting De Verre Bergen een doelgroep wil bereiken die anders niet of slechts incidenteel naar wedstrijden van Feyenoord komt. De omzet in de business case is naar beneden bijgesteld door het aantal te verkopen seizoenkaarten te verminderen met de omvang van het Vak van Zuid.

Om te bereiken dat Nieuw Stadion BV met een lagere omzet toch blijft voldoen aan de voor de bancaire financiering vereiste ratio's, is de hoogte van de bancaire lening verlaagd. Door de bancaire lening voldoende naar beneden bij te stellen is het met de investering van De Verre Bergen mogelijk om ook de samenstelling van het eigen vermogen aan te passen. Zoals aangegeven in de brief van Stadion Feijenoord aan uw raad, is ervoor gekozen het eigen vermogen (gewoon aandelenkapitaal) te verlagen met € 18 mln.

Stadion Feijenoord heeft aangegeven dat de gezamenlijke impact van verlaging van de omzet door minder seizoenkaarten, minder kosten voor rente en aflossing van de bancaire lening en het verdelen van het resultaat over minder gewoon aandelenkapitaal leidt tot een stijging van het direct rendement voor de gemeente. Stadion Feijenoord geeft aan dat het directe rendement voor de aandeelhouders toeneemt. Dit betekent ook dat het relatieve aandeel van de gemeente (€ 40 mln.) groter wordt. Het effect op het rendement van de gemeente is extra groot, omdat met een aantal aandeelhouders afspraken zijn gemaakt over een plafond voor hun rendement. Daarmee stijgt het directe rendement voor de gemeente tot het niveau van de haalbaarheidsstudie.

Ook heeft de heer Vreugdenhil aandacht gevraagd voor het selectieve karakter van het plan. Hij gaf aan moeite te hebben met het feit dat het Vak van Zuid alleen voor kinderen uit Rotterdam-Zuid bedoeld is, terwijl ook in andere Rotterdamse wijken kinderen wonen die door beperkte financiële middelen nooit naar Feyenoord kunnen. Ik snap het gevoel van de heer Vreugdenhil. Tegelijkertijd vind ik het mooi dat beide partijen kinderen in de achtertuin van het nieuwe stadion de gelegenheid geven om naar het voetbal te komen. Omdat het een afspraak tussen het stadion en Stichting De Verre Bergen betreft, die weliswaar raakt aan de belangen van de gemeente, wil ik mij niet bemoeien met de vraag hoe groot die achtertuin moet zijn. Dat is aan deze twee partijen om te beoordelen.

Op 12 juli jl. heb ik samen met wethouder De Langen een gesprek gehad met Stichting De Verre Bergen en hebben wij onze waardering uitgesproken over het Vak van Zuid. Ook zijn tijdens het gesprek de kritische vragen die de gemeenteraad heeft besproken. Stichting De Verre Bergen heeft daarbij opnieuw uitgelegd dat het idee achter het plan is om jeugdigen die in de directe omgeving van het nieuwe stadion wonen in de gelegenheid te stellen wedstrijden van Feyenoord in het nieuwe stadion te bezoeken. De zitplaatsen zullen gratis aan hen en hun begeleiders ter beschikking worden gesteld. Dat zal ook gelden als in de toekomst in het nieuwe stadion sportwedstrijden worden georganiseerd voor vrouwenvoetbal of andere door Feyenoord of aan Feyenoord gelieerde sportclub(s). De zakelijke voorwaarden tussen Stichting De Verre Bergen en Stadion Feijenoord worden nog uitgewerkt. Gezien de lange looptijd van de overeenkomst sluit Stichting De Verre Bergen niet uit dat de doelgroep in de loop van de tijd zal veranderen.

In uw commissie is ook gevraagd naar een appreciatie van de afspraken tussen Stadion Feijenoord en De Verre Bergen. Eerder heb ik u al gemeld positief te zijn over de gemaakte afspraak. Het is een mooi gebaar. Het Vak van Zuid biedt kinderen de mogelijkheid om naar voetbalwedstrijden te komen die daar normaal gesproken niet de financiële mogelijkheden voor hebben. Het laat zien dat de Feyenoordorganisatie haar maatschappelijke positie echt invulling geeft. Ik vind het positief dat De Verre Bergen zich als grote, filantropische partij in de stad, aan het nieuwe stadion heeft verbonden met het Vak van Zuid. Verder ben ik verheugd over de financiële kant van de deal. De effecten op de business case en het rendement zijn positief. Stadion Feijenoord geeft aan dat het directe rendement voor de gemeente hiermee op hetzelfde niveau komt als tijdens de haalbaarheidsstudie. Dat is een belangrijke ontwikkeling.

Alles overziend blijf ik van mening dat we als gemeente, positief kunnen staan tegenover de afspraak die De Verre Bergen en Stadion Feijenoord over het Vak op Zuid hebben gemaakt. Natuurlijk met de kanttekening dat ik het totaalpakket van alle financieringsafspraken en de definitieve business case aan de voorwaarden uit de Position Paper zal toetsen op het moment van financial commitment.

Op grond van het voorgaande stel ik voor om de toezeggingen 19bb18036 en 19bb18037 als afgedaan te beschouwen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end. The signature is written over the printed name and title.

mr. A.H.P. van Gils

Wethouder Financiën, Organisatie, Haven en Grote Projecten