

## COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 14 juni 2006

onderwerp: Eindafrekening Euroborg

### **Toelichting eindafrekening Euroborg (bouw- en ontwikkeltraject)**

De afgelopen jaren is de hele ontstaansgeschiedenis van de Euroborg vanaf het eerste idee tot en met de afronding van de bouwfase intensief gevolgd door het publiek en de politiek. Zo was de Euroborg bijna wekelijks nieuws, zijn er inmiddels 35.000 bezoekers in het informatiecentrum geweest, speelt FC Groningen elke thuiswedstrijd in een uitverkocht huis en overtreffen de bezoekercijfers van bijvoorbeeld de Jumbo elke verwachting.

Ook vanuit de verschillende politieke geledingen is het gehele traject nauwgezet gevolgd. Iedereen was zich ervan bewust dat de kansen die Euroborg zou kunnen bieden voor de stad, omgeven waren met de nodige risico's die dergelijke omvangrijke projecten met zich kunnen meebrengen. De balans van kansen en risico's is uiteindelijk verwoord in het zogenaamde 'go-besluit Euroborg' wat op 29 januari 2003 door de raad is vastgesteld. De realisatie van het project heeft zich binnen de kaders van het raadsbesluit afgespeeld. In de bijgesloten nota wordt de eindafrekening van de bouw- en ontwikkelingsfase verwoord. We zijn er trots op dat we de prognoses uit 2003 zo dicht hebben kunnen naderen.

Naar verwachting zal het onderwerp Euroborg na de eindafrekening langzaam maar zeker van de politieke agenda verdwijnen. Aangezien de gemeente als aandeelhouder van de Euroborg NV een belangrijke positie behoudt als het gaat om de verhuur van het stadion aan FC Groningen en de financiën die daarmee gemoeid zijn, zal het onderwerp op gezette tijdstippen terug komen. Zo zullen we in onze rol als aandeelhouder de exploitatiebegrotingen van Euroborg NV moeten goedkeuren.

## **Eindafrekening Euroborg (bouw- en ontwikkeltraject)**

Aan de raad,

In de 'voortgangsnotitie Euroborg; afronding bouw- en ontwikkeltraject' van 22 maart 2006 zijn op hoofdlijnen de destijds bekende cijfers van de eindafrekening bouw- en ontwikkelingsfase Euroborg opgenomen. Zoals reeds per brief aangekondigd zal de definitieve financiële opstelling midden mei aan het college en de raad worden aangeboden. In deze notitie is de totale eindafrekening opgenomen. Om de ontstaansgeschiedenis van de eindafrekening goed op het netvlies te houden, is voor alle duidelijkheid de voortgangsnotitie nogmaals als informatieve bijlage toegevoegd.

Naast de eindafrekening wordt ingegaan op de nieuwe organisatie van de Euroborg NV en als gevolg daarvan de aandelenoverdracht.

### **Eindafrekening**

In de bijlage is het overzicht opgenomen van de eindafrekening zoals die ambtelijk door beide aandeelhouders is opgesteld. De eindafrekening is gebaseerd op de jaarrekening 2005 van de Euroborg NV en de afspraken die beide aandeelhouders hierover hebben gemaakt. In het overzicht is het geheel van inkomsten en uitgaven terug te vinden. Het overzicht is opgesteld conform de zogenaamde Ontwikkelings- en Realisatie Overeenkomst (ORO) die de aandeelhouders gemeente en G4 met elkaar zijn aangegaan om de Euroborg te kunnen realiseren. Deze ORO vindt zijn oorsprong in het 'go-besluit Euroborg' (raadsbesluit januari 2003) en is vastgesteld door het college.

Aangezien het op deze plaats te ver voert om per post toe te lichten wat hiermee bedoeld wordt, is als bijsluiter van de jaarrekening een ambtelijke notitie toegevoegd, waarin kort wordt aangegeven hoe het overzicht is opgebouwd. Voorts is het van belang om te weten dat de accountant inmiddels zijn goedkeuring heeft uitgesproken over de eindafrekening.

Met name het totale eindresultaat van de eindafrekening is van belang. Onder aan de streep van de eindafrekening wordt duidelijk dat de aandeelhouder gemeente recht heeft op € 954.000,- teruggave. Dit bedrag moet worden afgezet tegen het bedrag van € 681.000,- (bijbetaling gemiste grondopbrengsten commerciële blok) en € 1.150.000,- (bijbetaling gemiste founderbijdrage), dat de gemeente op basis van de 'voortgangsnotitie Euroborg; afronding bouw- en ontwikkelingstraject' aan de Euroborg NV heeft overgemaakt. Op basis van de nu voorliggende definitieve eindafrekening kan het saldo van de bijbetaling worden gecorrigeerd van € 1.831 mln. (1.150 + 0.681) naar € 0.877 mln. (1.831 - 0.954). Gezien de voorlopige betaling voor de afronding bouw- en ontwikkelingstraject ten laste van de bestemmingsreserve Euroborg is gebracht, zal de teruggave ad. € 954.000,- worden teruggestort in deze bestemmingsreserve.

Het bedrag dat de gemeente op basis van de definitieve eindafrekening retour ontvangt, kan de komende maanden nog hoger uitpakken als er meer skyboxen worden verkocht. Op dit moment zijn vier van de tien beschikbare skyboxen verkocht. Op basis van de snelle verkoop en de belangstelling op dit moment mag worden verwacht dat ook de overige boxen zullen worden verkocht. Per extra verkochte skybox zal de gemeente ca. € 115.000,- krijgen overgemaakt. Naast de skyboxen kunnen er ook nog aanvullende middelen binnenkomen als gevolg van de verkoop van naamrechten. Dit is echter een aanzienlijk lastiger en daarom minder goed te voorspellen traject. De verwachting is dat door de verkoop van skyboxen en/of de verkoop van het naamrecht de gemeente uiteindelijk het volledige saldo van de nog resterende bijbetaling retour zal krijgen. Nieuwe ontwikkelingen op dit vlak zullen aan uw raad worden gemeld.

Euroborg en gemeente overleggen op dit moment over de planning van de teruggave data van het bedrag van € 954.000,- uit de eindafrekening. Deze planning zal parallel gaan lopen met de begroting voor de komende jaren. Aangezien deze begroting nog niet definitief is, kan ook de teruggave planning nog niet worden vastgesteld. In de maand juni wordt de exploitatiebegroting van de Euroborg vastgesteld en daarmee ook de teruggave planning. Het uiteindelijke resultaat wordt bij vaststelling van de jaarrekening 2006 verrekend met de bestemmingsreserve Euroborg.

### **Nieuwe organisatie**

Het afronden van de bouw- en realisatie fase van de Euroborg brengt ook een aantal organisatorische veranderingen met zich mee, aangezien de Euroborg NV zich nu alleen nog op de exploitatie van het stadion hoeft te richten. Zoals als reeds eerder door het college besloten is, zal de Euroborg NV zich alleen richten op het beheren van het huurcontract met FC Groningen, het beheren van het vastgoed (ic stadiondeel) en het in eerste instantie voorzitten van de Vereniging van Eigenaren.

Vanuit de gedachte om het toekomstige organisatiemodel zo klein mogelijk te houden, wordt voorgesteld om de huidige interim directeur van Amsterdam Arena Advisory (AAA) voor de periode van een jaar zijn functie te laten voortzetten en tevens de administratie onder te brengen bij AAA. Op deze manier worden de organisatiekosten voor de Euroborg (personeel, huisvesting, archief etc) zo minimaal mogelijk gehouden, terwijl er wel flexibiliteit ten aanzien van de inzet verzekerd is. Om de binding met de Euroborg te waarborgen zal de directeur om de twee weken een dag in Groningen aanwezig zijn en daarbuiten als het noodzakelijk is. Ten behoeve van de financiële objectiviteit en onafhankelijkheid zal de financiële boekhouding van de Euroborg net als nu bij een derde partij worden ondergebracht.

Naast de dagelijkse organisatie zal ook de bestuurslaag zo minimaal mogelijk worden georganiseerd. Het voorstel is om het huidige aantal van twee commissarissen per aandeelhouder terug te brengen naar een. Aangezien de beide commissarissen van de G4 zich na de eindafrekening zullen terugtrekken en de G4-aandelen zullen overgaan naar de stichting Vrienden van de Euroborg (zie verder onderstaand), kunnen de beide gemeentelijke commissarissen in dienst blijven. Een commissaris namens de gemeente en een commissaris namens de stichting. De functie van de voorzitter van de Raad van Commissarissen zal blijven bestaan. De huidige voorzitter R. Vos heeft aangegeven afscheid te willen nemen van de Euroborg NV. Als zijn opvolger wordt W. Sminck voorgesteld.

Het totaalbeeld van de organisatie ziet er als volgt uit:

- B. Veenbrink; directeur (interim AAA)
- G. Koolman; commissaris namens aandeelhouder gemeente
- G. Hes; commissaris namens aandeelhouder Stichting Vrienden van de Euroborg
- W. Sminck; voorzitter RvC

Deze opzet vraagt wel om een wijziging van de statuten van de Euroborg NV, aangezien die nog uitgaat van vijf 5 commissarissen (incl. de voorzitter). Gelet op de algehele voorkeur voor een zo klein mogelijke organisatie, wordt voorgesteld om Euroborg NV de opdracht te geven om de wijziging van de statuten door te voeren.

De gemeente zal in de aandeelhoudersoverleggen door de meest betrokken directeur en de wethouder van Ruimtelijke Ordening worden vertegenwoordigd.

### **Aandelenoverdracht**

Zoals bekend heeft de G4 altijd aangegeven dat ze haar aandelen na het afronden van de bouw- en realisatie fase wenst af te stoten. Men is een bouw- en ontwikkelingsbedrijf en geen exploitant van stadions. Aangezien het als gevolg van wet- en regelgeving niet mogelijk is dat de gemeente de aandelen overneemt, is reeds in een eerder stadium dan ook besloten om de G4-aandelen over te dragen naar een stichting; de stichting Vrienden van de Euroborg. Deze stichting wordt dan tezamen met de gemeente de aandeelhouder van de Euroborg NV. De statuten van de stichting zijn zo opgezet dat de gemeente via de benoeming van de stichtingsleden een overwegende invloed op de stichting heeft. Het college heeft reeds in een eerder stadium kennis genomen van de oprichtingsakte van de stichting. Het daadwerkelijk oprichten van de stichting kan de gemeente als gevolg van haar eigen richtlijnen niet. De oprichting gebeurt door de stichtingsleden die de gemeente kan voordragen.

Zeer recent is duidelijk geworden dat om fiscale redenen niet alle G4-aandelen aan de stichting kunnen worden overgedragen. Op basis van overleg tussen Euroborg, G4, gemeente en fiscale adviseurs wordt voorgesteld om ca 70% van de G4-aandelen bij de stichting onder te brengen en ca 30% van de G4-aandelen daar voorlopig voor een periode van 1 jaar te laten zitten. In dat jaar kan dan een definitieve oplossing worden gezocht. Hiervoor zijn meerdere opties denkbaar.

Aangezien Trip Notarissen ook de oprichtingsakte van de Stichting Vrienden van de Euroborg heeft opgesteld, zal Trip ook het formele oprichtingstraject van de stichting en de installatie van de nieuwe leden begeleiden. Hiertoe behoort ook het notarieel verwerken van de aandelenoverdracht van G4 naar de stichting.

### **Besluitvorming**

Wij stellen de raad voor:

- I. de eindafrekening van het bouw- en ontwikkelingstraject van de Euroborg vast te stellen,
- II. in te stemmen met de beschreven nieuwe organisatie van de Euroborg NV
- III. in te stemmen met de beschreven aandelenoverdracht van de G4 naar de Stichting Vrienden van de Euroborg.
- IV. de gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen

### **Bijlagen:**

- Voortgangsnotitie Euroborg; afronding bouw- en ontwikkeltraject
- Financieel overzicht eindafrekening

## **Voortgangsnotitie Euroborg; afronding bouw- en ontwikkeltraject**

Aan de raad,

Op 29 januari 2003 heeft de raad besloten om de bouw en ontwikkeling van de Euroborg ter hand te nemen. De afgelopen jaren heeft de voortgang van het project zich in een ruime belangstelling mogen verheugen en inmiddels worden de verrichtingen van de eerste gebruiker FC Groningen met brede belangstelling gevolgd. De afronding van het volledige bouw- en ontwikkeltraject van het stadiondeel en de P-garage is eind april voorzien. Vanaf dat moment gaat het stadiondeel van de Euroborg de exploitatiefase in.

Nu het project Euroborg de afronding nadert, is het tijd om de balans op te maken. Heeft het bouw- en ontwikkeltraject zich ontwikkeld conform de verwachtingen uit het raadsbesluit? In deze voortgangsnotitie wordt met name ingezoomd op de financiën en het verloop van de destijds geschetste risico's op het financiële vlak.

De voortgangsnotitie schetst een tussenstand die nagenoeg ook het eindbeeld zal zijn. Het definitieve eindbeeld zal worden opgemaakt als eind april de aandelen van de G4 worden overgedragen aan de Stichting Vrienden van de Euroborg. De financiële opstelling die in deze notitie gepresenteerd wordt, werkt met afgeronde bedragen en samengevoegde posten. Voor het definitieve eindbeeld zal een volledige rapportage worden opgesteld waarin alle details zijn terug te vinden. De definitieve financiële opstelling zal tevens door een accountant worden goedgekeurd. Op dat moment kan ook een raadsbesluit worden voorbereid om formeel het bouw- en ontwikkeltraject van de Euroborg af te ronden.

### **Afronding bouwtraject**

Het volledige bouwtraject van de Euroborg is inmiddels afgerond. De financiële afronding laat zien dat de volledige bouw van de Euroborg binnen het budget is gebleven. Sterker nog op het totaal beschikbare bouwbudget is 1.5 mln. over gebleven. Deze plus zal worden betrokken in de totale eindafrekening van de Euroborg.

Van de plus uit het bouwbudget zal voor de periode van 1 jaar, 250.000 bij de Euroborg worden gestald als een voorziening voor nagekomen gebreken. De voorziening kan worden aangesproken als er veranderingen in het stadion moeten worden getroffen die redelijkerwijs direct tijdens de bouw doorgevoerd hadden moeten worden. Het gaat dan dus niet om aanpassingen die de exploitatie verbeteren of die onder de garantiebepalingen vallen maar om het herstellen van ontwerpfouten. Beide huidige aandeelhouders zullen op verzoek van de Euroborg het komende jaar bepalen of een uitkering uit de voorziening getroffen kan worden.

### **Afronding ontwikkeltraject**

In het raadsbesluit van januari 2003 inzake de Euroborg zijn een aantal risico's benoemd die betrekking hebben op het ontwikkeltraject. Hierbij ging het om een tweetal risico's; het niet verwerven van de volledige founderbijdrage en het niet kunnen realiseren van de grondwaarde onder het blok van de Jumbo. In het raadsvoorstel is aangegeven dat in het geval deze risico's zich zouden voordoen de gemeente 50% van de tekorten op deze posten moet opvangen. Deze 50% is ingegeven door het feit dat de gemeente voor 50% aandeelhouder is van de Euroborg. De mede aandeelhouder G4 zal de overige 50% van het eventuele tekort afdekken.

Bij het raadsbesluit inzake de Euroborg is een bestemmingsreserve van 11 mln. aangelegd om de risico's die destijds werden voorzien op te vangen. Indien bij de eindafrekening van het bouw- en ontwikkeltraject een tekort ontstaat op de posten 'founding' en/of 'grondwaarde', zal de gemeente haar deel van het tekort dus dekken uit de bestemmingsreserve.

### ***Toelichting founderbijdrage***

In het raadsbesluit inzake de Euroborg werd aangegeven dat voor de post ‘foundering’ nog 2.3 mln. aan inkomsten moesten worden binnengehaald. Direct na het raadsbesluit is met een aantal bedrijven overlegd over foundering in de Euroborg. Met name het traject met de Gasunie heeft er lang positief uitgezien. Uiteindelijk is het echter niet gelukt om via deelname van bedrijven in de ontwikkeling van de Euroborg aanvullende foundering binnen te halen. Op deze post staat nu met andere woorden een tekort van 2.3 mln.. In het kader van de eindafrekening zal de gemeente de helft van dat tekort (ic 1.15 mln.) moeten afdragen aan de Euroborg.

Om de foundering alsnog op het beoogde niveau te kunnen krijgen, is inmiddels een andere invalshoek gekozen. Door de verkoop van skyboxen moet het ontbrekende bedrag aan foundering worden opgebracht. Deze verkoop is samen met FC Groningen opgezet zodat beide partijen hiervan voordeel verkrijgen. De belangstelling voor deze koopoptie is goed. De afgelopen periode is een viertal skyboxen verkocht. Deze verkoop zal de komende weken juridisch worden afgerond zodat ook de verkoopsommen hiervan beschikbaar komen en in mindering worden gebracht op het tekort. Op basis van deze snelle verkoop mag worden verwacht dat ook de overige boxen zullen worden verkocht. De gemeentelijke bijdrage in het tekort op de post foundering heeft dan ook eerder het karakter van een lening dan van een bijbetaling. Indien de komende maanden via de verkoop van skyboxen alsnog het ontbrekende bedrag aan foundering binnenkomt, krijgen G4 en gemeente elk hun bijdrage terug.

### ***Toelichting grondwaarde***

Op het moment van het raadsbesluit inzake de Euroborg was duidelijk dat boven op de supermarkt nog 2 lagen commerciële ruimte moesten worden ingevuld. De invulling was nodig om de beoogde grondwaarde hiervan zeker te stellen. Dit is ook zo in het raadsbesluit aangegeven.

Het is uiteindelijk niet mogelijk gebleken om de twee lagen binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan in te vullen. Invulling buiten het bestemmingsplan in de categorie grootschalige detailhandel (schoenen, persoonlijke verzorging etc) was wel mogelijk maar strookte niet met het gemeentelijke beleid. Beide aandeelhouders hebben vorig jaar dan ook besloten om van de 2 lagen uiteindelijk 1 laag te realiseren. Aangezien in de begroting van de Euroborg NV wel was gerekend op de verkoop van alle commerciële ruimte, resulteert het niet ontwikkelen van de tweede laag in een tekort van 1.362 mln. Ook van dit tekort zal de gemeente haar aandeel moeten afdragen (ic. 0.681 mln.)

Het is bouwkundig onmogelijk om in de toekomst nog een laag toe te voegen. Er is dan ook geen zicht op toekomstige inkomsten onder deze post zodat de bijdrage in het tekort op de post grondwaarde een eenmalige bijbetaling is.

### **Afrekening tekorten**

Conform het raadsbesluit inzake de Euroborg hebben de beide aandeelhouders elkaar ook contractueel verplicht om bij de eindafrekening van het project een negatief ontwikkelresultaat te delen. De G4 heeft inmiddels dan ook laten weten om haar aandeel in het tekort te zullen overmaken naar de Euroborg. Ook bij de gemeente ligt het verzoek om haar aandeel in het tekort uit te keren aan Euroborg.

Het verzoek aan beide aandeelhouders is tevens om deze uitkering vooruitlopend op de definitieve eindafrekening te laten plaatsvinden aangezien Euroborg de inkomsten nodig heeft om de laatste bouwrekeningen te kunnen betalen. Indien de uitbetaling van de tekorten wordt opgeschort tot het moment van de eindafrekening heeft Euroborg een cashflow probleem. Het cashflow probleem zal zich vervolgens vertalen in een rente rekening voor Euroborg.

Voor vooruitbetaling van de gemeentelijke bijdrage in het ontwikkelingstekort is het volgend van belang; op basis van het raadsbesluit uit 2003 kan de gemeente haar aandeel in het ontwikkeltekort van de Euroborg ten laste brengen van de bestemmingsreserve Euroborg en vervolgens uitkeren aan Euroborg NV. Feit is echter dat de formele toestemming om een bedrag aan de bestemmingsreserve Euroborg te onttrekken door de raad moet worden gegeven. De wens om nu reeds tot uitkering over te gaan loopt in de tijd niet parallel aan het formele raadstraject. Dit raadstraject kan pas eind april worden ingezet als de eindafrekening definitief bij de raad kan worden neergelegd.

Om deze tegenstrijdigheid te doorbreken wordt voorgesteld om na overleg met het presidium versneld tot uitkering van de tekorten over te gaan en de formele toestemming van de raad gelijk te laten lopen met de definitieve eindafrekening eind april.

### **Besluit**

Wij stellen de raad voor:

tot het opstellen van een definitieve eindafrekening van het bouw- en ontwikkeltraject van de Euroborg voor de raad van april 1.150 mln. ten bate van de post 'foundering' en 0.681 mln. ten bate van de post 'grondwaarde commerciële ruimtes' uit te keren aan de Euroborg NV en de totale kosten hiervan ten laste te brengen van de bestemmingsreserve Euroborg