

Raadsvoorstel

Onderwerp **Realisatiebesluit Topsportzorgcentrum (TsZC)**

Registratienr. 5706520 Steller/telnr. L. Hellinga/ 8686 Bijlagen 3

Classificatie Openbaar Geheim

Portefeuillehouder De Rook en Van der Schaaf Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. kennis te nemen van de business case Topsportzorgcentrum Corpus den Hoorn d.d. 24 mei 2016;
- II. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1 business case Topsportzorgcentrum Corpus den Hoorn, op grond van artikel 10, lid 2, sub b Wet Openbaarheid Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet;
- III. een krediet Herinrichting parkeerterrein Sportpark Corpus den Hoorn van € 92.000,- te verstrekken en dit te dekken uit de gekapitaliseerde erfpachtcanon uitgifte grond TsZC en exploitatiebijdrage Euroborg NV;
- IV. de gemeentebegroting 2016 op programmaniveau te wijzigen.

Samenvatting

Euroborg NV en FC Groningen hebben gezamenlijk een plan uitgewerkt om tot de realisatie te komen van een Topsportzorgcentrum (hierna: TsZC) in de stad. Beide initiatiefnemers hebben het plan uitgewerkt in een business case. Deze business case is mee ontwikkeld door toekomstige gebruikers van het complex, Inter-Psy en VNO-NCW.

Voor de stad Groningen is het TsZC in meerdere opzichten een waardevolle toevoeging. Het college is dan ook content met het feit dat Euroborg NV, Inter-Psy, VNO-NCW en FC Groningen hun gezamenlijke ambities tot een concreet plan hebben gemaakt.

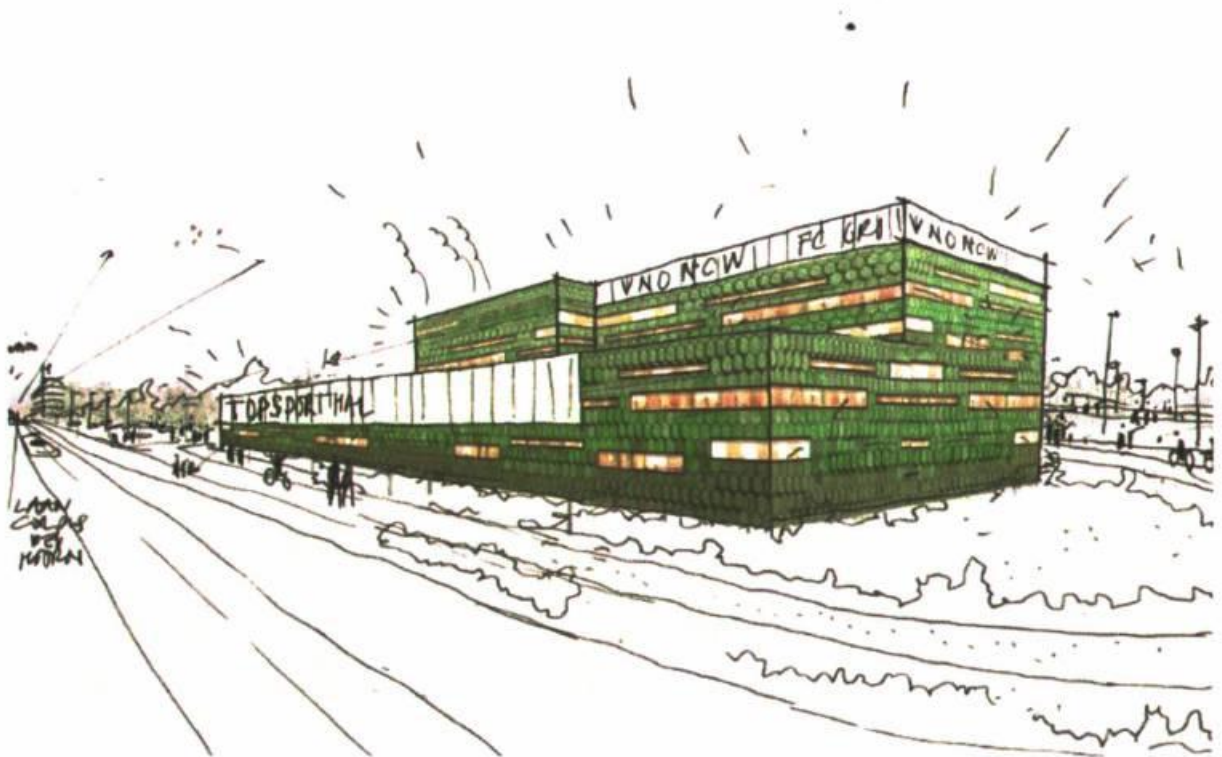
Het TsZC vervult ook een duidelijke rol om de regionale voetbalclub FC Groningen toekomstbestendig te maken. Het TsZC is onderdeel van het strategisch plan van FC Groningen dat de toekomstige selectie meer regionale spelers kent. FC Groningen wil daarmee nog meer uitdrukking geven aan het regionale karakter van FC Groningen. Vorig jaar zijn daartoe de eerste stappen gezet via de afkoop van duur vreemd vermogen ('spelersfondsen'). Dit voorstel bevat een aanvullend maatregelenpakket in zowel beleidsmatige als financiële zin waarmee FC Groningen de beoogde regionale functie kan blijven vervullen.

Aanleiding en doel

In mei en juni 2015 zijn de eerste besluiten genomen om te komen tot een Topsportzorgcentrum Corpus den Hoorn (hierna: TsZC). Sindsdien heeft Euroborg NV (de ontwikkelaar van het TsZC) het verdere ontwerp doorontwikkeld en ook de business case aangescherpt, waaronder het aardbevingsbestendig bouwen. Dat is gebeurd in overleg met de beoogde gebruikers VNO-NCW, Inter-Psy en FC Groningen. De grootste aanpassingen van het TsZC ten opzichte van de ontwikkelvoornemens van vorig jaar is de afschaling van de horecavoorziening tot "bedrijfskantine"- niveau en de toevoeging van een indoor trainingshal aan het concept van het TsZC.

Huidig ontwerp TsZC

pverb architecten



Deze nota omvat besluitvorming om te komen tot daadwerkelijke realisering van het TsZC door Euroborg NV.

Dit innovatieve gebouw verrijst aan de A7. Het gaat onderdak bieden aan een centrum dat een innovatie statement gaat vormen op het gebied van topsport, breedtesport, gezondheid, beweging, healthy ageing enerzijds en van duurzaam en innovatief bouwen anderzijds. Het centrum slaat een brug naar breedtesport en naar het vitaliteitsaspect van bedrijven en organisaties in Noord-Nederland en wellicht ook andere regio's. Naast het fysieke aspect, is er ook aandacht voor het mentale aspect van een brede doelgroep jonge en oude mensen.

De functies in het centrum zijn een belangrijk onderdeel van de jeugdopleiding van FC Groningen. Het centrum biedt daarnaast plaats aan het praktijkonderzoek Sports Field Lab. Het Sports Field Lab richt zich behalve op topsport ook op breedtesport en bewegingsonderwijs, samen met Groningse kennisinstellingen en het bedrijfsleven. Daarmee kunnen ook andere topsportorganisaties als Donar en Lycurgus meeliften op het TsZC, evenals alle breedtesportorganisaties in de stad.

Het Topsportzorgcentrum zal ook wellness- en fitnessprogramma's aanbieden, omringd door (para) medische voorzieningen. Healthy Ageing wordt zo in een breder verband aangelicht. Daarmee wordt invulling gegeven aan een nieuwe stedelijke voorziening die past binnen de stedelijke (sport)ambities.

Functies in het Topsportzorgcentrum

In de opzet van het gebouw van het topsportzorgcentrum zijn de volgende functies opgenomen:

- medische zorg voor top- en breedtesport (waaronder Inter-Psy);
- trainingsfaciliteit (waaronder klee- en was accommodatie) ten behoeve van alle (jeugd)elftallen van FC Groningen, waarmee het topsportklimaat van FC Groningen op het gebied van sportwetenschap, medische/paramedische begeleiding en fysieke training een impuls moet krijgen.
- een centrum voor overleg en ontmoeten, waaronder een kleinschalige cateringfunctie voor onder meer bezoekers Sportpark Corpus den Hoorn;
- verhuurbare kantoorruimte voor VNO-NCW en MKB-Noord;

Het concept van het TsZC omvat de inplaatsing van medische topsportbegeleiding, waarbij diverse zorgpartijen (o.a. Martiniziekenhuis) met specifieke specialismen een gezamenlijke sportzorgconcept ('zorgcarroussel') gaan neerzetten. Deze bovenregionale medische (top)sportbegeleiding is bestemd voor alle (top)sporters in minimaal Noord-Nederland. Dus ook voor top- en breedtesporters die actief zijn in het volleybal, basketbal, schaatsen, etc.

Mede omdat het Martiniziekenhuis zich inhoudelijk heeft verbonden met het TsZC-concept, hebben ook de Hanzehogeschool en de RUG zich verbonden aan het TsZC (bewegingswetenschappen). Daarnaast heeft ook zorgaanbieder Inter-Psy zich inhoudelijk verbonden aan het TsZC.

Maatschappelijke waarde TsZC

Alle voornoemde functies en gebruikers van het TsZC, waarbij de regionale waarde van FC Groningen maximaal wordt ingezet, maakt een centrum dat uniek is in de stad. De functies van het TsZC geven invulling aan begrippen als 'City of Talents' en Healthy Ageing. Voor een deel geven de functies in het TsZC gestalte aan het profiel van de stad. De combinatie die in het TsZC gevonden gaat worden tussen (top)sport, bedrijfsleven en medische wetenschap maakt het TsZC uniek.

De in het TsZC opgedane kennis over sport en bewegen in zowel fysieke (blessurebehandelingen) als mentale zin (weerbaarheid) kan direct worden toegepast in behandelingen voor met name de breedtesport (de grootste groep sporters). Om die reden is zorgaanbieder Inter-Psy bereid om de zorglaag in het TsZC af te nemen om van daaruit met name de cliënten vanuit de breedtesport te kunnen bedienen.

Ambitie FC Groningen – waarom het TsZC?

FC Groningen wil door de aanleg van hoogwaardige trainingsvelden op Sportpark Corpus den Hoorn, de aanstelling van professionals op het gebied van data en technologie, verdere professionalisering van de opleiding conform het technisch beleidsplan '2018: talenten op één' en de realisering van het Topsportzorgcentrum minder afhankelijk zijn van (relatief duurdere) investeringen in spelers van buitenaf en transfervergoedingen. Dat is nodig voor een ook op de middellange en lange termijn gezonde sportieve en financiële basis onder de club. Onderdeel van het technisch beleidsplan is dat de toekomstige selectie meer regionale spelers kent om daarmee meer uitdrukking te geven aan het regionale karakter van FC Groningen.

De Nederlandse voetbalmarkt en de financiële draag- en daadkracht van clubs zijn veranderd. De Eredivisieclubs zijn steeds minder in staat voetbaltalenten van 18 of 19 jaar aan zich te binden. Die kiezen heden ten dage bijna allemaal voor de sportieve en financiële kansen bij Europese topclubs in de grotere en financieel meer draagkrachtige Europese competities.

Vergrote inzet op opleiden

Om in dit krachtenveld de concurrentiepositie te verstevigen, zet FC Groningen daarom meer in op de opleiding van jongere talenten. Op die manier wil men met minder (financiële) middelen dezelfde – of mogelijk nog betere – sportieve resultaten boeken. In de verdere professionalisering van de opleiding zijn de faciliteiten in en van het Topsportzorgcentrum cruciaal.

Een groter accent op opleiden in plaats van op aankopen draagt niet alleen bij aan een gezondere sportieve en financiële basis onder de club FC Groningen. Een meer regionaal getint team leidt bovendien tot meer identificatie en daarmee tot een nog grotere betrokkenheid en binding van de achterban.

Weinig andere clubs worden zo gedragen in de regio als FC Groningen. De provinciale bijdrage van 7 ton uit het REP aan het TsZC is daar een positieve uiting van.

Kader

In 2012 is in de raad een presentatie gehouden waarin de ambities van het TsZC kenbaar zijn gemaakt. Deze ambitie was de opmaat naar de collegebrief aan de raad van 1 maart 2013 met kenmerk RO13.3501864 waarin het college wensen en bedenkingen vroeg over het beschikbaar stellen van middelen. Daarmee kon Euroborg NV het gewenste onderzoek naar de ontwikkeling van een TsZC uitvoeren.

In juni 2015 zijn aan de raad wensen en bedenkingen gevraagd ten aanzien van een (nog) te verstrekken hypothecaire lening aan Euroborg NV met een maximum van € 4,96 miljoen ten behoeve van de realisatie van het TsZC. Het afgelopen jaar is benut om het ontwerp van het TsZC nader te nader uit te werken.

De ontwikkeling van het topsportzorgcentrum past binnen de (top)sportambities van de stad, alsook binnen het gemeentelijke Healthy Ageing beleid, dat voortvloeit uit het topsectorenbeleid zoals dat voor Noord Nederland is beschreven in de Regionale Innovatie Strategie (RIS).

De voorgenomen investeringen in duurzaamheid van het Topsportzorgcentrum (ook in de exploitatie) dragen bij aan onze ambities om in 2035 als stad CO₂-neutraal te zijn. Naast deze duurzaamheidsinvesteringen in het TsZC, voorziet de business case ook in de aansluiting van de Euroborg op de WKO-installatie op het Europapark.

De invulling van de gemeentelijke rol in de realisering van het Topzorgsportcentrum via Euroborg NV (waarin de gemeente enig aandeelhouder is) is conform de Nota verbonden partijen 2015 en de gemeentelijke treasury verordening.

Euroborg NV is een aanbestedingsplichtig lichaam. Om die reden wordt de business case van 24 mei 2016 van het TsZC onder geheimhouding verstrekt. De selectiefase voor de bouw van het TsZC is door Euroborg NV opgestart. Gunning van de opdracht door Euroborg NV wordt afhankelijk gesteld van het besluit van uw raad.

Relevant is tenslotte dat de Provincie Groningen inmiddels een REP- bijdrage van € 700.000,- beschikbaar heeft gesteld aan Euroborg NV voor de realisatie van het TsZC .

Argumenten en afwegingen

Verstevigen financiële basis – verlagen van de risico's

Het TsZC maakt onderdeel uit van een maatregelenpakket om zowel Euroborg NV als FC Groningen toekomstbestendig te maken in een veranderde wereld.

FC Groningen is als huurder van het stadion een belangrijke debiteur van Euroborg NV. De afgelopen jaren heeft FC Groningen de huur altijd tijdig voldaan.

De bouw van het TsZC – een gebouw waarvan FC Groningen medehuurder zal worden – leidt ertoe dat de huisvestingslasten op de begroting van FC Groningen zullen toenemen. Ook na die toename moet FC Groningen in staat zijn de huurpenningen te voldoen aan Euroborg NV.

Er is al een aanvullende zekerheid ingebouwd door het verpanden van opbrengstrechten van FC Groningen aan Euroborg NV. Belangrijker is dat ook de liquiditeits- en vermogenspositie van FC Groningen gezond is en blijft.

Eerste stappen

Met de afkoop van dure leningen ('spelersfondsen') is vorig jaar een eerste stap gezet richting het verder financieel gezond maken van de financiële huishouding van FC Groningen.

Ook de positieve resultaten van de afgelopen twee jaar (transfers, behalen KNVB-beker en spelen in Europees verband), hebben positief bijgedragen aan de vermogenspositie van FC Groningen. Aan het einde van dit seizoen verwacht FC Groningen een positief resultaat te behalen van € 3,2 mln.

De afgelopen 5 jaar beschikt FC Groningen over een gemiddeld positief eigen vermogen van ca. € 3 mln. Met deze financiële buffer is FC Groningen in staat gebleken ruimschoots te kunnen voorzien in bedrijfsmatige tegenvallers.

Daarnaast is het financieel beleid van FC Groningen erop gericht het eigen vermogen te vergroten door de helft van de boekwinst op transfers toe te voegen aan het eigen vermogen en blijvend conservatief te ramen in de begroting.

Aanvullend maatregelenpakket

Aanvullend daarop is met Euroborg NV en FC Groningen een maatregelenpakket overeengekomen dat moet leiden tot een verdere risicoverlaging in de toekomst.

Deze maatregelen betreffen de toekomstige huishouding van FC Groningen. Kort samengevat komt het erop neer dat de FC het spelersbudget verder verlaagt, en dat de FC minder inzet op aankopen en meer op opleiding en verkoop. De faciliteiten van het TsZC zijn daarvoor van essentieel belang. Dit is ook vastgelegd in het Technisch Beleidsplan '2018: talenten op één' waarin directie en Raad van Commissarissen van FC Groningen de koers hebben uitgezet voor het toekomstbestendig maken van de club.

Hoewel in strikt formele zin een wensen en bedenkingen procedure niet aan de orde is, hechten wij aan uw wensen en bedenkingen ten aanzien van dit maatregelenpakket. In hoofdzaak bestaat het pakket uit:

1. Wijziging strategische koers FC Groningen met betrekking tot talentontwikkeling;
2. Verlenging lening portefeuille Euroborg NV met 10 jaar;
3. Verlenging exploitatieduur van stadion Euroborg door Euroborg NV met 10 jaar.

Ad. 1.) Wijziging strategische koers FC Groningen

Aanvullend op de in dit raadsvoorstel al benoemde onderdelen van deze koers, is een notitie van FC Groningen over de strategische koerswijziging met betrekking tot talentontwikkeling als bijlage toegevoegd.

Ad 2.) Verlenging lening portefeuille Stadion Euroborg met 10 jaar tot 2047

Voor de bouw van het stadion en de verbouwing in 2008 heeft de gemeente leningen beschikbaar gesteld aan Euroborg NV. Die leningen lopen tot 2037.

Vanwege de extreem lage rentestanden op de kapitaalmarkt op dit moment, heeft de gemeentelijke treasury onderzocht wat de financiële betekenis zou zijn van een verlenging van de huidige lening portefeuille met 10 jaar. Dit onderzoek – in samenspraak met Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank – heeft uitgewezen dat een verlenging van de leningenportefeuille met 10 jaar resulteert in een jaarlijkse lastenverlaging voor Euroborg NV van €328.000,- omdat het totale bedrag kan worden afgelost over een langere periode. Dit is budgettair neutraal voor gemeente en Euroborg NV.

Verlenging van de leningen met 10 jaar is gekoppeld aan verlenging van de huurovereenkomst met FC Groningen voor dezelfde periode. FC Groningen is daartoe bereid.

Voorwaarde daarvoor is dat de Euroborg 10 jaar langer geëxploiteerd kan worden.

Ad 3.) Verlenging exploitatieduur van het stadion Euroborg met 10 jaar tot 2047

De verlenging van de huurperiode betekent ook dat het stadion 10 langer onderhouden dient te worden. De mogelijkheden en consequenties daarvan zijn onderzocht door Euroborg NV. Dit onderzoek is voorzien van een second opinion door Bilfinger Real Estate. Uit de resultaten blijkt, dat aanpassing van het huidige beheer- en onderhoudsplan van het stadion voor de langere exploitatieperiode geringe meerkosten vergt: in een pessimistisch scenario maximaal € 79.000,- per jaar extra dotatie voor groot onderhoud.

Een voorbeeld ter illustratie. De stadionstoelen vormen een belangrijke post in het groot onderhoud. Ze moeten over 10 jaar (2026) worden vervangen. Deze stoelen hebben een levensduur van 20 jaar. Binnen de huidige exploitatietermijn (tot 2037) zouden deze stoelen in 10 jaar moeten worden afgeschreven. Bij verlenging tot 2047 kan dat in de normale 20 jaar.

Aanwending lastenverlaging Euroborg NV

Het model dat ten grondslag ligt aan de bepaling van de huursom van het stadion, bestaat uit rente en aflossing van het leningenpakket, onderhoud van het stadion en de kosten van de bedrijfsvoering van Euroborg NV. Daarbovenop is sprake van een huurindexatie. FC Groningen betaalt deze zowel nu als in de toekomst. Omdat de jaarlasten voor Euroborg NV dalen met € 328.000,- ligt op basis van het model daarom een huuraanpassing van het stadion voor de hand.

Deze huuraanpassing willen wij voorwaardelijk doorvoeren. De hoogte van de huur is en blijft kostendekkend voor Euroborg NV. FC Groningen draagt de lasten van Euroborg NV via de bepaling van de hoogte van de huur.

Wij hechten aan het toekomstbestendig maken van de financiële huishouding van de FC Groningen als belangrijke debiteur van Euroborg NV. Om die reden willen wij in het kader van de risicoreductie van FC Groningen en Euroborg NV onder voorwaarden een huuraanpassing doorvoeren in de huurovereenkomst van het stadion. Van het voornoemde bedrag van € 328.000,- wordt € 79.000 gereserveerd voor de toename van de onderhoudslasten van het stadion bij Euroborg NV, € 19.000 gereserveerd voor leegstandsrisico TsZC bij Euroborg NV en wordt het bedrag voorhuur (welke opgebouwd is uit rente, aflossing, onderhoud, kosten bedrijfsvoering en huurindexatie) met € 230.000,- verlaagd.

Deze voorwaarden stellen wij aan de huuraanpassing opdat Euroborg NV ook in de toekomst in staat blijft het onderhoud van het stadion te kunnen blijven uitvoeren. De huuraanpassing wordt over 5 jaar geactualiseerd met de laatste inzichten ten aanzien van het onderhoud van het stadion en in hoeverre de implementatie van het strategische plan van FC Groningen is gevorderd. De huuraanpassing heeft geen negatieve invloed op de bedrijfsvoering van Euroborg NV en kan daarmee saldoneutraal worden ingevoerd.

Concessies aan sportieve ambities geen alternatief

Alleen inkrimping van het voetbalbudget en/of de professionele organisatie *zonder* investeringen in de professionalisering van de opleiding (waarvoor realisering van het Topsportzorgcentrum een essentiële voorwaarde is) is geen alternatief. Want dat brengt de club in direct sportief en daarmee ook financieel gevaar. Bij zo'n scenario valt niet uit te sluiten dat FC Groningen eerder dient te strijden tegen degradatie, dan om de plekken die recht geven op het spelen van Europees voetbal. Met alle gevolgen van dien op het gebied van recette-inkomsten, sponsorgelden, media-vergoedingen, merchandise-opbrengsten, marktwaarde van spelers en club, enzovoort. Een negatieve vicieuze cirkel, die lastig te doorbreken zal zijn, en waarbij FC Groningen zeker op den duur niet meer in staat zal zijn aan al haar verplichtingen te voldoen. Kortom: een niet wenselijk scenario.

Daarom zet de FC met haar sporttechnisch beleidsplan '2018: talenten op één' in op verdere professionalisering van de opleiding en daarom investeert men in het Topsportzorgcentrum. Met deze investeringen in opleiding kan de continuïteit van de club worden geborgd en kan FC Groningen duurzaam voldoen aan haar financiële verplichtingen als solide huurder van stadion Euroborg en het Topsportzorgcentrum.

Conclusie

Realisering van het Topsportzorgcentrum is een essentieel onderdeel van de strategische visie van FC Groningen. Die visie en de daarbij horende maatregelen zoals die in dit raadsvoorstel uiteen zijn gezet, moeten leiden tot een toekomstbestendig FC Groningen, met een sportief en financieel gezonde basis. Tegelijkertijd verstevigt het de regionale inbedding van FC Groningen.

Wij vragen u eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij de behandeling van dit voorstel in de raad. Wij vragen u daarbij te betrekken dat het geheel budgettair neutraal verloopt voor de gemeente en Euroborg NV: het kost de gemeente geen geld.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Voor de realisatie van het gebouw wordt de planologische procedure doorlopen. Het participatietraject zal daaraan parallel gevoerd gaan worden met alle stakeholders op bijvoorbeeld het Sportpark Corpus Den Hoorn en omliggende bedrijven en instellingen.

Parkeren Sportpark Corpus den Hoorn

Ten behoeve van de realisatie van het TsZC moet het bestaande openbare parkeerterrein heringericht worden en dient een bouwrijp terrein geleverd te worden aan Euroborg NV. Daarvoor is het nodig dat een standplaatshouder een andere plek krijgt, dat het parkeerterrein sober en doelmatig wordt heringericht, dat een bestaande loods een andere plek krijgt door middel van nieuwbouw op het sportpark, dat er herhuisvesting komt voor de wielervereniging en dat wordt gezorgd voor de herplant van bomen.

Parkeren

In het kader van de komst van het TsZC is uitgebreid onderzoek gedaan naar de consequenties voor het sportpark parkeren. Uit onderzoek is gebleken dat er met name op zaterdag een grote parkeerdruk is op de parkeerplaats van het sportpark. Deze parkeervraag kan niet worden opgelost binnen de grenzen van de huidige parkeerplaats, onder andere vanwege een ecologische zone.

Voor de parkeernorm is het piekmoment op de zaterdag bepalend voor de benodigde parkeercapaciteit. Euroborg NV heeft daarom met Gasunie afspraken gemaakt over de openstelling van het parkeerterrein bij het Gasuniegebouw – dat zaterdag leeg staat – om de piek op de zaterdagen op te kunnen vangen. Gasunie is bovendien bereid gebleken hier kosteloos aan mee te werken. Wij zijn Gasunie erkentelijk voor dit gebaar naar FC Groningen en de andere gebruikers van het sportpark Corpus den Hoorn.

Voor de overige dagen van de week is er voldoende parkeergelegenheid. Het huidige parkeerterrein bevat 311 openbare parkeerplaatsen ten behoeve van de bezoekers van het sportpark Corpus den Hoorn. In de nieuwe situatie worden 295 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 83 parkeerplaatsen exclusief voor de gebruikers van het TsZC. De 83 parkeerplaatsen bij het TsZC zullen door middel van slagboom parkeren worden beheerd door Euroborg NV.

De druk op de resterende openbare parkeerplaatsen (van 311 nu naar 212 na realisatie TsZC) zal dus toenemen. Zoals hiervoor gesteld, is het fysiek en economisch niet haalbaar op het sportpark meer openbare parkeerplaatsen te realiseren. Ook niet in de nabijheid van de parkeerplaats. Uit onderzoek is echter gebleken dat het merendeel van de huidige parkeerders op werkdagen bij het sportpark werknemer of bezoeker zijn van het Martiniziekenhuis. Het Martiniziekenhuis heeft voor zowel medewerkers als bezoekers voldoende alternatieven op de locatie van het Martiniziekenhuis. Samen met Euroborg NV gaan wij daarnaast nog onderzoeken in hoeverre actief mobiliteitsmanagement kan leiden tot een beperking van de parkeerdruk op het parkeerterrein bij de sportvelden. Dit onderzoek wordt gedaan met de aanwezige sportverenigingen in het gebied. Zodra de onderzoeken zijn afgerond, zullen wij de raad vragen daarover een besluit te nemen in het kader van een aanvullend te verstrekken krediet.

Financiële consequenties

Gemeentelijk deel van de investeringen (sportpark en parkeren)

Zoals aangegeven, is de business case van het TsZC ten opzichte van vorig jaar gewijzigd. Deze wijzigingen hebben geleid tot een herijking van de erfpachtcanon conform het grondprijzenbeleid van de gemeente. De jaarlijkse erfpachtcanon bij de huidige voorziene invulling van het TsZC bedraagt € 37.425. Dat staat voor een grondwaarde van € 1.069.275 welke ter dekking dient van de gemeentelijke investeringen. Hierop dient in mindering te worden gebracht het raadsbesluit van juni 2015 dat € 111.568 van de investering in de fietsbrug over de wielersbaan ten laste dient te worden gebracht van de gronduitgifte TsZC. Het nog besteedbare deel bedraagt taakstellend € 957.771,-.

De herinrichting van het terrein inclusief bijkomende kosten worden momenteel geraamd en herijkt op basis van de laatste ontwerpinzichten en uitkomst van parkeeronderzoeken. Besluitvorming daarover zal na de zomer 2016 gaan plaatsvinden in uw raad zodra de aanvullende parkeeronderzoeken gereed zijn. Vooruitlopend op die besluitvorming wordt voorgesteld een krediet beschikbaar te stellen voor het bouwrijpmaken van de uit te geven kavel aan Euroborg NV (€ 35.000) en voor te maken plankosten (€ 57.000). Dit betreft in totaal aan lasten € 92.000,- en wordt gedekt door de erfpachtcanon en door een exploitatiebijdrage van Euroborg NV ter grootte van € 57.000,- in de plankosten.

Investeringsopgave Euroborg NV

Als bijlage bij dit raadsvoorstel is uw raad onder geheimhouding de Business Case van het TsZC vertrekt. In deze Business Case is helder uiteengezet wat de investeringsopgave omvat en hoe deze de komende jaren exploitatie technisch uitpakt voor Euroborg NV als verbonden partij. Wij informeren uw raad over Euroborg NV via de reguliere P&C-cyclus van gemeentelijk verbonden partijen.

DTZ toets op uitgangspunten business case TsZC

Onderdeel van de beoordeling van de business case is een externe toetsing van het model en de daarin gehanteerde parameters door DTZ Zadelhoff. Deze toetsing vloeit voort uit een toezegging van het college aan de raad rondom het Infoversum dat in voorkomende gevallen bedrijfsplannen zullen worden voorgelegd ter toetsing door derden. De DTZ toets – die een positief oordeel bevat over de business case – is als bijlage gevoegd bij dit voorstel.

Weerstandsvermogen

De gemeente verstrekt een lening van circa 64% van de totale investering in het TsZC met het recht van 1^e hypotheek aan Euroborg NV. In juni vorig jaar zijn wensen en bedenkingen van uw raad gevraagd. De gemeente zou aanvullend weerstandsvermogen moeten aanhouden voor zover de verstrekte lening niet door de executiewaarde van het gebouw is afgedekt. In de vastgoedmarkt is het gebruikelijk om 70% van de investeringssom van de nieuwbouw als executiewaarde te beschouwen voor commercieel vastgoed. Ten aanzien van deze lening is derhalve geen aanvullend weerstandsvermogen benodigd.

Euroborg NV beschikt over een positief eigen vermogen en een gezonde liquiditeit. Euroborg NV heeft een 'stresstest' laten uitvoeren op de onderneming in de situatie dat FC Groningen uit de eredivisie zou degraderen. De uitkomst van stresstest heeft uitgewezen dat Euroborg NV twee jaar lang een huurdersrisico kan ondervangen van FC Groningen, waarbij FC Groningen 60% van het huidige huurniveau kan opbrengen.

Het benodigde weerstandsvermogen ter afdekking van het risico van de gemeentelijke leningen aan Euroborg ten behoeve van het stadion wijzigt niet. In het weerstandsvermogen is in de rekening 2015 € 2,1 mln opgenomen. Door verlenging van de termijnen van de leningen dient het weerstandsvermogen wel langer beschikbaar te zijn.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging Investerings 2016

Realisatiebesluit Topsportzorgcentrum Corpus den Hoorn

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering
Titel Raads- / Collegevoorstel	Realisatiebesluit Topsportzorgcentrum Corpus den Hoorn
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2016
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
08. Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	92	92	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				92	92	0

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Het beoogde ingebruiknemingsmoment van het TsZC is voorzien begin 2018.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Notitie Topsportzorgcentrum – FC Groningen

Groningen, 18 april 2016

Resume

FC Groningen heeft middels de aanleg van hoogwaardige trainingsvelden op Sportpark Corpus den Hoorn, de aanstelling van professionals op het gebied van data en technologie, verdere professionalisering van de opleiding middels het technisch beleidsplan “2018: talenten op één” én de realisering van het Topsportzorgcentrum het doel op de middellange en lange termijn voor een stevige en gezonde financiële basis onder de club minder afhankelijk te zijn van (relatief duurdere) investeringen in spelers van buitenaf en transfervergoedingen.

In de verdere professionalisering van de opleiding zijn de faciliteiten in en van het Topsportzorgcentrum cruciaal. De Nederlandse voetbalmarkt en financiële draag- en daadkracht van clubs is veranderd. De Eredivisieclubs zijn steeds minder in staat voetbaltalenten van 18 of 19 jaar aan zich te binden. Die kiezen heden ten dage bijna allemaal voor de sportieve en financiële kansen bij Europese topclubs in de grotere en financieel meer draagkrachtige Europese competities. Om de concurrentiepositie te verstevigen zet FC Groningen in op de opleiding van jongere talenten om op die manier met minder (financiële) middelen dezelfde – of mogelijk nog betere – sportieve resultaten te boeken. Het draagt tevens bij tot een gezondere sportieve en financiële basis onder de club FC Groningen. Een regionaal getint team leidt bovendien tot meer identificatie en derhalve tot een nog grotere betrokkenheid en binding onder de achterban.

Concessies doen aan de sportieve ambities door inkrimping van het voetbalbudget en/of de professionele organisatie, brengt de club in direct sportief en derhalve ook financieel gevaar. Bij een dergelijk scenario valt niet uit te sluiten dat FC Groningen eerder dient te strijden tegen degradatie, dan om de plekken die recht geven op het spelen van Europees voetbal. Met alle gevolgen van dien op het gebied van recette-inkomsten, sponsorgelden, media-vergoedingen, merchandise-opbrengsten, marktwaarde van spelers en club, enzovoort, enzovoort. Een negatieve vicieuze cirkel, die lastig te doorbreken zal zijn, en waarbij FC Groningen mogelijk al op korte termijn – maar toch zeker op den duur – niet meer in staat zal zijn aan al haar verplichtingen te voldoen.

Kortom: een op een breder vlak niet wenselijk scenario, dat de clubleiding vroegtijdig onderkent en waarop het met de initiëring en ontwikkeling van het sporttechnisch beleidsplan “2018: talenten op één” en Topsportzorgcentrum adequaat anticipeert en investeert. Met deze investeringen kan de continuïteit van de club worden geborgd en kan FC Groningen tot in lengte van jaren voldoen aan haar financiële verplichtingen als solide huurder van stadion Euroborg en het Topsportzorgcentrum.

Hieronder volgt een uitgebreidere toelichting op de planvorming betreffende het sporttechnisch beleidsplan “2018: talenten op één”, de businesscase met betrekking tot het Topsportzorgcentrum alsmede de uitwerking hiervan naar de begroting voor de komende jaren.

Trainingscomplex Corpus den Hoorn

FC Groningen traint vanaf het voetbalseizoen 2015/16 op het gerenoveerde en deels vernieuwde trainingscomplex Corpus den Hoorn. Het sportpark bestaat in totaal uit zeven sportvelden. De gemeente Groningen heeft – in nauwe samenwerking met de club - ‘Corpus’, zoals het complex in de volksmond wordt genoemd, sinds het voorjaar van 2014 heringericht met nieuwe velden en voorzieningen.

FC Groningen heeft drie eigen hoogwaardige natuurgrasvelden exclusief in gebruik. Voor de op het complex gevestigde amateurclubs zijn de vier bestaande velden gerenoveerd. Door de aanleg van nieuwe kunstgrasvelden en kleedkamers kan het complex intensiever worden gebruikt door de reeds aanwezige verenigingen. Tegelijkertijd geeft de trainings-aanwezigheid van alle elftallen van FC Groningen een enorme impuls aan de amateurverenigingen op het complex. De breedtesport profiteert extra van deze herinrichting.

Wens

Met de realisatie van het complex op Corpus den Hoorn is een reeds lang gekoesterde wens van FC Groningen in vervulling gegaan om alle elftallen van de club – van de eerste selectie en de B-kern tot en met alle jeugdteams – onder één dak onder te brengen op één trainingscomplex binnen de stadsgrenzen. De eerste selectie en de Beloften maken daarbij gebruik van het zogenaamde ‘Corpus Huis’. Dit is het voormalige pand van de ALO aan de Van Swietenlaan en dient als tijdelijk onderdak ter overbrugging van de realisering van het Topsportzorgcentrum.

Technisch beleidsplan “2018: Talenten op één”

Dit Topsportzorgcentrum is een belangrijke pijler onder het technisch beleidsplan van FC Groningen: ‘2018: talenten op één’, waarbij vanaf het seizoen 2018/19 tenminste de helft van de eerste selectie dient te gaan bestaan uit door de club eigen opgeleide spelers.

Essentieel binnen deze beleidsvisie is dat de jeugdige toptalenten in een vroegtijdig stadium worden gescout en opgenomen in de opleiding van FC Groningen om vervolgens op een kwalitatief professioneel niveau worden doorontwikkeld tot volwassen topvoetballers die (sportief en financieel) renderen op het hoogste niveau in de Euroborg en daar buiten. Het aantal jeugdspelers dat per seizoen doorstroomt van de opleiding van FC Groningen naar het eerste elftal zal in de komende jaren moeten stijgen van 1,5 jeugdspeler per seizoen naar 3 jeugdspelers per seizoen met uiteindelijk doel dat ingaande het seizoen 2018/19 het eerste elftal van FC Groningen voor 50% uit eigen opgeleide spelers moet gaan bestaan.

Om de opleiding van de 10-jarige toptalenten tot en met het eerste elftal kwalitatief te professionaliseren heeft FC Groningen de afgelopen seizoenen onder leiding van technisch manager Peter Jeltema en manager topsport en talentontwikkeling Gerard Kemkers geïnvesteerd in de sporttechnische randvoorwaarden, waarbij met name speerpunten zijn:

- Versterken paramedische begeleiding van spelers in combinatie met het Martiniziekenhuis en Flytta/Medische Centrum Zuid.
- Verbeteren fysieke training door het aantrekken van een inspanningsfysioloog en intensivering van fysiek training.
- Investeren in de sportwetenschap door het aanstellen van een sportwetenschapper die in samenwerking met de HIS en RuG en gebruik makende van het nieuw gerealiseerde Sportfieldlab de sportprestaties van de voetballers meet en optimaliseert.
- Versterken van de (jeugd)scouting waardoor met geavanceerde scoutingsanalysesystemen internationaal en nationaal vroegtijdig jeugdspelers worden herkend.
- Verbeteren van de sport mentale weerstand en lifestylebegeleiding van jeugdige voetballers middels een samenwerking met GGZ-instelling Inter-Psy.

Topsportzorgcentrum

De eerste selectie is nu gehuisvest in het Corpus Huys (voorheen stadion Euroborg), dat binnen enkele jaren een andere bestemming gaat krijgen. De opleiding is gehuisvest in tijdelijke units op het sportpark Corpus den Hoorn. In beide gevallen moet gezocht worden naar een alternatieve permanente oplossing waarbij de ultieme wens is om naar één trainingscomplex te gaan waarin alle sporttechnische faciliteiten worden geclusterd, het Topsportzorgcentrum. Binnen dit centrum moet FC Groningen - als onderdeel van het technisch beleidsplan “2018: talenten op één” – de volgende stap gaan maken in de verdere professionalisering (van de opleiding) van de club om daarmee een goede basis te leggen onder de sportieve en financiële huishouding van de club. Belangrijke elementen uit het Topsportzorgcentrum die een bijdrage gaan leveren aan het behalen van de doelstellingen van het sporttechnisch beleidsplan “2018: talenten op één”.

- Het realiseren van hoogwaardige trainingsfaciliteiten in met name de Trainingshal die niet alleen dagelijks voor FC Groningen, maar ook voor andere topsportorganisatie beschikbaar komen;

- Het versterken van de sportmedische begeleiding door de samenwerking met andere medische partijen in het Topsportzorgcentrum zoals Martiniziekenhuis, Medisch Centrum Zuid, Energylab, etc.
- Het Topsportzorgcentrum moet het kenniscentrum (Sportinnovatiecentrum) gaan worden binnen de samenwerking van FC Groningen, RuG, UMCG en het Instituut voor Sportstudies (HIS), hetgeen uniek zal zijn in Nederland. Ook deze samenwerking zal een bijdrage moeten gaan leveren aan de kwaliteit van de opleiding van FC Groningen.

Naast dat de sporttechnische faciliteiten van de opleiding van voetballers van FC Groningen (en meer algemene zin topsporters) binnen het Topsportzorgcentrum een impuls moeten gaan krijgen, zal ook commercieel het Topsportcentrum moeten worden uitgebaat hetgeen een bijdrage zal leveren aan het bedrijfsresultaat van FC Groningen. De eerste resultaten hiervan zijn inmiddels gerealiseerd middels de commitment van partijen zoals Health i Port, RWE/Essent en Energy Valley Topclub.

Daarnaast zal het Topsportzorgcentrum nieuwe commerciële verdienmodellen voor FC Groningen opleveren, waarbij valt te denken aan:

- Exploitatie van de Led-wall aan de ringzijde van het gebouw.
- Exploitatie van een restaurant (op de 1^e verdieping wordt een restaurant gerealiseerd voor de zakelijke markt, maar ook de gasten van de gebruikers van het complex).
- Verhuur van de trainingsfaciliteiten aan andere topsportorganisaties.
- Commercieel uitbaten van de samenwerking tussen de partners van het Topsportzorgcentrum zoals FC Groningen, VNO-NCW en Zorgcentrum.
- Aanbieden van vitaliteitsprogramma's voor het bedrijfsleven.

“Rendement” beleidsvisie “2018: talenten op één” en Topsportzorgcentrum

Doelstelling van de sporttechnische beleidsvisie “2018: talenten op één”, gebruik makende van de faciliteiten van het Topsportzorgcentrum, is het leggen van een sportieve gezonde toekomst onder de club waarmee de sportieve strijd met clubs zoals AZ, SC Heerenveen, FC Utrecht, Vitesse en FC Twente kan worden volgehouden. Niet alleen sportief, maar ook financieel zal de beleidsvisie zijn uitwerking hebben op de begroting van FC Groningen. Belangrijk in dit kader zijn te benoemen de ontwikkeling van:

- **Budget contractspelers**
De verwachting is dat de budgetten voor contractspelers in het betaald voetbal de komende jaren een dalende tendens zullen laten zien aangezien in het Nederlandse voetballandschap meer de focus zal komen te liggen op het opleiden van jonge talentvolle voetballers. Bij het succesvol zijn in het uitwerken van het sporttechnisch beleidsplan “2018: talenten op één” is de inschatting dat het budget contractspelers van FC Groningen een lichte daling zal laten zien, waarbij de positie ten opzichte van haar directe concurrenten verbetert. De sportieve doelstelling is en blijft meedoen voor de plaatsen voor Europees voetbal (plek 7 en hoger).
- **Budget technische staf**
Zoals eerder in deze notitie is verwoord, heeft FC Groningen als onderdeel van de planvorming “2018: talenten op een” reeds geïnvesteerd in sporttechnisch kader van de opleiding en begeleiding van de eerste selectie. Hierbij moet gedacht worden aan de aanstelling van een manager topsport en talentontwikkeling, inspanningsfysioloog, fysieke training, sportwetenschap, fieldlad en jeugdscouting.
- **Aanschafwaarde contractspelers als onderdeel van het transferresultaat**
Resultaat van de sporttechnisch beleidsvisie “2018: talenten op één” - waarbij minder zal worden geïnvesteerd in het van buiten de club aantrekken van relatief dure spelers en meer aandacht bestaat voor het opleiden van talentvolle jeugdspelers - dat meer geldmiddelen beschikbaar komen voor het geven van een kwaliteitsimpuls aan het sporttechnisch kader van

de opleiding en eerste selectie, huisvesting sportpark Corpus den Hoorn en ter versterking van de financiële positie van FC Groningen.

- **Commerciële inkomsten**
*Het Topsportzorgcentrum zal een gezichtsbepalende rol in Groningen gaan spelen op het gebied van gezondheidszorg, vitaliteit, top- en breedtesport, maatschappelijk platform, duurzaamheid / energietransitie en kennistechnologie / (sport)wetenschap. Tal van partners / founders (incl. de betrokken aannemers) committeren zich aan de inhoud / planvorming van het Topsportzorgcentrum in combinatie met de topsportvisie "2018: talenten op een" door zich aan FC Groningen te binden. Deze jaarlijkse bijdragen moeten ervoor zorgen dat de commerciële inkomsten uit sponsoring en reclame van FC Groningen structureel gaan toenemen, waarvan een deel reeds is gerealiseerd.
Naast deze bijdragen van partners van het Topsportzorgcentrum moet de exploitatie van de LED-wall, restaurant, verhuur van trainingsfaciliteiten (w.o. Trainingshal en Sportfieldlab) en vitaliteitsprogramma's een structurele netto bijdrage aan het bedrijfsresultaat van FC Groningen gaan opleveren.*
- **Huisvestingskosten**
De huisvestingslasten van het sportpark Corpus den Hoorn zullen vanwege de ingebruikname van het Topsportzorgcentrum op het sportpark Corpus den Hoorn toenemen. Deze toename heeft met name betrekking op de huur- en servicekosten en kapitaallasten van de gebouw gebonden inrichting die voor rekening van FC Groningen komen. De totale huisvestingskosten als percentage van de omzet zullen derhalve rond de 19-21% zijn en blijven hoog vergeleken met de branche.

Resume 'rendement' sporttechnisch beleidsplan "2018:talenten op één"

De bovenstaande effecten in overweging nemende is de verwachting dat het sporttechnische beleidsplan "2018: talenten op één" (incl. de ingebruikname van het Topsportzorgcentrum) niet alleen sportief FC Groningen een enorme impuls gaat geven, maar per saldo ook financieel een wezenlijke bijdrage ('rendement') moet gaan leveren aan het leggen van een financieel gezonde basis onder het toekomstperspectief van de club en daarmee voldoende dekking in de exploitatie gaat opleveren om de toename van de huisvestingskosten van het Topsportzorgcentrum te rechtvaardigen.

Begroting 2016/17

Eind juni 2016 zal de begroting voor het seizoen 2016/17 worden vastgesteld. Op basis van de eindstand in de Eredivisie over het seizoen 2015/16 zullen de TV-opbrengsten uit de mediarechten van de Eredivisie gaan toenemen met circa €0,9 miljoen. De totale netto-omzet van het voetbalbedrijf FC Groningen B.V. zal naar verwachting circa € 18,5 miljoen gaan bedragen. Hier staat tegenover dat met name de inkomsten uit sponsoring en reclame behoorlijk onder druk staan. Ook is de verwachting dat de opbrengsten uit de verkoop van losse en seizoenkaarten lager zullen uitvallen. Derhalve valt voor het seizoen 2016/17 nog een negatief bedrijfsresultaat te verwachten waarbij de 'core-business voetbal' en dus de sportieve concurrentiepositie in stand wordt gehouden en zelfs de verwachting is dat deze kan worden versterkt. Door nieuwe inkomstenbronnen aan te boren en op onderdelen gericht op kosten te bezuinigen wordt getracht dit verlies alsnog te beperken danwel te voorkomen. Het negatieve bedrijfsresultaat in het seizoen 2016/17 zal met –reeds gerealiseerde - transferresultaten worden opgevangen..

Meerjarenbeleidsplan 2020/21

Om inzicht te krijgen in het toekomstperspectief van FC Groningen en te laten zien welke stappen nodig zijn om haar netto omzet en bedrijfsresultaat beduidend te verbeteren, heeft FC Groningen een (financiële) doorkijk voor de komende 5 seizoenen opgesteld. Deze informatie is (nog) niet geformaliseerd en zal verdere uitwerking behoeven in het nieuw vast te stellen beleidsplan 2017-2021.

Speerpunten in het nieuw vast te stellen beleidsplan die een wezenlijke bijdrage moeten leveren aan het verhogen van de netto-omzet en het bedrijfsresultaat zijn:

- Groei van de inkomsten uit sponsoring en reclame tot een niveau van ruim € 9,0 miljoen in het seizoen 2020/21, vergelijkbaar aan het niveau van voor de economische crisis.
- Het welslagen van het sporttechnisch beleidsplan “2018: talenten op één” waarbij met meer eigen opgeleide spelers de sportieve concurrentieslag om plek 7 en hoger kan worden volgehouden.
- Het verder verlagen van de huisvestingskosten van stadion Euroborg en sportpark Corpus den Hoorn (incl. Topsportzorgcentrum).
- Kritisch blijven op nieuwe omzetmogelijkheden en uitgaven met instandhouding van de ‘core-business’.

In de komende seizoenen richting 2020/21 wil FC Groningen de bedrijfsresultaten – in vergelijking met de behaalde bedrijfsresultaten van afgelopen jaren - fors verbeteren waarbij FC Groningen de mening is toegedaan dat – met inachtneming van de ervaringen uit de afgelopen seizoenen - een structureel positief bedrijfsresultaat op korte termijn niet realistisch is. Uiteraard blijft dit wel het streven. Het instandhouden van de sportieve ambities, de commerciële druk op sponsoring en reclame en de hoge huisvestingskosten spelen een belangrijke rol bij het niet sluitend krijgen van de bedrijfsexploitatie. Daarbij komt dat FC Groningen de mening is toegedaan – en ook in het verleden heeft bewezen – dat het realiseren van transferwaarde een wezenlijk onderdeel is van de business en ‘structureel’ aangewend kan worden ter dekking van de negatieve bedrijfsresultaten. Hetgeen ook een belangrijk verdienmodel is binnen het technische beleidsplan “2018: talenten op één” zoals eerder beschreven.

Directie FC Groningen,



DTZ Zadelhoff
Hereweg 95B
9721 AA Groningen

Telefoon: 0 50 3 141 232

www.dtz.nl

Email: galberts@dtz.nl

Onze referentie: Gal/Jww/O19142

Gemeente Groningen, Dienst RO/EZ
T.a.v. de heer L. Hellinga
Gedempte Zuiderdiep 98
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

Datum: 24 mei 2016

Betreft: advies Topsportzorgcentrum, Groningen

Geachte heer Hellinga,

Onder verwijzing naar ons gesprek van 5 april jl. heeft u DTZ Zadelhoff verzocht een redelijkheidstoets uit te voeren op de vastgoedaspecten van de business case van het project Topsportzorgcentrum te Groningen.

Vraagstelling

Het betreft in essentie de ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw met daarin opgenomen ontmoetings-, trainingsfaciliteiten en een sporthal primair ten behoeve van FC Groningen, een verdieping zorgvastgoed met als beoogd gebruiker Interpsy en een kantoorlaag met als beoogd gebruiker VNO/NCW alsmede aanvullende parkeervoorzieningen. Opdrachtgever van deze ontwikkeling is Euroborg N.V.

Het voornemen is deze ontwikkeling mogelijk te maken met een financiering van de Gemeente Groningen. De Gemeente Groningen zal hiervoor een lening beschikbaar stellen. Daarnaast zal Euroborg NV middels de inbreng van eigen vermogen voor de financiering van het project zorgdragen.

De vraag welke aan DTZ Zadelhoff wordt gesteld is op de in onderliggende business case voor deze vastgoedontwikkeling gehanteerde belangrijkste parameters een redelijkheidstoets uit te voeren met als uitgangspunt marktconformiteit. Dit gegeven het feit dat de Gemeente Groningen participeert in de financiering van het project.

Uitgangspunten en beoordeelde informatie

Uitgangspunten voor ons advies zijn de navolgende project specifieke documenten:

- Het definitieve voorstel exploitatiemodel Topsportzorgcentrum d.d. 08-04-2016 Euroborg N.V.
- Het raadsvoorstel Topsportzorgcentrum, nummer 5003333, mei 2015
- Het document V.O.+ d.d. 2-12-2016 PVANB Architecten
- Het document Grondwaarde/Erfpacht van Euroborg N.V. d.d. 18-04-2016 ontvangen.
- Het document Stichtingskostenraming Basalt Bouwadvies d.d. 24 november 2015



Te realiseren programma

Het project Topsportzorgcentrum omvat de ontwikkeling van:

- Een sporthal van ca. 984 m² vvo op de begane grond
- Trainings,-ontmoetingsruimten inclusief horeca- en vergadervoorzieningen verdeeld over de begane grond en eerste verdieping met een oppervlak van ca. 2.047 m² vvo
- Zorgvastgoed op de tweede verdieping met een oppervlak van ca. 848 m² vvo
- Kantoren met een totaal oppervlak van ca. 844 m² vvo (inclusief ca. 134 m² vvo onverhuurd)
- Ca. 83 parkeerplaatsen

In totaal betreft het een complex van ca. 5.249 m² BVO /ca. 4.723 m² vvo (verhuurbaar vloeroppervlak conform NEN 2580), verdeeld over 4 bouwlagen met een dakopbouw ten behoeve van de installaties op een terrein van ca. 4.525 m² inclusief 83 parkeerplaatsen.

De ontwikkeling van het complex wordt gerealiseerd op door de Gemeente Groningen in erfpacht uit te geven grond.

Beoordeling gehanteerde parameters in de business case

1. Geprognostiseerde huurinkomsten

De in de business case gehanteerde huurinkomsten zijn gebaseerd op een zogenaamde " kostprijsdekkende huur " (inclusief erfpachtsvergoeding). Wij achten de huurwaarden zoals gehanteerd in het model , gegeven de ligging, marktomstandigheden en de gebouwspecificaties/ het niveau van oplevering binnen de marges van redelijkheid ten opzichte van de markt liggen.

De beoordeelde huurwaarden worden niet expliciet weergegeven, vanwege het feit dat het definitieve voorstel exploitatiemodel Topsportzorgcentrum d.d. 08-04-2016 een vertrouwelijk document betreft, in tegenstelling tot dit advies. Derhalve wordt voor de gehanteerde huurwaarden verwezen naar het exploitatiemodel.

Opmerking BTW : Het lijkt erop dat (een deel van) de uiteindelijke gebruikers niet kunnen opteren voor een BTW belaste verhuur. Dit betekent dat de hierdoor aan verhuurderszijde optredende kosten door de huurders dienen te worden gedragen. Wij hebben bij onze beoordeling geen rekening gehouden met eventuele BTW effecten.

2. Gehanteerde BAR (Bruto aanvangsrendement)

In de business case wordt een BAR van 7,5 % gehanteerd. Een maatstaf voor het gewenste rendement door een toekomstige belegger/eigenaar. Deze staat gelijk aan een factor van 13,33 op de huur op basis waarvan de waarde kan worden berekend.

Hierbij wordt in de business case uitgegaan van een 30 jarige huurovereenkomst met FC Groningen voor de sporthal en trainings/ontmoetingsruimten, een 15 jarige huurovereenkomst met VNO/NCW en verkoop van het zorgdeel aan Interpsy.

Gegeven de uitgangspunten van de business case achten wij een BAR van 7,5 % aan de lage kant.

De vraag welke in de basis hierbij dient te worden gesteld c.q. welke elke belegger/toekomstig eigenaar van het vastgoed zal stellen is of FC Groningen in staat is langdurig aan een huurverplichting kan voldoen van EUR ca. 340.000,- per jaar. Op basis van onze marktkennis kennen wij geen voorbeelden van dergelijke beleggingstransacties.



Wel vinden er momenteel ook in Groningen beleggingstransacties plaats tegen vergelijkbare rendementen of zelfs iets lager voor langjarig (> 15 jaar) verhuurde zorgcomplexen of bijvoorbeeld laboratoria).

Voor wat betreft de verhuurde kantoorverdieping aan VNO-NCW en de te verkopen verdieping aan Interpsy geldt dat wij geen huurovereenkomst en koopcontract hebben kunnen beoordelen. Derhalve gaan wij uit van de hypothese dat verhuur/verkoop zal plaatsvinden en wij de vraag dienen te beantwoorden of de geprognoseerde opbrengsten marktconform zijn.

In het geval van separate verkoop van een verhuurde kantoorverdieping aan VNO-NCW achten wij een marktwaardering/verkoop op basis van een BAR van 7,5 % tot een te hoge uitkomst leiden. Voor wat betreft de verkoop van de zorgverdieping is deze vraag hypothetisch daar er volgens opgave van de Gemeente inmiddels overeenstemming is bereikt op basis van een BAR van 7,5 %.

Het betreffen hier geen zelfstandige gebouwen maar appartementsrechten. Dit heeft, in tegenstelling tot de woningmarkt, zelden de voorkeur bij een belegger/eigenaar van commercieel vastgoed omdat deze dan deel uitmaakt van een vereniging van eigenaren welke de zelfstandigheid aantast. Daarnaast betreft het hier een gebouw op (niet afgekochte) erfpachtsgrond met een deels maatschappelijke bestemming. De voorkeur van beleggers gaat uit naar een situatie van eigen grond.

Een BAR van 7,5 % is het meest aannemelijk indien uitgegaan kan worden van verkoop/waardering als 1 complex op basis van een situatie van eigen grond.

3. Grondwaarden/Erfpacht

De grondwaarden welke in de business case worden gehanteerd achten wij aannemelijk. De totale grondwaarde bedraagt ca. EUR 1.070.000,- voor ca. 4.525 m² grond met een canonvergoeding van 3,5 % zijnde EUR 37.425,- per jaar.

De beoordeelde grondwaarden per functie worden niet expliciet weergegeven, vanwege het feit dat het document Grondwaarde/Erfpacht ontvangen van Euroborg N.V. d.d. 18-04-2016, een vertrouwelijk document betreft, in tegenstelling tot dit advies. Derhalve wordt voor de vastgestelde grondwaarden verwezen naar het document Grondwaarde/Erfpacht. Deze grondwaarden per functie zijn wel beoordeeld ten behoeve van dit advies.

Voor deze beoordeling zijn alleen de grondwaarden en het canonpercentage beoordeeld. Er is geen rekening gehouden met alle overige erfpachtvoorwaarden.

4. Inflatie, huurstijging exploitatielasten

Voor de inflatie, huurstijging en stijging exploitatielasten is in de berekening in de exploitatieopzet voor de jaren 2016 – 2018 rekening gehouden met 1,2 – 1,4 % Op basis van de huidige geld/kapitaalmarkt omstandigheden zijn dit verdedigbare percentages.

De gehanteerde parameters voor bedrijf-en exploitatiekosten zijn realistisch. Geen rekening is gehouden met de voor rekening van de gebruikers komende gangbare servicekosten zoals bewaking, schoonmaak algemene ruimten.

Een restwaarde van 20% over een looptijd van 30 jaar achten wij aannemelijk.

5. Bouwkosten

Voor te gehanteerde bouwkosten zijn de documenten " Stichtingskostenopzet" van Basalt Bouwadvies op hoofdlijnen beoordeeld. Deze achten wij in samenhang met het Voorlopig Ontwerp van PVANB architecten realistisch, maar wel aan de ruime kant. Voor wat betreft de voorgestelde optimalisatiemaatregelen lijkt een succesvolle doorvoering derhalve aannemelijk. Dit geldt niet voor het zorg- en kantoorgedeelte gezien de gehanteerde specificaties en demarcatielijsten.

Uitgangspunt is een gemiddelde aanneemsom van EUR 1.425,- per m2 BVO , bijkomende kosten van EUR 315,- per m2 BVO en terreininrichting van EUR 47,- per m2 BVO hetgeen resulteert in bouwkosten excl. grond van EUR 1.778,- per m2 BVO + ruim EUR 200,- per m2 voor de grond. Deze totale kosten zijn aan de ruime kant, maar dit is te verklaren gegeven het specifieke ontwerp.

Voor wat betreft de kosten van het aardbeving bestendig maken van het gebouw gaan wij voor dit advies er vanuit dat de kosten gelijk zijn aan de vergoeding door de NAM.

6. Parkeren en openbaar gebied

Totaal zijn ca. 83 parkeerplaatsen beschikbaar. De gemiddelde parkeernorm is ca. 1 parkeerplaats op 55 m2 VVO. Deze is in lijn met het gemeentelijk beleid en uit dien hoofde aannemelijk. In relatie tot een marktconforme parkeernorm voor de kantoor- en zorggebruikers van ca. 1 parkeerplaats per 40 m2 VVO is de gemiddelde norm aan de krappe kant. Aanvullend is parkeergelegenheid beschikbaar op het naast gelegen openbaar parkeerterrein.

Conclusies

Het topsportzorgcentrum betreft een project met spraakmakende architectuur op een zeer herkenbare locatie direct aan de A7, maar wel met een specifiek 'groen-wit karakter'.

De in de business case gehanteerde huurwaarden zijn marktconform. Verder zijn zowel de stichtingskosten alsmede de geprognostiseerde exploitatiekosten aannemelijk en zijn ook de gehanteerde grondwaarden realistisch.

De beoogde gesplitste verkoop van verdiepingen/delen gebouw beperkt de waarde en courantheid.

Mede gegeven het specifieke ontwerp en gebruik (voor het gedeelte van F.C. Groningen), is de basisvraag voor de business case of F.C. Groningen langdurig aan de huurverplichting van circa EUR 340.000 per jaar kan voldoen. Volgens opgave van de Gemeente worden nadere maatregelen genomen door FC Groningen, Gemeente en Euroborg NV om de mate van zekerheid te vergroten. De beoordeling van deze aanvullende maatregelen vallen buiten de scope van onze opdracht.

Het risico van de leegstand van de resterende kantoorruimtes (ca 134 m2 vvo) is in deze beoordeling buiten beschouwing gehouden gegeven de beperkte invloed op de business case.

In de fictieve situatie van verkoop kent de gehanteerde opbrengst/waarde inschatting, op basis van een BAR van 7,5 %, een onzekerheidsmarge gegeven de specificaties van het gebouw, onderliggende contractsvorming van het terrein en het type hoofdhuurder (betaald voetbal organisatie/F.C. Groningen). De lange looptijden van 30 jaar met F.C. Groningen en 15 jaar met VNO/NCW maken het complex wel uniek in Nederlandse beleggingsmarkt met een beperkt aanbod en een hoge vraag naar beleggingsproducten.



Zadelhoff

Met vriendelijke groet,
DTZ Zadelhoff v.o.f.
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Alberts'.

mr. Gert-Jan Alberts MRE MRICS RT

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. W. Veldman'.

Jan Willem Veldman MSc RE