

VW GSC B.V.
t.a.v. de heer A. Oosting
K.R. Poststraat 101
8441 EN Heerenveen

Onderwerp	Subsidiebeschikking
Uw kenmerk	
Ons kenmerk	Z2022-148177
Dienst	REOB
Sector	Gebiedsontwikkeling, Economie en Bedrijfsvoering
Contact	14058
Bijlagen	Bijlage I en bijsluiter Bezwaarschrift
Datum	12 juli 2022, verzonden:

Geachte heer Oosting,

Namens VW GSC B.V. (hierna: Van Wijnen) heeft u ons college bij brief van 16 juni 2021 verzocht om aan Van Wijnen een subsidie van € 5.000.000,- (zegge: vijf miljoen euro) te verstrekken voor de bouw van het voetbal gerelateerde deel van het stadion. Het stadion is onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling van het WTC gebied in Leeuwarden.

Van Wijnen heeft de gemeente c.q. ons college verzocht om de subsidieaanvraag ten behoeve van de verkrijging van subsidiegelden ter afdekking van de onrendabele top van het voetbal gerelateerde deel van het stadion als twee afzonderlijke aanvragen in behandeling te nemen. Het verzoek daartoe is vastgelegd in de grondruilovereenkomst (door de gemeente ondertekend d.d. 21 maart 2022). Het juridische gevolg daarvan is dat er sprake is van een aanvraag van Van Wijnen om een subsidie van ten hoogste € 3.959.000,- (zegge: drie miljoen negenhonderd en negenenvijftig duizend euro) en een aanvraag van Van Wijnen om een subsidie van ten hoogste € 1.041.000,- (zegge: één miljoen en éénenveertig duizend euro).

Aanleiding

Op 20 juni 2017 hebben wij aan de gemeenteraad van Leeuwarden bekend gemaakt wat de plannen zijn met het nieuwe Cambuurstadion en de ontwikkeling van het WTC gebied. De raad stemde daarna op 17 juli 2017 in met de plannen. De plannen omvatten de realisatie van een nieuw voetbalstadion, waarbij in en rondom het nieuwe stadion en het WTC Expo een functiemix van bedrijven, onderwijs, leisure, detailhandel en horeca wordt toegevoegd. Daarmee was het voortbestaan van beurzen en evenementen gegarandeerd en tegelijkertijd kan het gebied ontwikkeld worden tot een nieuw levendig stadsdeel. De locatie is goed bereikbaar en dichtbij de binnenstad. De bouw van een stadion zorgt voor meer dynamiek in dit gebied in combinatie met winkels en indooractiviteiten. Het levert daarnaast een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid.

Na dat besluit zijn er meerdere momenten geweest waarop de gemeenteraad besluiten heeft genomen over dit project. Zo heeft besluitvorming door de gemeenteraad plaatsgevonden op 23 januari 2019 omtrent het stedenbouwkundig plan, de visie 'Profilering Leeuwarder binnenstad, De Centrale en WTC-ontwikkeling' en de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voornoemde stukken zijn toen vastgesteld. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 10 juli 2019 een besluit genomen over het bestemmingsplan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Op of omstreeks dat moment is de gemeente Leeuwarden een Exploitatie-Koop Overeenkomst (EKO) met de StadionOntwikkelcombinatie Cambuur BV (SOC / Wyckerveste) aangegaan.

Op basis van deze besluitvorming, die voor de verdere uitwerking van de plannen het kader vormt, is door SOC getracht om tot een sluitende businesscase te komen. Op 17 november 2020 heeft SOC (Wyckerveste) de gemeente schriftelijk op de hoogte gesteld dat zij geen sluitende businesscase kon realiseren. Naar aanleiding van die brief heeft de gemeente Leeuwarden de EKO met SOC ontbonden en hebben wij de aan SOC verleende subsidiebeschikking met toepassing van artikel 4:46 lid 1 Algemene wet bestuursrecht vastgesteld op nihil.

Daarna heeft Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. aangeboden om te onderzoeken of zij de businesscase rond zou kunnen krijgen. Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V., althans haar zustersvennootschap Van Wijnen Gorredijk B.V., was tot dat moment al betrokken als de aannemer die namens de SOC het stadioncomplex zou bouwen.

Vanaf dat moment is het onderzoek van Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. gestart hetgeen in februari 2021 opleverde dat zij de businesscase haalbaar achtte, mits alle projectpartners bereid waren om mee te denken in oplossingen buiten de tot dat moment geldende kaders. De gemeente is hierover in gesprek gegaan maar heeft op voorhand wel meegegeven dat de integraliteit van de gebiedsontwikkeling niet kan worden losgelaten én dat er voor Cambuur sprake is van reële financiële verplichtingen. De afgelopen maanden is door met name Van Wijnen, SC Cambuur, ROC Friese Poort, WTC Expo en de gemeente Leeuwarden gesproken en is een businesscase gemaakt waarvan Van Wijnen aangeeft dat zij deze kan realiseren. De oplossing is daarbij vooral gelegen in de financiering en fasering. Aan de oorspronkelijke businesscase zijn inhoudelijk geen concessies gedaan, die is nog gelijk.

Tegen deze achtergrond heeft u bij brief van 16 juni 2021 namens Van Wijnen een aanvraag ingediend voor een subsidie van € 5.000.000,- (zegge: vijf miljoen euro) als bijdrage in de kosten voor de bouw van het voetbal gerelateerde deel van een stadion op de WTC locatie te Leeuwarden.

Subsidieaanvraag

In uw subsidieaanvraag schrijft u dat uw project de bouw van een stadion inhoudt. Een deel van het stadion zal worden bestemd als voetbal gerelateerd deel. Daarnaast zullen ook commerciële en overige ruimtes onderdeel zijn van het stadion.

De subsidieaanvraag heeft betrekking op een financiële bijdrage in de kosten van de bouw van het voetbal gerelateerde deel van het stadion. Het betreft de financiering van de onrendabele top. In uw aanvraag heeft u dit toegelicht.

De totale investeringskosten van het voetbal gerelateerde deel van het stadion zijn door u in de aanvraag begroot op € 25,5 miljoen (zegge: vijftientig miljoen en vijfhonderd duizend euro). In de aanvraag heeft u vermeld, dat € 24 miljoen van de totale kosten daarvan wordt gefinancierd door derden (zoals ook de gemeente Leeuwarden, dat is; overeenkomst van geldlening). Van Wijnen heeft twee subsidieaanvragen ingediend, betrekking hebbend op respectievelijk € 3.959.000,- en € 1.041.000,-, samen € 5.000.000,-, hetgeen door u is aangemerkt als onrendabele top.

Besluit

Wij hebben besloten om aan Van Wijnen Planontwikkeling B.V. een subsidie te verlenen van ten hoogste € 3.959.000,- (zegge: drie miljoen negenhonderdnegenenvijftig duizend euro) voor de bouw van het voetbal gerelateerde deel van een stadion op de WTC locatie te Leeuwarden. De subsidie wordt verleend op basis van werkelijk gemaakte kosten. BTW is niet subsidiabel.

Uit uw aanvraag blijkt dat de stichtingskosten van het totale stadion (naast het voetbal gerelateerde deel worden ook commerciële ruimtes en ruimtes voor ROC De Friese Poort in het totale complex gerealiseerd) zich verhouden tot het voetbal gerelateerde deel als volgt:

Kostensoorten totale complex	stichtingskosten voetbal gerelateerde deel		stichtingskosten overige ruimtes		Totaal
	€	% ¹	€	%	€
Grondkosten	830.000		5.070.000		5.900.000
Bouwkosten	22.200.000		21.600.000		43.800.000
Bijkomende kosten	1.470.000		1.700.000		3.170.000
Advieskosten	700.000		1.250.000		1.950.000
Onvoorziene kosten	200.000		300.000		500.000
Financieringskosten	100.000		200.000		300.000
Totaal	25.500.000		30.120.000		55.620.000

Wij verlenen de subsidie op het eerste deel voor de stichtingskosten voor het voetbal gerelateerde deel tot een maximum van € 3.959.000,- (zegge: drie miljoen negenhonderdnegenenvijftig duizend euro). De subsidie wordt naar rato lager vastgesteld als blijkt dat de werkelijke stichtingskosten lager zijn dan in de aanvraag is begroot.

Het betreft een éénmalige subsidie als bedoeld in artikel 4:23 lid 3 sub d van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), die niet gebaseerd is op een wettelijke voorschrift en waaraan in het geval van toekomstige activiteiten geen rechten kunnen worden ontleend. Op deze beschikking is van toepassing de Algemene subsidieverordening 2018 van gemeente Leeuwarden.

¹ Is percentage ten opzichte van totale kosten voor dat projectonderdeel (bv. aandeel grondkosten voetbal gerelateerd ten opzichte van de totale grondkosten)

Vaststelling van de definitieve subsidie vindt plaats op basis van de stichtingskosten van het voetbal gerelateerde deel. Dat wil zeggen dat 15,5255% (3.959.000/25.500.000) van de stichtingskosten van het voetbal gerelateerde deel tot een maximum van € 3.959.000 miljoen subsidiabel is. Dat betekent bijvoorbeeld dat wij niet meer dan € 128.861,65,- van de grondkosten subsidiëren (te weten 15,5255% van € 830.000,-).

Hierbij geldt dat de afzonderlijke posten zijn gemaximeerd en niet tussen posten kan worden geschoven zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming. Alles te verantwoorden door een accountantsverklaring, dat wil zeggen controleverklaring van een accountant of accountant-administratieconsulent als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, waaruit blijkt dat met de aanvraag wordt voldaan aan de voorschriften bedoeld in artikel 4:45 van de Algemene wet bestuursrecht.

Betaling van de subsidie vindt plaats door het overmaken van gelden op een door Van Wijnen op te geven bankrekeningnummer NL92 RABO 0371 5611 67 t.n.v. VW GSC B.V.

Aanhouden aanvraag m.b.t. € 1.041.000,-

Omdat de gemeente niet beschikt over de gehele opbrengst van de bij u bekende supermarktransactie, houden wij uw aanvraag voor een subsidie van ten hoogste € 1.041.000,- aan. U heeft verklaard hiermee in te stemmen. Hierover hebben wij overleg gevoerd en afspraken vastgelegd. Eerst en zodra de gemeente Leeuwarden over de opbrengst van de verkoop van de supermarktgronden beschikt, dat wil zeggen dat dit bedrag of zoveel minder onvoorwaardelijk tot het vermogen van de gemeente behoort ('op de rekening staat') zullen wij op de aanvraag beslissen. Wij verwijzen verder naar de gemaakte afspraken hierover.

Projectperiode

Het project loopt van 16 juni 2021 tot en met 1 augustus 2024. Dit is de periode waarin stichtingskosten die worden gemaakt voor de bouw van het voetbal gerelateerde deel van het stadion als subsidiabele kosten kunnen worden aangemerkt. Kosten die zijn gemaakt voor die datum of na de projectperiode komen niet voor subsidie in aanmerking, tenzij wij gedurende de projectperiode van u een daartoe strekkend (verlengings)verzoek hebben ontvangen en daarop positief hebben besloten.

Verbod overdracht

Het is niet toegestaan om deze beschikking of rechten daaruit over te dragen aan derden zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming.

Ontbindende voorwaarde

Wij hebben steeds als voorwaarde voor het verstrekken van subsidie gesteld, u wel bekend, dat Van Wijnen eerst alle benodigde gronden (D9968, D9947 en D9948) voor de realisatie van het stadion in eigendom heeft verworven. Inmiddels zijn de daarop betrekking hebbende notariële leveringsaktes verleden, is de eigendom overgedragen en heeft narecherche plaatsgevonden.

Dat betekent dat wij de eerder gecommuniceerde ontbindende voorwaarde met betrekking tot de eigendomsoverdracht niet langer (hoeven te) stellen.

Verplichtingen

Aan de subsidieverlening zijn de volgende voorwaarden en verplichtingen verbonden:

- Van Wijnen doet ons onverwijld schriftelijk melding, zodra aannemelijk is dat de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend niet, niet tijdig of niet geheel zullen worden verricht of dat niet of niet geheel aan de aan de subsidie verbonden verplichtingen zal worden voldaan;
- Van Wijnen stelt tijdig hypothecaire zekerheid ten behoeve van de gemeente Leeuwarden voor verleende voorschotten en doet hiervan onverwijld mededeling aan ons;
- Uw project dient te worden uitgevoerd overeenkomstig de ingediende, door middel van de subsidieverleningsbeschikking goedgekeurde businesscase en uw investeringsopzet, tenzij wij goedkeuring hebben verleend aan wijzigingen die vooraf schriftelijk aan ons zijn voorgelegd;
- Van Wijnen bewaart de stukken die betrekking hebben op de subsidieverlening minimaal vijf jaar na dagtekening van deze brief;
- Wij willen graag de voortgang van uw projectactiviteiten volgen. Van Wijnen levert elke twee maanden een schriftelijke voortgangsrapportage bij ons aan, waarbij in ieder geval gerapporteerd wordt over: een met documenten onderbouwde financiële stand van zaken per onderdeel van de hiervoor genoemde onderdelen van de stichtingskosten, voortgang van de bouw van het stadiondeel, stand van zaken in de planning en melding van bijzonderheden. De gemeente zal deze subsidieverplichting nader uitwerken in de vorm van een format dat u voorafgaand aan de bouw wordt aangeleverd.
- De sportinfrastructuur, dat wil zeggen het voetbal gerelateerde deel van het stadion, wordt niet uitsluitend door één gebruiker uit de profsport gebruikt en Van Wijnen verzekert dit gebruik door vastlegging daarvan in overeenkomsten met de eindafnemer van het voetbal gerelateerde deel van het stadion; het gebruik door andere sporters is jaarlijks goed voor tenminste 20% van de tijdscapaciteit overeenkomstig bijlage 1 en toegang wordt verleend op transparante en niet-discriminerende basis. De gemeente draagt er zorg voor dat de tariefvoorwaarden voor het gebruik daarvan publiek beschikbaar wordt gesteld. Het is aan Van Wijnen om deze voorwaarden na overleg met de gemeente te bepalen en tijdig aan te leveren.

Het niet voldoen aan de aan de subsidie verbonden verplichtingen kan tot gevolg hebben dat de subsidieverlening of subsidievaststelling wordt ingetrokken dan wel ten nadele van Van Wijnen wordt gewijzigd. De onverschuldigd betaalde subsidiebedragen zullen dan worden teruggevorderd.

Subsidievaststelling

Van Wijnen dient binnen twaalf weken na afronding van de activiteiten, maar uiterlijk binnen drie jaar na dagtekening van deze beschikking, een aanvraag in voor subsidievaststelling gericht aan het college van burgemeester en wethouders. De aanvraag tot vaststelling bevat in ieder geval:

- een inhoudelijk verslag, waaruit blijkt dat de activiteiten, waarvoor de subsidie is verleend, zijn verricht;
- een overzicht van de activiteiten en de hieraan verbonden uitgaven en inkomsten (financieel verslag met accountantsverklaring en een controleverklaring van een accountant of accountant-administratieconsulent als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van Boek 2

van het Burgerlijk Wetboek, waaruit blijkt dat met de aanvraag wordt voldaan aan de voorschriften bedoeld in artikel 4:45 van de Algemene wet bestuursrecht);

- een met documenten onderbouwde verantwoording van opbrengsten die gerealiseerd zijn ter dekking van de bouwkosten van het voetbal gerelateerd deel van het stadion.

De subsidie kan lager worden vastgesteld. Te veel betaalde subsidiebedragen worden teruggevorderd. De subsidie kan ten hoogste worden vastgesteld op € 3.959.000,- (zegge: drie miljoen negenhonderdnegenenvijftig duizend euro).

Uit het financieel verslag moet onder andere blijken dat Van Wijnen de kosten heeft gemaakt en dat zij de kosten heeft betaald.

Indien Van Wijnen de aanvraag tot subsidievaststelling niet tijdig heeft ingediend, kunnen wij de subsidie ambtshalve lager (tot nihil) vaststellen.

Betaling of terugbetaling geschiedt binnen zes weken nadat de vaststellingsbeschikking op voorgeschreven wijze is bekendgemaakt.

Voorschot

Wij zijn bereid voorschotten te verlenen. Bevoorschotting kan plaatsvinden tot ten hoogste 90% van de maximale subsidie.

Een bedrag van € 2.000.000,- (zegge: twee miljoen euro) maken wij over als eerste termijn zodra Van Wijnen daadwerkelijk is gestart met de bouw en nadat deze beschikking is afgegeven.

Een bedrag van € 1.563.000,- (zegge: een miljoen vijfhonderd drieënzestig duizend euro) wordt gedurende de bouw van het voetbal gerelateerde deel van het stadion in tien gelijke termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw, door ons aan Van Wijnen betaald.

De laatste termijn van € 395.900,- (zegge: driehonderd vijfennegentig duizend negenhonderd euro) kan eerst na de vaststellingsbeschikking betaalbaar gesteld worden.

Van toepassing zijnde regelgeving

Op de subsidietoekenning zijn de Algemene wet bestuursrecht en de Algemene subsidieverordening gemeente Leeuwarden 2018 van toepassing.

Voorts hebben wij uw aanvraag en deze beschikking getoetst aan staatssteunrechtelijke aspecten, in het bijzonder aan artikel 55 Algemene groepsvrijstellingsverordening (AGVV) waarin is bepaald aan welke criteria steun voor sportinfrastructuur moet voldoen om niet te kwalificeren als ongeoorloofde en aanmeldingsplichtige steun. Dit laat onverlet, dat wij er niet voor in kunnen staan, dat de gemeente niet gedwongen wordt toepassing te geven aan de Wet terugvordering staatssteun.

Kennisgeving Europese Commissie

Gelet op het feit dat deze subsidie (deels) wordt verleend onder toepassing van de AGVV zal deze beschikking conform voorwaarden van voornoemde verordening worden kennisgegeven aan de Europese Commissie. Wij wijzen u er

nadrukkelijk op dat naar aanleiding van opmerkingen door de Europese Commissie deze beschikking kan worden aangepast.

Stimulerend effect

Zonder onderhavige subsidie zal het project er mogelijk niet en zeker niet in de nu voorgestelde vorm gerealiseerd kunnen worden. Daarmee heeft de subsidie een stimulerend effect als voorgeschreven in artikel 6 lid 1, 2 en 3 van de AGVV.

Bezwaar

Indien u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit bezwaar maken door het indienen van een bezwaarschrift. Zie voor de procedure de bijgevoegde bijsluiter.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

mr. S. van Haersma Buma
burgemeester

drs. E. de Jong
gemeentesecretaris