

Raadsvoorstel

Kredietverlening voor een lening inzake gebiedsontwikkeling WTC-Cambuur
Zaaknummer: 2021-009234

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting

Van Wijnen Planontwikkeling BV heeft de afgelopen maanden onderzocht of zij tot een haalbare businesscase kunnen komen voor de gebiedsontwikkeling WTC. Dit onderzoek heeft er nu toe geleid dat Van Wijnen de gebiedsontwikkeling haalbaar acht, mits de gemeente de financiële kaders zoals vastgesteld in 2017 wijzigt. Stedenbouwkundig en ruimtelijk zijn er geen wijzigingen nodig. Wat gevraagd wordt is om, in plaats van de eenmalige bijdrage van € 4,5 mln., een lening van € 14 mln. te verstrekken. Van Wijnen heeft hiervoor per brief d.d. 16-6-2021 een verzoek gedaan aan de gemeente.

Door de wijziging van de eenmalige bijdrage naar een lening verandert ook het risicoprofiel van de gemeente. Dit risicoprofiel neemt aanzienlijk toe, maar er zijn dusdanig stevige afspraken gemaakt en voorzieningen getroffen dat wij van oordeel zijn dat het een acceptabel risicoprofiel is. Een risicoprofiel dat alleen gekoppeld is aan het voetbaldeel. Van Wijnen neemt als ontwikkelaar ook een aanzienlijk risico. Zij ontwikkelen en bouwen alle andere projectonderdelen geheel voor eigen rekening en risico. Dus onzekerheden als het gaat om financiering, bouwkosten en nadere uitwerkingen doen niets af aan de garantie die Van Wijnen geeft voor het realiseren van de gebiedsontwikkeling en het speelklare stadion. Ons inziens is hiermee sprake van een evenwichtige risicoverdeling die past bij ieders rol in het geheel.

Inleiding

Op 20 juni 2017 hebben wij bekend gemaakt wat de plannen zijn met het nieuwe Cambuurstadion en de ontwikkeling van het WTC gebied. Uw 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 tevens 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 dicht bij de binnenstad. De bouw van een stadion zorgt in combinatie met winkels en indooractiviteiten voor meer dynamiek in dit gebied. Het levert daarnaast een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid.

Na dit besluit zijn er meerdere momenten geweest waarop door uw raad besluiten zijn genomen over dit project. Zo heeft besluitvorming door uw raad plaatsgevonden op 23 januari 2019 over 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 u op 10 juli 2019 een besluit genomen over het bestemmingsplan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Op dat moment hebben wij als college ook een Exploitatie-Koop Overeenkomst (EKO)

met de StadionOntwikkelcombinatie Cambuur BV (SOC/Wyckerveste), vastgesteld.

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 de SOC (Wyckerveste) de gemeente schriftelijk op de hoogte gesteld dat zij geen sluitende businesscase kon realiseren. Naar aanleiding van die brief hebben wij de EKO met SOC ontbonden en tevens de subsidiebeschikking ingetrokken (vastgesteld op nihil). Hiermee was de gemeente vrij om met andere partijen naar ontwikkeling van het gebied te kijken.

Daarna heeft Van Wijnen Planontwikkeling BV aangeboden om te onderzoeken of zij de businesscase rond zouden kunnen krijgen. Van Wijnen was op dat moment al betrokken als de aannemer die namens de SOC het stadioncomplex zou bouwen.

Vanaf dat moment is het onderzoek van Van Wijnen gestart en in februari 2021 kwamen zij tot het oordeel dat de businesscase haalbaar is, mits alle projectpartners bereid zijn mee te denken in oplossingen buiten de op dat moment geldende kaders. Ook de gemeente is vervolgens hierover in gesprek gegaan. Van onze kant is op voorhand meegegeven dat de integraliteit van de gebiedsontwikkeling niet kan worden losgelaten én dat er voor Cambuur sprake moet zijn van financiële verplichtingen die nagekomen kunnen worden. 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 die Van Wijnen kan realiseren. De oplossing is daarbij vooral gelegen in de financiering en fasering. Aan de businesscase zijn inhoudelijk geen concessies gedaan; die is onveranderd.

Verzoek Van Wijnen

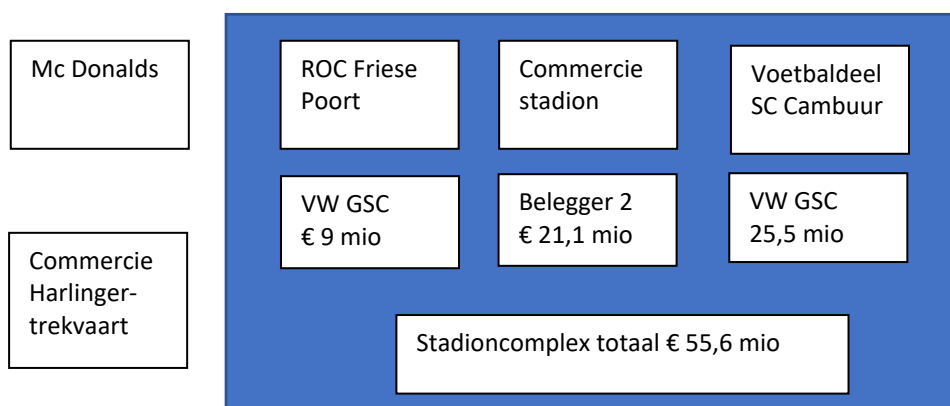
Van Wijnen heeft bij brief d.d. 16-6-2021 aan de gemeente verzocht om in plaats van de in 2017 toegezegde eenmalige bijdrage van € 4,5 mln. om te zetten in een langlopende lening van € 14 mln.. In samenhang met de overige afspraken die Van Wijnen heeft gemaakt met SC Cambuur, ROC Friese Poort, Mc Donalds en Wyckerveste, heeft Van Wijnen in de brief (bijlage 1) waarin zij dit verzoek doen, gegarandeerd dat zij in ieder geval de plan onderdelen voetbalcomplex (ROC Friese Poort, commerciële ruimtes, voetbalstadion Cambuur), Mc Donalds en het commerciële gebouw langs de Harlingertrekvaart gaan realiseren. Voor het voetbalcomplex garanderen zij dat de bouw voor ROC Friese Poort en het voetbalgedeelte rond 1-7-2023 door hen wordt opgeleverd. Het voetbalgedeelte is dan speelklaar. Dit wordt vastgelegd in een zogenaamde afbouw- en nakomingsgarantie. Ruimtelijk en planologisch zijn er geen wijzigingen: het bestemmingsplan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte blijven ongewijzigd. Conform de planning van Van Wijnen zullen zij, na een positief besluit van uw raad, op 1-8-2021 de omgevingsvergunning indienen en uiterlijk 15-9-2021 de benodigde gronden van SOC (Wyckerveste) overnemen en ruilen met de gemeente.

Op welke manier de leisure bij het WTC wordt ontwikkeld, is nog niet duidelijk. Van Wijnen heeft geen overeenstemming met WTC kunnen bereiken over het overnemen van de contracten die het WTC heeft gesloten met de SOC (Wyckerveste). Het WTC houdt vast aan het contract dat zij hebben met de SOC, waarin is opgenomen dat het stadion uiterlijk september 2022 gereed is.

Als dit niet het geval is, zullen onder andere alle door WTC ingebrachte gronden en bijdragen aan de totale businesscase wat hen betreft terug geleverd moeten worden aan WTC. Een risico in de businesscase (dat door Van Wijnen wordt gedragen) is dat als gevolg van deze afspraken er mogelijk een verplichting ontstaat om aangekochte grond terug te leveren aan het WTC na september 2022. Aangezien dat voor de gronden onder de supermarkten feitelijk niet kan, zal deze grond voor ruim € 1 mln. moeten worden aangekocht. De overige gronden moeten en kunnen worden terug geleverd. De reeds gedane investeringen moeten in dat geval worden afgeboekt. De functionaliteit van deze gronden blijft overeind, namelijk parkeren en verkeer.

Organisatie en financiering

Van Wijnen is in de nieuwe situatie risicodragend opdrachtgever voor de gebiedsontwikkeling en daarmee ook voor de realisatie van de verschillende onderdelen. Zij richten hiervoor een ontwikkel BV op, hierna te noemen VW GSC. Zij ontwikkelen de volgende planonderdelen.



Tot aan de ingebruikname van het stadioncomplex is VW GSC de entiteit waarmee alle contracten en afspraken worden gemaakt. VW GSC wordt eigenaar van alle benodigde gronden en rechten om de gebiedsontwikkeling zelfstandig uit te kunnen voeren en is opdrachtgever voor de feitelijke realisatie van het stadioncomplex. Van Wijnen zal met Wyckerveste een overeenkomst sluiten voor de overname van de activa en passiva van SOC BV.

Na ingebruikname van het stadioncomplex zal er een nieuwe situatie ontstaan waarbij het eigendom van het voetbaldeel door Van Wijnen naar een stichting of BV wordt overgedragen. Deze entiteit draagt zorg voor het beheer en onderhoud, rente en aflossing van de lening aan de gemeente en voor verhuur aan SC Cambuur. De exacte invulling hiervan moet juridisch nog worden uitgewerkt. Van Wijnen zal hiervoor in de loop van de tijd een voorstel doen. Een nieuwe entiteit ontstaat pas na goedkeuring van de gemeente en onder voorwaarde van alle gemaakte afspraken en randvoorwaarden met de VW GSC. Met andere woorden, daardoor verandert het risicoprofiel van de gemeente niet.

De totale investering in het plangebied bedraagt (mits alle projectonderdelen waaronder het WTC worden gerealiseerd) circa € 95-100 mln.. De totale kosten en dekking van het stadioncomplex zijn als volgt opgebouwd:

Investering

ROC Friese Poort casco	€ 9,0 mio
Commerciële ruimten	€ 21,1 mio
Voetbaldeel	€ 25,5 mio
• Casco	€ 21,5 mio
• Afbouw	€ 4,0 mio
Totaal:	€ 55,6 mio

Dekking

ROC Friese Poort	€ 9,0 mio (Van Wijnen, huurcontract Friese Poort)
Commerciële ruimten	€ 21,1 mio (Van Wijnen, huurcontracten commercie)
Voetbaldeel	
- Subsidie	€ 5,0 mio (<i>is maximaal bedrag, bij optreden risico supermarktgronden - € 1 mio</i>)
- Bijdrage Cambuur	€ 5,0 mio
- Lening gemeente	€ 14,0 mio
- Van Wijnen	€ 1,5 mio
Totaal	€ 55,6 mio

Dit overzicht laat zien dat de bijdrage van de gemeente onderdeel is van de gebiedsontwikkeling en onderdeel uitmaakt van de totale businesscase.

Voor de ROC Friese Poort is Van Wijnen de belegger, zij financieren en ontwikkelen dit bouwdeel zelf. Inmiddels is door ROC Friese Poort een huurovereenkomst ondertekend met Van Wijnen. Hierin is een ontbindende voorwaarde opgenomen als het gaat om het tijdsplan. De mijlpalen die door Van Wijnen gehaald moeten worden zijn:

- 1-7-2021 indienen omgevingsvergunning,
- 1-1-2022 start bouw,
- 1-7-2023 oplevering casco stadion.

Als die data niet gehaald worden heeft het ROC de mogelijkheid om het huurcontract te ontbinden. Dat zou betekenen dat de businesscase niet rond komt. In het bestuurlijk overleg van 15-6-2021 heeft ROC Friese Poort aangegeven dat zij geen gebruik maken van de ontbindingsmogelijkheid indien 1-7-2021 niet wordt gehaald. Dit kan verschoven worden naar 1-8-2021 wordt.

Voor de commerciële ruimten in het stadion is de insteek van Van Wijnen dat hier een externe belegger voor wordt gevonden. Als die er niet tijdig is, staan zij zelf garant voor de realisatie. Er zal dan gefaseerd worden gebouwd al naar gelang er huurcontracten zijn afgesloten met commerciële partijen. Op dit moment geeft Van Wijnen aan dat 25% van de ruimtes is verhuurd.

De bijdrage van Cambuur ad € 5 mln. betreft een eenmalige bijdrage aan VW GSC. Cambuur heeft dit geld niet direct beschikbaar en kan hier op voorhand geen garanties over verstrekken. Later in dit raadsvoorstel wordt toegelicht welke inspanningen en toezeggingen Cambuur heeft gedaan om te zorgen dat dit bedrag uiterlijk 1-7-2023 beschikbaar is.

Financieringsvraag aan de gemeente en beheersing risico's:

Van Wijnen verzoekt om een lening van de gemeente van € 14 mln. Dit komt de plaats van de subsidie van € 4,5 mln. van de gemeente. Het gaat om een lening met een looptijd van 40 jaar, tegen een rentepercentage van 2,95%. De

jaarlijkse last voor VW GSC en daarmee direct ook voor Cambuur met betrekking tot rente en aflossing, bedraagt hiermee maximaal € 600.000 per jaar. Dit is een jaarlast die volgens SC Cambuur goed binnen de begroting past. Naast de lening die aan de gemeente wordt gevraagd zal de gemeente ook de bijdrage van € 5 mln. vanuit de supermarkten (dit maakt vanaf 2017 al onderdeel uit van de businesscase) middels een subsidie aan Van Wijnen verlenen. Hier wordt later in dit voorstel op ingegaan.

Voor de gemeente verandert de eenmalige subsidieverstrekking naar een langjarige relatie met VW GSC en daarmee ook met de gebiedsontwikkeling. Dit brengt een ander risicoprofiel met zich mee. De directe financiële verbinding met het project is tussen de gemeente en VW GSC. Indirect is er een relatie met SC Cambuur; dat is namelijk de partij die de huur aan VW GSC moet voldoen. En hiermee kan VW GSC aan haar verplichtingen voldoen met betrekking tot rente en aflossing van de lening. Om het risico af te dekken dat SC Cambuur niet aan haar verplichtingen kan voldoen zijn, tussen VW GSC en SC Cambuur in het huurcontract afspraken vastgelegd die zoveel mogelijk zeker stellen dat aan de huurverplichting kan worden voldaan. Door de gemeente wordt dit vanuit de nieuwe rol van financierder niet als zekerheid gezien. Niet in de zin van een waarde die tegenover de waarde van de lening staat. Daarom zijn ook afspraken tussen VW GSC en de gemeente gemaakt waarin een samenstel van garanties en zekerheden is afgesproken. Dit is opgenomen in de brief van Van Wijnen (bijlage 1).

Risicoprofiel

Met de set van randvoorwaarden die in de bijlage is omschreven resteert voor de gemeente (en VW GSC) het risico van een faillissement van Cambuur of andere redenen waardoor Cambuur niet aan haar verplichtingen jegens de VW GSC kan voldoen:

- Het maximale risico (bedrag van openstaande lening) bedraagt gedurende de eerste 10 jaar € 9,25 mln euro. Dit is € 14 mln minus de garantstelling van Van Wijnen ad € 4,75 mln. Dit loopt per jaar terug naar rato van aflossing van de lening. Daarnaast zullen dan ook de rentekosten die gemaakt zijn om de middelen aan te trekken gedekt moeten worden. Dit is een bedrag van maximaal € 2,1 mln wat gedurende de looptijd afneemt.
- Na de eerste tien jaar van de lening vervalt de garantstelling van Van Wijnen. Na 10 jaar staat aan lening nog een bedrag open van € 11,8 mln. en aan rente € 1,2 mln. Totaal risico € 13 mln.

Tegenover dit risico zijn een aantal zekerheden overeengekomen:

- Hypotheekrecht op het voetbaldeel. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat er op voorhand weinig waarde gehecht kan worden aan het in bezit hebben van een voetbalstadion. Het is zeer onwaarschijnlijk dat er een andere betaald voetbalclub als huurder of eigenaar komt. Het hypotheekrecht kan bedrijfseconomisch waarde hebben voor het kantoorgedeelte. Hiervoor zal dan wel verbouwd moeten worden. De aard en omvang van deze waarde zal aan de hand van een nog uit te voeren taxatie moeten worden bepaald;
- Indien juridisch mogelijk eigendom van de reclamemasten
- Indien juridisch mogelijk inkomsten zonnepanelen

Het bedrag van € 4,5 mln. dat nu niet als subsidie wordt verstrekt valt in die zin vrij. Dit bedrag is in het kader van de jaarrekening 2020 toegevoegd aan de

reserve voorgenomen budgetoverheveling. Voorgesteld wordt om dit bedrag in te zetten als risicoafdekking en toe te voegen aan een in te stellen reserve risico stadion SC Cambuur.

Indien een gemeente middelen aantrekt (via de mix van kort en lang geld of via projectfinanciering) om uit te lenen, geldt te allen tijden dat de gemeente een risico-opslag in rekening moet brengen. De hoogte van een risico opslag kent een ondergrens zoals deze in de EU handreiking is aangegeven. In casu ligt een opslag van 2,2 % in de rede. Daarnaast zal de gemeente moeten betogen waarom dit alles de publieke zaak dient. Voor de integrale gebiedsontwikkeling is dit in 2017 al aangetoond. Om het verschil tussen de te betalen en ontvangen rente ook in te kunnen zetten ter risicoafdekking wordt voorgesteld om te kiezen voor projectfinanciering. Het verschil op ontvangen rente en te betalen rente komt dan jaarlijks als resultaat in de exploitatie. Derhalve wordt voorgesteld om dit verschil toe te voegen aan de in te stellen reserve risicovoorziening stadion SC Cambuur. De eerste 10 jaar bedraagt het renteverskil tussen de aan te trekken lening en de te verstrekken lening afgerond € 2,9 mln. Na 10 jaar zou dan sprake zijn van een risicovoorziening van € 7,4 mln. Daarbij is uitgegaan van de huidige stand van zaken met betrekking tot de rente waarmee de gemeente middelen kan aantrekken. Als het percentage hoger wordt dan 0,75% zal de reserve minder snel opbouwen aangezien het rentepercentage van 2,95% vast staat.

Dit, in combinatie met de afspraken die tussen Van Wijnen en Cambuur worden gemaakt om te voorkomen dat er een dergelijke situatie überhaupt ontstaat, leidt naar onze mening tot een risicoprofiel dat aanzienlijk, maar zeker acceptabel is. Naast de hiervoor benoemde zekerheden wordt het risico afgedekt door de eerder genoemde € 4,5 mln. door deze aan te houden als risico buffer, de renteopbrengsten van de financieringsconstructie, het hypotheekrecht en de garantstelling van Van Wijnen. Bovendien wordt het risicoprofiel in de loop van de jaren steeds lager. De inkomsten van Cambuur zullen bovendien rechtstreeks ingezet worden voor de rente- en aflossing door toepassing van cederen. De governance van de club is ook van groot belang om het risico te beperken dat Cambuur in de positie komt dat zij niet aan hun verplichtingen kunnen voldoen. Ook hierover worden in de huurovereenkomst tussen Cambuur en Van Wijnen afspraken vastgelegd.

Bouwclaim van Wijnen

Ter compensatie van de risico's die Van Wijnen loopt, en de garantstelling die zij afgeven krijgt Van Wijnen een bouwclaim om woningen te bouwen op de locatie WTC-Cambuur en Oud Oost. Gezien de mogelijkheden op deze plekken zal dat ongeveer om 600 woningen kunnen gaan. Hiermee zijn de gemeente en Van Wijnen meerjarig aan elkaar verbonden. Voor de gemeente heeft dit geen directe nadelige gevolgen.

Eenmalige bijdrage Cambuur

In de afspraken tussen gemeente en VW GSC met betrekking tot de garantstelling van VW GSC is opgenomen dat de garantstelling van Van Wijnen pas volledig in gaat op het moment dat SC Cambuur haar eenmalige bijdrage van € 5 mln. heeft gedaan. Daarmee ligt de eerste 10 jaar dit risico bij de gemeente. In de overeenkomst tussen VW GSC en SC Cambuur zijn er daarom verplichtingen opgenomen voor Cambuur om zo veel mogelijk te borgen dat dit geld op het moment van oplevering beschikbaar is. Onder andere de afspraak

dat alle extra inkomsten 100% worden aangewend en alle TV-gelden 100% worden gebruikt om zo snel mogelijk aan die verplichting te voldoen geven daarbij comfort.

Subsidie

Zoals eerder aangegeven is een deel van de financiering afkomstig van een subsidie die door de gemeente wordt verstrekt. De betreffende subsidiebeschikking zal door het college van B&W worden verleend, onder voorbehoud van goedkeuring van de financieringsvraag van Van Wijnen door u als gemeenteraad.

Het betreft hier nadrukkelijk geld dat de gemeente alleen heeft verkregen vanwege de gebiedsontwikkeling, met als doel dit ook weer in de gebiedsontwikkeling te investeren. Dit is voortgekomen door de contractuele splitsing in de SOC tussen Wyckerveste en Dijkstra Draisma, waarbij er voor is gekozen om de bijdrage van de supermarkten ad € 5 mln. bij de verkoop van de gronden van gemeente aan BGDD als extra inkomsten in de gemeentelijke begroting op te nemen en deze te oormerken voor de bijdrage in de gebiedsontwikkeling. Middels een subsidie worden deze extra inkomsten dan weer ingezet voor het doel waarvoor het bestemd was, namelijk de gebiedsontwikkeling WTC-Cambuur.

Aangezien de gemeente op papier de verplichting aan WTC heeft om de grond van de supermarkten te moeten kopen voor ruim € 1 mln., maar de gemeente dit risico niet draagt, wordt er een voorbehoud in de subsidiebeschikking gemaakt voor uitkering van dit bedrag.

Risicovoorziening

Ter afdekking van het financiële risico stellen wij voor om een reserve risico stadion SC Cambuur in te stellen en de oorspronkelijke eenmalige bijdrage ad € 4,5 mln. en het eerder benoemde rente surplus toe te voegen aan deze reserve.

Grondoverdracht

Onderdeel van de businesscase is dat de gemeente grond inbrengt. De ruiling/verkoop van de grond is het laatste middel dat de gemeente nog heeft om afspraken vast te leggen. Dat betekent dat vóór die overdracht plaats vindt alle contracten 100% uitgewerkt en ondertekend moeten zijn, en uiteraard moeten passen binnen de kaders van de raad. Pas dan zullen wij als college overgaan tot overdracht van de grond.

Relatie Wyckerveste - BGDD

Op 21 juni 2021 dient er een kort geding over zakelijke geschillen tussen SOC BV (Wyckerveste) en BGDD. Deze geschillen komen voort uit de terugtrekking van BGDD uit de SOC. Het gaat om financiële geschillen en om bouwrechten waar BGDD aanspraak op maakt. Aangezien wij deze informatie alleen mondeling hebben gekregen, hebben wij geen exact inzicht op de inhoud van de geschillen. Vanwege de juridische procedure is Wyckerveste enigszins terughoudend om nu bindende afspraken te maken met Van Wijnen.

Positie Cambuur

Als uiteindelijke gebruiker van het speelklare stadion heeft SC Cambuur aangegeven dat zij instemt met de afspraken die nu voorliggen tussen de gemeente en Van Wijnen. Met dit nieuwe kader en met de afspraken die op hoofdlijn zijn gemaakt kunnen zij komen tot een huurovereenkomst voor een

stadion dat aan alle wensen en eisen voldoet die de club daar aan stelt. Ook het financiële kader, met name de huurlast van € 600.000 per jaar, is voor Cambuur akkoord. In de bijgevoegde brief van Cambuur is dit verwoord (bijlage 2).

Voorbehouden

Het voorliggende voorstel is onder voorbehoud van een positief besluit van de provincie over verlenging van de periode van de subsidie van circa € 5 mln.. Deze is door de provincie eerder vastgesteld op juli 2021. Wij zullen hiervoor formeel verlenging van de termijn aanvragen.

SOC BV (Wyckerveste) heeft bezwaar gemaakt tegen het intrekken van de subsidie ad € 9,5 mio die eerder aan hen verstrekt was (formeel het op nihil vaststellen van de subsidie). Dit bezwaar moet eerst ingetrokken zijn voordat de subsidie van € 5 mln. van de supermarktgronden wordt geformaliseerd.

Overigens wordt de lening pas feitelijk verstrekt als aan alle randvoorwaarden is voldaan. Zo moeten alle overeenkomsten zijn ondertekend en moeten gronden in bezit zijn van VW GSC.

Financiën

De gemeente wordt gevraagd om een lening te verstrekken van € 14 mln. Deze middelen dienen extern aangetrokken te worden. De hiermee gepaard gaande rentelasten kunnen gedekt worden uit rentebaten.

Het voorstel is om in dit geval te kiezen voor projectfinanciering. De rentebate is hoger dan de rentelasten. Hierdoor ontstaat er een positief resultaat op de rentelasten en baten. Om de risico's van de financiering af te dekken is het verzoek om het surplus toe te voegen aan een in te stellen reserve risico's Stadion SC Cambuur.

Binnen de programmabegroting 2021 is in totaal € 9,5 mln. beschikbaar voor het verstrekken van een subsidie aan VW GSC. De vraag aan de gemeente is een subsidie van € 5 mln. Om de risico's van de lening af te dekken wordt voorgesteld om de niet benodigde subsidie van € 4,5 mln., thans opgenomen in de reserve voorgenomen budgetoverheveling, te storten in een in te stellen reserve risico's Stadion SC Cambuur. Bij de jaarlijkse P&C cyclus zal een risicoanalyse worden gemaakt met betrekking tot de bijdrage aan de risicovoorziening. Daarbij zal gekeken worden naar de omvang van de voorziening op dat moment en de resterende risico's.

Planning

De planning van alle partijen is er op gericht om uiterlijk 1-7-2023 in ieder geval het ROC en het voetbaldeel helemaal klaar te hebben. De Mc Donalds zal al eerder klaar zijn. Mc Donalds is voornemens om zo snel mogelijk na de raadsbehandeling en na de grondoverdracht van start te gaan met de bouw.

Mijlpalen zijn:

- | | |
|--|-----------|
| - Indienen ontvankelijke omgevingsvergunning | 1-8-2021 |
| - Grondruilig | 15-9-2021 |
| - Start bouw voetbalcomplex | 1-1-2022 |
| - Oplevering voetbalcomplex | 1-7-2023 |
| - Afronden inrichting openbare ruimte | 1-8-2023 |

Blad 9

Vervolgacties op hoofdlijnen

Als u instemt met ons voorstel dan zullen wij de benodigde contracten die nu in hoofdlijn zijn opgesteld verder in detail uitwerken met Van Wijnen. Tegelijkertijd zullen wij de voorbereidende werkzaamheden voor het bouwrijp maken weer ter hand nemen, voor zover dit in onze eigen invloedssfeer ligt.

Leeuwarden, 17 juni 2021,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*