

## Raadsvoorstel

Onderwerp: Westtribune Telstar

Datum raadsvergadering	11 juni 2015	Portefeuillehouder(s)	R. Vennik A.V. Baerveldt
Registratienummer	Rs15.00423	Ambtenaar	R. de Veer/E. Blijie
Datum carrousel	28 mei 2015	Telefoon	0255 567230
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	rveer@Velsen.nl



### Voorgesteld raadsbesluit

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 690.000,-- voor de verwerving van de rechten op de Westtribune en de rechten uit de erfpachtovereenkomst voor de ondergrond van de Westtribune;
2. De overige met de verwerving samenhangende kosten, zijnde achterstallig grootonderhoud (ca. € 100.000,--) ten laste te brengen van de Algemene Reserve.
3. De vorderingen op de boedel, groot € 67.960,34 ten laste te brengen van de Algemene Reserve.
4. In afwijking van het bestaande afschrijvingsbeleid voor een incurant vastgoedobject van 40 jaar een afschrijfstermijn te hanteren van 30 jaar.
5. De consequentie voor de begroting 2015 te verwerken via de tweede BURAP.

### Samenvatting

De gemeente wenst over te gaan tot de verwerving van de rechten op de Westtribune en de ontbinding van de destijds gesloten erfpachtovereenkomst. Niet verwerven geeft een ernstig continuïteitsrisico voor Telstar met als mogelijke uiterlijke consequentie het faillissement van Telstar. Door de vorengenoemde verwerving en ontbinding behoudt de gemeente volledig grip op haar grondpositie.. Voor de verkrijging van de rechten op de Westtribune en de rechten uit de erfpachtovereenkomst is een bedrag verschuldigd van € 740.000,--. De gemeenteraad wordt nu gevraagd hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 690.000,--. Telstar draagt een bedrag van € 50.000,-- bij. De exploitatie van de Westtribune levert de gemeente over de gehele periode van 30 jaar een positief resultaat op.

### Inleiding

De gemeente heeft voor de ondergrond van de Westtribune een erfpachtovereenkomst gesloten met Memid, die hierop deze tribune heeft gerealiseerd. Memid is echter in 2011 voordat de vestiging van het erfpachtrecht bij de notaris plaats had gevonden failliet verklaard. Vervolgens heeft slechts één marktpartij interesse getoond om met de curator onderhandelingen te voeren voor de verwerving van het erfpachtrecht en de tribune. Dit heeft echter niet geresulteerd in een daadwerkelijke verkoop. Dit betekende dat de claim van de curator op Telstar gestand zou worden gedaan met als gevolg een ernstig continuïteitsrisico voor Telstar met als mogelijke uiterlijke consequentie het faillissement van Telstar. Gezien de directe en indirecte effecten dat een mogelijk faillissement met zich meebrengt, is dat een onwenselijke situatie. De gemeente heeft vervolgens onderzocht of zij, binnen de wettelijke kaders, een bijdrage kan leveren aan een oplossing voor de ontstane situatie. Deze bijdrage is wenselijk omdat buiten het feit dat Telstar een bekende betaald voetbalclub is, Telstar ook een belangrijke maatschappelijke rol binnen de gemeente Velsen vervult. Bij verwerving van de rechten op de Westtribune en de ontbinding van de destijds gesloten erfpachtovereenkomst behoudt de gemeente volledig grip op haar grondpositie. Deze aspecten hebben er toe geleid dat de gemeente onderhandelingen met de curator is gestart.

### Besluit gemeenteraad van 2 maart 2006

Vanwege de renovatienoodzaak van de Westtribune van Telstar heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 2 maart 2006 het college opdracht gegeven om tot een oplossing te komen van de problematiek van de "Westtribune". Op 24 maart 2006 is er een intentie-overeenkomst gesloten

tussen de gemeente en Telstar met als doel in hoofdlijnen overeenstemming te bereiken over de rechtsvorm waarin en de voorwaarden waaronder de ondergrond van de Westtribune aan Telstar beschikbaar zou worden gesteld. Gedurende het proces is toen gebleken dat Telstar niet voldoende kapitaalkrachtig was om zelf de herbouw van de tribune te kunnen financieren danwel financiering te kunnen verkrijgen. Telstar heeft toen Memid er bij betrokken teneinde de herbouwplannen te realiseren.

Memid trad op als ontwikkelaar en exploitant van de tribune en verhuurde deze vervolgens aan Telstar. De problematiek rond de Westtribune was op deze manier opgelost. De gemeente heeft met Memid een overeenkomst gesloten tot uitgifte in erfpacht van de ondergrond van de Westtribune ten behoeve van de herbouw van de Westtribune. Door het faillissement van Memid is het recht van erfpacht nimmer gevestigd.



## Het proces tot verwerving

Nadat eind tweede kwartaal 2014 duidelijk werd dat vanuit de markt geen interesse in de verwerving van de Westtribune bestond heeft de gemeente onderzocht of zij de Westtribune zou kunnen verwerven. Vervolgens is zij met curator in contact getreden en heeft de gemeente diverse onderzoeken laten uitvoeren. Op basis van deze onderzoeken is door de gemeente in november 2014 een eerste bod gedaan, welk bod in december 2014 door de curator is afgewezen.

Vervolgens is onderzocht in hoeverre de gemeente haar bod kon aanpassen. Op basis van de uitslag van dat onderzoek hebben partijen uiteindelijk op 17 maart jl. op hoofdlijnen overeenstemming bereikt onder voorbehoud van een haalbare businesscase en de nodige goedkeuringen. Op 30 april is gebleken dat de businesscase haalbaar is.

In samenhang met dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad verzocht wensen en bedenkingen uit te brengen op de met de curator te sluiten Vaststellingsovereenkomst en de met Telstar te sluiten huurovereenkomst. De uitgangspunten van de Vaststellingsovereenkomst en de concept huurovereenkomst zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

## Beoogd doel en effect van het besluit

Door dit besluit behoudt de gemeente volledig grip op haar grondpositie en wordt de financiering van de verwerving van de rechten op de Westtribune en de rechten uit de erfpachtovereenkomst gerealiseerd. Hierdoor kan de gemeente een Vaststellingsovereenkomst met de curator sluiten, waardoor zij onbeperkt eigenaar wordt van de tribune en de ondergrond daarvan. Vervolgens kan met Telstar een huurovereenkomst worden gesloten voor het gebruik van de tribune. Hiermee wordt een mogelijk faillissement afgewend en daarmee wordt de maatschappelijke rol van Telstar geborgd.

## Argumenten

### Grondpositie

De gemeente heeft met de aankoop van de Westtribune een waardevolle strategische positie verworven met volledige zeggenschap. Het overige deel van het stadion is reeds in eigendom van de gemeente en verhuurt zij al aan Telstar.

Mocht in de toekomst Telstar om enige reden geen gebruik meer van het stadion willen of kunnen maken, en is de gemeente niet in staat het stadion rendabel te exploiteren, dan moet er naar een andere gebruiksfunctie worden gezocht. De meest voor de hand liggende functie is dan het hele terrein in te richten voor woningbouw. Hoewel voor het huidige terrein geen plannen zijn voor woningbouw, kan dit in de toekomst veranderen

### Continuïteit

Wanneer de gemeente de Westtribune verwerft en de Vaststellingsovereenkomst met de curator sluit faciliteert zij de continuïteit van Telstar en haar maatschappelijke rol binnen de gemeente.

In de Vaststellingsovereenkomst met de curator wordt overeengekomen dat de gemeente aan de boedel van Memid een bedrag van € 740.000,- voldoet voor de verwerving van de rechten op de Westtribune en de ontbinding van de destijds gesloten erfpachtovereenkomst. In de overeenkomst met de curator doen partijen over en weer afstand van hetgeen zij jegens elkaar te vorderen hebben. De curator kan daardoor bij de gemeente ook geen vordering meer instellen uit ongerechtvaardigde verrijking. Deze vordering zou hij kunnen instellen doordat het recht van erfpacht niet is gevestigd en gesteld zou kunnen worden dat de gemeente door natrekking eigenaar is geworden van de tribune. Daarnaast draagt de curator er zorg voor dat de Rabobank

afstand doet van haar pandrecht terzake. De boedel zal tevens haar vorderingen op Telstar buiten invordering laten. De gemeente verwerft de tribune in de staat waarin hij thans zich bevindt. Het achterstalligonderhoud aan de tribune komt derhalve voor rekening van de gemeente. Al deze zaken komen de continuïteit van Telstar ten goede.

## Maatschappelijke rol Telstar

De aanwezigheid van een BVO (Betaald Voetbal Organisatie) als Telstar binnen de gemeentegrenzen van Velsen is op maatschappelijk gebied om meerdere redenen van belang. Allereerst fungeert Telstar als een uithangbord voor de gemeente. Hoewel Telstar (nog) niet in de Eredivisie voetbalt staat zij op sportief gebied zowel haar mannetje als vrouwtje. Als een van de weinige BVO's is Telstar in het bezit van zowel een mannen en dameselftal. Het damesteam speelt wel in de eredivisie en staat in het linker rijtje.



Binnen de strategie van Telstar worden diverse speerpunten gehanteerd. In dit Raadsvoorstel benoemen wij drie belangrijke.

Telstar is een organisatie die maatschappelijk verantwoord onderneemt. Dit uit zich ondermeer in haar personeelsbeleid. Haar salarishuis kan in de voetballerij als sober worden aangemerkt. Telstar fungeert op dit punt duidelijk een voortrekkersrol in Nederland en ver daarbuiten. Jaarlijks faciliteert Telstar werkervaring en afstudeeropdrachten voor studenten van allerlei pluimage. Telstar is ook een platform voor participatie.

Het tweede speerpunt is het verbinden van ondernemers en instellingen. Telstar zorgt er voor dat een voedingsbodem voor ontmoetingen wordt gecreëerd. Naast de vele maatschappelijke initiatieven speelt Telstar nadrukkelijk een rol in het sociaal economisch verkeer. Telstar is in feite een modern gemeenschapshuis en draagt daarmee bij aan de economische welstand. Telstar is wekelijks een ontmoetingscentrum op en rond wedstrijden. Daarenboven heeft en/of organiseert Telstar economisch relevante bijeenkomsten. Partijen worden eenvoudig bij elkaar gebracht en daarmee is Telstar een belangrijk platform voor verbinding van ondernemers en instellingen. De maatschappelijke rol wordt hier duidelijk verbonden met het economische belang van de gemeente Velsen. Verbinden van ondernemers onderling, kennisoverdracht en ontwikkeling, alles met tot doel het versterken van de lokale economie.

Tenslotte draagt de stichting "Telstar Thuis in de Wijk" nadrukkelijk bij aan het welzijn van jonge mensen. Dit derde speerpunt betreft vooral jonge mensen die een zetje in de rug nodig hebben. Of het nu buurtvoetbalwedstrijden tijdens de Telstar Streetleague betreft of bijvoorbeeld Playing for success IJmond. Omdat Telstar een betaald voetbalorganisatie is veroorzaakt zij een grote impact en is zij in staat jonge mensen verder te helpen. Overigens kan dit alles ook zonder Telstar, feit is alleen dat het dan trager van de grond komt en dat dergelijke initiatieven dan de aantrekkingskracht van de club missen. Hierbij spinnen de gemeente en haar inwoners garen op korte en op lange termijn. Telstar is een platform voor emancipatie van jonge mensen.

## Alternatieven

De gemeente sluit geen overeenkomst met de curator. Er kunnen zich dan verschillende zaken voordoen zoals:

- Een vordering van de curator op de gemeente wegens ongerechtvaardigde verrijking;
- De vorderingen die de gemeente op de boedel heeft zijn door het faillissement van Memid slechts gedeeltelijk verifieerbaar als concurrente vordering en deels niet verifieerbaar.
- Continuïteitsproblemen Telstar met als uiterste consequentie aanvraag faillissement Telstar vanwege vorderingen van de boedel op Telstar inzake nog verschuldigde huur.
- Bij faillissement Telstar kan de curator het erfpachtrecht verkopen aan een ontwikkelaar. Deze ontwikkelaar verwerft dan een strategische positie, dit is onwenselijk.

## Alternatieve uitgitevormen aan Telstar:

De gemeente heeft Telstar laten onderzoeken of het voor haar een meerwaarde heeft als terzake een huurafhankelijk opstalrecht gevestigd wordt in plaats van een huurovereenkomst voor sec de tribune. Bij een huurafhankelijk opstalrecht wordt de ondergrond verhuurd en wordt er een opstalrecht voor de tribune gevestigd voor een periode gelijk aan de duur van de huurovereenkomst. Partijen hebben vastgesteld dat deze variant geen meerwaarde oplevert ten opzichte van de huidige huuroplossing.

Het vestigen van een zakelijk recht van opstal, de uitgifte in erfpacht of de verkoop van de tribune aan Telstar is voor de gemeente niet wenselijk en voor Telstar niet haalbaar.

De exploitatie van de Westtribune behoort niet tot de kerntaken van de Gemeente Velsen. Dat is ook de reden waarom de gemeente ten tijde van het faillissement van Memid zich niet bij de curator heeft gemeld als geïnteresseerde voor de Westtribune. De "markt" heeft aangetoond niet in staat te zijn, binnen de geldende kaders, voor de verwerving van de Westtribune overeenstemming te kunnen bereiken met de curator. Het ontbreken van interesse vanuit de markt heeft thans gevolgen voor de continuïteit van Telstar. De KNVB heeft richting Telstar de fatale termijn gesteld om op uiterlijk 15 juni 2015 definitief duidelijkheid te verstrekken over de financiële situatie van Telstar (waaronder de aangepaste huurprijs van de Westtribune). De hierdoor ontstane tijdsdruk heeft de Gemeente Velsen genoodzaakt thans het besluit tot verwerving van de Westtribune voor te leggen en daarmee de maatschappelijke betekenis van Telstar te borgen. Na een positief besluit wordt onderzocht of dit project zodanig gestructureerd kan worden dat het ondergebracht kan worden bij een externe financier. Hiervoor worden eerst kaders geformuleerd die recht doen aan de positie van de gemeente. Overigens zal de voorgestelde exploitatie over 30 jaar positief zijn.



## **Risico's**

---

### Faillissement

BTW-schade van €280.000,--. Dit risico doet zich voor indien Telstar in de periode tussen nu en 31 december 2018 failliet gaat en de gemeente in deze periode niet een nieuwe huurder kan vinden die BTW-plichtig is. Het risico is maximaal €280.000,-- en neemt ieder jaar dat Telstar de Westtribune huurt met €80.000,-- af (tot 31 december 2018). Daarna komt dit risico te vervallen. Met de Belastingdienst heeft overleg plaatsgevonden over de wijze van aankoop van de rechten. Hiervoor verwijzen wij naar bijlage. Hierin is goedgekeurd dat de aankoop geschiedt zonder BTW of Overdrachtsbelasting, en dat de gemeente het BTW-risico zoals hier omschreven overneemt van de oorspronkelijke eigenaar van de Westtribune.

Dit risico is op verschillende manieren afgedekt. Ten eerste heeft een onafhankelijk onderzoek plaatsgevonden naar een marktconforme huur die Telstar kan betalen. Ten tweede is Telstar verantwoordelijk gemaakt voor de volledige exploitatie van de Westtribune. Beide punten worden uiteengezet onder het kopje "Financiële consequenties".

### Financieel

Het risico bestaat dat Telstar haar huurverplichtingen jegens de gemeente niet nakomt. Dit zou zich bijvoorbeeld kunnen voordoen indien sponsors zich terugtrekken van Telstar. Telstar heeft middels een winst-en verliesrekening aangevuld met een liquiditeitsbegroting voor seizoen 2015-2016, gebaseerd op de huidige kaders, aangetoond in staat te zijn ruimschoots aan haar huurverplichtingen te kunnen voldoen. Telstar krijgt de mogelijkheid delen van de Westtribune onder te verhuren. Door middel van langdurige onderverhuur van ruimten, incidentele verhuur in combinatie met extra inkomsten uit catering kunnen dusdanige inkomsten worden gegenereerd waardoor dit risico aanzienlijk is gereduceerd.

Buiten de al in dit voorstel genoemde risico's is rekening gehouden met het leegstandsrisico. Dit risico is meegenomen in de exploitatieberekening.

### Staatssteun

Met betrekking tot de verwerving van de Westtribune is onderzoek uitgevoerd naar Staatssteun. Bij de verwerving is binnen de kaders gehandeld. In de bijlage is het onderzoek toegevoegd.

## **Programma**

---

Programma 9 van de begroting

### Kader

---

artikel 169 lid 4

besluit gemeenteraad 2-3-2006 besluit tot oplossing te komen rond problematiek Westtribune.

besluit gemeenteraad 17-1-2007 besluit tot uitgifte in erfpacht van de ondergrond van de Tribune aan Memid.

## **Inspraak, participatie etc.**

---

n.v.t.

## **Financiële consequenties**

Met de curator is de gemeente Velsen een koopprijs van € 740.000,-- excl. BTW en overdrachtsbelasting overeengekomen. Deze koopprijs is het resultaat van een onderhandeling waarbij verschillende kaders als uitgangspunt hebben gediend. Het aandeel van de gemeente in de koopsom bedraagt €690.000,--.

Met uitzondering van jaar 1 levert de gehele exploitatie voor de gemeente een jaarlijks positief resultaat op. Het negatieve resultaat van jaar 1 (veroorzaakt door achterstalligonderhoud) wordt in de daarop volgende jaren goedgeemaakt.

## **De navolgende zaken maken onderdeel uit van de business case die is opgesteld:**

### **Taxatie:**

In opdracht van de gemeente Velsen heeft een onafhankelijke taxatie plaatsgevonden, uitgevoerd door DTZ Zadelhoff (zie bijlage). Allereest is bepaald welke marktconforme huur Telstar kan betalen, dus op basis van haar huidige exploitatie. De marktconforme huur voor Telstar bedraagt €100.000,-- excl. BTW per jaar. Vervolgens is de taxatiewaarde van de Westtribune bepaald, vrij van gebruik en onderhuur. Deze is vastgesteld op €700.000,--.

Op verzoek van de gemeente Velsen heeft DTZ Zadelhoff nader onderzoek gedaan naar de overige huurinkomsten die momenteel worden gereduceerd in de Westtribune. Deze huurinkomsten blijven ondergebracht in de exploitatie van Telstar. Dit onderschrijft het uitgangspunt dat voor de onderhandelingen met de curator een maximale taxatiewaarde van €700.000,-- als uitgangspunt is gehanteerd. Ten gevolgen van het onderhandelingsresultaat blijft de bijdrage van de gemeente Velsen met €10.000,-- onder de taxatiewaarde.

### **De vorderingen op de boedel inzake het faillissement**

De gemeente heeft in haar boeken nog verschillende vorderingen op de boedel van Memid ten bedrage van € 67.960,34.. De vorderingen zijn deels verifieerbaar als concurrente vordering en deels niet verifieerbaar. Het is zeer aannemelijk dat de gemeente deze vorderingen bij het niet verwerven van de Westtribune ook voor haar rekening zou moeten nemen.

### **Fiscaliteiten:**

Deloitte heeft de gemeente geadviseerd voor wat betreft de fiscale aspecten rondom de verwerving van de Westtribune. De belastingdienst heeft middels een schrijven goedgekeurd dat de transactie met de curator vrijgesteld is van BTW (zie bijlage). Dat betekent dat over de koopsom noch BTW noch Overdrachtsbelasting geheven wordt.

### **Afschrijving**

De Westtribune is geen courant vastgoed object. De gebruikelijk afschrijfstermijn voor incourant vastgoed is 40 jaar. Gezien het risicoprofiel van de Westtribune is de afschrijfstermijn gelijkgesteld aan de looptijd van de huurovereenkomst, zijnde 30 jaar. Door de afschrijvingstermijn te verkorten met een percentage van 25% wordt het risico voor de gemeente gereduceerd.

### **Meerjaren onderhoudsbegroting:**

Asset Facility Management heeft op verzoek van de gemeente een meerjaren onderhoudsbegroting opgesteld voor de periode van 20 jaar. Deze begroting is beoordeeld door de afdeling Beheer van de gemeente Velsen. Gemiddeld bedragen de jaarlijkse onderhoudskosten €13.500,-- excl. BTW (zie bijlage). De onderhoudskosten zijn conform de huurovereenkomst voor rekening van de gemeente Velsen (zie bijlage).

Door Bouwadviesburo SWOL BV is in kaart gebracht in welke mate achterstallig onderhoud aanwezig is. Vanwege het faillissement van de oorspronkelijke eigenaar heeft de curator achterwegen gelaten onderhoud aan de Westtribune te plegen. Hierdoor is achterstallig onderhoud ontstaan. Het achterstallig onderhoud bedraagt ca. € 100.000,-- excl. BTW. Het achterstallig onderhoud is een verantwoordelijkheid van de verhuurder en daarmee overgenomen door de gemeente Velsen.



## **Kapitaallasten:**

Voor de aanschaf van de Westtribune is een kapitaallastenberekening voor de duur van 30 jaar (conform de looptijd van de huurovereenkomst met Telstar) opgesteld. Over de gehele looptijd wordt jaarlijks een positief resultaat geboekt.

## **Vastgoed exploitatieberekening:**

Voor het project is een vastgoedexploitatieberekening opgesteld. De exploitatieberekening resulteert bij de te verwachten cashflow voor de periode van 30 jaar in een positief resultaat. In de exploitatieberekening zijn onder andere de meerjaren onderhoudsbegroting, het achterstallig onderhoud en de financiële gegevens voortvloeiende uit de huurovereenkomst verwerkt. Buiten de huurinkomsten zijn de navolgende kostenposten opgenomen: leegstandsrisico, OZB, rioolbelasting, verzekeringen, onderhoudskosten waaronder achterstallig onderhoud, financieringsrente en jaarlijkse aflossing.



## **Uitvoering van besluit**

De uitgangspunten voor de vaststellingsovereenkomst, waarover met de curator, overeenstemming is bereikt dienen nader te worden uitgewerkt. Na uitwerking kan de Vaststellingsovereenkomst worden ondertekend door beide partijen;

De concept huurovereenkomst met Telstar dient nog nader te worden uitgewerkt. Na ondertekening van de Vaststellingsovereenkomst kan de huurovereenkomst worden ondertekend door beide partijen.

De KNVB kan van uw besluit op de hoogte worden gebracht, zodat Telstar voor 15 juni a.s. aan haar verplichtingen jegens de KNVB kan voldoen.

## **Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit**

-

## **Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie**

Uitgangspunten Vaststellingsovereenkomst;  
Concept huurovereenkomst.

## **Bijlagen – geheim op grond van artikel 10 WOB/ ter inzage bij de griffie**

Adviezen DTZ Zadelhoff:

-Markthuurwaarde Westtribune;

-Reële aankoop prijs Westtribune (vrij van huur en/of gebruik);

-Reële aankoop prijs Westtribune (rekening houdend met additionele huurinkomsten uit onderhuur);

Fiscaal advies Deloitte inzake BTW-risico

Email Belastingdienst;

MeerJarenOnderhoudsPlan;

Rapportage achterstalligonderhoud;

Kapitaallastenberekening;

Vastgoedexploitatieberekening

Risicoanalyse

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,

F.A.M. Beijk

F.M. Weerwind