



#CAMBUUR!
KOMTERAAN!

Postbus

Postbus 547
8901 BH Leeuwarden

Adres

Cambuurplein 44
8921 RG Leeuwarden

Contact

+31 (0)58 296 33 00
info@cambuur.nl

Gemeente Leeuwarden
College van burgemeester en wethouders
Postbus 21000
8900 AA LEEUWARDEN

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling WTC - Cambuur
Datum: 15 juni 2021

Geacht College,

Wij zijn zeer verheugd met de inspanningen die door zowel de Gemeente Leeuwarden als Van Wijnen worden gedaan om te komen tot een nieuw stadion voor Cambuur, waarmee de club invulling kan geven aan haar ambities en uit kan groeien tot een zowel sportief als financieel stabiele BVO.

Cambuur heeft kennis genomen van het schrijven van Van Wijnen met referentie 22901569/HJS /AO aan het college van de Gemeente Leeuwarden met het verzoek om € 14 miljoen te lenen ten behoeve van de bouw van een nieuw Cambuur Stadion en een document met afspraken tussen Van Wijnen en de Gemeente Leeuwarden.

Cambuur is akkoord met de volgende punten die benoemd worden in het hierboven genoemde schrijven:

Punt C:

Van Wijnen garandeert de afname door een belegger van het ROC-deel. Het Commerciële deel wordt eveneens door VW GSC ontwikkeld en gefaseerd uitgevoerd na afzet aan belegger(s). Van Wijnen garandeert voorts de realisatie van een speelklaar stadion, waarmee wordt bedoeld een voetbalstadion waarin betaald voetbal kan worden gespeeld conform de reglementen van de KNVB en UEFA. Het stadion bestaat uit een casco gedeelte, dat VW GSC (althans een groepsvennootschap) voor eigen rekening bouwt en aan Cambuur wordt verhuurd met een koopoptie, en een afbouwgedeelte, dat Van Wijnen (althans een groepsvennootschap) in opdracht van Cambuur voor rekening van Cambuur bouwt.

Punt D:

De lening heeft een looptijd van 40 jaar. De rente voor de lening is gebaseerd op een basisrente van 0,75%, vermeerderd met 220 basispunten, totaal dus 2,95% per jaar, 40 jaar vast. Aflossing vindt plaats op basis van annuïteiten, ingaande één maand na oplevering.

Punt H:

Om het nakomen van de huurverplichting optimaal te borgen stelt Cambuur diverse zekerheden aan VW GSC, zoals verpanding van TV-gelden en een percentage van transferinkomsten, alsmede verpanding van de inkomsten uit de reclamemasten en, indien mogelijk, de inkomsten uit de zonnepanelen. De huurlasten van Cambuur bestaan uit [1] rente en aflossing, van € 600.000 ex btw, niet geïndexeerd per jaar





Punt N:

Van Wijnen draagt inzake Cambuur tot € 4 mio het debiteurenrisico met betrekking tot het afbouwpakket van het voetbaldeel, waarvoor met Cambuur door Van Wijnen separaat passende zekerheden worden overeengekomen. De garantstelling van Van Wijnen voor de geldlening van de gemeente gaat in op het moment dat Cambuur aan haar verplichtingen heeft voldaan mbt het afbouwpakket en op z'n vroegst bij oplevering Stadion. Huidige uitgangspunt hieromtrent is circa juli 2023. Indien de kosten van het afbouwpakket voor een deel door Cambuur zijn betaald, zal de garantstelling van Van Wijnen voor het betaalde bedrag ontstaan, zulks tot het maximum van € 4,75 mio is bereikt.

Aanvullend hecht Cambuur er waarde aan om de volgende zaken te benadrukken:

- Het huidige ontwerp van het stadion is voor Cambuur het uitgangspunt. De calculaties van de businesscase zijn gemaakt op basis van dit ontwerp. Aanpassingen moeten ten allen tijde door Cambuur en haar stadionadviescommissie geaccordeerd moet worden;
- Cambuur gaat uit van een uiterlijke oplevering van het in punt C genoemde voetbalklaar stadion van 31-7-23;
- Van Wijnen draagt het debiteurenrisico van € 4 mio voor het afbouwpakket. Cambuur en Van Wijnen zullen nadere afspraken moeten maken over de voorwaarden waartegen dit gebeurt. Afspraken hierover dienen vanuit Cambuur geaccordeerd te worden door RvC en Stichtingsbestuur;
- Overige zaken die benoemd worden in beide stukken zijn, voor zover ze Cambuur aangaan, nader te bespreken en uit te werken in de komende periode.

Hoogachtend
SC Cambuur Leeuwarden BV

Ard de Graaf
Algemeen Directeur

Gerald van den Belt
Financieel Directeur