

U heeft onderstaande gegevens ingevuld.

Betreft: Indienen Woo-verzoek van 14 april 2025



AANVULLENDE GEGEVENS	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Bent u op het gegeven e-mailadres bereikbaar?	Ja

HET VERZOEK	
Over welke publieke informatie gaat uw verzoek?	Publieke informatie die betrekking heeft op de gebiedsontwikkeling WTC Cambuur
Beschrijf zo duidelijk mogelijk welk(e) document(en) u wenst te ontvangen	Geachte college, Hierbij verzoek ik u mij de volgende documenten toe te sturen. a) Het interne controle-memo uit (vermoedelijk) 2021 van de gemeente Leeuwarden over de stand van zaken gebiedsontwikkeling WTC-Cambuur, waarnaar wordt verwezen op pagina 16VI in het Accountantsverslag 2021 Gemeente Leeuwarden (zie https://leeuwarden.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/a84fbe2f-cd8e-4010-b7d6-03079ce5ba7e?documentId=365237ca-fa86-48de-bc75-8abf4cfd030&agendaItemId=bfdc285b-6c42-4e05-ac77-b5d3e0e667dd) b) Het document dat de juridische analyse bevat waaruit blijkt dat eventuele financiële consequenties van het niet afronden van de bouw van het Cambuurstadion in september 2022, verlegd kunnen worden naar andere partijen. Naar dit document wordt eveneens verwezen op pagina 16VI van het genoemde verslag van de accountant.
Is het doel van uw verzoek dat de gevraagde documenten voor ieder openbaar zullen worden?	Ja
Wilt u bijlagen meesturen?	Nee

BEVESTIGING	
Ik wil graag een ontvangstbevestiging met het zaaknummer van deze aanvraag/melding via e-mail ontvangen.	Ja

DE MELDER/AANVRAGER IS NIET AANGEMELD MET DIGID OF EHERKENNING	
Datum	14-04-2025 15:31:01

Met vriendelijke groet,

Gemeente Leeuwarden

Heeft u vragen? Neem contact met ons op.
<https://www.leeuwarden.nl/contact>

PER MAIL VERZENDEN



Naar: [Redacted]

Onderwerp	Woo-besluit
Uw kenmerk	
Ons kenmerk	2025-098924
Dienst	REOB
Sector	GES SSJ
Contact	14 058
WhatsApp	
Bijlagen	Bezwarenbijsluiters en document
Datum	26 juni 2025

Geachte [Redacted],

Per aanvraagformulier d.d. 14 april 2025 heeft u met een beroep op de Wet open overheid (Woo) aan de gemeente Leeuwarden verzocht om verstrekking en openbaarmaking van informatie. U verzocht om het interne controlememo over de stand van zaken gebiedsontwikkeling WTC-Cambuur waarnaar wordt verwezen op pagina 16VI van het Accountantsverslag 2021 Gemeente Leeuwarden. Tevens verzocht u om het document dat de juridische analyse bevat waaruit blijkt dat eventuele financiële consequenties van het niet afronden van de bouw van het Cambuurstadion in september 2022, verlegd kunnen worden naar andere partijen.

Zoekslag

Onze zoekslag naar documenten die onder ons rusten en binnen de reikwijdte van het verzoek vallen, heeft 1 document opgeleverd. Het gaat om de interne controle-memo inclusief de bijlage 'de Risicokaart' waarnaar verwezen wordt op pagina 16VI van het Accountantsverslag 2021.

U veronderstelt tevens dat de zin 'Dit is ook juridisch uitgezocht.' verwijst naar een document met hierin een juridische analyse. PWC heeft destijds van ons het interne controle-memo ontvangen. Er zijn ook mondelinge gesprekken geweest. De stelling van PWC kan daarom ook gebaseerd zijn op mondelinge informatie. Dat veronderstellen wij ook, omdat het door u gevraagde document er niet is.

Besluit

Wij hebben besloten om het document in gedeeltelijk geanonimiseerde vorm openbaar te maken. Ook hebben wij besloten om de bijbehorende bijlage niet te openbaren.

Persoonlijke levenssfeer

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder e van de Woo zijn o.a. namen en contactgegevens van personen niet zijnde leden van ons college, bijvoorbeeld

medewerkers van onze organisatie, onleesbaar gemaakt. Naar onze mening weegt het belang van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen zwaarder dan het belang van openbaarheid. Wij wijzen daarbij op vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer verzet zich tegen openbaarmaking van namen en contactgegevens van medewerkers binnen en buiten de organisatie die niet wegens hun functie in de openbaarheid treden, tenzij de indiener van het desbetreffende Woo-verzoek aannemelijk heeft gemaakt dat het belang van de openbaarheid in een concreet geval zwaarder weegt. Van dit laatste is niet gebleken.

Persoonlijke beleidsopvattingen ten behoeve van intern beraad

Op grond van artikel 5.2, eerste lid, van de Woo is de bijbehorende bijlage niet geopenbaard. Persoonlijke beleidsopvattingen in documenten die bestemd zijn voor intern beraad worden niet openbaar gemaakt. Persoonlijke beleidsopvattingen zijn ambtelijke adviezen, meningen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter.

De bijlage betreft een risicokaart die is opgesteld ten behoeve van intern beraad en bevat persoonlijke beleidsopvattingen. Het is van belang dat ambtenaren intern vrij met elkaar gedachten kunnen wisselen om te komen tot een effectieve en zorgvuldige besluitvorming. Daarvoor is nodig dat in een vertrouwelijke sfeer onderling informatie en opvattingen kunnen worden uitgewisseld. Gelet hierop maken wij de persoonlijke beleidsopvattingen bestemd voor intern beraad niet openbaar.

Goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

Voor zover er geen sprake is van persoonlijke beleidsopvattingen is op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder i van de Woo de bijbehorende bijlage niet geopenbaard.

Openbaarmaking van informatie blijft achterwege wanneer het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, zwaarder weegt dan het belang van openbaarheid. De bijlage betreft een risicokaart. Wetende dat dit mogelijk geopenbaard wordt, kunnen betrokkenen in de toekomst terughoudender worden met het onderzoeken van alle mogelijke risico's. Ook loopt er nog een procedure en is het daarom van belang dat deze gegevens nog niet openbaar gemaakt zullen worden. Gelet hierop zijn wij van mening dat het belang van de bescherming van de procespositie en het goed functioneren van de gemeente zwaarder weegt dan het belang van de openbaarmaking ervan.

Het document zullen wij u naar het ons bekende e-mailadres sturen.

Indien u het niet eens bent met dit besluit kunt u daartegen bezwaar maken. Wij verwijzen u kortheidshalve naar de bezwarenbijsluit bij dit besluit.

Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit besluit, dan verzoeken wij om eerst contact op te nemen via bovenstaand telefoonnummer.

Wij vertrouwen erop, dat wij u voor nu voldoende hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen

Drs. A.F. Dam,
Teamleider Strategische Staf en Juristen

Onder deze brief treft u geen handtekening aan. Meer informatie:
<https://www.leeuwarden.nl/digitalepost>

BIJLAGE 1 Bezwaar maken

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u bezwaar maken. Dit doet u door binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit een brief (een 'bezwaarschrift') naar ons te sturen. In deze brief staan in ieder geval:

- a. uw naam en adres;
- b. de datum waarop u de brief heeft geschreven;
- c. tegen welk besluit u bezwaar maakt;
- d. het kenmerk/nummer van het besluit;
- e. de reden van uw bezwaar;
- f. uw handtekening.

U kunt het bezwaar digitaal indienen via www.leeuwarden.nl/bezwaarschrift of schriftelijk door het bezwaar te sturen naar de gemeente Leeuwarden, Postbus 21000, 8900 JA in Leeuwarden.

Besluit uitstellen?

Bij spoedeisende zaken kunt u vragen het besluit tijdelijk uit te stellen. Dit doet u door een 'voorlopige voorziening' aan te vragen bij Rechtbank Noord-Nederland. Hier zijn kosten voor u aan verbonden. Uiteraard is het aan de rechter om te beslissen of het besluit wel of niet kan worden uitgesteld. U kunt ook digitaal een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk voor de precieze voorwaarden op de genoemde site.

M E M O

Aan: PwC

Van: [REDACTED]

Datum: 14 april 2022

Onderwerp: Factsheet WTC gebiedsontwikkeling tbv
jaarrekening 2021

Registratienummer:

Kopie: [REDACTED]

Inleiding

Eind 2020 werd duidelijk dat ontwikkelaar Wijckerveste geen kans zag om de businesscase 'Integrale gebiedsontwikkeling WTC en omgeving' te realiseren en hebben dat mede gedeeld aan de gemeente Leeuwarden. In de position paper, opgesteld in verband met de jaarrekening 2020, is aandacht geschonken aan deze ontwikkeling en hoe de gemeente Leeuwarden deze ontwikkeling heeft verwerkt in de jaarrekening 2020. Het uitgangspunt was destijds dat er een opvolger zou komen voor Wijckerveste en bij de waardering van de balansposten ultimo 2020 en verwerking in de exploitatie is continuïteit als uitgangspunt gehanteerd.

Begin 2021 heeft Van Wijnen zich gemeld om de businesscase verder uit te werken. Van Wijnen is vervolgens in onderhandeling getreden met alle betrokken partijen. De financiële vraag van Van Wijnen aan de gemeente week af van de vraag van Wijckerveste aan de gemeente. Bij Wijckerveste was sprake van een subsidie van € 9,5 mln. (deze was opgenomen in begroting 2021) terwijl Van Wijnen vroeg om een lening van € 14 mln. en een subsidie van maximaal € 5 mln.

Ten aanzien van de gemeente heeft dit geresulteerd in een raadsbesluit op 7 juli 2021. Bij de raadsbehandeling van het voorstel om een lening te verstrekken aan Van Wijnen BV op 7 juli 2021 heeft de raad als volgt besloten.

Besluiten

Besluit

1. de gemeenteraad besluit om:
 - a. een krediet van € 14 miljoen beschikbaar te stellen voor het verstrekken van een annuïtaire lening van € 14 miljoen met een looptijd van 40 jaar met een rentepercentage van 2,95% aan Van Wijnen Planontwikkeling BV voor de bouw van een speelklaar stadion in het WTC-gebied;
 - b. de lening onder a. pas te verstrekken na ondertekening van de hiermee gepaarde gaande overeenkomsten, er een positief oordeel is inzake staatssteun én een provinciale subsidie voor de herinrichting van het openbaar gebied is verkregen;
 - c. bij de lening onder a. te opteren voor projectfinanciering en de gemeentelijke rentekosten te dekken uit de te ontvangen rente en het jaarlijkse rentesurplus toe te voegen aan de reserve risico's Stadion SC Cambuur;
 - d. een reserve risico's Stadion SC Cambuur in te stellen;
 - e. het bedrag van € 4,5 miljoen in de reserve voorgenomen budgetoverheveling toe te voegen aan de reserve risico's stadion SC Cambuur;
 - f. de begroting 2021 dienovereenkomstig te wijzigen;

Op basis van dit besluit is dus een krediet verleend van € 14 mln. om een lening te kunnen verstrekken en is een deel (€ 4,5 mln.) van de beschikbare middelen voor het verstrekken van een subsidie van € 9,5 mln. omgezet in reserve (RES068).

Het restant van € 5 mln. is nog beschikbaar voor het verstrekken van een subsidie. Dit bedrag stond in 2021 op EP347681 en wordt via reserve budgetoverheveling (RES005) meegenomen naar 2022.

Actuele ontwikkelingen

Na het raadsbesluit van 7 juli 2021 is gewerkt aan de contractvorming tussen betrokken partijen. Ten aanzien van de gemeente betrof het de volgende overeenkomsten;

- Overeenkomst tot verkoop en ruiling grondpercelen WTC Cambuur
- Overeenkomst van geldlening
- Akte van borgtocht
- Hypotheekakte
- Subsidiebeschikking

Op 15 maart 2022 heeft het college in deze als volgt besloten:

Besluiten

- 1. Aan Van Wijnen GSC BV een annuïtaire geldlening te verstrekken met een hoofdsom van € 14 mln. voor de bouw van een speelklaar stadion in het WTC-gebied overeenkomstig bijgevoegde overeenkomst van geldlening;
 2. De overeenkomst van geldlening vast te stellen;
 3. Van Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV een borgstelling te aanvaarden voor de te verstrekken geldlening van € 14 mln aan Van Wijnen GSC BV overeenkomstig bijgevoegde akte van borgtocht;
 4. De akte van borgtocht vast te stellen;
 5. Een koop en ruil van grondpercelen aan te gaan met Van Wijnen GSC BV van gronden in het WTC-gebied overeenkomstig de overeenkomst van koop en ruiling;
 6. De overeenkomst van koop en ruiling vast te stellen;
 7. Een recht van hypotheek aan te nemen van Van Wijnen GSC BV op het voetbaldeel van het stadion overeenkomstig bijgevoegde hypotheekakte;

8. De hypotheekakte vast te stellen;
9. Een subsidie te verstrekken aan Van Wijnen GSV BV van € 3,959 mln. voor de bouw van een speelklaar stadion in het WTC gebied overeenkomstig bijgevoegde subsidiebeschikking;
10. De subsidiebeschikking vast te stellen;
- 11 De gemeenteraad te informeren en de brief aan de raad vast te stellen.

Ter financiering van lening heeft de gemeente op 1 april 2022 een lening aangetrokken van € 14 mln. annuïtair met een looptijd 40 jaar tegen een rentepercentage van 1,406%

Rollen van de gemeente.

De gemeente Leeuwarden heeft een publiekrechtelijke en privaatrechtelijke rol in deze gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft een publiekrechtelijke rol ten aanzien van het bestemmingsplan en verstrekt de omgevingsvergunning. Op 8-7-2019 is het bestemmingsplan door de raad vastgesteld. Op 22 september 2019 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Op 22 oktober 2021 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend door Van Wijnen voor de bouw van het voetbalstadion met aanverwante zaken maar uiteindelijk was de aanvraag pas 11 maart 2022 ontvankelijk. De vergunning voor het nieuwe Cambuur stadion wordt verleend met toepassing van een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat er eerst een ontwerpvergunning opgesteld gaat worden die gedurende een termijn van 6 weken ter visie ligt. Op 23 maart 2022 is de ontwerpvergunning ter visie gelegd.

Openbare ruimte

Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de herinrichting van de openbare ruimte. Hiervoor is op 8-7-2019 een krediet beschikbaar gesteld van € 6,67 mln.

Eerder was al krediet beschikbaar ter hoogte van € 3,67 mln. In totaal een krediet van € 10,34 mln. € 8,52 mln. van dit krediet is beschikbaar gesteld ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte van het WTC e.o.

Financier

Nieuw ten opzichte van de businesscase van Wijckerveste is dat de gemeente nu ook een rol heeft als financier. Van Wijnen heeft de gemeente gevraagd om een lening te verstrekken van maximaal € 14 mln. De Raad heeft hiervoor op 7 juli 2021 krediet beschikbaar gesteld en het college heeft vervolgens op 15 maart 2022 de overeenkomst van geldlening vastgesteld. In afwachting van de definitieve grondoverdracht bij de notaris is tot op heden nog niets uitgekeerd aan Van Wijnen.

Subsidieverlener

Daarnaast heeft de gemeente een subsidie toegekend aan VW GSC BV van maximaal van € 3,959 mln.

Een subsidie van € 9,5 mln. is op 30 juni 2020 beschikt aan SOC BV. Aangezien SOC BV. niet voldeed aan de subsidievoorwaarden is op 19-1-2021 door het college besloten om de subsidie vast te stellen op nihil. Dit besluit is onherroepelijk.

Besluiten

- 1. De aan de Stadion Ontwikkeling Cambuur B.V. verleende subsidie van ten hoogste € 9.500.000,- voor de bouw van het voetbal gerelateerde deel van een stadion op de WTC locatie te Leeuwarden vast te stellen op nihil;
- 2. De vaststellingsbeschikking vast te stellen;
- 3. Het verzoek van Stadion Ontwikkeling Cambuur B.V. om de opschortende voorwaarden van de subsidiebeschikking te verschuiven naar 1 mei 2022 niet te honoreren en de brief aan Stadion Ontwikkeling Cambuur B.V. vast te stellen.

Hoe zijn de posten ten aanzien van WTC Cambuur verwerkt in de jaarrekening 2021?

Investering in de openbare ruimte

Zoals gesteld heeft de gemeente een uitvoerende rol in de herinrichting van de openbare ruimte.

De herinrichting wordt administratief verwerkt op een PRO, te weten PRO371906 Herinrichting WTC/Stadion en op INV332018 Inrichting openb. Ruimte WTC gebied. PRO3701906 is een subadministratie en staat onder balansgroep 3139 - overige voorraden, subgroep 3139000 - onderhanden werk projecten op de balans.

Tot en met 2021 is € 5,9 mln. aan kosten en baten gerealiseerd. Saldo PRO is namelijk per balansdatum nul. Deze kosten zijn als volgt verwerkt/gedekt;

PRO/INV	Naam	Begroot	Realisatie tot 2020	Realisatie 2021	Totaal Realisatie
PRO371906	Herinrichting WTC/Stadion	4.220.000			
RES059	Reserve bodem sanering	170.000	170.000		170.000,00
INV331916	Bijdrage WTC/Cambuur	100.000	100.000		100.000,00
INV331918	Parkeergebied WTC	1.270.000	883.738		883.737,69
INV332009	Slauerhoffweg fase 1	400.000	47.209	334.302	381.511,40
INV332018	Inr. Openbare ruimte WTC gebied	4.950.000	1.984.729	1.982.816	3.967.545,00
INV332106	Bijdrage WTC/Cambuur	1.000.000	-		-
PRO371906	Bijdrage Harlingertrekweg	350.000	350.000		350.000,00
	Groen compensatie	280.000	-		-
	Overige baten (rechtstreeks op PRO)	-	3.065	31.302	34.366,79
		8.520.000	3.538.741	2.348.420	5.887.160,88

De kosten tot en met 2021 passen binnen het beschikbare krediet. Naast de realisatie staat er per balansdatum nog bijna € 308k aan verplichtingen open. Dit heeft nog betrekking op fase 1 en betreft sloop/sanering, groen en openbare verlichting.

Getrouwheid & rechtmatigheid van de kosten:

De gebiedsontwikkeling van het WTC terrein is tweeledig. Het bestaat enerzijds uit het ontwikkelen van supermarkten, Mac Donalds, leisurehal en een stadion. De supermarkten zijn inmiddels gerealiseerd en in gebruik. De Mac Donalds is begonnen met de bouw met toestemming van de gemeente. De ondergrond voor de Mac Donalds is namelijk nog eigendom van de gemeente in afwachting van de grondruil met Van Wijnen. Dit deel verloopt via derden (o.a. DPPO en van Wijnen). De gemeente heeft hierin geen directe rol en dit heeft dan ook geen invloed op de balans van de gemeente.

Anderzijds bestaat de gebiedsontwikkeling uit het inrichten van de openbare ruimte. Namelijk het aanleggen van wegen, parkeervoorzieningen,

groenvoorziening (aanleg van parken/bomen). Deze uitgaven voldoen aan de investeringsvereisten zoals genoemd in de notitie MVA van de commissie BBV. De kosten die de gemeente maakt hebben betrekking op het inrichten van de openbare ruimte, dit betreft investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut (BBV35 lid 1c). Conform BBV63 lid 1 t/m 3 vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs en omvat de verkrijgingsprijs de inkoopprijs en de bijkomende kosten (die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend). De kosten die tot dusver zijn gemaakt betreffen onder andere: planvorming/voorbereidingskosten, sloopkosten, en herinrichten van infrawerken en openbare ruimte en toerekening van project gerelateerde uren, overhead en adviseringskosten.

Randvoorwaarden:

De Inrichting openbare Ruimte WTC gebied betreft in de basis een regulier investeringsproject waarbij dezelfde randvoorwaarden/ interne beheersingsmaatregelen aanwezig zijn als bij de overige investeringen. Er is vooraf een investeringskrediet door de Raad beschikbaar gesteld en alle investeringsfacturen doorlopen de reguliere autorisatieroute waarbij de factuur wordt geautoriseerd door de projectcontroller, de budgetbeheerder en de budgethouder. De toegerekende uren (incl overhead) worden geautoriseerd door de budgethouder.

Voor de toerekening van de uren vindt conform het reguliere investeringsproces controle plaats door de teamleider P&C fysiek domein. Ook hier vindt aanvullend nog controle plaats door projectcontroller en budgetbeheerder.

Aanvullend vindt gedurende het boekjaar een interne controle plaats waarbij de facturen middels een steekproef worden getoetst (aan de hand van de door PWC beschikbaar gestelde testtabellen) aan de notitie MVA.

Aangezien dit een 'majeur project' betreft valt dit project onder het proces van projectmanagement en projectcontrol.

Daarnaast is bij de raadsbehandeling dd 7 juli 2021 in opdracht van de auditcommissie een risicokaart opgesteld door PwC.

Bij het collegevoorstel van 15 maart 2022 inzake het vaststellen van diverse overeenkomsten is intern een nieuwe risicokaart opgesteld en als bijlage bij het collegevoorstel gevoegd. In de verdere ontwikkeling van het project/de ontwikkeling wordt deze risicokaart gehanteerd en actueel gehouden. De betreffende bijlage is eveneens als bijlage toegevoegd bij dit factsheet.

Opbrengst verkoop grond supermarkten

Voor de verkoop van de grond onder de supermarkten is een overeenkomst gesloten met DPPO. De overeengekomen prijs voor de grond bedroeg € 5 mln. De grond is gepasseerd in 2020. Derhalve is de opbrengst ook verantwoord in 2020. De opbrengst dient als dekking voor de subsidie. Op 16 december 2020 heeft de raad bij de behandeling van de hercalculaties grondexploitaties besloten om de opbrengst van de verkoop toe te voegen aan de algemene reserve en in 2021 weer ten gunste te brengen van de exploitatie ter dekking van de te verstrekken subsidie.

Ten aanzien van de opbrengst van de verkoop van de percelen aan de supermarkten staat nog een bedrag van € 1.041.000,- in depot bij de notaris. Dit is overeengekomen bij de grondtransactie met DPPO. Dit bedrag is nog een

risico uit de overeenkomst met WTC inzake de aankoop van de grond van WTC facility BV door de gemeente.

Dit bedrag staat als vordering op de notaris op de balans op Gbrek. #1161 Overige nog te ontvangen bedragen.

Lening verkoop supermarktgronden

In 2020 heeft de gemeente bij de grondoverdracht aan DPPO de koopprijs omgezet in een geldlening. Er is dus feitelijk een lening verstrekt aan DPPO van € 5 mln. Bij de verkoop van de grond onder de supermarkten is overeengekomen dat DPPO dat bedrag pas betaalt zodra de grond wordt doorverkocht aan de supermarkten c.q. de supermarktgebouwen waren gerealiseerd. Dit is inmiddels gebeurd. De lening van € 5 mln. is derhalve geheel afgelost door DPPO. Bij de aflossing van de lening is volgens afspraak tussen de gemeente en DPPO een bedrag van € 1,041 mln. in depot gestort bij de notaris. Dit is per saldo een deel van de grondopbrengst Zie ook kopje 'Opbrengst verkoop grond Supermarkten'.

Lening Van Wijnen

Zoals aangegeven in de inleiding vraagt Van Wijnen een lening aan de gemeente. Ultimo 2021 is de lening nog niet verstrekt en derhalve is de lening nog niet zichtbaar op de balans.

Na de grondoverdracht en zodra de overeenkomst van geldlening is getekend en aan de voorwaarden uit de overeenkomst van geldlening is voldaan zal een eerste voorschot van € 5 mln. van de lening worden uitgekeerd. Het restant van € 9 mln. zal conform de overeenkomst in 10 gelijke termijn worden uitgekeerd al naar gelang de stand van de realisatie van het Stadion.

Subsidie

Van Wijnen heeft voor de ontwikkeling van het stadion een subsidie aangevraagd van maximaal € 5 mln.

In de subsidie verstrekking wordt rekening gehouden met het risico uit de overeenkomst van de aankoop van de grond van WTC. Zie ook bij het kopje 'Opbrengst verkoop grond supermarkten' en kopje 'boeteclausule'. Er is op 15 maart 2022 € 3.959.000 beschikt. Pas als duidelijk is dat het depotbedrag van € 1,041 mln. naar de gemeente komt, kan de subsidie mogelijk verhoogd worden tot maximaal € 5 mln.

De subsidie die is verstrekt, wordt gedekt uit de opbrengst van de verkoop van de grondpercelen aan de supermarkten. Deze opbrengst is gerealiseerd in 2020. In 2020 is deze opbrengst toegevoegd aan de algemene reserve en in 2021 weer ten gunste van de exploitatie gekomen ter dekking van de te verstrekken subsidie.

In 2021 is de subsidie niet geformaliseerd. Er is geen subsidiebeschikking afgegeven in 2021. Om die reden is de subsidie ultimo 2021 toegevoegd aan de reserve budgetoverheveling (RES005) en meegenomen naar 2022.

De beschikking is op 15 maart j.l. vastgesteld door het college. Zodra voldaan wordt aan de voorwaarden uit de beschikking zal een eerste voorschot van € 2 mln. worden uitgekeerd.

Reserve Stadion SC Cambuur

Bij de ontwikkeling van de businesscase door Wijckerveste was het de bedoeling om € 9,5 mln. aan subsidie te verstrekken. € 4,5 mln. was reeds beschikbaar in de begroting en € 5 mln. kwam uit de grondopbrengsten van de verkoop van percelen aan DPPO.

Bij de ontwikkeling door Van Wijnen is dit omgezet in een lening van de gemeente aan Van Wijnen van maximaal € 14 mln. en een subsidie van maximaal € 5 mln. Hierdoor kon € 4,5 mln. van de subsidie vrijvallen. In het besluit inzake de kredietverlening voor het verstrekking van de lening is besloten om voor dit bedrag een risico reserve voor deze ontwikkeling te vormen van € 4,5 mln.

In de jaarrekening is dit bedrag verantwoord op RES068 Reserve Stadion SC Cambuur.

De gemeente heeft een lening aangetrokken van 1,406% en verstrekt een lening tegen € 2,95%. Bij het raadsbesluit is besloten om het rentesurplus op deze lening toe te voegen aan de reserve Stadion SC Cambuur ter afdekking van de risico's omtrent deze ontwikkeling. Bij het raadsbesluit gingen we uit van een surplus van 2,25%. Dat is nu 1,544% geworden.

Boeteclausule

In januari 2019 heeft de gemeente grond gekocht van WTC facility BV. De grond is gekocht voor € 1,-. In de overeenkomst zijn voorwaarden over terugkoop en -levering opgenomen.

Koper zal op eerste verzoek van verkoper verplicht zijn tot medewerking aan een terug levering van de eigendom van het verkochte aan verkoper in het geval

- het voor de in de overwegingen bedoelde gebiedsontwikkeling noodzakelijke nieuwe bestemming niet uiterlijk op 31 december 2021 onherroepelijk is geworden, en/of
- Binnen één jaar nadat de hiervoor benodigde omgevingsvergunning is verkregen nog niet is begonnen met het bouwrijp maken van de gronden ten behoeve van de geplande gebiedsontwikkeling, en/of
- De bouw van het nieuwe stadion van B.V. Cambuur niet is afgerond binnen drie jaar nadat het onder a. van dit artikel bedoelde bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Aan de eerste twee voorwaarden is reeds voldaan. Aan de derde voorwaarde is nog niet voldaan. Dit betreft de bouw van het nieuwe stadion. Dit moet binnen drie jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden i.c. 22 september 2022. De kans dat dat slaagt is nihil.

De terug levering moet binnen twee maanden na de datum waarop de verkoper de gemeente heeft gesommeerd om het verkochte terug te leveren. Indien dat niet gebeurt dan is de koper aan verkoper een koopsom verschuldigd van € 300,- per m2.

De grond onder de supermarkten kan niet meer terug geleverd worden omdat die nu bebouwd is. Voor deze grond (3.470m2) zou dus in dat geval al een koopsom betaald moeten worden van € 1,041 mln. Het beding is echter door de gemeente doorgelegd aan DPPO, met dien verstande dat DPPO en de gemeente van mening verschillen voor wiens rekening de koopprijs moet komen in het geval WTC het beding inroept. Mocht dit beding worden

ingeroeppen dan treden partijen in overleg over de betaling daarvan. De gemeente staat op het standpunt dat DPPO deze boete moeten betalen. Vanwege het mogelijk inroepen van het beding door het WTC wordt op dit moment in de subsidieverstrekking aan Van Wijnen hier rekening mee gehouden. Van Wijnen vraagt maximaal € 5 mln. De gemeente verstrekt € 3,959 mln. Dit kan eventueel verhoogt worden zodra de gemeente beschikt over het depotbedrag. In die zin is het risico dus doorgelegd aan Van Wijnen.

Daarnaast is er dus nog een risico dat de resterende grond (niet zijnde grond onder de supermarkt ter grootte van 16.083m²), die door de gemeente aangekocht is van WTC Facility, terug geleverd moet worden (of gekocht voor € 300/m²) indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan.

Verantwoording in de jaarrekening.

Bovenstaande is als volgt verantwoord in de jaarrekening:

Balans:	Bedrag:
Materiele vaste activa	
- invest. in de openb ruimte met Maatsch. nut (gbrek #0114)	5,7 mln.
- Reserve bodemsanering (onttrekking) (RES059)	170k
Financiële vaste activa:	
Lening Dijkstra Plan en Projectontwikkeling (GBrek. #LUG185)	0 mln.
Lening Van Wijnen GSC BV (GBrek. #LUG192)	0 mln.
Overige overlopende activa	
Depot bedrag vordering op notaris (gbrek. #1161)	1 mln.
Eigen vermogen:	
- Reserve budgetoverheveling (toevoeging) (gbrek. #RES005)	5 mln.
- Reserve risico (gbrek. #RES068)	4,5 mln