

NIEUW STADION

# SAMENVATTING INVESTERINGS- MEMORANDUM NIEUW STADION FEYENOORD

Datum: 28 april 2021



# SAMENVATTING INVESTERINGS- MEMORANDUM NIEUW STADION FEYENOORD

Datum: 28 april 2021



## Investeringsmemorandum Nieuw Stadion geeft inzicht in (financiële) Business Case

Het nieuwe stadion voor Feyenoord is weer een stap dichterbij gekomen, zo blijkt uit het vandaag gepubliceerde 'Investeringsmemorandum Nieuw Stadion'. De Business Case toont aan dat Feyenoord er in het eerste seizoen in het nieuwe stadion (2025-2026) ruim 7,5 miljoen euro op vooruit gaat en dan een bedrag van 25,4 miljoen euro ontvangt. Voor de club is dat een reden om akkoord te gaan met de Business Case. De komende maanden wordt met vertrouwen doorgewerkt om ook de twee resterende lichten op groen te kunnen zetten. Het gaat hierbij om de financiering en een akkoord over de bouwkosten. De verwachting is dat in het vierde kwartaal van 2021 de zogeheten financial close kan plaatsvinden, zodat in 2022 kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden. Het nieuwe stadion gaat dan in 2025 open.

### Wat is het Investeringsmemorandum?

Het Investeringsmemorandum is bedoeld om de gemeente Rotterdam, andere investeerders en overige geïnteresseerden te informeren over het stadionproject en de bijbehorende Business Case, zodat ze de gevraagde investering (nogmaals) kunnen beoordelen. Deloitte heeft de Business Case in opdracht van de gemeenteraad getoetst aan de opgestelde Position Paper. In de Position Paper staan voorwaarden die de gemeente Rotterdam aan haar deelname aan het stadionproject heeft verbonden. Onder die voorwaarden is de gemeente destijds akkoord gegaan met een investering van 40 miljoen euro in het nieuwe stadion, de katalysator van de bredere gebiedsontwikkeling Feyenoord City.

### Nummer 1 voetbal- en eventlocatie

Het te realiseren stadion dient onbetwist de nummer 1 voetbal- en eventlocatie in Nederland te zijn. Een toonaangevend, multifunctioneel, duurzaam en rendabel stadion dat Feyenoord in staat stelt om zich, met behoud van de unieke sfeer, verder te ontwikkelen en de komende decennia op het hoogste competitieve niveau te presteren, terwijl het tegelijkertijd aantoonbaar maatschappelijke meerwaarde biedt voor de stad Rotterdam. De voorzieningen in het nieuwe stadion zijn op hoog niveau.

Het Investeringsmemorandum Nieuw Stadion is via deze link te bekijken.

### 25,4 miljoen euro voor Feyenoord

Een van de voorwaarden, tevens een prominent doel van het nieuwe stadion, is om de financiële en sportieve positie van de betaaldvoetbalorganisatie (BVO) Feyenoord te versterken. Dat gebeurt via de vergoeding die Feyenoord jaarlijks ontvangt uit de operationele inkomsten uit het nieuwe stadion. Uit de Business Case blijkt dat Feyenoord er dankzij een jaarlijkse vergoeding van 25,4 miljoen euro ruim 7,5 miljoen euro op vooruitgaat in het eerste seizoen dat in het nieuwe stadion wordt gespeeld (2025-2026).

### Minimale vergoeding van 17,5 miljoen euro

In het zogenoemde worst case scenario ontvangt Feyenoord per seizoen nog altijd minimaal 17,5 miljoen euro, dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Daarmee is gegarandeerd dat de club er nooit op achteruit gaat ten opzichte van de huidige begroting en dus nooit financieel slechter wordt van het nieuwe stadion. Wanneer alles verloopt volgens het realistische en door deskundigen getoetste scenario, neemt de vergoeding jaarlijks toe. En kan Feyenoord zelfs toe naar een verdubbeling van de huidige inkomsten. Onderdeel van het positieve scenario is dat Feyenoord uiteindelijk aandelen van de gemeente Rotterdam overneemt. Op die manier kan Feyenoord gedurende de Business Case periode (tot seizoen 2051-2052) aandeelhouder worden van Nieuw Stadion.

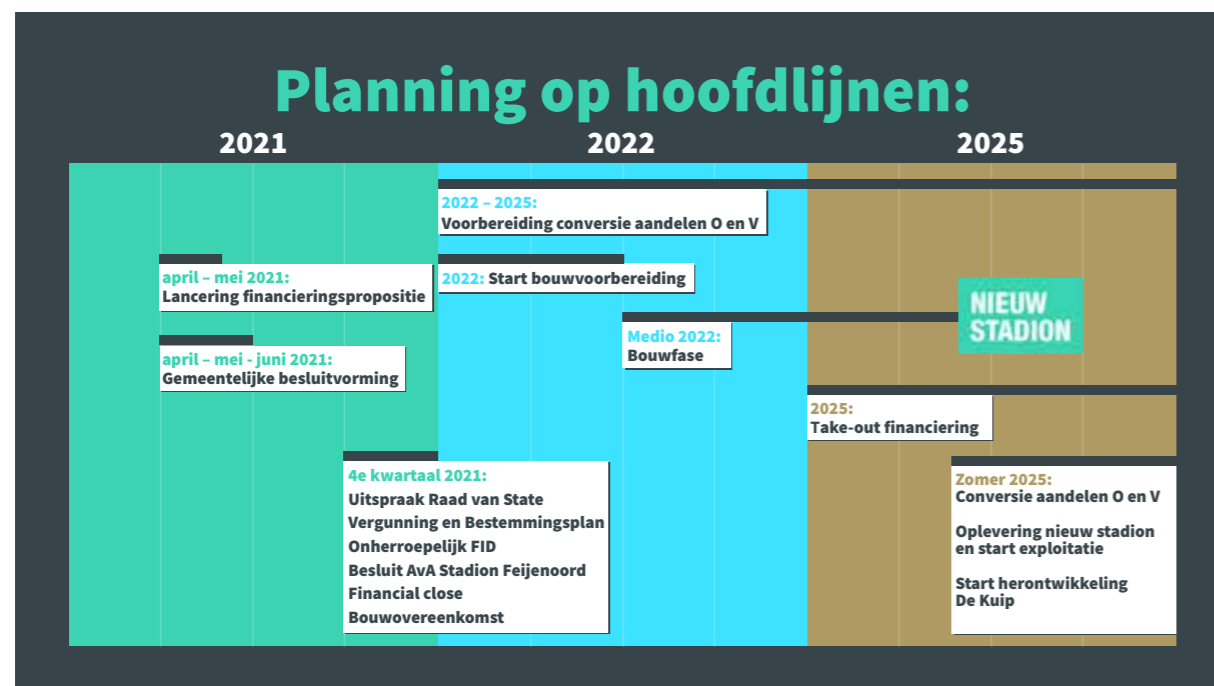


## Meeste omzet uit kaartverkoop

Een belangrijk deel van de omzet van het nieuwe stadion komt voort uit de verkoop van (seizoen)kaarten en zakelijke plaatsen voor thuiswedstrijden van Feyenoord en de verhuur van het stadion voor bijvoorbeeld concerten. Voor 2025-2026 is die omzet ingeschat op 61,3 miljoen euro, waarbij de verkoop aan het zakelijke segment ruim 36 miljoen euro betreft. Het aantal seizoenkaarten Het aantal seizoenkaarten in het nieuwe stadion bedraagt 36.116. In totaliteit valt ruim 85 procent van de seizoenkaarten binnen het huidige prijsbereik van de seizoenkaarten in De Kuip. Binnen de kaders van de goedgekeurde business case moet de precieze verdeling van de stoelen naar vakken en de uiteindelijke prijsstelling per vak (het zogenoemde seatingplan) nog nader worden vastgesteld. Dit zal dit najaar gebeuren. In de berekening van de omzet voor kaartverkoop is rekening gehouden met een gemiddelde prijs en een bezettingsgraad gebaseerd op ervaringsgetallen van De Kuip. In de Business Case is er rekening mee gehouden dat niet alle beschikbare stoelen in het stadion – variërend per wedstrijdtype – worden verkocht, en dat dus niet de maximaal haalbare omzet uit kaartverkoop wordt gerealiseerd.

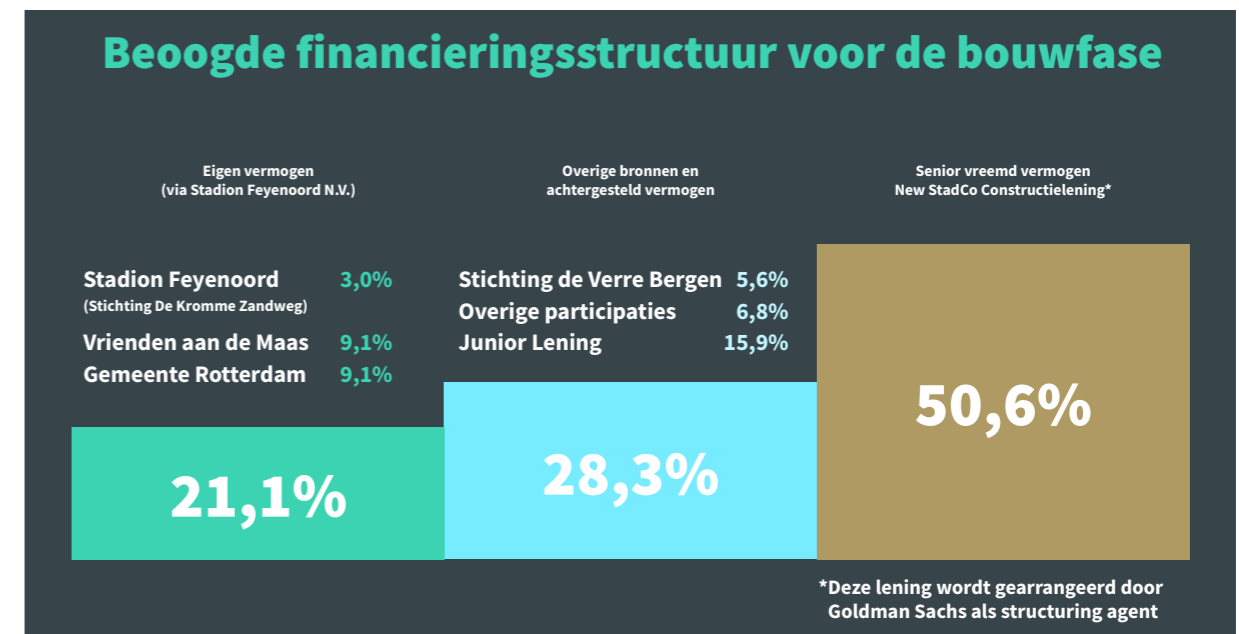
## Interlands en concerten

De KNVB heeft de intentie uitgesproken dat, naast de KNVB Bekerfinale, ten minste de helft van de thuiswedstrijden van het Nederlands Elftal in het nieuwe stadion wordt gespeeld. Ook is het nieuwe stadion geschikt voor concerten en andere grootschalige evenementen voor 65.000 toeschouwers. Er is rekening gehouden met meerdere van dit soort evenementen per jaar. De verhuur van ruimtes voor congressen, beurzen en vergaderingen zorgt eveneens voor omzet. Vanwege de uitstekende bereikbaarheid – met onder meer een nieuwe tramlijn en een nieuw NS-station – kan het nieuwe stadion (en de directe omgeving) bovendien dienen als *superhub* voor andere grote evenementen in of rondom Rotterdam.



## Horecaopbrengsten

Horecaopbrengsten vormen een andere belangrijke inkomstenbron. In het seizoen 2025-2026 bedragen die 36,1 miljoen euro; 33,6 procent van de totale omzet. Voor publiekscatering is – evenals bij kaartverkoop – rekening gehouden met een niet-volledige bezetting van het stadion. Daarnaast is gekeken naar ervaringsgetallen van De Kuip, in combinatie met uitgebreide analyse van het stadionontwerp, verkeersstroomanalyses en benchmarkstudies. Ook is rekening gehouden met de verkoop- en transactiesystemen in het nieuwe stadion. Voor supporters zijn de horecavoorzieningen straks niet alleen talrijker, maar ook beter van kwaliteit en sneller bereikbaar. Daardoor hoeft niemand meer bang te zijn dat hij of zij door lange wachttijden bijvoorbeeld het begin van de tweede helft mist. Ook horecaopbrengsten uit het zakelijke segment, vergaderingen en evenementen en de verhuur van ruimtes in het horecapaviljoen aan het aangrenzende Mallegatpark, leveren straks inkomsten op.



## 150.000 bezoekers voor stadiontour

Dat het nieuwe stadion onderdeel is van Feyenoord City – dat een nieuw en aantrekkelijk stadscentrum moet worden dat veel (buitenlandse) bezoekers trekt – biedt commerciële kansen. In de Business Case wordt uitgegaan van jaarlijks 150.000 bezoekers (met een daling tot 125.000 bezoekers na 2030) van een stadiontour. Daarbij gaat het niet alleen om voetbalsupporters, maar bijvoorbeeld ook om mensen die geïnteresseerd zijn in de techniek en architectonische elementen van het stadion, dat als een nieuw stadsicoon deels in de Nieuwe Maas komt te liggen. De tour krijgt dezelfde entree als de in het nieuwe stadion gevestigde Feyenoord Fanshop, het Feyenoord Museum en het Feyenoord Balkon.

## Zipline of Feyenoord Bowl?

In de businesscase zijn inkomsten van attracties in en rondom het stadion nog niet verwerkt. Momenteel wordt gewerkt aan meerdere concepten die *thrillseekers* kunnen verleiden tot een bezoekje. Zo worden de mogelijkheden in kaart gebracht om met een *zipline* vanaf het dak van het stadion 40 meter af te dalen richting Mallegatpark. Een andere optie is een uitzichtpunt in de nok van het stadion, dat een panoramisch uitzicht biedt op de omgeving van het stadion, de Van Brienoordbrug en de skyline van Rotterdam. Ook ideeën voor een liftattractie met 360-graden beeld- en geluidstechnologie, Feyenoord-hotelsuites en de Feyenoord Bowl worden uitgewerkt. De Feyenoord Bowl is een attractie in de vorm van een of meerdere shuttles die over het dak van het stadion bewegen. Midden op het dak hebben bezoekers vanaf zo'n 55 meter hoogte spectaculair zicht op veld, stadion en stad.

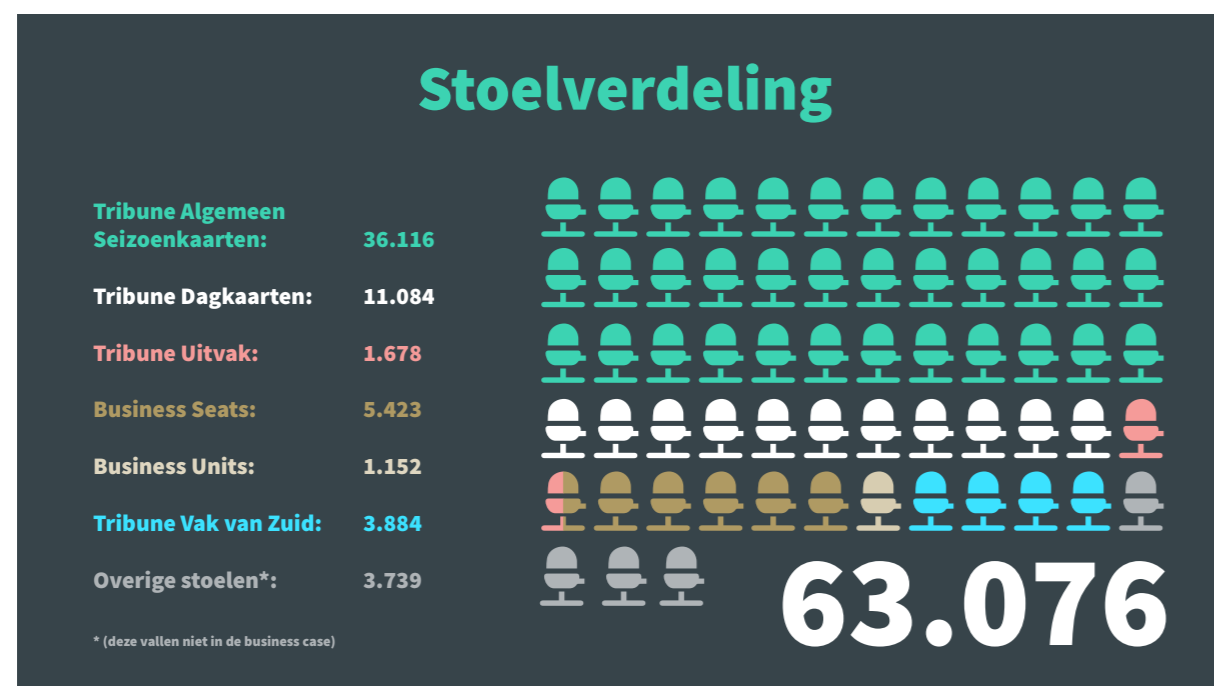
## Financieringsstructuur

Voordat de ontwikkeling van het nieuwe stadion daadwerkelijk van start kan gaan, moet de financiering rond zijn. Uit het Investeringsmemorandum wordt duidelijk dat de begrote investering van circa 441 miljoen euro als volgt wordt gefinancierd:

- **Eigen vermogen van 93 miljoen euro**, bestaande uit de volgende elementen (ingebracht als aandelenvermogen):
  - o Stadion Feijenoord (13 miljoen euro)
  - o Gemeente Rotterdam (40 miljoen euro)
  - o Vrienden aan de Maas (40 miljoen euro)
- **Achtergesteld vreemd vermogen en overige financieringsbronnen van 125 miljoen euro**, bestaande uit de volgende elementen:
  - o Stichting de Verre Bergen (24,5 miljoen euro); vooruitbetaalde zitplaatsrechten (Vak op Zuid) voor en periode van 100 jaar.
  - o achtergesteld vermogen (70 miljoen euro); te verstrekken door een internationaal infrastructuurinvesteringsfonds.
  - o Overige bronnen (30 miljoen euro); losstaand van de financieringsratio's in de Business Case.
- **Bancaire financiering van 223 miljoen euro**, bestaande uit de volgende elementen:
  - o financiering (223 miljoen euro); te verstrekken door een consortium van (inter)nationale banken met Goldman Sachs als arrangeur.

## Definitieve contracten voor eind 2021

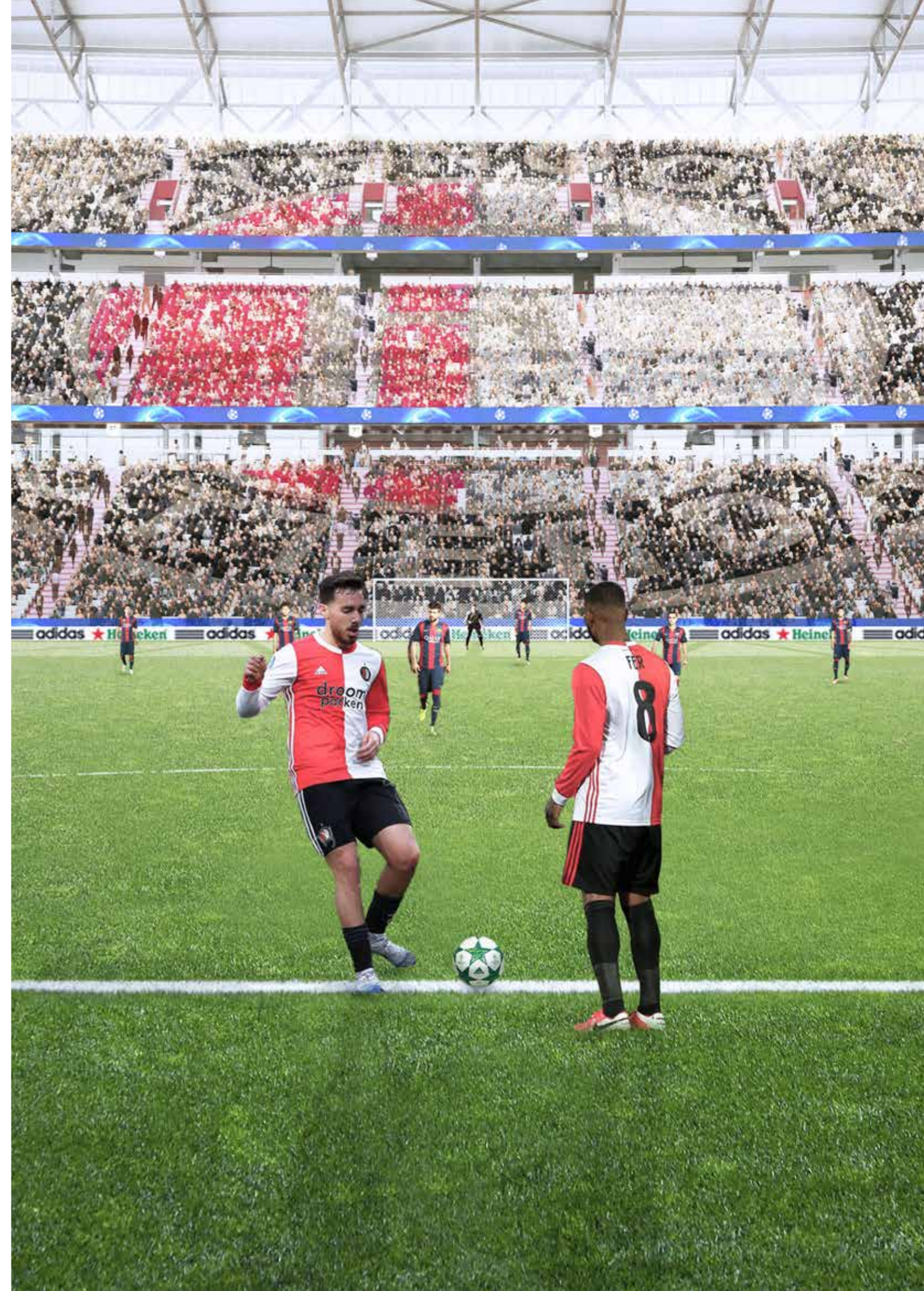
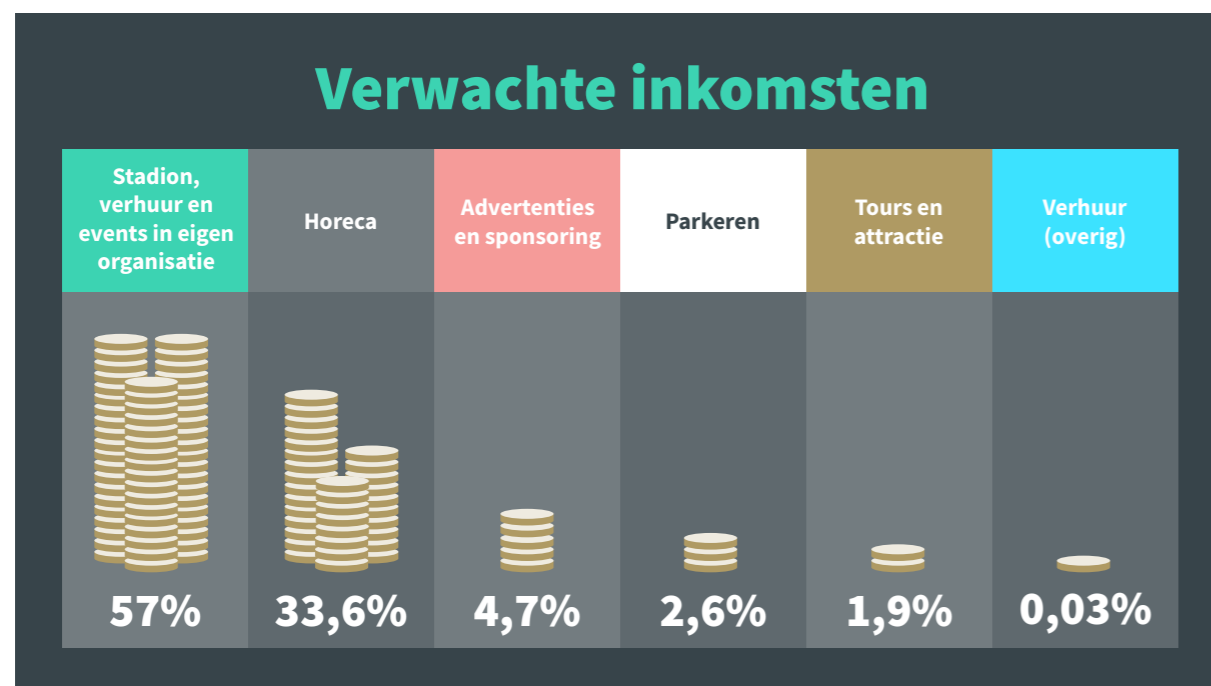
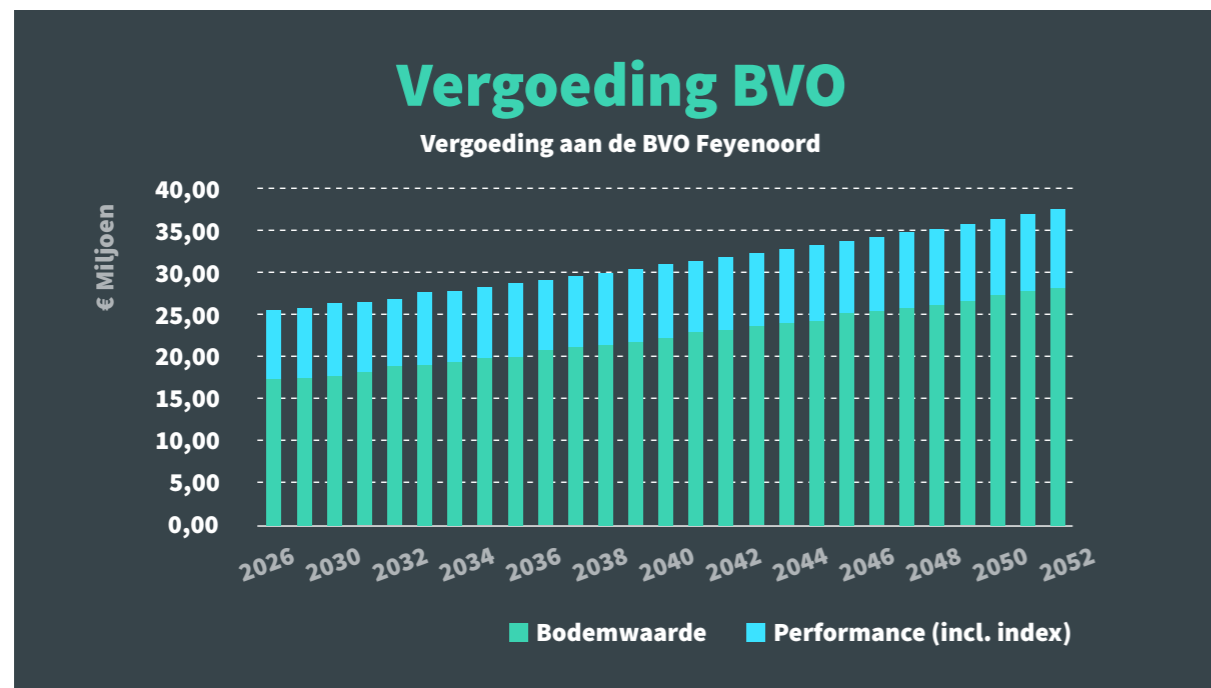
Op dit moment zijn alle financieringscomponenten weliswaar geïdentificeerd, maar nog niet definitief gecontracteerd. De definitieve contractering (vastlegging) vindt plaats op het moment van de zogeheten *financial close*. Deze vindt plaats nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan in beroeps- en bezwaarprocedures en het bestemmingplan en vergunningen onherroepelijk zijn geworden. Ook moet met de bouwcombinatie van BAM en BESIX (De Nieuwe Ploeg/DNP) een definitief akkoord worden gesloten over de bouwkosten. De beoogde contractering is in het vierde kwartaal van 2021.



## Uitspraken Raad van State

De *financial close* is beoogd na uitspraak van de Raad van State. Bij dit orgaan zijn door bewoners en bedrijven in totaal zestien beroepen aangetekend tegen bestemmingsplan, diverse vergunningen en procedures. Deze beroepen moeten nog op hun inhoud beoordeeld worden. De termijn van orde loopt eind september 2021 af, daarna volgt in beginsel uitspraak van de Raad van State. Als de uitspraken in het voordeel van het stadionproject zijn, wordt medio 2022 gestart met de bouwwerkzaamheden, waarna het nieuwe stadion in de zomer van 2025 haar deuren kan openen.

Het Investeringsmemorandum Nieuw Stadion is via deze link te bekijken.



**NIEUW STADION**