

Waarom de businesscase van Feyenoord City risicovol is voor de gemeente

Robin van Holst 23 Juni 2021

Bij het beoordelen van de businesscase is het belangrijk om als raadslid goed te kijken welke gevaren er zijn voor de gemeente. Die lijken sommigen van jullie te willen negeren, omdat het u om de gebiedsontwikkeling gaat, maar in de waterval van uitbetalingen zit de gemeente vrijwel achteraan. Er is echter slechts één klein stukje schijnveiligheid ingebouwd: Mocht het stadion niet kunnen betalen aan de gemeente, dan zal het bedrag niet worden kwijtgescholden maar op een later moment uitgekeerd worden wanneer dat wel mogelijk is. Daar zit echter ook direct het probleem: Als daar nooit ruimte voor is, zal de gemeente dus nooit haar geld van terugzien.

Iets wat je in Rotterdam al eens eerder hebt zien gebeuren, de gemeente Rotterdam zou al een hele lange tijd 8 miljoen moeten terugkrijgen van Stadion N.V., maar door creatief boekhouden van dit bedrijf blijkt er nooit geld onderaan de streep over te zijn. Gaat u akkoord met een nieuw stadion, dan zal het een aanmerkelijk risico zijn dat de gemeente haar geld niet terug zal zien. In andere gemeentes is dit overigens ook gebeurd en vaak ziet men dan dat gemeentes het verschuldigde bedrag een aantal jaar later kwijtschelden of omzetten in nog meer aandelen.

Ik acht bovengenoemd scenario realistisch. En dat heeft te maken met de gehanteerde aannames in de verschillende scenario's. Grofweg zijn dat er 3: Best Case, Base Case en alles onder de Base Case tot aan Perfect Storm. Let niet op de namen van deze cases, want ze zijn misleidend. Eigenlijk zou je het moeten uitdrukken in percentages van mogelijke omzet/bezetting. Dus Best Case = 95%, Base case = 90% en Perfect storm = 80%. Terug naar de gemeente: Alleen in het Best Case scenario krijgt de gemeente haar geld volledig terug. Bij de Base Case slechts een fractie en bij alles daaronder krijgt de gemeente niets.

Mijn vermoeden is dat de Base Case en Best Case nooit gehaald zullen worden. Ja, misschien in het eerste jaar als alles nog nieuw is en men nog nieuwsgierig is, maar vergeet niet dat de cijfers die gehanteerd zijn 27 jaar lang volgehouden moeten worden! En dat in dit gemiddelde ook (beker)wedstrijden tegen FC Lutjebroek op een donderdagavond zitten. Maar goed, ik kan wel zeggen dat ik het onrealistisch vind, maar ik ben zelf geen autoriteit op dit gebied. Wel zijn er bureau's als Hypercube die daar in gespecialiseerd zijn en die hanteren een index die Internationaal erkend en gebruikt wordt (o.a. goksites), namelijk de ECI. Die ECI is eigenlijk een soort indicator van "hoe aantrekkelijk een club is om naar te kijken en hoe groot de kans is dat ze een wedstrijd winnen". De ECI wordt sterk bepaald door het spelersbudget, dus om een prognose te kunnen maken van een ECI van een club zijn er slechts twee waarden waar rekening mee gehouden kan worden: het spelersbudget (salarisruimte) en investeringsbudget (hoeveel spelers kan je kopen).

Omzet vergeleken tussen De Kuip en nieuw stadion

Over het spelersbudget is Feyenoord niet transparant. Dus als raadslid moet u dit duidelijk krijgen voor u de businesscase goed kan beoordelen.

Het spelersbudget is eigenlijk een artificiële waarde. Want de hoogte van de salarissen van een bedrijf geeft als individuele waarde niet zo veel informatie over hoe goed een bedrijf performed. Een veel belangrijkere waarde is de omzet. Volgens Feyenoord is het spelersbudget nu zo'n 18 miljoen euro. Dit is niet te controleren omdat het niet als dusdanig gespecificeerd staat in de jaarverslagen. Wel weten we dat de omzet van Feyenoord (BVO) schommelt rond de 70 miljoen euro, de enige uitschieter was na het kampioensjaar toen er Champions League gespeeld werd (100 miljoen euro). De omzet van Feyenoord komt op dit moment uit een aantal bronnen: Media, sponsoring, business (seats & units), tickets,

merchandise en overig. Om gebruik te maken van De Kuip betaald Feyenoord huur (€ 4 M). In het nieuwe stadion werkt dit straks anders, de eigenaren houden alle stadion gerelateerde inkomsten binnen dat bedrijf en keren -indien er geld voor is- een fee uit van zo'n € 17,5 M (Base Case) tot € 25 M (Best Case). Een eigenaardige situatie, want Feyenoord verliest zo de controle over een grote inkomstenbron. Dit betekend dus ook dat bepaalde inkomsten die Feyenoord nu heeft, straks komen te vervallen:

- Wedstrijdbaten (nu € 17 M): Deze gaan volledig over naar het nieuwe stadion
- Sponsoring, Business units en seats (nu € 29M): De units en seats worden geëxploiteerd door het nieuwe stadion, dan blijft alleen nog sponsoring in beperkte vorm over (~ € 15M), omdat ook zaken als ledboarding en combinatie arrangementen niet meer mogelijk zijn om aan te bieden vanuit de BVO.

Bovenstaand zou betekenen dat de inkomsten van de BVO van € 71M zullen dalen naar € 40 M in het nieuwe stadion. In ruil daarvoor krijgt de Feyenoord dus wel de eerder genoemde fee's, waardoor het totaal op € 65M uit komt. Conclusie: Feyenoord gaat er in een nieuw stadion qua omzet niet op vooruit!

In de tabel hieronder heb ik dit uiteengezet.

Vergelijking structurele inkomsten				
Feyenoord in De Kuip				
Structurele inkomsten *				
Wedstrijdbaten	17 M			
Business & Sponsoring	29 M			
Media	8 M			
Merchandise	15 M			
Overig	2 M			
Subtotaal: 71M				
Stadiongerelateerde uitgaven				
Huur van Stadion *	- 4 M			
Feyenoord in F-City				
Structurele inkomsten				
Wedstrijdbaten **	17 M			
Business & Sponsoring **	15 M			
Media	8 M			
Merchandise	15 M			
Overig	2 M			
Subtotaal: 40 M				
Extra inkomsten Stadion				
Vaste Fee	17 M			
Variabele Fee **	8 M			
TOTAAL RESULTAAT				
Feyenoord in De Kuip	67 M	VS	Feyenoord in Nieuw Stadion	65 M

Content-fee niet afdoende om Base Case te halen

Zoals ik hierboven heb beschreven is nog niet duidelijk wat dan het spelersbudget zal worden. Maar het is niet aannemelijk dat met een lagere omzet het spelersbudget uiteindelijk zal toenemen. Hier is het uitgangspunt dat de kosten voor de BVO gelijk blijven, de operationele kosten zullen namelijk niet anders zijn dan nu in De Kuip, gezien Stadion N.V. een losse entiteit is en personeelskosten voor beveiliging en horeca niet voor rekening komen van de BVO.

Op zich hoeft dat gegeven voor u als raadslid niet persé een dealbreaker te zijn: Als het nieuwe stadion kan draaien zoals in het Best Case scenario -ondanks dat de BVO er niet op vooruit gaat- kan u tevreden zijn: U heeft tenslotte een nieuw stadion en daar ging het u om. **Maar daar zit nu juist het risico.** In 2013 heeft u Hypercube gevraagd om een second opinion te doen op de aannames in de businesscase van HNS (bezoekersaantallen). Hypercube heeft toen gezegd dat er een ECI nodig is van minimaal 3.000 om ongeveer 56.000 bezoekers te kunnen trekken en 60 business-units te vullen. In het webinar van Hypercube afgelopen maand heeft Hypercube aangegeven dat dit nog steeds actueel is. Dus om alleen al de Base Case te halen van Feyenoord City is er een ECI van 3.000 of meer nodig. Ter vergelijking: In de huidige Kuip schommelde de ECI van Feyenoord de afgelopen tien jaar rond de 2.500. Als Feyenoord wilt groeien naar een ECI van 3.000 is daar substantieel meer spelersbudget voor nodig, wat het niet krijgt via het nieuwe stadion. Volgens Hypercube is er een spelersbudget nodig van zo'n € 38M om tot een ECI van 3.000 te komen. Een andere mogelijkheid om de ECI op te krikken is middels een forse eenmalige investering (€ 100M), maar zoals bekend heeft Feyenoord op dit moment geen ruimte daarvoor en de benoemde Amerikanen die zouden investeren is nog niks van concreet.

(op de volgende pagina vindt u twee charts uit de presentatie van Hypercube)

Conclusie

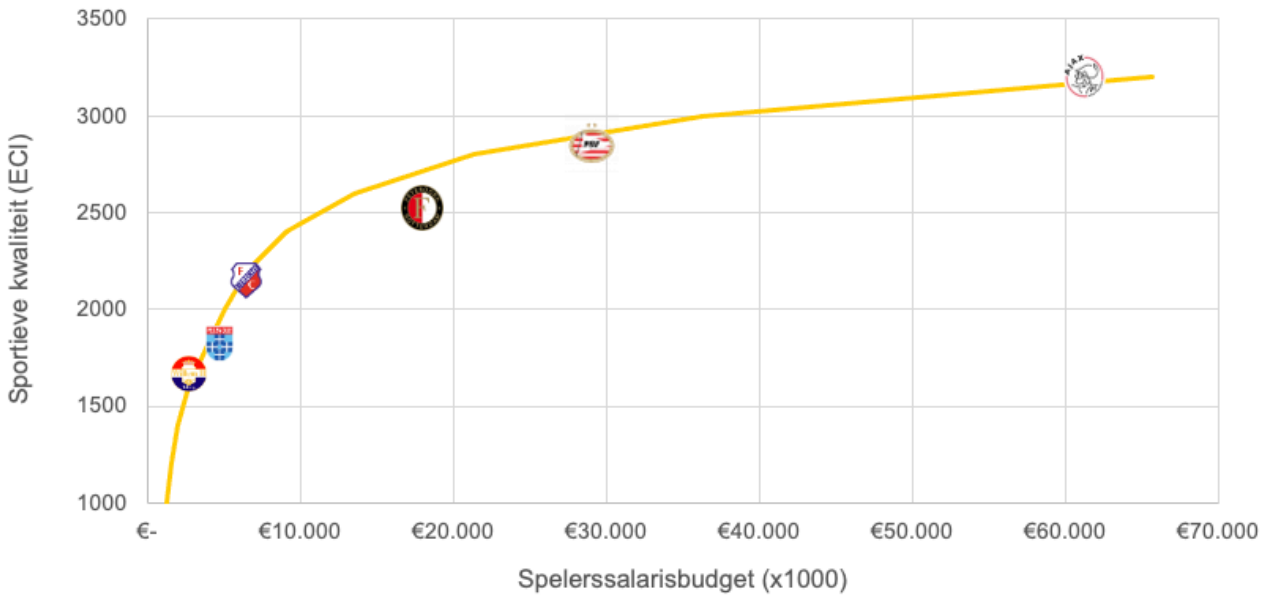
Met de genoemde content-fee zal de Base Case niet gehaald kunnen worden en is het zelfs twijfelachtig of het Perfect Storm scenario reëel is. Dit zal leiden tot een negatieve spiraal, wat uiteindelijk terug zal komen op het bord van de gemeente: Rotterdam krijgt haar geld niet en het stadion zal verlies lijden. Goldman Sachs zit veilig vooraan de waterval, dus die zal haar geld altijd als eerste opeisen. Het is dus ook niet verwonderlijk dat ISG (partner van Goldman Sachs) in haar second opinion geen beren op de weg ziet, de risico's liggen namelijk bij de gemeente, de voetbalclub en de verschaffers van Eigen Vermogen (die er om die reden ook lastig te vinden zijn).

Vragen

- Wat is volgens u / Feyenoord de uiteindelijke omzet (exclusief Europees voetbal) van de BVO in de verschillende scenario's? Te noemen: Best Case, Base Case, Perfect Storm.
- Wat is volgens u / Feyenoord het spelersbudget van de BVO in de verschillende scenario's? Te noemen: Best Case, Base Case, Perfect Storm?
- Erkend u / Feyenoord dat er een relatie is tussen Spelersbudget -> ECI -> Bezoekersaantallen en de haalbaarheid van de business case?
- Zo ja: Waarom worden deze risico's stelselmatig genegeerd in de discussie? Is dit een bewust risico dat u wilt nemen en is dit dan zogenaamd "Rotterdamse durf"?
- Bent u / Feyenoord het met mij eens dat er voor Feyenoord weinig mogelijkheden tot sportieve groei zijn in het nieuwe stadion? En de kans op sportieve krimp veel groter is?
- In de rapportage van Deloitte valt te lezen dat zij de aannames niet gevalideerd hebben, maar hebben overgenomen. Vind u dit afdoende om uw besluit te kunnen nemen?
- Is er een reden dat u geen second opinion geëist heeft op de bezoekersaantallen bij de wedstrijden door een onafhankelijke partij (dus niet door ISG)?

- Bent u van mening dat deze second opinion alsnog moet plaatsvinden? En deelt u met mij de mening dat een dergelijk onderzoek uitgevoerd moet worden door een onafhankelijke partij, de opdrachtformulering vastgesteld moet worden door u als raad en dat de begeleiding van het onderzoek gedaan moet worden door een onafhankelijke commissie?

ECI Charts Hypercube:



Click to add — Mario Been — Ronald Koeman — Fred Rutten — Giovanni van Bronckhorst — Jaap Stam — Dick Advocaat