gemeente Deventer

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan	:	Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Besluit geldlening Go Ahead Eagles
Portefeuillehouder	:	Wethouder Nijboer
Notanummer	:	2026-795
Datum B&W-vergadering	:	6-10-2026
Team	:	Afdeling Concerncontrol
Programma	:	14 - Algemene dekkingsmiddelen
Parafen voor akkoord nota	:	• 01-10-2026: Wethouder • 01-10-2026: Directeur Dienstverlening
Parafen voor agendering	:	• 01-10-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur • 02-10-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris
Bijlagen bij deze nota	:	Akte recht van opstal - GAE- vertrouwelijk.pdf,Bijlage 1 - vertrouwelijk - Rente- en aflossingsschema.docx,Bijlage 2 - vertrouwelijk - Procedure bouwdepot en tranchebetaling GAE.docx,Bijlage 3 - vertrouwelijk - Kostenraming Fase 2 Nieuwbouw B-Side en IJsseltribune.pdf,Bijlage 4 - vertrouwelijk - Wijziging leningovereenkomst Go Ahead Eagles B.en W.besluit 27-10-2020.pdf
Datum definitieve akkoord	:	6-10-2026

Besluit

1. Een geldlening van €8 mln. te verstrekken aan Go Ahead Eagles Holding B.V. voor de (mede)financiering van het bouwplan van €20 mln. voor de realisatie van vernieuwbouw van de IJsseltribune en de tribune van de B-side van stadion De Adelaarshorst tegen een rente van 5% en een looptijd van 23 jaar.
2. De geldleningsovereenkomst aan te gaan met Go Ahead Eagles Holding B.V en Kowet B.V..
3. De overeenkomst voor de vestiging van een nieuw recht van opstal nabij Vetkampstraat 1 te Deventer aan te gaan met Go Ahead Eagles Holding B.V..
4. Het bestaande recht van opstal gelijktijdig met de vestiging van het nieuwe recht van opstal te beëindigen en dit door te laten halen in de openbare registers, overeenkomstig de bepalingen van de bij dit besluit behorende overeenkomst inzake het recht van opstal.
5. De gemaakte en te maken advies-en notariskosten ad €20.000 in 2026 ten laste te brengen van programma 14.
6. De raad in de tweede tussenrapportage 2026 voor te stellen de bestaande specifieke risicoreserve voor afdekking van financiële risico’s van de bestaande geldlening met Go Ahead Eagles Holding BV van €440.000 vrij te laten vallen ten gunste de Algemene Reserve.
7. De raad in de tweede tussenrapportage voor te stellen de retributie voor het recht van opstal van €40.700 structureel (vanaf 2027) ten gunste te brengen van de algemene middelen van programma 14.
8. De raadsmededeling vast te stellen en deze aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van De geldleningsovereenkomst met bijbehorende 4 bijlagen en de akte recht van opstal. Deze overeenkomsten zijn niet openbaar op basis van artikel 5.1 Woo.

Inleiding

Go Ahead Eagles (GAE) vervult een belangrijke rol binnen de gemeente Deventer als verbindende factor die mensen uit alle lagen van de samenleving samenbrengt. De club is meer dan alleen een voetbalorganisatie; het is een bron van lokale trots en identiteit die de sociale cohesie in de gemeente versterkt. GAE zet zich daarnaast actief in op het gebied van gezondheid, participatie, educatie, diversiteit en re-integratie en versterkt de lokale economie.

Op 1-9-2026 heeft het college het voornemen uitgesproken om een geldlening van €8 mln. te verstrekken aan Go Ahead Eagles voor de (mede)financiering van het bouwplan van €20 mln. voor de realisatie van vernieuwbouw van de IJsseltribune en de tribune van de B-side tegen een rente van 5% en een looptijd van 23 jaar. Tevens is besloten daarvoor dan een nieuw recht van opstal te vestigen voor Go Ahead Eagles voor de periode van 30 jaar.

Over het voornemen heeft de raad op 30-9-2026 haar wensen en bedenkingen gegeven.

De wensen en bedenkingen van de raad geven aanleiding om nu een definitief besluit te nemen over het verstrekken van een lening en het vestigen van een nieuw recht van opstal.

Tijdens de raadstafel van 30-9-2026 hebben raadsfracties wensen en bedenkingen uitgesproken en op schrift ingebracht. Wethouder M. Nijboer heeft daarop een mondelinge bestuurlijke reactie gegeven tijdens de raadstafel van 30-9-2026.

De wensen en bedenkingen komen vanuit vier raadsfracties: ChristenUnie, D66, Deventer Belang en PRO. In de bestuurlijke reactie tijdens de raadstafel van 30-9-2026 heeft wethouder M. Nijboer daarin een paar toezeggingen gedaan. Toezeggingen waren er op de volgende (hier samengevatte) verzoeken:

1. Accountantsvalidatie:
- Verzoek van de raadsfractie van ChristenUnie is om de onafhankelijke accountantsvalidatie over de meerjarige begroting gedurende de looptijd van de lening periodiek te herhalen.
- Toegezegd is om te onderzoeken hoe een periodieke onafhankelijke toets op de meerjarige financiële prognose op een doelmatige wijze kan worden ingebed in de afgesproken verantwoordings-en toezichtstructuur die verwoord zal worden in de geldleningsovereenkomst.

1. Gemeentelijke lening vanuit publiek belang.
- Verzoek van de raadsfractie van PRO is scherper te formuleren aan welke maatschappelijke doelen de lening bijdraagt.
- Toegezegd is dat GAE een jaarlijkse maatschappelijke verantwoording geeft op sociaal maatschappelijke doelen en op de economische waarde die GAE heeft voor de stad. Deze verantwoording wordt door het college jaarlijks aan de raad verstrekt tegelijk met de jaarrekening en prognose van een aankomend jaar vanuit GAE.

Constatering is dat de wensen en bedenkingen vanuit de raad niet leiden tot een ander standpunt over het voornemen tot het verstrekken van een geldlening aan GAE.

Hoewel de bevoegdheid tot het aangaan en ondertekenen van de overeenkomst en de daarmee samenhangende besluitvorming inzake de vestiging van een recht van opstal op grond van het geldende mandaat is gemandateerd aan de teamleider Vastgoed en Grondzaken, wordt deze aangelegenheid vanwege het bestuurlijke, financiële en

maatschappelijke belang ter besluitvorming aan uw college voorgelegd. De ondertekening van de benodigde overeenkomsten vinden plaats door de burgemeester als vertegenwoordiger van de gemeente.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door het verstrekken van een geldlening en de vestiging van een nieuw recht van opstal wordt bijgedragen aan de vernieuwbouw van de IJsseltribune en de B-side van stadion De Adelaarshorst. Hiermee wordt het maatschappelijk en publiek belang van Go Ahead Eagles voor de stad Deventer ondersteund.

Kader

- Masterplan Go Ahead Eagles Deventer (Nr. 2013 – 785987)
- Beleidskader op het verlenen van garanties en het verstrekken van geldleningen (Nr. 2020-444)
- Raadsvoorstel geldlening Go Ahead Eagles (Nr. 2014-1276816)
- Raadsmededeling lening GAE (Nr. 2020-001458)
- Vergunning Omgevingsplan
- De akte van recht van opstal (uit 2005)
- Beleidsnota risicomanagement 2025
- De financiële toezicht en licentiesystematiek van de KNVB
- Het collegebesluit van 1-9-2026 waarin het voornemen van het verstrekken van een geldlening van €8 mln. aan Go Ahead Eagles Holding BV (raadsmededeling 2026-nr.657)

Betrokken partijen en participatie

Go Ahead Eagles en aandeelhouder Kowet BV. Beide partijen hebben aangegeven akkoord te gaan met de inhoud van beide overeenkomsten.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor zijn:

1. Er is sprake van maatschappelijk/ publiek belang.
2. GAE is financieel gezond (maar blijft gevoelig voor sportieve prestaties).
3. Er zijn voldoende zekerheden te stellen en financiële afspraken te maken .
4. De wensen en bedenkingen vanuit de raad niet leiden tot een ander standpunt over het voornemen tot het verstrekken van een geldlening aan GAE.
5. Op grond van het bepaalde in het gemeentelijk Bibob-beleid heeft een Bibob-onderzoek plaatsgevonden. Op basis van dat onderzoek kan overgegaan worden tot de vestiging van een zakelijk recht.
6. Het voornemen tot het aangaan van een nieuw recht van opstal is gedurende 20 kalenderdagen bekendgemaakt in het kader van het Didam-arrest. Daarin is aangegeven dat GAE redelijkerwijs de enige serieuze gegadigde is. De termijn van 20 kalenderdagen is inmiddels vervallen. Gedurende die periode is door eventuele belanghebbenden geen kort geding aangespannen zodat uw college over kan gaan tot het nemen van onderhavige besluit.

Argumenten tegen zijn:

1. De schuldpositie van de gemeente neemt toe.
2. Het financieel risico voor de gemeente neemt toe.

Geldleningsovereenkomst en akte recht van opstal.

- Voorstel is een definitief besluit te nemen over het verstrekken van een geldlening van €8 mln. aan Go Ahead Eagles Holding B.V. voor de (mede)financiering van het bouwplan van €20 mln. voor de realisatie van vernieuwbouw van de IJsseltribune en de tribune van de B-side van stadion De Adelaarshorst tegen een rente van 5% en een looptijd van 23 jaar;

  De rente van 5% is marktconform en bevat daarmee geen staatssteun. De marktconformiteit moet op de datum van ondertekening opnieuw worden getoetst.

- Voorstel is ten behoeve van de vernieuwbouw van de IJsseltribune en de B-Side van stadion De Adelaarshorst een nieuw recht van opstal te vestigen ten gunste van Go Ahead Eagles Holding B.V. overeenkomstig de bij dit besluit behorende akte van recht van opstal.

De geldleningsovereenkomst en het nieuwe recht van opstal vormen gezamenlijk één samenhangende financierings- en zekerhedenstructuur. Om die reden worden beide voorstellen gelijktijdig ter besluitvorming voorgelegd. Het nieuwe recht van opstal vormt de juridische basis voor de eigendomspositie van Go Ahead Eagles ten aanzien van de vernieuwde stadiononderdelen maar ook voor de reeds aanwezige opstallen en maakt het mogelijk dat de gemeente een eerste recht van hypotheek en overige zekerheden verkrijgt ter zekerheid van de terugbetaling van de geldlening. Zonder het nieuwe recht van opstal kan het overeengekomen zekerhedenpakket niet volledig worden gevestigd.

Financiële consequenties en dekking

Voorgesteld wordt een nieuwe annuïtaire geldlening van €8,0 mln. te verstrekken met een looptijd van 23 jaar tegen een rente van 5%, waarbij in aanmerking wordt genomen dat:

1. het lening bedrag van €8 mln. bestaat uit een nieuwe gemeentelijke financiering van €7,4 mln. aangevuld met een bedrag van €0,6 mln. door “het opnemen” van het zogenaamde bouwdepot van de bestaande gemeentelijke lening in de nieuwe geldlening;

2. de looptijd van de lening van 23 jaar gelijk is aan de resterende looptijd van de bestaande lening.

Er zijn diverse voorwaarden aan de lening verbonden, er zijn zekerheden gesteld en financiële rapportage afspraken gemaakt om het risico voor de gemeente te beperken. De voorwaarden, zekerheden en afspraken zijn toegelicht in nota 2026-657 van 1 september 2026 en zijn hier verder in de bijlage toegevoegd.

<u>Financieel risico en weerstandsvermogen.</u>

Met de nieuwe lening neemt het financieel risico van de gemeente toe. De boekwaarde van de bestaande lening bedraagt per 31 december 2025 afgerond € 3,6 mln. De hoofdsom van de voorgenomen nieuwe lening bedraagt € 8,0 mln. Het gezamenlijke financieel risico bedraagt daarmee bij aanvang circa € 11,6 mln. en neemt gedurende de looptijd af door aflossing. Het financiële risico is dat GAE haar rente- en aflossingsverplichtingen tijdelijk of structureel niet volledig kan nakomen. In de meest verstrekkende situatie gaat het om een faillissement van GAE. Bij de beoordeling van dit risico zijn de financiële positie en meerjarige begroting van GAE, de aanvullende zekerheden, de liquiditeitsbuffer, de pandrechten, het eerste recht van hypotheek, de garantie en het toezicht van de KNVB meegewogen. Gezien deze zekerheden en beheersmaatregelen wordt de kans dat GAE haar verplichtingen niet kan nakomen als laag beoordeeld. Binnen de bandbreedten die in

de Beleidsnota risicomanagement 2025 worden aangegeven past daarbij een kans percentage van 10% bij. Uitgaande van het gezamenlijke financiële risico van € 11,6 mln. bedraagt het berekende risicobedrag bij aanvang € 1,16 mln. Het risicobedrag wordt betrokken bij de integrale actualisatie van het gemeentelijke risicoprofiel en het benodigde weerstandsvermogen. Voor de bestaande lening is een specifieke risicoreserve van €440.000 beschikbaar, namelijk 10% van de hoofdsom van de opgenomen lening. Daartoe werd in 2014 met een raadsbesluit besloten. Het hanteren van specifieke risicoreserves is niet meer passend binnen het kader van de in 2025 vastgestelde beleidsnota risicomanagement. Voorstel is de raad in de tweede tussenrapportage 2026 voor te stellen de specifieke risicoreserve op te heffen en het vrijgevallen bedrag van €440.000 ten gunste van de Algemene Reserve te brengen.

De rente van 5,0% bevat een marktconforme risico-opslag. De rentebaten komen, overeenkomstig de gemeentelijke rentesystematiek, ten gunste van het resultaat van de gemeentelijke rentesystematiek . De risico-opslag wordt daarom niet afzonderlijk toegevoegd aan het weerstandsvermogen.

Eenmalige kosten

De gemaakte en te maken advies-en notariskosten ad €20.000 in 2026 komen ten laste van programma 14.

De retributie voor het recht van opstal van €40.700 structureel (vanaf 2027) komt ten gunste van de algemene middelen van programma 14. Voorstel is dit mee te nemen in de Tweede Tussenrapportage 2026.

De fiscale overdrachtsbelasting op het opstalrecht van €58.413 (eenmalig) komt ten laste van GAE.

Openbaarmaking en communicatie

Dit besluit, de nota, de raadsmededeling en de openbare bijlage bij de raadsmededeling openbaar te maken.
De geldleningsovereenkomst inclusief de 4 bijlagen en de akte recht van opstal zijn niet openbaar op basis van artikel 5.1 Woo.

Aanpak en uitvoering

Op de datum van ondertekening van de geldleningsovereenkomst moet de marktconformiteit van het rentepercentage van 5% van de lening opnieuw worden getoetst.

Met een raadsmededeling de raad te informeren over de reactie van het college op de wensen en bedenkingen die door vier raadsfracties tijdens de raadstafel van 30-9-2026 zijn ingebracht.

Na ondertekening van de overeenkomsten door alle partijen zal de notaris gevraagd worden om de vestiging van het nieuw recht van opstal te regelen en het oude recht van opstal door te halen uit de openbare registers. Op grond van het bepaalde in artikel 6b van de overeenkomst recht van opstal en naar de artikelen 6.1 en 6.2 van de overeenkomst van geldlening zal de notaris ook opdracht worden gegeven een nieuw hypotheekrecht te vestigen tot zekerheid van de geldlening.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	: Besluit geldlening Go Ahead Eagles
Portefeuillehouder	: Wethouder Nijboer
Nummer	: 2026-795
Datum B&W besluit	: 6-10-2026
Team	: Afdeling Concerncontrol

Inleiding

Go Ahead Eagles (GAE) vervult een belangrijke rol binnen de gemeente Deventer als verbindende factor die mensen uit alle lagen van de samenleving samenbrengt. De club is meer dan alleen een voetbalorganisatie; het is een bron van lokale trots en identiteit die de sociale cohesie in de gemeente versterkt. GAE zet zich daarnaast actief in op het gebied van gezondheid, participatie, educatie, diversiteit en re-integratie en versterkt de lokale economie.

Op 1-9-2026 heeft het college het voornemen uitgesproken om een geldlening van €8 mln. te verstrekken aan Go Ahead Eagles voor de (mede)financiering van het bouwplan van €20 mln. voor de realisatie van vernieuwbouw van de IJsseltribune en de tribune van de B-side tegen een rente van 5% en een looptijd van 23 jaar. Tevens is besloten daarvoor dan een nieuw recht van opstal te vestigen voor Go Ahead Eagles voor de periode van 30 jaar.

Over het voornemen van het college heeft de raad op 30-9-2026 haar wensen en bedenkingen gegeven.

Het college heeft op 6 oktober 2026 een definitief besluit genomen over het verstrekken van een lening en het vestigen van een nieuw recht van opstal. Daarbij zijn de wensen en bedenkingen van de raad betrokken. Met deze raadsmededeling wordt de raad daarover geïnformeerd. In de raadsmededeling is tevens de reactie van het college opgenomen over de ingebrachte wensen en bedenkingen vanuit de raad.

Kader

- Masterplan Go Ahead Eagles Deventer (Nr. 2013 – 785987)
- Beleidskader op het verlenen van garanties en het verstrekken van geldleningen (Nr. 2020-444)
- Raadsvoorstel geldlening Go Ahead Eagles (Nr. 2014-1276816)
- Raadsmededeling lening GAE (Nr. 2020-001458)
- Vergunning Omgevingsplan
- De akte van recht van opstal (uit 2005)
- Beleidsnota risicomanagement 2025
- De financiële toezicht en licentiesystematiek van de KNVB
- Het collegebesluit van 1-9-2026 waarin het voornemen van het verstrekken van een geldlening van €8 mln. aan Go Ahead Eagles Holding BV (raadsmededeling 2026-nr.657)

Kern van de boodschap

Het college heeft besloten een geldlening van €8 mln. te verstrekken aan Go Ahead Eagles Holding B.V. voor de (mede)financiering van het bouwplan van €20 mln. voor de realisatie van vernieuwbouw van de IJsseltribune en de tribune van de B-side van stadion De Adelaarshorst tegen een rente van 5% en een looptijd van 23 jaar. Aan deze lening zijn diverse voorwaarden, zekerheden en afspraken verbonden. De wensen en bedenkingen vanuit de raad hebben niet geleid tot een ander standpunt van het college over haar voornemen van 1-9-2026 om een geldlening te verstrekken. Wel heeft het college toegezegd

om te onderzoeken hoe de meerjarige financiële prognose periodiek en onafhankelijk kan worden getoetst en dat aan de voorwaarden zal worden toegevoegd dat GAE jaarlijks de sociaal maatschappelijke doelen en economische waarde zal verantwoorden.

Nadere toelichting

Tijdens de raadstafel van 30-9-2026 hebben raadsfracties wensen en bedenkingen uitgesproken en op schrift ingebracht. Wethouder M. Nijboer heeft daarop een mondelinge bestuurlijke reactie gegeven tijdens de raadstafel van 30-9-2026.

In de bestuurlijke reactie tijdens de raadstafel van 30-9-2026 heeft wethouder M. Nijboer een paar toezeggingen gedaan. Toezeggingen waren er op de volgende (hier samengevatte) verzoeken:

1. Accountantsvalidatie
    - Verzoek van de raadsfractie van ChristenUnie is om de onafhankelijke accountantsvalidatie over de meerjarige begroting gedurende de looptijd van de lening periodiek te herhalen.
    - Toegezegd is om te onderzoeken hoe een periodieke onafhankelijke toets op de meerjarige financiële prognose op een doelmatige wijze kan worden ingebed in de afgesproken verantwoordings-en toezichtstructuur die verwoord zal worden in de geldleningsovereenkomst.

2. Gemeentelijke lening vanuit publiek belang
    - Verzoek van de raadsfractie van Pro is scherper te formuleren aan welke maatschappelijke doelen de lening bijdraagt.
    - Toegezegd is dat GAE een jaarlijkse maatschappelijke verantwoording geeft op sociaal maatschappelijke doelen en op de economische waarde die GAE heeft voor de stad. Deze verantwoording wordt door het college jaarlijks aan de raad verstrekt tegelijk met de jaarrekening en prognose van een aankomend jaar vanuit GAE.

Constatering is dat de wensen en bedenkingen vanuit de raad niet leiden tot een ander standpunt over het voornemen tot het verstrekken van een geldlening aan GAE.

Met de nieuwe lening neemt het financieel risico van de gemeente toe. De boekwaarde van de bestaande lening bedraagt per 31 december 2025 afgerond € 3,6 mln. De hoofdsom van de voorgenomen nieuwe lening bedraagt € 8,0 mln. Het gezamenlijke financieel risico bedraagt daarmee bij aanvang circa € 11,6 mln. en neemt gedurende de looptijd af door aflossing. Het financiële risico is dat GAE haar rente- en aflossingsverplichtingen tijdelijk of structureel niet volledig kan nakomen. In de meest verstrekkende situatie gaat het om een faillissement van GAE. Bij de beoordeling van dit risico zijn de financiële positie en meerjarige begroting van GAE, de aanvullende zekerheden, de liquiditeitsbuffer, de pandrechten, het eerste recht van hypotheek, de garantie en het toezicht van de KNVB meegewogen. Gezien deze zekerheden en beheersmaatregelen wordt de kans dat GAE haar verplichtingen niet kan nakomen als laag beoordeeld. Binnen de bandbreedten die in de Beleidsnota risicomanagement 2025 worden aangegeven past daarbij een kans percentage van 10% bij. Uitgaande van het gezamenlijke financiële risico van € 11,6 mln. bedraagt het berekende risicobedrag bij aanvang € 1,16 mln. Het risicobedrag wordt betrokken bij de integrale actualisatie van het gemeentelijke risicoprofiel en het benodigde weerstandsvermogen. Voor de bestaande lening is een specifieke risicoreserve van €440.000 beschikbaar, namelijk 10% van de hoofdsom van de opgenomen lening. Daartoe werd in 2014 met een raadsbesluit besloten. Het hanteren van specifieke risicoreserves is niet meer passend binnen het kader van de in 2025 vastgestelde beleidsnota risicomanagement. Het college heeft besloten de raad in de tweede tussenrapportage 2026 voor te stellen de specifieke risicoreserve op te heffen en het vrijgevallen bedrag van €440.000 ten gunste van de Algemene Reserve te brengen.

De rente van 5,0% bevat een marktconforme risico-opslag. De rentebaten komen, overeenkomstig de gemeentelijke rentesystematiek, ten gunste van het resultaat van de gemeentelijke rente systematiek. De risico-opslag wordt daarom niet afzonderlijk toegevoegd aan het weerstandsvermogen.

De retributie voor het recht van opstal van €40.700 structureel (vanaf 2027) komt ten gunste van de algemene middelen van programma 14.

Op de datum van ondertekening van de geldleningsovereenkomst is de marktconformiteit van het rentepercentage van 5% van de lening opnieuw getoetst.