



Provinciale Staten  
van Limburg

**Cluster** FIN  
**Ons kenmerk** DOC-00227371  
**Uw kenmerk** -  
**Bijlage(n)** 1

**Behandeld** M. Greuter  
**Telefoon** +31 6 11 80 71 48  
**Maastricht** 15 februari 2022  
**Verzonden** 18 februari 2022

**Onderwerp**

Financieringsaanvraag Watersley Sports & Talentpark te Sittard

Geachte Staten,

Conform art. 167, lid 4 jo. art. 158, lid 1 onder 2 van de Provinciewet, nader uitgewerkt in de financiële verordening 2020 wordt u in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenking te uiten ten aanzien van de financieringsaanvraag van Watersley Development B.V. c.s.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris



## Statenvoorstel – 1 minuut versie

No: G-22-004

### 1 Onderwerp

Financieringsaanvraag Watersley Sports & Talentpark, te Sittard

### 2 Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Op 10 december 2020 heeft Watersley Development B.V. een aanvraag ingediend bij zowel de Provincie als bij stichting Nationaal Restauratiefonds (NRF) voor de restauratie, herbestemming en verduurzaming van het monumentaal kloostergebouw voormalig Huis Watersley en overige opstallen op het Watersley Sports & Talentpark (hierna: Watersley) te Sittard. De totale investeringsbegroting heeft een omvang van € 16,5 mln. Als onderdeel hiervan wordt aan de Provincie een geldlening gevraagd van maximaal € 5 mln. Deze financieringsaanvraag wordt primair beoordeeld vanuit het strategisch investeringskader Sturing in Samenwerking 3.0 (SiS 3.0) en het Beleidskader Sport Provincie Limburg 2020-2023 'Limburg, Sport!'. In een parallel traject heeft Rabobank meegedeeld mogelijk de gevraagde € 5 mln. gezamenlijk en onder gelijke voorwaarden met de Provincie te willen financieren, waarmee de financiële vraag aan de Provincie mogelijk wordt gereduceerd tot € 2,5 mln. De besluitvorming bij Rabobank vindt parallel aan de provinciale besluitvorming plaats.

De revitalisatie van het Watersley terrein en de ontwikkeling tot een Sports & Talentpark, waar de gevraagde provinciale geldlening onderdeel van uitmaakt, sluit aan bij het provinciaal sportbeleid. De missie van Watersley draagt als sportieve voorziening tevens bij aan een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat voor sporttalenten in Limburg en is een unieke plek voor sporttalenten en (aanstaande) topsporters in brede zin binnen de Euregio. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de provinciale doelstellingen op het gebied van toerisme en recreatie, wonen, behoud cultuurhistorisch erfgoed en economie.

### 3 Bevoegdheid

Provinciale Staten dienen conform art. 167, lid 4 jo. art. 158, lid 1 onder 2 van de Provinciewet, nader uitgewerkt in de financiële verordening 2020 in de gelegenheid gesteld te worden haar wensen en bedenking te uiten, voor zover de financieringsomvang de € 2,5 mln. overstijgt.

De Provincie heeft de mogelijkheid om uitzettingen te doen naar (of borgstellingen te verstrekken ten gunste van) verbonden partijen en andere marktpartijen (derden) die faciliteren in de uitvoering tot het bereiken van provinciale maatschappelijke doelstellingen. Deze wijze van beleidsuitvoering valt binnen de noemer financiering en de spelregels hiervoor zijn vastgelegd in het beleidskader Sturing in Samenwerking 3.0 (SiS 3.0), zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 5 februari 2021.

### 4 Voorstel aan Provinciale Staten

- conform art. 167, lid 4 jo. art. 158, lid 1 onder 2 van de Provinciewet, nader uitgewerkt in artikel 15 lid 4 van de financiële verordening de volgende wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van dit financieringsvoorstel.



## 5 Argumenten / toets duurzaamheidparagraaf

### *Output*

De gevraagde geldlening van maximaal € 5 mln. draagt specifiek bij aan de renovatie en herbestemming van de opstallen op Watersley, niet zijnde het monumentaal kloostergebouw. De geldlening draagt daarmee direct bij aan de realisatie en doorontwikkeling van het Watersley Sports & Talentpark tot een campus met woon-, opleidings-, trainings- en evenementfaciliteiten, primair ingericht ten behoeve van nationale en internationale sporttalenten met potentie om te kunnen uitgroeien tot topsporters. Breedtesporters en recreanten kunnen ook gebruik maken van de outdoor faciliteiten op het Sport & Talentpark.

### *Outcome*

- De versterking van de ondersteuningsstructuur en infrastructuur ten behoeve van talentontwikkeling en topsport in Limburg, Nederland en de Euregio.
- (Inter)nationale successen van sporters die in Limburg zijn gevestigd of opgeleid stimuleren (de jeugd) tot het enthousiast beoefenen van breedtesport, waaruit nieuwe talenten opkomen. Watersley zet sporters die de top halen strategisch als ambassadeurs in om deze cyclus voort te zetten en zo aan een duurzaam sportief ecosysteem in Limburg bij te dragen.
- Een bijdrage aan de economische groei van de regio door de inkomsten uit verhuur van de woningen, initiatieven voor sportevenementen en afname van diensten/faciliteiten bij de uitvoering van talentprogramma's.
- Het bijdragen aan het behoud van het predicaat Topsport Talentschool in Limburg voor het Trevianum/DaCapo-college in Sittard-Geleen.
- Het restaureren en herbestemmen van het voormalige Huis Watersley binnen het Sports & Talentpark waardoor dit monument een duurzame functie voor de toekomst krijgt (provinciale bijdrage middels restauratiesubsidie en co-financiering door het NRF).
- Het genereren van een spin-off van economische en toeristische activiteiten door (met name) de evenementen die op en rondom het Sports & Talentpark (zullen) plaatsvinden.
- Een bijdrage aan de huisvesting voor jongeren in de regio Sittard-Geleen door het aanbieden van betaalbare huurwoningen voor sporttalenten (huursubsidie mogelijk).

## 6 Risico's

Bij het verstrekken van een geldlening loopt de Provincie als financier kredietrisico. Dit is het risico dat de leningnemer de uitstaande hoofdsom, rente en/of kosten op enig moment niet meer (zelfstandig) kan dragen. Dit risico wordt afgedekt met een 1<sup>e</sup> hypothecaire inschrijving op de opstallen van Waterstey Development B.V., dat op basis van onafhankelijke taxatierapporten als dekkend voor de volledige hoofdsom inclusief 40% voor rente en kosten wordt beschouwd. Tevens wordt een marktconforme rente geoffreerd, waarvan het rendement passend is in relatie tot de kredietrisico's.



## Statenvoorstel

No: G-22-004

### 1. Onderwerp

Financieringsaanvraag Watersley Sports & Talentpark, te Sittard

### 2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Op 10 december 2020 heeft Watersley Development B.V. een aanvraag ingediend bij zowel de Provincie als bij stichting Nationaal Restauratiefonds (NRF) voor de restauratie, herbestemming en verduurzaming van het monumentaal kloostergebouw voormalig Huis Watersley en overige opstallen op het Watersley Sports & Talentpark (hierna: Watersley) te Sittard. De totale investeringsbegroting heeft een omvang van € 16,5 mln. Als onderdeel hiervan wordt aan de Provincie een geldlening gevraagd van maximaal € 5 mln. Deze financieringsaanvraag wordt primair beoordeeld vanuit het strategisch investeringskader Sturing in Samenwerking 3.0 (SiS 3.0) en het Beleidskader Sport Provincie Limburg 2020-2023 'Limburg, Sport!'. In een parallel traject heeft Rabobank meegedeeld mogelijk de gevraagde € 5 mln. gezamenlijk en onder gelijke voorwaarden met de Provincie te willen financieren, waarmee de financiële vraag aan de Provincie mogelijk wordt gereduceerd tot € 2,5 mln. De besluitvorming bij Rabobank vindt parallel aan de provinciale besluitvorming plaats.

De revitalisatie van het Watersley terrein en de ontwikkeling tot een Sports & Talentpark, waar de gevraagde provinciale geldlening onderdeel van uitmaakt, sluit aan bij het provinciaal sportbeleid. De missie van Watersley draagt als sportieve voorziening tevens bij aan een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat voor sporttalenten in Limburg en is een unieke plek voor sporttalenten en (aanstaande) topsporters in brede zin binnen de Euregio. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de provinciale doelstellingen op het gebied van toerisme en recreatie, wonen, behoud cultuurhistorisch erfgoed en economie.

### 3. Bevoegdheid

Provinciale Staten dienen conform art. 167, lid 4 jo. art. 158, lid 1 onder 2 van de Provinciewet, nader uitgewerkt in de financiële verordening 2020 in de gelegenheid gesteld te worden haar wensen en bedenking te uiten, voor zover de financieringsomvang de € 2,5 mln. overstijgt.

De Provincie heeft de mogelijkheid om uitzettingen te doen naar (of borgstellingen te verstrekken ten gunste van) verbonden partijen en andere marktpartijen (derden) die faciliteren in de uitvoering tot het bereiken van provinciale maatschappelijke doelstellingen. Deze wijze van beleidsuitvoering valt binnen de noemer financiering en de spelregels hiervoor zijn vastgelegd in het beleidskader Sturing in Samenwerking 3.0 (SiS 3.0), zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 5 februari 2021.

### 4. Voorstel aan Provinciale Staten

- conform art. 167, lid 4 jo. art. 158, lid 1 onder 2 van de Provinciewet, nader uitgewerkt in artikel 15 lid 4 van de financiële verordening de volgende wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van dit financieringsvoorstel.



## 5. Risico's

Bij het verstrekken van een geldlening loopt de Provincie als financier kredietrisico, dit is het risico dat de leningnemer de uit te zetten hoofdsom, rente en/of kosten op enig moment niet meer (zelfstandig) kan dragen. Dit risico wordt afgedekt met een 1<sup>e</sup> hypothecaire inschrijving op de opstallen van Watersley Development B.V., dat op basis van onafhankelijke taxatierapporten als dekkend voor de volledige hoofdsom inclusief 40% voor rente en kosten wordt beschouwd. Tevens wordt een marktconforme rente geoffreerd, waarbij het te behalen rendement op het uit te zetten provinciaal vermogen passend is in relatie tot de kredietrisico's.

In het separate financieel advies van cluster Financiën is de aanvraag getoetst aan de kaders van Sturing in Samenwerking 3.0 met als conclusie dat de aanvraag past binnen deze kaders. De beoogde geldlening draagt positief bij aan het rendement op het provinciaal vermogen en daarmee aan het in stand houden van het provinciaal vermogen. Tevens heeft het karakter van deze geldlening een positieve invloed op de risicospreiding van de gehele financieringsportefeuille.

In het financieel advies zijn tevens de resultaten van een uitgebreide kredietrisicobeoordeling van Watersley Development B.V. c.s. en de onderliggende businesscase opgenomen. De kredietrisico's worden als acceptabel ingeschat, afgezet tegen de realistische onderliggende businesscase, de prestaties uit het verleden, de sterke te ontvangen zekerheidspositie en de aan Watersley te offrenen marktconforme risicovergoeding (rentepercentage). Door cluster Financiën wordt **positief** geadviseerd op de onderhavige aanvraag.

## 6. Toelichting / kernargumenten/onderbouwing

### *Output*

De gevraagde geldlening van maximaal € 5 mln. draagt specifiek bij aan de renovatie en herbestemming van enkele opstallen op Watersley, niet zijnde het monumentaal kloostergebouw. De geldlening draagt daarmee direct bij aan de realisatie en doorontwikkeling van het Watersley Sports & Talentpark, tot een campus met woon-, opleidings-, trainings- en evenementfaciliteiten, primair ingericht op de doelgroep nationale en internationale sporttalenten met potentie om te kunnen uitgroeien tot topsporters. Breedtesporters en recreanten kunnen ook gebruik maken van de outdoor faciliteiten op het Sport & Talentpark.

### *Outcome*

- De versterking van de ondersteuningsstructuur en infrastructuur ten behoeve van talentontwikkeling en topsport in Limburg, Nederland en de Euregio.
- (Inter)nationale successen van sporters die in Limburg zijn gevestigd of opgeleid stimuleren (de jeugd) tot het enthousiast beoefenen van breedtesport, waaruit nieuwe talenten opkomen. Watersley zet sporters die de top halen strategisch als ambassadeurs in om deze cyclus voort te zetten en zo aan een duurzaam sportief ecosysteem in Limburg bij te dragen..
- Een bijdrage aan de economische groei van de regio door de inkomsten uit verhuur van de woningen, initiatieven voor sportevenementen en afname van diensten/faciliteiten bij de uitvoering van talentprogramma's.
- Het bijdragen aan het behoud van het predicaat Topsport Talentschool in Limburg voor het Trevianum/DaCapo-college in Sittard-Geleen.



- Het restaureren en herbestemmen van het voormalige Huis Watersley binnen het Sports & Talentpark waardoor dit monument een duurzame functie voor de toekomst krijgt (provinciale bijdrage middels restauratiesubsidie en co-financiering door het NRF).
- Het genereren van een spin-off van economische en toeristische activiteiten door (met name) de evenementen die op en rondom het Sports & Talentpark zouden kunnen plaatsvinden.
- Een bijdrage aan de huisvesting voor jongeren in de regio Sittard-Geleen door het aanbieden van betaalbare huurwoningen voor sporttalenten (huursubsidie mogelijk).

## **7. Afweging van alternatieven en motivering gemaakte keuze / toets duurzaamheidparagraaf**

Het faciliteren van de voorgenomen investering door Watersley Development B.V. middels het beschikbaar stellen van een provinciale geldlening past volledig in de uitgangspunten van Sturing in Samenwerking 3.0, in het bijzonder de contouren van een offensieve investeringsstrategie. Zoals verder uitgewerkt in de volgende paragraaf is eveneens de instrumentkeuze afgewogen aan de hand van de menukaart van SiS 3.0.

## **8. Relatie met Programmabegroting – financiële aspecten**

Deze financiering past inhoudelijk bij de doelstellingen gesteld onder Begrotingsprogramma 2.3. Sport, Product 2.3.1. Sport.

Bestuurlijk opdrachtgevers: Van Toorenburg / Roest

Ambtelijk opdrachtgever: Van der Weijden

Ambtelijk opdrachtnemer: Schmitz-Winthagen / Vonken

Watersley Development B.V. (Watersley) heeft op 10 december 2020 bij de Provincie een schriftelijk verzoek ingediend voor een geldlening groot € 5 miljoen tegen marktconforme voorwaarden. Dit verzoek is in behandeling genomen en de businesscase is in de eerste 3 kwartalen van 2021 onderzocht op haalbaarheid, waarbij intensief (financieel) overleg heeft plaatsgevonden met de aanvrager en de (beoogde) co-financiers.

Cluster Financiën heeft de aanvraag getoetst aan het uitvoeringskader Sturing in Samenwerking 3.0 (SiS 3.0) en concludeert dat een geldlening aan Watersley past binnen het strategisch investeringsbeleid van de Provincie. Het marktfalen zoals gedefinieerd in SiS 3.0 kan objectief worden aangetoond en vanuit het beleidsveld Sport wordt het publiek belang voor Limburg voldoende onderbouwd. Daarnaast zijn uit de doorlopen Know your customer (KYC) procedure geen bijzonderheden gekomen. Als nieuw onderdeel van de KYC-procedure heeft de Ultimate Beneficial Owner (UBO), ofwel de uiteindelijk belanghebbende natuurlijk persoon, een integriteitsverklaring ondertekend.

De businesscase van Watersley bevat een gedetailleerde investeringsplanning en meerjarige exploitatieprognose. Voor de volledige realisatie van de businesscase is voor in totaal € 16,5 mln. aan kapitaalinvesteringen begroot ten behoeve van de restauratie/renovatie, herbestemming en verduurzaming van het monumentaal kloostergebouw en de overige opstallen op het terrein. De gerenoveerde opstallen worden ingezet voor een mix van maatschappelijke (sociale verhuur) en commerciële verhuur ten behoeve van (talentontwikkeling binnen) de sportsector.

Uit de financiële analyse van cluster Financiën blijkt dat de realisatie van de ontvangen businesscase het bedrijfsmodel van Watersley wezenlijk versterkt. De verwachte huurinkomsten inclusief secundaire inkomstenbronnen zijn toereikend om de exploitatie-uitgaven en de financieringslasten te kunnen dragen, ook in een hypothetisch worst-case scenario met tijdelijk 10% hogere leegstand dan begroot. De inkomstenbronnen zijn voldoende gedifferentieerd, wat het risico op het voltrekken van dit worst-case scenario verlaagd. Echter, een scenario waarbij de sportsector over een langere periode en in grotere getale uit Watersley vertrekt is een ondernemersrisico dat lastiger is af te dekken. De huidige situatie, uitgaande van de ervaringscijfers 2019 t/m 2021, laat zien dat de vraag vanuit de sportsector groter is dan dat Watersley momenteel kan aanbieden en het is de verwachting dat deze vraag mede door de verdere kwalitatieve ontwikkeling van Watersley zal blijven toenemen.

De Provincie zal bij het verstrekken van een geldlening een marktconform rentetarief als risicovergoeding offeren, dat bijdraagt aan het in stand houden van het rendement op het provinciaal vermogen en tevens voldoet aan de Europese regelgeving ter voorkoming van onrechtmatige staatsteun. De liquiditeitspositie van de Provincie is toereikend. Daarnaast zal de Provincie in ruil voor deze geldlening voldoende financiële zekerheden ontvangen in de vorm van een volledig dekkende 1<sup>e</sup> hypothecaire zekerheid op de opstallen van Watersley. Dit ter afdekking van het kredietrisico.

#### *Voorstel toevoeging risicoreserve*

Cluster Financiën stelt op basis van statistische financiële ratio (conform SiS 3.0) een dotatie van beleidsmiddelen aan de Risicoreserve Fin. instrumentarium SIS voor van 2,00% van de nominale lening hoofdsom, zijnde een dotatie van € 100.000 bij een lening omvang van € 5 mln. en € 50.000 bij een lening omvang van € 2,5 mln. Deze dotatie wordt ten laste gebracht van het budget FCL 69207 Kansrijke vernieuwingen (Programmabegroting 2022). Na positieve besluitvorming zal deze dotatie middels een begrotingswijziging via de eerstvolgende afwijkingenrapportage worden toegevoegd aan de Risicoreserve Fin. instrumentarium SIS.

#### Schematische weergave financiële consequenties

| <b>Hoofdsom geldlening</b>       | € 2.500.000 |          | € 5.000.000 |           |
|----------------------------------|-------------|----------|-------------|-----------|
|                                  |             |          |             |           |
| <b>Incidenteel:</b>              | Baten       | Lasten   | Baten       | Lasten    |
| Dotatie aan de risicoreserve     | € 50.000    |          | € 100.000   |           |
| Bijdrage uit beleidsbudget Sport |             | € 50.000 |             | € 100.000 |
|                                  |             |          |             |           |
| <b>Structureel:</b>              |             |          |             |           |
| Rente-inkomsten*                 | € 125.000   |          | € 250.000   |           |

\* Bedragen zijn indicatief

#### *Huidige financieringspositie t.o.v. Watersley*

Provincie Limburg heeft in december 2018 vanuit het Erfpachtkader het bloot eigendom van de gronden onder Watersley aangekocht en voor € 3,8 mln. langdurig tegen een vaste jaarlijkse canon aan Watersley in erfpacht uitgegeven. De onderhavige lening aanvraag doet geen afbreuk aan de bestaande zekerheidspositie van de Provincie vanuit de erfpachtovereenkomst. De beoogde investeringen zullen naar verwachting leiden tot een hogere rentabiliteit van Watersley, wat de kans vergroot dat Watersley de gronden binnen afzienbare tijd van de Provincie zou kunnen terugkopen. Dit

is vanuit het Erfpachtkader een gewenste situatie, zodat deze revolverende middelen na het terugvloeien weer voor nieuwe stimuleringsinvesteringen in Limburg beschikbaar komen.

#### *Co-financiering externe partijen*

De belangrijkste co-financier bij deze aanvraag is stichting Nationaal Restauratiefonds. Zij hebben in augustus 2021 definitief akkoord gegeven voor een 30-jarige geldlening van ruim € 7,6 mln. voor de restauratie, herbestemming en verduurzaming van het monumentaal kloostergebouw. De Provincie heeft vanuit de nadere subsidieregels Restauratie Monumenten 2020-2022 in januari 2021 aanvullend een subsidie van maximaal € 400.000 verleend ten behoeve van de restauratie van de buitenschil van het kloostergebouw.

Tabel 1. Overzicht totale financieringsvraag Watersley, incl. aangeboden zekerheidsposities.

| Financieringsstructuur                 | initieel scenario   | aandeel     | beoogd scenario     | aandeel     | Zekerheidspositie                          |
|----------------------------------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|--------------------------------------------|
| Eigen vermogen inbreng                 | € 2.900.000         | 17,6%       | € 2.900.000         | 17,6%       | n.v.t.                                     |
| Provincie Limburg (monumentensubsidie) | € 400.000           | 2,4%        | € 400.000           | 2,4%        | n.v.t.                                     |
| Private financiering                   | € 600.000           | 3,6%        | € 600.000           | 3,6%        | 3 <sup>e</sup> hypotheek klooster + overig |
| stichting Nationaal Restauratiefonds   | € 7.600.000         | 46,1%       | € 7.600.000         | 46,1%       | 1e hypotheek klooster (tot € 11,2 mln.)    |
| Provincie Limburg                      | € 5.000.000         | 30,3%       | € 2.500.000         | 15,2%       | 2e hypotheek overig opstallen              |
| Rabobank                               | € -                 | 0,0%        | € 2.500.000         | 15,2%       | 1e hypotheek overig opstallen              |
| <b>Totaal business case</b>            | <b>€ 16.500.000</b> | <b>100%</b> | <b>€ 16.500.000</b> | <b>100%</b> | 2e hypotheek klooster                      |

Daarnaast zijn met Rabobank gesprekken gaande om de van de Provincie gevraagde geldlening van € 5 mln. onder gelijke voorwaarden en zekerheden samen te financieren (zie tabel 1: initieel scenario en beoogd scenario). Voor de toekomstbestendigheid van Watersley zou het van belangrijke toevoegende waarde kunnen zijn dat in deze scale-up fase al (beperkte) bankfinanciering aan de onderneming kan worden toegevoegd, als eerste stap naar volledige marktfinanciering. Vanuit het beleidskader SiS 3.0 kan de Provincie uitsluitend dat deel van de financiering voor haar rekening nemen dat niet door de markt wordt opgepakt. Rabobank heeft kenbaar gemaakt maximaal € 2,5 mln. te willen financieren en dan uitsluitend als de Provincie dat ook doet. Aan Rabobank is meegedeeld dat voor de Provincie de pari-passu basis hierin zwaarwegend is, zodat de risico's evenredig tussen Rabobank en de Provincie worden verdeeld. Het besluitvormingstraject van Rabobank loopt parallel aan dat van de Provincie. Het restant van de kapitaalbehoefte komt uit private financiering en uit de eigen middelen van Watersley en de initiatiefnemer.

*Het scenario dat Rabobank een negatief kredietbesluit neemt en zich uit de financieringsprocedure terugtrekt behoort tot de mogelijkheden. In dit scenario zal de financieringsvraag van € 5 mln. teruggaan op de Provincie.*

*Het scenario dat Rabobank de gehele financieringsvraag van € 5 mln. voor haar rekening wenst te nemen wordt, gegeven de communicatie-uitingen van de bank, als onwaarschijnlijk geacht.*

*Mocht dit evenzo toch het geval worden dan zal er geen sprake meer zijn van marktfalen en zal de aanvraag aan de Provincie komen te vervallen.*

### Investeringsagenda Watersley

In tabel 2 worden globaal de aanwendingsdoelen van de gevraagde financiering weergegeven. Deelgebied 6, het kloostergebouw, is reeds in ontwikkeling en wordt naar verwachting in kwartaal 1 t/m kwartaal 3 2022 in delen opgeleverd. De fasering van de overige deelgebieden is afhankelijk van de timing van de financiering en de specifieke aanvragen voor huisvesting vanuit de klantenkring.

Tabel 2. Overzicht van aanwendingsdoelen conform de financieringsaanvraag Watersley (geactualiseerd).

| Investeringsagenda Watersley |                 |              |                     |                               |                        |                                        |                                        |
|------------------------------|-----------------|--------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Watersley deelgebied         | Adres           | Type         | Bruto investering   | Monumenten subsidie provincie | Geldlening van het NRF | Eigen middelen en private financiering | Kredietvraag bij provincie en Rabobank |
| Deelgebied 1a                | Watersley 27    | Teamhuis     | € 100.000           |                               |                        | € 100.000                              |                                        |
| Deelgebied 1b                | Watersley 32    | 30 studio's  | € 1.200.000         |                               |                        |                                        | € 1.200.000                            |
| Deelgebied 1c                | Watersley 51    | Nieuwbouw    | € 1.400.000         |                               |                        | € 1.400.000                            |                                        |
| Deelgebied 1c                | Watersley 52    | Nieuwbouw    | € 1.400.000         |                               |                        | € -                                    | € 1.400.000                            |
| Deelgebied 4a                | Watersley 12    | Shortstay    | € 1.800.000         |                               |                        |                                        | € 1.800.000                            |
| Deelgebied 5                 | Watersley 36    | Hoogtekamers | € 600.000           |                               |                        |                                        | € 600.000                              |
| Deelgebied 5                 | Watersley 30    | Zwembad      | € 2.000.000         | € -                           |                        | € 2.000.000                            |                                        |
| Deelgebied 6                 | Watersley 1     | Klooster     | € 8.000.000         | € 400.000                     | € 7.600.000            |                                        |                                        |
|                              | Afkoop erfpacht | Grond        | € 2.500.000         |                               | € 2.500.000            |                                        |                                        |
| <b>Totaal</b>                |                 |              | <b>€ 16.500.000</b> | <b>€ 400.000</b>              | <b>€ 7.600.000</b>     | <b>€ 3.500.000</b>                     | <b>€ 5.000.000</b>                     |

Tabel 3. Overzicht van reeds uitgevoerde investeringen op Watersley tot kalenderjaar 2021

| Investeringsagenda Watersley |                |             |                    |                                        |
|------------------------------|----------------|-------------|--------------------|----------------------------------------|
| Deelgebied                   | Adres          | Type        | Bruto investering  | Eigen middelen en private financiering |
| Deelgebied 1a                | Watersley 19   | Teamhuis    | € 12.262           | € 12.262                               |
| Deelgebied 1a                | Watersley 26   | Mixhuis     | € 1.265            | € 1.265                                |
| Deelgebied 1a                | Watersley alg. | Teamhuizen  | € 527.000          | € 527.000                              |
| Deelgebied 1b                | Watersley 28   | 30 studio's | € 951.715          | € 951.715                              |
| Deelgebied 3                 | Watersley 31   | Plaza       | € 115.729          | € 115.729                              |
| Deelgebied 4a                | Watersley 12   | BikeSpace   | € 101.414          | € 101.414                              |
| Deelgebied 4b                | Watersley 14   | Shortstay   | € 90.022           | € 90.022                               |
| Deelgebied 5                 | Watersley 30   | Gym         | € 285.765          | € 285.765                              |
| Deelgebied 5                 | Watersley 34   | Kantoren    | € 59.907           | € 59.907                               |
| Deelgebied 6                 | Watersley 1    | Klooster    | € 46.811           | € 46.811                               |
| <b>Totaal</b>                |                |             | <b>€ 2.191.890</b> | <b>€ 2.191.890</b>                     |

Een nadere gedetailleerde (krediet)analyse door cluster Financiën is opgenomen in het Financieel advies, dat als vertrouwelijke bijlage wordt aangeboden.



## 9. Juridische aspecten – deregulering

Een overeenkomst van geldlening betreft een privaatrechtelijke overeenkomst met leningnemer. Bij het opstellen van de leningovereenkomst wordt gebruik gemaakt van de model geldleningovereenkomst op het digitaal platform van Boels Zanders advocaten, dat door hen in opdracht van de Provincie Limburg recent is gereviseerd. De in te voegen modaliteiten en (financiële) voorwaarden zijn in lijn met de Discussienota d.d. 17 mei 2021 (zie bijlage Financieel advies cluster Financiën, bijlage 1), dan wel in nadere afstemming met de commerciële co-financier(s). Uitboekingen vinden niet plaats voordat de hypothecaire zekerheden notarieel zijn gevestigd en gewaarmerkte afschriften hiervan zijn ontvangen. De rente- en aflossingsverplichtingen zullen periodiek door middel van Bedrijven Euro incasso automatisch van debiteur worden geïncasseerd.

### ***Know your customer***

Als regulier onderdeel van het provinciaal financieringsproces (en opgenomen in het bijgevoegde Financieel advies) is de Know Your Customer (KYC) procedure uitgevoerd middels de daarvoor ontworpen interne KYC-checklist. De KYC-procedure houdt in dat de onderneming en de bestuurders van deze onderneming op diverse punten worden gecheckt op onder meer fraude, witwassen, overtredingen van de sanctiewet, het identificeren van Politically Exposed Persons (PEP) en Ultimate Beneficial Owners (UBO) in relatie tot de volgende wet- en regelgeving: Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft), Sanctiewet (SW). Als onderdeel van deze procedure heeft de UBO van de onderneming ook een integriteitsverklaring ondertekend.

Het resultaat van de KYC-procedure is dat de onderneming wordt ingeschaald in het risicoprofiel "Niet risicovol". Conform de KYC-procedure kan de provincie met de onderneming op basis hiervan wel samenwerken en is er geen verdere verdieping noodzakelijk. Er zijn verder geen bijzonderheden te melden.

## 10. Verbindingslijnen en andere visies

Deze financiering past inhoudelijk bij de doelstellingen gesteld onder Begrotingsprogramma 2.3. Sport, Product 2.3.1. Sport.

## 11. Relatie met aanpak coronacrisis

Geen. Watersley Sports & Talentpark, de exploitatiemaatschappij van Watersley Development B.V., heeft in de kalenderjaren 2020 en 2021 geen majeure financiële schade opgelopen als gevolg van de coronacrisis. Gedurende de lockdowns waren er weliswaar significant minder internationale sporters op Watersley aanwezig, maar dit is grotendeels opgevangen door een toename van nationale sporters die (mogelijk) als gevolg van dezelfde lockdowns niet naar het buitenland konden vertrekken. Daarnaast zijn normaliter tijdens grote sportevenementen buiten Limburg minder sporters op Watersley aanwezig, maar in de coronaperiode hebben minder van dit soort evenementen doorgaan kunnen vinden. Ten derde heeft Watersley in de coronaperiode de kosten kunnen drukken en hebben zij enige aanspraak op de nationale NOW-regeling kunnen maken. En tot slot is er ondanks de coronacrisis een aanzienlijke vraag naar huisvesting op Watersley en kan Watersley in haar aanbod hierin (nog) niet volledig voorzien.

## 12. Toets Referendumverordening

Niet van toepassing.



### 13. Effecten op CO<sub>2</sub> en stikstof emissies

Het restaureren en verduurzamen van het monumentale klooster Huis Watersley zal een positief effect hebben op de CO<sub>2</sub> emissies.. Ook de overige vastgoedobjecten en apparatuur op het Sports & Talentpark worden gerenoveerd conform de huidige bouwnormen. Op meerdere daken is tevens de plaatsing van een significant aantal zonnepanelen voorzien, waarmee het park in belangrijke mate zelfvoorzienend zal worden. Het Sports & Talentpark is verder grotendeels bosrijk en autoluw (uitsluitend bestemmingsverkeer en afgesloten door middel van een geautomatiseerde slagboominstallatie). De faciliteiten op het park zijn binnen fiets/loopafstand bereikbaar.

### 14. Verdere planning, procedure en uitvoering

Bij het opstellen van de leningovereenkomst wordt gebruik gemaakt van de model geldleningovereenkomst op het digitaal platform van Boels Zanders advocaten, dat door hen in opdracht van de Provincie Limburg recent is gereviseerd. De in te voegen modaliteiten en (financiële) voorwaarden zijn in lijn met de Discussienota d.d. 17 mei 2021 (zie bijlage 3 Financieel advies cluster Financiën, bijlage 1), dan wel afgestemd op de commerciële co-financier(s). Uitboeking vinden niet plaats voordat de hypothecaire zekerheden notarieel zijn gevestigd en gewaarmerkte afschriften hiervan zijn ontvangen. De rente- en aflossingsverplichtingen zullen periodiek door middel van Bedrijven Euro incasso automatisch van debiteur worden geïncasseerd.

### 15. Periodieke informatie/sturingsinformatie

#### ☐ Via Jaarstukken en Begroting

- ☐ Paragraaf Projecten
- ☒ Paragraaf Financieringen
- ☐ Paragraaf Verbonden Partijen
- ☐ Paragraaf Bedrijfsvoering
- ☐ Programmaverantwoording

#### ☐ Voortgangsrapportages Regeling grote Projecten

### 16. Evaluatie

De evaluatie van deze financiering maakt onderdeel uit van de toekomstige evaluatie van het beleidskader Sturing in Samenwerking 3.0.

### 17. Communicatie

Niet van toepassing.

### 18. Meegezonden bijlagen

Onderstaande stukken zullen van 18 februari t/m 15 april 2022 fysiek bij de griffie ter inzage worden gelegd.

Gedeputeerde Staten leggen op grond van art. 25, lid 2 van de Provinciewet en art. 10, lid 1 aanhef en onder c van de Wob (bedrijfsgevoelige gegevens) aan Provinciale Staten geheimhouding op met betrekking tot de navolgende stukken:

- de financieringsaanvraag van Watersley;
- het Watersley Investment Memorandum;
- de financiële businesscase van Watersley Sports & Talentpark;



**ONTWERPBESLUIT  
PROVINCIALE STATEN  
VAN LIMBURG**

**No: G-22-004**

**Onderwerp:** Financieringsaanvraag Watersley Sports & Talentpark, te Sittard

Provinciale Staten van Limburg;

gezien het voorstel van Gedeputeerde Staten van Limburg van 15 februari 2022

besluiten:

conform art. 167, lid 4 jo. art. 158, lid 1 onder 2 van de Provinciewet, nader uitgewerkt in artikel 15 lid 4 van de financiële verordening de volgende wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van dit financieringsvoorstel:

Aldus vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg in hun vergadering van 8 april 2022

De heer mr. A.O.J. Pregled, griffier

De heer E. G. M. Roemer, voorzitter