

Samenwerkingsmogelijkheden en investeringsbereidheid bij Olympische Spelen 2028.

Presentatie MCD Toekomstdebat 2009

Utrecht, 10 december 2009



Pleidooi voor Olympische sponsorloterij

door Edwin Timmer

DEN HAAG - Nederland moet Amsterdam zo snel mogelijk aanwijzen als de kandidaat-stad voor de Olympische Spelen van 2028. Een speciale Grote Olympische Loterij kan het benodigde startbudget leveren.

Die oproep doet CDA-Kamerlid Atsma vandaag tijdens een debat met staatssecretaris Bussemaker (Sport): "Als we de Olympische Spelen hierheen willen halen, kost dat een enorme voorbereiding aan infrastructuur en de bouw van een Olympisch dorp. Gezien de trage procedures in dit land moet de keuze nu vallen. Anders lopen we straks misschien achter de feiten aan."

Voor de grootste regeringspartij is Amsterdam de enige stad die aanspraak kan maken op het grootste sportevenement op aarde. "Onze hoofdstad heeft wereldwijd de meeste uitstraling", stelt de CDA'er. Ook het feit dat precies honderd jaar eerder, in 1928, de atleten op dezelfde plek om de medailles streden, vergroot volgens Atsma de kans op uitverkiezing.

Om in deze financieel moeilijke tijden voldoende geld bij elkaar te brengen, kijkt de christendemocraat niet naar de schatkist van het Rijk, maar naar een nieuwe loterij. "Als we de Grote Olympische Loterij oprichten, en die de komende tien jaar in samenwerking met goede doelen in de lucht houden, schatten deskundigen dat we wel een half miljard euro kunnen verzamelen. Dat is een mooie start."

- Het idee van Atsma is overigens niet nieuw. In 1928 is ook geprobeerd met een loterij 1 miljoen gulden op te halen (de helft van de benodigde 2 miljoen gulden). De regeringspartijen hadden vanuit de katholieke en protestantse levensovertuiging echter principiële bezwaren tegen een loterij. De door de regering voorgestelde rijkssubsidie vond echter geen genade in de ogen van de Kamer omdat de 'in oorsprong en in wezen heidensche' Spelen ook op zondag zouden plaatsvinden en de Spelen een toename in onzedelijkheid teweeg konden brengen doordat het volk werd 'aangespoord tot uitgaan, genieten en uitgeven'.
- Zestien dagen na de afwijzing leverde een verzoek om steun aan de bevolking anderhalf miljoen gulden aan gelden en garanties op. De Spelen konden daardoor alsnog doorgang vinden.

Inhoud

Inleiding

Legacy Olympische Spelen

Samenwerking

Vergelijking bid books 2016

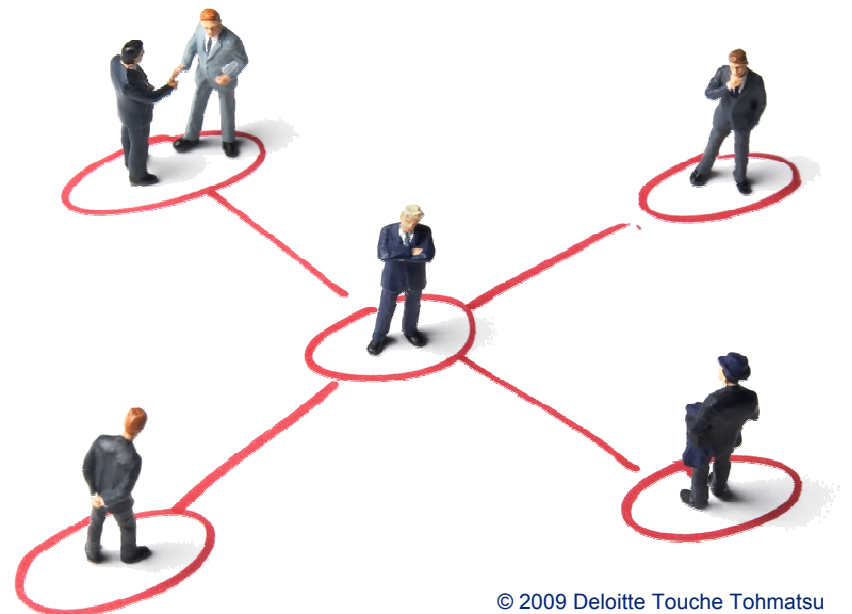
Stelling

Inleiding

Lessons learned voorgaande Spelen¹:

- *Realisatie van nieuwbouw kan alleen als afzet of het toekomstig gebruik ervan vast staat en draagvlak heeft;*
- *Voor overige ontwikkelingen tijdelijke oplossingen maximaliseren.*

- Met de ruimtelijke investeringen voor Olympische Spelen in Nederland zijn naar schatting bedragen gemoeid van €10 tot €15 miljard.
- De ruimtelijke ontwikkelingen voor Olympische Spelen kunnen niet worden gerealiseerd zonder samenwerking tussen publieke en private partijen.
- Dit roept veel vragen op zoals:
 - Welke partijen dienen in welk stadium betrokken te worden bij de realisatie van de fysieke componenten?
 - Welke belangen kunnen worden onderscheiden bij de partijen?
 - Onder welke condities zijn partijen bereid te investeren?
 - Welke rol kan PPS spelen bij de ruimtelijke ontwikkelingen voor Olympische Spelen?



¹ Uit: Schetsboek Ruimte voor Olympische Plannen

Inhoud

Inleiding

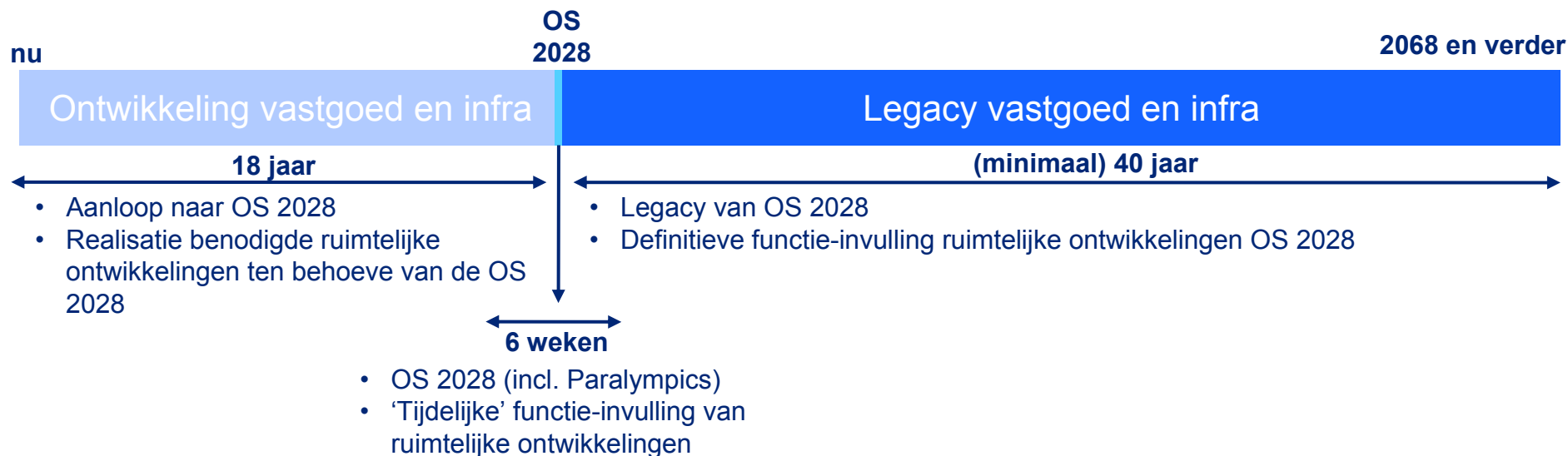
Legacy Olympische Spelen

Samenwerking

Vergelijking bid books 2016

Stelling

Legacy Olympische Spelen



- De Olympische spelen dienen als aanjager te fungeren voor investeringen in infrastructuur en vastgoed, die (vroeg of laat) toch moeten plaatsvinden. De ruimtelijke objecten die worden gerealiseerd voor de Olympische Spelen in 2028 moeten na de Spelen derhalve een nieuwe functie krijgen;
- Investeringen die na de OS 2028 geen definitieve en noodzakelijke functie kunnen krijgen moeten zo veel mogelijk worden vermeden;
- Gebouwen moeten op een relatief simpele manier getransformeerd kunnen worden naar de nieuwe functie.
 - Gebouwen kunnen verdwijnen of elders worden opgebouwd door demontabel te bouwen.
 - Gebouwen kunnen worden getransformeerd door flexibel te bouwen.

Enkele voorbeelden legacy London 2012

- Het Olympisch Dorp in London biedt 17.000 atleten woonruimte en voorzieningen. Na de Spelen wordt dit getransformeerd in 2.800 woningen, waarvan bijna de helft sociaal. Op de locatie van het Olympisch Park worden na de Spelen nog meer woningen gerealiseerd.
- Het Olympisch Stadion biedt tijdens de Spelen plaats aan 80.000 toeschouwers, waarvan 55.000 tijdelijk. Na de Spelen worden de tijdelijke plaatsen afgebroken en blijven nog 25.000 permanente plaatsen over.
- Het Olympisch Zwembad wordt net als het Stadion ook na de Spelen getransformeerd tot een kleiner stadion.



Olympisch Zwembad tijdens Spelen London 2012

- Aantal toeschouwers: max. 17.500
- grootste gedeelte toeschouwers in twee tijdelijke vleugels



Olympisch Zwembad na Spelen London 2012

- Aantal toeschouwers: max. 3.500
- Twee tijdelijke vleugels worden afgebroken na de Spelen

Inhoud

Inleiding

Legacy Olympische Spelen

Samenwerking

Vergelijking bid books 2016

Stelling

Samenwerking (1)

Lessons learned voorgaande Spelen¹:

- *Risicodragende en investerende partijen vanaf het begin bij de ontwikkeling van de plannen betrekken;*
- *De investeringen in sportaccommodaties en overige vastgoed kunnen na de Spelen via de markt worden geëxploiteerd of afgezet. De afzetrisico's worden groter naarmate de Spelen meer functioneren als impuls voor (nieuwe) ontwikkelingen.*
- *Gedeelde verantwoordelijkheden voor een hechte samenwerking tussen:*
 - *Overheden onderling*
 - *Overheden, private partijen en (lokale) belangengroepen (Publiek private Samenwerking)*

- Bij de realisatie van de ruimtelijke opgaven zal veel nieuw vastgoed moeten worden gerealiseerd. Daarbij gaat het onder meer om de realisatie van:

Belangrijkste en meest omvangrijke ontwikkelingen voor een OS onderverdeeld in 6 categorieën

Olympisch Park
(Stadion en
Zwembad)

Olympisch
Dorp(en)

Overige sport-
stadions en hallen

Infra-structuur

Media dorp

Hotels en logies

¹ Uit: Schetsboek Ruimte voor Olympische Plannen
OS 2028 – Presentatie MCD

Samenwerking (2)

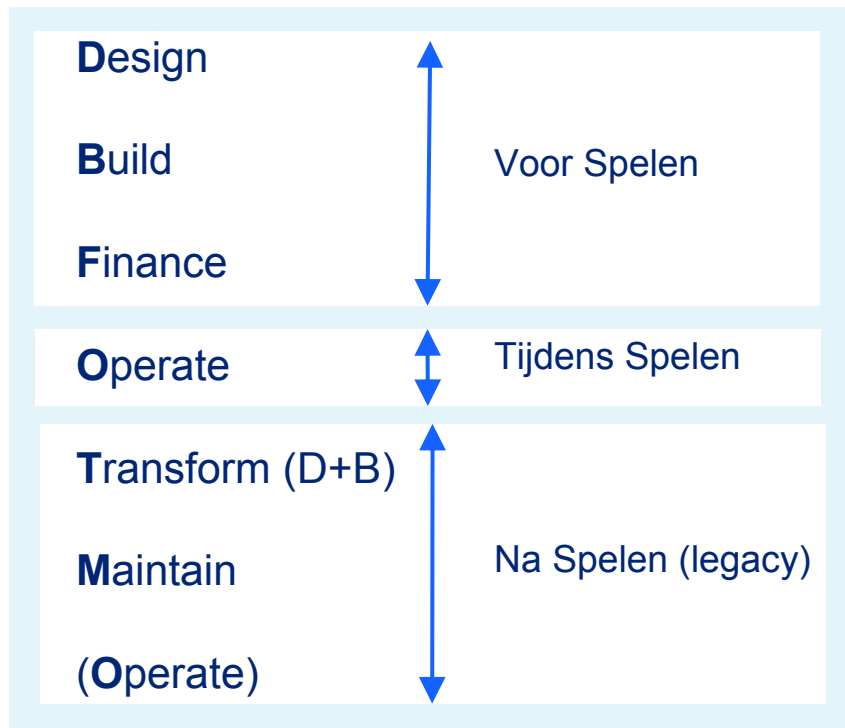
- Om dit vastgoed tot stand te brengen is nauwe samenwerking nodig tussen een veelheid aan partijen. Het gaat daarbij om partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling en realisatie van het vastgoed en de infrastructuur maar ook om de partijen die betrokken zijn bij de legacy van de Olympische Spelen.
- Belangrijkste 'harde ruimtelijke' legacy:
 - Verbeterde bereikbaarheid door nieuwe infra
 - Twee vernieuwde stedelijke gebieden (de Olympische Dorpen)
 - Ontwikkelingen niet specifiek voor OS op gunstige locaties langs de nieuwe infra
 - Olympisch Plein
- Concreet kan o.a. worden gedacht aan koepel-organisaties, belangenorganisaties, maatschappelijke organisaties, sportbonden, rijksoverheid, grondbezitters, energiebedrijven, duurzaamheidsadviesbureaus, politie, brandweer, gemeenten, wetenschap, woningcorporaties, onderzoeksbureaus, adviesbureaus, vervoerders, GWW-bouwers, gemeenten, beleggers, financiers, mediabedrijven, hospitality & leisure sector en evenementen- en concertorganisaties



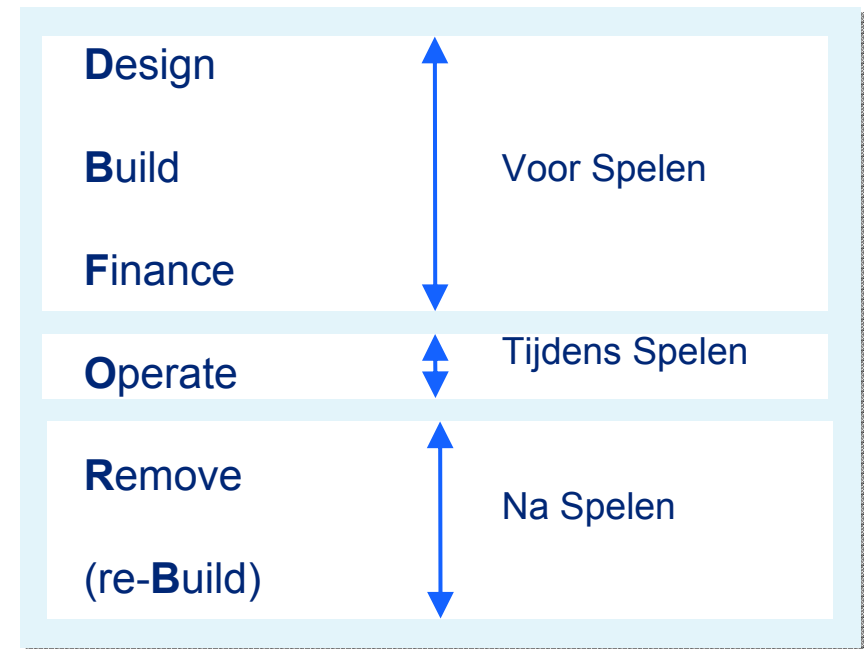
Samenwerking (3)

- Veel van de ruimtelijke ontwikkelingen die voor de Olympische Spelen worden gerealiseerd, kunnen na afloop van de Spelen in aangepaste vorm een nieuwe functie krijgen. Dat betekent dat flexibel en aanpasbaar moet worden gebouwd. Om die nieuwe functie te verzekeren, moet bij het ontwerp al optimaal rekening worden gehouden met de toekomstige functie na transformatie of herbouw. Mogelijk kunnen geïntegreerde contracten hierbij een rol spelen. Een schot voor de boeg:

Mogelijke samenwerkingsvorm om legacy te garanderen:
DBFOTM(O)



Mogelijke samenwerkingsvorm bij demontabel bouwen:
DBFOR(B)



Inhoud

Inleiding

Legacy Olympische Spelen

Samenwerking

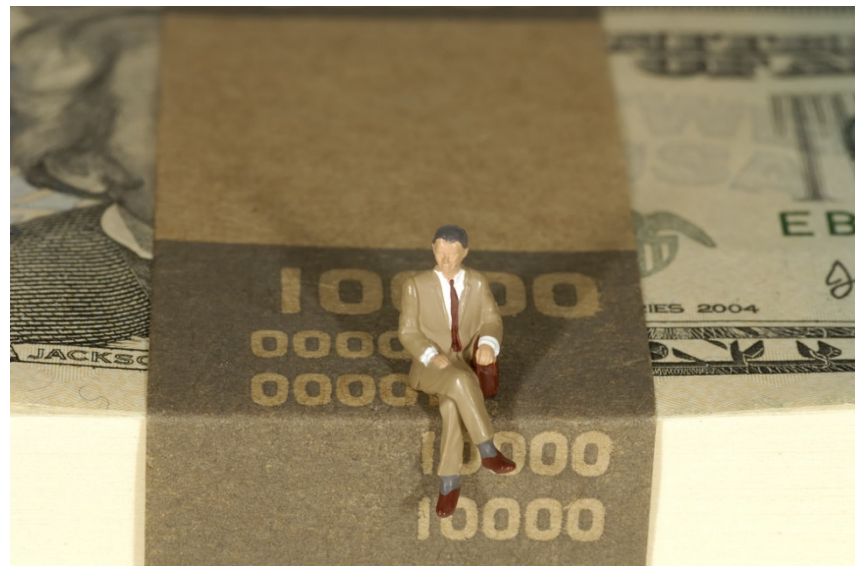
Vergelijking bid books 2016

Stelling

Vergelijking bid books 2016

Enkele voorbeelden uit de bidbooks van Chicago, Madrid, Tokyo en Rio voor de Olympische Spelen 2016:

- In Rio is de grond voor het Olympisch Dorp in bezit van een projectontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft een PPS constructie met lokale autoriteiten.
- In Chicago is de grond voor het Olympisch Dorp reeds in bezit van gemeente. Er is interesse vanuit de markt van 6 investeerders om het project te financieren. Uitgangspunt is 40% eigen vermogen en 60% vreemd vermogen.
- In Tokyo is de grond van het Olympisch Dorp in bezit van de lokale overheid en zal worden verkocht aan ontwikkelaars, die vervolgens onder hun regie de locaties ontwikkelen. Tijdens de Spelen zal het tijdelijk worden teruggehuurd.
- In alle kandidaat-steden, behalve Chicago, staat de overheid garant voor budgetoverschrijdingen. In Chicago staat de overheid garant voor US\$ 500 mln.



Vergelijking kosten voor de uitgebrachte bids Olympische Spelen 2016 (1)

- OCOG¹ budget bedraagt de operationele kosten voor de organisatie van de Spelen. De budgetten zijn vergelijkbaar, alleen Chicago ligt c. US\$ 1 mld hoger dan de andere kandidaat-steden.
- Niet OCOG budget zijn niet de organisatiekosten, maar wel specifieke kosten voor de Spelen en loopt uiteen van c. US\$ 1 mld tot US\$ 5,6 mld.
- De investeringen voor infrastructuur variëren van US\$ 4,9 mld tot US 10,5 mld.

Stad	OCOG budget	Niet OCOG budget	Infra
Madrid	2,67 mld	3,44 mld	4,9 mld
Chicago	3,8 mld	1,03 mld	12,6 mld
Rio	2,82 mld	5,6 mld	5,5 mld
Tokyo	2,86 mld	3,09 mld	10,5 mld

- ¹ OCOG: Organizing Committee of the Olympic Games
- Bedragen in US\$, prijspeil 2008

Vergelijking kosten voor de uitgebrachte bids Olympische Spelen 2016 (2)

- ‘Niet OCOG budget’ bestaat onder andere uit kosten voor het Olympisch Dorp, wedstrijdaccommodaties, het Media dorp, IBC.MPC, accommodaties en duurzaamheid.
- De kosten voor het Olympisch dorp lopen uiteen van c. US\$ 400 mln tot US\$ 1,2 mld.
- De kosten voor Wedstrijd Accommodaties lopen uiteen van c. US\$ 50 mln tot US\$ 2,1mld.

Stad	Olympisch Dorp	Wedstrijd accommodaties	Media dorp	IBC/MPC	Accommodaties	Duurzaamheid
Madrid	1220 mln	464 mln	132 mln	n.b.	226 mln	n.b.
Chicago	977 mln	54 mln	n.b.	n.b.	n.b.	6,4 mln
Rio	427 mln	479 mln	812 mln	203 mln	n.b.	1200 mln
Tokyo	832 mln	2100 mln	n.b.	139 mln	n.b.	n.b.

- Bedragen in US\$, prijspeil 2008
- IBC/MPC: International Broadcast Centre/ Main Press Centre
- N.b.: niet bekend, niet in bid book opgenomen

Inhoud

Inleiding

Legacy Olympische Spelen

Samenwerking

Vergelijking bid books 2016

Stelling

Stelling

Alleen door middel van publiek private samenwerking is het financieringsvraagstuk voor Olympische Spelen 2028 op te lossen.



Deloitte.

Frank ten Have

Deloitte Deloitte Financial Advisory
Services B.V.
Real Estate Advisory
Orteliuslaan 1041
Postbus 85104
3508 AC Utrecht

Tel: +31 88 288 2462
Mobile: +31 6 5261 5018
ftenhave@deloitte.nl
www.deloitte.nl

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Deloitte.

Martijn Nab

Deloitte Deloitte Financial Advisory
Services B.V.
Real Estate Advisory
Orteliuslaan 1041
Postbus 85104
3508 AC Utrecht

Tel: +31 88 288 2900
Mobile: +31 6 1258 0210
mnab@deloitte.nl
www.deloitte.nl

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Deloitte.

**Claudia
van Hasselt**

Deloitte Deloitte Financial Advisory
Services B.V.
Real Estate Advisory
Orteliuslaan 1041
Postbus 85104
3508 AC Utrecht

Tel: +31 88 288 3204
Mobile: +31 6 2025 2043
cvanhasselt@deloitte.nl
www.deloitte.nl

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Disclaimer:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu, a Swiss Verein, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu and its member firms.