

Voortgangsrapportage Feyenoord City

Deel 8

April 2022

Vastgesteld door het college van B en W van Rotterdam op 31 mei 2022

Inhoudsopgave

Voortgangsrapportage Feyenoord City	1
Leeswijzer	5
Overall	6
<i>Inleiding.....</i>	<i>6</i>
<i>Overall – Algemeen.....</i>	<i>7</i>
<i>Overall – Kritieke processen.....</i>	<i>7</i>
Integrale planning	7
Gebiedsontwikkeling.....	7
Stadion	8
Mobiliteitsaanpak	8
Sociaal economisch programma	8
<i>Overall - kwaliteit.....</i>	<i>9</i>
Gebiedsontwikkeling.....	9
Stadion	9
<i>Overall - Financiële randvoorwaarden.....</i>	<i>9</i>
Gebiedsontwikkeling.....	9
Stadion	9
Mobiliteit.....	10
<i>Overall - Participatie.....</i>	<i>10</i>
<i>Overall – Risico's</i>	<i>10</i>
Algemeen	10
Draagvlak.....	10
Raakvlakken	11
Gebiedsontwikkeling	12
<i>Inleiding.....</i>	<i>12</i>
<i>Gebiedsontwikkeling – Kritieke processen.....</i>	<i>13</i>
Bestemmingsplan.....	13
Verwerving en verplaatsing	13
Bouwrijp maken Stadionplot	14
Parkstad Zuid/Imagine	14
Roseplot	14
Colosseumplot	14
Mallegatplot.....	15
Waterfront	15

<i>Gebiedsontwikkeling – Kwaliteit</i>	16
Algemeen	16
Gebiedsontwikkeling en SEP	17
Openbaar gebied.....	17
Beheer openbaar gebied.....	18
Duurzaamheid.....	18
<i>Gebiedsontwikkeling - Financiële randvoorwaarden</i>	18
Private grondexploitatie en liquiditeit Stigam	18
Gemeentelijke grondexploitatie	19
Subsidie Woningbouwimpuls.....	19
<i>Gebiedsontwikkeling - Participatie</i>	20
Algemeen	20
Betrokkenheid en draagvlak omgeving	20
Instemming stakeholders.....	21
<i>Gebiedsontwikkeling – Risico’s</i>	22
Algemeen	22
Risicoprofiel ontwikkellocaties	22
Grondtransacties.....	22
Gebiedskwaliteit	23
Demarcatie.....	23
Ruimtelijke impact grote infrastructuurprojecten	23
Draagvlak omgeving.....	23
Financiële risico’s voor de gemeente	23
<i>Gebiedsontwikkeling - Moties</i>	24
Realisatie nieuw stadion	25
<i>Inleiding</i>	25
<i>Realisatie nieuw stadion - Kritieke processen</i>	25
Algemeen	25
Heroverweging.....	26
Omgevingsvergunning en bestemmingsplan.....	28
Landaanwinning en langsdam.....	28
<i>Realisatie nieuw stadion - Kwaliteit</i>	29
<i>Realisatie nieuw stadion - Financiële randvoorwaarden</i>	29
<i>Realisatie nieuw stadion – Participatie</i>	30
Algemeen	30
Betrokkenheid en draagvlak omgeving	30
Betrokkenheid en draagvlak supporters.....	30
Betrokkenheid en draagvlak potentiële huurders/exploitanten	30
Instemming stakeholders.....	30
<i>Realisatie nieuw stadion – Risico’s</i>	32
Risicoprofiel.....	32
Planning.....	32
Stijgende bouwkosten.....	32
<i>Realisatie nieuw stadion – Moties</i>	33
Mobiliteit	34
<i>Inleiding</i>	34
<i>Mobiliteit - Kritieke processen</i>	34
Algemeen	34

Impact van coronamaatregelen	34
Uitvoering gemeentelijk mobiliteitsprogramma	35
Vermindering overlast in de wijken	36
<i>Mobiliteit - Kwaliteit</i>	37
Algemeen	37
Monitoring	37
<i>Mobiliteit – Financieel</i>	37
Algemeen	37
Budgetprognose gemeentelijk programma.....	38
Bijdrage derden.....	38
<i>Mobiliteit – Participatie</i>	39
Betrokkenheid en draagvlak omgeving	39
Afstemming met partners infrastructuur	39
<i>Mobiliteit – Risico’s</i>	39
Stand van zaken risicoprofiel	39
<i>Mobiliteit – Moties</i>	40
Voortgang Sociaal economische programma	41
<i>Inleiding</i>	41
<i>Sociaal Economisch Programma – Kritieke processen</i>	41
Algemeen	41
<i>Sociaal Economisch Programma – Kwaliteit</i>	42
<i>Voor de Koepels op het Mallegat wordt door vertegenwoordigers van ‘street culture’, wijkvertegenwoordigers Feyenoord en andere partners gewerkt aan een programmeringsconcept dat bijdraagt aan placemaking en activering buitenruimte. Opening van de Koepels nieuwe stijl is voorzien eind april 2022. De Koepels zullen ook tijdens het Rotterdam Culture Weekend 2022 een belangrijke plek zijn</i>	43
<i>Sociaal Economisch Programma – Financieel</i>	43
Financiële randvoorwaarden	43
.....	43
<i>Sociaal Economisch Programma – Participatie</i>	43
<i>Sociaal Economisch Programma – Risico’s</i>	44
Doorgaan Stadion.....	44
Verschuivingen in planning.....	44
Beschikbaarheid buitenruimte voor plannen SEP	44
Financiering SEP	44
Commitment van externe partijen	44
Herontwikkeling Kuip	45
<i>Inleiding</i>	45
Conclusies en aandachtspunten	45
<i>Herontwikkeling Kuip – Kritieke processen</i>	45
Het projectonderdeel ‘Herontwikkeling Kuip’ verkeert in de opstartfase. In de vorige rapportage zijn een aantal fundamentele voor de herontwikkeling van de Kuip geschetst:.....	45
<i>Herontwikkeling Kuip – Kwaliteit</i>	46
<i>Herontwikkeling Kuip – Financieel</i>	46
Sportfaciliteit.....	46
Reserve-account.....	46
<i>Herontwikkeling Kuip – Participatie</i>	46

<i>Herontwikkeling Kuip – Risico’s</i>	46
<i>Herontwikkeling Kuip – Moties</i>	47
Bestuurlijke documenten	48
Moties	48
Stand van zaken schriftelijke vragen	53
Overige correspondentie	62
Mijlpalen en planning	64
<i>Ontwikkeling Planning Feyenoord City sinds 2017</i>	66
Gebiedsontwikkeling	66
Stadion	66
Voorwaarden Gemeentelijke Position paper	68
Stand van zaken Randvoorwaarden voor investeringsbesluit (cf amendement op raadsbesluit 8 juli 2021)	68
Resterende Randvoorwaarden	71

Leeswijzer

Twee keer per jaar (in april en oktober) rapporteert het college aan de raad over het project Feyenoord City in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten. De opzet en werkwijze van de rapportages is omschreven in de Basisrapportage (november 2017).

De voortgangsrapportages zijn een uitvloeisel van het raadsbesluit op 6 juli 2017 waarbij Feyenoord City is aangewezen als risicovol project conform de Regeling risicovolle projecten Rotterdam 2012. De rapportages komen in de plaats van andere rapportages zoals bijvoorbeeld in het kader van de Monitor Grote Projecten.

De rapportages worden opgesteld door de gemeente-lijke projectorganisatie Feyenoord City (als onderdeel van de projectorganisatie Stadionpark) in samen- werking met de commissie tot Onderzoek van de Rekening als begeleidingscommissie en de voorzitter van deze commissie als rapporteur. Voorafgaand aan agendering voor het college wordt de concept- rapportage besproken met de rapporteur en de begeleidingscommissie. Als in de tekst de term Feyenoord wordt gebruikt, wordt over het algemeen de samenwerking tussen voetbalclub en stadion bedoeld.

Door publicatie op de website is de rapportage open- baar tenzij dit (op onderdelen) vanuit het belang van de gemeente of derde partijen niet gewenst is. Voor die onderwerpen krijgt de raad op een andere wijze vertrouwelijk inzage in de voortgangsrapportage. Dit wordt bij elke rapportage gemeld in de bijbehorende raadsbrief.

Het project Feyenoord City bestaat uit zes onderdelen die ieder afzonderlijk worden gemonitord:

1. Overall
2. Gebiedsontwikkeling
3. Realisatie nieuw stadion
4. Mobiliteitsaanpak
5. Sociaal economisch programma
6. Herontwikkeling De Kuip

Voor elk onderdeel worden de ontwikkelingen in de voorafgaande periode geschetst en wat dit betekent voor het project en het gemeentelijk risicoprofiel.

Dit gebeurt vanuit de volgende invalshoeken:

1. Kritieke processen (factor tijd)
2. Kwaliteit: indicatoren
3. Randvoorwaarden Position Paper (factor geld)
4. Participatie: georganiseerde activiteiten en ontwikkeling draagvlak
5. Risico's: ontwikkeling van het risicoprofiel mede in relatie tot de randvoorwaarden

Om de raad maximaal comfort te bieden wordt de afhandeling van alle ingediende en nog in te dienen moties, toezeggingen en schriftelijke vragen in aparte overzichten bijgehouden evenals de stand van zaken van de randvoorwaarden in de Position Paper. Deze zijn resp. te vinden onder de buttons Bestuurlijke documenten en Randvoorwaarden Position Paper bovenaan de bladzijde.

* Als de Basisrapportage achterhaald is en partijen een nieuw uitgangspunt hebben vastgesteld en afgesproken (bijvoorbeeld een herziening van de planning), dan geldt dat uitgangspunt als referentie om de stand van het project aan af te meten.

Overall

Inleiding

Feyenoord City betreft een integrale ontwikkeling. De gemeenteraad heeft op 11 mei 2017 de Position Paper vastgesteld. Hierin staan 17 voorwaarden die de gemeente heeft verbonden aan de bereidheid om te participeren in het project. Dit hoofdstuk geeft een overall-beschouwing van het integrale project Feyenoord City op de vijf aspecten: kritieke processen, kwaliteit, financiële randvoorwaarden, participatie en risico's. Het oordeel is gebaseerd op de informatie uit de deelprojecten, waarbij tevens is gekeken naar raakvlakken en samenhang tussen de projecten. Ook zijn er onderwerpen/activiteiten, die meerdere projectonderdelen tegelijkertijd betreffen zoals bijvoorbeeld algemene participatiebijeenkomsten.

Conclusies en aandachtspunten

Kritieke processen

- BVO Feyenoord heeft besloten om op basis van een optievergelijking in april een besluit over het nieuwe stadion te nemen.
- Stadion Feijenoord werkt aan een strategie om het nieuwe stadion haalbaar te maken in de gewijzigde marktcontext. Gevolg is vertraging in de planontwikkeling.
- Voor de gebiedsontwikkeling en met name de woningbouw wordt de planontwikkeling doorgezet. De verdere uitwerking van bouwrijp maken leidt tot beperkte wijzigingen in de planning.
- De Raad van State heeft partijen tot 6 mei 2022 de tijd gegeven hun positie te verduidelijken.
- Het gemeentelijke mobiliteitsprogramma ligt op schema.
- De landaanwinning is in de planning minder kritisch geworden. De stijgende rente heeft impact op de contractering.

Kwaliteit

- De vastgestelde NVU's en het Plan Openbare Ruimte laten het hoge ambitieniveau zien.
- De kwaliteit is ook te zien in de eerste planuitwerkingen (Structuurontwerpen) van de ontwikkelplots.

Financiële randvoorwaarden

- Omdat het op dit moment niet mogelijk is om binnen de huidige financiering tot een aanneemcontract te komen, werkt stadion aan een strategie om het nieuw stadion bij stabiliserende markt haalbaar te maken.
- De stichting gebiedsontwikkeling werkt aan een meer uitgewerkte grondexploitatie zonder stadion. Deze is niet zonder meer sluitend bij handhaven van de huidige kwaliteit en betaalbaarheid

Participatie

- De participatie aanpak is doorgezet, veelal in digitale vorm gezien de coronamaatregelen.
- In de omgeving is er veel draagvlak voor het project, maar door de berichtgeving is het voor veel mensen wel onduidelijk "of het wel doorgaat".

Risico's

- Het risico van stijgende prijzen is opgetreden. Door stadion wordt strategie opgesteld hoe hier mee om te gaan.

Overall – Algemeen

In november heeft Stadion Feijenoord geconstateerd dat het in de toenmalige markt niet mogelijk was om tot een aanneemcontract passend bij de financiering te komen. Gezien de onzekere grondstoffenmarkt heeft de aanneemcombinatie aangegeven dat het prijsrisico bij de opdrachtgever dient te liggen. Daarnaast waren ontwerp-aanpassingen nodig om tot een passende prijs te komen (los van het resterende prijsrisico). Hoewel hiervoor een gezamenlijke lijst was opgesteld, is besloten de samenwerking toch te beëindigen. Feyenoord Rotterdam (BVO) heeft daarna aangegeven verschillende opties in beeld te brengen. Dit betreffen twee renovatievarianten en het nieuwe stadion in Feyenoord City. Inmiddels is opdracht gegeven om tot deze optievergelijking te komen. Deze wordt in april opgeleverd, waarna Feyenoord een besluit zal nemen over het vervolg.

Bovenstaande betekent dat het niet is gelukt te voldoen aan het amendement “een spannende finale” en is geen documentatie ingediend die door Deloitte getoetst kon worden. Daarom is geen definitief investeringsbesluit aan de gemeenteraad voorgelegd. In afwachting van het besluit van de BVO en de haalbaarheidsstrategie van het Stadion Feijenoord, zijn de contracten waarin de Position Paper tussen partijen over en weer is geborgd, vooralsnog in stand gehouden. Na de besluitvorming in april, zal bepaald moeten worden welke wijzigingen de contracten behoeven.

Naar aanleiding van de berichtgeving door de BVO en de daaropvolgende raadsdebatten heeft de Raad van State de zitting in november afgelast en gevraagd om nadere informatie. In februari hebben we de Raad van State van nadere informatie over de stand van zaken en de lopende processen voorzien. Naar aanleiding daarvan hebben partijen tot 6 mei de tijd gekregen voor het informeren van de Raad van State. Dit is passend bij de geplande besluitvorming van de BVO in april.

Deze voortgangsrapportage kent als peildatum 1 april. In de collegebrief bij deze voortgangsrapportage wordt de actuele situatie op het moment van verzenden beschreven.

Overall – Kritieke processen

Integrale planning

Feyenoord heeft aangegeven eerst de optievergelijking af te wachten alvorens een besluit over het nieuwe stadion te nemen. Stadion Feijenoord werkt ondertussen aan het haalbaar maken van het nieuwe stadion. Daarbij is duidelijk dat de planning van het nieuwe stadion afhankelijk is van het stabiliseren van de (wereld)markten. Onderdeel van de strategiebepaling voor het haalbaar maken, is het opstellen van een planning die de doorlooptijd aangeeft vanaf het moment dat het zinvol is de marktbenadering weer op te starten. Op dit moment is daarmee geen integrale planning te geven.

De Stichting gebiedsontwikkeling brengt de komende periode de afhankelijkheden van de gebiedsontwikkeling met het stadion in beeld en tot welk moment zij de plannen nog kan aanpassen op wel of geen stadion. Voor de overkluizing is tezamen met de nieuwe aannemer en ProRail geconstateerd dat fase 1 van de overkluizing (damwand aan de rivierzijde) los van de treinvrije periodes gerealiseerd kan worden. Dit gegeven, in samenhang met de onduidelijkheid over een zekere vertraging van het stadion, geeft de Stichting gebiedsontwikkeling de mogelijkheid om extra checks op het “no-regret gehalte” van het uitgewerkte ontwerp te doen (de overkluizing aan sich staat niet ter discussie) en de planning van de overkluizing in relatie tot de gebiedsontwikkeling beter uit te werken.

Ook voor de landaanwinning geldt dat deze minder kritisch in de planning is, nu de planning van het stadion opgeschoven is. Voor eventuele woningbouw geldt dat eerste de andere plots ontwikkeld zullen worden, voordat de woningbouw op de landaanwinning start. Niettemin is de intentie om zo spoedig mogelijk met de landaanwinning te starten. De onduidelijke situatie rond het stadion en de effecten van de oorlog in de Oekraïne op de financiële markten compliceren de contractering.

Gebiedsontwikkeling

De Raad van State heeft partijen tot 6 mei 2022 de tijd gegeven hun positie te verduidelijken als onderdeel van de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan in het licht van de heroverweging van Feyenoord. Op basis van die informatie zal de Raad van State besluiten over het vervolgproces en waarschijnlijk ook een nieuwe zittingsdatum plannen. Gezien de drukte bij de Raad van State, verwachten we pas een zitting in het najaar van 2022.

Ondertussen is hard doorgewerkt aan de planvorming. Alle Nota's van Uitgangspunten voor fase 1 (Roseplot, Colosseumplot., Mallegatplot en Waterfront) en het Plan Openbare Ruimte (POR) zijn inmiddels vastgesteld. Op basis daarvan zijn de voor de plots geselecteerde architectenbureaus aan de slag gegaan en hebben concept-structuurontwerpen opgeleverd. Voor Roseplot en Colosseumplot zijn deze besproken met het Q-team en worden deze op basis van de opmerkingen op korte termijn afgerond. Het bouwrijp maken (en met name de volgordelijkheid van verplaatsen van kabels en leidingen gekoppeld aan de roseknoop) kent een langere doorlooptijd wat leidt tot een (beperkte) vertraging van de woningbouw.

De stichting is verdergegaan met het afronden van de laatste verwervingen en verplaatsingen en het voorbereiden van het bouwrijp maken. Voor twee kavels is de overdracht in voorbereiding en zal deze in april plaatsvinden, Voor de resterende twee verwervingen heeft de raad in februari ingestemd met een eventuele onteigening als back-up. Ook heeft de gemeenteraad in februari ingestemd met het starten van een gemeentelijke grondexploitatie. Binnen deze grondexploitatie doet de gemeente de aankoop van de Gamma.

Stadion

Begin november maakte BVO Feyenoord bekend vanwege recente ontwikkelingen in de bouwsector het beoogde Nieuwe Stadion te heroverwegen. Begin dit jaar heeft Feyenoord adviesbureau Drees en Sommer opdracht gegeven om drie opties voor een nieuwe of vernieuwde wedstrijdaccommodatie naast elkaar te leggen en te vergelijken op basis van een twintigtal criteria. De drie opties betreffen twee renovatie varianten van DMK en FFC (voorheen ook aangeduid als BAM-plan) en het plan voor het nieuwe stadion aan de Maas.

Nadat de prijsonderhandelingen met De Nieuwe Ploeg (DNP) geen resultaat hadden opgeleverd is Stadion Feijenoord een traject gestart om de aanbesteding van het plan via een ander weg kansrijker te maken. Dat traject omvatte een aantal sporen, namelijk: optimalisatie ontwerp, uitbreiden financiering, verbeteren business case, outsourcen en het oriënteren op een kansrijke, nieuwe benadering van de markt.

In april besluiten BVO en Stadion over het vervolg. Wij zullen de gemeenteraad informeren als wij nieuws hebben en in de brief bij deze voortgangsrapportage de actuele stand van zaken beschrijven.

Mobiliteitsaanpak

De uitvoering van het gemeentelijke mobiliteitsprogramma ligt goed op schema. De Olympiaweg is opnieuw ingericht. De keerlus voor de tram bij het Wilhelminaplein is opgeleverd en wordt na de zomer in gebruik genomen. Verder wordt er hard gewerkt aan uitbreiding van de P+R op de Beverwaard waarvoor onder meer een kruispunt op de Groeninx van Zoelenlaan moet worden aangepakt, het uitbreiden van het vervoer over water en het op peil houden van de bereikbaarheid tijdens de werkzaamheden.

Stadion Feijenoord heeft na de coronaperiode ook aan haar kant het mobiliteitsplan weer opgepakt. Zij heeft een aantal concrete maatregelen genomen om de bezoekersstromen te faciliteren en tegelijkertijd de overlast voor de omgeving van de Kuip te verminderen, zoals de introductie van busdiensten om supporters uit de weide omgeving op te halen en het uitbreiden van de stallingsmogelijkheden voor fietsers en scooters.

Sociaal economisch programma

Voor zover niet direct getroffen door het besluit van Feyenoord om het plan voor de nieuwbouw te heroverwegen de coronamaatregelen, worden goede vorderingen gemaakt met de uitvoering van het SEP. Dat ligt grotendeels op schema en de reacties op zaken die gerealiseerd worden, zoals bij Schoolsport Plus en het plan voor het gebruik van de Gaskoepels dat samen met vertegenwoordigers van urban sport is gemaakt, zijn positief. Inmiddels is er ook sprake van intensief tijdelijk gebruik van de leegstaande panden die in bezit zijn van de Stichting Gebiedsontwikkeling en Stichting Verwerving, passend bij het sociaal-economisch programma. Wel moet er een tegenvaller voor de multisportclub worden genoteerd. Feyenoord heeft eind april laten weten onvoldoende capaciteit en middelen te hebben om de plannen rond de multisportclub uit te kunnen voeren in de oorspronkelijke opzet. Het overleg over een andere vorm wordt komende periode gevoerd.

Overall - kwaliteit

Gebiedsontwikkeling

Het Plan Openbare Ruimte (POR) en de Nota's van Uitgangspunten voor de eerste ontwikkelplots zijn afgerond en vastgesteld. Hierin zijn naast de ambities uit het masterplan ook de ambities voor de 'Stedelijke Lijn' (Varkenoordseviaduct) en de gebiedsbrede duurzaamheidsuitgangspunten verder uitgewerkt naar de betreffende deelprojecten. Meerdere architectenbureaus zijn aan de slag. De eerste ontwerpresultaten bevestigen de haalbaarheid van de ambities. Het Q-team is en wordt goed betrokken.

De gemeente is gestart met het Getijdenpark Feyenoord als één van de zeven stadsprojecten. De resultaten van de diverse onderzoeken zijn verwerkt in het programma van eisen. Na bespreking met de omgeving en de reacties van de professioneel betrokken stakeholders is het programma van eisen vastgesteld en ter informatie aan uw raad verzonden. Inmiddels is het traject van het voorlopig ontwerp (VO) opgestart. Het concept-VO wordt voor de zomer opgeleverd. Dit concept-VO is de basis voor participatie, geactualiseerde kostenraming en diverse onderzoeken (waaronder de omgang met de scheepvaart). Op basis van de uitkomsten van deze trajecten zal het concept-VO worden omgezet in een definitief VO.

Met Stadion Feijenoord en de betrokken private partijen is het gebiedsbrede energieconcept verder uitgewerkt in concrete voorstellen. De ontwikkelovereenkomst tussen stadion, stichting en de zogenaamde ESCO (Energy Service Company) is inmiddels getekend. Stichting gebiedsontwikkeling heeft de ESCO gevraagd hoe dit uit te werken voor de eerste plots, zolang er geen zekerheid is over het stadion.

Stadion

Stadion Feijenoord is in beeld aan het brengen op welke wijze het nieuwe stadion haalbaar kan worden gemaakt. Het handhaven van de huidige kwaliteit is daarbij een van de uitgangspunten. Voor zover wij nu kunnen overzien is dit ook het geval. Op het moment dat Stadion Feijenoord de optimalisaties na het besluit van Feyenoord ook in het ontwerp verwerkt, zal dit aan het Q-team worden voorgelegd.

Overall - Financiële randvoorwaarden

Gebiedsontwikkeling

De gemeenteraad heeft in februari de gemeentelijke grondexploitatie vastgesteld, waarmee deze geopend is. Hiermee kunnen de gemeentelijke investeringen gedaan worden, alsmede vormt dit de basis van de uitgifte van de gemeentelijke gronden in het gebied. De waarde van deze gronden is bepaald op basis van de zogenaamde complexwaarde taxatie. Dit is de taxatie van alle activiteiten van Stigam (opbrengsten en kosten), waaruit de grondwaarden voor de gemeentelijke gronden komt. Deze taxatie is opgesteld door een externe taxateur. Conform toezegging informeren we u over de voortgang van de grondexploitatie in deze voortgangsrapportage. Op 1 april hadden nog geen uitgaves vanuit de grondexploitatie plaatsgevonden. De eerste voorziene uitgave van ca € 8 mln. is de aankoop van de Gamma in april.

Het grootste deel van de gebiedsontwikkeling vindt plaats via de private grondexploitatie van de Stichting Gebiedsontwikkeling. De bij de stichting vastgestelde grondexploitatie met stadion is sluitend. Inmiddels heeft de stichting ook een grondexploitatie zonder stadion opgesteld. Deze wordt komende periode verder uitgewerkt en verfijnd. Dit vergt nog enige tijd, aangezien het geen makkelijk sluitend te krijgen grondexploitatie is. Belangrijke onzekerheid is het kunnen behouden van de Woningbouwimpuls. Op het moment dat deze vervalft, is het financieel niet mogelijk de voorziene sociale woningbouw te realiseren.

Stadion

Dit najaar zou de definitieve toetsing van de financiële randvoorwaarden plaatsvinden. Aangezien het niet gelukt is een passend aanneemcontract af te sluiten heeft dit niet plaatsgevonden. Stadion Feijenoord werkt aan een strategie om het stadion haalbaar te maken. Hierbij wordt ook de financieringsstructuur bekeken.

Mobiliteit

Op totaalniveau wordt de begrote investering van €45 mln. voor het mobiliteitsprogramma nog steeds voldoende geacht. Op korte termijn zijn er geen aanbestedingen van nieuwe project gepland. Momenteel wordt gewerkt aan een plan om de capaciteit van de Groeninx van Zoelenweg te vergroten. Mocht hiervoor een hogere bijdrage nodig zijn dan past in het Mobiliteitsprogramma, dan zal hiervoor een apart investeringsvoorstel volgen.

Gezien het project-overstijgende karakter van de Roseknoop zal deze als apart project verder gaan. De gemaakte en nog voorziene kosten voor de Feyenoord City gerelateerde onderdelen voor de Roseknoop zullen hier worden ondergebracht. Verder voortgang over de Roseknoop zal voortaan via de Monitor Grote Projecten verlopen.

Overall - Participatie

Afgelopen half jaar heeft de participatie grotendeels op digitale wijze plaatsgevonden. Voor een aantal reguliere overleggen is deze vorm ook voor de situatie zonder coronamaatregelen passend bevonden en wordt dit doorgezet.

Ook is er regelmatig contact met (vertegenwoordigers van) de Gebiedscommissie IJsselmonde en de verschillende wijkraden Feijenoord. Na de installatie van de wijkraden zullen de nieuwe wijkraden geïnformeerd worden over de stand van het project en de voorziene participatie de komende periode.

In de omgeving is er veel draagvlak voor het project. Mensen willen graag geïnformeerd worden over de voortgang van het project en vragen regelmatig wanneer het van start gaat. De berichtgeving in de media maakt het voor veel mensen wel onduidelijk "of het wel doorgaat".

De houding bij (een deel van) de supporters heeft zich verhard. Dit heeft zich geuit in bedreigingen en intimidatie. Tegelijk heeft een behoorlijk aantal supporters hun mening over het project en over de participatie van supporters bij het stadionproject aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt tijdens de door de gemeenteraad georganiseerde inspraaksessies. Stadion Feijenoord heeft, mede naar aanleiding van de motie "Never walk alone" aangekondigd haar communicatie- en participatieplan te zullen actualiseren en in gesprek te zijn met de FSV over onderwerpen als het "seatingplan" en het marktonderzoek van ISG en daar ook andere supportersgroepen bij te betrekken, zoals mindervaliden, ouderen, gezinnen met kinderen, actieve volgers en specifieke supportersgroepen.

Naarmate de plannen voor het nieuwe stadion en de gebiedsontwikkeling meer vorm krijgen, intensiveren de contacten met de vele andere (professionele) stakeholders zoals RWS, ProRail, HbR, Evides, het Waterschap de Hollandsche Delta, RET, etc. Deze contacten verlopen in een goede en constructieve sfeer en leiden steeds meer tot overeengekomen oplossingen, maar vragen veel inzet bij dit complexe en omvangrijke project.

Overall – Risico's

Algemeen

De risico's bij de verschillende deelprojecten staan goed op het netvlies van het projectteam en de beheersmaatregelen zijn bekend en worden uitgevoerd. De voor de gemeente belangrijke aspecten zoals een duidelijke demarcatie (wie doet wat?) en een samenhangende integrale planning, zijn goed uitgewerkt. De driepartijen-overeenkomst (tussen stadion, stichting en gemeente) blijkt goed te functioneren. Toenemend risico vormen de bouwkosten voor het nieuwe stadion, draagvlak bij supporters en de planning (tijdige start van de landaanwinning en tijdig vertrek bedrijven ten behoeve van de landaanwinning). De realisatie van de landaanwinning is minder kritisch geworden door de vertraging van het stadion en nu de noodzakelijke verwervingen inmiddels hebben plaatsgevonden.

Draagvlak

Voldoende draagvlak is belangrijk voor een groot project als Feyenoord City. De betrokken partijen zijn daarvan doordrongen. Tijdens de participatiebijeenkomsten (die de afgelopen periode digitaal hebben plaatsgevonden) blijkt nog steeds dat de mensen uit de omgeving positief zijn over de plannen voor de gebiedsontwikkeling. Zij geven aan te hopen dat de ontwikkeling daadwerkelijk doorgaat. Nu de uitwerkingen concreter beginnen te worden, wordt de participatie uitgebreid en vinden sessies met nieuwe groepen plaats. Hieruit komen steeds meer initiatiefnemers voort, die zich vestigen in de leegstaande panden in het kader van het sociaal-economisch programma.

Over het stadion zijn twee onderzoeken onder supporters georganiseerd. FSV de Feyenoorder heeft een eigen onderzoek uitgevoerd en in opdracht van de BVO voert Blauw Research een onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van beide onderzoeken worden bij de besluitvorming van de BVO betrokken.

Raakvlakken

Feyenoord City is in een aantal deelprojecten verdeeld (nieuw stadion, gebiedsontwikkeling, mobiliteit en sociaal-economisch programma). Elk deelproject kent zijn eigen aanpak en verschillende rollen voor de betrokken partijen Feyenoord (stadion en club), Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en de gemeente (in een privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol). In de vorige voortgangsrapportage zijn de belangrijkste raakvlakken tussen de verschillende deelprojecten benoemd:

1. Prijs grondaankoop onder het stadion moet gelijk zijn aan de waarde in het erfpachtcontract voor het nieuwe stadion;
2. Demarcatie tussen stadion en gebiedsontwikkeling;
3. Afspraken met partijen betrokken bij de gebiedsontwikkeling over hun bijdrage aan sociaal-economisch programma;
4. Fysieke randvoorwaarden voor sociaal-economisch programma;
5. Mobiliteit voldoende in masterplan/gebiedsontwikkeling geborgd;
6. Zo beperkt mogelijke concurrentie tussen programma gebied en stadionexploitatie.

De raakvlakken hebben een plek gekregen in de driepartijen-overeenkomst en worden verder uitgewerkt en geborgd in volgende overeenkomsten. Hiermee is het risico dat er zaken fout gaan op het raakvlak tussen deelprojecten (bijvoorbeeld tussen wal en schip raken) flink verkleind. Zoals in de vorige voortgangsrapportage aangegeven, worden deze risico's gaandeweg de uitwerking steeds kleiner:

- Ad 1. Voor de grondaankoop onder het stadion en de waarde van het erfpachtcontract wordt dezelfde taxatie gebruikt. De taxatie is inmiddels afgerond.
- Ad 2. De demarcatie wordt in iedere fase van detaillering van het ontwerp verder uitgewerkt. Dit betreft zowel de demarcatie van aanleg als de demarcatie van beheer. Met de huidige vastgelegde demarcatie is dit risico eigenlijk niet meer aan de orde. Wel dient dit bewaakt te worden in geval van eventuele ontwerpwijzigingen aan het stadion.
- Ad 3. BVO, stadion en stichting hebben gezamenlijk het vijfjarenplan voor het sociaal-economisch programma vastgesteld. De stichting is inmiddels onderdeel van de overlegstructuur over het sociaaleconomisch programma en pakt al volop activiteiten op. Hiermee is dit risico op dit moment niet meer aan de orde.
- Ad 4 en 5. In het Masterplan zijn deze onderwerpen helder aangegeven. Voor fase 1 zien we dat de onderwerpen op de bedoelde manier worden vertaald in de nota's van uitgangspunten die inmiddels afgerond zijn. Hiermee worden deze risico's steeds verder beheerst.
- Ad 6. Stadion Feyenoord en de stichting hebben procesafspraken gemaakt over de afstemming van programma. Stadion Feyenoord maakt deel uit van het Regieteam gebiedsontwikkeling waar deze zaken aan de orde komen.

Binnen de gemeentelijke organisaties zijn de raakvlakken verder uitgewerkt en toegewezen aan de projectmanagers van de deelprojecten of de algemeen projectmanager Feyenoord City. De raakvlakken worden meegenomen in de betreffende risicodossiers.

Gebiedsontwikkeling

Inleiding

De gebiedsontwikkeling Feyenoord City, geïnitieerd door de voetbalclub Feyenoord en Stadion Feijenoord en inmiddels ter hand genomen door de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas, betreft een uitgebreid woningbouwprogramma, hotels, retail, leisure en voorzieningen, aantrekkelijke openbare ruimte en een goede bereikbaarheid. Realisatie is primair een taak van de markt. De gemeente verkoopt haar grondpercelen, geeft de grond onder het nieuwe stadion na aankoop in erfpacht uit, bepaalt inhoudelijke kaders (bijvoorbeeld in nota's van uitgangspunten), faciliteert de gebiedsontwikkeling door afstemming en overleg en geeft uitvoering aan haar publiekrechtelijke taak voor planologische procedures en vergunningen.

Conclusies en aandachtspunten

Kritieke processen

- De Raad van State heeft betrokken partijen tot 6 mei de tijd gegeven om hun positie kenbaar te maken t.a.v. de heroverweging waarover Feyenoord in april een besluit kenbaar wil maken.
- De planontwikkeling voor de verschillende (woning)bouwplots boekt goede vooruitgang. Voor alle ontwikkelplots in fase 1 zijn Nota's van Uitgangspunten vastgesteld.
- In april is het Plan Openbare Ruimte vastgesteld
- In februari heeft de raad ingestemd met het starten van een oteigeningsprocedure voor twee percelen.

Kwaliteit

- De vastgestelde NvU's en het POR laten zien dat de ambities hoog blijven en er een aantrekkelijk gebied gaat ontstaan.
- Deze conclusie wordt gedeeld door het Q-team en na ambtelijke toetsing aan vastgesteld beleid waaronder het Masterplan dat de raad in 2019 heeft vastgesteld.
- Stichting en gemeente werken op suggestie van het Q-team aan een toetsingskader voor de maatschappelijke impact van de gebiedsontwikkeling.

Financiële randvoorwaarden

- De gemeenteraad heeft de gemeentelijke grondexploitatie goedgekeurd.
- De stichting oriënteert zich op een robuuste particuliere grondexploitatie in het geval het nieuwe stadion er niet komt.
- De stichting is bezig om haar financiering aan te passen mede in het licht van de onzekerheid over het wel of niet doorgaan van het nieuwe stadion.

Participatie

- Ondanks Corona zijn er diverse, voornamelijk digitale, bijeenkomsten georganiseerd.
- In goede samenwerking met de Gasunie is het Gasontvangststation verplaatst. ProRail werkt in opdracht van de gemeente aan diverse spoorgerelateerde deelopdrachten.

Risico's

- De risico's worden goed beheerst.
- De stichting werkt momenteel aan een grondexploitatie voor een 'terugvaloptie' zonder nieuw stadion vanwege de heroverweging aan de kant van Feyenoord.
- De stichting werkt aan de versterking van haar liquiditeitspositie nu Feyenoord meer tijd nodig heeft om zich te beraden over haar nieuwbouwplannen waardoor een aantal financiële stromen later op gang zullen komen.
- Het gemeentelijke risicoprofiel is nauwelijks gewijzigd.

Gebiedsontwikkeling – Kritieke processen

Kritieke processen

In deze paragraaf worden overkoepelende ‘kritieke processen’, zoals het verloop van de planologische procedure (bestemmingsplan), en de kritieke processen per deellocatie (bouwplot stadion, Colosseumplot, Roseplot, Mallegatplot en Waterfront beschreven. Van belang in dit verband is de heroverweging die BVO Feyenoord momenteel maakt over hun toekomstige wedstrijdaccommodatie. In afwachting daarvan kijken we op twee manieren naar de planning:

1. De planning van de werkzaamheden en activiteiten om tijdig met het bouwen van het nieuwe stadion te kunnen beginnen
2. De planning om de woningbouw en buitenruimte in stand te houden met voorrang voor ‘no regret’ maatregelen (werkzaamheden en activiteiten die relevant zijn voor de gebiedsontwikkeling met en zonder de komst van een nieuw stadion).

In het hoofdstuk Overall wordt uitgebreider stilgestaan bij relatie tussen de gebiedsontwikkeling en het proces van heroverweging bij Feyenoord. Voor de gebiedsfinanciering wordt verwezen naar de paragraaf Financiën (particuliere grondexploitatie).

Bestemmingsplan

Met uitzondering van drie percelen op de Veranda, waar het bestemmingsplan na overleg met de eigenaren is opgeschort en het oude bestemmingsplan Olympus uit 2003 nog steeds van kracht is, is het bestemmingsplan Feyenoord City in werking getreden. Omdat de Raad van State nog definitief uitspraak moet doen in beroep is er nog geen sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan of (omgevings)vergunningen.

Nadat BVO Feyenoord had aangekondigd haar plan voor een nieuw stadion te willen heroverwegen in verband met de recente ontwikkelingen in de bouwsector, heeft de Raad van State de gemeente en andere partijen verzocht om hun positie in het licht van dit bericht kenbaar te maken. Dat heeft de gemeente op 28 januari jl. gedaan. In de brief wordt aangegeven dat een gebiedsontwikkeling met een nieuw stadion nog steeds de voorkeur van de gemeente heeft. De gemeente is evenwel realistisch en meent dat de gebiedsontwikkeling ook doorgang moet kunnen vinden zonder stadion indien de BVO Feyenoord besluit niet verder te willen met een nieuw stadion aan de Maas, of besluitvorming over een nieuw stadion uit blijft stellen. Omdat Feyenoord heeft aangegeven in april 2022 duidelijkheid te bieden over de afweging van de opties en Stadion Feijenoord op dat moment ook de financiële haalbaarheid van een nieuw stadion verder heeft uitgewerkt, wordt de Raad van State in de brief verzocht ruimte te geven om in april aanvullende informatie te verstrekken en de zitting kort na de zomer te plannen. Ook Stadion en BVO alsmede de stichting hebben gelijkluidende verzoeken gedaan. De Raad van State is daaraan tegemoetgekomen en heeft uitstel tot 6 mei verleend. Daarna zal de Raad van State zich beraden over de termijn waarop een zitting wordt ingepland. Een eventuele vernietiging van het bestemmingsplan zal impact hebben op de planning van de eerste plots.

Verwerving en verplaatsing

De Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas heeft de verantwoordelijkheid om de grond onder het te realiseren stadion tijdig bouwrijp op te leveren. De gemeente faciliteert met de instrumenten Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) en onteigening en zoekt naar verplaatsingslocaties. Met het merendeel van de particuliere partijen zijn inmiddels overeenkomsten gesloten. Voor de twee resterende partijen in fase 1 is een alternatieve locatie voorhanden, maar nog geen overeenkomst gesloten. Voor deze bedrijven is een onteigeningsprocedure gestart. Daartoe heeft de gemeenteraad op 3 februari jl. besloten tot het indienen van een verzoek om onteigening bij de Kroon. Parallel hieraan worden de minnelijke onderhandelingen voortgezet en is het niet uitgesloten dat die tot overeenstemming leiden zonder dat er een onteigeningsvonnis benodigd is. Over individuele gevallen worden in deze rapportage zoals bekend geen nadere details vermeld.

Met uitzondering van een perceel op de Roseplot waarvoor de eerdergenoemde onteigeningsprocedure is gestart, zijn alle gronden van de vier ontwikkellocaties in eigendom van de stichting of de gemeente. Ook voor fase 3 en 4 heeft de stichting al overeenstemming over de koop van een object bereikt.

Bouwrijp maken Stadionplot en andere ontwikkelplots

Ondanks het besluit om een heroverweging te maken over het nieuwe stadion, hebben Stadion Feijenoord en Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas verder gewerkt aan het voorbereiden van het bouwrijp maken van de bouwplot voor het nieuwe stadion. Het bestek voor het bouwrijp maken is vrijwel gereed en kan desgewenst op korte termijn op de markt worden gezet. De stichting heeft het voornemen om de plot in te zetten voor woningbouw mocht er uiteindelijk geen nieuw stadion verschijnen.

Inmiddels is de Gamma in februari verhuisd naar haar nieuwe onderkomen op de Noorderhelling en is het bestaande pand aan de Korte Stadionweg verlaten. Op dit moment ligt er een verzoek om na te gaan of de locatie tijdelijk als test- en vaccinatiecentrum kan worden gebruikt. Ook is het pand aangeboden als tijdelijke opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen. Dat is mede aanleiding om het pand nu niet direct te slopen. De overige werkzaamheden worden afgestemd op de planning voor de landaanwinning. Zie daarvoor het hoofdstuk Stadion/Kritieke processen.

Woningbouw- en plotontwikkeling

De actuele woningbouwplanning wordt steeds preciezer en gedetailleerder. Elke ontwikkelplot kent zijn eigen dynamiek en risico's. De laatste stand van de planning van fase 1 wordt weergegeven in het kaartje op pagina 3.

Programmatische visie gebied

De ontwikkelcombinatie OCFC heeft een programmatische visie voor het gebied opgesteld, die de ambities laat zien voor het gebied en de concrete ontwikkelingen voor fase 1. Het is een enthousiasmerend document dat richting geeft aan de doelgroepen en sferen van het gebied als geheel en de afzonderlijke delen. Dit biedt een goede basis voor een succesvolle gebiedsontwikkeling. Uit het document blijkt ook dat de OCFC de opgave goed te pakken heeft, de lat voor de ambities hoog legt en stuurt op maatschappelijke meerwaarde.

Parkstad Zuid/Imagine

In november 2021 is de bouwcombinatie gestart met de bouwwerkzaamheden voor Imagine. Inmiddels zijn de heiwerkzaamheden afgerond en is gestart met het storten van de fundering. Vanaf medio 2024 worden de eerste woningen opgeleverd.

Roseplot

De stichting heeft na toetsing en goedkeuring door de gemeente de NvU in november 2021 vastgesteld. Vervolgens is de architect (Barcode) aan de slag gegaan met het structuurontwerp. Dat is in januari besproken met het Q-team. Op dit moment worden de opmerkingen uit dat overleg verwerkt en op dit moment zijn gemeente en ProRail bezig met de overdracht van de gronden. De stichting is in samenwerking met de gemeente gestart met het voorbereiden van het bouwrijp maken. Medio volgend jaar wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. In januari 2023 wordt gestart met het verwijderen van de treinsporen.

De realisatie van de Roseplot is nauw verbonden met het oplossen van de Roseknoop. Dit project maakt het doortrekken van de Colosseumweg mogelijk vanaf de Essalam Moskee onder het Varkenoordseviaduct door richting de Rosestraat. Hiermee wordt dit de ontsluitingsweg voor de Roseplot met in de ondergrond verschillende faciliteiten voor de nutsbedrijven (kabels en leidingen).

Op de locatie bevinden zich twee belangrijke voorzieningen van ProRail, namelijk het relaishuis en het onderstation. In de eerste plaats onderzoekt ProRail in opdracht van de gemeente de technische haalbaarheid van verplaatsing en welke nieuwe locatie het beste is. Ook de uiteindelijke verplaatsing van deze twee voorzieningen gebeurt onder regie van ProRail in opdracht van de gemeente. ProRail denkt aan uitvoering in 2026.

Colosseumplot

De stichting heeft na toetsing en goedkeuring door de gemeente de NvU in november jl. vastgesteld. Het structuurontwerp is opgesteld door Orange Architects en bevat een zeer divers programma, waaronder ouderenzorg. De reactie van het Q-team in januari was positief. Op dit moment zijn de gemeente en ProRail bezig met de overdracht van de gronden. De stichting is in samenwerking met de gemeente gestart met het voorbereiden van het bouwrijp maken. Een aantal afnemers van de woningen is bekend. Medio volgend jaar wordt de omgevingsvergunning aangevraagd.

Net als de Roseplot is ook de realisatie van de Colosseumplot nauw verbonden met het project de Roseknoop waarin een deel van de huidige Colosseumweg wordt verwijderd en een nieuwe verbinding onder het Varkenoordseviaduct door met de Rosestraat wordt gemaakt. Hierdoor ontstaat ruimte voor het ontwikkelen van de Colosseumplot en het verleggen van diverse nutsvoorzieningen (kabels en leidingen). De geplande datum van start bouw van de eerste fase Colosseumplot is recent aangepast van Q4 2022 naar Q4 2023. Aanleiding hiertoe is de afhankelijk van de ontwikkeling van het verwijderen van de sporen en het uit bedrijf nemen van de Colosseumweg. ProRail heeft aangegeven de sporen op de plot pas per Q2 2023 verwijderd te kunnen hebben. Hierna is nog drie maanden benodigd voor overige, bouwrijp werkzaamheden alvorens start bouw kan plaatsvinden.

Mallegatplot

Het oude gasontvangstation op de ontwikkellocatie is eind 2021 gesloopt. De grond is overgedragen aan de gemeente. De stichting heeft in november na toetsing en goedkeuring door de gemeente de NvU vastgesteld. Team V is geselecteerd als architect en aan de slag gegaan. Verwacht wordt dat de omgevingsvergunning rond de jaarwisseling kan worden aangevraagd.

Er is gestart met het voorbereiden van het saneren en bouwrijp maken van de locatie. De milieukundige onderzoeken zijn grotendeels uitgevoerd. Het ecologisch onderzoek wordt na de zomer afgerond. De grondonderzoeken om de mate van vervuiling in de ondergrond te bepalen zijn gereed. Zoals bekend is dit een locatie van een voormalige gasfabriek. De sanering wordt uitgevoerd met een rijksbijdrage voor het saneren van oude gasfabrieklocaties. Ook het flora en fauna onderzoek is gereed. Het streven is om voor het eind van het jaar over een ontheffing op grond van de flora en fauna wet te beschikken. Belangrijk aandachtspunt voor de nieuwbouw is de externe veiligheid met het oog op het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas. Nagedacht wordt om dit in samenhang met het Getijdenpark Feyenoord op te lossen. Vanwege het werken aan een goede oplossing voor de externe veiligheid (beheersen risico plasbrand) is de geplande datum van start bouw van de eerste fase recent aangepast van Q4 2022 naar Q3 2023. Inmiddels heeft de Veiligheidsregio de voorgestelde oplossingsrichting goedgekeurd en wordt langs die weg verder gewerkt.

Waterfront

De planning van het Waterfront hangt van alle plots het meest samen met de planning van het nieuwe stadion. Dit betreft de logistieke functies in het Waterfront voor het stadion en de bouwfaserings. Dit is vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten (NvU) die de stichting in februari heeft vastgesteld. De NvU schetst de mogelijkheden om, gezien de ligging naast het stadion, de logistieke voorwaarden die het stadion aan het Waterfront stelt en het verhoogde maaiveld, te komen tot een aantrekkelijk gebied met de juiste menselijke maat en een aantrekkelijk programma. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de verschillende varianten voor de derde oeververbinding in de Nota Kansrijke Oplossingen in het MIRT-proces qua modaliteiten en type oeververbinding (brugvarianten die verschillen qua nautische uitgangspunten en tunnel). Voor de NvU is onderzoek gedaan naar de stedenbouwkundige inpassing van het programma en is brede reflectie en inspiratie georganiseerd. De stichting heeft na toetsing en goedkeuring door de gemeente de NvU in februari vastgesteld. Gezien de bijzondere complexiteit van de locatie (relatie met stadion, dubbel maaiveld, relatie met de derde oeververbinding etc) heeft het opstellen van de NvU meer tijd gevergd dan verwacht. Maar dat is niet voor niks geweest. De NvU geeft vertrouwen in de verdere planuitwerking. De NvU vormt daarbij het vertrekpunt en beoordelingskader voor volgende ontwerpfasen. OMA en LOLA zijn gecontracteerd voor het schetsontwerp. Daarnaast worden ook andere architecten geselecteerd voor de uitwerking van deelprojecten. Er wordt gesproken met (potentiële) eindgebruikers en afnemers van het vastgoed, zoals beleggers en een hotelier.

Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas, Nieuw Stadion BV en de Ontwikkelcombinatie Feyenoord City (de ontwikkelaar) onderzoeken momenteel welk deel van de plot kan worden ontwikkeld onafhankelijk van het nieuwe stadion. Het ontwerpproces hiervoor start zodra dit duidelijk is, waarschijnlijk eind april. De geplande datum start bouw op Waterfront is ten opzichte van de vorige rapportage aangepast naar Q4-2024, de vroegst mogelijke datum op basis van het actuele inzicht in de verwachte doorlooptijden van het ontwikkelproces. Er is tijd verloren omdat er meer tijd nodig was om tot een goede Nota van Uitgangspunten te komen voor deze complexe locatie. Tevens is gewerkt aan een 'no regret' oplossing, waarin een deelgebied is gedefinieerd dat onafhankelijk van een nieuw stadion kan worden uitgewerkt en past bij iedere variant van de oeververbinding. Overigens is een gevolg van de beoogde datum start bouw dat Waterfront niet meer beschikbaar is als bouwterrein voor het nieuwe stadion. Nieuw Stadion onderzoekt daarom alternatieve locaties voor het assembleren van de dakspanten. Risico's in de planning hangen samen met onzekerheid over de precieze programmatische invulling en stedelijke kwaliteit in samenhang met de besluitvorming omtrent de oeververbinding.

Gebiedsontwikkeling – Kwaliteit

Algemeen

De ambities in het vastgestelde Masterplan voor de gebiedsontwikkeling zijn hoog. Er is veel aandacht voor de kwaliteit van het openbaar gebied, de meerwaarde voor en de aansluiting op de omliggende wijken en woningbouw in alle segmenten. Het masterplan zorgt voor een goede ruimtelijke inbedding van het stadion en verbetert de mogelijkheden om van de rivier te genieten.

Deze lijn wordt verder doorgetrokken en uitgewerkt met het Plan Openbare Ruimte (POR) en Nota's van Uitgangspunten (NvU's) voor de verschillende ontwikkelplots. Samen met het vastgestelde masterplan vormen deze het toetsingskader voor het beoordelen van de toekomstige planuitwerkingen. Samen met ander gemeentelijk beleid en de welstandsnota, wordt dit toetsingskader gehanteerd door Q-team.

Het POR is in april jl. vastgesteld. De betrokken partijen nemen dit als vertrekpunt voor de verdere inzet op de buitenruimte. Voor het Mallegatpark en Waterfrontpark wordt gewerkt aan een Programma van Eisen. Alle NvU's voor de ontwikkelplots in fase 1 zijn gereed en vastgesteld.

Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor het centrale deel van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City. Dit beeldkwaliteitsplan zal in de tweede helft van 2022 gereed zijn, waarna er een welstandsparagraaf van gemaakt wordt. Een welstandsparagraaf is een aanvulling op de Welstandsnota Rotterdam en wordt vaak opgesteld voor gebieden waar een ingrijpende transformatie of herstructurering plaatsvindt. In een welstandsparagraaf wordt vastgelegd wat de nieuwe karakteristieken zijn die worden nagestreefd en met welke (architectonische) middelen deze bereikt kunnen worden. Alvorens de welstandsparagraaf een formeel toetsingskader voor het Q-team is, dient een procedure doorlopen te worden met een wettelijk inspraaktraject en vaststelling door de gemeenteraad.

Q-team

Het Q-team Feyenoord City functioneert inmiddels zo'n 3 jaar en is in december jl. door het college voor drie jaar herbenoemd. Twee leden zijn niet herbenoemd, te weten de deskundige voor landschapsarchitectuur en die voor het sociaal-maatschappelijk programma. Voor deze posities zijn en worden nieuwe leden gezocht. In de komende maanden wordt dit geformaliseerd en naar verwachting voor de zomer afgerond.

In de afgelopen periode heeft één openbare planbespreking plaats gehad, namelijk op 21 januari 2022. Besproken en van advies voorzien zijn de structuurontwerpen Colosseumplot en Roseplot. Het ontwerp van de Colosseumplot werd goed ontvangen. Op het gepresenteerde structuurontwerp voor de Roseplot had het Q-team meer op- en aanmerkingen. Voor beide plannen is een advies met opmerkingen meegegeven. Ook heeft het Q-team advies gegeven op de PvE's Getijdenpark Feyenoord en Mallegatpark, wat in de IP-procedures meegenomen wordt. Daarnaast is het Q-team in een aantal besloten vergaderingen geïnformeerd over de opgestelde NvU's, het Plan Openbare Ruimte en de voortgang van de gebiedsontwikkeling en het stadiondossier.

Terugkijkend op het afgelopen half jaar zien we dat het Q-team breed is geïnformeerd en betrokken bij vele aspecten van de gebiedsontwikkeling, veel breder en integraler dan de reguliere welstand. Het Q-team is hierover tevreden, waarmee ze haar taak van een integrale kwaliteitsborging goed kan uitvoeren. Ze ziet dat de beoogde kwaliteit en ambities gerealiseerd en geborgd zijn in de diverse kaders en in de eerste planuitwerkingen daadwerkelijk zichtbaar worden. Maar ook bij vervolg-uitwerking zal het Q-team uitdagingen en verbeterpunten kritisch blijven benoemen.

Naar aanleiding van de besprekingen in het Q-team wordt momenteel gewerkt aan een 'kader voor maatschappelijk verbonden gebiedsontwikkeling'.

Gebiedsontwikkeling en SEP

De stichting werkt samen met stadion en de club aan de sociaal maatschappelijke doelstellingen uit het Masterplan, waaronder de doelstellingen uit het SEP. Zij doen dit door nauw samen te werken met de partijen die zorgdragen voor de uitvoering van het SEP. Voor de afstemming is een periodieke Regiegroep in het leven geroepen waarin op directieniveau afstemming plaatsvindt tussen stichting, stadion en gemeente. Er wordt onder meer samengewerkt op de onderwerpen 'werkgelegenheid en stages' en 'sport en bewegen in de buitenruimte' (zie ook hoofdstuk SEP). De stichting biedt zo veel mogelijk (tijdelijke) ruimte aan voor sociaal maatschappelijke initiatieven in leegstaande panden. Zo werkt de stichting samen met de Urban Culture Sports (UCS) aan een concept voor de Gaskoepels (die de stichting inmiddels huurt van de gemeente) aan het Mallegatpark met een invulling vanuit UCS gecombineerd met een maatschappelijke c.q. wijkfunctie. Dit om vanuit het gebied de verbinding met de omliggende wijk(en) te kunnen maken. Verder zijn in door de stichting verworven panden in het industriewijkje tussen de Korte Stadionweg en de Nieuwe Maas tal van tijdelijke initiatieven gehuisvest op het gebied van sport zoals een padelclub, straat voetbal en basketbal. Diverse leer/werkprojecten die jongeren met een achterstandspositie tot de arbeidsmarkt actief begeleiden naar werk en scholing zorgen ervoor dat het wijkje levendig en actief blijft. De sociaal maatschappelijke initiatieven in de leegstaande panden die raken aan werkgelegenheid en placemaking zijn te vinden op: <https://www.oopz.nl/feyenoordcity/>.

De stichting zorgt er verder voor dat in opdrachten en contracten die met derden gesloten worden, social return wordt opgenomen. Daarnaast werkt zij nauw samen met de OCFC (ontwikkelcombinatie) om de sociale doelstellingen te vertalen naar de diverse ontwikkelgebieden. Zie ook SEP/Participatie/ Betrokkenheid en draagvlak.

Die maatschappelijke component van Feyenoord City wordt momenteel op twee manieren verder uitgewerkt:

1. Onderbouwen van de benodigde maatschappelijke voorzieningen, niet alleen voor fase 1 maar ook voor vervolgfases. Vervolgens zullen die voorzieningen worden meegenomen in de planuitwerkingen voor de verschillende ontwikkelplots.
2. Mede op suggestie van het Q-team wordt gewerkt aan een goed toetsingskader voor participatie en de maatschappelijke aspecten van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City. Dit kader heeft als werktitel "Feyenoord City: maatschappelijke verbonden ontwikkeling". Dit bestrijkt de brede maatschappelijke meerwaarde en inbedding van Feyenoord City en is dus breder dan het SEP. Denk hierbij aan de inrichting van de openbare ruimte, lokale en maatschappelijke ondernemers in het gebied, betrokkenheid van omgeving bij de invulling van de plannen, etc. De invulling vindt plaats vanuit de stichting samen met de OCFC en de gemeente.

Openbaar gebied

Plan Openbare ruimte

In het Plan Openbare Ruimte Feyenoord City (POR) zijn de ambities voor de openbare ruimte uit het Masterplan verder uitgewerkt. Die ambities en het stedelijke beleid zijn vertaald en specifiek gemaakt naar deelgebieden, lijnen en plekken (parken en pleinen). Dit plan vormt het kader voor de verdere uitwerking van inrichtingsplannen voor de openbare ruimte en de plannen voor plotontwikkeling. In het document worden ook een aantal moties van de gemeenteraad geadresseerd (waaronder over publieke toegankelijkheid en kunst in de buitenruimte). Ten opzichte van het Masterplan wordt extra aandacht aan het verder vergroenen van het gebied besteed en is verder ingevuld conform de Rotterdamse Stijl. Het POR wordt vanaf nu door de gemeente en het Q-team gebruikt als toetsingskader voor de beoordeling van de plannen voor de openbare ruimte in Feyenoord City. Aanvullend aan het Plan Openbare Ruimte is een concept rapport 'Bereikbaarheid Feyenoord City na gereedkomen fase 1' opgesteld, waarin de wijze waarop de bereikbaarheid van het gebied en de parkeerlocaties voor bus, auto en fiets na het gereedkomen van fase 1 wordt toegelicht. Naar aanleiding van de eerste participatie hierover, worden nog zaken verduidelijkt en verder onderbouwd. Tevens wordt gewerkt aan het opzetten van een visie op duurzame mobiliteit voor het hele gebied, tezamen met het vormgeven van mobiliteitshubs voor de eerste plots.

PVE Mallegatpark

De ontwikkeling van het Mallegatpark is de verantwoordelijkheid van de stichting. De gemeente Rotterdam heeft daarbij een belangrijke rol als adviseur. Het ontwerp bureau LOLA werkte in 2021 aan de totstandkoming van het Programma van Eisen. Het Mallegatpark krijgt in de toekomst een nieuwe betekenis voor Rotterdam Zuid. Het park wordt groter en heeft een belangrijke rol als fiets- en wandelroute naar de nieuwe landaanwinning en het getijdenpark Feyenoord. Sporten en relaxen is belangrijk. In het park komen nieuwe mogelijkheden voor urban sports bij de voormalige gaskoepels. Daarnaast blijft het Mallegatpark als rust en ontspanningspark bestaan voor de

wijk. Het Programma van Eisen is tot stand gekomen in een ontwerpproces met diverse stakeholders en adviseurs. Het concept Programma van Eisen is inmiddels rondgestuurd voor commentaar. De verwachting is dat het PVE in het tweede kwartaal van 2022 wordt vastgesteld.

Getijdenpark Feyenoord

Het Getijdenpark Feyenoord is één van de zeven ‘Stadsprojecten’ en strekt zich uit van het Eiland van Brienenoord tot het Mallegatpark. Voor dit getijdenpark zijn het afgelopen jaar diverse onderzoeken gedaan op het gebied van morfologie, stroming in de rivier, vervoer over water, recreatie en ecologie. De resultaten van deze onderzoeken zijn verwerkt in een concept Programma van Eisen. Na bespreking met de omgeving en professioneel betrokken stakeholders binnen en buiten de gemeente is het Programma van Eisen op 30 november 2021 ambtelijk vastgesteld en in januari van 2022 besproken in de gemeenteraad als onderdeel van de 7 Stadsprojecten. De samenwerking met Rijkswaterstaat en Havenbedrijf Rotterdam is cruciaal in de ontwikkeling van dit park. De rivier is immers geen grondgebied van de gemeente. In het eerste kwartaal van 2022 is gewerkt aan het ‘voorlopig ontwerp’. Gezien de complexiteit van de opgave, wordt in het tweede en derde kwartaal van 2022 de focus gelegd op de haalbaarheid, het draagvlak en de betaalbaarheid van dit ontwerp en het interesseren van extra financiers voor het plan. Vanwege de eisen aan de externe veiligheid ligt er een nauwe samenhang met de ontwikkeling van het Mallegatplot en de realisatie van het Getijdenpark. We onderzoeken nu of dit deel van het Getijdenpark eerder gerealiseerd kan worden om daarmee de woningbouw aldaar mogelijk te maken.

Beheer openbaar gebied

De uitgangspunten voor onderhoud en beheer zijn onveranderd:

- Openbaar gebied op maaiveld is eigendom van de gemeente en wordt door de gemeente beheerd en onderhouden. Voor deze gebieden is de Rotterdamse Stijl het uitgangspunt voor de inrichting.
- Openbaar gebied op gebouwen is privaat eigendom of in erfpacht uitgegeven (stadion, stichting of derde). De private eigenaar is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbaar toegankelijke buitenruimte.

De stichting, het stadion en de gemeente denken samen na over hoe het beheer en onderhoud van het openbaar toegankelijk gebied van Feyenoord City het beste kan worden georganiseerd. Sinds de vorige rapportage zijn daarover geen nieuwe ontwikkelingen te melden.

Duurzaamheid

Sinds de vaststelling van het Masterplan zijn nadere afspraken gemaakt over duurzaamheid. De stichting heeft geconcludeerd dat “BREEAM NL Gebied” het meest geschikte systematiek is om de duurzaamheid van de gebiedsontwikkeling te beoordelen en te certificeren. Gestreefd wordt naar het label “BREEAM NL Gebied Excellent”. Minimaal moet “BREEAM NL Gebied Very Good” gehaald. Dit is contractueel met de stichting vastgelegd. De assessor is geselecteerd en er gestart is met het verzamelen van bewijsmateriaal, zodat het certificaat in 2023 kan worden afgegeven.

De stichting is ook betrokken bij het integrale gebiedsbrede energiesysteem dat enkele private partijen ontwikkelen voor Feyenoord City. Het duurzame energiesysteem gaat duurzame warmte- en koude leveren aan alle gebouwen en functies in het gebied en integreert energieopwekking met zonnepanelen op het stadion met energieopslag in batterijen. Het ambitieniveau ligt hoog. De daadwerkelijke uitvoering hangt wel af van een positief besluit voor het stadion. De voortgang is toegelicht in hoofdstuk Stadion/Kwaliteit.

Gebiedsontwikkeling - Financiële randvoorwaarden

Private grondexploitatie en liquiditeit Stigam

De gebiedsontwikkeling is een private ontwikkeling met een private grondexploitatie. In overeenkomsten zoals de Raamovereenkomst en de Driepartijenovereenkomst, zijn afspraken gemaakt over hoe het project financieel wordt afgewikkeld. Voor de private grondexploitatie heeft de stichting financiering gevonden bij particuliere leningverstrekkers waaronder Heijmans en bij de BNG. In oktober is ook AM formeel toegetreden als leningverstrekker. Heijmans en AM hebben samen de Ontwikkelcombinatie Feyenoord City (OCFC) opgericht welke de daadwerkelijke ontwikkeling van de individuele plots oppakt.

De stagnatie in de ontwikkeling van een nieuw stadion en de effecten die dat heeft op de financiële stromen tussen stadion, stichting en gemeente die daarbij horen, heeft impact op de liquiditeitspositie van de stichting. De gemeente heeft toegezegd de Gamma te kopen. Dat past binnen de gemeentelijke grondexploitatie. Ook de leningsverstrekkers hebben een extra inspanning gepleegd. De stichting is op dit moment de afspraken met haar financiers aan het herijken, zodat ze gesteld staat voor de situatie met en zonder nieuw stadion. Hiertoe werkt de stichting de grondexploitatie uit voor het terugvalsscenario in het geval er geen nieuw stadion komt en de daardoor vrijkomende gronden worden ingezet voor woningbouw. Een en ander moet voor de zomer geregeld zijn. De land-aanwinning en de overkluizing van het spoor maken deel uit van het terugvalsscenario.

Gemeentelijke grondexploitatie

Om de gemeentelijke inbreng te kunnen realiseren is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Op 3 februari jl. heeft de gemeenteraad besloten om de grondexploitatie te openen. Dat is voor een aantal zaken van belang.

Voor de gebiedsontwikkeling zijn private en gemeentelijke gronden nodig. De private gronden worden door de stichting StiGaM verworven. Daarnaast brengt ook de gemeentegronden in. Deze gronden verkoopt de gemeente bouwrijp aan de stichting StiGaM. De gemeente zal de stichting StiGaM opdracht geven om de gronden bouwrijp te maken alvorens deze worden verkocht. De kosten voor het slopen, saneren en bouwrijp maken worden door de gemeente betaald aan de stichting StiGaM en bij de uitgifte weer verrekend met de stichting StiGaM.

Voor de gronden op de plek van het nieuwe stadion, die de gemeente van de stichting StiGaM koopt, wordt de aankoopprijs vermindert met de kosten voor het bouwrijp maken. Na aankoop door de gemeente krijgt de stichting StiGaM opdracht om de gronden bouwrijp te maken en wordt daarvoor betaald. Door deze werkwijze liggen de kosten en risico's voor het slopen, saneren en bouwrijp maken niet bij de gemeente maar bij de stichting StiGaM en transformeert de gemeente de gronden naar bouwrijpe grond volgens de kwaliteitseisen die de gemeente hanteert. De financiële afhandeling is conform de BBV-regels in de grondexploitatie opgenomen.

Naast bovenstaande verrekeningen tussen de gemeente en de stichting StiGaM zal de grond voor de stadionontwikkeling door de gemeente van de stichting StiGaM worden aangekocht, samengevoegd worden met gemeentelijke grond en in erfpacht worden uitgegeven aan Nieuw Stadion BV. Deze verwerving en uitgifte in erfpacht is ook opgenomen in deze grondexploitatie. De aankoop van de grond onder het stadion en de uitgifte in erfpacht zijn financieel neutraal in deze grondexploitatie opgenomen. Deze transactie vindt alleen plaats bij het bereiken van financial close van het nieuwe stadion. Mocht financial close van het nieuwe stadion niet worden bereikt, zijn de daarvoor gedane investeringen niet voor niets. Die zijn namelijk ook nodig voor een scenario zonder een nieuw stadion en er een alternatieve invulling dient te komen.

Naar aanleiding van de toezegging van wethouder BWEG aan raadscommissie MPOF op 23 december jl. om in de volgende voortgangsrapportage te rapporteren over de voortgang van de grondexploitatie (21bb16672) het volgende. De gemeentelijke grondexploitatie sluit met een positief resultaat van € 1,6 mln. op NCW 1-1-2022. Binnen de grondexploitatie is een passende onzekerheidsreserve opgenomen die voldoende wordt geacht. De grondexploitatie wordt periodiek geactualiseerd. Zodra er grote verschuivingen of mutaties binnen de grondexploitatie optreden, wordt dit in de voortgangsrapportage toegelicht en zal een herziening van de grondexploitatie noodzakelijk zijn. In de onderhavige voortgangperiode hebben die zich niet voorgedaan. Op 1 april drukken alleen de eerdere 1,35 mln voor overname van werkzaamheden van de Stigam op de Grondexploitatie

Mocht het stadion niet doorgaan is er een actualisatie van de grondexploitatie nodig op basis van het aangepaste masterplan. Hiervoor zal ook een hernieuwde taxatie van de gemeentelijke gronden nodig zijn. Deze taxatie kan leiden tot lagere grondopbrengsten voor de gemeente en daarmee tot een negatief resultaat voor de grondexploitatie waar op dat moment in de begroting een reservering dient te worden opgenomen.

Stand taxaties

De grondtaxaties voor het nieuwe stadion en voor de gebiedsontwikkeling (complexwaarde) zijn eind maart definitief gemaakt. Het taxatiedossier is hiermee afgerond.

Subsidie Woningbouwimpuls

Op 15 september 2020 ontving de gemeente de beschikking van het Ministerie van BZK voor de toekenning van een subsidie uit de Woningbouwimpuls ter grootte van € 21,2 mln. In een allonge bij de Raamovereenkomst zijn de

noodzakelijke afspraken tussen gemeente en stichting vastgelegd om de besteding van de subsidiegelden in goede banen te leiden. Daarbij zijn ook goede afspraken gemaakt om de risico's voor de gemeente adequaat te beheersen.

Er is in het verlengde van de voorwaarden van de subsidiebeschikking precies afgesproken aan welke maatregelen de subsidie wordt besteed. Daarbij is vooral gekozen voor maatregelen die een logische gemeentelijke betrokkenheid kennen (bijvoorbeeld bijdrage stichting aan verplaatsing van het gasontvangstation, aanleg fietsroute over de langsdam) of de gemeente een zekerheid geven in de vorm van grondbezit (bv. aankoop locatie Shunter). Als een maatregel de daaraan toegewezen subsidie overschrijdt, zijn de meerkosten voor de stichting. Ook al staan we nog maar aan het begin van de ontwikkeling een aantal van deze maatregelen is al uitgevoerd of in een ver gevorderd stadium, zoals de herprofilering van het zuidelijk deel van de Olympiaweg en de verplaatsing van het Gasoverslagstation (GOS).

In de 4e allonge op de Raamovereenkomst (ondertekend op 21 december 2020) zijn afspraken gemaakt met de stichting over de risico's voor de gemeente bij vertraging of het niet na kunnen komen van de voorwaarden in de subsidiebeschikking. Hierbij is een systematiek ontwikkeld, waarbij een eventuele terugbetaling niet tot een groot risico voor de gemeente leidt. Zie verder bij risico's.

Op grond van de 4e allonge heeft de gemeente de taak om enkele, specifieke objecten te verwerven, overgenomen van de stichting. De kosten voor deze verwervingen worden gedekt door de rijkssubsidie voor de woningbouwimpuls. Deze gronden vormen tevens een financiële zekerheid voor de gemeente. De contractering van deze verwervingen wordt komende periode verwacht. Deze verwervingen zijn opgenomen in de grondexploitatie die op 3 februari jl. door de gemeenteraad is vastgesteld.

De woningbouwimpuls gelden staan op de rekening van de gemeente en worden alleen bij realisatie uitgekeerd. Op 1 april was €2,9 mln uitgegeven als bijdrage aan het Gasontvangstation en voor werkzaamheden van ProRail.

Gebiedsontwikkeling - Participatie

Algemeen

Draagvlak bij de omgeving is zeer belangrijk. Daarnaast is de feitelijke medewerking van een aantal partijen nodig om de gebiedsontwikkeling daadwerkelijk te realiseren. Denk hierbij aan ProRail en NS bij het overkluizen van het spoor en de nutsbedrijven bij het verleggen van kabels en leidingen in het gebied. Daarom wordt in deze rapportage gerapporteerd over de vorderingen en activiteiten op twee punten:

1. Betrokkenheid en draagvlak omgeving.
2. Medewerking zakelijke stakeholders.

Betrokkenheid en draagvlak omgeving

De coronamaatregelen hebben, net als in de vorige rapportageperiode, hun stempel gedrukt op de participatie aanpak. Hoewel de voorkeur eigenlijk uitgaat naar fysieke of desnoods hybride bijeenkomsten, zijn in afgelopen periode enkel digitale bijeenkomsten georganiseerd voor met name kleinere groepen stakeholders, belanghebbenden en belangstellenden, zoals het VGO (Voortgangsoverleg), de BBV (Bewoners Veranda), ondernemers Beijerlandsewaan, en vertegenwoordigers van Urban Sports en Culture. Om het menselijke contact te borgen is met diverse stakeholders gewandeld en zijn er 'koffietafelgesprekken' gevoerd.

Met andere grote projecten in de omgeving wordt nadrukkelijk afstemming gezocht over de manier van participatie met de omgeving. Enerzijds om te voorkomen dat op dezelfde momenten participatieavonden worden georganiseerd, maar ook om de issues en standpunten te horen die bij de andere projecten opgehaald worden. Denk daarbij aan de ontwikkeling A-Z, de MIRT-Verkenning Oeververbindingen, Parkstad-Zuid en Toekomstvisie Zuid.

Met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas wordt intensief samengewerkt aan de participatie rond de ontwikkelingsplots. Voor de Nota's van Uitgangspunten voor de Colosseumplot, de Mallegatplot en het Waterfront zijn stakeholders geconsulteerd. Ook rond het verplaatsen van de Radarpost hebben online bijeenkomsten met belanghebbenden plaatsgevonden. Hetzelfde geldt voor het Bereikbaarheidsplan fase 1. Naast de bijeenkomsten wordt via de bouw-app Feyenoord City geprobeerd de omwonenden zo goed mogelijk te informeren over de voortgang van de gebiedsontwikkeling.

Voor het Getijdenpark Feyenoord City zijn op 7 en 12 oktober voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd. Op een avond is met de bewoners van de woonboten die aan de Piet Smitskade liggen ingezoomd op de gevolgen die de komst het getijdenpark voor hen kan hebben. De andere avond is in De Buitenplaats een vrije inloop georganiseerd voor bewoners en ondernemers in de directe omgeving, zoals Klein Zomerland, De Veranda en Sportdorp. Deze avond, waar ontwerpers en projectmanagers uitleg hebben gegeven, was druk bezocht.

Het infrastructurele project Roseknoop is tijdens een digitale bijeenkomst op 13 december besproken met wijkraadsleden van Hillesluis, Feijenoord en Vreewijk, gebiedscommissieleden IJsselmonde en stakeholders De Kuip, Topsportcentrum en Alliantie Hand in Hand. Tijdens de bijeenkomst is uitgelegd welke (tijdelijke) gevolgen het project heeft voor de omgeving. Het was een eerste bijeenkomst die in de loop van 2022 verder communicatief en participatief breed wordt uitgezet in de gebieden IJsselmonde en Feijenoord. Zodat bewoners en ondernemers en de verre omgeving goed op de hoogte is van deze ontwikkelingen. De participatie rond de Roseknoop laten we ook zo veel mogelijk samen oplopen met de participatie van de bouwplots Colosseumweg en Roseplot.

Instemming stakeholders

ProRail

ProRail is betrokken bij diverse onderdelen van het project Feyenoord City. Daarvoor heeft ProRail een opdracht ontvangen van de gemeente. Voor de gebiedsontwikkeling zijn hierbij de belangrijke onderdelen de toetsing van de overkluizing over het spoor (ook relevant voor het nieuwe stadion), de verplaatsing van Shunter en de aanleg van de Verlengde Colosseumweg (onderdeel mobiliteitsplan en als ontsluiting voor de ontwikkelingen Rose- en Colosseumplot). ProRail stemt onder voorwaarden in met de ontwikkeling en de verschillende werkzaamheden. Dit wordt verder geformaliseerd in verschillende overeenkomsten.

Begin oktober heeft ProRail onder voorwaarden ingestemd met de verplaatsing van het relaishuis en het onderstation van ProRail. Dit maakt de realisatie van de Roseknoop makkelijker en biedt ook kansen voor een betere invulling van de Roseplot en een representatieve invulling op deze locatie midden in de stad. ProRail werkt aan de technische en financiële haalbaarheid van de nieuwe beoogde locatie (driehoek tussen spoor, Varkenoordseviaduct en de Olympiaweg) en e.e.a. te formaliseren in een overeenkomst. In de gemeentelijke grondexploitatie Feyenoord City wordt een stelpost opgenomen voor een eventuele gemeentelijke bijdrage aan de verplaatsing.

Voor de gebiedsontwikkeling is het nodig om Alstom (heeft Shunter overgenomen) te verplaatsen. Door de bedrijvigheid van Alstom tijdelijk elders onder te brengen, kunnen de sporen bij de Roseknoop al worden opgeheven alvorens het nieuwe onderkomen op bedrijventerrein De Laagjes gereed is. Voor een goede ontsluiting van Alstom aan De Laagjes moet de indeling van het bedrijventerrein aangepast worden. Het Wintersteunpunt van de gemeente speelt hierin een cruciale rol. Verplaatsen van het Wintersteunpunt naar een alternatieve locatie geeft de noodzakelijke ruimte om te schuiven.

Om de uitloopsporen te kunnen verwijderen en het gebied aan de gemeente over te dragen, is ProRail gestart met de voorbereidingen aan het spoor, zoals het aanpassen van bestaande wissels bij De Laagjes en de Roseknoop. Deze werkzaamheden starten naar verwachting januari 2023. Daarna kan de grond van ProRail worden overgedragen en kunnen de werkzaamheden voor het verwijderen van de sporen aan De Laagjes en Roseknoop beginnen.

Gasunie

Het gasontvangststation (GOS) is verplaatst vanuit het Mallegatpark naar het Olympiacomplex en aangesloten op het gasnet van Stedin. Hiermee zijn de werkzaamheden aan de nieuwe gasinfrastructuur gereed. Met deze verplaatsing wordt het mogelijk de hogedrukgasleiding in het gebied buiten gebruik te stellen en binnen de deelprojecten gefaseerd te verwijderen. De hogedruk gasleiding is inmiddels buiten gebruik gesteld en overgedragen aan het project Stadionpark. Uiterlijk op 1 november zal de Gasunie het terrein van het huidige GOS opleveren. Het terrein van Stedin is overgedragen aan gemeente Rotterdam. De voorbereidingen worden getroffen om hier de ontwikkeling Mallegatplot te kunnen realiseren. Hiermee is de verplaatsing definitief afgerond en is dit laatste keer dat we hier aandacht aan hebben besteed in de halfjaarlijkse rapportages.

Evides

Betreft een te verwijderen Watertransportleiding tussen Stadionweg en Mallegat.
Zie bij Nieuwe stadion/Participatie

Gebiedsontwikkeling – Risico's

Algemeen

In de basisrapportage (november 2017) zijn als voornaamste risico's voor de gemeente benoemd:

- Onzekerheid over de waarde van de grondtransacties;
- Gewenste gebiedskwaliteit wordt niet gerealiseerd.

Later zijn hieraan toegevoegd o.g.v. de periodieke risico-inventarisaties:

- Demarcatie met het stadion;
- Impact grote infrastructuurprojecten;
- Draagvlak omgeving;
- Impact corona.

Met ingang van deze rapportage wordt ook per ontwikkellocatie gerapporteerd over de belangrijkste risico's.

Risicoprofiel ontwikkellocaties

De planontwikkeling wordt steeds gedetailleerder en specifiek. In 2019 en 2020 zijn het masterplan en het bestemmingsplan voor het hele gebied vastgesteld. Vervolgens is de planontwikkeling per ontwikkelplot opgepakt en verder uitgewerkt. Uiteindelijk leidt dit proces tot concrete bouwkevels waarmee een ontwikkelaar aan de slag gaat. Elke ontwikkelplot kent zijn eigen karakteristieken, kansen en bedreigingen. Daarom wordt momenteel het risicoregister, dat voor het hele gebied is opgesteld, uitgesplitst naar de afzonderlijke ontwikkellocaties. De belangrijkste bevindingen daaruit worden hier voortaan meegenomen.

Roseplot

De plot is krap en ligt tussen infrastructuur. De ontwikkeling kent een grote samenhang met de Roseknoop en is daar afhankelijk van. De bouwveiligheid, de krappe ruimte voor een bouwplaats, een mogelijke bouwweg en het mogelijke verkeer over de verlengde Colosseumweg zijn flinke aandachtspunten, die tot vertraging kunnen leiden. In groot comité met diverse experts en vertegenwoordigers van alle partijen wordt gewerkt aan oplossingen hiervoor.

Colosseumplot

Ook de Colosseumplot kent een samenhang met de Roseknoop, in die zin dat het bouwrijp maken (verleggen kabels en leidingen) deels onderdeel van de Roseknoop is. De planningen zijn goed op elkaar afgestemd en zo lang de Roseknoop op schema blijft, leidt dit niet tot knelpunten. Aandachtspunt is de bereikbaarheid van de entree van de parkeergarage Vredesplein tijdens de bouw. Er wordt naar oplossingen gezocht, waarbij ook het definitief verleggen van de entree een optie is.

Mallegatplot

Voor de Mallegatplot geldt dat het plan moet voldoen aan de eisen voor externe veiligheid i.v.m. het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas. Het overleg met de Veiligheidsregio hiervoor is gestart. Daarbij wordt in samenwerking met het project Getijdenpark bekeken op welke wijze dit project een aandeel kan hebben in een technische oplossing voor de veiligheid op de Mallegatplot. Hier lijken goede kansen voor. In dat geval is wel tijdig een investeringsbesluit nodig om dit als eerste stukje van het Getijdenpark uit te kunnen voeren.

Waterfrontplot

De voornaamste risico's voor het Waterfrontplot betreffen de samenhang met andere projecten:

- Er wordt bekeken met welk deel de planvorming kan starten onafhankelijk van de komst van een nieuw stadion. Mocht op korte termijn blijken dat het stadion stopt, wordt dit mogelijk heroverwogen.
- Er moet tijdig duidelijkheid zijn over de voorkeursvariant in de MIRT Verkenning Oeververbindingen Rotterdam voor de mogelijke komst van een nieuwe oeververbinding, zodat daar in de fase VO/DO van het Waterfront op voortborduurde kan worden.

Grondtransacties

Alle taxaties zijn definitief gereed en verwerkt in de grondexploitatie die de gemeenteraad op 3 februari jl. heeft geopend. Daarmee is dit risico goed beheerst.

Gebiedskwaliteit

Als vervolg op het vastgestelde Masterplan (2019) en het bestemmingsplan (2020) zijn de Nota's van Uitgangspunten voor alle ontwikkelplots in fase 1 en het Plan Openbare Ruimte (POR) vastgesteld. Daarmee is een volgende set kaderstellende documenten voor de planontwikkeling (waaronder alle bouwplannen en inrichtingsplannen) gereed waarmee de ontwikkelaars van de verschillende plots rekening moeten houden. De NvU's zijn gemaakt in opdracht van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas die daarbij ook naar de uitvoerbaarheid heeft gekeken. Het Q-team heeft input geleverd en zal de vastgestelde NvU's hanteren als uitgangspunt voor het toetsen van verdere plannen voor de deelprojecten, naast het welstandsbeleid, het masterplan en de andere kaderdocumenten. Al met al is daarmee nog steeds sprake van een goede opzet voor de borging van de gewenste kwaliteit van de gebiedsontwikkeling en wordt dit risico goed beheerst.

Demarcatie

De demarcatie kent dezelfde status als in de vorige voortgangsrapportage. Bij doorgaan van het stadion zal deze in de verdere planuitwerking verder worden verfijnd. Ook overleggen stadion en stichting over een herdemarcatie van de landaanwinning en overkluizing.

Ruimtelijke impact grote infrastructuurprojecten

In februari 2022 heeft de stichting de Nota van Uitgangspunten voor de Waterfrontplot vastgesteld. Daarin wordt rekening gehouden met de verschillende varianten voor de derde oeververbinding in de Nota Kansrijke Oplossingen in het MIRT-proces qua modaliteiten en type oeververbinding (brugvarianten die verschillen qua nautische uitgangspunten en tunnel).

Voor het Waterfront is vooral belangrijk dat er tijdig duidelijkheid is over het wel of niet kiezen van een brug op deze locatie als voorkeursvariant. Forse impact op het Waterfrontpark is onvermijdelijk. Als de brug ook voor autoverkeer bedoeld is, moeten de verkeerstromen naar het Waterfront namelijk anders geleid worden. In de vervolgfase van het MIRT om te komen tot een definitieve voorkeursvariant moet dit verder worden uitgezocht en in de afweging betrokken worden.

In de NKO is ook een brugvariant bij de Roseknoop opgenomen die vooral vanuit nautisch perspectief gunstig scoort. De inpassing van deze variant is verkend samen met de MIRT-organisatie. Deze verkenningen laten zien dat de ruimtelijke impact van deze variant bijzonder groot is vanwege de benodigde forse (extra) ophoging van de Roseknoop. Dat is van invloed op de huidige bouwplannen in uitvoering en op de Roseplot en Colosseumplot. Ook qua planning voor de en financieel (mogelijk kleinere of niet te realiseren plots) kunnen de gevolgen van deze brugvariant groot zijn. De uitkomsten van deze verkenning worden meegenomen in de afwegingen in de MIRT-verkenning.

Draagvlak omgeving

Op de georganiseerde bijkomsten tonen de deelnemers uit de omgeving zich over het algemeen positief over de ontwikkeling en de uitwerkingen van de plannen. Afgelopen periode is vooral actief geïnformeerd over het doorgaan van de gebiedsontwikkeling omdat hier veel vragen over bestonden. In de huidige fase waarin gestart is met de concrete planvorming in de deelgebieden, is het belangrijk de participatie voort te zetten en verder uit te breiden naar de bewoners in de omliggende wijken en in het bijzonder met de wijk Feijenoord. De gebiedsontwikkeling wordt hier over het algemeen positief ervaren, en is men op zoek naar hoe de wijk van de ontwikkeling kan profiteren. Zij maken zich zorgen over mogelijke hinder van het nieuwe stadion en vragen de gemeente en de stichting maatregelen te nemen waardoor die zorgen worden weggenomen.

Voor de invulling van de sociale doelen staan veel partijen klaar, en werken partijen mee om vorm te geven. Het enthousiasme over wat de gebiedsontwikkeling hierin voor Zuid kan betekenen is groot.

Financiële risico's voor de gemeente

Omdat niet de gemeente verantwoordelijk is voor de gebiedsontwikkeling, maar Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas, liggen de risico's primair bij deze organisatie. In deze paragraaf zullen wij rapporteren of de gekozen governance naar behoren werkt en welke wijzigingen zich voordoen.

In januari heeft het college een nieuw lid voor de Raad van Toezicht van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas voorgedragen als opvolger van het lid dat de gemeente in 2019 had voorgedragen.

De stichting is zelf verantwoordelijk voor het aantrekken van haar eigen financiering. In dat licht is het verheugend dat de Ontwikkelcombinatie Feyenoord City (OCFC) met deelneming van AM zich in oktober formeel heeft aangesloten en daarbij tevens leningverstrekker is geworden.

Op 3 februari jl. heeft de gemeenteraad besloten om de grondexploitatie te openen. Sindsdien zijn er geen nieuwe risico's of mutaties in de grondexploitatie opgetreden. Het belangrijkste risico dat van invloed is op de grondexploitatie, is een wijziging in de complexwaarde bij een hernieuwde taxatie. Dit kan positief of negatief zijn. Bij de ontwikkeling zonder stadion zal deze hertaxatie op basis van het nieuwe plan plaatsvinden met het risico dat deze negatief uitvalt gezien de wegvallende inkomsten uit de stadionplot. De andere risico's zoals de invloed van andere gebiedsontwikkelingen, de derde oeververbinding en vertraging van bijvoorbeeld verwervingen, worden voldoende beheerst door de onzekerheidsreserve in de grondexploitatie.

Gebiedsontwikkeling - Moties

1. Motie Publieke toegankelijkheid geborgd

Afdoeningsvoorstel bij aanbieding voortgangs-rapportage 8.

2. Motie Een kunstzinnige buitenruimte

Afdoeningsvoorstel bij aanbieding voortgangs-rapportage 8.

3. Motie Ruimte voor maatschappelijke initiatief in Feyenoord City

Naar aanleiding van het afdoeningsvoorstel bij de aanbieding van VGR7 hebben de indieners aangegeven de motie aan te willen houden tot er meer duidelijkheid is over het nieuwe stadion.

4. Motie Supermotie

Tussenbericht bij aanbieding voortgangsrapportage nr 8: afdoening uiterlijk op 30 november 2022.

Realisatie nieuw stadion

Inleiding

Dit projectonderdeel betreft de ontwikkeling en realisatie van het nieuwe stadion met een capaciteit van 63.000 toeschouwers, de concourse rond het stadion en de aansluitingen op de omgeving. De verantwoordelijkheid voor de planvorming en realisatie ligt bij Stadion Feijenoord NV. De gemeentelijke rol betreft het potentiële aandeelhouderschap, verlener van de omgevingsvergunning en erfpachtverlener. De gemeente volgt vanuit deze rollen de processen en toetst de producten.

Conclusies en aandachtspunten

Kritieke processen

- Met de bouwpartner De Nieuwe Ploeg kon niet tot een contract worden gekomen binnen de voorwaarden.
- BVO Feyenoord heeft in november bekend gemaakt een traject te starten om alle opties nog een keer tegen het licht te houden en in april met een besluit te komen.
- Stadion Feijenoord heeft een actieplan in stelling gebracht om het nieuwbouwplan haalbaar te maken. De eerste resultaten worden in de loop van april bekend.

Kwaliteit

- Het contractontwerp is kwalitatief gelijk aan het definitief ontwerp. De optimalisaties die in bouwteamverband zijn besproken zijn vooral van technische aard.
- Stadion Feijenoord is bereid om in het ontwerp rekening te houden met een supporterszaal in het stadion en een "supportershome" op de concourse.

Financiële randvoorwaarden

- Vanwege de heroverweging aan de kant van Feyenoord heeft het college geen definitief investeringsbesluit aan de raad kunnen voorleggen passend bij het raadsbesluit van 8 juli 2021.

Participatie

- Voor de optievergelijking heeft BVO Feyenoord een onderzoek onder supporters uitgevoerd.
- De FSV heeft een eigen enquête uitgevoerd.

Moties

Realisatie nieuw stadion - Kritieke processen

Algemeen

De belangrijkste deelprocessen voor het realiseren van het nieuwe stadion zijn in de vorige voortgangsrapportage opnieuw gerubriceerd. Deze rubricering wordt aangevuld met het besluit van Feyenoord om te heroverwegen. Tevens is de overkluizing van het spoor toegevoegd:

1. Heroverweging
2. Haalbaar maken stadion
 - a. Ontwerpproces
 - b. Financiering
 - c. Contractering aannemer
3. Omgevingsvergunning
4. Landaanwinning
5. Overkluizing.

Heroverweging

Begin november maakte BVO Feyenoord bekend vanwege recente ontwikkelingen in de bouwsector het bouwen van een nieuw stadion te heroverwegen. Het lopende stadionproject met de beoogde bouwcombinatie viel daarmee stil. Feyenoord gaf aan alle aspecten van het stadionproject aan een grondige analyse te willen onderwerpen, waarbij naast de ontwikkelingen op de bouw- en grondstoffen markten, ook de juridische structuur, de financieringsopzet, het ontwerp en mogelijke alternatieven voor het nieuwe stadion zouden worden onderzocht. In deze paragraaf ('heroverweging') gaan we in op het vergelijken van de verschillende opties die Feyenoord kent voor haar accommodatie in de toekomst. In de volgende paragraaf ('haalbaarheid nieuw stadion'), wordt specifiek ingezoomd op de pogingen om het plan voor een nieuw stadion aan de Maas haalbaar te maken.

Begin dit jaar heeft Feyenoord adviesbureau Drees en Sommer opdracht gegeven om drie opties voor een nieuwe of vernieuwde wedstrijdaccommodatie naast elkaar te leggen en te vergelijken op basis van een twintigtal criteria gebaseerd op het PvE voor het nieuwe stadion en relevante aanvullende aspecten. In deze vergelijking zijn drie plannen onderzocht: het renovatieplan FFC (Feyenoord Founders Consortium) uit 2014, het renovatieplan DMK (De Moderne Kuip) uit 2020 en het nieuwbouwplan Nieuwbouw aan de Maas uit 2021. Omdat de plannen nogal afwijken qua uitwerkingsniveau doet Drees en Sommer er alles aan om de vergelijkbaarheid zo optimaal mogelijk te maken en zijn ook de initiatiefnemers van DMK benaderd om aanvullende informatie te verschaffen en duiding te geven aan hun plan. Met adviseurs van enkele grote banken wordt de financierbaarheid van de drie opties gewogen. Adviesbureau Blauw is in de arm genomen om de inbreng van supporters te organiseren.

De gemeente heeft haar kennis van mobiliteit, ruimtelijke ordening en het gebied ingebracht tijdens meerdere sessies met de betrokkenen achter de plannen en hun adviseurs.

Begin februari heeft Feyenoord de buitenwereld bericht over de aanpak om te komen tot de heroverweging. De rapportage zal half april gereedkomen en openbaar gemaakt worden. In de aanbestedingsbrief bij deze rapportage zullen we ingaan op de rapportage en het besluit van Feyenoord.

Haalbaar maken stadionplan

Nadat de prijsonderhandelingen met De Nieuwe Ploeg (DNP) geen resultaat hadden opgeleverd is Stadion Feijenoord een traject gestart om de aanbesteding van het plan via een ander weg kansrijker te maken. Dat traject omvat een aantal sporen:

1. Optimalisatie ontwerp
2. Financiering
3. Business case en outsourcen
4. Aanbesteding

Dit traject om de haalbaarheid te verbeteren verloopt in twee fasen. De eerste fase eindigt in april en wordt betrokken bij het besluit dat Feyenoord op 15 april voornemens is om te nemen. Mocht dat besluit in het voordeel van het nieuwe stadion uitvallen, zal aan het traject verdere invulling worden gegeven om tot een kansrijke aanbesteding te komen.

Optimalisatie ontwerp

De bouwteampartner (aanneemcombinatie De Nieuwe Ploeg bestaande uit de bedrijven BAM en Besix) heeft het contractontwerp technisch uitgewerkt en daarop in juli 2021 haar prijs gebaseerd. Het verschil tussen beschikbaar budget en de prijs van de aannemer bleek fors. In de gesprekken hierover na de zomer is gekeken naar optimalisaties van de 'kale bouwkosten' en de indirecte bouwkosten (zoals de bouwplaatskosten). Intern heeft Stadion Feijenoord ook de mogelijkheden verkend om het bouwbudget op te hogen. Eind september hebben stadion en DNP in uitgebreide werksessies alle mogelijkheden voor planoptimalisaties en budgetverruiming op een rij gezet. Daaruit volgde een door opdrachtgever en aannemer onderschreven groslijst van besparingen op de scope van het plan. Met de inschatting welk deel daarvan realistisch kon worden doorgevoerd, ontstond bij Stadion Feijenoord zicht op overbrugging van het tekort dat DNP eerder voorrekende. Desondanks heeft de CEO van BAM in oktober aan de president-commissaris van BVO Feyenoord laten weten de betrokkenheid bij het project te willen beëindigen.

Het Projectbureau is vervolgens gestart om het project op orde te krijgen voor een nader te bepalen nieuw aanbestedingstraject. Kern van deze exercitie is volledig opnieuw opzetten van de opstelling voor de investeringskosten voor het project met de directe bouwkosten zoals DNP die heeft geraamd als basis. Ook alle andere posten binnen de totale investeringskosten zijn opnieuw bepaald en gekoppeld aan hernieuwde onderbouwing. Het gaat dan om belangrijke componenten zoals advieskosten, indexatiebudget, financieringskosten en risicoreserveringen. Het geheel is opnieuw doorgerekend met een planning eindigend met ingebruikname in juli 2027. Deze nieuwe investeringskostenopstelling is in januari jl. als concept opgeleverd en kan definitief worden gemaakt als in april de eerste uitkomsten van het diepgaandere haalbaarheidswerk gereed zijn.

Uit nadere analyse van alle met de aannemer gedefinieerde aanpassingen is een realistisch geacht besparingstotaal (directe bouwkosten) samengesteld. Het betreft optimalisaties van diverse aard: correcties op het ontwerp, slimmere technische oplossingen, voordeligere oplossingen, scope wijzigingen met een positief effect op de business case, herdemarcatie. etc. De maatregelen zijn inhoudelijk besproken met deskundigen bij de gemeente. De indruk is dat de optimalisaties de belangrijkste kwaliteiten van het stadionplan intact laten en aansluiten bij de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe stadion. Met Bouw- en Woningtoezicht wordt beoordeeld of de optimalisaties passen binnen de verleende omgevingsvergunning.

Naast de eigen expertise van de projectorganisatie is de expertise van een internationaal opererend stadion-adviesbureau ingeroepen. Dit bureau (ook betrokken bij nieuwe stadions in onder meer Milaan en Barcelona) heeft in februari een eerste 'review' van het huidige plan opgeleverd met nieuwe optimalisaties in ontwerp ook in relatie tot verbeterde opbrengsten voor 'food en beverages'.

Vanaf begin maart werkt de projectorganisatie aan het samenbrengen van al deze maatregelen in een totaalpakket waarmee de concept investeringskostenopstelling van januari 2022 voor wat betreft de besparingsdoelstellingen een extra onderbouwing krijgt.

Business case en outsourcen

Ook de business case wordt opnieuw tegen het licht gehouden. Uiteraard wordt bij de aanpassingen in het ontwerp gekeken of deze impact zouden hebben op de businesscase en eventuele aanpassingen gedaan. Tevens wordt bekeken welke mogelijkheden er nog zijn om de opbrengsten te verhogen en het verminderen van de financieringsbehoefte door het outsourcen van onderdelen van de stadion-installaties.

Financiering

Als onderdeel van het actieplan om de haalbaarheid van een nieuw stadion te vergroten is gekeken naar mogelijkheden om het beschikbare budget te verhogen. Stadion Feijenoord ziet daartoe een aantal mogelijkheden zonder dat dit belangrijke uitgangspunten van de business case geweld aandoet zoals de jaarlijkse bijdrage aan Feyenoord (€ 25 mln.) of het rendement op de investering van € 40 mln. van de gemeente (4%). Daar horen ook mogelijke aanpassingen in de businesscase en van de financieringsstructuur bij. Nagegaan wordt welke mogelijkheden de opzet van de financiering tevens kan hebben als buffer tegen de extreme situatie op de aanneemarkt.

Aanbesteding/contractering aannemer

Om de haalbaarheid van nieuwbouw te vergroten wordt ook gekeken naar de manier waarop het project in de huidige situatie het beste kan worden aanbesteed. Daarvoor worden onder meer verkennende gesprekken gevoerd met ingewijden en wordt nagedacht over het apart wegzetten van specifieke onderdelen bij gespecialiseerde bouwbedrijven voor meer kwaliteit tegen lagere kosten. Verder wordt na 1 april een marktonderzoek gestart om partijen in beeld te krijgen die open zouden staan voor het bouwen van een nieuw stadion. Daarbij wordt tevens nagegaan op welke wijze het project het beste kan worden aanbesteed en gecontracteerd. Ook wordt nagegaan welk uitwerkingsniveau van het ontwerp aannemers het beste in staat stelt om zich te committeren aan het project en daarbij voldoende flexibiliteit behouden voor nadere sturing op de kosten.

Planning

De situatie op de markten voor bouw- en grondstoffen is onverminderd turbulent en onvoorspelbaar. De crisis in de Oekraïne heeft deze situatie alleen maar ernstiger gemaakt. Hierdoor is er grote onzekerheid over de planning en met name over het moment waarop met de markt (weer) vaste prijsafspraken te maken zijn. Het stadionproject heeft een doorlooptijd (van start marktconsultatie tot ingebruikname) van 63 maanden. Dit betekent dat de vroegst

mogelijke ingebruikname in de zomer van 2027 is. De aanneming daarbij is dan wel dat per ommekeer met de marktconsultatie kan worden begonnen. In het huidige klimaat is dat echter niet realistisch.

Omgevingsvergunning en bestemmingsplan

Met Bouw- en Woningtoezicht wordt beoordeeld hoe de hierboven bedoelde optimalisaties zich verhouden tot de verleende omgevingsvergunning. Zoals bekend is de verleende omgevingsvergunning voor het nieuwe stadion, in het kader van de coördinatieprocedure met het bestemmingsplan Feyenoord City, mede onderwerp van de beroepsprocedure bij de Raad van State. Zie daarvoor [hoofdstuk gebiedsontwikkeling](#).

Landaanwinning en langsdam

Een deel van het stadion wordt in het water van de Maas gerealiseerd. Hiertoe moet een nieuw stuk land in de rivier gemaakt worden. Dat wordt aangeduid met 'de landaanwinning'. Alle vergunningen hiervoor zijn verleend en ook onderdeel van de beroepsprocedure bij de Raad van State. De landaanwinning moet eerder starten dan de bouw van het nieuwe stadion omdat de nieuwe grond tijd nodig heeft om in te klinken. Met het oog op de heroverweging door Feyenoord heeft de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas aangegeven dat de landaanwinning ook noodzakelijk is voor een goede alternatieve gebiedsontwikkeling mocht het stadion onverhoopt niet doorgaan. Daarom hebben Nieuw Stadion BV en de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas er samen voor gezorgd dat de stichting SLIM (Stichting Landaanwinning in de Maas) is opgericht.

De verhoudingen tussen de vier betrokken partijen, namelijk SLIM, Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas, Nieuw Stadion BV en de gemeente Rotterdam, worden op dit moment vastgelegd in een vierpartijenovereenkomst. De afspraken uit de vierpartijenovereenkomst worden uitgewerkt in diverse erfpachtovereenkomsten tussen de betrokken partijen. Dit formaliseringsproces is in een vergevorderd stadium. Een select aantal onderwerpen verlangen nog verdere uitwerking.

Doordat tot dusverre de verschillende overeenkomsten nog niet voldoende uitgewerkt waren, konden de financiering- en de aanneemovereenkomst van de landaanwinning nog niet worden afgerond. Daarnaast hebben de (prijs)ontwikkelingen in de markt over het afgelopen half jaar (en recent als gevolg van de oorlog in de Oekraïne), invloed op de financiering (rente) en de aanneemovereenkomst (aanneemprijs). Tevens waren er nog enkele technische vraagstukken onder meer in verband met de constructieve veiligheid van de panden op de kade, waarvoor de partijen gezamenlijk een oplossing moesten vinden. Dit heeft geleid tot een voorkeur voor een besluit tot eerdere sloop van de panden t.b.v. een doorlopend aanlegproces voor de landaanwinning. Deze keuzes worden momenteel vertaald naar de aanneemovereenkomst. De gewijzigde planning wordt verwerkt in de deelplanningen voor een nieuw stadion en de gebiedsontwikkeling. In de komende periode weken wordt ook gekeken naar wat de verschillende scenario's qua rente en prijsontwikkeling precies betekenen voor de planning en of hier aanvullende oplossingen noodzakelijk voor zijn. In geval van een negatief besluit over het stadion moeten Stigam en de gemeente bekijken of, gezien de complicaties vanuit renteontwikkeling, de huidige constructie met SLIM nog de meest juiste is.

Overkluizing

Sinds december wordt er met een gespecialiseerde aannemer voorbereidingen getroffen om met de overkluizing van het spoor te starten. De spooroverkluizing wordt gefaseerd uitgevoerd. Om optimaal gebruik te kunnen maken van de treinvrije periodes in volgende jaren is het noodzakelijk om vooruitlopend op start bouw nieuw stadion een fundering in combinatie met de vervangende waterkering te realiseren. Vanwege de onzekerheid rondom het stadionproject wordt bij de technische uitwerking van dit deel van de overkluizing rekening gehouden met verschillende scenario's. Omdat hierbij ook een scenario is dat de vervangende waterkering geen onderdeel wordt van het stadiongebouw of niet op korte termijn, vindt een nadere technische analyse plaats. In april beslissen Stadion Feijenoord, Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en de gemeente samen of de uitvoering van de 1e fase van de overkluizing in 2022 doorgezet wordt. De aannemer is bereid deze opdracht te aanvaarden. De uitvoeringsplanning kent echter weinig marge, omdat de waterkering volledig functioneel moet zijn bij de start van het stormseizoen in oktober.

Realisatie nieuw stadion - Kwaliteit

Planoptimalisaties

Het ontwerp is ten opzichte van de vorige voortgangsrapportage niet gewijzigd. Wel wordt vanuit het haalbaar maken van het nieuwe stadion gekeken naar optimalisaties in het ontwerp. De optimalisaties focussen vooral op een betere uitwerking van bepaalde onderdelen in het ontwerp en een verdieping in de toe te passen kwaliteit. Hierdoor passen onderdelen beter in het geheel en wordt locatie specifiek gekeken naar welke kwaliteit toepast materiaal moet hebben. Dit zorgt voor betere kwaliteit op plekken waar dat gewenst is en kostenbesparing waar dat nodig is.

Q-team

In de afgelopen periode zijn er geen openbare behandelingen van het stadionplan geweest.

Gebiedsbreed energiesysteem

Het nieuwe stadion speelt een belangrijke rol in het gebiedsbrede en duurzame energiesysteem voor fase 1 van Feyenoord City dat een aantal private partijen onder de naam ESCO momenteel aan het ontwikkelen is. De partijen werken nauw samen met Vattenfall (de concessiehouder warmte in het gebied). Het energiesysteem bestaat uit drie elementen.

- Warmte en koude wordt geleverd (en uitgewisseld) middels een gecombineerd systeem, bestaande uit warmte uit stadsverwarming, en een laagtemperatuur warmtenet, gevoed vanuit warmte- en koudeopslag (WKO) en warmtepompen;
- Elektriciteit wordt opgewekt met zonnepanelen op het dak van het nieuwe stadion en opgeslagen met een centrale batterijopslag. De batterij fungeert tevens als back-up voorziening voor het nieuwe stadion en levert ondersteuning aan het elektriciteitsnet;
- Laadvoorzieningen voor elektrische auto's.

Het ontwikkelingstraject met de ESCO is vanwege de heroverweging van het stadionproject gepauzeerd. Dat veroorzaakt verschuivingen in de fasering van de aanleg van het energiesysteem. Naarmate de vertraging oploopt neemt voor de versnelde woningbouwplots de kans af dat ze aangesloten kunnen worden op het gebiedssysteem. Dat heeft vooral invloed op de uitwisseling van warmte tussen stadion en omliggende bebouwing. Ook de kans dat een deel van het stadionsdak de (verplichte) energieopwekking voor de nieuwbouw in het gebied kan voorzien wordt kleiner. De nieuwe energiewetgeving werpt tot ieders teleurstelling barrières op. De PV-panelen voor het stadion zelf en die om te delen met individuele bewoners op Zuid staan niet ter discussie. Net als de batterij-installaties en de laadvoorzieningen. De ESCO zal opnieuw gaan rekenen aan de businesscase van het gebiedssysteem en in beeld brengen wat de mogelijkheden zijn voor de woningbouwplots die eerder starten dan het stadion.

Zie verder ook het hoofdstuk [Gebiedsontwikkeling/Kwaliteit](#)

Realisatie nieuw stadion - Financiële randvoorwaarden

Over de randvoorwaarde 9 (gemeentelijke bijdrage aan eigen vermogen), 10 (financiers stadion) en 11 (financieringsstructuur) wordt na het raadsbesluit van 8 juli over financial commitment hier voortaan niet meer op deze plek in de rapportage gerapporteerd. Voor de laatste stand wordt verwezen naar het [Hoofdstuk Toetsing randvoorwaarden](#).

Omdat Feyenoord besloten heeft tot een heroverweging en daar tot april de tijd voor wenst te nemen, kon het college niet voldoen aan het raadsbesluit (o.b.v. amendement een spannende finale) om uiterlijk op 31 december jl. een investeringsbesluit passend bij alle randvoorwaarden aan uw raad voor te leggen. Vooralsnog geldt de Position Paper als uitgangspunt voor de gemeentelijke betrokkenheid in afwachting van de afwegingen en voorstellen van Feyenoord. Vervolgens is het aan de nieuwe raad om daarover besluitvorming te plegen. Zie verder de hoofdstukken [Overall](#) en [Randvoorwaarden Position Paper](#) en de aanbiedingsbrief van deze rapportage.

Realisatie nieuw stadion – Participatie

Algemeen

Stadion Feijenoord en BVO Feyenoord zijn verantwoordelijk voor de participatie van de supporters. Zij hebben in de startfase intensief met supporters gewerkt om de supporterswensen in de ontwerpuitgangspunten op te nemen. De participatie met de andere doelgroepen wordt vormgegeven in nauwe samenwerking tussen projectgroep Feyenoord City en de gemeente.

Betrokkenheid en draagvlak omgeving

Men is benieuwd of het nieuwe stadion er echt gaat komen. Dit wordt gevoeld door de vele publiciteit rond het dossier. Men ziet kansen maar tegelijkertijd ook mogelijke nadelen zoals ook door de wijkraad van Feijenoord in februari aan de orde is gesteld in een ongevroegd advies waarin aandacht wordt gevraagd voor het parkeren van supportersbussen en de mogelijke routes door de wijk.

Betrokkenheid en draagvlak supporters

De supporters hebben ook een rol gekregen in de heroverweging. Adviesbureau Blauw heeft een uitgebreid marktonderzoek onder supporters gedaan met de 140 supporterswensen in het Programma van Eisen (Relactics) als uitgangspunt. Dit marktonderzoek is uitgevoerd aan de hand van gesprekken en middels vragenlijsten. Het resultaat is een actueel beeld van de supporterswensen. Dat inzicht is meegewogen in de vergelijking van de drie opties in de heroverweging.

Supportersvereniging FSV de Feijenoorder heeft ook een enquête onder haar leden gehouden over de stadionplannen. De uitkomsten daarvan zijn onlangs gepubliceerd en worden door Feyenoord in het besluit over alternatievenverkenning betrokken.

Aan BVO Feyenoord is gevraagd om een logboek bij te houden van alle contactmomenten met supporters omdat hier veel vragen over bestaan in de raad.

Betrokkenheid en draagvlak potentiële huurders/exploitanten

Gezien het besluit tot heroverweging is op dit punt geen voortgang te melden.

Instemming stakeholders

Bouwen in het water – samenwerking met het rijk

Het rijk (Rijkswaterstaat en Rijksvastgoedbedrijf) is bereid om medewerking te verlenen aan het verwerven van het waterperceel. Daartoe is een bestuursovereenkomst opgesteld met de te nemen stappen om tot verwerving van het waterperceel te komen. Vanwege de heroverweging die Feyenoord in de afgelopen periode heeft georganiseerd en de noodzaak om in dat verband te kijken naar een alternatieve bestemming voor de landaanwinning in relatie tot de gebiedsontwikkeling zonder een nieuw stadion, heeft de ondertekening van de bestuursovereenkomst enige vertraging opgelopen. Inmiddels is de overeenkomst opnieuw gereed voor ondertekening.

Om het proces te bespoedigen, was in de winter van 2020 overeengekomen om de aanleg van de landaanwinning en langsdam alvast te starten op basis van twee huurovereenkomsten, één voor de landaanwinning met een looptijd tot oplevering en één voor de langsdam voor onbepaalde duur. Het was de bedoeling dat in een later stadium het permante deel van de landaanwinning omgezet zou worden in een koopovereenkomst. Door de ontstane vertraging ligt het nu meer voor de hand dat er straks alleen een huurovereenkomst wordt gesloten met het rijk voor de tijdelijke landaanwinning en de langsdam omdat de gemeente al in een eerder stadium het permanente deel kan aankopen. Naar verwachting wordt dit traject voor het einde van de zomer afgerond.

Bouwen over en naast het spoor – samenwerking met ProRail

Er is periodiek overleg tussen ProRail, de stichting, het projectbureau voor het nieuwe stadion en de gemeente. Verder is een Stuurgroep op directieniveau met ProRail opgericht om eventuele issues snel met elkaar te kunnen oplossen.

In het kader van de spoorwegwet is voor de overkluizing een vergunning benodigd van ProRail. De gemeente is formeel de aanvrager van de vergunning. Het projectbureau is verantwoordelijk voor het aanleveren van de stukken. Voor de beoordeling van de stukken heeft ProRail een opdracht ontvangen van de gemeente. De eerste fase van de overkluizing (nieuwe waterkering) wordt momenteel voorbereid en ingediend. Inmiddels is duidelijk geworden dat de werkzaamheden van de eerste fase van de overkluizing ook buiten treinvrije periodes kunnen worden uitgevoerd.

Verder is een verkenning uitgevoerd naar het relaishuis en onderstation nabij de 2e Rosestraat in relatie tot het verlengen van de Colosseumweg langs het bestaande spoor en het realiseren van de Roseplot. De verkenning wijst uit dat handhaven zeer kostbaar is om cruciale kabels en leidingen van ProRail te beschermen die straks in openbaar gebied komen te liggen. Daarom onderzoekt ProRail momenteel samen met de gemeente het mogelijk verplaatsen van de gebouwen. Dit levert als bijkomend voordeel een optimalisatie op voor de ontwikkeling van de Roseplot. De geprognosticeerde kosten zijn opgenomen in de in februari vastgestelde en naar uitvoering gebrachte grondexploitatie Feyenoord City

Zie ook Hoofdstuk Gebiedsontwikkeling/Kritieke processen

Overige stakeholders/samenwerkingsverbanden

De afstemming en samenwerking met Havenbedrijf Rotterdam, Waterschap Hollandse Delta en Evides voor respectievelijk de radarpost, de vervangende waterkering parallel aan het spoor en de waterleiding hebben geleid tot de definitieve vastlegging in het bestemmingsplan, vergunningen en afspraken over zakelijk recht in de concept-erfpachtovereenkomsten.

Havenbedrijf Rotterdam (HbR)

Het werk om de radarpost te verplaatsen is gegund. De aannemer is gestart met de bouwwerkzaamheden. De nieuwe radarpost wordt, met enige vertraging, in mei in gebruik genomen. Daarna wordt de huidige radarpost gesloopt.

Waterschap Hollandse Delta

Met het Waterschap is bestuurlijk gesprek gevoerd over de omgang met de waterkering in het gebied. Hierin is nogmaals het maatschappelijk belang van het project en de overkluizing in het bijzonder benadrukt. Formele besluitvorming hierover bij het waterschap, als basis voor de verdere vergunningverlening, is hiervoor in voorbereiding.

De technische uitwerking van de 1e fase van de overkluizing van het spoor betreft ook de vervanging van de waterkering die nog door het waterschap getoetst moet worden aan de afgegeven watervergunning. Begin april wordt het waterschap geïnformeerd over het (voorgenomen) besluit om de uitvoering al dan niet in 2022 te doen. De projectorganisatie is ervan overtuigd dat de technische uitwerking aan de eisen van het waterschap voldoet en dat deze de stukken zal goedkeuren voor uitvoering.

Evides

In afstemming tussen gemeente en Evides is overeengekomen dat er een separaat opstalrecht gevestigd zal worden voor de waterleiding van Evides. Daarmee zijn de belangen van Evides voldoende geborgd. Evides heeft desalniettemin aangegeven haar beroepschrift bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan te handhaven zolang het opstalrecht nog niet 100% formeel bekrachtigd is. Zodra dat gebeurd is, trekt Evides zijn beroepschrift in. Partijen zijn voornemens om de overeenkomst op korte termijn te finaliseren na de benodigde intern bestuurlijke goedkeuring.

Realisatie nieuw stadion – Risico's

Risicoprofiel

Met de Position Paper en de daaraan ten grondslag liggende haalbaarheidsstudie is het (voor de gemeente acceptabele) risicoprofiel vastgelegd. Hieronder wordt aangegeven in hoeverre het risicoprofiel ten opzichte van de vorige voortgangsrapportage is veranderd:

- *Risico: Financiering komt niet rond vanwege uiteindelijke business case.*
Dit risico is in beweging. Stadion Feijenoord kijkt in het kader van het traject om de haalbaarheid van een nieuw stadion te vergroten opnieuw naar mogelijkheden op de business case te optimaliseren en heeft daartoe onder meer adviesbureau Legends in de arm genomen. Dit is nodig nu de financieringslasten mogelijk toenemen vanwege de oplopende kosten als gevolgen van recente en mogelijk nog te verwachten prijsontwikkelingen op de bouwmarkt. Belangrijk uitgangspunt is vanzelfsprekend dat het nieuwe stadion voor een budget dat past binnen de businesscase gerealiseerd kan worden. Concrete activiteiten rond de financiering vinden niet plaats. De optievergelijking van Feyenoord zorgt ook bij de financiers voor onzekerheid over het project.
- *Risico: De coronacrisis vormt een mogelijk nieuw risico voor de business case en de financiering.*
Dit risico is afgenomen nu corona geen structurele negatieve effecten op de economie laat zien.

Planning

Risico: Niet halen van de afgesproken planning, waardoor de huidige opening van het nieuwe stadion in 2025 moet worden uitgesteld.

Het besluit van Feyenoord om haar opties te heroverwegen houdt onvermijdelijk een aanpassing van de vigerende planning voor een nieuw te bouwen stadion. Daardoor is het niet meer mogelijk om het stadion na de zomer van 2025 in gebruik te nemen. In die zin heeft dit risico zich dus als concrete gebeurtenis gemanifesteerd.

- Betrokken partijen beraden zich op dit moment over een nieuwe integrale planning waarbij ook gekeken wordt naar een scenario zonder nieuw stadion. Welk scenario de nieuwe planning gaat bepalen hangt af van het besluit dat Feyenoord in april zal nemen op basis van de heroverweging.
- De Raad van State heeft na ontvangst van de opvattingen van diverse betrokken partijen besloten om partijen tot 6 mei de gelegenheid te geven om haar positie nader kenbaar te maken tav het bestemmingsplan ovg de besluitvorming bij Feyenoord. Daarna zal de RvS nieuwe zittingsdagen inplannen.
- Het bleek niet mogelijk om te voldoen aan de wens van de Rotterdamse gemeenteraad om voor 31 december een definitief investeringsbesluit te nemen.
- Met de gebiedsontwikkeling zonder een nieuw stadion als terugvaloptie zijn veel voorbereidende werkzaamheden, zoals de landaanwinning en de overkluizing van het NS-spoor, onverminderd gecontinueerd. Dat geldt ook voor de laatste verwervingen en verplaatsingen. Voor deze werkzaamheden is door de vertraging bij het stadion meer tijd ontstaan.
- Een nieuwe planning is op dit moment niet af te geven. De concrete marktbenadering voor aannemers hangt in grote mate af van het stabiliseren van de markt en het moment dat weer vaste prijzen afgegeven worden.

Stijgende bouwkosten

Risico: Overschrijden van het beschikbare budget.

De Nieuwe Ploeg heeft zich teruggetrokken uit het project omdat zij het verschil tussen haar kostenraming en het beschikbare budget te groot vond om door te gaan. De gestegen grondstofprijzen en vooral de onzekerheid over de ontwikkeling daarin speelde daarin een belangrijke rol. Daar is in februari de oorlog in de Oekraïne die ook forse impact heeft (zal hebben) op de aanneem- en de financieringsmarkt. Grote vraag is in hoeverre en wanneer deze markten stabiliseren. Stadion Feijenoord heeft een haalbaarheidsplan in actie gebracht dat stoelt op optimaliseren van het ontwerp, het verbeteren van de business case en het verhogen van het budget. In april worden daarover de eerste conclusies naar buiten gebracht. Zie ook bij Kritieke processen/Haalbaar maken stadionplan.

Nieuwe risico's

Risico: negatieve uitkomst optievergelijking

Uit de optievergelijking komt dat de alternatieven beter scoren dan het nieuwe stadion, waarna Feyenoord besluit te stoppen met het nieuwe stadion en aan de alternatieven te werken. In april zal hier meer duidelijkheid over zijn. Een onafhankelijk bureau doet hier onderzoek naar. We treffen geen beheersmaatregelen, maar wachten de uitkomst en het daaropvolgende besluit af.

Realisatie nieuw stadion – Moties

- 1. Motie Beperk bouwoverlast Veranda (2017, Knieriem, Wilson, Verheij)**
Afdoening bij definitieve duidelijkheid over de komst van een nieuw stadion in Feyenoord City.
- 2. Motie Natuurvriendelijke overs (2017, Van der Lee, Bruijn)**
Afdoening uiterlijk op 31 maart 2023 (start bouw nieuw stadion).
- 3. Motie Zet de Kuip niet buitenspel (2020 – Simons, Tak, Verkoelen, Verheij, Eskes)**
Tussenbericht bij aanbidding Voortgangsrapportage 7: afdoening voor 31 augustus 2022.
- 4. Motie De financiële black box Feyenoord City (2021, Simons, Verkoelen).**
Afdoening bij definitieve duidelijkheid over de komst van een nieuw stadion in Feyenoord City.
- 5. Motie Never walk alone (2021, Vonk, e.a.).**
Afdoening bij definitieve duidelijkheid over de komst van een nieuw stadion in Feyenoord City.
- 6. Motie Supportershome binnen in het Feyenoord City stadion (2017, Achbar)**
Naar aanleiding van het afdoeningsvoorstel bij de aanbidding van VGR7 heeft de indiener aangegeven de motie aan te willen houden tot er meer duidelijkheid is over het nieuwe stadion.

Mobiliteit

Inleiding

Het door de raad in mei 2017 vastgestelde Mobiliteitsplan vormt het startpunt van de uitwerking van maatregelen. Belangrijke doelen zijn het terugdringen van parkeeroverlast, spreiding van bezoekers (modal split, peak shaving en ontvlechting), het borgen van doorstroming en een veilige verkeerssituatie. De gemeente realiseert een pakket aan mobiliteitsmaatregelen waarvoor € 35 + 2 mln. (prijspeil 2016) is gereserveerd en werkt de maatregelen voor het tegengaan van parkeren in de wijken uit. Feyenoord is verantwoordelijk voor alle inspanningen die te maken hebben met gedragsbeïnvloeding van hun bezoekers. Met behulp van het mobiliteitscontract sturen gemeente en Feyenoord op de voortgang.

Conclusies en aandachtspunten

Kritieke processen

- De nasleep van corona heeft ook in de afgelopen periode zijn weerslag gehad op de voortgang bij mobiliteit.
- Nu publiek weer is toegestaan in het stadion zijn de mobiliteitsmaatregelen hervat.
- Stadion Feijenoord pakt de activiteiten voortvarend op heeft ze uitgebreid ten opzichte van voor corona.

Kwaliteit

- Nu het publiek weer welkom is in het stadion wordt de monitoring weer opgepakt. Nieuwe metingen zijn voorzien in april/mei.

Financiële randvoorwaarden

- Het gemeentelijke mobiliteitsprogramma loopt op schema qua budget. De afgeronde projecten zijn binnen budget uitgevoerd.
- Voor de resterende projecten wordt de prijsontwikkeling op de aanneemarkt in de gaten gehouden. Op korte termijn zijn geen aanbestedingen voorzien.

Participatie

- Het bereikbaarheidsplan voor fase 1 wordt aangevuld en verduidelijkt op basis van de input uit de eerste participatie sessie. Hierna zal bredere participatie plaatsvinden.
- Met de klankbordgroep Mobiliteit is een issuelijst opgesteld, waarvan de voortgang periodiek zal worden besproken met de klankbordgroep.

Risico's

- Het risicoprofiel (tijd, geld, kwaliteit en draagvlak) is grotendeels ongewijzigd.

Mobiliteit - Kritieke processen

Algemeen

Voor een goede verkeerssituatie en het daadwerkelijk bereiken van gedragsverandering dient een aantal processen goed en tijdig te worden doorlopen:

- Uitvoering gemeentelijk mobiliteitsprogramma;
- Tijdige inzet maatregelen gedragsverandering;
- Organiseren parkeren in de wijken.

Impact van coronamaatregelen

De coronamaatregelen hebben ook in deze rapportage periode effect gehad op de voortgang bij mobiliteit. In november zijn helaas opnieuw maatregelen ingevoerd, waardoor geen publiek bij voetbalwedstrijden welkom was. Deze maatregelen gingen in op het moment dat er juist weer monitoring uitgevoerd zou worden.

Uitvoering gemeentelijk mobiliteitsprogramma

Vervoer over water

De realisatie van de waterbushalte bij het Rivium is vertraagd. De vergunningen zijn inmiddels nagenoeg allemaal rond. De gemeente is met RWS, Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en het waterschap (HHSK) in gesprek om privaatrechtelijke afspraken over erfpacht en huur te maken. Daarna kan de halte in principe worden aangelegd. De gemeente Rotterdam en Capelle werken op dit moment aan een samenwerkingsovereenkomst. In overleg met stadion Feijenoord en de aanbieders van vervoer over water wordt de komende periode bekeken welke andere locaties op korte termijn geschikt zijn of gemaakt kunnen worden voor vervoer over water.

Herinrichting Olympiaweg

De Olympiaweg Zuid is vorig jaar mei opgeleverd en sindsdien in gebruik. In april dit jaar zijn de nieuw ontwikkelde digitale borden om de parkeervakken langs de spoorzijde te reserveren voor evenementen als allerlaatste onderdeel geplaatst. De verwachte kwaliteit is gerealiseerd. Er is veel ruimte voor fietsers en voetgangers. Daarnaast is de wegindeling nu eenduidig, veilig en overzichtelijk. Nu het project is afgerond zal voortaan niet meer over dit deelproject worden gerapporteerd.

De Roseknoop

In voorgaande rapportages is op deze plek gerapporteerd over het project de Roseknoop (integrale verbetering kruising verkeersstromen, tramspoor en waterkering). Het project maakt (financieel en organisatorisch) echter geen deel uit van Feyenoord City. Daarom zal voortaan niet meer op deze plek over de voortgang in dit project gerapporteerd worden maar in de Monitor Grote Projecten (MGP).

Traverse spoor

In de vorige periode is besloten de planontwikkeling voor de traverse stil te leggen tot er voldoende duidelijkheid is over het station in het kader van de MIRT-verkenning Oeververbindingen Rotterdam. Er wordt momenteel bekeken welke (kwalitatieve) verbeteringen op korte termijn wenselijk en mogelijk zijn voor het evenementenstation, met name in relatie tot het busvervoer van uitsupporters. Hiervoor worden enkele samenstelling conceptplannen ontworpen. Eind mei worden de concepten besproken met de betrokken partijen om vervolgens te komen tot een voorkeursvariant.

Keerlus Wilhelminaplein

De keerlus voor de tram is sinds april 2021 gereed, maar nog niet in gebruik. Met de nieuwe keerlus is meer tramverkeer naar Stadionpark mogelijk. Ter afronding van het project is de RET bezig met het opstellen van een informatiedossier voor de MRDH, waarna de keerlus in gebruik genomen kan worden. Het informatiedossier is nagenoeg afgerond en naar verwachting in april 2022 gereed. Na het doorlopen van diverse procedures kan de RET de keerlus in augustus 2022 in gebruik nemen. Nu het project is afgerond zal hier voortaan niet meer over dit deelproject worden gerapporteerd.

Het onderzoek bij RET om tramcapaciteit te vergroten loopt nog steeds. Het vergroten van de stroomvoorziening is nodig vanwege de groei van de vervoersbewegingen in de stad. De RET zal een offerte opstellen voor een extra trafovoorziening waarmee de tramfrequentie alvast verhoogd kan worden als de keerlus in gebruik wordt genomen.

Tijdige inzet maatregelen gedrags-verandering

Tot aan de opening van het nieuwe stadion wordt in nauwe samenwerking met Stadion Feijenoord N.V. de gedragsverandering geleidelijk tot stand gebracht. Er is een maatregelenpakket samengesteld dat ervoor zorgt dat de beoogde veranderingen bij de opening van het nieuwe stadion bereikt zijn. Een belangrijke voorwaarde is dat er met publiek moet worden gespeeld. Dit proces wordt met het mobiliteitscontract en het daarbij behorende jaarlijks te actualiseren actieplan gemonitord. Hierbij gaat het om de volgende thema's:

- Modal shift
- Peak shaving
- Doorstroming
- Vermindering overlast in de wijken
- Mobiliteit tijdens realisatie.

Actieplan

Het actieplan is in april 2021 vastgesteld en nu de wedstrijden weer met volledige bezetting van het stadion worden gespeeld, worden de acties omtrent gedrag weer verder uitgerold.

In de afgelopen periode heeft Feyenoord een aantal concrete maatregelen genomen om de bezoekersstromen te faciliteren en tegelijkertijd de overlast voor de omgeving van de Kuip te verminderen:

- *Feyenoord Supportersbus*
Sinds de coronacrisis zijn 13 buslijnen in gebruik die bij wedstrijden van Feyenoord vanuit de verre omgeving naar De Kuip rijden. Het aantal passagiers neemt nog steeds toe.
- *Extra fietsenstalling*
Er is een vergunning verkregen voor een extra fietsenstalling onder het Coen Moulijnviaduct die op korte termijn ingezet zal worden. De locatie kan overigens niet altijd worden ingezet in verband met eisen voor openbare orde en veiligheid. Aan een oplossing wordt gewerkt.
- *Rotterdamse fietsalliantie*
Stadion Feijenoord is deelnemer aan de Rotterdamse fietsalliantie en organiseert een 'Feyenoord ride' tijdens het fietsevenement op 22 mei.
- *Parkeren op afstand Beverwaard*
Bij elke wedstrijd of evenement wordt inmiddels het parkeerterrein Beverwaard (P10) ingezet. Bij wedstrijden van Feyenoord maken ca. 250 voertuigen gebruik van deze faciliteit. Bij de overige evenementen en wedstrijden is de parkeerplaats altijd uitverkocht met ongeveer 1400 voertuigen.
- *Parkeren scooters*
Er zijn nieuwe locaties georganiseerd voor (deel)scooters. Gemeente en Feyenoord zijn in gesprek hoe deze locaties efficiënter kunnen worden ingezet door bijvoorbeeld belijning aan te brengen.
- *Peakshaving*
Bij 'grote' wedstrijden (zoals de wedstrijden in de Conference League) worden extra activiteiten in De Kuip georganiseerd en gaan de poorten drie uur voorafgaand aan het begin van de wedstrijd open. Dit vermindert de piek in de bezoekersstromen. Feyenoord bekijkt hoe hier meerdere doelgroepen mee kunnen worden bereikt.

Naast bovenstaande activiteiten hebben Ahoy en Stadion Feijenoord het initiatief genomen tot een maandelijks mobiliteitsoverleg op Zuid om conflicten tussen (weg)werkzaamheden en evenementen te voorkomen en op te lossen. Aanvullend is het noodzakelijk om dit overleg niet alleen voor de korte maar ook de lange termijn te organiseren en daar tevens partijen als Rijkswaterstaat en ProRail bij te betrekken.

Vermindering overlast in de wijken

Om ervoor te zorgen dat de parkeeroverlast in de wijken rondom het stadion vermindert, heeft het college in juni 2021 ingestemd met de aanpak voor parkeerregulering Feyenoord City en omliggende wijken en het voorbereiden en uitwerken van de invoering betaald parkeren in de Stadionsdriehoek en de Sportcampus Noordoost. Door in te spelen op de actualiteit is de geplande volgorde van invoering iets aangepast. Zo is bijvoorbeeld de wijk Vreewijk naar voren gehaald in de planning en Sportdorp uitgesteld.

Voor de invoering van betaald parkeren hanteert de gemeente een standaard proces. Een belangrijk onderdeel in het proces is een draagvlakonderzoek onder de bewoners en ondernemers. Dit wordt op dit moment voorbereid. Aandachtspunt hierbij zijn de signalen vanuit IJsselmonde dat men graag in verband met diverse ontwikkelingen en het voorkomen van het waterbedeffect de afweging voor heel IJsselmonde binnen de ring zou willen. De wijkraden en bewoners (vertegenwoordigers) worden betrokken en in het participatietraject wordt voorzien in het op essentiële momenten informeren van de gemeenteraad.

Na de zomer 2021 maakten de coronamaatregelen het weer mogelijk om publiek te ontvangen bij voetbalwedstrijden en evenementen in stadion Feijenoord. Daarom is de proef Parkeerduurbepanking Veranda vanaf 22 september 2021 hervat, totdat half november 2021 opnieuw beperkingen van kracht werden. Toen de beperkingen begin februari 2022 werden opgeheven is de proef weer vervolgd. De proef houdt in dat bezoekers op wedstrijd- en evenementdagen hun auto vanaf drie uur voor aanvang van een evenement tot twee uur na afloop maximaal 90 minuten in de Veranda mogen parkeren. De maximale parkeertijd moet ervoor gaan zorgen dat bij grote publieksbijeenkomsten in De Kuip de verkeers- en parkeer-overlast in De Veranda vermindert. Een recente uitspraak van de Hoge Raad maakt het echter niet meer mogelijk om een naheffing op te leggen wanneer langer

wordt geparkeerd dan toegestaan. Intern wordt nu bekeken hoe de maatregel kan worden aangepast om binnen het wettelijk kader hetzelfde doel zo goed mogelijk te behalen.

De evaluatie van de proef is door de stilleggingen uitgesteld naar de zomer van 2022. Aan de hand van de gegevens die verkregen zijn uit kwantitatieve en kwalitatieve metingen wordt een monitoring- en evaluatierapport opgesteld. Aansluitend vindt besluitvorming plaats over het al dan niet doorzetten van deze maatregel in de Veranda en eventuele toepassing in andere wijken.

P+R Beverwaard

Het evenemententerrein Beverwaard wordt inmiddels ook structureel ingezet bij wedstrijden van Feyenoord ingezet. Om op termijn door te groeien zijn voor het autoverkeer 500 extra parkeerplaatsen en verbeterde looproutes van en naar de tramhalte nodig. Hiervoor is een inrichtingsplan gemaakt dat nu richting uitvoering wordt gebracht. Met de RET wordt gekeken om het tramvervoer van en naar de P+R te optimaliseren.

Om de functionaliteit en verwerkingscapaciteit van de P+R te optimaliseren, zijn aanpassingen aan het kruispunt met de Groeninx van Zoelenlaan noodzakelijk. De aanpassing van het kruispunt is geraamd op €3,5 mln. Het investeringsbedrag is opgenomen in het investeringsvoorstel voor de LTIP van 2022. De RET moet uiterlijk 2025 grootschalig onderhoud aan de tramsporen uitvoeren op deze kruising. Onderzocht wordt of hier werk met werk gemaakt kan worden. Het is bovendien onwenselijk om de kruising in een korte tijdspanne meerdere keren af te sluiten.

Stedelijke bereikbaarheid

Omdat er in de komende jaren op veel plekken op Rotterdam-Zuid tegelijkertijd gewerkt en gebouwd wordt, wordt de mobiliteit tijdens de bouw van het stadion op het niveau van Rotterdam-Zuid bekeken en aangepakt. De gezamenlijke ontwikkeling van Feyenoord City, Katendrecht, Rijnhaven en Hart van Zuid én een aantal grootschalige werkzaamheden worden daarom integraal behandeld.

Het antwoord op deze complexe puzzel is het Bereikbaarheidskader op Rotterdam-Zuid. Dat kader schetst de benodigde bereikbaarheid, de leefbaarheid, veiligheid en mobiliteitstransitie en houdt rekening met alle ontwikkelingen en de samenhang tussen de verschillende uitvoeringsprojecten onderling en tussen de projecten en evenementen in de stad.

Mobiliteit - Kwaliteit

Algemeen

Jaarlijks wordt in een monitor bijgehouden of het mobiliteitsprogramma v.w.b. het realiseren van de mijlpalen in de Basisovereenkomst Mobiliteit op schema ligt richting de opening van een nieuw stadion.

Monitoring

Afgelopen jaar heeft er geen monitoring plaatsgevonden, aangezien er geen evenementen en wedstrijden met publiek waren. Dit seizoen zal weer monitoring plaatsvinden. Dit stond gepland in november/december, maar kon vanwege de coronamaatregelen niet uitgevoerd worden en is daarom verplaatst naar dit voorjaar. In de volgende voortgangsrapportage zal over de resultaten worden gerapporteerd.

Mobiliteit – Financieel

Algemeen

In de Position Paper zijn de verantwoordelijkheden tussen Feyenoord en gemeente verdeeld. Belangrijk is dat de gemeentelijke bijdrage aan het mobiliteitsplan niet wordt overschreden. Daarvoor wordt gekeken naar de budgetprognose voor het gemeentelijke programma en hoe de stand van zaken is met de bijdrage van andere partijen.

Budgetprognose gemeentelijk programma

Het raadsbesluit over de Position Paper omvatte een reservering in de Lange Termijn Investeringsplanning (LTIP) voor het gemeentelijke aandeel in het mobiliteits-programma van € 35 mln. (prijspeil 2016) plus € 2 mln. onzekerheidsreserve. Inclusief bijdragen van derden, bouwrente en indexering is het totale krediet bij de Voorjaarsnota 2017 vastgesteld op € 45 mln. De verwachte uitgaven zijn nader onderzocht en besproken met financiële experts binnen de gemeente. Daarbij is gebleken dat op basis van BBV-regelgeving bepaalde kosten niet als een investering gezien kunnen worden. Daardoor verschuiven deze onderdelen van het investeringskrediet (balans) naar de exploitatie. Deze verschuiving tussen krediet en de exploitatie vloeit voort uit administratieve wijzigingen, en betekent niet dat het project minder of meer kost. Op totaalniveau wordt de begrote investering van € 45 mln. Wordt op dit moment op totaalniveau nog steeds voldoende geacht. Hierbij speelt mee dat er op korte termijn geen aanbestedingen van nieuwe projecten gepland zijn.

De in totaal gemaakte kosten komen uit op € 16,6 mln en zijn te splitsen in € 5,3 mln. aan investeringskosten (balans) en € 11,3 mln. aan gemaakte out-of-pocketkosten (exploitatie). De investeringskosten hebben betrekking op de gerealiseerde waterterminal aan de Piet Smitkade, de aanpassingen aan de Veranda en de eerste voorbereidende kosten voor de Roseknoop (die aanvankelijk op dit budget hebben gedrukt). De out-of-pocketkosten hebben betrekking op de gemeentelijke apparaatskosten, de gerealiseerde aanpassingen aan het tramperron van de halte Stadionweg, onderzoekskosten naar aanpassingen aan het kruispunt bij de Beverwaard Zuidpunt en de aanpassingen van de keerlus Wilhelminakade.

Voor de aanpassingen aan de keerlus van de Wilhelminakade is een subsidie van de MRDH ontvangen (€ 3,6 mln). Tegelijkertijd met de aanpassingen aan de keerlus Wilhelminakade is ook het eerste deel van de Postumalaan opnieuw ingericht. Dit was een scope uitbreiding ontstaan door wensen vanuit het gebied. Voor de herinrichting van de Postumalaan is een bijdrage ontvangen uit het Gebiedsontwikkelingsfonds (€ 875 K). Tevens zijn er werkzaamheden uitgevoerd ten laste van de grondexploitatie Kop van Zuid (€ 1,9 mln). In totaal zorgt dit ervoor dat er momenteel € 4,7 mln vanuit de mobiliteitsopgave bij het RIM (voorheen IFR) is onttrokken.

Momenteel wordt gewerkt aan een plan om de capaciteit van de kruising op Groeninx van Zoelenweg te vergroten. Mocht hiervoor een hogere bijdrage nodig zijn dan past in het Mobiliteitsprogramma Feyenoord City, dan zal hiervoor een apart investeringsvoorstel volgen.

Daarnaast wordt verder gewerkt aan het naar uitvoering brengen van de Roseknoop. Voor de Roseknoop is begin 2021 een aanvraag gedaan voor een bijdrage uit de LTIP. Deze bijdrage van € 17,5 mln. is in de Voorjaarsnota toegekend. Gezien het project-overstijgende karakter zal de Roseknoop als apart project verder gaan. Hiervoor zal richting het einde van dit jaar een krediet worden aangevraagd. De gemaakte en nog voorziene kosten voor de Feyenoord City gerelateerd aan de onderdelen van de Roseknoop in het mobiliteitsprogramma zullen dan worden ondergebracht in dit nieuwe project. Over de Roseknoop zal voortaan ook niet meer via de lijn van deze voortgangsrapportage worden gerapporteerd maar via de Monitor Grote Projecten.

Bijdrage derden

De bijdrage van derden is ten opzichte van de inschatting in 2017 met ca € 6,4 mln. gestegen. Voor de keerlus Wilhelminakade/Posthumalaan is € 3,6 mln. subsidie van de MRDH ontvangen, voor de buitenruimte bij de Posthumalaan een bijdrage vanuit het gebiedsontwikkelingsfonds van €875 K en vanuit de grondexploitatie Kop van Zuid is meebetaald aan de aanleg van de Postumalaan (€ 1,9 mln).

Mobiliteit – Participatie

Draagvlak bij omgeving is belangrijk voor de uitvoering van de fysieke mobiliteitsmaatregelen en de maatregelen om overlast in de wijken tegen te gaan. Voor de gedragsverandering is draagvlak bij de bezoekers essentieel. Daarnaast is ook de betrokkenheid en medewerking van een aantal externe mobiliteitspartners van belang.

Betrokkenheid en draagvlak omgeving

Bij alle participatiemomenten voor Feyenoord City is mobiliteit een rode draad in de reacties van veel deelnemers. Er zijn veel zorgen of de mobiliteit wel goed geregeld wordt. Met name in de wijk Feijenoord en Hillesluis spelen deze zorgen. Dat blijkt ook uit het ongevraagd advies dat de wijkraad Feijenoord in februari aan de wethouder stuurde. Het Bereikbaarheidsplan fase 1 is getoetst bij een kleine delegatie van bewonersvertegenwoordigers. Naar aanleiding daarvan is het aangevuld en verder uitgewerkt. De komende tijd zal dit plan breder in participatie worden gebracht. Samen met de leden van het Voortgangsoverleg Feyenoord City en de Klankbordgroep Mobiliteit is een lijst met issues opgesteld. Veel van de onderwerpen zijn afgehandeld of opgepakt. In de Klankbordgroep Mobiliteit worden de opstellers op de hoogte gehouden van de voortgang.

Over de Roseknoop wordt met ingang van deze rapportage niet meer in dit kader gerapporteerd.

Stadspanel

Er is geen Stadspanel onderzoek gedaan naar de overlast bij evenementen, omdat er vanwege de coronamaatregelen geen evenementen waren.

Afstemming met partners infrastructuur

Spoorse Zaken

Met ProRail wordt nauw samengewerkt om de procedures van ProRail te laten aansluiten op de planning van de opening van het nieuwe stadion. Dit betreft onder andere de vergunningsaanvraag voor de 1e fase van de overkluizing, het realiseren van een nieuwe waterkering en de verplaatsing van het relaishuis en onderstation nabij de 2e Rosestraat.

Verplaatsing Shunter

Shunter is inmiddels overgenomen door Alstom. Dit heeft verder geen gevolgen voor de reeds gemaakte afspraken. De bedrijvigheid van Alstom is tijdelijk elders ondergebracht zodat de sporen bij de Roseknoop al opgeheven kunnen worden voordat de nieuwbouw aan bedrijven-terrein De Laagjes is afgerond. Voor de ontsluiting van Alstom aan De Laagjes moet het bedrijventerrein opnieuw worden ingedeeld. De verplaatsing van het aanwezige wintersteunpunt van de gemeente (ook wel de zoutloods genoemd) is hier een belangrijk onderdeel van. Alstom krijgt een tijdelijke ontsluiting om tijd te winnen voor het maken van een zorgvuldige definitieve oplossing in goede afstemming met de betreffende partijen. Ook bij deze uitloopsporen zal ProRail eerst haar aanpassingen aan het spoor moeten uitvoeren alvorens het bouwrijp maken kan starten. Naar verwachting is dit in januari 2023 gereed.

Mobiliteit – Risico's

De in de Basisrapportage van november 2017 genoemde risico's in het kader van mobiliteit zijn geformuleerd in de volgende ongewenste topgebeurtenissen:

1. *Tijd*: het gemeentelijke programma aan mobiliteitsmaatregelen is niet gereed voor de opening van een nieuw stadion of voor het moment waar deze nodig zijn voor de gewenste gedragsverandering.
2. *Geld*: het vastgestelde krediet, nu € 45,1 mln., is ontoereikend.
3. *Kwaliteit*: de mobiliteitsdoelstellingen worden niet gehaald.
4. *Draagvlak*: er is onvoldoende draagvlak onder bewoners en stakeholders voor uitvoering van de mobiliteitsmaatregelen.

Stand van zaken risicoprofiel

Er wordt gewerkt met een volledig actueel en gekwantificeerd risicoregister. Voor alle risico's zijn beheersmaatregelen geïdentificeerd. De beheersing van onderstaande ongewenste topgebeurtenissen geldt als uitgangspunt van het gemeentelijke projectmanagement:

- Ad 1. **Tijd:** Het risicoprofiel is onveranderd. De uitvoeringsplanning voor alle infrastructuurprojecten is afgestemd op de stedelijke bereikbaarheid (i.c. op andere grote projecten die in uitvoering gaan of al zijn gegaan). Er is een overlegstructuur ingericht om dit geregeld op elkaar af te stemmen. Met Feyenoord zijn afspraken gemaakt over een goede afstemming tussen fysieke maatregelen uit het gemeentelijk programma en de maatregelen die Feyenoord neemt voor de beoogde gedragsverandering. De mijlpalenplanning zal worden geupdate op basis van de laatste planning van het stadion
- Ad 2. **Geld:** Het risicoprofiel is vergelijkbaar gebleven. Enerzijds is het afgenomen doordat werkzaamheden binnen budget zijn afgerond (Keerlus, Olympiaweg, Vervoer over water), anderzijds zijn er onzekerheden op stedelijk niveau waarbij aanvullende stedelijke en regionale middelen (mobiliteitsprogramma) zijn gevraagd voor projectoverstijgende onderdelen als de Roseknoop en de kruising Beverwaard. Voor de Roseknoop is het geld uit de voorjaarsnota 2021 t.h.v. € 17,5 mln. toegekend en opgenomen in de begroting, voor de kruising Beverwaard is deze opgenomen in de LTIP 2022.
- Ad 3. **Kwaliteit:** Het risicoprofiel is gelijk gebleven. In het mobiliteitscontract en het actieplan is geborgd dat de doelstellingen tijdig en duurzaam worden behaald. De inspanningen zijn op specifieke punten geïntensiveerd. De coronamaatregelen beperken het testen van de maatregelen.
- Ad 4. **Draagvlak:** Draagvlak: Het risicoprofiel is onveranderd. De coronamaatregelen hebben geleid tot beperkingen voor de participatie. Hiermee is de intensiteit afgelopen periode minder geweest. Vanwege het ontbreken van evenementen was er weinig overlast. Het is belangrijk bij het opstarten dit seizoen de participatie te intensiveren om signalen van onverwachte overlast op te pakken. Er zijn geen aanwijzingen dat dit afbreuk doet aan het draagvlak. Met name de aanpak rond betaald parkeren in de wijken kan mogelijk impact hebben op het draagvlak.

Mobiliteit – Moties

1. Motie Feyenoord City binnen bereik

Tussenbericht bij aanbidding voortgangsrapportage 8: afdoening bij voortgangsrapportage 9 uiterlijk 30 november 2022.

2. Motie Behoud goede parkeeroplossing voor forenzen

Tussenbericht bij aanbidding voortgangsrapportage 8: afdoening bij voortgangsrapportage 9 uiterlijk 30 november 2022.

Voortgang Sociaal economische programma

Inleiding

Het Sociaal Economisch Programma Feyenoord (SEP) bevat doelstellingen voor werkgelegenheid, opleiding en stage en sportparticipatie. Daarnaast zijn er bouwstenen in opgenomen als de multisportclub, de sportexperience en een “broedplaats” gericht op sport & lifestyle. Feyenoord is verantwoordelijk voor de realisatie van het Sociaal Economisch Programma Feyenoord, waarbij onderdelen die betrekking hebben op de gebiedsontwikkeling bij de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas zijn belegd. De gemeente heeft een toetsende en faciliterende rol. Tegelijkertijd moet de gemeente ervoor zorgen dat een goede verbinding met de gemeentelijke activiteiten wordt gemaakt. De afspraken over het Sociaal Economisch Programma Feyenoord zijn vastgelegd in de Basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord, tussen Feyenoord, de gemeente en overige partners.

Conclusies en aandachtspunten

Kritieke processen

- Op de meeste onderdelen ligt de planning op schema.
- De heroverweging van het nieuwe stadion heeft geleid tot doorschuiven van de werkgelegenheidsambities.

Kwaliteit

- Het ambitieniveau van de verschillende doelstellingen van de Basisovereenkomst SEP is onveranderd van kracht.
- Voor de Multisportclub staan de doelstellingen overeind maar wordt gezocht naar een beter passende vorm.

Financiële randvoorwaarden

- Ondanks de financiële consequenties van de corona-crisis voor de begroting van Feyenoord blijft de inzet om voldoende middelen voor het SEP te genereren.
- Door creatieve inzet en samenwerking met partners zijn voldoende middelen gevonden om de ambities van het SEP waar te maken binnen de meerjarenplanning.

Participatie

- Feyenoord en de stichting werken naar tevredenheid samen met partijen uit diverse sectoren (onderwijs, sportsector, bedrijfsleven) samen om de ambities van het SEP te realiseren en bereiden afspraken voor met nieuwe welzijnspartijen.
- Rond het traject van sporten en bewegen in de buitenruimte zijn (toekomstige) gebruikers actief betrokken.

Risico's

- Voor het realiseren van (een aantal van) de ambities in de basisovereenkomst SEP is het besluit voor een nieuw stadion een essentiële voorwaarde.

Sociaal Economisch Programma – Kritieke processen

Algemeen

Het kritieke proces betreft het uitwerken van de afspraken opgenomen in de Basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord, en het bereiken van de doelstellingen zoals deze zijn opgenomen in het Sociaal Economisch Programma Feyenoord.

Voortgang

Op de meeste onderdelen van het SEP lopen de ambities op schema ten opzichte van de in maart 2021 vastgestelde bijgestelde meerjarenplanning 2020-2025. De inzet rondom werkgelegenheid in het kader van het nieuwe stadion is bevroren tot een definitief besluit over het stadion. Na de directiewisseling bij Feyenoord is het SEP nog niet belegd bij één van de directieleden van Feyenoord. De gemeente heeft bij Feyenoord aangedrongen hierover snel een besluit te nemen.

Sociaal Economisch Programma – Kwaliteit

Algemeen

De realisatie van de sociaaleconomische ambities worden jaarlijks gemonitord aan de hand van kwaliteits-indicatoren met bijbehorende ijkpunten die vastliggen in de Basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord:

1. Sportparticipatie/Clubhuizen
2. Multisportclub
3. Schoolsport Plus
4. Werkgelegenheid en stages
5. Sport & Lifestyle Lab
6. Sport en bewegen in de buitenruimte

Sportparticipatie/clubhuizen

Door de coronamaatregelen is Clubhuis Feyenoord op het Afrikaanderplein tussen half november 2021 tot en met eind januari 2022 gesloten geweest. Feyenoord heeft wel rond het Clubhuis Feyenoord op met name het Afrikaanderplein veel activiteiten georganiseerd. Inmiddels is de situatie weer genormaliseerd en vinden ook in Clubhuis Feyenoord zelf weer activiteiten plaats.

De welzijnspartijen die vanaf 1 juni 2022 de nieuwe welzijnsopdrachten gaan uitvoeren, zijn bekend. Met deze organisaties voert Feyenoord gesprekken over de samenwerking rond de clubhuizen en andere maatschappelijke activiteiten. De planning is om medio 2022 een nieuw clubhuis (hub) te realiseren in Charlois. Daarmee hoopt Feyenoord in combinatie met de locaties van voetbalvereniging BZC/Zuiderpark en Feyenoord Handbal het aanbod aan jongeren in dit gebied verder te kunnen uitbreiden.

Multisportclub Feyenoord

Feyenoord heeft eind april laten weten onvoldoende capaciteit en middelen te hebben om de plannen rond de multisportclub uit te kunnen voeren in de oorspronkelijke opzet en wil naar een andere vorm. Voor de gemeente is hierbij het uitgangspunt dat de meerwaarde voor de aangesloten verenigingen (handbal, futsal en basketbal) geborgd blijft. Feyenoord, de gemeente, de verenigingen en Rotterdam Sportsupport, Rotterdam Topsport en Sportbedrijf treden in overleg om dit uit te werken. Inzet is om hierbinnen twee maanden duidelijkheid over te hebben.

Feyenoord Schoolsport Plus

Ondanks corona verloopt de ontwikkeling van dit nieuwe concept voorspoedig. Mede dankzij de gelden die beschikbaar zijn vanuit de leertijduitbreiding Nationaal Programma Rotterdam Zuid kan Feyenoord kinderen op Zuid voorzien van extra uren sport op school. De scholen zijn uitermate tevreden over het aanbod van Feyenoord en zouden graag zien dat de inzet van de club verder wordt uitgebreid.

Het programma Schoolsport Plus is uitgebreid naar 7 scholen in de wijken Charlois, IJsselmonde en Feijenoord. Het gaat om dagelijks ongeveer 1600 kinderen. Feyenoord heeft op meerdere scholen het programma uitgebreid met lessen over een gezonde leefstijl en het nut van bewegen. Ook richten de activiteiten zich meer op de ontwikkeling van de sociale vaardigheden en de sociaal-emotionele ontwikkeling.

Werkgelegenheid en stages

De doelstelling is om 1.500 fte banen te realiseren, waaronder 310 fte voor werkzoekenden uit Zuid en 100 Aan de Bak garantieplekken. Deze ambitie uit het SEP hangt deels af van de uiteindelijk realisatie van het nieuwe stadion. De gebiedsontwikkeling draagt bij aan deze ambitie, zo zijn er bij het initiatief de Puik, in de tijdelijke locatie, enkele nieuwe banen gerealiseerd en worden in bouwopdrachten werkgelegenheidsafspraken meegenomen en vastgelegd. Feyenoord heeft haar stagebeleid geïntensiveerd en geprofessionaliseerd: nog meer aandacht voor begeleiding en ontwikkeling van de studenten, die zo breed mogelijk worden ingezet. Verwachting is dat Feyenoord over het seizoen 2021-2022 aan 400 studenten een leerwerkplek kan bieden. Daarnaast biedt Feyenoord in het kader van de Maatschappelijke Diensttijd zowel vrijwillig als verplicht plaats aan 500 jongeren.

Sport & Lifestyle Lab en Sportexperience

Voor dit onderdeel is in deze rapportageperiode geen voortgang te melden omdat afgesproken is om dit op te pakken na het definitieve besluit over het nieuwe stadion. De fysieke ruimte hiervoor blijft gereserveerd.

Sport en bewegen in buitenruimte

Voor de Koepels op het Mallegat wordt door vertegenwoordigers van 'street culture', wijkvertegenwoordigers Feyenoord en andere partners gewerkt aan een programmeringsconcept dat bijdraagt aan placemaking en activering buitenruimte. Opening van de Koepels nieuwe stijl is voorzien eind april 2022. De Koepels zullen ook tijdens het Rotterdam Culture Weekend 2022 een belangrijke plek zijn.

Bij de uitwerking van het programma van eisen voor sport en bewegen in de buitenruimte zijn vertegenwoordigers van (toekomstige) gebruikers betrokken om input te leveren. Hoe kan de buitenruimte ingericht worden, zodat er daadwerkelijk meer gesport gaat worden in de buitenruimte? Met deze partijen en ook met de gebruikers zelf wordt een traject gestart om voor het gehele gebied de kansen te in kaart te brengen en gezamenlijk te onderzoeken welke programmering waar passend is.

Placemaking

In de afgelopen periode zijn, onder de noemer van placemaking, in samenwerking met de stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas diverse nieuwe initiatieven in de tijdelijke ruimtes op de locatie van het nieuwe stadion ontplooid, dan wel verder gegroeid. Voorbeelden zijn de Beroepentuin, Puik, en de Speelgoedfabriek. Deze initiatieven dragen bij aan de werkgelegenheidsambities van het SEP en/of zorgen voor levendigheid in de tijdelijke lege ruimten. Daarbij wordt gekeken naar kruisbestuiving tussen de diverse partijen.

Sociaal Economisch Programma – Financieel

Financiële randvoorwaarden

Er zijn tot nu toe voldoende middelen gevonden om de ambities van het SEP binnen de meerjarenplanning waar te maken. Feyenoord blijft zich inzetten voor het werven van extra middelen vanuit derden.

Sociaal Economisch Programma – Participatie

Algemeen

Een succesvol SEP kan alleen met draagvlak in de omgeving. Dat zijn immers de mensen voor wie het programma wordt opgezet en de partijen met wie moet worden samengewerkt. In onderstaande categorieën wordt gerapporteerd over de stand van zaken, waarbij zowel de verrichte activiteiten, de in planning staande activiteiten als het gevoel bij het draagvlak wordt weergegeven:

1. Betrokkenheid en draagvlak omgeving.
2. Draagvlak stakeholders (verenigingen, onderwijsinstellingen, etc).

Betrokkenheid/draagvlak omgeving

Een succesvol Sociaal Economisch Programma Feyenoord kan alleen samen met de omgeving ontwikkeld worden voor wie het programma is bedoeld en eraan gaat deelnemen. Voor het opzetten van concepten voor sporten en bewegen in de buitenruimte wordt nadrukkelijk de betrokkenheid gezocht van toekomstige gebruikers uit de urban sports scene. Er hebben verschillende werksessies met hen plaatsgevonden. Zie ook de paragraaf Gebiedsontwikkeling en SEP

Draagvlak stakeholders

De samenwerking met de al eerder aangesloten partijen (zoals onderwijsinstellingen en sportorganisaties) loopt nog steeds naar tevredenheid. Feyenoord heeft verkennende gesprekken gevoerd met de welzijnspartijen die vanaf 1 juni 2022 de nieuwe welzijnsopdrachten gaan uitvoeren. In het kader van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City zullen diverse maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd, dit in samenspraak met betrokken organisaties, zoals zorg, welzijn en scholen.

Sociaal Economisch Programma – Risico's

Doorgaan Stadion

Zoals vastgelegd in de Basisovereenkomst is het doorgaan van het Stadion voorwaardelijk voor het realiseren van de doelen van de SEP. Hierover moet in april meer duidelijkheid zijn.

Verschuivingen in planning

Als gevolg van het uitstel van het besluit over het stadion, zijn de werkgelegenheidsafspraken die direct met de bouw van het stadion te maken hebben doorgeschoven. Voor de gebiedsontwikkeling worden wel werkgelegenheidsafspraken in de bouwopdrachten vastgelegd.

Beschikbaarheid buitenruimte voor plannen SEP

In de buitenruimteplannen is rekening gehouden met de ontwikkeling vanuit voorzieningen vanuit het SEP, zoals sportvoorzieningen. Hierover vindt afstemming plaats met de betrokken partijen zoals de gemeente, de stichting voor de gebiedsontwikkeling en Stadion Feijenoord, omdat de voorzieningen moeten passen in de omgeving en moeten voldoen aan welstandsnormen en tal technische en veiligheidseisen.

Financiering SEP

Als gevolg van de coronacrisis en de financiële effecten hiervan voor Feyenoord, heeft Feyenoord nu op het onderdeel Werk een capaciteitsprobleem. Hierover zijn afspraken gemaakt met de stichting om die taken tijdelijk op zich te nemen. Tot nu toe kunnen is voor alle activiteiten binnen het SEP financiering gevonden. Een besluit over een nieuw stadion zou ook een impuls betekenen om meer externe financiering voor het SEP te vinden.

Commitment van externe partijen

De samenwerking met de al eerder aangesloten partijen (zoals onderwijsinstellingen en sportorganisaties) loopt nog steeds naar tevredenheid.

Herontwikkeling Kuip

Inleiding

Stadion De Kuip is een gemeentelijk monument. De herontwikkeling van De Kuip, na de ingebruikname van het nieuwe stadion, is een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van Feyenoord City. In de herontwikkeling van De Kuip is ook de realisatie van een multifunctionele sportaccommodatie in opdracht van de gemeente opgenomen. De daadwerkelijke herontwikkeling van De Kuip is voor de gemeente dermate belangrijk dat er in de Position Paper specifieke voorwaarden aan zijn gekoppeld. Stadion Feijenoord NV is verantwoordelijk voor de herontwikkeling.

Conclusies en aandachtspunten

Omdat de herontwikkeling van De Kuip afhankelijk is van het besluit van Feyenoord of men door wil met realiseren van een nieuw stadion, hebben de werkzaamheden in dit deelproject in de afgelopen zes maanden op een betrekkelijk laag pitje gestaan.

Herontwikkeling Kuip – Kritieke processen

Het projectonderdeel 'Herontwikkeling Kuip' verkeert in de opstartfase. In de vorige rapportage zijn een aantal fundamenten voor de herontwikkeling van de Kuip geschetst:

- Stadion Feijenoord NV heeft Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas gevraagd de herontwikkeling op te pakken.
- De stichting heeft de opdracht aangenomen en daartoe een intentieovereenkomst met Stadion Feijenoord gesloten.
- Stadion, stichting en gemeente hebben in april 2021 een procesovereenkomst getekend waarmee de voorwaarden in de Position Paper zijn geborgd en waarmee de stappen op weg naar realisatie van de herontwikkeling zijn vastgelegd.
- Als eerste stap heeft SteenhuisMeurs in opdracht van de stichting een cultuurhistorische waardestelling voor De Kuip opgesteld.
- De stichting heeft uitgaande van deze cultuurhistorische waardestelling een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren en geconcludeerd dat de herontwikkeling van de Kuip haalbaar is.

Ontwikkelovereenkomst

Volgend op de waardestelling en het vaststellen van de haalbaarheid zullen stadion en stichting conform de afgesloten procesovereenkomst een ontwikkelovereenkomst sluiten voor het vervolg. Daarmee neemt de stichting de herontwikkelingsplicht van Stadion Feijenoord over. De ontwikkelovereenkomst wordt momenteel opgesteld en kan worden ondertekend zodra Feyenoord een besluit heeft genomen aangaande de heroverweging van het nieuwe stadion en dat besluit in het voordeel van het nieuwe stadion uitvalt.

Pas na Financial Close voor het nieuwe stadion start de stichting met de planvorming. Voor de planvorming zijn in de procesovereenkomst zogenaamde 'milestones' afgesproken, afgestemd op de realisatie van het nieuwe stadion. De planning van de planvorming moet geactualiseerd worden in het verlengde van het door Feyenoord te nemen besluit over de heroverweging.

De in opdracht van de gemeente te realiseren indoor- en outdoor-sportfaciliteiten dienen binnen 3 jaar na ingebruikname van het nieuwe stadion opgeleverd te worden, waarbij de outdoor faciliteiten zo vroeg mogelijk gerealiseerd worden.

Herontwikkeling Kuip – Kwaliteit

In afwachting van de uitkomst van de heroverweging die Feyenoord heeft besloten te maken aangaande het nieuwe stadion en twee renovatievarianten van De Kuip is op dit onderwerp geen voortgang te melden.

Herontwikkeling Kuip – Financieel

Sportfaciliteit

In afwachting van de uitkomst van de heroverweging die Feyenoord heeft besloten te maken aangaande het nieuwe stadion en twee renovatievarianten van De Kuip is op dit onderwerp geen voortgang te melden.

Reserve-account

De gemeente en Stadion Feijenoord sluiten uiterlijk bij Financial Close een overeenkomst inzake het reserve-account. Het reserve-account dient als borging van de herontwikkelingsplicht van Stadion Feijenoord binnen de randvoorwaarden in de Position Paper. Op grond van deze overeenkomst zal Stadion Feijenoord na Financial Close jaarlijks een bedrag van € 1,5 mln. op het reserve-account overmaken tot een maximum van € 6 mln. Het bedrag dat is gestort, vervalt aan de Gemeente als de Procesovereenkomst herontwikkeling Kuip voortijdig moet worden beëindigd. Het opstellen van de overeenkomst inzake het reserve-account wordt gelijktijdig opgepakt met de ontwikkelovereenkomst.

Herontwikkeling Kuip – Participatie

In dit stadium van de herontwikkeling (haalbaarheidsfase) vindt nog geen participatie plaats. Zodra de planvorming start, zal ook voor de herontwikkeling van De Kuip de participatie worden uitgelijnd als onderdeel van het participatie- en communicatietraject van Feyenoord City.

In afwachting van de uitkomst van de heroverweging die Feyenoord heeft besloten te maken aangaande het nieuwe stadion en twee renovatievarianten van De Kuip is op dit onderwerp geen voortgang te melden.

Herontwikkeling Kuip – Risico's

Risico: de overeenkomst voor herontwikkeling van De Kuip is er niet op tijd (herontwikkeling komt niet of niet tijdig van de grond).

Om dit te beheersen is een procesovereenkomst opgesteld. De procesovereenkomst is in april 2021 getekend door Stadion Feijenoord, Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en de gemeente. Hierin zijn procesafspraken gemaakt om stapsgewijs te borgen dat de herontwikkeling daadwerkelijk gebeurt en de verantwoordelijkheden van de betrokken partijen vastliggen. Ook is voorzien in de situatie dat de herontwikkeling niet (of niet tijdig) van de grond komt met hoe en wanneer de gemeente de herontwikkeling eventueel zelf ter hand kan nemen.

Om de herontwikkeling direct aansluitend op de realisatie van het nieuwe stadion zeker te stellen, stort Stadion Feijenoord NV na Financial Close jaarlijks een bedrag van € 1,5 mln. op een reserve-account tot uiteindelijk een bedrag van in totaal € 6 mln. Dit is weliswaar later dan afgesproken in de Position Paper, maar logisch omdat pas na Financial Close (de finale GO voor het nieuwe stadion) een concrete urgentie ontstaat om de toekomst van De Kuip zeker te stellen. Dit risico wordt (ongewijzigd sinds de vorige rapportage) goed beheerst. Daarbij moet wel worden aangetekend dat van herontwikkeling alleen sprake is als er ook daadwerkelijk een nieuw stadion komt. Omdat Feyenoord daartoe een traject van heroverweging is gestart, leidt dit er in ieder geval toe dat er een zekere vertraging is en zal ontstaan waardoor ook het beschikbaar komen van een nieuwe atletiekvoorziening in de tijd naar achteren schuift

Risico: De stichting oordeelt, in afwijking van eerdere haalbaarheidsstudies door Stadion Feijenoord, dat de herontwikkeling voor haar geen haalbare optie is.

De stichting oordeelt op grond van haar haalbaarheidsstudie dat de herontwikkeling haalbaar is. Daarnaast is het op te bouwen reserve-account van € 6 mln. een goede prikkel om daadwerkelijk tot herontwikkeling te komen. Dit is een behoorlijke buffer voor de hele ontwikkeling, die in totaal ca. € 100 mln. zal kosten. Daarnaast concludeert de

stichting dat de scenario's een robuust resultaat laten zien en dat tegenvallers kunnen worden opgevangen. In de 1e fase van de planvorming worden een aantal onderwerpen die van invloed kunnen zijn op het robuuste resultaat, nader onderzocht, zodat er in een vroeg stadium op kan worden bijgestuurd. Een voorbeeld is de inpassing van het programma, zoals de indoor atletiekbaan, in relatie tot het respecteren van de monumentwaarde. De stichting is bovendien van mening dat een goede herontwikkeling van belang is voor de verdere ontwikkeling van Feyenoord City die daarmee succesvoller zal zijn.

Risico: De te realiseren outdoor atletiekfaciliteit en indoor multifunctioneel sportcentrum voldoen niet aan de huidige wensen, inzichten en maatstaven, omdat het conceptprogramma van eisen en het bijbehorende budget dateren uit 2016.

Om dit risico te ondervangen borgt de procesovereenkomst dat het programma van eisen voor de outdoor atletiekfaciliteit en een indoor multifunctioneel sportcentrum parallel aan de planvorming wordt geactualiseerd.

De maatschappelijke kijk op bijvoorbeeld duurzaamheid, klimaatadaptatie, inclusiviteit en topsport is sinds 2016 in beweging gekomen. Daarom is het goed om als college en raad de ambities voor de betreffende voorziening nogmaals tegen het licht te houden, geraamd op basis van een actueel prijspeil en mogelijk aangepast budget.

Herontwikkeling Kuip – Moties

Moties:

1. Too much love will kill you (2021, Vonk)

Tussenbericht bij aanbieding Voortgangsrapportage 8: afdoeningsvoorstel bij besluit BVO over heroverweging Stadion

2. Zet De Kuip niet buitenspel (2020, Simons, e.a.)

Tussenbericht bij aanbieding Voortgangsrapportage 7 - afdoening uiterlijk op 31 augustus 2022.

Bestuurlijke documenten

Moties

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
08-07-21	21bb9780	Achbar/DENK	Supportershome in het Feyenoord City stadion	Toezegging Stadion Feijenoord	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van de 7e voortgangsrapportage
08-07-21	21bb9773	Vonk (CU-SGP) e.a	Never walk alone	Besluit BVO over heroverweging stadion	31-05-22
08-07-21	21bb9772	Vonk (CU-SGP) e.a	Too much love will kill you	Besluit BVO over heroverweging stadion	31-05-22
08-04-21	21bb4725	Simons/LR, Verkoelen/50PL US	De financiële blackbox van Feyenoord City	besluit BVO over heroverweging stadion	31-05-22
17-12-20	20bb19159	Verheij/VVD, e.a.	Supermotie	Voortgangsrapportage nr. 8	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 8e Voortgangsrapportage
30-11-22	20bb19156	Simons/ LR, Verheij/ VVD, Verkoelen/ 50PLUS	Behoud goede parkeeroplossing voor Forenzen	Voortgangsrapportage nr. 8	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 8e Voortgangsrapportage
17-12-20	20bb19155	Simons/LR, Tak/PvdA, Verkoelen/ 50PLUS, Verheij/VVD	Zet de kuip niet buitenspel	Financial Close	31-08-2022
17-12-20	20bb19154	De Roon/D66, Kockelkoren/GL	Ruimte voor Maatschappelijk Initiatief	besluit BVO over heroverweging stadion	31-05-22
17-12-20	20bb19152	De Roon/D66, Walgenbach/D66, Smet/GL	Een Kunstzinnige Buitenruimte	Voortgangsrapportage nr. 8	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 8e Voortgangsrapportage
15-10-20	20bb15699	Simons/LR, Achbar/DENK, Van Zevenbergen/SP	Motie Met Open Vizier	Vaststellen bestemmingsplan	Afdoeningsvoorstel in raadsvoorstel van 17-12-20

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
15-10-20	20bb15698	Vonk/CU-SGP, e.a.	Motie Aandeel van Belang	Financial Commitment	Afdoeningsvoorstel in raadsvoorstel van 30-04-21
28-11-19	19bb24540	Achbar/DENK	Motie Nachthoreca in Feyenoord City	Voortgangsrapportage nr. 5	Afdoeningsvoorstel in raadsvoorstel van 19-11-20
28-11-19	19bb24541	Van Putten/LR, Verheij/VVD, Engeberts/PvdA	Motie Ruimte voor koop	Voortgangsrapportage nr. 5	Afdoeningsvoorstel in raadsvoorstel van 19-11-20
28-11-19	19bb24544	Kockelkoren/GL, Vonk/CU-SGP, Van Putten/LR, Achbar/DENK	Publieke toegankelijkheid geborgd	Voortgangsrapportage nr. 8	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 8e Voortgangsrapportage
28-11-19	19bb24545	Verheij/VVD, e.a.	Feyenoord City binnen bereik	Voortgangsrapportage	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 9e voortgangsrapportage
01-02-18	18bb943	Wilson/LR, Verheij/VVD	Motie Géén twee naar één	Masterplan	Afdoeningsvoorstel in raadsvoorstel van 15-10-19
01-02-18	18bb892	Mosch/LR	Motie Feyenoord op de straten	Voortgangsrapportage nr. 6	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 15-06-21
11-05-17	17bb4136	Van der Lee/PvdD, Bruijn/PvdA	Motie Natuurvriendelijke oevers langs het nieuwe voetbalstadion	Start bouw nieuw stadion	31-03-23
11-05-17	17bb4135 Motie 28 BS17/00463	Van der Lee/PvdD, Kathmann/Pvda A	Motie Geen nieuw voetbalstadion zonder hoogwaardig OV-knooppunt	OV-visie/MIRT	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 13-02-18
11-05-17	17bb4134 Motie 27 BS17/00462	Sies/CU, Bruijn/PvdA, Wilson/LR	Motie Communiceren kun je leren	Basisrapportage	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 13-12-17
11-05-17	17bb4133	Knieriem/CDA, Wilson/LR, Verheij/VVD	Motie Beperk Bouwoverlast Veranda	Besluit BVO heroverweging stadion	31-05-22

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
11-05-17	17bb4132 Motie 25 BS17/00460	Knieriem/CDA, Wilson/LR	Motie Veranda	Programma leefbaarheid	Afdoenings- voorstel in collegebrief 16-04-19
11-05-17	17bb4131 Motie 24 BS17/00459	Knieriem/CDA	Motie Groen- en speelgarantie	Masterplan, afspraken met ontwikkelentiteit	Afdoenings- voorstel in raadsvoorstel van 15-10-19
11-05-17	17bb4130 Motie 23 BS17/00458	Eskes/CDA, Verheij/VVD, Wilson/LR	Motie P&R Feyenoord City	Bestemmingsplan	Afdoenings- voorstel in collegebrief van 19-11-19 over deze rapportage
11-05-17	17bb4129 Motie 21 BS17/00457	Verveen/D66	Motie Borg de Maatschappelijke Beloftes	Basisovereenkoms t SEP	Afdoenings- voorstel in collegebrief van 06-03-19
11-05-17	17bb4128 Motie 19 BS17/00456	Kroon/D66, Peksert/Nida	Circulair Slopen	Afspraken met ontwikkelentiteit	Afdoenings- voorstel in raadsvoorstel van 23-11-2021
11-05-17	17bb4127	Verheij/VVD, De Kleijn/SP	Motie Structureel hoeft niet	Financial Commitment	Afdoenings- voorstel in raadsvoorstel van 30-04-21
11-05-17	17bb4126 Motie 17 BS17/00455	Verheij/VVD, De Klein/SP, Schampers/D66, Kroon/D66, Bokhove/GL Bruijn/PvdA	Motie Hand in hand met de metro	OV-visie/MIRT	Afdoenings- voorstel in collegebrief 14-11-17
11-05-17	17bb4125	Verheij/VVD, e.a.	Verbind Feyenoord City met Zuid	Haalbaarheidsstudie Feijenoord XL	Af te doen in raad van 11-11- 2021
11-05-17	17bb4124 Motie 15 BS17/00453	Verheij/VVD, Bruijn/PvdA	Motie Prioriteit Feyenoord City	n.v.t.	Afdoeningsvoor- stel in collegebrief van 13-09-18
11-05-17	17bb4123 Motie 14	el Ouali/Nida, Peksert/Nida	Motie Feyenoord City OnderWijzer	Basisovereenkoms t SEP	Afdoeningsvoor- stel in collegebrief van 10-03-20

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
11-05-17	17bb4122 Motie 13	el Ouali/Nida, Peksert/Nida	Motie Sportparticipatie	Basisovereenkomst SEP	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 06-03-19
11-05-17	17bb4121 Motie 12 BS17/00452	Peksert/Nida	Motie Fiets 'm er in	Masterplan Feyenoord City	30-09-19
11-05-17	17bb4120 Motie 11 BS17/00451	Peksert/Nida, Verheij/VVD, Bokhove/GL	Motie Feyenoord City InterCity	OV-visie/MIRT	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 19 juni 2018
11-05-17	17bb4118 Motie 10 BS17/00450	Peksert/Nida, Bruijn/PvdA	Motie Park & Sail	Mobiliteitscontract	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 03-04-18
11-05-17	17bb4117 Motie 9 BS17/00449	Peksert/Nida	Motie – BENG! Vol energie, maar dan neutraal	Masterplan, partijselectie en VO Stadion	30-09-19
30-06-18	17bb4115 Motie 7 BS17/00448	Goncalves/PvdA Bokhove/GL	Motie Wederzijds Profijt omliggende wijken	Basisrapportage	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 13-12-17
11-05-17	17bb4114 Motie 6	Concalves/PvdA, Peksert/Nida, Kroon/D66, Bokhove/GL	Motie Maak Deltaplan Werk voor Rotterdammers	Basisovereenkomst SEP	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 06-03-19
11-05-17	17bb4112 Motie 5 BS17/0447	Wilson/LR	Motie Zekerheid standplaatshouders Tussenbericht wethouder Struijvenberg op 23-10-17	1e vraag is afgedaan, 2e vraag uiterlijk bij opening stadion	31-01-25
11-05-17	17bb4111 Motie 4 BS17/00446	Wilson/LR, Knieriem/CDA	Motie Hand in hand, clusters	Basisrapportage	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 13-12-17
11-05-17	17bb4110 Motie 3	Wilson/LR	Motie Gecoördineerd programma sportparticipatie	Basisovereenkomst SEP	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 06-03-19

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
11-05-17	17bb4107	Wilson/LR	Meer geld op het veld	Financial Close	Afdoenings- voorstel in raadsvoorstel van 30-04-2021
15-12-16	16bb10638	Bokhove/GL Verheij/VVD	Atletisch vermogen	Financial Close	31-08-2022
11-02-10	10gr506	A. Bonte GL	Motie Energieneutraal Stadionpark. Collegebrief 4 april 2017	Masterplan Feyenoord City	Afdoenings- voorstel in raadsvoorstel van 15-10-19
14-05-09	09gr1432	CDA	Motie Fietsend naar Stadionpark	Mobiliteits- contract	Afdoenings- voorstel in collegebrief 03-04-18
14-05-09	09gr1426	S. Belhaj, D66	Motie Altijd wat te doen rondom het Stadionpark Collegebrief 4 april 2017	Masterplan Feyenoord City	Afdoenings- voorstel in raadsvoorstel van 15-10-19
14-05-09	09gr1423	PvdA	Motie Metro op tijd voor nieuw stadion	Mobiliteits- contract	Afdoenings- voorstel in collegebrief 03-04-18
14-05-09	09gr1422	Van Muijen/PvdA, Hagenaars- Baldee/CDA Bonte/GL	Motie integrale Verkeersstudie Stadionpark	Mobiliteits- contract	Afdoenings- voorstel in collegebrief 03-04-18
15-05-09	09gr1421	de Kleijn/SP	Motie Bereikbaar stadion	Mobiliteits- contract	Afdoenings- voorstel in collegebrief 03-04-18

Stand van zaken schriftelijke vragen

Datum raad	Nummer	Steller	Omschrijving	Beantwoord
19-10-21	21bb13138	Van der Velden/ PvdD	Feyenoord City - varia	30-11-21
08-02-21	21bb001806	Van der Velden/ PvdD	Kostenverhaal Gebiedsontwikkeling FC	09-03-21
14-05-21	21bb6254	Simons e.a.	Aanvullende vragen	21-05-21
11-05-21	21bb6117	Simons/LR, e.a.	Feyenoord City: een riskante operatie	21-05-21
30-11-20	20bb018420	Jonker/SP	Aanvullende schriftelijke vragen over StiGAM	12-01-21
26-11-20	20bb17905	Jonker/SP	Schriftelijke vragen over StiGAM	12-01-21
22-10-20	20bb15980	Jonker/SP	Jaarrekening StiGAM	17-11-20
12-10-20	20bb15470	Van der Velden/ PvdD	Nog meer kosten FC - vervolgvragen	17-11-20
18-09-20	20bb11625	Simons/LR	Financiering technisch ontwerp stadion Feyenoord City	13-10-20
09-09-20	20bb10974	Tak/PvdA	IJsselmonde verdient totaalvisie	17-11-20
30-07-20	20bb9983	Van der Velden/PvdD	Aanhoudende betrokkenheid oud - wethouder FOHGP bij Feyenoord City	15-09-20
28-07-20	20bb9922	Tak/PvdA	Wie betaalt wat, kostenverdeling Feyenoord City	15-09-20
16-07-20	20bb9525	Van der Velden/ PvdD	De verborgen financiering van Feyenoord City	15-09-20
01-06-20	21bb7133	Van der Velden/ PvdD	Landaanwinning Feyenoord City	22-06-21
16-04-20	20bb4819	Van der Velden/ PvdD	Lening aan Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas – vervolgvragen op 19bb20426	16-06-20
25-03-20	20bb3881	Van der Velden/ PvdD	Terinzagelegging en zienswijzen ontwerpbestemmingsplannen	07-04-20

Datum raad	Nummer	Steller	Omschrijving	Beantwoord
11-12-19	19bb25274	Tak/PvdA	Kan Feyenoord een jaar vertraging wel betalen?	28-01-20
10-12-19	19bb25108	Vreugdenhil/LR	De conversie van een achtergestelde lening aan Stadion Feijenoord N.V. in één preferent aandeel	28-01-20
25-06-19	19bb17873	Van der Velden/ PvdD	Private gebiedsontwikkeling Feyenoord City	24-09-19
10-06-19	19bb18810	Verkoelen/ 50PLUS	De milieu-effecten van bestemmingsplannen (hebben deels betrekking op Feyenoord City)	14-01-20
12-03-19	19bb13036	Van der Velden/ PvdD	De mening van 9000 fans over Feyenoord City	09-04-19
30-01-19	19bb11387	Verkoelen/ 50PLUS	Varkenoordseviaduct	28-05-19
30-11-18	18bb10317	Tak/PvdA	Beschuldiging diefstal en plagiaat plannen Feyenoord City	13-11-18
10-10-18	18bb8095	Van Eikeren/ PvdA	Gebiedsontwikkeling Feyenoord City ook zonder	04-09-18
12-07-18	18bb5877	Vreugdenhil/ LR	Hogere financieringslasten Feyenoord City	12-09-18
30-05-18	18bb4232	Verheij e.a.	Doorrijden in IJsselmonde	19-06-18
01-05-18	18bb3478	Vreugdenhil	Ontwikkelingen rond SEP Feyenoord City	05-06-18
29-03-18	18bb2664	Van der Velden	Renovatie Kuip in MER	05-06-18
12-02-18	18bb1309	Verveen	Invloed krediet Goldman Sachs op positie gemeente Rotterdam	06-03-18
26-01-18	18bb813	Wilson/LR	Alcohol in De Kuip en Feyenoord City	20-02-18
23-01-18	18bb513	Van der Lee/ PvdD	Locatiekeuze Veranda-West en MER 2009 Feyenoord City	30-01-18
10-01-18	18bb220	Verveen	Kat in de Sach	16-01-18
01-09-17	17bb7114	Verheij/VVD	Voortgang Feyenoord City	26-09-17

Stand van zaken toezeggingen

Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
23-12-21	21bb16674	Van Gils	De wethouder zal in januari rapporteren over de stand van zaken van de landaanwinning		
23-12-21	21bb16672	Kurvers	In de volgende voortgangsrapportage wordt gerapporteerd over de voortgang van de GREX Feyenoord City		
23-12-21	21bb16644	Bokhove	De wethouder zegt toe in de volgende voortgangsrapportage te komen met een overzicht van de planning en financiën van de mobiliteitsprojecten Feyenoord City	31-05-22	Voortgangsrapportage nr. 8
18-11-21	21bb14616	Kurvers?	De wethouder zal de vragen van mevr. Verkoelen op basis van de dan beschikbare informatie beantwoorden ten behoeve van de bespreking in MPOF		
09-11-21	21bb14587	Van Gils	Het college stuurt een tijdlijn met formele momenten waarover met Feyenoord (BVO en stadion) over het stadionproject is gesproken	18-01-22	Collegebrief vervolg Feyenoord City
09-11-21	21bb14586	Van Gils	Het college zal de raad over de consequenties van het besluit van Feyenoord over het stadionproject op een rij zetten en gaat daarbij in op de consequenties voor: De Kuip (o.a. veiligheid) – de driepartijen samenwerkingsovereenkomst – De position paper – De verdeling van de bouwkosten van het stadion tussen de partijen.	18-01-22	Collegebrief vervolg Feyenoord City
09-11-21	21bb14585	Van Gils	Het college zal de scenario's voor het bestemmingsplan uitwerken en daarbij ingaan op de mogelijkheden om de woningbouw zo snel mogelijk te realiseren	18-01-22	Collegebrief vervolg Feyenoord City
09-11-21	21bb14584	Van Gils	De wethouder zegt toe inzichtelijk te maken wat de bouwkosten Stadion zijn en hoe die over de partijen verdeeld zijn.	18-01-22	Collegebrief vervolg Feyenoord City
28-10-21	21bb13591	Van Gils	De vragen van mevr. Verkoelen worden beantwoord in de veegbrief en de volgende voortgangsrapportage Feyenoord City	30-11-21	Wethoudersbrief beantwoording technische vragen Landaanwinning Feyenoord City

Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
08-07-21	21bb10053	Van Gils	De wethouder zal de raad informeren zodra er meer duidelijkheid is over de garantiefaciliteit/overbrugging/overige participaties (30 miljoen).	31-12-21	Financial Close
08-07-21	21bb10052	Van Gils	De wethouder zal de raad terugkoppeling geven over de t.z.t. te maken beloningsafspraken waarbij belangen gemeente als aandeelhouder en directie parallel lopen.	31-05-23	Beloningsafspraken
17-06-21	21bb8586	Kurvers	De wethouder zal n.a.v. de vraag van dhr. Verheij nagaan waarom de namen van instituten op de lijst van eigenaren bij de vestiging voorkeursrecht Feyenoord City ook geheimhouding is opgelegd.	01-07-21	Wethoudersbrief 30-06-21
29-04-21	21bb5909	Van Gils	De wethouder zal voorbeelden geven van voordrachten in raden van toezicht van niet verbonden partijen en aangeven hoe er daarmee omgegaan wordt indien er een subsidierelatie is.	10-06-21	6e Voortgangsrapportage Feyenoord City
29-04-21	21bb5908	Kurvers	De wethouder zegt toe dat in de volgende voortgangsrapportage Feyenoord City gerapporteerd wordt over de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling en in het bijzonder de daaraan verbonden risico's voor de gemeente. Daarbij zal ook ingegaan worden op de nieuwe entiteit voor de landaanwinning en de afspraken met Stigam over de woningbouwimpulsgelden	10-06-21	6e Voortgangsrapportage Feyenoord City
19-04-21	21bb5237	15-06-21	De wethouder zal de governance-structuur voor de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (StiGAM) schriftelijk toelichten waarbij hij aangeeft welke besluiten daarover wanneer zijn genomen. Hij zal daarbij ook de vraag beantwoorden hoe de gemeente zicht houdt op de risico's	10-06-21	Wethoudersbrief 26-04-21
08-04-21	21bb4985	Kurvers	De wethouder zal navraag doen bij het stadion over de leidingen van Evides en zal de raad hierover informeren	25-05-21	Voortgangsrapportage 6
03-12-20	20bb18629	Kurvers	De wethouder geeft in zijn brief ook antwoord op de vraag van mevr. Zeegers over de aantallen decibel in de MER Feyenoord City	17-12-20	Wethoudersbrief 11-12-20

Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
03-12-20	20bb18628	Kurvers	De wethouder zal in een brief aangeven wat de afspraken zijn m.b.t. maatschappelijke voorzieningen in het bestemmingsplan en daarbij aangeven wat er daarin technisch mogelijk is om bijv. betaalbaarheid te garanderen	17-12-20	Wethouders-brief 11-12-20
03-12-20	20bb18627	Kurvers	De wethouder zal op een later moment in samenspraak met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas meer inzicht bieden in de inrichting van de openbare ruimte en de groenvoorziening	31-05-22	Voortgangs-rapportage 8
03-12-20	20bb18625	Kurvers	De wethouder stuurt een brief met nadere uitleg over wat er wel en niet mogelijk is met de Kuip in het bestemmingsplan Feyenoord City	17-12-20	Wethouders-brief 11-12-20
19-11-20	20bb18271	Kurvers	De wethouder stuurt bij de afdoening van de motie 'Publieke toegankelijkheid geborgd' het Plan Openbare Ruimte voor Feyenoord City naar de raad	31-05-22	Voortgangs-rapportage 8
24-09-20	20bb14945	Van Gils	In 2021 bij de besluitvorming nog eens bekijken of het publiek belang herijkt moet worden binnen de kaders van de Position Paper.	30-06-21	Toets Position Paper
24-09-20	20bb14944	Van Gils	In de eerstvolgende voortgangs-rapportage: - de planning voor de gebieds-ontwikkeling op te nemen, met daarbij een kaartje met de locaties en de kerndata, zodat de demarcatie zichtbaar gemaakt wordt in de ontwikkelgebieden - de planning op te nemen van wanneer de cultuurhistorische verkenning van "De Kuip" gereed is. - inzicht te bieden in de inzet van middelen vanuit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) voor het Sociaal Economisch Programma (SEP)	15-11-20	Voortgangs-rapportage nr. 5 19-11-20
19-12-19	19bb25591	College	Informeren over de consequenties van uitstel van het nieuwe stadion voor de planning gebiedsontwikkeling na overleg met Feyenoord en Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas		Collegebrief 20-02-20

Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
06-12-19	19bb24935	Bokhove	Bij de afdoening van de motie Verheij e.a. 'Feyenoord City binnen bereik' de raad informeren over de situatie van de hondenschool in relatie tot de uitbreiding van P+R Beverwaard	31-05-22	Afdoen irt motie Feyenoord City binnen bereik
14-11-19	19bb23846	Kurvers	Uitzoeken of toegankelijkheid van het gebied (met name vanwege veel trappen in plannen) wordt getoetst aan VN-verdrag rechten mensen met een beperking, danwel aan een ander kader betreffende toegankelijkheid		Wethouders-brief 28-11-19
14-11-19	19bb23847	Kurvers	Informeren over de betrokkenheid van het Q-team bij het Masterplan en specifiek de feedback op de wijze waarop de monumentale oude Kuip in het plan verwerkt is		Wethouders-brief 28-11-19
25-06-19	19bb18037	Van Gils	Terugkomen op het effect van de deal met de Verre Bergen op de businesscase		Wethouders-brief 23-09-19
25-06-19	19bb18036	Van Gils	Het omzetten van de achtergestelde lening in aandelen schriftelijk toelichten (n.a.v. vragen dhr. Vreugdenhil.)		Wethouders-brief 23-09-19
13-06-19	19bb17337	Van Gils	In het overleg met Feyenoord aandacht vragen voor de betaalbaarheid van de seizoenkaarten		Wethouders-brief 17-07-19
09-05-19	19bb015788	Van Gils	De financiële vragen van de heren Vreugdenhil en Tak naar aanleiding van de geactualiseerde businesscase voor het nieuwe stadion binnen twee weken schriftelijk beantwoorden		Wethouders-brief 29-05-19
09-05-19	19bb015787	Van Gils	Eind juni komen met een procesvoorstel voor het investeringsmemorandum voor het nieuwe stadion.		Wethouders-brief 05-09-19
09-05-19	19bb015786	Bokhove	Het Empaction Rapport over parkeren naar de commissie sturen en daarbij aangeven welke punten worden getoetst op juridische haalbaarheid en praktische uitvoerbaarheid.		Wethouders-brief 14-06-19
09-05-19	19bb015785	Bokhove	De verkeersmaatregelen worden getoetst in het MER en het resultaat daarvan tegelijk met de MER aan de raad aangeboden	24-09-20	Voortgangs-rapportage nr. 5 19-11-20

Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
09-05-19	19bb015784	Kurvers	De vragen van de heer Van der Velden over de MER Feyenoord City binnen enkele weken schriftelijk beantwoorden		Wethoudersbrief 25-06-19
09-05-19	19bb015783	Kurvers	De wethouder zal t.z.t. de contractuele afspraken over het beheer van de buitenruimte ter bespreking voorleggen aan de commissie	31-05-22	Voortgangsrapportage 8
22-11-18	18bb10167	Kurvers	De wethouder komt bij het Masterplan Feyenoord City met een nadere toelichting op de verantwoordelijkheidsverdeling en governance bij de gebiedsontwikkeling		Collegebrief 16-04-19
22-11-18	18bb10159	Bokhove	De wethouder stuurt in het 1e kwartaal 2019 de eerste monitor mobiliteit naar de commissie en zal de commissie ook daarna goed informeren over de voortgang van het mobiliteitsplan		Collegebrief 16-04-19
17-01-19	19bb723	Visser	Verzoek om reactie op burgerbrief plan Feyenoord City	07-02-19	Wethoudersbrief 26-03-19
22-11-18	18bb10159	Visser	Monitor Mobiliteit Feyenoord City	16-04-19	Collegebrief 16-04-19
22-11-18	18bb10167	Visser	Governance gebiedsontwikkeling	31-03-19	Collegebrief 16-04-19
22-11-18	18bb10170	Visser	Onafhankelijke toets businesscase	09-04-19	Collegebrief 09-04-19
22-11-18	18bb10162	Bokhove	Participatie BewonersBelangenVeranda	01-01-19	Wethoudersbrief 31-01-19
22-11-18	18bb10169	Visser	Businesscase Feyenoord City	01-01-19	Collegebrief 21-02-19
12-09-18	18bb6771	Visser	Actua Rapport ISG	30-04-21	Raadsvoorstel 30-04-21
20-06-18	18bb5204	Visser	Respons enquête seizoenskaart-houders	31-12-18	Collegebrief 21-02-19
20-06-18	18bb5208	De Langen	Ambitie sportparticipatie Feyenoord City		Collegebrief 06-03-19

Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
20-06-18	18bb5209	De Langen	Cijfers op wijkniveau Feyenoord City		Collegebrief 06-03-19
16-05-18	18bb5209	Visser RO	Cijfers op wijkniveau Feyenoord City	28-08-18	Collegebrief 06-03-19
16-05-18	18bb5208	Visser RO	Ambitie sportparticipatie Feyenoord City	21-11-18	Collegebrief 06-03-19
16-05-18	18bb5204	Visser RO	Respons enquête seizoenskaarthouders Feyenoord	21-11-18	Collegebrief 21-02-19
16-05-18	18bb5202	Visser RO	Tussenstand ProRail Feyenoord City	21-11-18	Collegebrief 06-11-18
16-05-18	18bb5207	Visser RO	Bezien of de afspraken met Feyenoord over het meten van afspraken objectiever kunnen	21-11-18	Wethoudersbrief 27-09-18
16-05-18	18bb5206	Visser RO	Actieplan mobiliteit naar de commissie sturen	21-11-18	Wethoudersbrief 27-09-18
08-03-18	18bb2268	Visser Raad	Nagaan of de overeenkomst van de oorspronkelijke achtergestelde lening aan de raad ter beschikking kan worden gesteld		Collegebrief 11-07-18
01-02-18	18bb1135	Simons BWB	Dat er een alternatief bij het stadion komt voor de 200 dagparkeerders op de P+R Noorderhelling		Wethouders- brief 27-09-18
01-02-18	18bb1136	Visser	Wethouder zegt toe na overleg met Stadion Feyenoord de voorwaarden voor de bruglening Feyenoord City onder geheimhouding met de raad te delen	15-05-18	Collegebrief 17-07-18
17-01-18	18bb594	Visser	Wethouder zegt toe te informeren over de mobiliteitsmaatregelen die Feyenoord sinds mei 2017 heeft gerealiseerd	30-01-18	Wethouders- brief 30-01-18
07-09-17	17bb7452 BS17/00818	Simons	De wethouder stuurt de raad een brief waarin hij aangeeft hoe in overleg met Feyenoord het parkeren wordt opgelost als de Noorderhelling wegvalt als parkeergelegenheid.	30-09-18	Wethouders- brief oktober 2018
11-05-17	17bb4270 BS17/00451	Visser BWB	De wethouder stuurt bij de voorjaarsnota een brief met de stand van zaken Feyenoord City waarin hij ingaat op de aangenomen moties en amendementen	31-01-18	Voorstel afdoening is verstuurd met Basisrapportage

Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
11-05-17	17bb4271 BS17/00435	Visser BWB	De wethouder zegt een scan toe en rapporteren over tussenresultaten (nav motie 16 17bb4125 Verbind Feyenoord City met Zuid)	01-09-20	Haalbaarheidsstudie Feijenoord XL
11-05-17	17bb4270 BS17/00451	Visser BWB	De wethouder stuurt bij de voorjaarsnota een brief met de stand van zaken Feyenoord City waarin hij ingaat op de aangenomen moties en amendementen	31-01-18	Voorstel afdoening is verstuurd met Basisrapportage
12-04-17	17bb3471 BS17/00347	Langenberg Cie BWB	Het college zal het mobiliteitscontract ter goedkeuring voorleggen aan de raad.	03-04-18	Voorstel afdoening is verstuurd met Mobiliteitscontract
12-04-17	17bb3470 BS17/00346	Langenberg Cie BWB	Parkeren in de wijken – De wethouder zal de commissie in het najaar informeren over de resultaten van het overleg over het parkeren in de wijken tijdens wedstrijden/evenementen in het stadion	31-10-18	Colleggebrief 06-11-18
16-02-17	17bb1109 BS17/00140	Schneider BWB	De wethouder zegt toe te informeren over de noodzakelijke ambtelijke capaciteit voor de uitvoering van de grote projecten	26-07-17	Voorstel afdoening in wethoudersbrief Simons

Overige correspondentie

Datum	Nummer	Type	Onderwerp
11-02-22	22bb001561	Wethoudersbrief	Brief over bestemmingsplan naar Raad van State
18-01-22	22bb000232	Collegiebrief	Vervolg Feyenoord City
21-12-21	21bb015266	Raadsvoorstel	Onteigening t.b.v. uitvoering gedeelte BP Feyenoord City
14-12-21	21bb015301	Raadsvoorstel	Openen grondexploitatie Feyenoord City
07-12-21	21bb015299	Collegiebrief	Feyenoord City: het vervolg
27-09-21	21bb010388	Raads-informatiebrief	Hervatten proef parkeerduurbeperving op Veranda
29-06-21	21bb008478	Raadsinformatiebrief	Aanpassing ontwerp op het nieuwe Gamma-gebouw voor terugdringen methaanemissie bij P+R Noorderhelling.
22-06-21	21bb008150	Wethoudersbrief	Nadere informatie over Financial Commitment Feyenoord City
15-06-21	21bb007667	Raadsinformatiebrief	Aanbieding voortgangsrapportage nr 6
15-06-21	21bb007302	Raadsvoorstel	Aanwijzing gronden Wet Voorkeursrecht
15-06-21	21bb007354	Raadsinformatiebrief	Bestuurlijke reactie onderzoek Rekenkamer
30-04-21	21bb005640	Raadsvoorstel	Toets Position Paper
13-04-21	21bb4497	Raadsinformatiebrief	WVG-vestiging Feyenoord City
17-12-20	20bb010634	Raadsvoorstel	Bestemmingsplan FC
11-12-20	20bb018600	Wethoudersbrief	Bestemmingsplan FC – toezeggingen commissievergadering MPOF
01-12-20	20bb018066	Wethoudersbrief	Bestemmingsplan FC
19-11-20	20bb015925	Collegiebrief	Aanbieding voortgangsrapportage Nr. 5

Datum	Nummer	Type	Onderwerp
24-09-20	20bb10634	Raadsvoorstel	Vaststellen bestemmingsplan
30-07-20	20bb9343	Collegelief	Voortgang nieuw stadion
15-07-20	20bb8932	Wethoudersbrief	Voortgang mobiliteitsaanpak
09-07-20	20bb8589	Wethoudersbrief	Voortgang gebiedsontwikkeling
09-07-20	20bb9005	Wethoudersbrief	Voortgang sociaal economisch programma
19-05-20	20bb6110	Wethoudersbrief	Voortgang Feyenoord City in coronatijd
22-04-20	20bb5097	Wethoudersbrief	Ontraden motie afspraak is afspraak
14-04-20	20bb4557	Collegelief	Impact coronamaatregelen op Feyenoord City
31-03-20	20bb4269	Raadsvoorstel	Geheimhouding documenten gebiedsontwikkeling Feyenoord City
20-02-20	20bb2048	Collegelief	Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan Feyenoord City
20-02-20	20bb2050	Collegelief	Verzoek raadsleden om correspondentie vooroverleg bestemmingsplan Feyenoord City
18-01-20	20bb593	Raadsvoorstel	Aangepast coördinatiebesluit Feyenoord City
14-01-20	19bb25190	Collegelief	Proef parkeerduurbeperving De Veranda
19-11-19	19bb23613	Collegelief	Aanbieding 4e voortgangsrapportage
15-10-19	19bb21318	Raadsvoorstel	Vaststelling Masterplan Feyenoord City en wegonttrekking deel Korte Stadionweg
17-06-19	19bb17397	Wethoudersbrief	Nav brief Stadion Feyenoord over gift van De Verre Bergen
16-04-19	19bb14203	Collegelief	Aanbieding 3e voortgangsrapportage

Mijlpalen en planning

Tijdslijn Feyenoord city - gerealiseerde mijlpalen

Datum	Omschrijving	Wie
Februari 2022	Opening P+R Noorderhelling	gemeente
	Start onteigeningsprocedure	raad
	Openen gemeentelijke grondexploitatie	raad
	NvU Waterfrontplot gereed	stichting
December 2021	Herbenoeming Q-team	college
November 2021	Besluit tot heroverweging alternatieven stadion	bvo
	Uitstel behandeling beroep tegen bestemmingsplan	raad van state
	NvU's Roseplot, Colosseumplot en Mallegatplot gereed	stichting
Augustus 2021	Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling De Kuip	stichting
Juli 2021	Financial commitment onder voorwaarden	raad
	Cultuur-historische waardestelling De Kuip	stichting
Juni 2021	Vestiging Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG)	raad
	Aanpak parkeerregulering Feyenoord City	college
Mei 2021	Uitspraak voorlopige voorziening bestemmingsplan	raad van state
April 2021	Ondertekening Procesovereenkomst Herontwikkeling De Kuip	stadion en stichting
	Raadsvoorstel Toets Position Paper	college
	Toetsrapport Position Paper	raad
	Investeringsmemorandum nieuw stadion	stadion en bvo
	Vaststellen businesscase nieuw stadion	stadion en bvo
	Oplevering waardestellingsrapport De Kuip	stichting
	Vestigen voorkeursrecht (WVG)	college
Maart 2021	Vorming ontwikkelcombinatie Heijmans – AM	stichting
Februari 2021	Start campagne gebiedsmarketing	stichting
Januari 2021	Bestuurlijk woon-werkakkoord met provincie	college
	Start bouw Gamma en P+R Noorderhelling	private partij
	Gebiedsfinanciering rond	stichting
December 2020	Vaststelling Bestemmingsplan	raad
September 2020	Subsidiebeschikking woningbouwimpuls	rijk
	Besluit maken Technisch ontwerp nieuw stadion	stadion feijenoord
	Bestemmingsplan ter vaststelling naar raad	college
Augustus 2020	Uitbreiding Schoolsportprogramma naar 3 scholen en 1.200 leerlingen	feyenoord
Juni 2020	Vaststelling 3e actieplan mobiliteit (2020/21)	feyenoord
Mei 2020	Herziene aanvraag omgevingsvergunning	stadion feijenoord
	Opdracht Deloitte toetsen Position Paper	raad
Februari 2020	Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan	college
	Herzien coördinatiebesluit	raad
Januari 2020	Convenant met onderwijsinstellingen irt SEP	feyenoord
December 2019	Besluit een jaar uitstel opening stadion	stadion en feyenoord
November 2019	Vaststelling Masterplan	raad
September 2019	Aanbieding Masterplan aan gemeente	stichting
	Oplevering DO en aanvraag omgevingsvergunning	stadion

Datum	Omschrijving	Wie
April 2019	Wettelijk overleg	gemeente
	Bouwpartner stadion geselecteerd	stadion
	Ondertekening driepartijenovereenkomst	stadion feijenoord, stichting, gemeente
	Onafhankelijke toets businesscase 2.0	gemeente
	1e monitoringsrapportage mobiliteit	stadion feijenoord, gemeente
	Vaststelling 2e actieplan mobiliteit	stadion feijenoord, gemeente
Maart 2019	Wijziging Welstandsnota	gemeente
	Perspresentatie nieuw stadion	stadion feijenoord
	Ondertekening Basisovereenkomst SEP	gemeente, feyenoord
	Opening eerste clubhuis feyenoord op Afrikaanderplein	feyenoord
Februari 2019	Benoeming leden welstandskamer (Q-team)	college
December 2018	Besluit vervolg planontwikkeling nieuw stadion	feyenoord, stadion, feijenoord
Oktober 2018	Ondertekening raamovereenkomst met stichting	gemeente
	Koopovereenkomst met stichting Parkstad-Zuid	gemeente
September 2018	Ondertekening mobiliteitscontract	gemeente, feyenoord
	Vaststelling 1e actieplan mobiliteit	gemeente, feyenoord
Juli 2018	Oprichting Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas	feyenoord
	Selectie consortium 1e fase gebiedsontwikkeling	feyenoord
	Selectie ontwikkelaar Parkstad Zuid	feyenoord
	Start wijzigingsprocedure Welstandsnota	college
	Instellen welstandskamer	college
Juni 2018	Nota van Beantwoording MER	college
	Nota van Uitgangspunten Nieuwe Feyenoord Stadion	college
April 2018	Basisovereenkomst mobiliteit	college
	Intentieovereenkomst SEP	college
Februari 2018	Vorbereidingsbesluit bestemmingsplan	raad
	Coördinatiebesluit	raad
	Brugfinanciering Goldman Sachs	feyenoord
Januari 2018	Startdocument bp/mer ter inzage	college
	PVE nieuwe stadion	feyenoord
December 2017	Basisrapportage	college
November 2017	Participatieconvenant veranda	3 partijen
Oktober 2017	Inschrijving Nieuw Stadion BV bij KVK informatiemarkt in De Kuip	stadion feijenoord
Juli 2017	Aanwijzing risicovol project	raad
Mei 2017	Vaststelling position paper	raad
	Vaststelling mobiliteitsplan	raad

Ontwikkeling Planning Feyenoord City sinds 2017

Gebiedsontwikkeling

masterplan

- in Position paper (mei 2017) – eind 2017
- in Basisrapportage (nov 2017) – midden 2018
- in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – begin 2019
- in Voortgangsrapportage 3 (apr 2019) – midden 2019
- in Voortgangsrapportage 4 (okt 2019) – iets verder in het midden van 2019
- in Voortgangsrapportage 5 (okt 2020) – afgerond

ter inzagelegging bestemmingsplan/vergunning aanvraag stadion

- in Position paper (mei 2017) – geen info
- in Basisrapportage (nov 2017) – geen info
- in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – midden 2019
- in Voortgangsrapportage 3 (apr 2019) – eind 2019
- in Voortgangsrapportage 4 (okt 2019) – begin 2020
- in Voortgangsrapportage 5 (okt 2020) – afgerond

vaststelling bestemmingsplan

- in Position paper (mei 2017) – iets na midden 2019
- in Basisrapportage (nov 2017) – iets verder opgeschoven naar eind 2019
- in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – eind 2019
- in Voortgangsrapportage 3 (apr 2019) – midden 2020
- in Voortgangsrapportage 4 (okt 2019) – midden 2020
- in Voortgangsrapportage 5 (okt 2020) – eind 2020
- in Voortgangsrapportage 6 (apr 2021) – afgerond

onherroepelijk bestemmingsplan/vergunning stadion

- in Position paper (mei 2017) – geen info
- in Basisrapportage (nov 2017) – geen info
- in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – midden 2020
- in Voortgangsrapportage 3 (apr 2019) – begin 2021
- in Voortgangsrapportage 4 (okt 2019) – begin 2021
- in Voortgangsrapportage 5 (okt 2020) – naar het einde van 2021
- in Voortgangsrapportage 6 (apr 2021) – eind 2021
- in Voortgangsrapportage 7 (okt 2021) – begin 2022
- in Voortgangsrapportage 8 (apr 2022) – afgerond

Stadion

VO stadion

- in Position paper (mei 2017) – iets na het midden van 2017
- in Basisrapportage (nov 2017) – midden 2018
- in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – eind 2018
- in Voortgangsrapportage 3 (apr 2019) – eind 2018
- in Voortgangsrapportage 4 (okt 2019) – eind 2018
- in Voortgangsrapportage 5 (okt 2020) – afgerond

financial close/financial commitment (toets gemeente op position paper)

- in Position paper (mei 2017) – begin 2019
- in Basisrapportage (nov 2017) – midden 2019
- in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – eind 2019 tot midden 2020
- in Voortgangsrapportage 3 (apr 2019) – midden 2020
- in Voortgangsrapportage 4 (okt 2019) – midden 2020
- in Voortgangsrapportage 5 (okt 2020) – midden 2021
- in Voortgangsrapportage 6 (apr 2021) – midden 2021
- in Voortgangsrapportage 7 (okt 2021) – eind 2021

start bouw stadion

- in Position paper (mei 2017) – midden 2019
- in Basisrapportage (nov 2017) – midden 2020
- in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – midden 2020
- in Voortgangsrapportage 3 (apr 2019) – begin 2021
- in Voortgangsrapportage 4 (okt 2019) – begin 2021
- in Voortgangsrapportage 5 (okt 2020) – begin 2021
- in Voortgangsrapportage 6 (apr 2021) – begin 2021
- in Voortgangsrapportage 7 (okt 2021) – midden 2022

opening stadion

- in Position paper (mei 2017) – begin 2023
- in Basisrapportage (nov 2017) – midden 2023
- in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – midden 2023
- in Voortgangsrapportage 3 (apr 2019) – midden 2024
- in Voortgangsrapportage 4 (okt 2019) – midden 2024
- in Voortgangsrapportage 5 (okt 2020) – midden 2025
- in Voortgangsrapportage 6 (apr 2021) – midden 2025
- in Voortgangsrapportage 7 (okt 2021) – iets na het midden van 2025

Voorwaarden Gemeentelijke Position paper

Stand van zaken Randvoorwaarden voor investeringsbesluit (cf amendement op raadsbesluit 8 juli 2021)

Randvoorwaarde	Stand van Zaken (medio nov 2021)
1.1 Toekomstige toetredende partijen onderschrijven de overkoepelende ambitie van Feyenoord City en de inhoud van dit Position Paper.	Stichting en stadion hebben met de ESCO een ontwikkelovereenkomst gesloten voor het maken van een definitief aanbod voor een integraal duurzaam energiesysteem voor fase 1. Overeengekomen is dat de ESCO daarin ook invulling geeft aan de doelstellingen op het gebied van het SEP. Daarnaast wordt gewerkt aan bepalingen over de door aannemers te leveren bijdragen aan het SEP. De gemeente levert hiervoor input. De eisen aan circulair bouwen worden eveneens in de contracten met aannemers opgenomen. Voorafgaand aan het contracteringsproces worden de eisen met de gemeente besproken en afgestemd zodat deze als minimum in de uitvragen meegaan.
4.1 De verkoop van de gemeentelijke grond in fase 1 vindt plaats op basis van marktconforme waardering, onderbouwd middels taxatie en conform gemeentelijke gronduitgifteregels.	De taxatie is volgens deze regels opgesteld en inmiddels gereed.
5.1 De aankoop van de grond onder het nieuwe stadion vindt middels gemeentelijke verwervingsregels plaats en wordt onderbouwd middels een marktconforme taxatie.	De taxatie is uitgevoerd en gereed. De koopovereenkomst is getekend en bevat het in de taxatie vastgestelde bedrag. De koopovereenkomst is verder opgezet conform gemeentelijke standaard, aangevuld met de opschortende voorwaarden die voortvloeien uit voorwaarde 5.2 (zie hierna).
5.2 De Gemeente heeft bij aankoop voldoende zekerheid over de realisatie van het stadion.	In de koopovereenkomst zijn de randvoorwaarden 5.2 t/m 5.2f als opschortende voorwaarde opgenomen. De daadwerkelijke koop kan dus pas plaatsvinden na de invulling van deze voorwaarden. Tevens is het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie als voorwaarde opgenomen, aangezien de grondtransactie via de grondexploitatie zal lopen (en na samenvoeging met de gemeentelijke gronden in erfpacht zal worden uitgegeven). De raad heeft de grondexploitatie in februari vastgesteld. Aan deze voorwaarde kan pas voldaan worden bij financial close en aanneemcontract. Vanwege het heroverwegingsbesluit van de BVO in november is nog niet aan deze voorwaarde voldaan
5.3 De aankoopprijs is gemaximeerd op €60m (prijsspeil 2016).	Voor de aankoopprijs van de gronden onder het stadion is een grondwaarde taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur. Deze taxateur heeft op basis van onder andere de businesscase van het stadion de grondwaarde onder het stadion bepaald. Deze grondwaarde is als aankoopprijs in de aankoopovereenkomst vastgelegd. Dit heeft geresulteerd in een aankoopprijs past binnen € 60 mln. prijsspeil 2016.

Randvoorwaarde	Stand van Zaken (medio nov 2021)
5.4 Voor de aankoopprijs van de gronden onder het stadion is een grondwaarde taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur. Deze taxateur heeft op basis van onder andere de businesscase van het stadion de grondwaarde onder het stadion bepaald. Deze grondwaarde is als aankoopprijs in de aankoopovereenkomst vastgelegd. Dit heeft geresulteerd in een aankoopprijs past binnen € 60 mln. prijspeil 2016.	De koopovereenkomst is getekend, met een getekend erfpachtcontract als voorwaarde. Na aankoop van de grond, het samenvoegen met de gemeentelijke grond en het bouwrijp maken wordt de grond in erfpacht uitgegeven (de erfpachtovereenkomst is bij aankoop onvoorwaardelijk getekend, de daadwerkelijke vestiging van de erfpacht vindt op dat moment plaats)
6.1 De uitgifte in erfpacht vindt conform gemeentelijke (taxatie-)regels, en direct bij aankoop plaats. De waarde als basis voor het canon zal door taxatie worden bepaald, waarbij een op kosten gebaseerde taxatie verricht wordt. Voor het canonpercentage wordt het gemeentelijk canonpercentage gehanteerd zoals dat geldt op het moment van ondertekening van de erfpachtovereenkomst (verwacht 2019).	De taxatie van de grondwaarde is gereed. Zoals in de VGR eerder gemeld is dit op basis van een waardebeoordeling en niet kosten gebaseerd. Het canonpercentage moet nog definitief worden vastgesteld bij afronden erfpachtovereenkomst.
6.2 De algemene erfpachtvoorwaarden van de Gemeente zijn van toepassing. De Gemeente zal de betreffende, conform voorwaarde 6.1. vastgestelde grondwaarde, in alle omstandigheden handhaven en daarop geen afboekingen doen (de Gemeente zal de aan de erfpacht verbonden grondwaarde in alle omstandigheden handhaven en daarop geen afboekingen doen).	Bij de toets zal gecheckt worden of de algemene erfpachtvoorwaarden van de gemeente van toepassing zijn verklaard op en aangehecht bij de erfpacht-overeenkomst, en of de canonverplichting is conform de waterval van BC 2.1 opgenomen in de definitieve financieringsdocumentatie. Deze documenten zijn nog niet in definitieve vorm beschikbaar voor de toetsing.
6.3 Financiers onderschrijven de waterval (waarin de positie van de erfpacht is vastgelegd).	Zie 6.2
9.1 De Gemeente neemt voor maximaal €40m deel in het eigen vermogen.	Bij financial close zal gecheckt worden of dit is opgenomen in de aandeelhoudersovereenkomst en de statuten. Met de beoogde nieuwe aandeelhouders is gewerkt aan het opstellen van een aandeelhoudersovereenkomst. Na afronding van de aandeelhoudersovereenkomst zullen de statuten vormgegeven worden. Dit proces is afhankelijk van het moment van Financial Close en staat op dit moment on hold. Deze documenten zijn dus nog niet in definitieve vorm beschikbaar voor de toetsing.
9.2 De Gemeente kent een maximaal aandeel van 49% in het gewoon aandelenkapitaal.	Zie 9.1
9.5 De inbreng van het eigen vermogen is alleen bestemd voor het nieuwe stadion.	Bij financial close zal gecheckt worden of dit is opgenomen in de aandeelhoudersovereenkomst en het directiereglement. Deze beide documenten zijn nog niet afgerond. Dit proces is afhankelijk van het moment van Financial Close en staat op dit moment on hold.
9.6 Mede op basis van de risicoanalyse is nader tussen de Gemeente en Feyenoord overeengekomen dat binnen een bandbreedte van plus en min 25% van het nettoresultaat uit de base case het dividend voor de aandeelhouders gelijk blijft. Buiten de bandbreedte zullen het dividend en de variabele prestatievergoeding beide evenredig met de ontwikkeling van het exploitatieresultaat meebewegen.	De finale transactiedocumentatie is nog niet beschikbaar voor toetsing.

Randvoorwaarde	Stand van Zaken (medio nov 2021)
11.1 In overeenstemming met de banken en andere vermogensverschaffers zal sprake moeten zijn van de Gemeente conveniërende afspraken m.b.t.:	Zie 11.1a
11.1a (a) Statuten NV Stadion Feijenoord en de zeggenschap (de bevoegdheden voor de Algemene vergadering van aandeelhouders (AvA)).	De aangepaste statuten moeten nog opgesteld worden. Dit proces staat op dit moment on hold.
11.1a.1 Een instructierecht voor de AvA, inhoudende dat het bestuur zich dient te gedragen naar de aanwijzingen van de AvA op nader in de statuten aangegeven algemene beleidslijnen.	Zie 11.1a
11.1a.2 Een lijst met een opsomming van fundamentele bestuursbesluiten die goedkeuring nodig hebben van de AvA (al dan niet gekwalificeerd), zoals goedkeuring voor investeringen boven een bepaald bedrag, het aangaan van strategische samenwerkingsverbanden, het wijzigen van de strategie van de onderneming.	Zie 11.1a
11.1a.3 Bevoegdheid van de AvA tot benoeming, schorsing en ontslag van RvC en bestuur.	Zie 11.1a
11.1a.4 Doorwerking van de genoemde bevoegdheden van de AvA bij de moedervenootschap naar de dochtervenootschappen.	Zie 11.1a
11.1a.5 Wanneer er meer duidelijkheid is over de aard en samenstelling van de overige stemgerechtigde aandeelhouders zal de Gemeente mogelijk nog aanvullende bevoegdheden en/of zekerheden in de governance opgenomen willen hebben.	Zie 11.1a
11.1a.6 In de zeggenschap zijn het vaststellen van het beloningsbeleid en met name de borging van voldoende onderhoudsbudgetten, en daarmee waardebehoud op langere termijn, voor de Gemeente een punt van aandacht. Hiernaast ziet de zeggenschap op het publiek belang dat voor de Gemeente motivatie is om deel te nemen.	Zie 11.1a
11.1b De feitelijke trekking op de financiering zal verbonden zijn aan formeel juridische en inhoudelijke voorwaarden. Deze zullen door de banken en Gemeente gezamenlijk worden vastgesteld.	Dit zal getoetst worden op basis van het getekend erfpachtcontract, aanneemcontract en verstrekingsvoorwaarden die gesteld worden door banken. Deze documentatie is nog niet beschikbaar.
11.1c Voor de Gemeente zullen bij de verstrekkingvoorwaarden in ieder geval de volgende onderwerpen aan bod moeten komen, waarbij de precieze inhoud en invulling in overleg met Feijenoord Stadion N.V. en de banken zullen worden vastgesteld:	Volledige zekerheid zal worden verkregen indien alle vergunningen definitief zijn. De gemeenteraad kan een condition precedent opnemen in haar besluitvorming voor het definitief worden van de vergunningen.
11.1c.1 Zekerheid m.b.t. bestemmingsplan, omgevingsvergunning en andere vergunningen	Zie 11.1c
11.1c.2 Vergroten zekerheden exploitatie/omzet	Zie 11.1b

Randvoorwaarde	Stand van Zaken (medio nov 2021)
12.5 Gemeente sluit met Stadion Feijenoord NV een incentiveregeling af. Vanaf januari 2020 zet Feijenoord NV, tot het moment van zekerheid, jaarlijks een bedrag van €1,5m op een reserveaccount als incentive om de herontwikkeling direct aansluitend op de realisatie van het nieuwe stadion ter hand te nemen. Dit reserveaccount is in 2023 gemaximeerd op in totaal €6m, mocht er voor die tijd nog geen contract met een aannemer of de opstallen verkocht zijn. Het geld komt vrij op het moment dat zekerheid over de herontwikkeling bestaat.	Deze regeling wordt op dit moment uitgewerkt. Dit proces staat on hold ivm het heroverwegingsbesluit van BVO Feyenoord.

Resterende Randvoorwaarden

Randvoorwaarde	Stand van Zaken (medio nov 2021)
2.1c Vanaf 2020 jaarlijks minimaal 310 arbeidskrachten uit Zuid inzetten voor laag- en ongeschoold werk.	Hier wordt iedere voortgangsrapportage over gerapporteerd. Zie hoofdstuk SEP
9.3 Uitgangspunt van het eigen vermogen is de in de haalbaarheidsstudie geschetste conservatieve financieringsstructuur.	Deze toets kan pas uitgevoerd worden nadat (onder andere) de aanneemsom bekend is. Dit proces staat on hold.
10.2 Voor de deelname van de Gemeente is ook inzicht in de overige financiers van belang. De deelname van gerenommeerde, maatschappelijke betrokken aandeelhouders met zeggenschap is voor de Gemeente uitgangspunt. Gemeente zal met Feyenoord overleggen over de eisen die gesteld worden aan de financiers.	Er is met Kenniscentrum BIBOB contact gelegd voor deze toetsing. Dit proces staat on hold .
11.1c.4 Sub 2 Vergroten zekerheid vastgoedwaarde: In de uitvoeringsfase sturen op bouwkwaliteit.	Deze toets wordt uitgevoerd na afsluiten van het aanneemcontract. Dit proces staat on hold .
1.1c.5 Sub 2 Demarcatie: Heldere demarcatie geldstromen Stadion, VOF en BVO.	Dit is en blijft onderwerp van aandacht en zal in de definitieve transactiedocumentatie verwerkt worden.
11.2 Sub 1 Eind 2017 moet er een concreet voorstel liggen voor het toewerken naar een organisatie die gesteld staat voor de verbrede exploitatie.	Geen bijzonderheden. Dit komt in een latere fase van het project aan de orde.
12.2 Bij herontwikkeling zal de grondslag voor de erfpacht opnieuw moeten worden vastgesteld of zal grondverkoop plaatsvinden. De waardebeoordeling hiervoor zal door middel van een taxatie van de herontwikkeling op de reguliere residuele waardebeoordelingsmethodiek plaatsvinden. De waarde van de grond horend bij de herontwikkeling van de Kuip wordt conform gemeentelijk grondbeleid bepaald.	Het principe is in de procesovereenkomst herontwikkeling Kuip vastgelegd. Uitwerking is is aan de orde op het moment dat er een ver genoeg uitgewerkt plan voor de herontwikkeling van De Kuip is. Dit proces staat on hold .
12.3 De ontwikkeling van de outdoor atletiekbaan en het multifunctionele sportcentrum wordt voor een taakstellend bedrag (prijspeil 2016) in de Kuip gerealiseerd. Op basis van het conceptprogramma van eisen is door Feyenoord City een raming gemaakt voor de inpassing van deze functies in de Kuip. Hieruit blijkt dat de kosten hiervan niet de kosten van realisatie op de Sportcampus overschrijden. Voor de	Dit is aan de orde op het moment dat de planvorming voor de herontwikkeling van de Kuip start. Dit proces staat on hold .

Randvoorwaarde	Stand van Zaken (medio nov 2021)
Gemeente is voorwaarde dat dit ook in de verdere uitwerking taakstellend zo blijft. Bedragen zijn bekend bij Feyenoord.	
12.8 Bovengenoemde voorwaarden (van 12) worden opgenomen in overeenkomsten met derden.	De gemeentelijke projectorganisatie Feyenoord city kent de haalbaarheidsstudie. De uitkomsten zijn aan de commissie MPOF toegelicht. De ontwikkelovereenkomst is vrijwel gereed. Dit proces staat on hold .
13.1b De Gemeente gaat er vanuit dat Feyenoord met haar partners uitvoering geeft aan de belangrijkste bouwstenen van het mobiliteitsplan: (i) koppeling ticket aan vervoerswijze, voor zowel Feyenoord--evenementen als andere evenementen (ii) opzetten arrangementen, gericht op zowel Feyenoord-evenementen als andere evenementen (iii) Afspraken met vervoerders over capaciteit ten tijde van evenementen (iv) verbeteren kwaliteit alternatieve vervoerswijzen.	De gesprekken met Stadion en club hierover worden gevoerd. In de monitoringsrapportage en in de halfjaarlijkse voortgangrapportages wordt ingegaan op de ontwikkelingen en de actuele situatie. Zie verder hoofdstuk Mobiliteit
13.1c.2 Uitwerking van een incentiveregeling, waarbij het niet halen van mijlpalen en niet uitvoeren van het jaarlijks programma verbonden wordt met de uitkering aan de BVO. Zolang er geen sprake is van een organisatiestructuur met een uitkering aan de BVO dienen hier andere afspraken over gemaakt te worden	Dit is op dit moment nog niet aan de orde. Te zijner tijd zal hierover gerapporteerd worden
13.1e Tijdig, doch, uiterlijk voor start realisatie van het stadion, heeft Feyenoord afspraken met vervoerders over de beschikbare capaciteit, die benodigd is voor het nieuwe stadion	Stadion Feyenoord heeft dit in voorbereiding om bij de start van de realisatie hiermee gereed te zijn. Concreet betreft dit de NS, RET en aanbieders van vervoer over water. Dit proces staat on hold .
13.2b Realiseren en organiseren van voldoende parkeerplaatsen	Dit is op dit moment nog niet aan de orde. In de Nota's van Uitgangspunten voor de deelprojecten in het projectgebied is dit als eis meegegeven. Over de voortgang wordt gerapporteerd. Zie ook hoofdstuk Mobiliteit.
13.2g Bij de ontwikkeling van Feyenoord City moeten in de overeenkomsten met eigenaren en huurders afspraken gemaakt worden over eventueel verminderde beschikbaarheid van parkeren tijdens evenementen.	Dit zal worden vastgelegd in Nota's van Uitgangspunten en de met de deelontwikkelingen verbonden overeenkomsten. De eerste relevante ontwikkeling is het Waterfront, waarin de eis voor dubbelgebruik is opgenomen. De Nota van Uitgangspunten Waterfront is vastgesteld.
15.1a Voor detailhandel is een quickscan Detailhandel planologisch onderzoek (DPO) gedaan. In dit DPO worden nog verschillende redeneerlijnen gehanteerd om de m2 detailhandel in de Strip te onderbouwen. De Gemeente kan zich de ontwikkeling van detailhandel in de Strip voorstellen, mits deze sportgerelateerd en onderdeel van een totaal (belevings-)concept is. Aan de detailhandel stelt de Gemeente de volgende eisen (i) duidelijke onderbouwing door middel van een volledig DPO detailhandel (ii) een duidelijke strategie voor het gebied (inclusief Veranda) waarbij rekening gehouden wordt met de impact op bestaande detailhandel en provinciaal en gemeentelijk beleid (iii) afspraken over het borgen van de gethematiseerde detailhandel	Het DPO is uitgevoerd en in het bestemmingsplan verwerkt. Hierin is ook het gemeentelijk en provinciaal beleid geborgd. De uitwerking van de strategie voor de Veranda zal in najaar 2022 starten. Pas bij daadwerkelijke ontwikkeling kunnen de afspraken contractueel geborgd worden

Randvoorwaarde	Stand van Zaken (medio nov 2021)
<p>15.1c Om de kans op een regulier treinstation in dit gebied te vergroten dienen in de uitwerking ook het voor- en natransport zo optimaal mogelijk gefaciliteerd te worden (fietsenstallingen, dubbelgebruik parkeren ten behoeve van P+R en toeleidende looproutes).</p>	<p>In het kader van de MIRT-verkenning Oeververbindingen Rotterdam wordt ook het Station Stadionpark bestudeerd. De gesprekken met ProRail en NS over het station en de bijbehorende voorzieningen zijn gestart, maar kunnen pas concreet worden bij een definitieve go voor het station. Voor Feyenoord City geldt dat deze uitkomsten echt relevant worden bij de uitwerking van fase 3</p>
<p>15.1h Ten aanzien van het beheer heeft de Gemeente als uitgangspunt dat de privaat aangelegde buitenruimte ook privaat beheerd wordt, tenzij er duidelijke argumenten zijn waarom dit anders te regelen. Beheer van zowel boven als ondergrondse openbare buitenruimte en voorzieningen door externe instanties (onder andere nutsbedrijven en waterschap) en Gemeente moeten zowel tijdens de bouw als na de bouw mogelijk blijven. Specifieke aandacht behoeft hierbij de kade bij het stadion</p>	<p>De demarcatie tussen gemeente en private partijen is duidelijk. De Stichting Gebiedsontwikkeling is het beheer met de beoogde ontwikkelaars verder aan het uitwerken. Pas verderop in de planvorming wordt dit definitief vastgelegd.</p>
<p>16.2b Ook in het ontwerpproces van het stadion dient per fase (PVE, SO, VO en DO) duidelijk aangegeven te zijn welke duurzaamheidsafwegingen zijn gemaakt.</p>	<p>Bij het stadion is elke ontwerpfase een duurzaamheidsdocument geleverd en beoordeeld door de gemeente. Op grond van het advies van Deloitte zal dit ook in de uitvoerings-fase worden gemonitord.</p>