

# Voortgangsrapportage Feyenoord City

## Deel 2

Oktober 2018

Vastgesteld door het College van B&W van Rotterdam op 6 november 2018

## Inhoudsopgave

<b>Leeswijzer .....</b>	<b>4</b>
<b>Overall .....</b>	<b>5</b>
<i>Inleiding.....</i>	<i>5</i>
<i>Overall – Kritieke processen.....</i>	<i>6</i>
Kritieke processen (planning) .....	7
Gebiedsontwikkeling.....	7
Stadion .....	8
Sociaal economisch programma .....	8
Mobiliteitsaanpak .....	8
<i>Overall - kwaliteit.....</i>	<i>8</i>
Gebiedsontwikkeling.....	8
Stadion .....	9
<i>Overall - Financiële randvoorwaarden.....</i>	<i>9</i>
Gebiedsontwikkeling.....	9
Stadion .....	9
<i>Overall - Participatie .....</i>	<i>9</i>
Omgeving .....	10
Supporters.....	10
<i>Overall – Risico's .....</i>	<i>10</i>
Algemeen .....	10
Draagvlak.....	11
Raakvlakken .....	11
Bouwkosten .....	12
<b>Gebiedsontwikkeling .....</b>	<b>12</b>
<i>Inleiding.....</i>	<i>12</i>
<i>Gebiedsontwikkeling - Algemeen.....</i>	<i>13</i>
Selectie en contractering marktpartijen .....	15
Bestemmingsplanprocedure.....	16
Verwerving.....	16
<i>Gebiedsontwikkeling - Kwaliteit .....</i>	<i>17</i>
Kwaliteit in gesprekken en ontwerp .....	17
Kwaliteitsborging welstand.....	18
<i>Gebiedsontwikkeling -   Financiële randvoorwaarden.....</i>	<i>18</i>
Voorwaarde 4.....	18
Voorwaarde 5.....	19
Voorwaarde 6.....	19
<i>Gebiedsontwikkeling - Participatie .....</i>	<i>19</i>
Betrokkenheid en draagvlak omgeving .....	19
Instemming stakeholders.....	20

<i>Gebiedsontwikkeling – Risico's</i> .....	20
Demarcatie met het stadion .....	20
(Ruimtelijke) impact grote infrastructuurprojecten .....	21
Draagvlak omgeving .....	21
<i>Gebiedsontwikkeling - Moties</i> .....	21
<b>Realisatie nieuw stadion</b> .....	<b>22</b>
<i>Inleiding</i> .....	22
<i>Realisatie nieuw stadion - Kritieke processen</i> .....	23
Ontwerpproces .....	23
Omgevingsvergunning .....	24
Financiering .....	24
Aanbesteding .....	25
<i>Realisatie nieuw stadion - Kwaliteit</i> .....	26
<i>Realisatie nieuw stadion – Financieel</i> .....	27
Voorwaarde 9.....	27
Voorwaarde 10.....	27
Voorwaarde 11.....	28
Voorwaarde 12.....	28
<i>Realisatie nieuw stadion – Participatie</i> .....	28
Betrokkenheid en draagvlak omgeving .....	29
Betrokkenheid en draagvlak supporters.....	29
Betrokkenheid en draagvlak potentiële huurders/exploitanten .....	29
Instemming stakeholders (RWS, Waterschap, etc) .....	29
<i>Realisatie nieuw stadion – Risico's</i> .....	29
Demarcatie met gebiedsontwikkeling .....	30
Planning.....	30
Draagvlak.....	30
Nieuwe risico's .....	31
<i>Realisatie nieuw stadion - Moties</i> .....	31
<b>Mobiliteit</b> .....	<b>31</b>
<i>Inleiding</i> .....	31
<i>Mobiliteit - Kritieke processen</i> .....	32
Mobiliteitscontract.....	32
Actieplan .....	33
Gemeentelijk uitvoeringsprogramma.....	33
Parkeren in de wijken.....	33
Kwaliteit .....	33
Tijdige inzet maatregelen gedragsverandering .....	34
<i>Mobiliteit - Kwaliteit</i> .....	34
Kwaliteit .....	34
<i>Mobiliteit – Financieel</i> .....	34
Budgetprognose gemeentelijk programma.....	35
Bijdrage derden.....	35
<i>Mobiliteit – Participatie</i> .....	35
Betrokkenheid en draagvlak omgeving (bewoners en bedrijven).....	35
Betrokkenheid en draagvlak supporters.....	36
Afstemming met vervoerders en beheerders infrastructuur .....	36
<i>Mobiliteit – Risico's</i> .....	36

Stand van zaken risicoprofiel .....	37
Nieuwe risico's .....	37
<i>Mobiliteit – Moties</i> .....	37
<b>Voortgang Sociaal economische programma .....</b>	<b>37</b>
<i>Inleiding</i> .....	37
<i>Sociaal Economisch Programma – Kritieke processen</i> .....	38
<i>Sociaal Economisch Programma – Kwaliteit</i> .....	40
<i>Sociaal Economisch Programma – Financieel</i> .....	40
<i>Sociaal Economisch Programma – Participatie</i> .....	41
<i>Sociaal Economisch Programma – Risico's</i> .....	41
<i>Sociaal Economisch Programma – Moties</i> .....	41
<b>Bestuurlijke documenten.....</b>	<b>42</b>
Inleiding.....	42
Moties .....	42
Schriftelijke vragen.....	42
Toezeggingen .....	42
Correspondentie .....	43
Actualiteitenraad .....	43
Stand van zaken moties .....	44
Stand van zaken schriftelijke vragen.....	47
Stand van zaken toezeggingen.....	48
<b>Mijlpalen en planning .....</b>	<b>51</b>
<i>Tijdslijn Feyenoord city - mijlpalen</i> .....	51
<b>Voorwaarden Gemeentelijke Position paper .....</b>	<b>53</b>

# Leeswijzer

Twee keer per jaar (in april en in 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 gemeentelijke projectorganisatie Feyenoord City (als onderdeel van de projectorganisatie Stadionpark) in samenwerking 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 openbaar 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 vijf onderdelen die ieder afzonderlijk worden gemonitord:

1. Overall
2. Gebiedsontwikkeling
3. Realisatie nieuw stadion
4. Mobiliteitsaanpak
5. Sociaal economisch programma

Zodra de planvorming voor de herontwikkeling van de Kuip concreter wordt, zal deze als zesde onderdeel toegevoegd worden aan de voortgangsrapportage. Tot die tijd zullen eventuele relevante vorderingen op dit punt gemeld worden als onderdeel van onderdeel 2 Realisatie nieuw stadion.

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.

# 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 participatiebijeekkomsten.

## Conclusies en aandachtspunten

### ***Kritieke processen***

- De ontwerpprocessen liggen op schema voor oplevering stadion in 2023, maar er is nauwelijks nog rek.
- De Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas is opgericht en de marktpartijen zijn geselecteerd.
- Voor de eerste ontwikkelplot is een marktpartij gecontracteerd.
- ISG heeft de businesscase voor het nieuwe stadion (positief) beoordeeld.
- Feyenoord en gemeente hebben de Basisovereenkomst mobiliteit getekend.
- Basisovereenkomst Sociaal economisch programma wacht nog op finale afronding en vaststelling.

### ***Kwaliteit***

- De Position Paper is meegenomen in de statuten voor de stichting gebiedsontwikkeling, de raamovereenkomsten en andere contracten.
- Doelstellingen zijn duidelijk vastgelegd in de getekende contracten.
- Het ambitieniveau is onveranderd hoog en komt tot uiting in geselecteerde plan voor Parkstad Zuid.
- Het VO is pas te beoordelen na de aangekondigde aanpassing.

### **Financiële randvoorwaarden ›**

- De Position Paper blijkt voor alle partijen een helder kader te formuleren en wordt gerespecteerd.
- De BVO heeft nieuwe eis gesteld aan bijdrage aan het spelersbudget. Deze dient verenigd te worden met de Position Paper.

### ***Participatie***

- Feyenoord heeft haar inzet op participatie met de omgeving opgevoerd. Draagvlak blijft een aandachtspunt.
- Bijeenkomsten worden goed bezocht en gewaardeerd.
- In de huidige fase is het lastig om alle zorgen weg te nemen.
- Het proces met de professionele stakeholders verloopt goed.
- Met de professionele stakeholders is de samenwerking voortgezet op de voor hun relevante werkerreinen. Dat proces verloopt goed.

### ***Risico's ›***

- Draagvlak onder supporters en in de stad blijven om aandacht vragen.
- De komende periode moet duidelijk worden of Feyenoord komt tot een go voor het stadion.

- Inpassing van de eis over de bijdrage van het stadion aan het spelersbudget binnen de kaders van de Position Paper.

## Overall – Kritieke processen

Deze voortgangsrapportage bevat gedetailleerde informatie over de deelprojecten van Feyenoord City: gebiedsontwikkeling, stadion, mobiliteit en sociaal-economisch programma. Sinds de zomer heeft vooral de stadion-ontwikkeling in de schijnwerpers gestaan. In uw raad hebben diverse debatten over dit onderwerp plaatsgevonden. Ook de media hebben zich niet onbetuigd gelaten. Onderwerp van discussie was onder meer de beoordeling door de International Stadia Group (ISG) van de businesscase voor het nieuwe stadion. Ook de door Feyenoord aangekondigde aanpassing van de businesscase, de optimalisatie van het ontwerp van het stadion (in relatie tot de businesscase en de stijgende bouwkosten) en de garantie die Feyenoord Rotterdam NV onlangs eiste over een bijdrage aan het spelersbudget, zijn uitgebreid aan bod geweest.

Feyenoord wil de genoemde onderwerpen oplossen voordat men een besluit neemt om door te gaan naar de volgende fase van het project. Dit besluit wordt voor het eind van het jaar verwacht. In de voortgangsrapportage is te zien dat deze onzekerheid rond de voortgang van het stadion een belangrijke stempel op de beoordelingen drukt. Een positief besluit van Feyenoord zal de rapportage (en de cirkeldiagrammen in het bijzonder) een stuk positiever kleuren, omdat de insteek van Feyenoord is dat de oplossingen binnen de gemeentelijke randvoorwaarden blijven.

Over de voortgang van de andere onderdelen van Feyenoord City zijn we positief. Met de gebiedsontwikkeling zijn grote stappen gezet. Er is een consortium geselecteerd, de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas is opgericht en de eerste overeenkomsten zijn getekend. Met de gunning van Parkstad-Zuid wordt de eerste deelontwikkeling concreet voorbereid. De gesprekken over verwervingen verlopen over het algemeen positief, al blijft het tempo een belangrijk aandachtspunt.

Het mobiliteitscontract is getekend en het eerste actieplan is vastgesteld. De eerste maatregelen (verkeersplan Veranda en bewaakte fietsenstalling) zijn succesvol en hebben een positieve invloed op de samenwerking met de omgeving, ook omdat Feyenoord blij geeft snel te kunnen aanpassen op basis van signalen. Het sociaal-economisch programma is verder uitgewerkt in een concreet programma, waar wij met tevredenheid naar kijken. Op dit moment wordt de bijbehorende basisovereenkomst met alle bindende afspraken afgerond.

De voortgangsrapportage geeft inzicht in de actuele planning van het project. De planning is aangepast aan het uitgestelde besluit van Feyenoord om met de fase van definitief ontwerp te starten. Ondanks dat Feyenoord enige maanden extra tijd neemt, blijft de uitvoeringsplanning voor het stadion binnen de overallplanning in de Basisrapportage (november 2017). De planning is wel krappert geworden. Veel van de bufferruimte is verbruikt. Het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het nieuwe stadion en de verwerving en uitplaatsing van bedrijven zitten op het kritieke pad. De planning is nog steeds haalbaar, maar behoeft optimale samenwerking tussen alle partijen.

De extra druk op de planning en de kans op vertraging heeft voor de gemeente geen schadelijke (financiële) consequenties. Zowel de grondexploitatie van de eerste fase gebiedsontwikkeling als de bouw van het nieuwe stadion zijn immers een particuliere opgave. Extra tijd nemen in het belang van zaken als zorgvuldigheid, zekerheid, kwaliteit of geld achten we in principe belangrijker dan strikt de planning volgen. Voor de gemeente betekent vertraging dat het aandeel in het Eigen Vermogen pas later hoeft te worden verstrekt en de aankoop van de grond onder het stadion en aansluitend uitgifte in erfpacht eventueel pas later plaatsvindt.

Binnen de integrale planning is een aantal deelprocessen optimaler ingericht, zonder dat daardoor de totale doorlooptijd verandert. Onder meer het financieringstraject is ten opzichte van de planning in de Position Paper (mei 2017) behoorlijk aangepast samen met de financiers. Het traject sluit nu beter aan bij de momenten waarop financiers geacht worden cruciale beslissingen te nemen. In overleg met de financiers is de Financial Close gesplitst in Financial Commitment (eind 2019) en Financial Close (2020). Hiermee wordt beter aangesloten bij de terminologie van de financier. Op het moment van Financial Commitment moet aan alle voorwaarden in de Position Paper zijn voldaan. De enige voorwaarde die daarna voor alle partijen resteert, is de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan

en de omgevingsvergunning. Met die kanttekening is het Financial Commitment feitelijk gelijk aan de Financial Close die ook oorspronkelijk voor 2019 gepland stond. De finale toets en het besluit over uiteindelijke deelneming door de gemeente vindt dus nog steeds in 2019 plaats, maar dan onder de noemer van Financial Commitment. Zodra het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn (naar verwachting in 2020) vindt de Financial Close plaats. Er kunnen dan geen wezenlijke wijzigingen meer ten opzichte van het Financial Commitment worden aangebracht.

Op verzoek van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en de aangesloten consortium partners is besloten om de vaststelling van het masterplan voor de gebiedsontwikkeling door uw raad begin 2019 te laten plaatsvinden. Daarmee is een betere afstemming met het Voorlopig Ontwerp voor het stadion mogelijk, kunnen de resultaten van de milieuonderzoeken beter geïntegreerd worden en is er meer tijd om de grondexploitatie op het masterplan te laten aansluiten om de werkelijke realisatie van het masterplan met de daarin vervatte ambities beter te kunnen waarborgen. Het later vaststellen van het Masterplan heeft geen gevolgen voor de planning van de gebiedsontwikkeling. Hierin is het bestemmingsplanproces leidend.

### Kritieke processen (planning)

In de 1e voortgangsrapportage van april 2018 is aangegeven dat de planning steeds verder verbreed en verdiept wordt naarmate het project vordert. Extra tijd nemen in het belang van zaken als zorgvuldigheid, zekerheid, kwaliteit of geld achten we daarbij in principe belangrijker dan strikt de planning volgen. Ook omdat de gemeente daarvan geen directe financiële consequenties ervaart. Gevolgen van vertraging kunnen zijn dat het aandeel in het Eigen Vermogen pas later hoeft te worden verstrekt en de aankoop van de grond onder het stadion en aansluitend uitgifte in erfpacht eventueel pas later plaatsvindt.

Feyenoord en de gemeentelijke projectorganisatie spreken elkaar regelmatig over de planning. Daarbij worden de eerdere aannames tegen het licht gehouden en bepaald of deze actueel en realistisch zijn. Bij afwijkingen vind de afweging plaats of bijsturing mogelijk en noodzakelijk is in relatie tot de gewenste kwaliteit en de impact op de overallplanning. Dat proces heeft zich ook in de afgelopen periode van de 2e rapportage voortgezet. Om de raad een goed overzicht te geven hebben we in deze rapportage een nieuwe actuele planning met de belangrijke mijlpalen opgenomen.

### Actuele stand van de mijlpalen

De majeure mijlpalen zijn nav de ontwikkelingen in de afgelopen rapportage periode bijgesteld (zie ook nadere toelichting hierna):

- Masterplan: Q1 2019 gereed voor besluitvorming
- Bestemmingsplan en omgevingsvergunning stadion: medio 2019 ter inzagelegging
- Vaststelling bestemmingsplan: eind 2019/begin 2020
- Financial Close:
  - financiering stadion gecommiteerd: eind 2019
  - financial close en start bouw: zomer 2020
- Start eerste deelproject gebiedsontwikkeling (Parkstad Zuid): 2020
- Onherroepelijk bestemmingsplan en omgevingsvergunning stadion: zomer 2020:
- Opening stadion: 2023

### Gebiedsontwikkeling

Op het vlak van de gebiedsontwikkeling is goede voortgang geboekt. Er is een duidelijk en overtuigend enthousiasme in de markt aangetroffen.

Dit heeft als eerste geleid tot:

- de selectie van consortium bestaande uit Heijmans, Provast en Syntrus Achmea die een goed voorstel hebben neergelegd voor de 1e fase van de gebiedsontwikkeling.
- selectie van gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM voor Parkstad Zuid op basis van een plan dat goed aansluit bij de gemeentelijke ambities.

De Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas die de grondexploitatie gaat uitvoeren is in juli opgericht. Op 19 oktober is de Stichting de diverse benodigde contracten voor de gebiedsontwikkeling aangegaan, waaronder de raamovereenkomst met de gemeente. De koopovereenkomst Parkstad-Zuid zal op korte termijn worden ondertekend.

Ook met verwerving en uitplaatsing worden belangrijke stappen gezet. De eerste overeenkomsten zijn gereed en voor het eerste object wordt het transport voorbereid. Over het geheel gezien loopt dit langzamer dan verwacht. Voor de verwerving en uitplaatsing van bedrijven moet er voldoende balans tussen kosten en het gewenste tempo blijven. Wij verwachten dat de oprichting van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas komend half jaar zal resulteren in belangrijke stappen die beter zicht geven op de planning. De planning voor het bestemmingsplan is iets aangepast, zodat deze weer gelijk oploopt met de omgevingsvergunning. De gezamenlijk ter inzagelegging is medio 2019 voorzien.

## Stadion

Feyenoord (stadion NV en BVO gezamenlijk) hebben in augustus besloten om een paar maanden extra te nemen om het VO Stadion (met bijbehorende investeringsraming) en de businesscase verder te optimaliseren alvorens de fase van het Definitief Ontwerp in te gaan.

Ook voor de milieuonderzoeken, die deels samenhangen met het VO voor het stadion, wordt wat meer tijd genomen. De ontwerpprocessen voor het VO Stadion en de milieuonderzoeken zijn, zoals ook in de vorige rapportage aangegeven, scherp gepland. Zorgvuldigheid in deze processen is belangrijk: een kwalitatief goed resultaat in de huidige fase zorgt voor betere producten en processen in het vervolg. Hiermee moeten de vervolplanningen haalbaar zijn, al blijven deze ambitieus.

De omgevingsvergunning (en het bestemmingsplan, waarmee gecoördineerd wordt) wordt in de nieuwe planning medio 2019 ter inzage gelegd. Om dit te halen is een optimale samenwerking tussen Feyenoord City en gemeente noodzakelijk. Daarmee kan de bouw van het nieuwe stadion nog steeds in de zomer van 2020 starten. Voorwaarde is wel dat de uitwerking van en besluitvorming over het stadion en bestemmingsplan verloopt als voorzien. Verdere vertraging maakt de kans op een latere start voor het stadion groot.

Financial close is gesplitst in 2 stappen: financial commitment bij vastgesteld bestemmingsplan en financial close bij onherroepelijke omgevingsvergunning.

## Sociaal economisch programma

Na ondertekening van de intentieovereenkomst in april van dit jaar bleek meer tijd nodig voor de uitwerking in een basisovereenkomst en uitvoeringsprogramma. Voor beide kanten, voor Feyenoord en de gemeente, blijkt de innovatieve samenwerking tal van aspecten te kennen waarvoor tijd nodig is om ze te verkennen, om ze uit te werken, om draagvlak te vinden en om ze uiteindelijk te besluiten. Voor het eind van het jaar wordt, iets later dan verwacht, de basisovereenkomst afgesloten met daarbij een uitgewerkt programma. Dit heeft verder geen gevolgen voor de planning van de uitvoering.

## Mobiliteitsaanpak

Het mobiliteitscontract is ondertekend en het actieplan 2018 is vastgesteld. De eerste maatregelen zijn inmiddels geïmplementeerd, zoals de nieuwe verkeersregeling voor de Veranda en de introductie van bewaakte fietsenstallingen. Voor de komende jaren is de planning voor de beoogde voortgang op de doelstellingen met de bijbehorende maatregelen vastgelegd bij het mobiliteitscontract. Deze planning moet leiden tot voldoende resultaat, zodat bij de opening van het nieuwe stadion de bereikbaarheid gewaarborgd is en de overlast in de wijken binnen de perken blijft.

## Overall - kwaliteit

### Gebiedsontwikkeling

We zijn verder verheugd te zien dat kwaliteit een belangrijke rol heeft gespeeld in de selectie van AM voor de realisatie van Parkstad Zuid. AM heeft een goed plan opgeleverd. Dit geeft vertrouwen in het vervolg. Dat vertrouwen dat we met de gebiedsontwikkeling op de goede weg zijn, blijkt ook uit het feit dat in de statuten van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas het realiseren van een maximale maatschappelijke meerwaarde als één van de doelstellingen opgenomen is. Het Masterplan Feyenoord City wordt naar verwachting begin 2019 aan uw raad aangeboden, met hierin de ambities voor het hele gebied gekoppeld aan de grondexploitatie.



Het college heeft besloten voor Feyenoord City een welstandskamer in te stellen om de integrale kwaliteit nog beter te kunnen beoordelen. Vooruitlopend daarop hebben wij de aanpassing van de Welstandsnota in gang gezet, waarmee de gebiedsaanduiding beter past bij de ambities voor het gebied om daarmee de beoordeling beter te kunnen onderbouwen.

### Stadion

De gemeente heeft in de afgelopen rapportageperiode nota's van uitgangspunten vastgesteld voor het Stadion en Parkstad-Zuid. Feyenoord City pakt deze nota's van uitgangspunten serieus op. Bij het stadion zien we dit terug in het voorlopig ontwerp, waar wij in eerste aanleg positief over de kwaliteit zijn. Dit betreft zowel de uitstraling van het stadion als de ideeën over de inrichting van de concourse en de kwaliteit die dit ook op niet-evenementdagen biedt. We kunnen dit pas echt bij het VO in november beoordelen. Op dat moment zal het VO ook besproken worden in de Welstandskamer Feyenoord City waartoe wij hebben besloten.

## Overall - Financiële randvoorwaarden

De financiële randvoorwaarden hebben met name betrekking op de gebiedsontwikkeling en het stadion.

Bij de gebiedsontwikkeling betreft dit het voeren van een private grondexploitatie en afspraken over de aan- en verkoop van grond. Bij het stadion de randvoorwaarden met betrekking tot de gemeentelijke deelname in de financiering.

### Gebiedsontwikkeling

De financiële randvoorwaarden met betrekking tot een private grondexploitatie, aankoop- en verkoop van grond zijn de in raamovereenkomst verankerd.

### Stadion

Ten aanzien van het stadion hebben de uitlatingen van de directeur van Feyenoord Rotterdam NV met betrekking tot de bijdrage uit de stadionexploitatie aan het spelersbudget tot wijziging in de uitgangspunten van de zijde van Feyenoord geleid. Voor het college staan de randvoorwaarden uit de Position Paper overeind. De wensen van Feyenoord zullen binnen de randvoorwaarden moeten worden ingepast.

Ander aandachtspunt betreft de stijging van bouwpreizen. Het VO wordt zo aangepast dat het optimaal de businesscase kan faciliteren en binnen de kostenraming past. Feyenoord heeft aangegeven in ieder geval niet de risicoreserveringen en posten onvoorzien naar beneden bij te stellen. Dit voorkomt dat het risicoprofiel voor de toekomst stijgt.

Op 4 oktober is de raadscommissie MPOF in een besloten bijeenkomst geïnformeerd door ISG over hun positieve beoordeling van de businesscase. Feyenoord grijpt de bevindingen aan om de businesscase verder te optimaliseren.

## Overall - Participatie

Op het gebied van participatie wordt een forse inzet gepleegd. De participatiebijeenkomsten worden over het algemeen als goed tot zeer goed ervaren. Dat betekent niet dat er ook sprake is van een algemeen positief sentiment. Gezien de fase van het project is het niet altijd mogelijk om alle zorgen gelijk weg te nemen die bij mensen leven over het project. De aangegeven verbetervoorstellen zijn voor hen niet altijd concreet terug te zien, bijvoorbeeld omdat het stadionontwerp nog volop in ontwikkeling is. Mensen moeten daarom afgaan op de toezegging dat hun inbreng serieus wordt meegenomen en daarop vertrouwen. Dit leidt er logischerwijs toe dat de zorg niet helemaal is weggenomen.

Feyenoord heeft zijn haar activiteiten op het vlak van participatie en communicatie flink uitgebreid. Daarover wordt verslag gedaan in het participatiedashboard en het communicatiedashboard. De gemeente draagt bij met kennis en ervaring en helpt bij de uitvoering. Hiertoe heeft de gemeente (net als Feyenoord City) een aparte omgevingsmanager aangesteld. Bij de vier projectonderdelen staan de specifieke activiteiten uitgesplitst.

## Omgeving

Met het actieplan mobiliteit, de daaruit voortkomende projecten en de milieuonderzoeken zijn er de afgelopen periode veel onderwerpen waarbij participatie heeft plaatsgevonden. Dit vroeg veel van de organisatie en de omgeving. Met de stakeholders is in april het gesprek gevoerd op welke manier we dit zo behapbaar mogelijk kunnen maken. In de omvang en complexiteit zit ook een risico met betrekking tot de betrokkenheid en draagvlak.

De participatie is anders vorm gegeven. Waar in het begin vooral met geografisch georganiseerde bewonersplatformen werd gesproken, is er gekozen om dat te wijzigen in een themagerichte participatie. Met de stichting Bewonersbelangen Veranda (BBV) zijn maatwerk afspraken gemaakt.

De ondernemersvereniging Stadionweg (OVS) heeft aangegeven participatie op een laag pitje te zetten en alleen aan te schuiven bij onderwerpen die hen aangaan. Zij maken hun eigen keuzes waar ze wel en niet aanschuiven. Feyenoord en gemeente zijn inmiddels weer in gesprek met OVS over het intensiveren van de contacten.

## Supporters

De betrokkenheid en draagvlak van supporters blijft een belangrijk punt van aandacht. Daarbij is er een groep die nadrukkelijk vast wil houden aan behoud van de Kuip als speellocatie van de betaald voetbalorganisatie Feyenoord.

Feyenoord heeft haar inspanningen om supporters te bereiken vergroot. De afgelopen maanden is die groep verbreed door een aantal participatie-/informatieavonden te organiseren die toegankelijk waren voor alle supporters. De verbreding blijkt verder uit de oplage van de nieuwsbrieven (13.000 stuks), het aantal volgers op Twitter en de bezoeken aan de Feyenoord City website. Gezien de diversiteit van de supportersschare zal dit voortgezet worden. Enerzijds om uitleg te geven over gemaakte keuzes en terugkoppeling te geven aan welke wensen van supporters en andere stakeholders is tegemoet gekomen en welke niet. Anderzijds om het draagvlak onder supporters te vergroten en om de juiste input te krijgen van hun wensen en vragen. De gemeente hecht hier aan.

Extra aandacht vergt de uitleg van de businesscase, de bouwkosten en gevolgen en risico's voor de club aan de supporters. De berichtgeving over de stijgende bouwkosten en bijstellen van de businesscase draagt niet bij aan positief sentiment. De goede uitleg hierover kan pas echt gegeven worden als de uitkomsten van deze optimalisaties er daadwerkelijk zijn.

## Overall – Risico's

### Algemeen

De risico's bij de verschillende deelprojecten staan goed op het netvlies en de beheersmaatregelen zijn bekend. Er is in de afgelopen periode geen sprake van een toename van het risicoprofiel voor de gemeente. Aandachtspunt blijven uiteraard wel de stijgende bouwkosten, het inpassen van de wensen met betrekking tot het spelersbudget en het draagvlak voor het nieuwe stadion bij supporters en in de omgeving.

De Position Paper blijkt een goede beheersmaatregel te zijn, die voor alle partijen duidelijkheid over de gemeentelijke randvoorwaarden geeft. Hiermee is het gemeentelijk risicoprofiel goed beheerst.

## Draagvlak

Voldoende draagvlak is belangrijk voor een groot project als Feyenoord City. Feyenoord heeft haar inzet op participatie in de afgelopen periode fors uitgebreid en heeft te kennen gegeven die inzet voorlopig op dat niveau te willen continueren. Ook Feyenoord ziet het belang in dat dat mensen hun zorgen en aandachtspunten kunnen inbrengen.

Hierbij spelen twee aandachtspunten een rol:

1. De complexiteit van het project: er is veel, vaak tegenstrijdige, informatie in omloop, die voor mensen vaak moeilijk te duiden is. Het blijkt niet eenvoudig om alle vragen te beantwoorden en (mogelijke) misverstanden uit de wereld te helpen. Ook is de omvang van het dossier een probleem. Hoe zorg je ervoor dat men er wijs uit de berg aan informatie worden. Het is in zo'n situatie makkelijker om zaken ter discussie te stellen of in twijfel te trekken, dan alle vragen te beantwoorden en duidelijkheid te bieden. Dit zal constant energie van Feyenoord en gemeente vragen.

2. Niet alle vragen zijn op dit moment te beantwoorden: naarmate de ontwikkeling voortschrijdt en er bijvoorbeeld een definitief plan voor het stadion ligt met bijbehorende business case of een definitief Masterplan met bijbehorende milieu-onderbouwing kunnen weer heel veel meer vragen met meer detail en zekerheid worden beantwoord dan dat nu kan in de huidige fase van de ontwikkeling.

Gemeente en Feyenoord zullen hun inzet om draagvlak te stimuleren en behouden onverminderd handhaven.

## Raakvlakken

Zoals gezegd is Feyenoord City in een aantal, duidelijk te onderscheiden, deelprojecten verdeeld (ook wel werkstromen genoemd) met een eigen aanpak en verschillende rollen van Feyenoord en de gemeente. Voor de gemeente is het van belang de voor haar relevante raakvlakken goed te formuleren en te zorgen dat deze zowel in de eigen aanpak als in de aanpak van Feyenoord City voldoende op het netvlies staan en dat voldoende op de door de gemeente gestelde resultaten wordt ingezet.

Belangrijke raakvlakken zijn bijvoorbeeld:

1. Prijs grondaankoop onder het stadion moet gelijk zijn aan de waarde in het erfpachtcontract voor het nieuwe stadion.
2. Demarcatie stadion en gebiedsontwikkeling (dam, concourse).
3. Afspraken met partijen 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 dienen bewaakt te worden in de ontwerpprocessen (pve stadion vs nota van uitgangspunten, VO Stadion vs Masterplan), verschillende businesscases en contractuele afspraken (zowel tussen gemeente en Feyenoord als tussen Feyenoord en derden).

Bij iedere mijlpaal van een van de deelprojecten zal de toets plaatsvinden of de raakvlakken van dat specifieke deelproject voldoende zijn afgeregeld in relatie tot de andere deelprojecten.

De afgesloten overeenkomsten met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (met de gemeente en met Stadion Feijenoord NV) laten zien dat de raakvlakken op hoofdlijnen goed geborgd zijn. Belangrijke volgende stap is de invulling van het definitief VO in relatie tot het masterplan en de verdere uitwerking van de afspraken.

De verwachting is dat bij de volgende voortgangs-rapportage dit risico vrijwel geheel in de belangrijkste overeenkomsten en planproducten belegd zal zijn.

Voor alle deelprojecten en bijbehorende producten geldt dat er een checklist is met relevante voorwaarden uit de Position Paper, moties en raakvlakken waar bij afronding van een fase op getoetst zal worden of voor de gemeente in voldoende mate hier aan voldaan is.

## Bouwkosten

Sinds vorige voortgangsrapportage is duidelijk geworden dat de werkelijke bouwkostenstijging groter is dan waarmee gerekend is met de prijsindexatie in het budget. Stadion Feijenoord heeft in augustus aangekondigd om het ontwerp aan te passen, zodat het past bij de businesscase (zowel in relatie tot de investeringskosten als tot het advies van ISG). In november verwacht het Stadion hierover een besluit te nemen. Dit verandert als zodanig niks aan de financiële bijdrage van de gemeente zoals vastgelegd in de Position Paper. In de volgende voortgangsrapportage zal de raad nader geïnformeerd worden over de gevolgen van het door het stadion te nemen besluit.

# Gebiedsontwikkeling

## Inleiding

De gebiedsontwikkeling Feyenoord City, geïnitieerd door de voetbalclub Feyenoord en Stadion Feijenoord, betreft een uitgebreid woningbouwprogramma, hotels, retail, leisure 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 afgelopen paar maanden zijn een aantal belangrijke stappen gezet: selectie consortium voor fase 1, oprichting Stichting gebiedsontwikkeling aan de Maas, ondertekening raamovereenkomst gemeente en stichting.
- De marktpartij voor deelproject Parkstad Zuid is geselecteerd. De koopovereenkomsten zijn getekend.
- De bestemmingsplanprocedure ligt op schema. De Voorkeursvariant uit de MER is in de maak. De planning is krap, maar haalbaar.
- Met alle vastgoedeigenaren is contact. Voor de eerste verwerving is overeenstemming over de prijs. De financiering is beschikbaar.
- De verwerving van het vastgoed en de verplaatsing van de huurders en gebruikers ligt op het kritieke pad.

### ***Kwaliteit***

- In de statuten van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas zijn belangrijke kwalitatieve aspecten bij de doelstellingen opgenomen.
- De drie marktpartijen die zijn geselecteerd voor de gebiedsontwikkeling van Fase 1 zijn gerenommeerde partijen met een respectabele staat van dienst in Rotterdam
- Het plan voor Parkstad Zuid sluit goed aan bij de gemeentelijke ambities en is financieel aantrekkelijk
- Het college heeft besloten om een Welstandskamer in te stellen en de procedure te starten om de Welstandsnota aan te passen.

### ***Financiële randvoorwaarden***

- Randvoorwaarde 4 (Verkoop gemeentegrond), 5 (Aankoop grond stadion) en 6 (Erfpacht) zijn opgenomen in de raamovereenkomst tussen gemeente en stichting.

### ***Participatie***

- Draagvlak omgeving: Rond de mer zijn diverse (positief ervaren) participatiesessies georganiseerd.
- Instemming stakeholders: het overleg wordt gevoerd en heeft geen nieuwe knelpunten opgeleverd.

### **Risico's**

- Het risicoprofiel is ongewijzigd: de beheersmaatregelen werken en er zijn geen nieuwe risico's ontstaan.
- RO-procedures en bedrijfsverplaatsingen bepalen meer en meer het kritieke pad

## **Gebiedsontwikkeling - Algemeen**

Onder verantwoordelijkheid van Stadion Feijenoord is in de afgelopen periode hard gewerkt aan het uitdenken van een organisatiestructuur, het selecteren van marktpartijen, het oprichten van een stichting gebiedsontwikkeling en het inrichten van een particuliere grondexploitatie. Daarnaast zijn gesprekken gestart die moeten leiden tot de noodzakelijke verwerving van vastgoed en verplaatsingen van de aanwezige huurders en gebruikers. Stadion Feijenoord heeft voor deze activiteiten twee kwartiermakers van Realconomy aangesteld.

Hieronder wordt eerst uitgebreid stilgestaan bij de vorderingen in de afgelopen periode met het inrichten van een organisatiestructuur die in staat is om op adequate wijze de gebiedsontwikkeling vorm te geven. Daarna zal de voortgang op de kritische processen als omschreven in de basisrapportage en ook opgenomen in de eerste voortgangsrapportage van april 2018 worden beschreven.

1. Selectie en contractering gebiedsontwikkelaar
2. Bestemmingsplanproces
3. Verwerving.

### **Uitwerking structuur gebiedsontwikkeling**

Om te komen tot een organisatiestructuur voor de gebiedsontwikkeling is een uitgebreide consultatie onder marktpartijen gedaan. Op basis van deze marktconsultatie is een structuur uitgewerkt die past bij een ontwikkeling als deze en waarmee de randvoorwaarden van de Position Paper zo goed mogelijk geborgd worden.

Er is gekozen voor het oprichten van een stichting (Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas), die de grondexploitatie gaat uitvoeren en de ontwikkelplots (tbv woningen, hotel of andere commerciële functies) aan ontwikkelaars zal uitgeven. De stichting heeft geen winstoogmerk en mag alleen geld uitgeven aan de vastgelegde doeleinden. Over de verdeling van eventuele positieve (of negatieve) saldi zijn afspraken gemaakt. In de statuten wordt het doel nauwkeurig omschreven. Daarmee wordt op extra plankwaliteit en maatschappelijke meerwaarde gestuurd. Een stichting met de goede statuten en een goede raad van toezicht heeft meer zekerheid dat er gekomen wordt tot de gewenste ontwikkeling dan een traditionele structuur. Dat geldt zeker bij deze ontwikkeling, waar de gemeente relatief beperkt grondbezit heeft, de ontwikkeling nog een relatief beperkte uitwerking en (mogelijk) lange looptijd kent en er forse voorinvesteringen gedaan moeten worden. Een stichting beperkt de noodzaak voor veel uitgewerkte afspraken en garanties, in een fase waarin deze eigenlijk nog niet mogelijk zijn.

De marktpartijen zijn op drie manieren betrokken bij de stichting:

1. De verstrekking van een rentedragende lening om de stichting van financiële middelen te voorzien om activiteiten te kunnen uitvoeren;
2. Bemensing van de stichting en inbreng van kennis en kunde waardoor de stichting in staat wordt gesteld de (particuliere) grondexploitatie te kunnen laten uitvoeren;
3. De ontwikkeling van de plots, maar als andere partijen een beter bod hebben (combinatie van kwaliteit en te betalen grondprijs) kunnen zij het ontwikkelrecht voor de betreffende kavel aan deze partijen overdragen.

Het consortium van marktpartijen, de gemeente en Stadion Feijenoord zijn vertegenwoordigd in de Raad van Toezicht van de stichting. De statuten van de Stichting kunnen niet zonder gemeentelijke instemming worden gewijzigd. De rol van de gemeente past in het Beleidskader Verbonden Partijen 2014-2018 en de Leidraad Governance. De rol van de gemeente is vooral gericht op het sturen op kwaliteit en nakoming van de Position Paper. Verder zijn de opgestelde statuten erop gericht dat de gebiedsontwikkeling in zijn geheel zal worden afgemaakt. De statuten voorzien in de mogelijkheid om

nieuwe marktpartijen toe te laten. Hiermee kan de basis worden verbreed ten aanzien van middelen, kennis en ervaring.

De stichting zal zoals gezegd voor vooralsnog fase 1 van Feyenoord City de grondexploitatie uitvoeren. De ontwikkelkavels worden op marktconforme wijze en tegen marktconforme voorwaarden uitgegeven. De uitgaven in deze grondexploitatie betreffen plankosten, verwerven/ verplaatsen van vastgoed, bouwrijp maken en het inrichten van de openbare ruimte. De opbrengsten bestaan uit de verkoop van grond aan ontwikkelaars voor het realiseren van woningbouw en commerciële functies en de grond onder het stadion aan de gemeente (gemaximeerd op 60 miljoen euro prijspeil 2016) ten behoeve van het erfpachtcontract tussen gemeente en stadion. In de overeenkomst is duidelijk vastgelegd dat aankoop van de grond onder het stadion alleen plaatsvindt indien aan alle voorwaarden van de Position Paper wordt voldaan, ook die waar de Stichting niet verantwoordelijk voor is.

De Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas is op 24 juli 2018 opgericht. Op 16 oktober zijn de statuten van de stichting aangepast, zodat deze passen bij de raamovereenkomst en de Raad van Toezicht in staat stellen toe te zien op de zaken die de gemeente van belang vindt.

#### Raamovereenkomst gemeente – stichting

Het college heeft ingestemd met het aangaan van een raamovereenkomst met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas. Deze overeenkomst is op 19 oktober ondertekend. De raamovereenkomst regelt op hoofdlijnen de doelen, randvoorwaarden, gedragslijnen en uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling. De overeenkomst borgt de relevante voorwaarden uit het raadsbesluit omtrent de Position Paper. De raamovereenkomst is een uitwerking van de kaders van de raad en noodzakelijk voor de Stichtingen

De raamovereenkomst moet de realisatie van een nog niet geheel uitgekristalliseerd plan mogelijk maken en het toekomstige beheer van de openbare ruimte regelen. Daarom zijn slechts de hoofdlijnen vastgelegd en zijn de onderwerpen bepaald die in ieder geval nog uitgewerkt moeten worden. Ook is uitgebreid opgenomen wat de doelstellingen van het project zijn en dat van partijen een “best for project” inzet wordt verwacht. Ook is de gemeentelijke bijdrage aan de gebiedsontwikkeling vastgelegd conform de voorwaarden in de Position Paper opgenomen en bevestigt de stichting dat zij de gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico binnen de gestelde randvoorwaarden uit zal voeren.

De stichting zal in toenemende mate investeringen doen, terwijl de realisatie van het stadion (en daarmee de afname van de grond onder het stadion door de gemeente) niet zeker is. In de raamovereenkomst is daarom opgenomen dat Stichting en gemeente in gesprek gaan over een alternatieve ontwikkeling van de in bezit van de stichting zijnde gronden in het geval het stadion niet doorgaat.

De stichting zal voor de eerste fase van de gebiedsontwikkeling drie percelen grond van de gemeente kopen. De rest van de gronden in de eerste fase (circa 70%) is privaat eigendom en wordt verworven door de stichting. De drie gemeentelijke percelen zijn: Parkstad-Zuid, de locatie van het tankstation bij het Varkenoordseviaduct inclusief de grond eromheen, en het parkeerterrein 5C tussen de Veranda en de Gamma. De gemeente hanteert voor de gehele gebiedsontwikkeling de complexwaarde als basis voor de koopsom behorende bij de gemeentelijke gronden. In de raamovereenkomst is overeengekomen dat deze complexwaarde zal worden vastgesteld op basis van een taxatie op het vastgesteld masterplan. Op dat moment zijn programma en kwaliteit voldoende vastgelegd om zowel de investeringen als de opbrengsten goed te kunnen taxeren.

Het consortium wil de komende maanden van het Masterplan gebruiken om te komen tot nadere informatie, toelichting, validatie en uitwerking van de grondexploitatie, teneinde het vele door het projectbureau Feyenoord City verrichte werk goed te doorgronden en de haalbaarheid tot einde realisatie te kunnen verzekeren. Bij de op dat moment vastgelegde grondexploitatie horen ook afspraken met betrekking tot marktveranderingen die tot een beter of slechter resultaat leiden. Deze zullen worden vastgelegd in de zogenaamde waterval. Vanwege de vele uit te werken zaken is door partijen een voorfase gedefinieerd tot het einde van het jaar om tot overeenstemming te komen over deze onderwerpen. Gedurende deze voorfase lopen de werkzaamheden met betrekking tot het

bestemmingsplan en verwervingen gewoon door, vindt een iteratie op het masterplan plaats, wordt de private grondexploitatie geactualiseerd en vindt de uitwerking van de waterval plaats.

### **Vervolg**

Na contractering worden de werkzaamheden voor de gebiedsontwikkeling die nu in opdracht van Stadion Feijenoord NV worden verricht gecontinueerd mede in opdracht van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas. Voor de komende maanden betreft dit het afronden van de milieuonderzoeken en het in samenhang met het voorlopig ontwerp van het stadion komen tot een Masterplan. Het Masterplan zal in het eerste kwartaal van 2019 worden afgerond, tezamen met de bijbehorende private grondexploitatie. Vervolgend zal deze aan de gemeente ter besluitvorming worden voorgelegd.

### **Parkstad-Zuid**

Parallel aan het opzetten van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas is een uitvraag gedaan naar de bouwontwikkeling op Parkstad-Zuid. Deze locatie (hoek 2e Rosestraat en Laan op Zuid) valt binnen de particuliere grondexploitatie van Feyenoord City en zal als eerste in uitvoering gaan. Gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM, in samenwerking met het Rotterdamse architectenbureau Barcode, zijn geselecteerd. Het project betreft de realisatie van een energieneutraal appartementencomplex van ruim 250 woningen, inclusief parkeren en leisure-, hospitality-, sport- en maatschappelijke functies in de plint.

De ontwikkeling van Parkstad-Zuid is een belangrijke impuls om de gehele gebiedsontwikkeling op gang te brengen en draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwambities. De gemeente was betrokken bij de selectie van AM en meent dat hiermee een goede keuze is gemaakt passend bij de beoogde ambitie voor de ontwikkeling van het gebied en de woningbouwambitie van Rotterdam.

Het college heeft in het verlengde van de raamovereenkomst eveneens ingestemd met het verkopen van de grond onder locatie Parkstad Zuid K3 aan de stichting. De koopovereenkomst Parkstad-Zuid betreft de eerste overeenkomst voortvloeiend uit de raamovereenkomst. Het besluit van het college houdt tevens in dat op enkele punten kan worden afgeweken van gemeentelijk beleid. De stichting zal op haar beurt de grond bouwrijp maken en leveren aan AM. Het plan past verder binnen de door de gemeente opgestelde Nota van Uitgangspunten voor de locatie.

## **Selectie en contractering marktpartijen**

### **Ontwikkeling fase 1**

Voor de zomer zijn de partijen geselecteerd voor het beoogde ontwikkelconsortium voor de gebiedsontwikkeling van de eerste fase van Feyenoord City. Dat vloeit voort uit het raadsbesluit (11 mei 2017) om de uitvoering van de grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling van de eerste fase van Feyenoord City in particuliere handen te leggen. Stadion Feijenoord (en hun adviseurs) en de gemeente hebben na een zorgvuldig proces gezamenlijk hiervoor een consortium geselecteerd. Daarmee wordt invulling gegeven aan voorwaarde zeven van de Position Paper ('selectie van ontwikkelende partijen voor fase 1').

Het beoogde ontwikkelconsortium wordt gevormd door drie partijen die een respectabele staat van dienst hebben in Rotterdam, te weten Provast, Heijmans en Syntrus Achmea. Deze partijen zullen deelnemen in de Stichting Gebiedsontwikkeling Feyenoord City en verantwoordelijk zijn voor de grondexploitatie. De structuur van de gebiedsontwikkeling en de toetreding van het ontwikkelconsortium is in oktober geformaliseerd in contracten.

De gemeente heeft een raamovereenkomst met de stichting gebiedsontwikkeling ondertekend, waarin de samenwerking en de afspraken op hoofdlijnen zijn vastgelegd. Centraal hierin staat de Position Paper en waar nodig uitwerkingen van relevante randvoorwaarden in werkafspraken. Na de raamovereenkomst volgen later verdere overeenkomsten voor bijvoorbeeld gronduitgifte en de grondaankoop onder het stadion. Dit kan pas als de uitwerking voor de betreffende onderdelen ver genoeg is om verdergaande afspraken te maken. Het nu sluiten van de raamovereenkomst is van belang om de stichting Gebiedsontwikkeling daadwerkelijk te starten en de voorbereiding van de gebiedsontwikkeling te kunnen continueren.

### **Parkstad-Zuid**

Ook voor de bouwontwikkeling op Parkstad-Zuid. Er is een marktpartij geselecteerd namelijk gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM, in samenwerking met het Rotterdamse architectenbureau Barcode. (zie verder vorige blz).

De gemeente heeft de koopovereenkomst met de stichting getekend. De stichting heeft een koopovereenkomst met AM ondertekend op basis van het door hen ingediende plan. AM zal het ingediende plan verder uitwerken en de RO-procedures voorbereiden. Start bouw wordt in het voorjaar 2020 verwacht.

### Bestemmingsplanprocedure

Adviesbureau Rho maakt in opdracht van Feyenoord City het bestemmingsplan en voert de regie op de mer. Ingenieursbureau RoyalHaskoningDHV voert de onderzoeken van de mer uit (randvoorwaarde 3.1 'Feyenoord stelt de benodigde producten voor RO-procedures op'). Met Rho heeft Feyenoord een goede keuze gemaakt die vertrouwen geeft in een goed en betrouwbaar resultaat. De gemeente is goed aangehaakt en maakt onderdeel uit van de projectgroep voor bestemmingsplan en mer. Voor de kabels en leidingen is een apart deelproces ingericht met de specialisten van Feyenoord City en de gemeente en wordt overlegd met de leidingbeheerders.

Het college heeft op 5 juni 2018 naar aanleiding van de ontvangen adviezen en zienswijzen over het "Startdocument Bestemmingsplan en milieueffectrapport (MER) Feyenoord City" de Nota van Beantwoording vastgesteld. De projectorganisatie Feyenoord City is geïnformeerd over de aandachtspunten die hieruit voortvloeien voor het opstellen van het milieueffectrapport.

Aan de hand van het Startdocument en de aandachtspunten volgend uit de Nota van Beantwoording wordt het MER en het ontwerp bestemmingsplan opgesteld door de projectorganisatie Feyenoord City. Na vaststelling door het college wordt het MER tezamen met het ontwerpbestemmingsplan medio 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Ook wordt het MER ter toetsing naar de Commissie voor de m.e.r. en de wettelijk adviseurs gestuurd. Na besluitvorming door het college over de omgang met de reacties/zienswijzen op het bestemmingsplan en onderliggende MER wordt het bestemmingsplan aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Dit gebeurt naar verwachting eind 2019.

De planning voor het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken is haalbaar, maar niet overmatig ruim. Een goed proces met alle betrokken partijen rond onderwerpen als externe veiligheid, bouwen in het water/oeverontwikkeling en programma (met name detailhandel) is essentieel om binnen de planning te blijven. Ditzelfde geldt voor het tijdig overeenstemming bereiken met de belangrijkste kabel- en leidingbeheerders. Er zijn geen nieuwe onderwerpen of complicaties naar boven gekomen. Om de ruimtelijke procedures, en de termijnen waarop zienswijzen op de plannen kunnen worden ingediend, zoveel mogelijk te stroomlijnen heeft de gemeenteraad op 1 februari 2018 een zogenaamd coördinatiebesluit genomen. Vanwege de keuze voor coördinatie gaan het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning tegelijk ter inzage. Aangezien het ontwerpproces van het stadion enkele maanden is vertraagd, is ook de ter inzage legging van het bestemmingsplan opgeschoven.

De uitkomsten van de milieuonderzoeken hebben tot enkele vervolgvragen geleid. Deze worden voortvarend opgepakt. Belangrijkste aandachtspunten betreffen de nautische veiligheid, watercompensatie, geluid van het stadion in relatie tot de nieuw te realiseren woningen en de mogelijke effecten van transformatie van de commerciële strip in de Veranda naar woningbouw.

### Verwerving

De kwartiermakers van de gebiedsontwikkeling zijn met alle vastgoedeigenaren in gesprek. Zoals gebruikelijk bij dit soort onderhandelingen betekent dit niet dat er in één keer overeenstemming over alle punten is. Het proces van verwerven en verplaatsen van vastgoed ligt op het kritieke pad van de planning om een nieuw stadion te realiseren. Het vinden van een goede balans tussen kosten en tempo is als altijd precair. In deze rapportage kan niet op de individuele gesprekken worden ingegaan. De precieze inhoud van de onderhandelingen is een zaak tussen Feyenoord City, de stichting voor de gebiedsontwikkeling, en de betreffende bedrijven. De gemeente volgt de gesprekken en kan desgewenst bedrijven helpen met herhuisvesting. Voor alle bedrijven die deze wens tot nu toe hebben geuit, is een concrete locatie in beeld. Het inpassen van deze bedrijven in de kaders voor deze



locaties en/of het afwegen door de gemeente of we de bedrijven daadwerkelijk op de door hen gewenste locatie willen vestigen, leidt er in sommige gevallen toe dat hier meer tijd voor nodig is. Verder heeft de gemeente weinig invloed en is het een zaak van Feyenoord City, ic de stichting voor de gebiedsontwikkeling, om tot overeenstemming over aankoop en verplaatsing te komen.

De eerste verwerving is op een haar na rond. Er is overeenstemming over de prijs en de financiering is gevonden. Hiermee is een belangrijke stap gezet. Voor de overige bedrijven worden de komende maanden overeenstemming of afspraken over het vervolgproces verwacht. De noodzakelijke verwervingen en aansluitend de verplaatsing van de aanwezige ondernemingen en huurders ligt nadrukkelijk op het kritieke pad van de tijdige realisatie van de gebieds- en stadionontwikkeling. Nu de stichting gebiedsontwikkeling is opgericht, is het makkelijker hier concrete stappen in te zetten. Dit zal in nog grotere mate gelden als Feyenoord de besluitvorming over de volgende fase van het stadiontraject heeft afgerond.

## Gebiedsontwikkeling - Kwaliteit

### Algemeen

De randvoorwaarden in de Position Paper zijn in de Basisrapportage vertaald naar concrete indicatoren zoals verblijfskwaliteit, levendig waterfront, aantrekkelijke verbindingen, aantal en kwaliteit woningen, kwaliteit woonomgeving/buitenruimte, duurzaamheid, aantal banen en sociale veiligheid. De ruimtelijke kwaliteitseisen landen uiteindelijk in documenten als het Masterplan Feyenoord City, de MER, het bestemmingsplan en Nota's van Uitgangspunten voor afzonderlijke ontwikkellocaties. Sinds de vorige voortgangsrapportage zijn de Nota's van uitgangspunten voor het stadion en voor Parkstad-Zuid door de gemeente vastgesteld.

### Kwaliteit in gesprekken en ontwerp

De gemeentelijke projectorganisatie constateert dat de ambities worden gedeeld door de geselecteerde en andere (potentieel) betrokken partijen. Dit is ook geborgd in de juridische documenten die de aanpak van de gebiedsontwikkeling definiëren. De Position Paper is de basis voor de contractstukken en daarin volledig verankerd (randvoorwaarde 1.1).

### Masterplan

Het masterplan is nog in ontwikkeling. Op basis van het concept-masterplan (haalbaarheidsstudie) heeft Feyenoord City door OMA verdere uitwerkingen laten doen. Opmerkingen van de gemeente (gerelateerd aan randvoorwaarde 14.1) worden goed opgepakt in het kader van het verder brengen van het concept-masterplan naar een definitief masterplan.

Nu de stichting gebiedsontwikkeling is opgericht, hebben zij het opdrachtgeverschap overgenomen. Deze maanden vind een laatste iteratieslag plaats op het masterplan, voordat deze ter besluitvorming aan de gemeente wordt aangeboden. Deze iteratie vindt in afstemming met het Voorlopig Ontwerp van het stadion plaats. Belangrijke punten in de iteratie betreffen een sterkere visie op de openbare ruimte, verdichting met meer woningbouw en afstemming met uitkomsten van de milieuonderzoeken. Ook wordt in deze fase de inbreng van het geselecteerde consortium ingebracht. Dit betreft zowel de commerciële blik van deze partijen als de financiële doorrekeningen van het Masterplan. Naar verwachting is het masterplan in het eerste kwartaal gereed en kan het ter besluitvorming aan de gemeente worden aangeboden. Het masterplan ligt niet op het kritieke pad. De wens is wel het masterplan vast te stellen voordat het bestemmingsplan ter inzage gaat.

### Contracten en selectie

De kwalitatieve aspecten vormen een belangrijke leidraad in het overleg over het opstellen van de contracten tussen gemeente en de stichting. Het borgen van de position paper in de statuten van de stichting en in de raamovereenkomst is daar zeer belangrijk in. In de vervolgwerkzaamheden zal de gemeente haar kennis en kunde vanaf het begin van ieder planproces inbrengen om zodoende ook de gewenste kwaliteit te bewerkstelligen. De verantwoordelijkheid blijft wel bij de stichting liggen. Het is goed te zien dat kwaliteit ook een rol heeft gespeeld in de selectie van het meest geschikte consortium. Tijdens de selectieprocedure zijn hier uitgebreide gesprekken over gevoerd op basis van producten van de potentiële consortia. Selectie heeft onder andere plaatsgevonden op basis van een inhoudelijke visie op de opgave.

Ook in de selectie van de ontwikkelaar van Parkstad-Zuid is kwaliteit een onderdeel van de selectieleidraad geweest. Het is goed te zien dat niet alleen het financiële aspect, maar ook de kwaliteit van de bieding een belangrijk onderdeel is geweest van het komen tot de uiteindelijke keuze. We zijn dan ook positief over de kwaliteit van het uiteindelijk gekozen plan. Hierbij moet gedacht worden aan duurzaamheid, visie op mobiliteit en de opzet van het gebouw. In het plan zit 20% middeldure huur.

### Kwaliteitsborging welstand

Als onderdeel van de publiekrechtelijke betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling Feyenoord City toetst de gemeente de plannen onder meer op criteria van welstand. Vanwege het unieke karakter van de ontwikkeling is wijziging van de Welstandsnota noodzakelijk opdat er sprake kan zijn van een adequate op de situatie toegesneden toets (randvoorwaarde 14.2). Op 3 juli jl. heeft het college in dit verband besloten om het wettelijk verplichte inspraaktraject te starten om Feyenoord City aan te wijzen als 'Toekomstig ontwikkelingsgebied' met gebiedstype 'Stedelijke knooppunten' en in die zin de Welstandsnota Rotterdam aan te passen. Hierop is 1 zienswijze binnengekomen.

Het besluit over het omgaan met deze zienswijze is op korte termijn te verwachten. Op 3 juli heeft het college eveneens besloten tot het instellen van een Welstandskamer die in de plaats treedt van de reguliere Commissie W+M. Dit vanwege het belang van de ontwikkeling voor de stad, de noodzaak om breder te kunnen toetsen op kwaliteit dan alleen vanuit het aspect van welstand en het verzekeren van continuïteit in de advisering. Tevens wordt de reguliere Commissie van W+M hiermee ontlast.

In de welstandskamer, die in de dagelijkse praktijk aangeduid zal worden met 'Quality-team Feyenoord City', nemen vanuit de reguliere Commissie de disciplines 'architectuur', 'architectuurhistorie' en 'stedebouw' zitting. Daarnaast worden deskundigen benoemd voor 'sociaal-economisch programma', 'knooppunt', 'landschap/buitenruimte' en 'venues' (evenementenlocaties). Ook de voorzitter wordt extern geworven. De leden voor de Kamer worden momenteel geworven. Het college neemt naar verwachting in het najaar een benoemingsbesluit.

De Welstandskamer wordt ambtelijk ondersteund door het secretariaat van de Commissie voor Welstand en Monumenten. Daarmee wordt tevens de koppeling gemaakt tussen de Welstandskamer en het gemeentelijke vergunningentraject.

## Gebiedsontwikkeling - | Financieel randvoorwaarden

In de Position Paper zijn de randvoorwaarden met betrekking tot de financiële onderwerpen waar de gemeente bij betrokken is vastgelegd. De volgende randvoorwaarden zijn aan de orde:

### Voorwaarde 4

De verkoop van de gemeentelijke grond in fase 1 vindt plaats op basis van marktconforme waardering, onderbouwd middels taxatie en conform gemeentelijke gronduitgifte-regels.

Dit uitgangspunt is onveranderd. In de Position Paper is vastgelegd dat indien noodzakelijk afwijkende afspraken kunnen worden gemaakt mits deze de positie van de gemeente niet verslechteren. Bij de koopovereenkomst Parkstad-Zuid is geconstateerd dat de gemeentelijke gronduitgifte-regels niet naar de letter toegepast kunnen worden bij de keuze voor een private grondexploitatie. De afspraken zijn echter zodanig dat de gemeentelijke positie niet verslechtert.

De gemeente hanteert de complexwaarde van de gehele gebiedsontwikkeling als basis voor de koopsom voor de gemeentelijke gronden. In de raamovereenkomst is overeengekomen dat de complexwaarde wordt op basis van een taxatie uitgaande van dit vastgestelde masterplan. Programma en beoogde kwaliteiten zijn dan voldoende vastgelegd om investeringen en opbrengsten goed te kunnen taxeren.

Het consortium neemt een paar maanden om te komen tot een definitief masterplan te komen. Het consortium wil deze periode tegelijk gebruiken om te komen tot nadere informatie, validatie en uitwerking van de grondexploitatie om de haalbaarheid tot einde realisatie te kunnen verzekeren. Dan worden ook de afspraken vastgelegd over de grondexploitatie als die door veranderende omstandigheden tot een beter of slechter resultaat leidt. Deze zullen worden vastgelegd in de zogenaamde waterval.

### Voorwaarde 5

- De aankoop van de grond onder het nieuwe stadion vindt met gemeentelijke verwervingsregels plaats en wordt onderbouwd met een marktconforme taxatie.
- De gemeente heeft bij aankoop voldoende zekerheid over de realisatie van het stadion.
- De aankoopprijs is gemaximeerd op € 60 miljoen (prijspeil 2016).

Deze uitgangspunten zijn onveranderd. Feyenoord City is voor de planontwikkeling van het stadion en vooruitlopend op de aankoop door de gemeente gesprekken gestart met alle eigenaren en huurders van de diverse panden. Vooruitlopend op de oprichting van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas is hiervoor de Stichting Verwerving opgericht, waar de gronden worden geparkeerd totdat de stichting voor de gebiedsontwikkeling deze overneemt. De gemeente koopt de grond onder het stadion uiteindelijk van de stichting gebiedsontwikkeling en geeft deze in erfpacht uit aan Nieuw Stadion BV.

Een en ander is verankerd in de Raamovereenkomst met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas.

### Voorwaarde 6

- De uitgifte in erfpacht vindt conform gemeentelijke (taxatie-) regels, en direct bij aankoop plaats.
- 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.
- Financiers onderschrijven de waterval

Deze uitgangspunten zijn onveranderd. Er zijn geen signalen dat partijen de voorwaarde ter discussie stellen.

## Gebiedsontwikkeling - Participatie

### Algemeen

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

1. Betrokkenheid en draagvlak omgeving.
2. Instemming stakeholders (Evides, Prorail, etc).

### Betrokkenheid en draagvlak omgeving

Met de bewoners en ondernemers is in een aantal sessies overlegd over de invulling van de varianten en onderzoeken van de milieueffectrapportage. Hierbij is met Bewoners Belangen Veranda, Ondernemersvereniging Stadionweg, bewoners van de Esch en leden van de gebiedscommissie IJsselmonde is verder ingegaan op de individuele onderzoeken als geluid, licht en verkeer. Ook zijn beelden gedeeld over het uitzicht vanuit een aantal woningen op de gebiedsontwikkeling en het nieuwe stadion, die hoofdzakelijk positief zijn ontvangen. Belangrijk aandachtspunt betreft het omgaan met de transformatie van de commerciële strip in de Veranda, in het geval de bioscoop en/of andere functies verplaatsen naar de strip. Een ander aandachtspunt is de weerstand tegen een nieuwe brug in de Veranda en de Esch. Dit valt niet in de scope van Feyenoord City, maar wel heeft wel invloed op het proces. Vanuit de gemeentelijke projectorganisatie zijn de bewoners in contact gebracht met de ambtenaren die betrokken zijn bij het proces van de oeververbinding om daar rechtstreeks hun visie en zorgen kenbaar te maken.

Alle participatiegelegenheden hebben geleid tot extra aandachtspunten die tijdens de onderzoeken worden meegenomen.

Dit najaar worden ook de uitkomsten van de onderzoeken en de vertaling daarvan in het Voorkeursalternatief in vergelijkbare sessies besproken. De participatie verloopt zoals gepland, maar bewoners willen graag borging van hun zorgen. Dit kan in formele zin alleen in het kader van de besluitvorming over het bestemmingsplan. Tot het einde van het jaar worden hier belangrijke stappen ingezet. Met de bewoners en ondernemers worden eerst nog de onderzoeksresultaten en vertaling naar het voorkeursalternatief besproken. Vervolgens zal met hen de vertaling naar het bestemmingsplan worden besproken, voordat deze het formele proces in gaat.

Tijdens de participatie- en informatieavonden voor de supporters was er ook gelegenheid om over de MER-onderzoeken mee te praten. Supporters hebben beperkt van die gelegenheid gebruik gemaakt.

### Instemming stakeholders

Met de professionele stakeholders zijn de gesprekken gestart. Een aantal stakeholders is betrokken in de voor hen relevante werkgroepen voor de milieueffectrapportage (mer) en de veiligheidseffectrapportage (ver). Met andere stakeholders wordt, in relatie tot hun wensen en eisen, in het kader van het ontwerpproces van Masterplan en VO Stadion gesproken. Dit heeft nog geen nieuwe risico's of kwesties opgeleverd.

## Gebiedsontwikkeling – Risico's

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

- De ontwikkelentiteit komt niet (of niet binnen de kaders van de gemeente) tot stand.
- Onzekerheid over de waarde van de grondtransacties tussen gemeente en gebiedsontwikkelentiteit kan tot onzekerheid leiden bij potentiële partijen.
- Gewenste gebiedskwaliteit: de ambitie wordt niet of in onvoldoende mate gerealiseerd.

De stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas is opgericht en het contract voor de deelname van private partijen is getekend. In de raamovereenkomst tussen gemeente en Stichting zijn de kaders van de gemeente geborgd.

Ten aanzien van de gewenste gebiedskwaliteit is het goed dat in de statuten is vastgelegd dat maatschappelijke meerwaarde voorop staat. Dit borgt dat kwaliteit nagestreefd wordt binnen de financiële kaders van de stichting. Het masterplan met de bijbehorende geactualiseerde grondexploitatie zal hierin dieper inzicht geven of hierbij nog dilemma's naar voren komen en of de kwaliteit onder druk komt te staan. Uiteraard speelt het besluit van Feyenoord over het stadion in november hierbij een cruciale rol.

De voornaamste risico's hebben te maken met de factor tijd. Het proces voor totstandkoming van de mer en ver is krap. Het uitgangspunt is dat zorgvuldigheid voor tempo gaat. Er zijn goede partijen aangetrokken die geëquipeerd zijn voor deze taak. Een ander aandachtspunt in relatie tot de factor tijd is de verplaatsing van de bedrijven en het tijdig beschikbaar zijn van hun eventuele nieuwe panden. De gemeente faciliteert de gesprekken zo goed mogelijk bijvoorbeeld met het zoeken naar geschikte locaties om naar te verhuizen

### Demarcatie met het stadion

De scheidslijn tussen wat binnen het project Nieuw Stadion wordt gerealiseerd en wat onderdeel is van de gebiedsontwikkeling ('demarcatie') moet gaandeweg preciezer worden uitgewerkt. Dat onderdelen niet buiten de boot vallen is een belangrijk aandachtspunt bij alle vervolgitwerkingen, zoals het Masterplan, het VO en DO Stadion, de op te stellen contracten en het aanbestedingsdossier. Maar ook met betrekking tot het sociaal-economische programma en mobiliteit is er sprake van samenwerking. Op dit moment is hier voldoende aandacht voor en is er geen sprake van een gewijzigd risico. De demarcatie zal worden vastgelegd in een overeenkomst tussen Stadion Feijenoord NV en de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas.

## (Ruimtelijke) impact grote infrastructuurprojecten

Met ProRail en de NS zijn de verkenningen naar station Stadionpark en de ruimtelijke impact daarvan voortgezet. Dit loopt langzamer dan gehoopt, maar kent wel voortgang. Bij de volgende voortgangsrapportage zal hierover meer te melden zijn. In de vastgestelde Gebiedsvisie Stadionpark zijn in december 2017 reserveringen voor de oostelijke oeververbinding opgenomen. Deze zijn tevens onderdeel van het concept-masterplan. In de mer wordt een robuustheidstoets gedaan voor de impact van de oostelijke oeververbinding in het gebied. Dit komt terug in het definitieve Masterplan en het daarop volgende bestemmingsplan. Hierbij wordt afgestemd met de pré-verkenning Oeververbindingen Rotterdam.

## Draagvlak omgeving

De verschillende procedures (bestemmingsplan, omgevingsvergunning), de daar aan ten grondslag liggende onderzoeken en de bijbehorende besluitvorming zijn ingewikkeld voor bewoners, zeker bij een groot project als Feyenoord City. Tegelijkertijd is onlangs de pre-verkenning naar de oostelijke oeververbinding gestart die mogelijk door het gebied gaat lopen, maar geen onderdeel uitmaakt van de besluitvorming rond Feyenoord City. Dit maakt het voor de omgeving niet makkelijker om alle ontwikkelingen in samenhang te kunnen duiden en begrijpen. Met intensieve participatie over de verschillende stappen, en het voor de omgeving zo goed mogelijk bundelen van informatie (en deze bewonersvriendelijk maken) en besluitvormingsmomenten (onder andere met behulp van de coördinatierегeling) wordt getracht het behapbaar te maken.

## Gebiedsontwikkeling - Moties

In relatie tot de gebiedsontwikkeling spelen de volgende moties:

1. Motie Altijd wat te doen rondom het Stadionpark.
2. Motie Energieneutraal Stadionpark.
3. Motie Beng! Vol energie, maar dan neutraal.
4. Motie Groen en speelgarantie.
5. Motie Circulair slopen.
6. Motie Beperk bouwoverlast Veranda.
7. Motie Fiets 'm erin.
8. Motie Verbind Feyenoord City met Zuid.
9. Motie Zekerheid standplaatsen.
10. Motie Feyenoord op de straten

In de raamovereenkomst met de Stichting Gebiedsontwikkeling is opgenomen dat partijen zich optimaal zullen inspannen om de moties in te vullen. Motie 1 t/m 4 worden afgedaan in het kader van de bestuurlijke besluitvorming over het masterplan. Naar verwachting is het masterplan gereed in het 1e kwartaal van volgend jaar, waarna bestuurlijke besluitvorming kan plaatsvinden. Het masterplan (en dus moties 1 t/m 4) wordt gemaakt door de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas in samenwerking met de gemeente. Het masterplan wordt en wordt onderdeel van de contractstructuur met de Stichting Gebiedsontwikkeling. De uitwerking van motie 5 en 6 volgt later in aanloop naar de daadwerkelijke start van de werkzaamheden. Over het onderwerp 'bouwoverlast' zijn afspraken gemaakt in het participatieconvenant voor de Veranda.

Voor motie 7 (Fiets 'm erin) en 8 (Verbind Feyenoord City met Zuid) vindt een verkenning van de Colosseumzone plaats. De verkenning met ProRail en NS om de mogelijkheden te verkennen voor het verminderen van de opstelsporen en de inpassing van een structureel station Stadionpark loopt. In de verkenning van de Colosseumzone worden ook de varianten voor de langzaam verkeersverbinding in beeld gebracht.

Motie 9 (zekerheid standplaatsen) zal gaandeweg tot aan de opening van het stadion worden afgedaan. De gemeente is met alle standplaatshouders in gesprek. De standplaatshouders aan de Olympiaweg hebben zich verenigd en een groep van vier ondernemers aangewezen waarmee de gemeente het gesprek kan voeren. De standplaatshouder aan de Korte Stadionweg die eerder had aangegeven naar de Posthuma/Ichthushof te willen verplaatsen heeft daarvan afgezien. Hij heeft nu een verzoek ingediend om aan het Cor Kieboomplein een tijdelijke inrichting te kunnen plaatsen in een zeecontainer,

zoals op die plek ook door een ijssalon “de IJscontainer” en een “Bram’s gourmet frites” wordt gerund. De ondernemer wordt actief ondersteund bij het realiseren van dit plan.

Motie 10 (Feyenoord op de straten) wordt afgedaan nadat er duidelijkheid is over het stratenplan en er overleg met de straatnamencommissie heeft plaatsgevonden, naar verwachting 2e helft 2019.

## Realisatie nieuw stadion

### Inleiding

Dit projectonderdeel betreft de ontwikkeling en realisatie van het stadion met een capaciteit van 63.000 toeschouwers inclusief 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. Tevens zal de gemeente afspraken maken om de herontwikkeling van de Kuip te borgen. Stadion Feijenoord NV is verantwoordelijk voor deze herontwikkeling, die na Financial Close als zelfstandig onderdeel aan deze rapportage toegevoegd worden.

### Conclusies en aandachtspunten

#### ***Kritieke processen***

- Feyenoord City heeft drie maanden extra tijd genomen om het VO definitief te maken passend bij PvE, businesscase en budget.
- In november neemt Feyenoord een besluit over het vervolg en het aangaan van de 2e tranche brugfinanciering.
- De planning van het ontwerp tot aan ter inzage legging omgevingsvergunning is krap. Tijdige opdrachtverstrekking voor het DO is noodzakelijk voor opening stadion in 2023.
- De financiering ligt op dit moment niet op het kritieke pad.

#### ***Kwaliteit***

- Het college heeft de Nota van Uitgangspunten Nieuwe Feyenoord Stadion vastgesteld.
- Feyenoord heeft aangegeven dat het stadion een icoon blijft ondanks terugbrengen investeringskosten.

#### ***Financiële randvoorwaarden***

- Randvoorwaarden 9: Feyenoord past het VO aan om binnen het investeringsbudget te blijven en de businesscase optimaal te faciliteren en verkent oplossingen voor de recente wens over het spelersbudget passend binnen de Position Paper.
- Randvoorwaarde 10: behoudens de planning is de situatie ongewijzigd.
- Randvoorwaarde 11: situatie is ongewijzigd. De organisatie voor exploitatie wordt vormgegeven op basis van de aangepaste businesscase.
- Randvoorwaarde 12 Herontwikkeling Kuip: situatie is ongewijzigd. Het college streeft naar de omzetting van de lening naar preferente aandelen in 2018.

#### ***Participatie***

- Draagvlak bij omgeving: bewoners zijn kritisch betrokken bij de ontwikkeling.
- Draagvlak supporters: de sentimenten rond het verdwijnen van het vertrouwde stadion en zorg om de toekomst van de club blijven een belangrijke rol spelen.
- Stakeholders: de contacten verlopen goed.

#### ***Risico's***

- Het risicoprofiel voor het stadion is de afgelopen periode gewijzigd:

- de planning is krapp(er) geworden.
- de komende periode moet duidelijk worden of Feyenoord komt tot een go voor het stadion.
- inpassing van de eis over de bijdrage van het stadion aan het spelersbudget binnen de kaders van de Position Paper.

## Realisatie nieuw stadion - Kritieke processen

Bij de stadionontwikkeling is sprake van vier processen die in samenhang verlopen. Conform de Basisrapportage uit november 2017 zijn dat:

1. Ontwerp: Programma van eisen (gereed), Voorlopig Ontwerp (november 2018), Definitief Ontwerp (2019).
2. Omgevingsvergunning (2019).
3. Financiering: Letters of Intent High confidence (eind 2018), Financial commitment (eind 2019).
4. Aanbesteding (tweede helft 2019).

De eerste periode zullen het ontwerpproces (PVE/VO/DO) en financiering (Letters of Intent en technical due diligence) parallel lopen, waarbij de voortgang in het ontwerp en de bijbehorende besteding van financiële uitgangspunten belangrijk zijn voor het verloop van het financieringstraject. Het ontwerpproces eindigt in 2019 in de aanvraag voor de omgevingsvergunning en de aanbesteding van het aanneemcontract.

Voor de gemeente is het moment van het financiële commitment zeer belangrijk. Dit is gekoppeld aan de Financial Close. In overleg met Feyenoord is dit moment gesplitst in een financieel commitment van alle partijen op basis van het vastgestelde bestemmingsplan (eind 2019/begin 2020) en een definitieve financial close bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning het starten van de bouw van het nieuwe stadion. Wij hebben met Feyenoord afgesproken dat er bij financieel commitment een Investeringsmemorandum ligt, waarin duidelijk is hoe aan de voorwaarden in de Position Paper wordt voldaan.

Op basis van dit document zijn alle feiten duidelijk waarmee de gemeente kan toetsen of aan de voorwaarden in de Position Paper is voldaan. Indien die toets positief uitvalt, zal de toegezegde gemeentelijke bijdrage aan het project gestand worden gedaan.

### Ontwerpproces

Het projectbureau Feyenoord City heeft in juli het concept VO) en de bijbehorende kostenraming aangeboden aan Stadion Feijenoord NV. Stadion Feijenoord NV heeft (in samenspraak met Feyenoord Rotterdam NV) het concept-VO beoordeeld en besloten eerst nog een optimalisatie van het concept-VO (in combinatie met het actualiseren van de businesscase) uit te laten voeren, alvorens de opdracht te geven voor het definitief ontwerp. Hierbij worden drie opdrachten meegegeven:

1. Het VO moet passen bij de geactualiseerde businesscase en de daaruit voortvloeiende eisen. Zie verder bij Financiële randvoorwaarden (voorwaarde 9)
2. Het VO moet beter aansluiten bij het programma van eisen en de eisen die logischerwijs voortvloeien uit de exploitatie. Het concept-VO voldeed nog niet aan alle eisen uit het programma van eisen. Onder andere omdat het pve 'meegroeit' met ontwerpkeuzes en nieuwe inzichten. Ook voldeed het concept-VO nog niet aan alle laatste inzichten op het vlak van de exploitatie van het stadion. Om meer zekerheid te hebben dat ook in de volgende fase een ontwerp mogelijk is, passend bij de businesscase en het investeringsbudget is gekozen deze punten in deze fase van het ontwerp op te lossen
3. De kostenraming moet passend gemaakt worden binnen het beschikbare budget voor de bouwkosten inclusief de verwachte prijsontwikkeling (indexatie). De kostenraming voor het concept-VO komt uit op het in de haalbaarheidsstudie opgenomen bedrag.

De geactualiseerde inschatting van de indexatie, passend bij de stijgende bouwkosten die in de markt zichtbaar zijn, komt veel hoger uit dan de oorspronkelijke inschatting en noodzaakt tot een optimalisatie van het VO ter grootte van ca € 30 mln. Daarmee sluiten de kosten weer aan bij de businesscase. Bij de optimalisatie hanteert Feyenoord drie belangrijke uitgangspunten:

1. Er wordt niet bezuinigd op de posten onvoorzien

2. Het stadion moet een icoon blijven
3. Het stadion moet de businesscase blijven faciliteren.

Wij menen dat dit een verstandig besluit is van Feyenoord (zie brief wethouder Visser van 23 augustus jl aan de Tijdelijke Raadscommissie RO). Eerder is al geconstateerd en gemeld dat het ontwerptraject een ingewikkeld proces dat zich afspeelt binnen een ambitieuze en krappe planning. Wij denken dat het project baat heeft bij het nemen van 2-3 maanden extra tijd om het VO te vervolmaken, omdat dit meer rust en duidelijkheid brengt in het vervolgproces traject.

Op 23 augustus jl. heeft wethouder Visser de tijdelijke Raadscommissie RO geïnformeerd over het besluit van Feyenoord om drie maanden extra tijd in te laten lopen om het door OMA opgeleverde concept-VO voor het stadion definitief te maken passend bij het vastgestelde programma van Eisen, de (naar aanleiding van het advies van ISG) geactualiseerde businesscase en het vastgestelde budget. Pas als het VO voldoende past binnen deze 3 punten, zal Feyenoord besluiten de volgende fase in te gaan.

Recent is door de directeur van Feyenoord Rotterdam NV de eis geformuleerd dat de bijdrage aan het spelersbudget gegarandeerd minimaal € 25 miljoen dient te zijn. Op dit moment wordt door Feyenoord verkend op welke manier de wensen van de BVO te verenigen zijn met de voorwaarden in de Position Paper. Hier lijken mogelijkheden toe, maar dit dient uitgewerkt te worden.

Op basis van de conclusies met betrekking voorgaande 2 punten zullen Stadion Feyenoord NV en Feyenoord Rotterdam NV besluiten of en op welke wijze men de stadionontwikkeling wil doorzetten. Een besluit in november is noodzakelijk om de planning met betrekking tot de opening van het nieuwe stadion (zomer 2023) haalbaar te houden. Gezien de recente informatie is op het moment van het opstellen van deze voortgangsrapportage onduidelijk hoe dit proces precies zal verlopen en of november haalbaar is.

Wel is duidelijk dat uitstel van de opdracht voor het DO en de aanvullende verkenningen leiden tot een aangepaste planning. In het hoofdstuk Overall van deze voortgangsrapportage vindt u een update van de planning en de voor de gemeenteraad van belang zijnde beslismomenten.

## Omgevingsvergunning

Na afronding van het ontwerp kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Ontwerp en milieuonderzoeken lopen gelijk op. Op dit moment wordt een overzicht gemaakt van alle vergunningen nodig zijn en bepaald welke vergunningen onder de coördinatie-regeling vallen waartoe de raad op 1 februari 2018 heeft besloten. Naar verwachting zal de omgevingsvergunning in 2019 worden aangevraagd en tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd medio 2019. Deze planning is krap en vraagt een optimale samenwerking tussen Feyenoord City en gemeente. Te merken is dat door de interne discussies en uitwerkingen binnen Feyenoord dit afgelopen periode te beperkt is geweest op dit onderwerp. Deze samenwerking wordt nu verder uitgewerkt om te komen tot een soepel proces richting omgevingsvergunning. Het overleg met de andere relevante bevoegde gezagen loopt. Hier zijn op dit moment geen bijzonderheden over te melden.

## Financiering

De planning voor de financiering is aangepast op de gehele planning van het project en de wensen van de financiers. Belangrijk is dat de planning voor financial close dient samen te lopen met de andere deelprocessen zoals met name het bestemmingsplanproces. Om deze reden is het financial close traject in 2 stappen opgeknipt:

1. financial commitment (eind 2019/begin 2020): dit hangt samen met het vastgesteld bestemmingsplan. Bij financial commitment worden alle contracten ondertekend en liggen de financiële parameters vast. De enige voorwaarde voor financial close betreft een onherroepelijk bestemmingsplan
2. Financial close (zomer 2020): deze vindt plaats bij onherroepelijk bestemmingsplan. Op dat moment hoeven pas de eerste trekkingen op de financiering plaats te vinden.



Stadion Feijenoord en BVO Feyenoord hebben in februari een overeenkomst met Goldman Sachs getekend over de brugfinanciering om de ontwikkelkosten te financieren vooruitlopend op de definitieve financiering van het nieuwe stadion. De brugfinanciering vindt in twee tranches plaats. Alleen als besloten wordt om het DO op te stellen, gaat de tweede tranche in.

Deze planning is iets anders dan in de 1e voortgangsrapportage aangegeven. Het proces van de financiering ligt echter niet op het kritieke pad en volgt de andere kritieke processen. De positie van de gemeente wordt hiermee niet veranderd. Ook voor de gemeente is het van belang dat bij haar toets de juiste informatie op tafel ligt. Hiertoe zal Feyenoord een informatiememorandum opstellen. De toets op de Position Paper zal in het najaar van 2019 plaatsvinden.

De gerenommeerde, internationaal bekende International Stadia Group (ISG) heeft de businesscase van Feyenoord onderzocht en positief beoordeeld. ISG noemt het plan haalbaar en weloverwogen. Bij de beoordeling van de businesscase heeft ISG de volgende fasen doorlopen:

1. een eerste beoordeling van het model, de aannames, projecties en onderbouwing van het project;
2. een uitgebreid marktonderzoek, onder andere onder de seizoenkaarthouders en de (huidige) zakelijke klanten;
3. rapportage van de bevindingen en conclusies van het marktonderzoek en overige analyses aan Feyenoord.

ISG heeft onder meer geadviseerd de businesscase op een beperkt aantal punten aan te passen. Voor de horecaomzet op wedstrijddagen en het aantal bezoekers op niet-wedstrijddagen adviseert ISG de ingecalculerde opbrengsten iets naar beneden bij te stellen. Dit betreft in totaal ca 2% van de businesscase. Daarentegen ziet ISG ook ruime mogelijkheden op andere aspecten om de businesscase naar boven bij te stellen. Feyenoord neemt de komende periode om te bepalen op welke manier men de businesscase zal bijstellen. Wij vinden het terecht dat Feyenoord hier zorgvuldig mee omgaat. In dit project zal nog wel vaker sprake zijn van voortschrijdend inzicht dat leidt tot bijstelling van de businesscase. Pas bij de Financial Commitment zal Feyenoord op basis van de dan geldende businesscase en andere projectdocumenten zoals het ontwerp, de financieringsopzet en het besluit over de gemeentelijke bijdrage een definitief besluit vellen.

Het advies van ISG wordt gebruikt om de businesscase verder te actualiseren en te optimaliseren. Dit is zo ook met ISG en de banken afgesproken. Ook wil Feyenoord er zeker van zijn dat het ontwerp van het nieuwe stadion in alle opzichten voldoet om de businesscase ook daadwerkelijk uit te voeren. Daar waar nodig wordt het stadionontwerp hierop aangepast of verbeterd (zie ook onder ontwerpproces). Na de actualisering van de businesscase stelt ISG een volledige en definitieve rapportage op, waarvan een openbare versie met uw raad wordt gedeeld.

Voor de financiers van het vreemd en eigen vermogen is het oordeel van de International Stadia Group (ISG) over de businesscase zeer belangrijk. Goldman Sachs heeft inmiddels een Highly Confidential Letter voor de bancaire afgegeven.

ING organiseert de cumulatief preferente aandelen.

Voor de zomer zijn verschillende groepssessies met potentiële aandeelhouders geweest. Hierna volgen individuele gesprekken met geïnteresseerde investeerders. De eerste gesprekken zijn positief verlopen. De gesprekken worden voortgezet. Deze beoogde investeerders hechten vanzelfsprekend aan duidelijkheid over het plan en de financieringsopzet alvorens hun commitment uit te spreken. Het project bevindt zich daartoe eigenlijk nog in een iets te pril stadium. Het commitment-proces zal na het besluit van Feyenoord in november plaatsvinden

## Aanbesteding

In de afgelopen periode heeft Feyenoord City Stadion Feijenoord een private aanbestedingsprocedure (hierna: "tender") opgestart voor de selectie van een aannemer voor de realisatie van het nieuwe stadion van Feyenoord.

Als eerste is op 8 mei 2018 een algemene informatiebijeenkomst georganiseerd. Er is veel aandacht besteed aan de publicitaire aankondiging van dit evenement om een zo groot mogelijk deel van de relevante nationale en internationale bouwmarkt van de aankomende tender op de hoogte te stellen. De informatiebijeenkomst is zeer goed bezocht (ca. 80 personen) en de aanwezigen reageerden enthousiast op het (voorlopig) ontwerp van het nieuwe stadion en de eerste informatie over de

tenderprocedure. Juist vanwege de gespannen marktsituatie in de bouwsector in relatie tot de complexe kenmerken van het project is dit initiële enthousiasme van groot belang voor een geslaagde inkoopprocedure. Om dezelfde reden zijn relatief lage minimum eisen voor 'Aanmelding als gegadigde' gesteld en bood de procedure ruimte voor inbreng vanuit marktpartijen met betrekking tot de invulling van het verdere tendertraject. Dit alles om optimale marktwerking te bewerkstelligen.

Naar aanleiding van de reacties van de marktpartijen tijdens de Aanmeldingsfase hebben Stadion Feijenoord en het projectbureau Feyenoord City besloten de vervolgstappen in de tenderprocedure bij te stellen. Dat sluit aan bij aanbevelingen vanuit de markt om de procedure te versnellen en de expertise van een aannemer ook al tijdens de DO fase (Definitief Ontwerp) ten volle te benutten. De komende maanden zal daarom in een intensieve procedure een aannemer geselecteerd worden voor een één-op-één adviesrol tot aan de voorbereiding van de realisatie. De te gunnen bouwteamovereenkomst zal heldere kaders stellen voor de latere gunning van het uitvoerend werk. In de komende selectieprocedure concurreren potentiële contractpartijen die samengesteld zijn uit geïnteresseerde binnen- en buitenlandse bouwers. Dit alles is erop geënt om begin 2019 de meest geschikte bouwpartner te contracteren die samen met het ontwerpteam van Feyenoord het plan verder uitwerkt.

De tenderstrategie wordt besproken met de gemeentelijke projectorganisatie. De gemeente toetst hoeverre de voorgestelde strategie leidt tot risicobeheersing van de voor de gemeente belangrijkste risico's: financiën, kwaliteit, bouwoverlast en planning. Met name de beheersing van de risico's na start bouw en vastlegging daarvan in de uiteindelijke contracten is voor Stadion Feijenoord en de betrokken financiers, waaronder ook de gemeente als toekomstig aandeelhouder van groot belang.

Stadion Feijenoord heeft daarnaast een Tenderboard opgericht met daarin externe deskundigen op het gebied van aanbestedingen van vergelijkbare aard en/of omvang. De board adviseert over de tenderstrategie en fungeert tijdens het tenderproces als klankbord.

## **Realisatie nieuw stadion - Kwaliteit**

De kwaliteit van het stadion is in meerdere opzichten belangrijk voor de gemeente, namelijk in relatie tot de exploitatie, de rol van aanjager van de gebiedsontwikkeling, het stadion als icoon in de stad en het daadwerkelijk bereiken van de gewenste maatschappelijke effecten. De gemeente stuurt zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk op de kwaliteit.

In de Position Paper staan de voorwaarden vermeld die de gemeente aan haar medewerking verbindt. Daarbij wordt ook aandacht geschonken aan de hoge ambities voor de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de ontwikkeling. In randvoorwaarden 3 en 14 is bepaald dat de gemeente daartoe Nota's van Uitgangspunten voor het opstellen en toetsen van ruimtelijke plannen. In dat licht is de Nota van Uitgangspunten Nieuwe Feyenoord Stadion (NvU Stadion) opgesteld.

De gemeente wil dat het nieuwe stadion een aansprekend en verbindend icoon wordt. Een bestemming aan de Nieuwe Maas, elke dag, voor héél Rotterdam. Deze ambitie is in de NVU Stadion uitgewerkt in twaalf uitgangspunten. Elk uitgangspunt kent een korte omschrijving en wordt met beelden verduidelijkt. Deze uitgangspunten zijn richtinggevend en inspirerend voor het ontwerptraject aan de voorkant en bieden de legitimatie en onderbouwing van de beoordeling van de plannen aan de achterkant van het proces. De gemeente gebruikt de NvU Stadion bij de invulling van haar publiekrechtelijk rol om de kwaliteit van het ontwerp te beoordelen, bijvoorbeeld als onderdeel van het traject om tot een omgevingsvergunning te komen.

De NvU is besproken met de omgeving en positief ontvangen. Gezien het grote belang voor de stad en het bijzondere karakter van dit project is de NVU Stadion door het college (en niet zoals gebruikelijk ambtelijk) vastgesteld. Hiermee heeft de gemeente een helder publiek toetsingskader in handen. De NVU Stadion wordt door het ontwerpteam van het nieuwe stadion voortvarend opgepakt als uitgangspunt. De in te stellen Welstandskamer (zie bij onderdeel Gebiedsontwikkeling) zal de NVU Stadion hanteren als uitgangspunt voor haar advisering.

De Nota van uitgangspunten Nieuwe Feyenoord Stadion (NvU) hebben wij u op 6 juni jl ter informatie toegestuurd.

De gemeentelijke projectorganisatie heeft het concept-VO eveneens beoordeeld. In algemene zin zijn we positief over het concept-VO, onder andere wat betreft de invulling van de door ons vastgestelde Nota van Uitgangspunten Nieuwe Feyenoord Stadion (zie collegebrief aan de raad van 6 juni jl.), de uitstraling en de ambities met betrekking tot duurzaamheid. Aandachtspunten voor verbetering en verduidelijking betreffen onder meer de aansluiting op de omgeving, de kwaliteit op maaiveld, de (krappe) uitwerking van de logistieke laag, constructieve uitgangspunten, de flexibiliteit van het gebouw en de aansluiting op de milieu-onderzoeken en de veiligheidseffectrapportage. Deze aandachtspunten worden in de optimalisatie van het concept-VO meegenomen.

## Realisatie nieuw stadion – Financieel

In de Position Paper zijn de randvoorwaarden opgenomen met betrekking tot de financiële betrokkenheid van de gemeente bij de ontwikkeling van een nieuw stadion op Zuid:

### Voorwaarde 9

Volgende voorwaarden zijn aan de gemeentelijke bijdrage aan het eigen vermogen gesteld:

- De gemeente neemt voor maximaal € 40 miljoen deel in het eigen vermogen
- De gemeente kent een maximaal aandeel van 49% in het gewoon aandelenkapitaal
- Uitgangspunt van het eigen vermogen is de geschetste conservatieve financieringsstructuur
- De definitieve businesscase bij financial close is vergelijkbaar met de huidige businesscase qua rendement en risicoprofiel
- De inbreng van het eigen vermogen is alleen bestemd voor het nieuwe stadion
- De resultaatsverdeling aandeelhouders-BVO is, voorafgaand aan de financial close, nader contractueel vastgelegd waarbij binnen een bandbreedte van 25% rondom het verwachte resultaat uit de base case (pp 2016) het netto dividend voor de aandeelhouders niet wijzigt.

De randvoorwaarde zal indicatief bij de LOI's en definitief bij de Financial Commitment worden getoetst. De uitgangspunten voor de gemeentelijke bijdrage (maximaal € 40 mln en maximaal 49% in het gewone aandelenkapitaal staan niet ter discussie.

Feyenoord heeft ISG ingehuurd om de business case van het nieuwe stadion te valideren. Feyenoord heeft een concept rapport van ISG ontvangen, op basis waarvan de business case en het ontwerp verder worden verijnd. ISG zal het definitieve rapport hierna opstellen. Voor toetsing op voorwaarde 11.3 is besloten het definitieve rapport van ISG af te wachten. Op basis van de door ISG gevalideerde businesscase en de daarbij geformuleerde voorwaarden, zal het voorstel voor het toewerken naar een organisatie die gesteld staat voor de verbrede exploitatie verder worden ingevuld.

Recent heeft algemeen directeur van de BVO Feyenoord harde garanties geëist voor een jaarlijkse afdracht van €25 mln aan de spelersbegroting vanuit het nieuwe stadion. Wat de gevolgen zijn van deze recente uitspraken laat zich nog bezien. Tijdens het actualiteitendebat op 4 oktober heeft wethouder Visser duidelijk gemaakt dat niet afgeweken zal worden van de Position Paper. Feyenoord is bezig intern naar een oplossing te zoeken die voor alle partijen aanvaardbaar is. Deze oplossing moet niet alleen passen binnen de randvoorwaarden uit de Position Paper voor een gemeentelijke bijdrage, maar ook voldoende comfort bieden richting andere financiers.

### Voorwaarde 10

1. De bereidheid van de overige financiers om deel te nemen moet blijken uit:

- Letters of Comfort: voor raadsbesluitvorming over deze position paper
- Letters of Intent: medio 2018
- Financieringsovereenkomsten: medio 2019

2. Gemeente en Feyenoord formuleren de eisen die gesteld worden aan de financiers

Aan punt 2 is inmiddels voldaan. Daarover hebben wij u op 23 februari 2018 geïnformeerd. De Letters of Intent moeten duidelijkheid geven over de bereidheid van financiers om deel te nemen in de financiering. Een belangrijke mijlpaal voor financiers is de door ISG uitgevoerde validatie op de business case. Zoals bij kritieke processen beschreven is de planning naar Financial close aangepast aan de actuele stand van zaken in het project en de wensen van de financiers.

## Voorwaarde 11

1. In overeenstemming met de banken en andere vermogensverschaffers zal sprake moeten zijn van de gemeente conveniërende afspraken met betrekking tot:

- Statuten van de NV Stadion Feijenoord en de zeggenschap
- Verstrekkingvoorwaarden voor de financiering
- Verstrekkingssritme van de financiering

2. Voor verstrekking zal aan de verstrekkingvoorwaarden voldaan moeten worden, met als belangrijke aandachts-punten voldoende zekerstelling van exploitatie en de (bouw- en onderhouds)kosten en heldere demarcatie van de geldstromen

3. Eind 2017 moet er een concreet voorstel liggen voor het toewerken naar een organisatie die gesteld staat voor de verbrede exploitatie

De toetsing op 11.1 en 11.2 vindt bij de Financial Commitment. Het voorstel om toe te werken naar een organisatie die gesteld staat voor de brede exploitatie zal worden opgesteld op basis van de door Feyenoord in november vast te stellen businesscase.

## Voorwaarde 12

Voor de herontwikkeling van de Kuip gelden de volgende voorwaarden:

1. Eigenaar voert in eerste planvormingsfase een waardestelling naar de monumentwaarde uit.

2. De waarde van de grond horend bij de herontwikkeling van de Kuip wordt conform gemeentelijk grondbeleid bepaald.

3. De ontwikkeling van de outdoor atletiekbaan en het multifunctionele sportcentrum wordt voor een taakstellend bedrag (prijspeil 2016) in de Kuip gerealiseerd. Het Programma van Eisen (2016) is hierop van toepassing.

4. Deze faciliteiten worden uiterlijk 3 jaar na de ingebruikname van het nieuwe Stadion te worden opgeleverd

5. Vanaf januari 2020 zet Feijenoord NV jaarlijks een bedrag van € 1,5 miljoen op een reserve-account als incentive om de herontwikkeling direct aansluitend op de realisatie van het nieuwe stadion ter hand te nemen. Deze reserve-account bedraagt in 2023 € 6 mln., mocht er voor die tijd nog geen contract met een aannemer of de opstallen verkocht zijn.

6. Voor financial close is een overeenkomst gesloten met procesafspraken over de situatie dat de herontwikkeling niet (tijdig) van de grond komt.

7. Effectuering van de omzetting van de bestaande lening naar preferente niet stemgerechtigde aandelen.

Genoemde voorwaarden worden opgenomen in overeenkomsten met derden. Voorwaarden 12.1 t/m 12.6 zullen voor de Financial close worden ingevuld. Aan de invulling van voorwaarde 12.7 wordt gewerkt. In de leningvoorwaarden is de mogelijkheid tot conversie van de bestaande lening naar preferente niet-stemgerechtigde aandelen opgenomen. Deze omzetting is ook gewenst als het project Feyenoord City niet doorgaat. Voordat de conversie plaatsvindt, wil Feyenoord eerst tot een regeling komen met de bestaande aandeelhouders met zitplaatsrechten over de overgang naar het nieuwe stadion. Het college streeft ernaar het omzetten van de bestaande lening naar preferente niet stemgerechtigde aandelen voor het einde van 2018 te laten plaatsvinden. Gezien de actualiteiten kan dit naar begin 2019 verschuiven.

Voor financiers is het van belang dat deze omzetting in ieder geval voor financial close heeft plaatsgevonden.

## Realisatie nieuw stadion – Participatie

Draagvlak bij supporters en omgeving is zeer belangrijk. Ditzelfde geldt voor potentiële huurders en/of exploitanten die bijdragen aan de exploitatie van het stadion. Als laatste is er een aantal partijen die voor de daadwerkelijke realisatie van het stadion toestemming moeten geven, bijvoorbeeld voor het bouwen in de rivier. 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.

Op onderstaande onderwerpen werken Feyenoord City en gemeente goed samen binnen een heldere taakverdeling. De aanhoudende negatieve berichtgeving in social media en de pers legt extra druk op het creëren en behouden van het draagvlak.

### Betrokkenheid en draagvlak omgeving

Het betrekken van de omgeving bij de ontwikkeling van het nieuwe stadion stond in de afgelopen periode vooral in het teken van de reguliere participatie. Er is maandelijks overleg met bewoners en ondernemers van de Veranda. De BewonersBelangen Veranda Rotterdam (BBV) wordt dankzij een bewonersinitiatief door de Gebiedscommissie IJsselmonde financieel ondersteund. BBV, Feyenoord en de gemeente hebben een participatieprotocol ondertekend. Er is geregeld overleg met de bewoners van DWL/De Esch. De bewoners tonen zich kritisch betrokken bij de ontwikkeling. De opkomst bij bijeenkomsten is goed. De betrokkenheid van bewoners en ondernemers in het gebied Feijenoord kan beter. Daarop wordt de komende tijd nadrukkelijk geïnvesteerd. De komende periode zal voor het stadion de participatie concreter worden. De NVU Stadion is met de omgeving besproken. Ditzelfde geldt voor het ontwerpproces en de daaraan gerelateerde omgevingsaspecten. In dit kader zijn ook beelden gemaakt en gedeeld met de bewoners, waarop te zien is hoe het uitzicht wordt vanuit de dichtst bij het stadion gelegen woningen.

### Betrokkenheid en draagvlak supporters

Feyenoord onderhoudt een regulier overleg met supporters (FSV de Feyenoorder). Met een afvaardiging van de supporters zijn verschillende tours gehouden door het stadion waarbij de waardevolle onderdelen zijn benoemd. Er zijn meerdere participatie-/informatieavonden georganiseerd, speciaal voor supporters. Die avonden werden goed bezocht door mensen uit het hele land. Onderwerpen die daar aan de orde kwamen worden meegenomen in het ontwerp voor het toekomstige stadion. Onderwerpen die niet (kunnen) worden meegenomen zijn door middel van een schriftelijk verslag van de avond teruggekoppeld. Naar aanleiding van de publiciteit heeft Feyenoord contact met supporters. Het draagvlak bij (een deel van) supporters blijft onder druk staan. De sentimenten rond het verdwijnen van het vertrouwde stadion spelen regelmatig op. Anderen hebben zorg over de toekomst van de club of de mobiliteitsmaatregelen. Communicatie en participatie van supporters blijft belangrijk, al zal bij een project als dit nooit 100% draagvlak haalbaar zijn. Feyenoord heeft de afgelopen periode extra inspanningen gepleegd om met name het ontwerp van het nieuwe stadion te bespreken.

Ook kunnen niet alle vragen in deze fase beantwoord worden of alle zorgen weggenomen worden. Daarvoor is nog niet alle informatie beschikbaar. Het is belangrijk na het besluit van november duidelijk uit te leggen hoe het op dat moment in elkaar zit.

### Betrokkenheid en draagvlak potentiële huurders/exploitanten

Op basis van het voorlopig ontwerp en de aangepaste businesscase wordt bekeken hoe het proces met potentiële huurders en exploitanten op te zetten. Afgelopen periode zijn hier geen specifieke activiteiten op uitgevoerd.

### Instemming stakeholders (RWS, Waterschap, etc)

Dit is de primaire verantwoordelijkheid van Feyenoord City. Stakeholders zijn in kaart gebracht. De belangrijkste eisen, raakvlakken, knelpunten, e.d. zijn bekend. De gesprekken met de stakeholders als Rijkswaterstaat en Evides worden gevoerd. Hierbij zijn geen nieuwe zaken naar voren gekomen.

## Realisatie nieuw stadion – Risico's

Met de Position Paper en de onderliggende haalbaarheidsstudie is het (voor de gemeente acceptabele) risicoprofiel vastgelegd. Hieronder wordt aangegeven in hoeverre het risicoprofiel in de afgelopen periode is veranderd.

Het algemene risicoprofiel is op basis van de ontwikkelingen sinds het raadsbesluit van 11 mei 2017 niet veranderd met betrekking tot de risico's voor de gemeente. Het gegeven dat gerenommeerde partijen hun naam aan het project verbinden geeft vertrouwen. Dit betekent niet dat de gemeente minder scherp moet zijn op het toetsen aan de randvoorwaarden. Aanvullende externe analyses van ISG dragen bij aan een verbeterd risicoprofiel. Wel heeft de recente eis van de BVO met betrekking

tot het spelersbudget een nieuw risico geïntroduceerd. Dit houdt op dit moment eerder een risico voor het doorgaan van het project in, dan een risico voor de gemeente indien tot doorgaan besloten wordt.

De stand van zaken voor de voornaamste risico's die in de Basisrapportage zijn benoemd is als volgt:  
•Financiering komt niet rond, vanwege uiteindelijke businesscase. Onderwerpen die hier een grote invloed op hebben zijn ontwikkeling van de rentestand, ontwikkeling in de bouwpreizen en stichtings- en onderhoudskosten behorend bij het definitieve ontwerp van het stadion (beheersmaatregelen voor de gemeente zijn beperkt, behalve het meesturen op het ontwerp).

De situatie op dit onderdeel is ongewijzigd. Het advies van ISG op de businesscase die dateert van de haalbaarheidsfase in 2016 bevestigt dat het plan als financieel-economische onderneming nog steeds op koers ligt. Zie ook onder Financiële randvoorwaarden.

•Risicoprofiel gemeente verschuift door aanpassingen in de waterval of andere, nog niet voorziene maatregelen waarbij de positie van de aandeelhouders verslechtert, bijvoorbeeld door eisen van andere financiers. In dit verband valt nog te bezien wat de uiteindelijke gevolgen zijn van de recente uitspraken van de algemeen directeur van de BVO Feyenoord (zie onder financiële randvoorwaarden). Voor de gemeente is het kader van de Position Paper helder.

Feyenoord zoekt naar oplossingen die passen binnen de kaders van de Position Paper. Hoewel hier mogelijkheden lijken te zijn, is niet gegarandeerd dat de randvoorwaarden van de BVO en gemeente voldoende bij elkaar kunnen worden gebracht .

•Het ontwerp voldoet niet aan het publiek belang van de gemeente. De beheersmaatregelen richten zich op het vasthouden aan de Position Paper en de NVU Stadion en actief betrokken zijn bij en sturen in het ontwerpproces. Situatie is ongewijzigd.

•Erfpachtcontract: de positie in de waterval wordt door de andere financiers niet erkend. De beheersmaatregel is vasthouden aan positie als opgenomen in de Position Paper. Situatie is ongewijzigd.

### Demarcatie met gebiedsontwikkeling

In de documenten bij de haalbaarheidsstudie is de demarcatie aangegeven. De demarcatie is een aandachtspunt bij alle vervolgitwerkingen, zoals het Masterplan, het VO Stadion, de op te stellen contracten en het aanbestedingsdossier. Op dit moment is hier voldoende aandacht voor en is er geen sprake van een gewijzigd risico.

### Planning

Het realisatieproces van het stadion is ingewikkeld en kent veel samenhangende sporen (ontwerpproces, rondkrijgen financiering, bestemmingsplan en omgevingsvergunning, verwervingen en bouwrijpmaken in relatie tot kabels en leidingen, etc). De samenhang in de bijbehorende plannings luistert nauw. Daarom wordt energie gestoken in het opzetten en bijhouden van een integrale planning die al deze aspecten in samenhang meeneemt. Feyenoord is verantwoordelijk voor de planning en maakt daarbij gebruik van expertise bij de gemeente, onder meer voor die delen van de planning waar de gemeente veel ervaring mee zoals (planologische procedures). In het voorjaar is een bijgewerkte integrale planning vastgesteld. Op onderdelen wordt de planning weer verder bijgesteld mede op basis van informatie die in deze rapportage is opgenomen. Naar verwachting is de bijgestelde planning niet van invloed op de opleveringsdatum van het nieuwe stadion in 2023, uitgaande van een besluit van Feyenoord in november om daadwerkelijk de volgende fase in te gaan. Wel kan geconstateerd worden dat de marges binnen de planning steeds kleiner worden.

### Draagvlak

Het draagvlak bij supporters en in de omgeving behoeft continu aandacht. Voor een deel komt dit voort uit de historie en sfeer die de Kuip kent. Een deel van de aanhang wil daar graag blijven en is per definitie tegen een nieuw stadion. Een ander deel wil graag weten wat men terugkrijgt qua nieuw stadion en wat dit betekent voor Feyenoord als club en qua spelersbudget. Het is begrijpelijk dat men deze antwoorden wil. Deze basishouding verklaart ook de positieve reacties onder een groot deel van de supporters op de uitlatingen van de algemeen directeur met betrekking tot het spelersbudget. De ontwikkelingen van de afgelopen maanden voeden begrijpelijkerwijs de onzekerheid bij de supporters. Dit wordt mede veroorzaakt doordat ook velen niet het hele verhaal kunnen overzien gezien de complexiteit van het project. Zij baseren hun mening op de informatie, die anderen over het project uiten. Deze informatie is niet altijd volledig en soms ook buiten de juiste context geplaatst. Feyenoord probeert te zorgen dat de juiste feiten worden gebruikt, zodat iedereen zich op basis van de juiste

informatie een mening kan vormen over het project. Daartoe is ruimte op de website ingeruimd. Maar Feyenoord geeft aan op dit moment niet op alle vragen een antwoord te kunnen geven. Na de besluitvorming van november met de daarbij behorende producten zijn deze met meer zekerheid te geven, met minder kans dat de antwoorden op korte termijn toch net anders zijn. Wij dringen er bij Feyenoord er op aan om te proberen nog meer openheid te betrachten, maar begrijpen dat men er voor kiest informatie die te veel in beweging is niet te snel naar buiten te brengen.

## Nieuwe risico's

Met de voorgenomen optimalisatie van het VO in relatie tot de stijgende bouwkosten en de businesscase en de nieuwe eis van de BVO over een gegarandeerde bijdrage van € 25 mln aan het spelersbudget zijn nieuwe risico's in het project geïntroduceerd. Feyenoord heeft besloten dit eerst goed in de plannen te verwerken, alvorens opdracht te geven voor het DO van het stadion. Het risico bestaat dat hier niet in voldoende mate of in voldoende tempo invulling aangegeven kan worden. Dit in het uiterste geval leiden tot het besluit om niet door te gaan met de stadionontwikkeling. Op dit moment lijken de gewenste invullingen haalbaar, maar het is aan Stadion en BVO zelf om te bepalen of dat daadwerkelijk zo is en de uitwerking dusdanig is dat men opdracht voor het DO (en de daarbij horende investeringen) kan geven.

## Realisatie nieuw stadion - Moties

In relatie tot de stadionontwikkeling spelen de volgende moties een rol:

1.Motie Meer geld op het veld: De actuele uitwerkingen rond het spelersbudget kunnen mogelijk ook (gedeeltelijke) invulling aan deze motie geven. Afdoen bij financial close.

2.Motie Beng (onderdeel stadion): de inzet van Feyenoord is een energieproducerend stadion te realiseren is opgenomen in de huidige plannen.

Deze ambitie zal verder geconcretiseerd worden in het DO. Wij stellen daarom voor de afdoening van de motie op dat moment te doen.

3.Motie Structureel hoeft niet: wordt afgedaan bij de Financial Close. In de bijbehorende contracten zal de uitwerking van deze motie een plek krijgen.

4.Motie Beperk bouwoverlast Veranda: Over het onderwerp 'bouwoverlast' zijn afspraken gemaakt in het participatieconvenant voor de Veranda. Tevens zal dit onderwerp onderdeel zijn van de aanbestedingsstrategie voor het stadion. Pas na aanbesteding van het stadion wordt deze motie afgedaan

5.Motie Natuurvriendelijke oevers langs het nieuwe stadion: Deze motie wordt afgedaan afdoen bij de bestuurlijke behandeling van het Masterplan 1e kwartaal 2019, waarbij ook het Voorlopig Ontwerp van het Stadion zal worden meegenomen.

# 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 (parkeer)overlast, 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 miljoen (excl. indexering) 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*

- Het mobiliteitscontract is ondertekend na bespreking in de Tijdelijke Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening.

- Het gemeentelijk uitvoeringsprogramma ligt op schema. De maatregelen voor parkeren in de wijken kosten meer tijd dan gedacht. Dit is onderwerp van gesprek met de betreffende wijken.

#### **Kwaliteit**

- In september is het eerste actieplan vastgesteld waarmee de doelstellingen uit het mobiliteitscontract kunnen worden gemonitord. De monitoringsmethodiek is op verzoek van de raad objectiever gemaakt.

#### **Financiële randvoorwaarden**

- Over de bijdrage van derden worden gesprekken gevoerd. Deze zijn positief en constructief. Alhoewel voortgang is geboekt, is een prognose nog niet te geven. Uitgangspunt blijft dat het gemeentelijk budget voldoende moet zijn.

#### **Participatie**

- Omgeving: Er is een klankbordgroep mobiliteit van start gegaan met supporters en bewoners en ondernemers uit omliggende wijken. Met de bewoners van De Veranda is nauw samengewerkt om de verkeersregeling in hun wijk te verbeteren.
- Supporters: de mobiliteitsplannen zijn besproken tijdens de participatiebijeenkomsten voor supporters. Van elke bijeenkomst staan verslagen op de website van Feyenoord City.
- Vervoerders/wegbeheerders: met ProRail en RET zijn gesprekken gestart ter voorbereiding op de planuitwerking van diverse maatregelen rond tramnetwerken en het spoor.

#### **Risico's**

- Het risicoprofiel is ongewijzigd. Er wordt de nodige inzet gepleegd om ongewenste topgebeurtenissen te voorkomen.
- Draagvlak blijft een aandachtspunt

## **Mobiliteit - Kritieke processen**

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

- tijdige inzet maatregelen gedragsverandering.
- uitvoering gemeentelijk mobiliteitsprogramma
- organiseren parkeren in de wijken

### **Mobiliteitscontract**

De Basisovereenkomst mobiliteit Feyenoord City (ook wel mobiliteitscontract genoemd) is op 17 september 2018, ondertekend. Het contract is op 20 juni 2018 besproken in de Tijdelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening. Op grond daarvan is de bijlage Monitoring aangepast. Het contract voorziet in een verantwoordelijkheidsverdeling en een financiële prikkel (bonus/malus) om voortgang te boeken in het behalen van de gestelde doelen. Op de voortgang vindt monitoring plaats. De metingsmethodiek daarvoor is na het overleg in de Tijdelijke Raadscommissie RO zodanig aangepast dat de leidende rol van Stadion Feijenoord is verdwenen en de uitvoering wordt belegd bij een onafhankelijke partij. De methodiek is daarmee objectiever en neutraler. Het contract biedt ruimte om met alle partijen het gesprek aan te gaan, participatie te doorlopen en waar nodig bij te sturen om de mijlpalen tijdig te halen.

In het mobiliteitscontract is een bonus/malusregeling opgenomen. Een malus wordt uitgedeeld als de doelstelling met meer dan 25% wordt onderschreden en Feyenoord onvoldoende inspanningen verricht. Aan de andere kant biedt de regeling ook de mogelijkheid om bij bijzondere prestaties een bonus uit te keren. Een bonus wordt alleen uitgekeerd als voorafgaand daarover door de Gezamenlijke Stuurgroep van gemeente en Feyenoord een besluit daartoe is genomen. Een besluit van de gemeente bevat een voorstel voor dekking van de noodzakelijke financiële middelen. Over een dergelijk besluit tot het verstrekken van een bonus wordt de raad geïnformeerd



en indien noodzakelijk om een besluit gevraagd.

## Actieplan

Feyenoord en gemeente stellen jaarlijks een actieplan op met een doorkijk naar de eerstvolgende twee jaren als nadere uitwerking van de met elkaar afgesproken inspanningen en ter vastlegging van aanvullende afspraken bij wijzigende omstandigheden. Het terugdringen van parkeren in de wijken wordt hierin meegenomen. Over het actieplan worden bewoners en bedrijven in de omgeving nader geïnformeerd. Het is de bedoeling dat over voor hen relevante onderwerpen tijdige participatie wordt gestart. Het eerste actieplan in het kader van het mobiliteitscontract is op 17 september 2018 vastgesteld en vervolgens ter informatie naar de Raadscommissie MPOF gestuurd. Op grond van het actieplan zijn in de afgelopen maanden o.a. de volgende activiteiten verricht en resultaten geboekt:

- Naast De Kuip is een tijdelijke bewaakte fietsenstalling geplaatst.
- Sinds het begin van het nieuwe voetbalseizoen wordt een aangepast Verkeersplan voor De Veranda ingezet. Hiertoe is een doorsteek naar de parkeergarage op De Veranda aangelegd en de ingang van parkeerterrein 5C verlegd.
- Er is een klankbordgroep ingericht t.b.v. overleg met omliggende wijken.
- Er zijn verkennende gesprekken gevoerd met vervoerders, waaronder partijen die vervoer over water kunnen verzorgen.

## Gemeentelijk uitvoeringsprogramma

Bij de besluitvorming in mei 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het opstarten van een divers programma aan maatregelen in infrastructuur en buitenruimte. Deze maatregelen vinden plaats in de periode vanaf 2018 tot en met opening stadion. Na het inrichten van de projectorganisatie voor mobiliteit en het opstarten van gesprekken met diverse partijen zijn de eerste planteam voor het geschikt maken van steigers aan de Piet Smitkade voor vervoer over water en voor het herinrichten van de Olympiaweg van start gegaan. In overleg met de bewoners van de Veranda is een plan voor de buitenruimte Veranda opgesteld. De uitvoering van de daarin opgenomen maatregelen voor verkeersveiligheid en vergroening worden vanaf najaar 2018 uitgevoerd. In de Veranda zijn tevens kleine maatregelen uitgevoerd

behorende bij de aangepaste verkeersregeling. In het tweede kwartaal is een planteam gestart voor het ontwerpen en aanleggen van een keerlus voor tramverkeer op de Kop van Zuid en is een ruimtelijke studie gestart naar de inpassing van diverse maatregelen rond de Colosseumweg. Deze maatregelen vinden zich in de fase van planuitwerking. De uitvoering start zodra deze fase wordt afgerond conform de planning. Het uitvoeringsprogramma ligt hiermee op schema. Het gemeentelijk mobiliteitsprogramma kent een meerjarenplanning die geregeld wordt afgestemd op de beoogde voortgang van Feyenoord met het actieplan. Ook wordt de meerjarenplanning afgestemd met maatregelen in de stad zoals werkzaamheden voor Maastunnel en Coolsingel.

Met infra-partners zijn verkenningen opgestart die gevolgen kunnen hebben voor de scope en fasering van maatregelen.

## Parkeren in de wijken

Het terugdringen van parkeren in de wijken en de overlast die hiermee gepaard gaat bij wedstrijden en evenementen in het stadion gebeurt op twee manieren. Ten eerste moeten fysieke aanpassingen aan infrastructuur, inzet op gedragsverandering en afspraken met vervoerders zorgen voor alternatieve vervoerswijzen voor bezoekers die hun auto's momenteel in de omliggende wijken parkeren. Ten tweede is een aanvulling nodig op het parkeerbeleid en de handhaving hierop in de wijken in het bijzonder bij wedstrijden en evenementen in het stadion. Voor het noodzakelijke draagvlak is een apart participatietraject per wijk voorzien, dat dit najaar start. Hierbij wordt samen met een extern bureau en de bewoners ook gekeken naar eventuele innovatieve mogelijkheden hiervoor. Hieruit moet blijken of we tot uitvoerbare maatregelen met draagvlak kunnen komen. Beide sporen moeten gelijk oplopen om een succesvolle gedragsverandering te bewerkstelligen.

## Kwaliteit

In het onlangs ondertekende mobiliteitscontract zijn voor elk jaar tot aan de opening van het stadion de mijlpalen vastgelegd. Voor de monitoring op het behalen van de contractueel voor deze thema's vastgelegde mijlpalen maken gemeente en Feyenoord voorafgaand aan ieder voetbalseizoen afspraken over welke wedstrijden en evenementen maatgevend zijn en wanneer tellingen dienen plaats te vinden. De wijze van monitoring is vastgelegd in een monitoringsdocument als bijlage van het mobiliteitscontract.

Jaarlijks stellen gemeente en Feyenoord een actieplan mobiliteit vast. Dit actieplan kijkt steeds gedetailleerd twee jaar vooruit. Het eerste actieplan is op 17 september 2018 vastgesteld en ter informatie naar de Raadscommissie MPOF gestuurd. Afgesproken is om het volgende actieplan in het eerste kwartaal van 2019 vast te stellen om zo weer in het beoogde kalenderritme te komen. Over de uitvoering vindt participatie plaats in de klankbordgroep mobiliteit. In het oog springende acties voor het eerste jaar zijn een nieuw verkeersplan voor de wijk De Veranda en de plaatsing van een tijdelijke bewaakte fietsvoorziening bij De Kuip. In 2019 worden eerste resultaten verwacht op het gebied van georganiseerd busvervoer en vervoer over water.

### Tijdige inzet maatregelen gedragsverandering

Tijdige inzet van maatregelen om de gedragsverandering daadwerkelijk te bewerkstelligen is noodzakelijk. Tot aan de opening van het nieuwe stadion zijn er nog een aantal jaren om de gedragsverandering geleidelijk op te bouwen en uit te proberen welke maatregelen wel en niet werken. Dit geeft ruimte om bij te sturen in het maatregelenpakket om ervoor te zorgen dat de beoogde veranderingen bij de opening van het nieuwe stadion echt bereikt zijn. Middels het mobiliteitscontract en het daarbij behorende jaarlijks te actualiseren actieplan zijn de instrumenten geschapen om dit goed te monitoren en bij te stellen indien noodzakelijk.

Hierbij gaat het om de volgende thema's:

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

Het aspect kwaliteit richt zich primair op vermindering van de overlast in de wijken en een goede verkeerssituatie/bereikbaarheid, zoals beschreven in het Mobiliteitsplan.

## Mobiliteit - Kwaliteit

### Kwaliteit

In het onlangs ondertekende mobiliteitscontract zijn voor elk jaar tot aan de opening van het stadion de mijlpalen vastgelegd. Voor de monitoring op het behalen van de contractueel voor deze thema's vastgelegde mijlpalen maken gemeente en Feyenoord voorafgaand aan ieder voetbalseizoen afspraken over welke wedstrijden en evenementen maatgevend zijn en wanneer tellingen dienen plaats te vinden. De wijze van monitoring is vastgelegd in een monitoringsdocument als bijlage van het mobiliteitscontract.

Jaarlijks stellen gemeente en Feyenoord een actieplan mobiliteit vast. Dit actieplan kijkt steeds gedetailleerd twee jaar vooruit. Het eerste actieplan is op 17 september 2018 vastgesteld en ter informatie naar de Raadscommissie MPOF gestuurd. Afgesproken is om het volgende actieplan in het eerste kwartaal van 2019 vast te stellen om zo weer in het beoogde kalenderritme te komen. Over de uitvoering vindt participatie plaats in de klankbordgroep mobiliteit. In het oog springende acties voor het eerste jaar zijn een nieuw verkeersplan voor de wijk De Veranda en de plaatsing van een tijdelijke bewaakte fietsvoorziening bij De Kuip. In 2019 worden eerste resultaten verwacht op het gebied van georganiseerd busvervoer en vervoer over water.

## Mobiliteit – Financieel

In de Position Paper zijn de verantwoordelijkheden tussen Feyenoord en gemeente verdeeld. Voor de gemeente is belangrijk dat de gemeentelijke bijdrage aan het mobiliteitsplan gelijk blijft. 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 mede een reservering in de LTIP voor het gemeentelijk aandeel in het totale mobiliteitsprogramma, ter hoogte van € 35 miljoen (prijsspeil 2016) plus € 2 miljoen extra onzekerheidsreserve. Inclusief bijdragen van derden, bouwrente en indexering bedraagt het totale krediet € 45,1 miljoen. Dit krediet is vastgesteld bij de Voorjaarsnota 2017. Tevens hield het raadsbesluit over de Position Paper het voornemen in om het krediet te actualiseren bij de Voorjaarsnota van 2018.

Voor het sluiten van een mobiliteitscontract zijn diverse maatregelen in de tijd afgestemd op de beoogde gedragsverandering. Een vervolgstap die de komende periode wordt genomen is de integrale mobiliteitsplanning (zowel fysieke ingrepen als gedragsverandering) te toetsen aan de randvoorwaarden vanuit stedelijke bereikbaarheid. Eventuele verschuivingen binnen de kaders van de integrale planning kunnen gevolgen hebben voor de hoogte van de indexering en daarmee het krediet.

Bij het uitwerken van concrete projecten uit het gemeentelijke mobiliteitsprogramma wordt ook bekeken of er wensen vanuit andere beleidsvelden geïntegreerd kunnen worden. Voorbeeld is een verkenning met de RET of de voorgenomen trammaatregelen gericht op de groei van het evenementenvervoer zo kunnen worden ingericht dat een nog grotere meerwaarde voor het netwerk van Rotterdam Zuid kan worden bereikt. Ook wordt bekeken of in de uitvoering kostenbesparende synergie mogelijk is met noodzakelijk onderhoud van tramsporen. Ook met ProRail en NS vinden verkennende gesprekken plaats. Hierin staan het opheffen van rangeersporen ter hoogte van het Varkenoordseviaduct en gewenste aanpassingen aan het evenementenstation Rotterdam Stadion centraal. Als uit deze verkenningen aanpassingen nodig zijn op onderdelen in het maatregelenpakket worden de financiële consequenties hiervan in beeld gebracht en bepaald door wie en hoe deze kunnen worden gedragen. Deze samenwerking met derden wordt verwerkt de kredietactualisatie.

Gezien de hiervoor benodigde werkzaamheden lukt het dit jaar niet meer om nog een voorstel voor kredietactualisatie aan de raad aan te bieden. Dit zal nu in 2019 gebeuren en heeft geen gevolgen voor de planning van het mobiliteitsprogramma.

## Bijdrage derden

Over bijdragen van derden worden gesprekken gevoerd met infra-partners MRDH, RET, ProRail en NS. Dit hangt sterk samen met de voortgang van de hierboven genoemde verkenningen waar meer in detail gezamenlijk de scope wordt uitgewerkt. Het is waarschijnlijk dat deze verkenningen en besluitvorming hierover nog zeker tot in het tweede kwartaal van 2019 zullen duren.

## Mobiliteit – Participatie

Draagvlak bij omgeving is zeer 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.

## Betrokkenheid en draagvlak omgeving (bewoners en bedrijven)

In samenwerking met de gebiedsorganisaties van Feijenoord en IJsselmonde wordt gewerkt aan het bouwen van een netwerk dat kan participeren rond het onderwerp: “parkeren in de wijken”. Er is een groep belanghebbenden die hebben aangegeven te willen participeren op het onderwerp mobiliteit. Voor dit thema is een klankbordgroep in het leven geroepen waarin de inspanningen conform het actieplan, waaronder het terugdringen van parkeren in de wijken, centraal staan. Er is met de deelnemers aan de klankbordgroep gezamenlijk een issuelijst opgesteld. Van de bijeenkomsten worden verslagen gemaakt en gepubliceerd op de website van Feyenoord City. De belangrijkste zaken waar de deelnemers zich zorgen over maken zijn: parkeeroverlast en bereikbaarheid van omliggende wijken direct voorafgaand en aansluitend aan wedstrijden en evenementen in De Kuip en de mogelijk toenemende verkeersdruk bij het realiseren van de gebiedsontwikkeling. De breed geworven klankbordgroep mobiliteit is in het afgelopen half jaar twee maal bij elkaar geweest.

In de eerste bijeenkomst van de klankbordgroep mobiliteit in mei 2018 is aan bewoners van diverse wijken rondom De Kuip gevraagd om onderwerpen te benoemen die betrekking hebben op mobiliteit die bij participatie aan de orde moeten komen. Bij een volgende bijeenkomst in juli 2018 stonden de werking van het mobiliteitscontract en het actieplan op de agenda. Tevens is stilgestaan bij de beleving in de omliggende wijken rond het evenement Monster Jam en is het nieuwe verkeersplan voor de wijk De Veranda gepresenteerd. Dit verkeersplan is voor het eerst uitgeprobeerd rond de openingswedstrijd van het nieuwe voetbalseizoen. In overleg met bewoners en stakeholders in het gebied wordt het verkeersplan nog verder fijngeslepen. De komende periode worden de eerste werkgroepen met bewoners opgestart voor het terugdringen van overlast in enkele wijken.

Met een afvaardiging van bewoners en ondernemers van De Veranda vindt regelmatig contact plaats over verbetermogelijkheden van de bereikbaarheid van deze wijk. Een eerste pilot voor een aangepaste toegangscontrole rond wedstrijden en evenementen heeft gemengde reacties opgeleverd. Leerpunten uit een gezamenlijke evaluatie worden meegenomen in het vervolg. In het participatieoverleg met deze afvaardiging valt op dat het vertrouwen in deze wijk in de succesvolle aanpak met name op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid in de loop der jaren schade heeft opgelopen. Herstel van vertrouwen geldt als belangrijk aandachtspunt in het vervolg. Tijdens de open dag van Feyenoord is de gebruikelijke verkeersregeling tijdens wedstrijddagen toegepast. Dit gebeurde voorgaande jaren niet. Tijdens de eerste (reguliere) wedstrijden is geëxperimenteerd met segmentering van het gebied. De eerste resultaten zijn redelijk positief ontvangen door de bewoners.

### Betrokkenheid en draagvlak supporters

Voor de zomer hebben er participatiebijeenkomsten plaatsgevonden waarbij mobiliteit één van de hoofdthema's was. Supporters konden aanschuiven voor een gesprek met de projectleiders van gemeente en Stadion Feijenoord en hierbij vragen stellen en suggesties doen. Verslagen hiervan zijn op de website van Feyenoord City gepubliceerd.

### Afstemming met vervoerders en beheerders infrastructuur

ProRail, NS en RET hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in de mobiliteitsplannen rond Feyenoord City en de samenhang tussen de ontwikkeling van Feyenoord City en het vervoersnetwerk. Om de samenwerking over de verschillende onderwerpen daadwerkelijk vorm te geven, heeft de gemeente een formeel verzoek tot samenwerking aan ProRail en NS gedaan. Parallel hieraan zijn de gesprekken gestart om randvoorwaarden en organisatorische inbedding op tijd in beeld te hebben voor het starten van de uitvoering. Denk hierbij aan het organiseren van voldoende interne capaciteit en knowhow en het voorbereiden van de noodzakelijke besluitvorming. Gesprekken vinden plaats over benodigde wijzigingen in infrastructuur (vanuit gemeente) en vervoerscapaciteit (vanuit Feyenoord).

De gesprekken over de mogelijkheden van gebruik van het rangeerterrein (door verwijdering of overkluizing) voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn ook gestart. De mogelijkheden hangen mede samen met de benodigde spoorconfiguratie voor een permanent station ter hoogte van het huidige evenementenstation. In de reguliere procedure doet de NS eerst een quick scan naar de haalbaarheid qua reizigerspotentie. De uitkomst wordt dit najaar verwacht, waarna de verkenning naar de ruimtelijke inpassing van het station en de inpassing in de dienstregeling (inclusief goederenvervoer) kan starten.

## Mobiliteit – Risico's

De in de Basisrapportage van november 2017 genoemde risico's in het kader van mobiliteit zijn sindsdien opnieuw 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 miljoen, 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

Ad 1. Beeld van ongewenste topgebeurtenis Tijd:

Het risicoprofiel is onveranderd. De uitvoeringsplanning voor alle infrastructuurprojecten wordt in de komende periode afgestemd op de stedelijke bereikbaarheid (i.c. op andere grote projecten die in uitvoering gaan). Voorts zijn met Feyenoord afspraken gemaakt over de volgtijdelijkheid in samenhang met de beoogde gedragsverandering.

Ad 2. Beeld van ongewenste topgebeurtenis Geld:

Er zijn geen wijzigingen opgetreden in het risicoprofiel

Ad 3. Beeld van ongewenste topgebeurtenis Kwaliteit:

Het risicoprofiel is onveranderd. In het mobiliteitscontract en het actieplan is geborgd dat de doelstellingen tijdig en duurzaam worden behaald.

Ad 4. Beeld van ongewenste topgebeurtenis Draagvlak:

Het risicoprofiel is op het aspect draagvlak gelijk gebleven. Nu het mobiliteitscontract is getekend, ligt er een goede basis om voor een concrete uitwerking en opvolging en hierbij nadrukkelijk de omgeving te betrekken. Alleen met zichtbare resultaten is het vertrouwen in een succesvolle aanpak daadwerkelijk te winnen en wordt het draagvlak vergroot. Dit is bijvoorbeeld te zien bij de introductie van de nieuwe verkeersregeling in de Veranda, waarbij bijsturing op basis van signalen van bewoners op korte termijn mogelijk bleek.

## Nieuwe risico's

In de afgelopen periode zijn de ongewenste topgebeurtenissen nader uitgewerkt en zijn beheersmaatregelen geïdentificeerd. De sturing op het voorkomen en mitigeren van bovengenoemde ongewenste topgebeurtenissen geldt hierbij als uitgangspunt. Met name het aspect draagvlak behoeft aandacht. Net als voor de andere deelprojecten is ook specifieke voor het thema mobiliteit een risicomanager aangesteld.

## Mobiliteit – Moties

In relatie tot de mobiliteit spelen de volgende moties een rol:

1. Motie fiets 'm erin.
2. Motie verbind Feyenoord City met zuid.

Deze moties worden naar verwachting afgedaan bij het vaststellen van het Masterplan Feyenoord City in het 1e kwartaal van 2019. Hiertoe worden momenteel de verkenningen gedaan, in samenwerking met ProRail en NS.

De volgende moties kunnen pas worden afgedaan bij de verdere planuitwerking van diverse maatregelen in het kader van mobiliteit in bijvoorbeeld het masterplan of het bestemmingsplan

3. Motie P+R Feyenoord City.
4. Motie geen 2 naar 1.

# Voortgang Sociaal economische programma

## Inleiding

Het Sociaal Economisch Programma Feyenoord bevat doelstellingen voor werkgelegenheid, opleiding en stage en sportparticipatie. Daarnaast zijn er bouwstenen in opgenomen als de multiclub, de sportexperience en een "broedplaats" gericht op sport & lifestyle. Feyenoord is primair

verantwoordelijk voor de realisatie van het sociaal-economisch programma. De gemeente heeft primair een toetsende en faciliterende rol. Tegelijkertijd moet de gemeente ervoor zorgen dat een goede verbinding met de gemeentelijke activiteiten wordt. De afspraken over het sociaal-economisch programma worden vastgelegd in een Basisovereenkomst tussen Feyenoord, de gemeente en overige partners.

## **Conclusies en aandachtspunten**

### ***Kritieke processen***

De afgelopen periode is door Feyenoord en de gemeente hard gewerkt aan het opstellen van het definitieve Sociaal Economisch Programma Feyenoord en de concrete uitwerking van de plannen voor de periode 2018-2022. Besluitvorming hierover zal naar verwachting in november 2018 plaatsvinden, waarna Feyenoord en gemeente de bijbehorende Basisovereenkomst zullen ondertekenen.

### ***Financiële randvoorwaarden***

Er wordt nog steeds voldaan aan randvoorwaarde 2 betreffende het sociaal-economisch programma.

### ***Kwaliteit***

Het ambitieniveau zoals overeengekomen in de intentieovereenkomst is doorgezet in de uitwerkingen van het Sociaal Economisch Programma Feyenoord en de bijbehorende basisovereenkomst.

### ***Participatie***

De afgelopen periode is er met veel partijen intensief contact geweest. Dit zijn partijen die bijdragen aan de financiering van, dan wel participeren in de uitvoering van de plannen. Dit heeft al een aantal nieuwe samenwerkingspartners opgeleverd (o.a. Humanitas, NPRZ, Rotterdam Sportsupport). Ook de komende periode zullen deze gesprekken blijven plaatsvinden om zoveel mogelijk partijen betrokken te laten raken bij de uitvoering van het Sociaal Economisch Programma.

### ***Risico's***

Feyenoord voert het Sociaal Economisch Programma Feyenoord voor eigen rekening en risico uit. Daarvoor moet Feyenoord een jaarlijkse voorziening op haar begroting treffen zoals vast te leggen in de Basisovereenkomst. De ontwikkelentiteit moet het programma mede onderschrijven. Er zijn geen nieuwe risico's benoemd.

## **Sociaal Economisch Programma – Kritieke processen**

### **Kritieke processen**

Het kritieke proces betreft het afsluiten van de Basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord aan het eind van 2018 tussen Feyenoord, gemeente en externe stakeholders. Naar verwachting ondertekenen Feyenoord en gemeente op weg daar naartoe in november als eerste de basisovereenkomst. E.e.a. als uitwerking van de intentieovereenkomst die genoemde partijen in april 2018 zijn aangegaan

### **Basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City**

De betrokken partijen hebben het proces om te komen tot de basisovereenkomst in drie delen opgeknipt:

1. Intentieovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City ondertekend door Feyenoord en gemeente Rotterdam in april 2018

2. Basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City: is vrijwel gereed en wordt naar verwachting ondertekend door Feyenoord en gemeente Rotterdam in november 2018.

3. Basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City die mede ondertekend door overige partners (zoals NPRZ, onderwijsinstellingen, welzijnspartijen, Stichting Gebiedsontwikkeling, etc.). Dit gebeurt naar verwachting begin 2019.

Dit pad wordt nog steeds gevolgd. Het uitwerken van de in april van 2018 vastgestelde intentieovereenkomst in de nu voorliggende basisovereenkomst heeft meer tijd geleverd dan voorzien. Dat heeft alles te maken met het innovatieve karakter van de aanpak. Dat geldt voor Feyenoord en dat geldt voor de gemeente. Leerpunt uit de afgelopen periode is voor beide partijen dat het opstellen, uitwerken en doorleven van het sociaal economisch programma meer is dan alleen een technische exercitie. Het vraagt om aanpassing in de organisatie, aanpassingen in de taakopvatting van medewerkers en om een cultuuromslag in de organisatie. Dat speelt vanzelfsprekend bij Feyenoord maar vergt ook het een en ander aan gemeentezijde. Voor dat proces is de tijd genomen. Met de ondertekening van de basisovereenkomst in het zicht wordt duidelijk dat op dit punt belangrijke stappen zijn gezet. Stappen die tegelijkertijd een goed en noodzakelijk fundament leggen voor realisatie van de ambities.

De extra tijd heeft ook geleid tot nieuwe onderdelen van het sociaal-economisch programma Feyenoord, zoals de ontwikkeling van de Feyenoord Hub. De eerste Feyenoord Hub zal starten in 't Klooster op het Afrikaanderplein. De opening is voorzien voor het einde van het jaar. Ook heeft Feyenoord met de eerste vier verenigingen (Rotterdam Basketbal, zvv TPP, HARO Rotterdam en Hockeyclub Feijenoord) een intentieovereenkomst getekend om samen te gaan in de Multiclub Feyenoord. Een extra inspanning van betrokkenen heeft er voor gezorgd dat de eerste verenigingen in seizoen 2018/2019 als Feyenoord deelnemen aan hun competities.

### **Sociaal Economisch Programma**

Als onderdeel van de Basisovereenkomst hebben Feyenoord en gemeente in de afgelopen periode verder gewerkt aan het Sociaal Economisch Programma dat tegelijk met Basisovereenkomst wordt vastgesteld. Dit Sociaal Economisch Programma bevat per project de ambities, een stappenplan met mijlpalen, de concrete inspanningen van Feyenoord en de inzet van de gemeente in de periode 2018 - 2022. Daarnaast bevat het Sociaal Economisch Programma een omschrijving van de projectorganisatie, en een begroting voor de genoemde periode van Feyenoord Rotterdam N.V.

### **Het businessplan voor de Sport Experience**

Binnen Feyenoord City wordt een wereldwijd toonaangevende Sport Experience gerealiseerd. Een plek waar jong en oud kunnen ervaren hoe leuk sport is, waar ze kunnen experimenteren en zich kunnen laten testen. Het is een meeslepende beleving gebouwd op de technologie van de toekomst (augmented reality, virtual reality, gamification, slimme data).

De eerste benchmarks zijn bekeken en bezocht (o.a. Eindhoven Sport Experience, Strijp S, RDM-Campus Rotterdam, Makers District Rotterdam). De Sport Experience is voorzien in de herontwikkelde Kuip. Medio 2020 wordt gestart met het haalbaarheidsonderzoek en het opstellen van het businessplan. Dit moet uiterlijk 2020 gereed zijn.

## **Sociaal Economisch Programma – Kwaliteit**

De realisatie van de sociaal-economische ambities wordt gemonitord aan de hand van kwaliteitsindicatoren met bijbehorende ijkpunten die vastliggen in de Basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma:

1. Sportparticipatie.
2. Werkgelegenheid.
3. Onderwijs.
4. Ontmoetingsruimte/openbare ruimte met mogelijkheden voor sport en bewegen.
5. Multisportclub.
6. Sportexperience en Broedplaats.

De ambities op de beleidsvelden sport, werk en onderwijs zoals verwoord in het sociaal-economisch programma zijn onveranderd ten opzichte van de intentieovereenkomst en betreffen:

-De ambitie met betrekking tot de sportdeelname is vastgesteld op 15.000 nieuwe sporters wekelijks (jong en oud) in 10 jaar tijd.

-De ambitie op gebied van werkgelegenheid is de realisatie van 1500 fte nieuwe banen gedurende bouw en exploitatie fase van Feyenoord City; hiervan is eenderde netto nieuwe banen bedoeld voor laag- en ongeschoold werk voor Rotterdammers op Zuid.

-De onderwijs ambitie is om vanaf 2020 structureel 500 stageplaatsen te bieden, erkend door opleidingen. De schoolsport plus ambitie van beweegonderwijs is op 100 scholen (65 PO en 35 VO scholen) over een periode van 10 jaar gemeten buiten de wettelijke verplichte uren aan gymonderwijs ca.1400 extra kinderen structureel wekelijks te laten sporten, die dit voorheen niet structureel wekelijks deden.

-De ambitie van sporten in de openbare ruimte is jaarlijks 200.000 bezoekers gebruik te laten maken van sportmogelijkheden in de publieke ruimte en 3600 structureel wekelijkse sporters activeren.

-De multiclub wordt ontwikkeld om 10.000 structureel wekelijkse sporters te activeren.

-Er wordt onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de Sportexperience en de invulling van Sport & Healthstyle Campus (broedplaats).

## **Sociaal Economisch Programma – Financieel**

### **Financiële randvoorwaarden**

Randvoorwaarde 2 in de Position Paper heeft betrekking op het Sociaal Economische Programma Feyenoord: De gemeente vindt het sociaal-economisch programma dermate belangrijk dat de gemeente een stappenplan voor de implementatie van Feyenoord verlangt.

In de Position Paper zijn de volgende mijlpalen vastgesteld, waarover aan de gemeente gerapporteerd moet worden over de voortgang:

•2018: oprichting Multiclub Feyenoord.

•2019: Implementatieplan broedplaats 'Feyenoord City' gereed in samenwerking met onderwijsinstanties en bedrijfsleven.

•Vanaf 2020: jaarlijks gemiddeld minimaal 310 arbeidskrachten uit Zuid inzetten voor laag- en ongeschoold werk.



Deze randvoorwaarde staat niet ter discussie. Bovengenoemde zaken zijn nader uitgewerkt in de Basisovereenkomst en het Sociaal Economisch Programma Feyenoord die naar verwachting voor het einde van het jaar worden vastgesteld en ondertekend.

## **Sociaal Economisch Programma – Participatie**

### **Participatie**

Een succesvol Sociaal Economisch Programma Feyenoord kan alleen met draagvlak in de omgeving bij de mensen voor wie het programma is bedoeld en er aan deelnemen. Daarnaast is voor een succesvol programma samenwerking met vele partijen in de stad noodzakelijk.

Diverse stakeholders (Rotterdam Topsport, Rotterdam Sportsupport, NPRZ, Erasmus Universiteit, Hogeschool Rotterdam, schoolbesturen PO en VO, Stichting Humanitas, de verenigingen van de multiclub etc.) zijn betrokken bij het formuleren en verkennen van projecten van het Sociaal Economisch Programma Feyenoord. Betrokkenheid, draagvlak van de omgeving en stakeholders is een onderdeel dat nader wordt uitgewerkt in de plannen van aanpak die voor de verschillende deelprojecten gemaakt zijn. Uiteindelijk moet dit leiden tot een formalisatie van de betrokkenheid in de brede overeenkomst.

## **Sociaal Economisch Programma – Risico's**

### **Risico's**

De risico's zitten met name in het commitment van de externe partijen. Daarnaast is voor maximaal succes een goede afstemming van de activiteiten van die partijen met de gemeentelijke activiteiten gewenst.

### **Capaciteit en financieel commitment Feyenoord**

Deze zaken zijn geregeld in de vast te stellen en te ondertekenen Basisovereenkomst en bijbehorende Sociaal Economisch Programma Feyenoord.

#### **Commitment van externe partijen**

Diverse stakeholders (Rotterdam Topsport, Rotterdam Sportsupport, NPRZ, Erasmus Universiteit, Hogeschool Rotterdam, Albeda College, Stichting Humanitas etc.) zijn betrokken bij het formuleren en verkennen van projecten van het Sociaal Economisch Programma Feyenoord. Het stimuleren en behouden van betrokkenheid en draagvlak van de omgeving en stakeholders speelt een belangrijke rol bij de verdere uitwerking van de verschillende deelprojecten.

### **Commitment Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas**

In de statuten van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas is het realiseren van een maximale maatschappelijke meerwaarde als doelstelling opgenomen. Dit wordt mede bereikt door de ruimtelijke/fysieke kant van het Sociaal Economisch Plan Feyenoord te verankeren in het nog vast te stellen Masterplan Feyenoord City. De stichting zal daartoe de brede basisovereenkomst mede ondertekenen.

### **Nieuwe risico's**

Er zijn in de afgelopen rapportage periode geen nieuwe risico's gesignaleerd.

## **Sociaal Economisch Programma – Moties**

In relatie tot het sociaal-economisch programma spelen de volgende moties een rol:

1. Gecoördineerd programma sportparticipatie.

2. Maak Deltaplan Werk voor Rotterdammers.
3. Sportparticipatie.
4. Feyenoord City OnderWijzer.
5. Borg de maatschappelijke beloftes.

De moties worden afgedaan bij de Basisovereenkomst Sociaal-economisch programma

## Bestuurlijke documenten

### Inleiding

Hier treft u overzichten aan van alle **moties**, **schriftelijke vragen** en **toezeggingen** die op enigerlei wijze verband houden met het project Feyenoord City. De voortgang hiervan meenemen in de halfjaarlijkse rapportage is van belang omdat de raad met deze instrumenten nadrukkelijk de bestuurlijke vinger aan de pols van het project Feyenoord City kan houden.

In de periode april - september 2018, de looptijd van deze voortgangsrapportage, gaat het om de ontvangst en afdoening van de onderstaande schriftelijke vragen, moties en toezeggingen.

### Moties

In deze periode heeft het college voor de volgende moties een afdoeningsvoorstel aan de raad aangeboden:

1. [Motie 17bb4120: Feyenoord-City InterCity](#)  
(2017, Peksert, Verheij, Bokhove)
  - Afdoeningsvoorstel in de collegebrief van 19 juni 2018
  - Unaniem positief advies van de raadscommissie EDEM op 12 september 2018

In deze periode heeft de raad geen nieuwe moties aangenomen.

### Schriftelijke vragen

In deze heeft het college de volgende schriftelijke vragen uit de raad beantwoord:

1. [Schriftelijke vragen Van der Velden over 'Renovatie Kuip in MER'](#)  
(29 maart 2018, 18bb2664)
  - Beantwoord op 5 juni 2018 (18bb4228)
2. [Schriftelijke vragen Vreugdenhil over 'Ontwikkelingen rond SEP Feyenoord City'](#)  
(1 mei 2018, 18bb3478)
  - Beantwoord op 5 juni 2018 (18bb4132)
3. [Schriftelijke vragen Verheij en Van Groningen-de Haas over 'Doorrijden in IJsselmonde'](#)  
(30 mei 2018, 18bb4232)
  - Beantwoord op 19 juni 2018 (18bb4721)
4. [Schriftelijke vragen Van der Velden over 'Hogere financieringslasten Feyenoord City'](#)  
(12 juli 2018, 18bb5877)
  - Beantwoord op 12 september 2018 (18bb6425)

### Toezeggingen

In deze periode zijn de volgende toezeggingen voldaan:

1. [Toezegging wethouder Visser om na overleg met Stadion Feijenoord de voorwaarden inzake de bruglening onder geheimhouding met de gemeenteraad te delen'](#) (1 februari 2018, 18bb1136)
  - Collegebrief van 11 juli 2018 (18bb5658)
2. [Toezegging wethouder Visser tijdens actualiteitenraad om na te gaan of de overeenkomst van de oorspronkelijke achtergestelde lening aan de raad ter beschikking kan worden gesteld'](#)  
(8 maart 2018, 18bb2268)

- Collegebrief van 11 juli 2018 (18bb5658)
- 3. [Toezegging wethouder Simons aan de commissie BWB dat er een alternatief bij het stadion komt voor de 200 dagparkeerders op de P+R Noorderhelling](#)  
(1 februari 2018, 18bb1135)
- Brief van wethouder Bokhove van 27 september 2018
- 4. [Toezegging wethouder Visser aan de tijdelijke raadscommissie RO om het Actieplan Mobiliteit Feyenoord City naar de commissie te sturen](#) (16 mei 2018, 18bb5206))
- Brief van wethouder Bokhove van 27 september 2018
- 5. [Toezegging wethouder Visser aan de tijdelijke raadscommissie RO om te bezien of de afspraken met Feyenoord over het meten van afspraken objectiever te maken](#) (16 mei 2018, 18bb5207)
- Brief van wethouder Bokhove van 27 september 2018

In deze periode zijn de volgende nieuwe (nog niet voldane) toezeggingen gedaan:

1. [Toezegging wethouder Visser – ‘Tussenstand ProRail Feyenoord City’](#) (16 mei 2018, 18bb5202)
2. [Toezegging wethouder Visser – ‘Respons enquête seizoenskaarthouders Feyenoord’](#)  
(16 mei 2018, 18bb5204)
3. [Toezegging wethouder Visser – ‘Ambitie sportparticipatie Feyenoord City’](#) (16 mei 2018, 18bb5208)
4. [Toezegging wethouder Visser – ‘Cijfers op wijkniveau Feyenoord City’](#) (16 mei 2018, 18bb5209)

## Correspondentie

1. [Collegebrief over vaststelling Mobiliteitscontract Feyenoord City](#) (4 april 2018, 18bb2626)
2. [Collegebrief over vaststelling Intentieovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City](#) (4 april 2018, 18bb2598)
3. [Collegebrief aanbidding Voortgangsrapportage Feyenoord City april 2018](#)  
(26 april 2018, 18bb3154)
4. [Collegebrief over omgang met commercieel gevoelige informatie aangaande Feyenoord City](#)  
(16 mei 2018, 18bb3487)
5. [Collegebrief over vaststelling Nota van Uitgangs punten Nieuwe Feyenoord Stadion](#)  
(6 juni 2018, 18bb4168)
6. [Collegebrief over instellen Welstandskamer Feyenoord City en voorgenomen wijziging Welstandsnota](#) (3 juli 2018, 18bb5282)
7. [Wethoudersbrief over Gebiedsontwikkeling Feyenoord City](#)  
(6 juli 2018, 18bb5756)
8. [Wethoudersbrief over Voortgang Feyenoord City](#)  
(23 augustus 2018, 18bb6401)
9. [Wethoudersbrief over Reactie op rapport Het Maasstadion van Feyenoord](#)  
(3 september 2018, 18bb6550)

## Actualiteitenraad

- 1. Actualiteitenraad op 6 september 2018**  
Aanvraag actualiteit Van der Velden over rapport International Stadia Group inzake Feyenoord City
- 2. Actualiteitenraad op 4 oktober 2018**  
Aanvraag actualiteit Vreugdenhil - Met de zaag aan eigen poten – over uitspraken van Jan de Jong als Directeur BVO Feyenoord

## Stand van zaken moties

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
01-02-18	<a href="#">18bb943</a>	Wilson/LR, Verheij/VVD	Géén twee naar één	Masterplan	31-03-2019
01-02-18	<a href="#">18bb892</a>	Mosch/LR	Motie Feyenoord op de straten	Masterplan en overleg met straatnamencie	31-10-2019
11-05-17	<a href="#">17bb4136</a> <a href="#">Motie 30</a> <a href="#">BS17/00464</a>	Van der Lee/PvdD, Bruijn/PvdA	Motie Natuurvriendelijke oevers langs het nieuwe voetbalstadion	VO Stadion en Masterplan	31-03-2019
11-05-17	<a href="#">17bb4135</a> <a href="#">Motie 28</a> <a href="#">BS17/00463</a>	Van der Lee/PvdD, Kathmann/PvdaA	Motie Geen nieuw voetbalstadion zonder hoogwaardig OV-knooppunt	OV-visie/MIRT	Afdoenings voorstel in collegebrief 13-02-18
11-05-17	<a href="#">17bb4134</a> <a href="#">Motie 27</a> <a href="#">BS17/00462</a>	Sies/CU, Bruijn/PvdA, Wilson/LR	Motie Communiceren kun je leren	Basisrapportage	Afdoenings voorstel in collegebrief 13-12-17
11-05-17	<a href="#">17bb4133</a> <a href="#">Motie 26</a> <a href="#">BS17/00461</a>	Knieriem/CDA, Wilson/LR, Verheij/VVD	Motie Beperk Bouwoverlast Veranda	Afspraken met ontwikkelentiteit	31-03-19
11-05-17	<a href="#">17bb4132</a> <a href="#">Motie 25</a> <a href="#">BS17/00460</a>	Knieriem/CDA, Wilson/LR	Motie Veranda	Programma leefbaarheid	31-03-19
11-05-17	<a href="#">17bb4131M</a> <a href="#">otie 24</a> <a href="#">BS17/00459</a>	Knieriem/CDA	Motie Groen- en speelgarantie	Masterplan, afspraken met ontwikkelentiteit	31-03-19
11-05-17	<a href="#">17bb4130</a> <a href="#">Motie 23</a> <a href="#">BS17/00458</a>	Eskes/CDA, Verheij/VVD, Wilson/LR	Motie P&R Feyenoord City	Bestemmingsplan	15-09-19

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
11-05-17	<a href="#">17bb4129</a> <a href="#">Motie 21</a> <a href="#">BS17/00457</a>	Verveen/D66	Motie Borg de Maatschappelijke Beloftes	Basisovereenkomst SEP	31-12-18
11-05-17	<a href="#">17bb4128</a> <a href="#">Motie 19</a> <a href="#">BS17/00456</a>	Kroon/D66, Peksert/Nida	Motie Circulair Slopen	Afspraken met ontwikkelentiteit	31-03-19
11-05-17	<a href="#">17bb4127</a> <a href="#">Motie 18</a>	Verheij/VVD, De Kleijn/SP	Motie Structureel hoeft niet	Financial Commitment	31-12-19
11-05-17	<a href="#">17bb4126</a> <a href="#">Motie 17</a> <a href="#">BS17/00455</a>	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	<a href="#">17bb4125</a> <a href="#">Motie 16</a> <a href="#">BS17/00454</a>	Verheij/VVD, De Klein/SP, Schampers/D66, Kroon/D66, Sies CU, Bokhove/GL, Bruijn/PvdA	Motie Verbind Feyenoord City met Zuid	Masterplan Feyenoord City	31-03-19
11-05-17	<a href="#">17bb4124</a> <a href="#">Motie 15</a> <a href="#">BS17/00453</a>	Verheij/VVD, Bruijn/PvdA	Motie Prioriteit Feyenoord City	n.v.t.	28-08-18
11-05-17	<a href="#">17bb4123</a> <a href="#">Motie 14</a>	el Ouali/Nida, Peksert/Nida	Motie Feyenoord City OnderWijzer	Basisovereenkomst SEP	31-12-18
11-05-17	<a href="#">17bb4122</a> <a href="#">Motie 13</a>	el Ouali/Nida, Peksert/Nida	Motie Sportparticipatie	Basisovereenkomst SEP	31-12-18
11-05-17	<a href="#">17bb4121</a> <a href="#">Motie 12</a> <a href="#">BS17/00452</a>	Peksert/Nida	Motie Fiets 'm er in	Masterplan Feyenoord City	31-03-19
11-05-17	<a href="#">17bb4120</a> <a href="#">Motie 11</a> <a href="#">BS17/00451</a>	Peksert/Nida, Verheij/VVD, Bokhove/GL	Motie Feyenoord City InterCity	OV-visie/MIRT	Afdoenings voorstel in collegebrief van

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
					19 juni 2018
11-05-17	<a href="#">17bb4118</a> <a href="#">Motie 10</a> <a href="#">BS17/00450</a>	Peksert/Nida, Bruijn/PvdA	Motie Park & Sail	Mobiliteitscontract	Afdoenings voorstel in collegebrief 03-04-18
11-05-17	<a href="#">17bb4117</a> <a href="#">Motie 9</a> <a href="#">BS17/00449</a>	Peksert/Nida	Motie – BENG! Vol energie, maar dan neutraal	Masterplan, partijselectie en VO Stadion	31-03-19
30-06-18	<a href="#">17bb4115</a> <a href="#">Motie 7</a> <a href="#">BS17/00448</a>	Goncalves/PvdA Bokhove/GL	Motie Wederzijds Profijt omliggende wijken	Basisrapportage	Afdoenings voorstel in collegebrief 13-12-17
11-05-17	<a href="#">17bb4114</a> <a href="#">Motie 6</a>	Concalves/PvdA, Peksert/Nida, Kroon/D66, Bokhove/GL	Motie Maak Deltaplan Werk voor Rotterdammers	Basisovereenkomst SEP	31-12-18
11-05-17	<a href="#">17bb4112</a> <a href="#">Motie 5</a> <a href="#">BS17/00447</a>	Wilson/LR	Motie Zekerheid standplaatshouders Tussenbericht wethouder Struijvenberg op 23-10-17	1e vraag is afgedaan, 2e vraag uiterlijk bij opening stadion	30-06-23
11-05-17	<a href="#">17bb4111</a> <a href="#">Motie 4</a> <a href="#">BS17/00446</a>	Wilson/LR, Knieriem/CDA	Motie Hand in hand, clusters	Basisrapportage	Afdoenings voorstel in collegebrief 13-12-17
11-05-17	<a href="#">17bb4110</a> <a href="#">Motie 3</a>	Wilson/LR	Motie Gecoördineerd programma sportparticipatie	Basisovereenkomst SEP	31-12-18
11-05-17	<a href="#">17bb4107</a> <a href="#">Motie 1</a> <a href="#">BS17/00444</a>	Wilson/LR	Motie Meer geld op het veld	Financial Commitment	31-12-19
11-02-10	<a href="#">10gr506</a>	A. Bonte GL	Motie Energieneutraal Stadionpark. Collegebrief 4 april 2017	Masterplan Feyenoord City	31-03-19

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
14-05-09	<a href="#">09gr1432</a>	CDA	Motie Fietsend naar Stadionpark	Mobiliteitscontract	Afdoenings voorstel in collegebrief 03-04-18
14-05-09	<a href="#">09gr1426</a>	S. Belhaj, D66	Motie Altijd wat te doen rondom het Stadionpark Collegebrief 4 april 2017	Masterplan Feyenoord City	31-03-19
14-05-09	<a href="#">09gr1423</a>	PvdA	Motie Metro op tijd voor nieuw stadion	Mobiliteitscontract	Afdoenings voorstel in collegebrief 03-04-18
14-05-09	<a href="#">09gr1422</a>	Van Muijen/PvdA, Hagenaars-Baldee/CDA Bonte/GL	Motie integrale Verkeersstudie Stadionpark	Mobiliteitscontract	Afdoenings voorstel in collegebrief 03-04-18
15-05-09	<a href="#">09gr1421</a>	de Kleijn/SP	Motie Bereikbaar stadion	Mobiliteitscontract	Afdoenings voorstel in collegebrief 03-04-18

### Stand van zaken schriftelijke vragen

Datum raad	Nummer	Steller	Omschrijving	Beantwoord
12-07-18	<a href="#">18bb5877</a>	Van der Velden	Hogere financieringslasten Feyenoord City	12-09-18
30-05-18	<a href="#">18bb4232</a>	Verheij e.a.	Doorrijden in IJsselmonde	19-06-18
01-05-18	<a href="#">18bb3478</a>	Vreugdenhil	Ontwikkelingen rond SEP Feyenoord City	05-06-18
29-03-18	<a href="#">18bb2664</a>	Van der Velden	Renovatie Kuip in MER	05-06-18

Datum raad	Nummer	Steller	Omschrijving	Beantwoord
12-02-18	<a href="#">18bb1309</a>	Verveen	Invloed krediet Goldman Sachs op positie gemeente Rotterdam	06-03-18
26-01-18	<a href="#">18bb813</a>	Wilson/LR	Alcohol in de Kuip en Feyenoord City	20-02-18
23-01-18	<a href="#">18bb513</a>	Van der Lee/PvdD	Locatiekeuze Veranda-West en MER 2009 Feyenoord City	30-01-18
10-01-18	<a href="#">18bb220</a>	Verveen	Kat in de Sach	16-01-18
01-09-17	<a href="#">17bb7114</a>	Verheij/VVD	Voortgang Feyenoord City	26-09-17

### Stand van zaken toezeggingen

Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
16-05-18	<a href="#">18bb5209</a>	Visser RO	Cijfers op wijkniveau Feyenoord City	28-08-18	
16-05-18	<a href="#">18bb5208</a>	Visser RO	Ambitie sportparticipatie Feyenoord City	21-11-18	
16-05-18	<a href="#">18bb5204</a>	Visser RO	Respons enquête seizoenskaarthouders Feyenoord	21-11-18	
16-05-18	<a href="#">18bb5202</a>	Visser RO	Tussenstand ProRail Feyenoord City	21-11-18	
16-05-18	<a href="#">18bb5207</a>	Visser RO	Bezien of de afspraken met Feyenoord over het meten van afspraken objectiever kunnen	21-11-18	Voorstel voor afdoening in wethoudersbrief van 27 september 2018
16-05-18	<a href="#">18bb5206</a>	Visser RO	Actieplan mobiliteit naar de commissie sturen	21-11-18	Voorstel voor afdoening in wethoudersbrief van 27 september 2018



Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
08-03-18	<a href="#">18bb2268</a>	Visser Raad	Nagaan of de overeenkomst van de oorspronkelijke achtergestelde lening aan de raad ter beschikking kan worden gesteldoor		Voorstel voor afdoening in collegebrief van 11 juli 2018
01-02-18	<a href="#">18bb1135</a>	Simons BWB	Dat er een alternatief bij het stadion komt voor de 200 dagparkeerders op de P+R Noorderhelling		Voorstel voor afdoening in wethoudersbrief van 27 september 2018
01-02-18	<a href="#">18bb1136</a>	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	Voorstel voor afdoening in collegebrief van 11 juli
17-01-18	<a href="#">18bb594</a>	Visser	Wethouder zegt toe te informeren over de mobiliteitsmaatregelen die Feyenoord sinds mei 2017 heeft gerealiseerd	30-01-18	Voorstel afdoening in wethoudersbrief Langenberg
07-09-17	<a href="#">17bb7452</a> <a href="#">BS17/00818</a>	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	Voorstellen van Feyenoord en gemeente
11-05-17	<a href="#">17bb4270</a> <a href="#">BS17/00451</a>	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 Basisrapport age

Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
11-05-17	<a href="#">17bb4271</a> <a href="#">BS17/00435</a>	Visser BWB	De wethouder zegt een scan toe en rapporteren over tussenresultaten (nav motie 16 17bb4125 Verbind Feyenoord City met Zuid)	31-03-19	Masterplan Feyenoord City en afdoening motie
11-05-17	<a href="#">17bb4270</a> <a href="#">BS17/00451</a>	Visser BWB	De wethouder stuurt bij de voorjaars- nota 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 Basisrapport age
12-04-17	<a href="#">17bb3471</a> <a href="#">BS17/00347</a>	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	<a href="#">17bb3470</a> <a href="#">BS17/00346</a>	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	Bij voortgangsrapportage na uitwerking voorstellen en participatie in de wijken
16-02-17	<a href="#">17bb1109</a> <a href="#">BS17/00140</a>	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

# Mijlpalen en planning

## Tijdljn Feyenoord city - mijlpalen

Oktober 2018	Ondertekening raamovereenkomst met stichting Koopovereenkomst met stichting Parkstad-Zuid	gemeente gemeente
September 2018	Ondertekening mobiliteitscontract Vaststelling 1e actieplan mobiliteit	gemeente, feyenoord gemeente, feyenoord
Juli 2018	Oprichting Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas Selectie consortium 1e fase gebiedsontwikkeling Selectie ontwikkelaar Parkstad Zuid Start wijzigingsprocedure Welstandsnota Instellen welstandskamer	feyenoord feyenoord feyenoord college college
Juni 2018	Nota van Beantwoording MER Nota van Uitgangspunten Nieuwe Feyenoord Stadion	college college
april 2018	basisovereenkomst mobiliteit intentieovereenkomst SEP	college college
februari 2018	voorbereidingsbesluit bestemmingsplan coördinatiebesluit	raad raad
februari 2018	brugfinanciering goldman sachs	feyenoord
januari 2018	startdocument bp/mer ter inzage PVE nieuwe stadion	college feyenoord
december 2017	basisrapportage	college
november 2017	participatieconvenant veranda	3 partijen
oktober 2017	inschrijving nieuw stadion bv bij kvk informatiemarkt in de kuip	stadion feyenoord
juli 2017	aanwijzing risicovol project	raad
mei 2017	vaststelling position paper vaststelling mobiliteitsplan	raad raad

# Ontwikkeling Planning Feyenoord City in de periode 2017-2018

## Gebiedsontwikkeling

### masterplan

in Position paper (mei 2017) – eind 2017  
in Basisrapportage (nov 2017) – midden 2018  
in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – begin 2019

### 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

### 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

### onherroepelijk bestemmingsplan/vergunning stadion

in Position paper (mei 2017) – geen info  
in Basisrapportage (nov 2017) – geen info  
in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – midden 2020

## 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

### 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

### start bouw stadion

in Position paper (mei 2017) – midden 2019  
in Basisrapportage (nov 2017) – midden 2020  
in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – midden 2020

### opening stadion

in Position paper (mei 2017) – begin 2023  
in Basisrapportage (nov 2017) – midden 2023  
in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – midden 2023

## Mobiliteit

### Mobiliteitscontract

in Position paper (mei 2017) – eind 2017  
in Basisrapportage (nov 2017) – begin 2018  
in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – iets verder naar het midden 2018

### 1e actieplan

in Position paper (mei 2017) – begin 2018  
in Basisrapportage (nov 2017) – begin 2018  
in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – eind 2018

### 2e actieplan

in Position paper (mei 2017) – begin 2019  
in Basisrapportage (nov 2017) – begin 2019  
in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – begin 2019

## Sociaal Economisch Plan

### Intentieovereenkomst

in Position paper (mei 2017) – geen info  
in Basisrapportage (nov 2017) – begin 2018  
in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – midden 2018

### basisovereenkomst

in Position paper (mei 2017) – geen info  
in Basisrapportage (nov 2017) – midden 2018  
in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – eind 2018

### brede overeenkomst

in Position paper (mei 2017) – geen info  
in Basisrapportage (nov 2017) – eind 2018  
in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – begin 2019

## Voorwaarden Gemeentelijke Position paper

Voorwaarden van gemeente aan Feyenoord	Stand van zaken
<p><b>Algemeen</b></p> <p><b>Voorwaarde 1</b></p> <p>1. Toekomstige toetredende partijen onderschrijven de overkoepelende ambitie van Feyenoord City en de inhoud van deze position paper.</p> <p>2. Oprichting van juridische entiteiten die benodigd zijn om Feyenoord City te realiseren en die een de gemeente conveniërende eigenaars/aandeelhouders- en zeggenschapsstructuur kent.</p>	<p>1. De voor de gebiedsontwikkeling geselecteerde partijen kennen en erkennen de randvoorwaarden uit de Position Paper. De randvoorwaarden zijn verwerkt in de vastgestelde en ondertekende juridische documenten met betrekking tot de gebiedsontwikkeling (stichtingsstatuten, raamovereenkomst)</p> <p>2. Voor de gebiedsontwikkeling is de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas opgericht met voor de gemeente conveniërende statuten. De gemeente heeft een vertegenwoordiger in de Raad van Toezicht. Voor het stadion vindt de verdere uitwerking in 2019 plaats.</p>

Voorwaarden van gemeente aan Feyenoord	Stand van zaken
<p><b>Sociaal-economisch programma</b></p> <p><b>Voorwaarde 2</b></p> <p>De gemeente vindt het sociaal-economisch programma dermate belangrijk dat de gemeente een stappenplan voor de implementatie van Feyenoord verlangt. Het behalen van volgende mijlpalen zijn voorwaardelijk bij financiële medewerking in de bijdrage eigen vermogen, en er zal aan de gemeente ook gerapporteerd moeten worden over de voortgang:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: oprichting Multi sportclub Feyenoord.</li> <li>• 2019: Implementatieplan broedplaats 'Feyenoord City' gereed in samenwerking met onderwijsinstaties en bedrijfsleven.</li> <li>• Vanaf 2020: jaarlijks minimaal 310 arbeidskrachten uit Zuid inzetten voor laag- en ongeschoold werk.</li> </ul>	<p>Het sociaal-economisch programma is verder uitgewerkt en geconcretiseerd in acties. Het sociaal-economisch programma is gereed en wordt momenteel juridisch verwerkt in de Basisovereenkomst die naar verwachting voor het eind van het jaar wordt ondertekend. Op basis van deze overeenkomst worden ook andere partijen betrokken. De multisportclub is van start gegaan.</p>
<p><b>Private gebiedsontwikkeling</b></p> <p><b>Voorwaarde 3</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Feyenoord City stelt zelf de benodigde producten op voor het doorlopen van alle publiekrechtelijke procedures en betreft hierbij proactief de omgeving.</li> <li>2. Gemeente en Feyenoord City maken afspraken over de kwaliteitsborging.</li> </ol>	<p>Feyenoord City heeft professionele bureaus ingehuurd om de producten op te stellen voor het bestemmingsplan en de milieuonderzoeken. Over de milieuonderzoeken vindt intensieve participatie plaats. Naar verwachting gaat het bestemmingsplan voor de zomer 2018 ter inzage. De kwaliteitsdoelstellingen zijn geborgd in de stichtingsstatuten en in de raamovereenkomst die gemeente en stichting hebben afgesloten. Hierin zijn tevens afspraken gemaakt over kwaliteitsborging. Voor het stadion is de Nota van uitgangspunten vastgesteld. Tevens wordt voor het hele gebied een welstandskamer ingericht.</p>
<p><b>Verkoop gemeentegrond</b></p> <p><b>Voorwaarde 4</b></p> <p>De verkoop van de gemeentelijke grond in fase 1 vindt plaats op basis van marktconforme waardering, onderbouwd middels taxatie en conform gemeentelijke gronduitgifte-regels.</p>	<p>De voorwaarde is uitgewerkt in de contracten met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas. Voor Parkstad-Zuid heeft de taxatie plaatsgevonden. De gehele grondinbreng van de gemeente in fase 1 wordt bij het Masterplan getaxeerd. Bij Parkstad-Zuid is gebleken dat voor een private grondexploitatie van enkele beleidsregels moet worden afgeweken, maar dat dit kan zonder de positie van de gemeente te verslechteren.</p>
<p><b>Aankoop grond stadion</b></p> <p><b>Voorwaarde 5</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De aankoop van de grond onder het nieuwe stadion vindt middels gemeentelijke verwervingsregels plaats en wordt onderbouwd middels een marktconforme taxatie.</li> <li>2. De gemeente heeft bij aankoop voldoende zekerheid over de realisatie van het stadion (zie punt 3).</li> <li>3. De aankoopprijs is gemaximeerd op € 60 miljoen (prijsspeil 2016).</li> </ol>	<p>Loopt conform. De voorwaarde staat niet ter discussie.</p>
<p><b>Uitgifte grond stadion</b></p> <p><b>Voorwaarde 6</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De uitgifte in erfpacht vindt conform gemeentelijke (taxatie-) regels, en direct bij aankoop plaats.</li> </ol>	<p>De voorwaarde staat niet ter discussie en zal vervat worden in het erfpachtcontract en in de financieringsdocumentatie.</p>

Voorwaarden van gemeente aan Feyenoord	Stand van zaken
<p>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.</p> <p>3. Financiers onderschrijven de waterval.</p>	
<p><b>Zeggenschap selectie partijen</b>  <b>Voorwaarde 7</b>  1. De selectie van ontwikkelende partijen voor fase 1 (exclusief nieuw stadion) wordt gezamenlijk door Feyenoord en de gemeente bepaald op basis van een op te stellen selectieleidraad en ontwikkelstrategie.  2. Partijen maken afspraken teneinde de realisatie van de gewenste kwaliteit en volledige scope te borgen.</p>	<p>Feyenoord heeft de marktpartijen voor de 1e fase van de integrale gebiedsontwikkeling voor de zomer geselecteerd (Heijmans, Provast, SyntrusAchmea). De gemeente is nauw betrokken geweest bij de selectieprocedure en heeft ingestemd met de selectie van deze voor deze ontwikkeling zeer geschikte partijen. Afspraken over kwaliteit en scope zijn gemaakt in het kader van de stichtingsstatuten en de raamovereenkomst en worden in de komende tijd verder verfijnd.</p>
<p><b>Youth olympic games 2023</b>  <b>Voorwaarde 8</b>  In de selectieleidraad wordt de mogelijkheid tot het huisvesten van sporters voor de Youth Olympic Games 2023 in fase 1 van Feyenoord City opgenomen.</p>	<p>Rotterdam is afgefallen voor het organiseren van deze games.</p>
<p><b>Bijdrage eigen vermogen</b>  <b>Voorwaarde 9</b>  Volgende voorwaarden zijn daaraan gesteld:  1. De gemeente neemt voor maximaal € 40 miljoen deel in het eigen vermogen.  2. De gemeente kent een maximaal aandeel van 49% in het gewoon aandelenkapitaal.  3. Uitgangspunt van het eigen vermogen is de geschetste conservatieve financieringsstructuur.  4. De definitieve businesscase bij financial close is vergelijkbaar met de huidige businesscase qua rendement en risicoprofiel.  5. De inbreng van het eigen vermogen is alleen bestemd voor het nieuwe stadion.  6. De resultaatsverdeling aandeelhouders-BVO is, voorafgaand aan de financial close, nader contractueel vastgelegd waarbij binnen een bandbreedte van 25% rondom het verwachte resultaat uit de base case (pp 2016) het netto dividend voor de aandeelhouders niet wijzigt.</p>	<p>De randvoorwaarde zal definitief bij het Financial Commitment worden getoetst. De uitgangspunten voor de gemeentelijke bijdrage (maximaal € 40 mln en maximaal 49% in het gewone aandelenkapitaal staan niet ter discussie.  Feyenoord verkent momenteel mogelijkheden om de recente eis van algemeen directeur BVO Feyenoord over de jaarlijkse bijdrage vanuit de exploitatie van het nieuwe stadion aan het spelersbudget in de businesscase en financieringsopzet te passen, waarbij het voldoen aan deze randvoorwaarden uitgangspunt is.</p>
<p><b>Financiers</b>  <b>Voorwaarde 10</b>  1. De bereidheid van de overige financiers om deel te nemen moet blijken uit:  • Letters of Comfort: voor raadsbesluitvorming over deze position paper  • Letters of Intent: eind 2017, uiterlijk Q1 2018  • Financieringsovereenkomsten: eind 2018  2. Gemeente en Feyenoord formuleren de eisen die gesteld worden aan de financiers</p>	<p>Aan punt 2 (te stellen eisen aan financiers) is voldaan. Voor de Letters of Intent is de definitieve beoordeling van de businesscase door ISG van groot belang. Deze wordt in november 2018 verwacht, .  De planning naar Financial close is aangepast. Hierbij is een onderscheid gemaakt in financial commitment (bij vaststelling bestemmingsplan) en financial close (onherroepelijk bestemmingsplan). De gemeentelijke toets op de position paper zal bij financial commitment</p>

Voorwaarden van gemeente aan Feyenoord	Stand van zaken
	plaatsvinden Hiermee past de planning beter bij de voor de financiers benodigde zekerheden omtrent het project.
<p><b>Financiering</b></p> <p><b>Voorwaarde 11</b></p> <p>1. In overeenstemming met de banken en andere vermogensverschaffers zal sprake moeten zijn van de gemeente conveniërende afspraken met betrekking tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Statuten van de NV Stadion Feijenoord en de zeggenschap.</li> <li>• Verstrektingsvoorwaarden voor de financiering.</li> <li>• Verstrektingsritme van de financiering.</li> <li>• Exit-mogelijkheden.</li> </ul> <p>2. Voor verstrekking zal aan de verstrektingsvoorwaarden voldaan moeten worden, met als belangrijke aandachtspunten voldoende zekerstelling van exploitatie en de (bouw- en onderhouds)kosten en heldere demarcatie van de geldstromen.</p> <p>3. Eind 2017 moet er een concreet voorstel liggen voor het toewerken naar een organisatie die gesteld staat voor de verbrede exploitatie.</p>	De voorwaarde staat niet ter discussie en zal komend jaar worden uitgewerkt. HET voorstel voor het toewerken naar een organisatie die gesteld staat voor de verbrede exploitatie zal opgesteld worden na het vaststellen van de businesscase door Feyenoord in november
<p><b>Herontwikkeling kuip</b></p> <p><b>Voorwaarde 12</b></p> <p>Voor de herontwikkeling van de Kuip gelden volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eigenaar voert in eerste planvormingsfase een waardestelling naar de monumentwaarde uit.</li> <li>2. De waarde van de grond horend bij de herontwikkeling van de Kuip wordt conform gemeentelijk grondbeleid bepaald.</li> <li>3. De ontwikkeling van de outdoor atletiekbaan en het multifunctionele sportcentrum wordt voor een taakstellend bedrag (prijspeil 2016) in de Kuip gerealiseerd. Het Programma van Eisen (2016) is hierop van toepassing.</li> <li>4. Deze faciliteiten worden uiterlijk 3 jaar na de ingebruikname van het nieuwe Stadion te worden opgeleverd.</li> <li>5. Vanaf januari 2020 zet Feijenoord NV jaarlijks een bedrag van € 1,5 miljoen op een reserve-account als incentive om de herontwikkeling direct aansluitend op de realisatie van het nieuwe stadion ter hand te nemen. Deze reserve-account bedraagt in 2023 € 6 mln., mocht er voor die tijd nog geen contract met een aannemer of de opstallen verkocht zijn.</li> <li>6. Voor financial close is een overeenkomst gesloten met procesafspraken over de situatie dat de herontwikkeling niet (tijdig) van de grond komt.</li> <li>7. Effectuering van de omzetting van de bestaande lening naar preferente niet stemgerechtigde aandelen.</li> </ol> <p>Genoemde voorwaarden worden opgenomen in overeenkomsten met derden.</p>	Na de besluitvorming van Feyenoord in november zal dit onderwerp worden uitgewerkt.
<p><b>Mobiliteitsaanpak</b></p> <p><b>Voorwaarde 13</b></p> <p>1. Gemeente en Feyenoord sluiten in 2017 een mobiliteitscontract af met daarin duidelijke prestatieafspraken en een voor de gemeente conveniërende bonus-malusregeling.</p>	Het mobiliteitscontract is ondertekend. Het eerste tweejaarlijkse actieplan is vastgesteld door de Gezamenlijke Stuurgroep van gemeente en Feyenoord en naar de raad gestuurd.



Voorwaarden van gemeente aan Feyenoord	Stand van zaken
<p>Bovenstaande afspraken worden daarin opgenomen, en verder uitgewerkt. Eventuele financiële consequenties daarvan mogen niet direct of indirect op de gemeente zelf terugslaan.</p> <p>2. Realisatieplicht door Feyenoord of derden van de door Feyenoord te realiseren fysieke maatregelen voor start bouw nieuwe stadion.</p>	
<p><b>Kwaliteit gebiedsontwikkeling</b></p> <p><b>Voorwaarde 14</b></p> <p>1. De kwaliteitseisen, zoals omschreven, worden door Feyenoord onderschreven.</p> <p>2. De gemeente zal nota's van uitgangspunten formuleren om de uitwerking van fase 1 op kwaliteit te sturen. Ook zal het welstandsbeleid voor Feyenoord City aangepast worden.</p>	<p>De kwaliteitseisen staan niet er discussie en vormen het uitgangspunt voor de verdere ontwerputwerkingen die op dit moment plaatsvinden alsmede voor de gesprekken met de potentiële gebiedsontwikkelaars.</p> <p>Voor Parkstad-Zuid en het Stadion zijn zogenaamde Nota's van Uitgangspunten geformuleerd.</p> <p>Voor het welstandsbeleid heeft B&amp;W ingestemd met instellen van een Welstandskamer voor het gebied en is een traject gestart voor het aanpassen van de Welstandsnota</p>
<p><b>Masterplan feyenoord city</b></p> <p><b>Voorwaarde 15</b></p> <p>Eind 2017 wordt het Masterplan Feyenoord City definitief vastgesteld, en geeft input voor het op te stellen bestemmingsplan. Bij de vervolmaking van het Masterplan wordt een volledig DPO als onderbouwing opgesteld, wordt de veiligheid integraal opgenomen, worden uitspraken gedaan over de demarcatie openbaar en privéterrein, en worden ruimtelijke reserveringen voor toekomstige infrastructurele projecten als een stadsbrug en een sprinterstation opgenomen.</p>	<p>OMA heeft een concept-Masterplan op hoofdlijnen opgeleverd aan Feyenoord. De Stichting Gebiedsontwikkeling zal dit product in samenwerking met de gemeente afronden, gekoppeld aan een definitieve grondexploitatie. De oplevering door de stichting wordt in het eerste kwartaal 2019 verwacht, waarna de bestuurlijke besluitvorming kan plaatsvinden. Het Masterplan ligt niet op het kritieke pad. verantwoordelijk voor de afronding van dit document.</p>
<p><b>Duurzaamheid</b></p> <p><b>Voorwaarde 16</b></p> <p>1. Feyenoord onderschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam.</p> <p>2. Feyenoord werkt dit verder uit in haar plandocumenten, zoals het Masterplan Feyenoord City, en bijvoorbeeld het ontwerp van het nieuwe stadion en geeft daarbij een onderbouwing van de gemaakte afwegingen.</p>	<p>Feyenoord onderschrijft de duurzaamheidsambities. Op dit moment wordt de operationalisatie van de duurzaamheidsambities ten behoeve van het Masterplan en het VO Stadion onderzocht en op haalbaarheid getoetst.</p>
<p><b>Communicatie en participatie</b></p> <p><b>Voorwaarde 17</b></p> <p>Feyenoord voert het communicatie- en participatieplan uit, en biedt ruime mogelijkheid voor betrokkenheid van de verschillende doelgroepen bij de verschillende planonderdelen.</p>	<p>Communicatie en participatie blijven een belangrijk aandachtspunt. In de afgelopen zijn de participatieactiviteiten geïntensiveerd, gekoppeld aan de planvorming en onderzoeken die plaatsvinden. Dit gebeurt in het besef dat meer activiteiten niet per definitie tot meer draagvlak leiden omdat in de huidige fase van de ontwikkeling nog niet op alle vragen en zorgen antwoorden en waarborgen te geven zijn.</p>