

Onderwerp:

Beantwoording van de schriftelijke vragen van het raadslid R.T.J. van der Velden (Partij voor de Dieren) over MKBA Feyenoord City (16bb10505).

Aan de Gemeenteraad.

Op 12 december 2016 stelde het raadslid R.T.J. van der Velden (Partij voor de Dieren) ons schriftelijke vragen over MKBA Feyenoord City.

Inleidend wordt gesteld:

“Voor de onderbouwing van de planvorming inzake Feyenoord City is een maatschappelijke kostenbatenanalyse (MKBA) opgesteld. De MKBA blijkt in veel gevallen leidend in het maken van afwegingen of voordelen van nieuwe plannen tegen de nadelen. De Partij voor de Dieren in Rotterdam heeft vragen over de MKBA van Feyenoord City die zij zo snel beantwoord willen zien, in ieder geval voor de inhoudelijke behandeling van het plan.”

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Weet het college waarom er geen MKBA is opgesteld met daarin een vergelijking tussen het plan van Feyenoord City en een renovatie van Stadion Feijenoord inclusief gebiedsontwikkeling? Indien ja, waarom? Indien nee, is het college bereid bij de planmakers te achterhalen waarom renovatie inclusief gebiedsontwikkeling niet is meegenomen in de MKBA?

Antwoord:

Vooraf willen wij aangeven dat de MKBA een product is, dat in opdracht van het college is opgesteld en niet door Feyenoord. Wij hechten eraan dat de MKBA een onafhankelijk oordeel is. We hebben het laten opstellen om de plannen van Feyenoord City te kunnen toetsen op de maatschappelijke baten. Feyenoord heeft aangegeven dat renovatie voor hen geen optie is. In de MKBA is geen vergelijking tussen het plan van Feyenoord City en een renovatie opgenomen, omdat renovatie niet aan de orde is.

Vraag 2:

Is het college bereid bij de planmakers te achterhalen of er een cijfermatige onderbouwing ten grondslag ligt aan hun keuze renovatie inclusief gebiedsontwikkeling niet op te nemen in de MKBA? Indien nee, waarom niet? Indien ja, is het college bereid er bij de planmakers op aan te dringen deze informatie openbaar te maken.

Antwoord:

Zoals aangegeven bij vraag 1 is de MKBA uitgevoerd in opdracht van het college en niet in opdracht van Feyenoord. Twijnstra en Gudde heeft niet de opdracht gekregen van de gemeente om renovatie in de MKBA op te nemen, omdat dit geen te onderzoeken alternatief voor de MKBA is (zie antwoord bij vraag 1).



Vraag 3:

Vindt het college dat renovatie van Stadion Feijenoord inclusief gebiedsontwikkeling als strategisch onderzoek zou moeten worden opgenomen in de besluitvorming? Indien nee, waarom niet? Indien ja, hoe gaat het college haar wens kenbaar maken aan de planmakers?

Antwoord:

Feyenoord heeft op basis van hun kennis en de ervaring met het voorgaande vernieuwbouwtraject geconcludeerd dat renovatie geen haalbare variant is. In de documenten die aan uw raad zijn gestuurd, is dit nog een keer kort toegelicht. Het college is van mening dat het plan Feyenoord City een privaat initiatief is en dat indien de initiatiefnemers een variant niet haalbaar achten, het niet zinvol is om een extra MKBA-variant uit te werken.

Vraag 4:

Heeft het college bij de planmakers van Feyenoord City aangegeven dat in de stad, bij veel van onze inwoners, renovatie nog altijd als vurige wens wordt beschouwd? Indien nee, waarom niet?

Antwoord:

Het college heeft Feyenoord serieus gevraagd of renovatie een optie is. Feyenoord heeft hierop aangegeven dat dit voor hen geen optie is, vanwege het niet financieel haalbaar zijn van renovatie van de Kuip.

Voorts wordt gesteld:

“Renovatie inclusief gebiedsontwikkeling heeft in eerdere besprekingen over de toekomst van het onderkomen van voetbalclub Feijenoord altijd gefungeerd als reële optie. Opeens lijkt deze optie van tafel.”

Vraag 5:

Impliceert de afwezigheid van renovatie inclusief gebiedsontwikkeling in de MKBA dat bespreking van een financiële garantstelling van de gemeente Rotterdam voor een gerenoveerd stadion in een vorig stadium al op voorhand was gedoemd te mislukken? Indien nee, wat is er volgens het college op dit moment veranderd ten opzichte van voorgaande situaties waarbij renovatie inclusief gebiedsontwikkeling als reële optie werd beschouwd?

Antwoord:

Nee. In de vorige fase met de BAM om tot een nieuw of verbouwd stadion te komen, is door Feyenoord renovatie serieus onderzocht. Bij de start van dat traject is een financiële bijdrage van de gemeente niet op voorhand uitgesloten en heeft de gemeente zelfs aangegeven dit te willen overwegen. Het traject met de BAM heeft uiteindelijk niet tot een haalbare businesscase geleid. Feyenoord heeft daarom uiteindelijk geen (financiële) vraag meer aan de gemeente gesteld.

Ten opzichte van de voorgaande situatie is dus veranderd dat door Feyenoord, als gevolg van de opgedane kennis in de vorige fase, renovatie niet als een haalbare optie wordt beschouwd.

Voorts wordt gesteld:

“Ook over de vergelijking tussen het plan van Feyenoord City en het zogenaamde nulalternatief hebben wij vragen. Wij zien zeker het belang van een vergelijking tussen een nieuw plan en de referentiesituatie, maar in dit specifieke geval – dus zonder een alternatief van renovatie inclusief gebiedsontwikkeling – snijdt het geen houdt. Iedereen is er het erover eens dat er wat moet gebeuren aan het onderkomen van voetbalclub Feyenoord. Een nulalternatief als mogelijk ontwikkelingsvariant is dan ook in het geheel niet aan de orde.”



Vraag 6:

Wie heeft het nulalternatief bedacht? Dat wil zeggen, wie het bedacht of bepaald welke autonome ontwikkelingen gaan plaatsvinden met betrekking tot Stadion Feijenoord en de gebiedsontwikkeling.

Antwoord:

De gemeente heeft het nulalternatief bedacht, uitgezonderd van de informatie over het doorzetten van de exploitatie van de Kuip.

Vraag 7:

Heeft de gemeente invloed gehad op de onderdelen met betrekking tot woningbouw en gebiedsontwikkeling die in het nulalternatief zijn opgenomen? Indien nee, hoe denkt het college dat een particuliere organisatie het algemeen belang kan dienen in de vorm van planvorming omtrent mobiliteit, de kwaliteit van buitenruimte en wijkvernieuwing.

Antwoord:

Ja, want de gemeente heeft het nulalternatief zelf opgesteld, uitgezonderd de informatie over het doorzetten van de exploitatie van de Kuip.

Vraag 8:

Vindt het college het realistisch het plan van Feyenoord City slechts te vergelijken met een nulalternatief, aangezien vriend en vijand het erover eens zijn dat er iets moet gebeuren aan het onderkomen van voetbalclub Feyenoord? Indien ja, waarom?

Antwoord:

Ja. Het college vindt dit om twee redenen realistisch. (1) De MKBA-regels geven de richting aan hoe een nulalternatief te formuleren. Het nulalternatief is in dit geval het doorzetten van het exploiteren van de Kuip, aangezien dit het meest waarschijnlijke alternatief is. (2) Daarnaast hebben wij Feyenoord gevraagd wat hun alternatief is bij niet doorgaan van Feyenoord City. Feyenoord heeft aangegeven dat het doorzetten van de exploitatie van de Kuip het alternatief is. Hierbij moet uiteraard regulier onderhoud plaatsvinden, maar in dat geval is geen sprake van grote verbouwingen of capaciteitsuitbreiding.

Vraag 9:

Vindt het college het eerlijk en wetenschappelijk juist om Feyenoord City slechts te vergelijken met een nulalternatief? Indien ja, waarom?

Antwoord:

Het college vindt dit juist omdat er geen sprake is van een haalbaar alternatief.

Voorts wordt gesteld:

“In de MKBA is de geplande woningbouw in het plan van Feyenoord City veel groter dan de geplande woningbouw in het nulalternatief. Dit bevreemdt ons, aangezien de woningen niet afhankelijk zijn van de komst van een nieuw stadion. Sterker nog, op de locatie van het nieuwe stadion in het plan van Feyenoord City zouden ook nieuwe woningen kunnen komen.”

Vraag 10:

Weet het college waarom in de MKBA in het nulalternatief de geplande woningbouw zou moeten verschillen van de geplande woningbouw in het plan van Feyenoord City? Indien ja, waarom? Indien nee, vindt het college de vergelijking met betrekking tot geplande woningbouw eerlijk?



Antwoord:

In het nulalternatief zijn de woningbouwmogelijkheden in het gebied veel kleiner. In de Stadiondriehoek zijn de mogelijkheden beperkt vanwege onder andere de geluidsoverlast van het huidige stadion. Hier is wel een alternatieve commerciële invulling opgenomen op de parkeerplaats. Op andere locaties (bv Rosestraat) is er geen haalbare businesscase (en zou het nulalternatief juist negatiever uitvallen dan nu bij het opnemen van woningbouw).

Voorts wordt gesteld:

“In de MKBA is het nulalternatief geen investering in de infrastructuur opgenomen. Slechts de parkeerproblematiek in de omliggende wijken van Stadion Feijenoord wordt aangepakt. Dit bevreemdt ons, aangezien de geplande nieuwe woningen in dit alternatief ook moet worden ontsloten.”

Vraag 11:

Waarom wordt er volgens het college verondersteld dat er geen investering in de infrastructuur nodig is in het nulalternatief?

Antwoord:

De geplande woningbouw vergt geen extra investeringen in de infrastructuur, aangezien het aantal woningen beperkt is en verspreid over het gebied en daarmee verschillende ontsluitingsroutes heeft. Om de bereikbaarheid van de Kuip te verbeteren en overlast voor het reguliere verkeer te verminderen zou het wel mogelijk zijn dat er extra maatregelen genomen worden. Deze mogelijke extra maatregelen zijn niet uitgewerkt, en derhalve is het niet mogelijk die nu in deze MKBA mee te nemen. Als deze wel opgenomen zouden worden, dan zou de MKBA alleen maar positiever worden.

Voorts wordt gesteld:

“Ook andere onderdelen van de MKBA die prominent in het plan van Feyenoord City figureren, zij niet opgenomen in het nulalternatief. Dit bevreemdt ons evenzeer. Het Topsportcentrum kan zeer goed dienst doen als broedplaats, sportexperience, sportschool en public space. Daarnaast lijkt het ons onwaarschijnlijk dat in de looptijd van het plan van Feyenoord City, en dus ook van het nulalternatief, geen autonome ontwikkeling ten aanzien van deze onderdelen zou plaatshebben. Hetzelfde geldt voor het onderdeel inrichting van de openbare ruimte. Wij zien niet in hoe er in de looptijd op een gegeven moment geen herinrichting van de openbare ruimte binnen het nulalternatief zal plaatsvinden.”

Vraag 12:

Waarom wordt er volgens het college verondersteld dat gedurende de looptijd er geen broedplaats, sportexperience of public space kunnen (of zullen) worden gerealiseerd in het nulalternatief?

Antwoord:

Het is niet te verwachten dat vanuit de huidige situatie deze functies in het gebied zullen komen. Het zijn functies die juist in een kwalitatief goed gebied met een eigen identiteit en bij aanvullende functies willen zitten. In het nulalternatief blijft de bedrijvigheid aan de rivier en in de Stadiondriehoek aanwezig en is er ook geen andere oplossing voor de parkeerterreinen voorzien. Hiermee blijft het gebied erg functioneel en versnipperd, en daarmee niet aansprekend voor dergelijke functies. Het is niet te verwachten dat dergelijke functies zich in dat geval snel in het gebied zullen vestigen.

Vraag 13:

Waarom wordt er volgens het college verondersteld dat gedurende de looptijd de openbare ruimte in het nulalternatief niet opnieuw zal worden ingericht?



Antwoord:

De openbare ruimte zal waarschijnlijk gedurende de gehele looptijd een keer opnieuw worden ingericht. In het projectgebied van Feyenoord City zijn daarin, onder andere door het type functies en de benodigde parkeerruimte, in het nulalternatief niet dusdanige verbeteringen te verwachten dat dit tot maatschappelijke baten leidt.

Voorts wordt gesteld:

“In de MKBA wordt gesteld dat bezoekers aan Feyenoord City meer uitgeven dan bezoekers aan Stadion Feijenoord, binnen het nulalternatief. Er wordt uitgegaan van een stijging van het consumentensurplus van 25 procent. Het consumentensurplus heeft hierdoor een baat van om en nabij € 2,5 miljoen.”

Vraag 14:

Waarom wordt er volgens het college verondersteld dat het consumentensurplus in het plan van Feyenoord City stijgt met 25 procent ten opzichte van de huidige situatie?

Antwoord:

Het college heeft niet zelf verondersteld dat het consumentensurplus in het plan stijgt. Dit is het onafhankelijk oordeel van Twynstra & Gudde als opstellers van de MKBA. Zij komen tot dit oordeel op basis van ervaringen elders en richtlijnen hoe met dit onderwerp om te gaan in een MKBA.

Voorts wordt gesteld:

“Voorvoemde baat is gebaseerd op aantallen bezoekers aan Feyenoord City. In de MKBA wordt verondersteld dat 2,5 miljoen bezoekers het nieuwe stadion zullen bezoeken. Voorts zullen tweehonderdduizend bezoekers de strip aandoen en nog een vijfhonderdduizend het huidige stadion, in het plan omgebouwd tot atletiekbaan met een programma voor vrijetijdsbesteding (brouwerij, Feyenoord-museum, etc.).”

Vraag 15:

Waar zijn volgens het college voornoemde bezoekersaantallen op gebaseerd?

Antwoord:

De onderbouwingen zijn gebaseerd op de aangeleverde getallen door Feyenoord City. De bezoekers aan het stadion zijn te verdelen in ca 2 mln bezoekers aan evenementen (als te vinden op pagina 47 van het hoofdrapport) en 500.000 toeristische bezoekers en bezoekers van feesten, partijen en business meetings.

De 200.000 bezoekers van de strip zijn de mensen die de sportmogelijkheden in de publieke ruimte gebruiken (zie hoofdrapport pagina 19). Hierbij zijn de bezoekers van de functies langs de strip nog niet meegenomen.

De 500.000 bezoekers aan het huidige stadion zijn de bezoekers van de Sportexperience (zie hoofdrapport pagina 20). Ook hierbij zijn de overige bezoekers van de Kuip niet meegenomen, waarmee een conservatieve inschatting van de baten is gemaakt.

Voorts wordt gesteld:

“Evides Waterbedrijf heeft aangegeven dat de drinkwatervoorziening voor een groot deel van Rotterdam mogelijk in het geding is als het nieuwe stadion wordt gebouwd, bovenop het tracé van een hoofdwaterleiding. Het omleggen van de hoofdwaterleiding kost naar verluidt miljoenen euro's. Deze kostenpost kunnen wij evenwel niet terugvinden in de MKBA.”

Vraag 16:

Waarom is de kostenpost 'omleggen hoofdwaterleiding' of iets van deze strekking volgens het college niet opgenomen in de MKBA?



Antwoord:

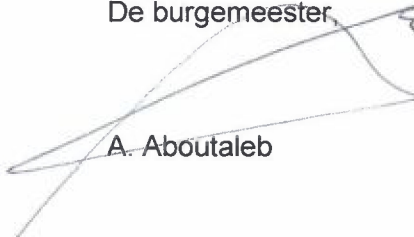
Deze kosten zijn op dit moment niet in te schatten. De door Evides in de pers genoemde bedragen zijn wat ons betreft voorbarig. In de planvorming wordt er naar gestreefd deze kosten te minimaliseren of zelfs uit te sluiten. Zo is de parkeergarage al zo verschoven, zodat deze naast de waterleiding komt te staan. In de volgende fase van de planvorming moet blijken of er daadwerkelijk kosten zijn. U heeft wel een punt dat deze kostenpost als een PM-post opgenomen had moeten worden, net als er nu een aantal PM-baten zijn.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,


Ph. F. M. Raets

De burgemeester


A. Aboutaleb

