Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Rotterdam
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Rotterdam, 8 maart 2017

Geachte College,

Hierbij bieden wij u de rapportage "aanvulling haalbaarheidsstudie Feyenoord City" aan.

Deze aanvullende rapportage is opgesteld naar aanleiding van

1. opmerkingen in de second opinion van Brink Management/Advies en
2. de vragen gesteld tijdens de drie technische sessies in december en januari met uw raad en de commissievergadering BWB van 8 februari jl.

Deze rapportage "Aanvulling haalbaarheidsstudie" geeft antwoord op de vragen die naar voren zijn gekomen en geeft inzicht in de huidige stand van zaken. Het rapport beslaat alle onderdelen van de haalbaarheidsstudie.

Het totale dossier van Feyenoord City bestaat hiermee uit de volgende documenten:

- Rapport "Haalbaarheidsstudie" (nov 2016)
- Boekwerk "Openbare bijlagen" (nov 2016)
- Boekwerk "Vertrouwelijke bijlagen" (nov 2016)
- Boekwerk "Geheime bijlagen" (nov 2016)
- Openbare versies van vertrouwelijke en geheime bijlagen
    - "openbaar_H6.2B3_Adviesnotitie Residential" (jan 2017)
    - "openbaar_H6.3B4_notitie Gevoeligheidsanalyse nieuw stadion" (jan 2017)
    - "openbaar_H6.3B5_Stress-scenario overzichten nieuw stadion" (jan 2017)
    - "openbaar_H6.3B6_Validatie horeca ddwks nw stadion" (jan 2017)
    - "openbaar_H6.3B9 Inputsheets opbr expl nieuw stadion" (jan 2017)
    - "openbaar_H6.3B11_Notitie onderbouwing publiekscatering" (jan 2017)
    - "openbaar_H6.3B12_Notitie Onderbouwing Stadionbezoek" (jan 2017)
    - "openbaar_H8B1_Notitie inv fin en kasstromen def" (jan 2017)
- Notitie "Integrale risico analyse Feyenoord City versie D" (2 febr 2017)
- Openbare versies van onderzoeken (verstuurd op 3 febr 2017)
    - Rapportage bepaling horecabezoekers zonder Strip - Van Spronsen (23 jan 2017)
    - Rapportage bepaling bezoekers Stadion - Van Spronsen (19 jan 2017)
    - Validatie commerciële ambities business units en seats – Hypercube (19 jan 2017)
- Communicatie- Participatieplan Feyenoord City (3 feb 2017)
- Rapport "Aanvulling haalbaarheidsstudie" (8 mrt 2017)

Feyenoord City is een gezamenlijk initiatief van Feyenoord Rotterdam N.V. en Stadion Feijenoord N.V. om binnen de contouren van Stadionpark een nieuwe omgeving te creëren met woon-, leisure-, horeca- en retailfuncties, met als hoofdonderdeel het nieuwe stadion voor Feyenoord. Onderdeel van de gehele ontwikkeling zijn ook de herontwikkeling van De Kuip, een sociaal economisch plan en een mobiliteitsprogramma om het gebied in de nabije toekomst goed bereikbaar te houden.

Om dit initiatief ook financieel te laten slagen vraagt Feyenoord City aan de gemeente Rotterdam om € 40 miljoen bij te dragen in het benodigd eigen vermogen, om de grond onder het stadion voor maximaal € 60 miljoen (prijspeil 2016) over te nemen en in erfpacht uit te geven aan Nieuw Stadion BV en om vanuit de gemeente voor € 35 miljoen in infrastructuur maatregelen te investeren in het kader van de bereikbaarheid van Stadionpark.

Na de inleiding in hoofdstuk 1, legt hoofdstuk 2 uit waarom het binnen de contouren van de Kuip niet mogelijk is een bevredigende Business Case voor Feyenoord te realiseren.

Hoofdstuk 3 beschrijft de voortgang van de huidige activiteiten op het gebied van sport, onderwijs en arbeidsparticipatie maar geeft ook inzicht in het **aanvullend onderwijsprogramma** en de inspanningen op het gebied van werkgelegenheid.

Voor de projectorganisatie van Feyenoord City was de invulling van duurzaamheid zo vanzelfsprekend dat deze niet eerder is verbijzonderd. Hoofdstuk 4 maakt dit goed met een uitgebreide omschrijving van **duurzaamheid** op gebiedsniveau, stadionniveau en op bewonersniveau door het aanbieden van een aantrekkelijk, levendig gebied dat uitnodigt tot sporten.

Het huidige en toekomstige **grondeigendom, de fasering en de planning** wordt toegelicht in Hoofdstuk 5.

Als het gaat om **toekomstige mobiliteit** is er een aanzienlijk aantal kritische vragen gesteld. Naar aanleiding hiervan visualiseert hoofdstuk 6 de voorgenomen wijziging van de modal shift en gaat het dieper in op de wijze waarop Feyenoord dit gaat bereiken.

De haalbaarheidsstudie gaf onvoldoende inzicht in de meerwaarde voor Feyenoord. Er bleek behoefte aan meer specifieke informatie over de te verwachten ontwikkeling van **het spelersbudget** samenhangend met de realisatie van een nieuw stadion. Hoofdstuk 7 gaat hier nader op in.

Het hoofdstuk "**Aanvullend onderzoek**" (hoofdstuk 8) gaat in op een aantal opmerkingen die door met name de Brink Groep gemaakt is over een aantal potentiële inkomsten en kosten, namelijk:

a) **toeristische bezoeken;**
b) **zakelijke bezetting;**
c) **doordeweekse horecabezoeken en –bestedingen;**
d) **horecabestedingen tijdens wedstrijden;**
e) **onderhoudskosten.**

Ad a): Als het gaat om de inkomsten licht dit hoofdstuk toe dat de in de Business Case geraamde inkomsten m.b.t. bezoekers van het stadion (rondleidingen, architectonisch en attractie) zeer conservatief zijn opgenomen zonder rekening te houden met het aanwezige opwaarts potentieel.

Ad b): Ook voor de inkomsten uit verhuur van units & seats geldt dat er niet ingerekend opwaarts potentieel bestaat. Aanvullend onderzoek toonde aan dat het aantal verhuurde units & seats realistisch is maar ook dat er sprake is van positieve prijselasticiteit.

Ad c): Naar aanleiding van extra onderzoek door Van Spronsen is er voor gekozen om wél een neerwaartse bijstelling op de doordeweekse horeca consumptie door te voeren. Daarmee is de aangepaste Business Case afgestemd op de te verwachten inkomsten bij realisatie van Fase 1 en 2 en houdt het geen rekening met de extra (horeca-)bezoekers die de realisatie van Fase 3 met zich meebrengt.

Ad d): Ook de gekozen uitgangspunten m.b.t. het uitgavepatroon van de voetbalbezoekers worden in dit hoofdstuk nader toegelicht en – op verzoek van Brink Groep en uw Raad – nader onderbouwd.

Ad e): Tenslotte komen de onderhoudskosten aan bod. Het gehele budget is naar aanleiding van de second opinion van Brink Groep en de daarin geuite twijfels door Royal Haskoning DHV nogmaals beschouwd en vergeleken met vergelijkbare objecten. Deze nieuwe analyse heeft ertoe geleid dat het budget voor objectonderhoud (bouwkundig) niet maar het onderhoudsbudget voor de inrichting in de aangepaste Business Case wél significant is verhoogd, namelijk met € 650.000/jaar.

Omdat ook de **juridische structuur en governance** sinds de afronding van de haalbaarheidsstudie veelvuldig aan de orde is gekomen, gaat hoofdstuk 9 in op de nieuwe entiteiten van Feyenoord zoals de service vof, het nieuwe stadion en het grondontwikkelbedrijf. Ook komt de **herontwikkeling van De Kuip** hier aan bod.

Tenslotte geeft Hoofdstuk 10 de gewenste aanvullende informatie over de **financiering van het nieuwe stadion**. Vragen als "Waar komt het geld vandaan?", "Hoe worden de inkomsten uit het nieuwe stadion verdeeld (waterval)?", en "Wat zijn de inkomsten van de gemeente bij verschillende scenario's?" worden hierin beantwoord. Ook de gevraagde financiële bijdrage van de gemeente komt in dit hoofdstuk uitgebreid aan de orde.

Met de hierboven beschreven aanvullingen op de haalbaarheidsstudie hebben we het vertrouwen dat de belangrijkste vragen zijn beantwoord en dat voldoende is aangetoond dat de Business Case grotendeels is opgebouwd uit conservatieve en goed onderbouwde uitgangspunten waarbij er in ruime mate aantoonbaar sprake is van opwaarts potentieel.

Wij gaan er voorts van uit dat we met Feyenoord City niet alleen Feyenoord maar ook de hele stad en regio een enorme impuls gaan geven.

Met vriendelijke groet,

Stadion Feijenoord NV

Cees de Bruin
President Commissaris

Feyenoord Rotterdam NV

Gerard Hoetmer
President Commissaris