

Rotterdam, 14 maart 2017.

17bb2125

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Gemeentelijke positie ten aanzien van betrokkenheid Feyenoord City.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Vaststellen van de position paper Feyenoord City, inhoudend dat de gemeente bereid is tot:
 - a) deelname in het eigen vermogen van nieuw stadion Feyenoord voor maximaal € 40 mln, zijnde aandelen aan Stadion Feijenoord NV;
 - b) aankoop van grond voor maximaal € 60 mln (prijspeil 2016) om deze in erfpacht uit te geven aan Nieuw Stadion Feyenoord BV;
 - c) de ontwikkeling van Feyenoord City te faciliterenonder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de condities als opgenomen in de position paper.
2. Vaststellen van het mobiliteitsplan Feyenoord City als basis voor de verdere uitwerking van de maatregelen in het mobiliteitsprogramma, waarbij:
 - a) de reservering in de LTIP, zijnde € 35 mln (prijspeil 2016), wordt omgezet in een krediet voor het gemeentelijk aandeel in het maatregelenpakket bij voorjaarsnota 2017;
 - b) bij voorjaarsnota 2018 het definitieve krediet voor het programma vast te stellen middels een kredietactualisatie op basis van bijdragen van andere partijen, uitvoeringsafspraken met andere partijen en de definitieve planning van de projecten (met de daarbij behorende indexering).

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het college heeft op 26 november 2016 van Feyenoord het dossier voor het nieuwe stadion en de bijbehorende gebiedsontwikkeling Feyenoord City ontvangen. Dit dossier bevat ook een verzoek om gemeentelijke betrokkenheid. In onze brief van 29 november 2016 (16bb9180) hebben wij aangegeven eerst met u het gesprek te willen voeren alvorens met een voorstel te komen. Afgelopen maanden hebben wij dit gesprek gevoerd. De daaruit voorkomende vragen hebben geleid tot een aanvulling op de haalbaarheidsstudie door Feyenoord. Op basis van deze aanvulling, onze eigen



analyses en het gesprek met uw raad, heeft college de position paper opgesteld, die wij hierbij ter besluitvorming aan u willen voorleggen als antwoord op de aan de gemeente gestelde vraag.

Relatie met het collegeakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- *Uit raadsvergadering 17 juli 2008 – Motie 08gr2394 Een stadionpark te realiseren in Rotterdam Zuid door P. van Heemst (PvdA)*
- *Uit raadsvergadering 14 mei 2009 - Motie 09gr1421 Bereikbaar Stadion door L.P.M. de Kleijn (SP) en A. Bonte (GroenLinks)*
- *Uit raadsvergadering 14 mei 2009 – Motie 09gr1422 – Integrale Verkeersstudie M. van Muijen (PvdA), B. Hagens-Baldee (CDA) en A. Bonte (GroenLinks)*
- *Uit raadsvergadering 14 mei 2009 – Motie 09gr1423 Metro op tijd voor een nieuw stadion door M. van Muijen (PvdA) en B. Hagens-Baldee (CDA)*
- *Uit raadsvergadering 14 mei 2009 – Motie 09gr1424 Beperken financiële risico's Stadionpark door M. van Muijen (PvdA), B. Hagens-Baldee (CDA), A. Bonte (GroenLinks)*
- *Uit raadsvergadering 14 mei 2009 – Motie 09gr1426 Altijd wat te doen rondom het Stadionpark door S. Belhaj (D66)*
- *Uit raadsvergadering 14 mei 2009 – Motie 09gr1427 Benutten Ecologische kansen Stadionpark door A. Bonte (GroenLinks), B. Hagens (CDA) en L.P.M. de Kleijn (SP)*
- *Uit raadsvergadering 14 mei 2009 – Motie 09gr1432 Fietsend naar Stadionpark door B. Hagens (CDA) en A. Bonte (GroenLinks)*
- *Uit raadsvergadering 11 februari 2010 – Motie 10gr506 Energieneutraal Stadionpark door A. Bonte (GroenLinks)*
- *Uit raadsvergadering 11 februari 2010 – Motie 10gr508 Geen luchtkasteel op Zuid door L.P.M. de Kleijn (SP)*

Toezegging 16bb1107 – 8 februari 2017 – wethouder Schneider zegt toe dat bij de definitieve position paper over Feyenoord City de volgende informatie wordt meegenomen:

- Voorwaarden gemeente in relatie tot financieringsafspraken met banken: *opgenomen in position paper.*
- Overzicht hoe financiering tot stand komt: *opgenomen in aanvullende haalbaarheidsstudie.*
- Definitieve second opinion op basis van actuele situatie (overzicht van alle aanbevelingen en wat er mee gedaan is): *bijgevoegd.*
- Nadere uitwerking MKBA op punt onderwijs (o.a. sportgerelateerde opleidingen): *bijgevoegd.*
- Toewijzing kraampjes bij stadion: *de standplaatsvergunningen hebben een periode van 5 jaar en iedere vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op basis van de actuele situatie.*
- Ondersteuning bewoners Veranda: *de gebiedsorganisatie IJsselmonde zal dit oppakken en hierover met de bewoners in contact treden.*



- Veiligheid vervoer over water: *conform verzoek in de commissie is deze informatie met de bewoners gedeeld.*

Toezegging 17bb1108 – 8 februari 2017 – wethouder Schneider zegt toe bij de definitieve position paper over Feyenoord City ook de volgende informatie mee te nemen:

- Hoe herontwikkeling Kuip geborgd wordt: *hiervoor is een regeling in de position paper opgenomen.*
- Mogelijkheid toevoegen woningbouw op de Strip: *de suggestie is opgenomen in de position paper. De haalbaarheid zal onderdeel zijn van de verdere uitwerking.*
- Volgorde en planning ruimtelijke procedures: *de tijdlijn is in de position paper opgenomen.*

Wij gaan er van uit dat deze toezeggingen met dit raadsvoorstel en de achterliggende documenten afgedaan zijn.

Voor de afdoening van bovengenoemde moties sturen wij u een separaat voorstel, met daarbij een voorstel tot afdoening per motie (uitgaande van positieve besluitvorming van uw raad over de position paper), waar dat in deze fase mogelijk is. De moties zijn qua geest van de motie door het college zo veel mogelijk meegenomen. De daadwerkelijke uitvoering zal soms pas in een volgende fase plaatsvinden. Daarbij zijn de moties deels ook gesteld op voorgaande plannen die een andere financiële vraag of een andere locatie en omvang van stadion kenden en daarmee niet meer helemaal letterlijk meegenomen kunnen worden.

Toelichting:

Inleiding

Op 21 november 2016 is het dossier Feyenoord City formeel aangeboden aan de gemeente door Stadion Feijenoord NV en Feyenoord Rotterdam NV. Dit volgt op een voorbereidingsproces van een jaar waarin Feyenoord eerst een locatiekeuze heeft gemaakt en deze vervolgens verder heeft uitgewerkt. De locatiekeuze is bepaald op basis van de drie potentiële mogelijkheden die in de concept-gebiedsvisie van de gemeente begin 2016 waren opgenomen. Dit heeft geleid tot de 21 november 2016 ingediende haalbaarheidsstudie met inhoudelijke verkenningen en bijbehorende businesscases. Op hoofdlijnen leidt dit tot de volgende vraag aan de gemeente:

1. deelname in het eigen vermogen ten behoeve van het nieuwe stadion voor maximaal € 40 mln;
2. aankoop grond onder het nieuwe stadion voor maximaal € 60 mln en deze vervolgens uit te geven in erfpacht voor dezelfde waarde;
3. realiseren infrastructuurprogramma (€ 35 mln);
4. medewerking aan de ontwikkeling van Feyenoord City.



Gekoppeld aan de, ook door uw raad geuite, wens van de gemeente om ook de huidige lening en de afwikkeling daarvan te betrekken, bevat de haalbaarheidsstudie tevens het voorstel voor het omzetten van de huidige lening van € 7,9 mln aan Stadion Feijenoord NV in preferente aandelen.

De voorliggende besluitvorming betreft de position paper, waarin de gemeente aangeeft onder welke voorwaarden zij bereid is de vraag positief te beantwoorden, en het mobiliteitsplan met daarin de gemeentelijke investeringen in infrastructuur en buitenruimte.

Proces

Op 21 november heeft Feyenoord City de haalbaarheidsstudie met de bijbehorende bijlagen aan de gemeente aangeboden. In het licht van de gestelde vraag heeft het college de haalbaarheidsstudie extern laten beoordelen middels een second opinion, een staatssteuntoets en een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA). Het college heeft u 30 november 2016 een brief gestuurd waarin wij u hebben laten weten in beginsel positief tegenover Feyenoord City te staan, maar nog wel een aantal vragen aan Feyenoord City te hebben. In een drietal technische sessies zijn de verschillende onderdelen van Feyenoord City aan u toegelicht. Op 8 februari hebben wij de eerste politieke bespreking gevoerd in de commissie BWB, waarbij nog vragen naar voren kwamen.

De vragen die het college had naar aanleiding van de toetsen en de aanvullende vragen vanuit de commissie zijn voor Feyenoord aanleiding geweest een aantal extra validaties en uitwerkingen te doen. Deze zijn vastgelegd in de "aanvulling haalbaarheidsstudie Feyenoord City", die op 8 maart 2017 aan de gemeente is aangeboden. De haalbaarheidsstudie Feyenoord City van 21 november met de bijbehorende bijlagen, de u op 11 januari (17bb000163) en op 3 februari (17bb000910) toegestuurde aanvullende documenten en de aanvulling haalbaarheidsstudie Feyenoord City vormen samen het dossier zoals dit aan de gemeente is aangeboden.

Op basis van het gehele dossier heeft het college haar standpunt opgemaakt en vastgelegd in de position paper, die hierbij ter besluitvorming aan uw gemeenteraad wordt voorgelegd. De aanvulling haalbaarheidsstudie Feyenoord City en het gemeentelijk position paper zijn door Brink Management/Advies nogmaals beoordeeld.

Aanvulling haalbaarheidsstudie Feyenoord City

Feyenoord heeft op 8 maart een aanvullende haalbaarheidsstudie aangeleverd. De haalbaarheidsstudie kent een aangepaste businesscase, een aantal inhoudelijke uitwerkingen en verduidelijkingen naar aanleiding van de vragen die gesteld zijn.

Aangepaste businesscase

Feyenoord heeft naar aanleiding van de second opinion een aantal externe validaties laten doen en intern een aantal onderwerpen nogmaals bekeken. De resultaten hiervan



zijn in de aanvullende haalbaarheidsstudie omschreven. Dit heeft ook tot aanpassingen in de businesscase geleid:

- Van Spronsen heeft de dagelijkse horeca nader bekeken in het geval alleen fase 1 en 2 zou worden gerealiseerd. De validatie geeft aan dat de omzet iets lager is dan in de basecase is aangenomen. De businesscase is hierop aangepast.
- Van Spronsen heeft de recreatieve bezoekers aan het stadion gevalideerd. De validatie geeft aan dat het te halen bezoekersaantal hoger ligt dan de aannames in de basecase. De businesscase is niet aangepast op dit onderdeel.
- Hypercube heeft een validatie uitgevoerd met betrekking tot de businessunits en business-seats. Conclusie is dat het aantal en de bezetting goed haalbaar is bij het spelersbudget zoals dat uit de businesscase naar voren komt. In de prijsstelling ziet men opwaartse potentie, welke niet in de businesscases is opgenomen. Deze validatie onderschrijft de oorspronkelijke aannames en leidt niet tot een aanpassing in de businesscase.
- In de aanvullende haalbaarheidsstudie is een nadere uitleg op de horecabestedingen tijdens evenementen en de verhouding tot de uitkomsten uit eerdere externe onderzoeken opgenomen. Horecabestedingen tijdens evenementen bestaat uit meerdere facetten, waarbij men op de meeste onderdelen onder de uitkomsten van de onderzoeken is gaan zitten. Alleen als het gaat om publiekscatering - oftewel de besteding bij de counters voor algemeen publiek - is men iets hoger gaan zitten, gebaseerd op kennis opgedaan bij andere stadions. Deze kennis is echter in vertrouwen aan Feyenoord ter beschikking gesteld en derhalve niet verifieerbaar.
- Naar aanleiding van de second opinion is door Royal Haskoning DHV (als onderdeel van projectteam Feyenoord City) het onderhoud nogmaals tegen het licht gehouden en nader onderbouwd. Hierbij is onderbouwd aan de hand van vergelijkbare objecten waarom de gehanteerde kentallen voor de verschillende onderdelen van het stadion verantwoord zijn. Desalniettemin heeft Feyenoord de onderhoudskosten in de businesscase met € 650.000 per jaar verhoogd om op die manier tegemoet te komen aan de opmerkingen in de second opinion.
- In de second opinion zijn opmerkingen gemaakt over het rendement versus risico. In de second opinion van november is daarbij een rijtje risico's opgenomen in relatie tot de beschikbare onderbouwingen, leidend tot een bedrag van € 6,2 mln. Met de extra onderbouwingen/validaties en aanpassing van de businesscase is dit risico fors beperkt. Om recht te doen aan de opmerking uit de second opinion met betrekking tot rendement is de resultaatsverdeling aangepast, waarbij de aandeelhouders (en dus ook de gemeente) gevrijwaard zijn van een rendementsvermindering in geval het resultaat in een jaar 25% lager uitvalt dan de basecase (dit is € 3 mln in jaar 3 van exploitatie). Hiermee komen rendement en risico meer met elkaar in balans. Feyenoord profiteert meer als het resultaat hoger is dan in de base case. De exacte regeling hiervoor zal samen met de andere aandeelhouders uitgewerkt worden.



Inhoudelijke uitwerkingen en aanvullingen

In de aanvullende haalbaarheidsstudie is op een aantal onderwerpen nader ingegaan. De belangrijkste onderwerpen zijn:

1. sociaal-maatschappelijke inbedding: hier wordt dieper ingegaan op de onderwerpen sport, werk en onderwijs en de voortgang die op deze onderwerpen is geboekt sinds november 2016;
2. duurzaamheid: Feyenoord heeft hier de ambities en visie duidelijker omschreven, alsmede de nu voorziene maatregelen. Voor de gebiedsontwikkeling als geheel wordt Breeam Very Good als minimum aangegeven, met het streven naar een hoger niveau;
3. mobiliteit: de concrete activiteiten voor de komende periode en de recent besloten versterking van de organisatie worden nader toegelicht;
4. de verschillende scenario's voor stadionexploitatie zijn concreet vertaald in de stijging van het spelersbudget.

Gemeentelijke beoordeling haalbaarheidsstudie (inclusief aanvulling)

Het college heeft in haar brief van 29 november 2016 aangegeven positief te zijn over de ontwikkeling van Feyenoord City, maar nog wel een aantal vragen te hebben in relatie tot de gevraagde medewerking van de gemeente. Het college is positief over de serieuze wijze waarop Feyenoord hiermee omgegaan is. Zoals hierboven beschreven zijn er extra validaties gedaan en is in de businesscase tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de second opinion van november. Dit verheugt ons, ook in het licht van de beoordeling hiervan in de actualisatie van de second opinion.

Het college is daarom nog steeds positief over de voorstellen voor Feyenoord City zoals deze nu voorliggen. Wij gaan hierbij kort in op de verschillende toetsen die wij gedaan hebben:

1. maatschappelijke meerwaarde;
2. second opinion;
3. staatssteun;
4. gemeentelijke kaders.

Maatschappelijke meerwaarde

De meerwaarde, zoals omschreven in onze brief van 29 november 2016, zien wij nog steeds. Er ligt een grote kans voor een kwalitatief hoogwaardige gebiedsontwikkeling op deze belangrijke plek in de stad. Een gebiedsontwikkeling die nieuwe fysieke verbindingen creëert, met name de nieuwe verbindingen over het spoor en doorlopende routes langs de rivier. Ook een gebiedsontwikkeling die ruimte biedt voor minimaal 1500-2000 woningen, waar er een grote opgave ligt om extra woningen binnen de stad te realiseren. Maar ook een ontwikkeling met een geïntegreerd sociaal-maatschappelijk programma en duurzaamheidsambitie, waarmee ook verbindingen tussen partijen en mensen worden gecreëerd, waarmee een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de ontwikkeling van Rotterdam-Zuid en de economische versterking van Rotterdam. Als laatste biedt Feyenoord City met zijn programma, verbeterde routes en bijbehorende mobiliteitsprogramma een goede basis voor het verder versterken van het OV-netwerk op Rotterdam-Zuid.



Het college wil daarbij benadrukken dat de kansen die Feyenoord City biedt, niet zomaar door een ander type ontwikkeling van het gebied (zonder nieuw stadion op deze locatie) te bereiken zijn. Op dat moment zal er substantieel meer geïnvesteerd (zonder rendement) moeten worden om de verbindingen en een aantrekkelijke buitenruimte te creëren en zal de omvang van de woningbouw in het gebied fors minder zijn.

Het college wil ook in dit licht de gevraagde bijdrage van de gemeente beschouwen. Er is sprake van drie concrete investeringen van de gemeente:

1. maximaal € 40 mln bijdrage in eigen vermogen: hier staat voor de gemeente een rendement tegenover dat bij normaal verloop in de exploitatie de bijbehorende kapitaalslasten van de gemeente dekt;
2. aankoop van grond ter waarde van maximaal € 60 mln (prijsspeil 2016) om deze in erfpacht uit te geven ten behoeve van het nieuwe stadion: hier staat een kostendekkende canon tegenover voor de gemeente;
3. uitvoeren mobiliteitsprogramma (€ 35 mln): een groot deel van de investeringen past in de ambities zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Dit zijn investeringen met een breder nut dan alleen Feyenoord City en zouden deels ook gewenste projecten zijn zonder Feyenoord City.

Overall zijn de investeringen van de gemeente te overzien, als deze afgezet worden tegen de bijbehorende vergoedingen en de gebiedsontwikkeling die de stad er voor terugkrijgt. Dit wordt ook ondersteund door de MKBA, met een positief saldo van € 492 mln. Hiervan zijn € 170 mln echt maatschappelijke baten. Hierbij is de jaarlijkse WOZ-opbrengst, nu ingeschat op € 1,7 mln per jaar voor alleen het nieuwe stadion, nog niet meegenomen. In het bijgevoegde addendum MKBA zijn de in de commissie BWB gevraagde extra scenario's (worst case en ontwikkeling zonder fase 3) opgenomen, alsmede een extra analyse van de baten gericht op de gemeente Rotterdam en haar inwoners.

Second opinion

In de second opinion van november en de actualisatie second opinion van januari 2017 zijn op verschillende onderwerpen opmerkingen gemaakt. De belangrijkste noties hebben geleid tot extra validatie, aanvullingen in de haalbaarheidsstudie en aanpassingen in de businesscase van Feyenoord City. Andere aanbevelingen gingen veelal over het vervolg, om het belang van de gemeente in de verdere uitwerking en contractvorming te borgen. Het college heeft deze aanbevelingen opgevolgd, door deze in de vorm van voorwaarden een plek te geven in de position paper.

Het college heeft Brink M/A gevraagd om ook de haalbaarheidsstudie Feyenoord City (inclusief aanvulling) en de position paper als geheel te beoordelen in relatie tot de borging van gemeentelijke belangen. Brink MA hanteert een stoplichtenmodel met rood, oranje en groen. Dit hebben zij gedaan voor de onderwerpen die in de second opinion van november als aandachtspunten zijn benoemd en op dat moment dus rood of oranje waren. Door aanpassingen/uitwerkingen als opgenomen in de "aanvulling haalbaarheidsstudie Feyenoord City" en voorwaarden als opgenomen in het gemeentelijk position paper is voor veel aandachtspunten een goede uitwerking



opgenomen. Van de 20 oorspronkelijke aandachtspunten resteren er 5. Het college erkent deze resterende aandachtspunten, maar concludeert dat dit logische aandachtspunten zijn, die pas in het vervolg echt zeker te stellen zijn. Dit wordt door Brink M/A voor een aantal punten ook zo aangegeven. Het betreft de volgende aandachtspunten:

- Onderhoud: advies Brink M/A is om bij financial close de businesscase te actualiseren op basis van ontwerp. Dit is ook in de position paper opgenomen, de daadwerkelijke actie kan pas op dat moment uitgevoerd kunnen worden. Het college neemt het advies over.
- Rendement: Brink M/A beoordeelt dit aspect als “oranje”, omdat gezien de incurantheid van een voetbalstadion een hogere rendementsvergoeding niet irreëel is. Het college is van mening, dat met de aangepaste businesscase en daarbij horende resultaatsverdeling sprake is van een afname van risico's (zoals ook Brink M/A constateert). De daadwerkelijke marktconformiteit wordt bepaald door het instappen van de andere aandeelhouders op basis van voorliggende businesscase. Doelstelling van de gemeentelijke deelname is het op gang helpen van de gebiedsontwikkeling en het realiseren van de bijbehorende maatschappelijke meerwaarde, niet een maximaal rendement.
- Verkoop grond gemeente: Brink M/A adviseert om de koppeling tussen de verkoop en de aankoop van de grond inclusief de daarbij horende voorwaarden explicieter te stellen en de verkoop van de gemeentelijke grond aan de grondexploitant te koppelen aan de aankoop en uitgifte in erfpacht van de grond onder het stadion. Het college volgt deze aanbeveling niet. Het college wil ook in dit project zo dicht mogelijk bij de gebruikelijke werkwijze blijven. Aankoop ten behoeve van stadionerfpacht en verkoop betreffende verschillende gronden. Het college is van mening dat voor de verkoop de reguliere werkwijze van waardebepaling op basis van taxatie ten tijde van afsluiten van de overeenkomst en afsluiten van de overeenkomst op het moment van zicht op realisatie (van bijvoorbeeld hotel) zoveel mogelijk gevolgd dient te worden.
- Kwaliteitsniveau: Brink M/A voorziet dat hier in de toekomst discussies over kunnen ontstaan. Het college deelt de mening dat dit duidelijk vastgelegd dient te worden. Wat het college betreft laat de haalbaarheidsstudie een duidelijk ambitieniveau zien en blijft dit leidend in de ontwikkeling. Het is echter te vroeg in het proces om deze op een meer gedetailleerd niveau vast te leggen. In de position paper is aangegeven, dat dit tijdig dient te gebeuren. Het college zal in de uitwerking sturen op een hoge kwaliteit van deze belangrijke ontwikkeling en uw raad daarover informeren.
- Demarcatie onderhoud: Brink M/A adviseert om zoveel als mogelijk expliciet te maken wat de gemeente verwacht van Feyenoord City ten aanzien van beheer en onderhoud. Wat het college is in de position paper duidelijk verwoord dat het gemeentelijk uitgangspunt is, dat de privaat aangelegde buitenruimte ook privaat beheerd wordt. Met de uiteindelijke eigenaren zullen de goede afspraken hierover gemaakt worden.



Staatssteun

De haalbaarheidsstudie en de daaraan verbonden financiële vraag aan de gemeente is door Pels Rijcken beoordeeld op staatssteun. Conclusie van Pels Rijcken is dat het project binnen de kaders van het staatssteunrecht uitgevoerd kan worden. De uitgangspunten waaraan voldaan moeten worden, zijn verwerkt in de position paper, waarbij de belangrijkste punten zijn:

1. de uitwerking moet steeds laten zien dat de gemeente marktconform opereert;
2. de waardes zullen op het daartoe geëigende moment in relatie tot contractering gevalideerd moeten worden door taxaties.

Gemeentelijke kaders

De belangrijkste gemeentelijke kaders in relatie tot de te nemen besluiten betreffen het kader verbonden partijen en het erfpachtbeleid. Met het maatschappelijk belang als hierboven beschreven wordt voldaan aan de belangrijkste eis uit het kader verbonden partijen om een nieuwe deelneming aan te gaan. Daarbij is, gezien de bijzonderheid van het object en de signalen van andere financiers, duidelijk dat deelname van de gemeente noodzakelijk is om de ontwikkeling daadwerkelijk te realiseren. De eisen uit het kader verbonden partijen aan een deelneming, zoals bijvoorbeeld zeggenschap, zijn opgenomen in de position paper als voorwaarde voor het daadwerkelijk effectueren van de deelneming.

Ten aanzien van erfpacht is er volgens het college in het op gang brengen van de gebiedsontwikkeling en het te borgen publieke belang met betrekking tot bijvoorbeeld de openbaarheid van de concourse voldoende reden om een nieuw erfpachtcontract aan te gaan. De algemene Rotterdamse erfpachtvoorwaarden zullen van toepassing zijn.

Gemeentelijke Position Paper

Met de haalbaarheidsstudie en het voorliggende raadsbesluit staan we aan het begin van een proces dat moet leiden tot de realisatie van Feyenoord City. Het college is positief over de ambities van Feyenoord City en de meerwaarde voor de stad. De voorliggende vraag is helder en het college staat positief tegenover deze vraag. Tegelijk hoort bij deze fase dat er nog veel uitwerking moet plaatsvinden. Hoewel tegenover de bijdrage in het eigen vermogen en de aankoop van grond ten behoeve van erfpacht in principe inkomsten staan, blijft € 135 mln een groot bedrag. Het college wil een verantwoord besluit nemen, waarbij de risico's voor de gemeente zoveel mogelijk beperkt worden en de maatschappelijke meerwaarde (de belangrijkste motivatie voor gemeentelijke deelname) zoveel mogelijk geborgd wordt. Daartoe heeft het college de position paper opgesteld, waarin de voorwaarden voor gemeentelijke deelname zijn opgenomen. In de position paper zijn de conclusies van de risicoanalyse, second opinion en staatssteuntoets, alsmede aandachtspunten die door uw raad zijn meegegeven, meegenomen door deze te vertalen in voorwaarden voor het daadwerkelijk effectueren van de gemeentelijke betrokkenheid, waarmee de risico's en aandachtspunten zoveel mogelijk ondervangen zijn.



De position paper is als volgt opgebouwd:

1. Scope position paper
2. Meerwaarde voor de gemeente
3. Voorwaarden
 - a. Sociaal economisch programma
 - b. Grondexploitatie
 - c. Ontwikkeling nieuw stadion
 - d. Herontwikkeling Kuip
 - e. Mobiliteit
 - f. Kwaliteit en programma
 - g. Duurzaamheid
 - h. Communicatie en participatie

Ad 1 Scope position paper

In de scope is vastgelegd dat mocht de aard van de vraag aan de gemeente veranderen of aanvullende vragen komen, dat dat nieuwe gemeentelijke besluitvorming vergt. De gemeente zal gedurende het hele proces van uitwerking en realisatie toetsen op de position paper en alle daarin opgenomen voorwaarden. Belangrijke momenten zijn daarbij onder andere: vaststelling masterplan, vaststelling bestemmingsplan, financial close, afsluiten grondovereenkomsten en start bouw van het nieuwe stadion. De gemeente stelt als voorwaarde dat alle toekomstige tot Feyenoord City toetredende partijen de overkoepelende ambitie van Feyenoord City en de inhoud van de position paper onderschrijven.

Ad 2 Meerwaarde voor de gemeente

In dit hoofdstuk wordt de meerwaarde voor de gemeente als motivatie voor haar betrokkenheid bij Feyenoord City beschreven, gekoppeld aan gemeentelijk beleid als de gebiedsvisie Stadionpark, NPRZ, Verkeerplan en Woonvisie.

Ad 3 Voorwaarden

Op verschillende onderwerpen zijn voorwaarden geformuleerd. Hierbij is een onderscheid te maken in drie type voorwaarden:

1. borgen maatschappelijke meerwaarde en kwaliteit van de gehele ontwikkeling en de individuele deelprojecten daarbinnen;
2. voorwaarden, bedoeld om de (financiële) risico's voor de gemeente te beperken;
3. procesvoorwaarden met betrekking tot partijselectie, communicatie, participatie en procedures.

Aan alle voorwaarden wordt op verschillende momenten getoetst of er aan voldaan is of voldoende zicht op voldoen is in geval de uitwerking nog doorloopt na het betreffende moment. Belangrijke momenten zijn:

1. vaststellen masterplan (najaar 2017);
2. voorlopig ontwerp stadion (najaar 2017);
3. Letters of Intent financiers (eind 2017/begin 2018);
4. vaststellen bestemmingsplan (2019);
5. Financial Close (2019);



6. DO/omgevingsvergunning stadion (2019);
7. aankoop grond en uitgifte in erfpacht (2019);
8. eerste storting eigen vermogen (2020).

Borgen maatschappelijke meerwaarde

De meeste voorwaarden met betrekking tot maatschappelijke meerwaarde betreffen het overeind houden van de ambities zoals deze in de haalbaarheidsstudie zijn opgenomen. Dit betreft als eerste de te behalen resultaten met betrekking tot het sociaal-economisch programma. Daarnaast betreft het inhoudelijke ambities als het realiseren van de nieuwe verbindingen, een aantrekkelijk waterfront en een duurzame gebiedsontwikkeling. Daarnaast geven de huidige plannen ook nog aanleiding tot aandachtspunten met betrekking tot bijvoorbeeld de aansluiting op de omgeving, de plinten en de menselijke maat. De kwaliteitseisen en aandachtspunten moeten door Feyenoord worden onderschreven en in de uitwerking een duidelijke plek krijgen. Als laatste willen we met Feyenoord en de andere partijen van Feyenoord City afspraken maken over de kwaliteitsborging.

Voorwaarden, bedoeld om de risico's voor de gemeente te beperken

De risico's behorende bij de erfpacht en eigen vermogen dienen zoveel mogelijk op voorhand beperkt te worden. Voor de aankoop van de grond ten behoeve van de erfpacht dient hierbij voldoende zekerheid omtrent de realisatie van het stadion te ontstaan, waarmee het risico vermeden wordt dat de grond aangekocht wordt en er geen erfpachter is. Het eigen vermogen van de gemeente is gemaximeerd op € 40 mln met een maximum van 49% van het gewoon aandelenkapitaal (aandelen met zeggenschap). De aandelen zullen ingebracht worden via Stadion Feijenoord NV, maar zijn alleen bestemd voor het nieuwe stadion conform de in de haalbaarheidsstudie voorgestelde voorwaarden. Op basis van de in de second opinion geconstateerde risico's is de resultaatsverdeling tussen de aandeelhouders en Feyenoord Rotterdam NV (BVO) aangepast door de introductie van een staffel, waarbij het rendement voor de aandeelhouders meer geborgd is. Daarnaast zijn voorwaarden verbonden aan het commitment van de andere financiers en de zeggenschap.

Ten aanzien van daadwerkelijk inbrengen van het eigen vermogen dient aan allerlei voorwaarden te worden voldaan die het daadwerkelijk kunnen realiseren (en exploiteren) van het stadion mogelijk maken, zoals bestemmingsplan en vergunningen. Daarnaast is een toets op de bouw- en onderhoudskosten op basis van het uitgewerkte ontwerp een voorwaarde alsmede een vergrote zekerheid op de exploitatie. Dit laatste zal, samen met de overige financiers, in concrete eisen worden uitgewerkt. Belangrijk voor de exploitatie is ook, dat er toegewerkt wordt naar een verbrede en kwalitatief goede organisatie. Wij verwachten eind 2017 een concreet voorstel hiervoor.

Het college vindt het van belang dat bij de realisatie van een nieuw stadion, de herontwikkeling van de Kuip ook daadwerkelijk plaatsvindt. In de besprekingen met de commissie hebben wij gemerkt dat er zorg is of dit ook zal gebeuren. Om de zekerheid hierop te vergroten zijn we met Feyenoord een incentiveregeling overeengekomen. Feyenoord zal vanaf het moment van daadwerkelijke zekerheid over de realisatie van het nieuwe stadion jaarlijks € 1,5 mln apart zetten op een reserve account. Dit bedrag



valt pas vrij bij daadwerkelijke herontwikkeling van de Kuip. Het college is van mening dat hiermee sprake is van een daadwerkelijke incentive, die ruim in verhouding staat tot de investeringskosten in de Kuip om deze gereed te maken voor herontwikkeling.

Een grote zorg bij uw raad betreft de mobiliteit en met name of Feyenoord daadwerkelijk voldoende aan de gedragsverandering zal doen. Wij zien bij Feyenoord de sense of urgency en de wil om hier echt aan te werken. Wij begrijpen echter uw zorgen en hechten zelf ook aan daadwerkelijke uitvoering van het mobiliteitsplan. Voorwaarde is dat uiterlijk eind 2017 een mobiliteitscontract wordt afgesloten met duidelijke afspraken en mijlpalen en een bonus-malusregeling met voldoende prikkel. Het doel hierbij is het bereiken van de doelstellingen en eventuele financiële opbrengsten vanwege niet nagekomen afspraken zullen in de omgeving worden geïnvesteerd.

Procesvoorwaarden

In de position paper zijn als laatste procesvoorwaarden opgenomen. Belangrijk hierbij is uitvoering van het communicatie- en participatieplan, leidend tot een proces met een ruime mogelijkheid voor betrokkenheid van bewoners, ondernemers en supporters en draagvlak voor de plannen. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan met de bijbehorende milieueffectrapportage, waar Feyenoord verantwoordelijk is voor het opstellen daarvan.

Om te komen tot de realisatie van Feyenoord City zullen ook andere partijen moeten toetreden. Denk aan een ontwikkelende partij voor de grondexploitatie, andere financiers voor het stadion en een bouwer van het stadion. De kwaliteit van deze partijen is cruciaal voor het slagen van het project. De gemeente hecht dan ook aan het op het juiste moment van selecteren van partijen en het selecteren van partijen met de juiste kwaliteit. Ook hiervoor zijn voorwaarden opgenomen.

Mobiliteitsplan

Onderdeel van Feyenoord City is het mobiliteitsplan. De bereikbaarheid van het gebied en het stadion in het bijzonder, maar ook het beperken van de overlast in de omgeving is cruciaal. Hiervoor is een uitgebreid mobiliteitsplan opgesteld met als pijlers verandering in vervoerswijzekeuze, peakshaving en ontvlechting.

Vervoerswijzekeuze

Bijna de helft van de huidige bezoekers is bereid tot een andere keuze om daarbij meer gebruik te maken van fiets, OV of parkeren op afstand. Het bereiken van de gedragsverandering zal moeten bestaan uit het aantrekkelijker maken van de alternatieven: meer aanbod, betere informatie, meer comfort en kortingsacties. Voor het bereiken van een dergelijke gedragsverandering is alleen het aantrekkelijker maken van de alternatieven niet voldoende. Ook sturende maatregelen zijn noodzakelijk. Hiervoor wordt ingezet op koppeling van vervoerswijze aan tickets en het onaantrekkelijker maken van parkeren in de omgeving van het stadion en met name het parkeren in de woonwijken en op bedrijventerreinen. Hiervoor zal gewerkt worden met afsluitingen en het breder invoeren van een evenemententarief. Een groot deel van de gedragsverandering betreft daarbij parkeren op afstand, waarbij de reistijd



tussen parkeerplaats en stadion vergelijkbaar is met de looptijd die veel bezoekers nu ook acceptabel vinden.

Peakshaving

In het mobiliteitsplan is een peakshaving van 20% uitgangspunt, dit betekent dat 20% van de bezoekers langer dan een uur van te voren aankomen of langer dan een uur na afloop vertrekken. Op dit moment komt 30% van de bezoekers al langer dan een uur van te voren naar het gebied. Na afloop is de spreiding nog beperkt, wat onder andere met gebrek aan voorzieningen en het snelle sluiten van het stadion te maken. Met de hospitalityruimtes voor gewone bezoekers en de betere horecavoorzieningen op de klimatologisch prettige rondgangen verbeteren de voorzieningen fors. Daarbij zullen nog arrangementen en extra infotainment en entertainment worden aangeboden.

Ontvlechting

Om de vervoersstromen rond het stadion beter te laten verlopen dan nu wordt ingezet op ontvlechting. Veel stromen komen nu samen, met name op de corridor Stadionweg en de Stadionrotonde in het bijzonder. Door de ongelijkvloerse overgangen voor voetgangers, de uitgang over het spoor richting Laan op Zuid, de situering van fietsparkeervoorzieningen, gespreidere aanrijdroutes voor autoverkeer (met name doordat de parkeerplaatsen in de driehoek via de Olympiaweg toegankelijk zijn), het doortrekken van de Collosseumweg en de mogelijkheden om het busprotocol buiten de stadionrotonde te houden zal de verkeerssituatie in de basis veel beter zijn dan in de huidige situatie.

Voor de uitvoering van het mobiliteitsplan zijn ook fysieke maatregelen noodzakelijk. In totaal ligt er hier een mobiliteitsprogramma voor van meer dan € 50 miljoen. Een deel van de maatregelen is opgenomen in de businesscases van Feyenoord, zoals herinrichting ten behoeve van busparkeren, het plaatsen van fietsparkeerplaatsen en de voetgangersbruggen over de Olympiaweg en Stadionweg. Daarnaast gaan we uit van een bijdrage van derde partijen, waarna het gemeentelijk aandeel uitkomt op € 35 mln (prijspeil 2016). Het mobiliteitsprogramma zal de komende periode worden uitgewerkt tot een definitief programma op basis van verdere participatie van de omgeving, onderzoeken in het kader van het mer, afstemming met andere werkzaamheden in de stad, afstemming met voorzien onderhoud en afspraken met derden als Prorail. Inzet daarbij is om maatregelen die ook in de huidige situatie al nuttig zijn zo snel mogelijk te implementeren.

In de commissie is veel zorg geuit over het slagen van de gedragsverandering, of dit zo gaat werken en of € 35 mln voldoende is. Feyenoord heeft de zorgen ook gehoord. Men heeft aangegeven een mobiliteitscontract af te willen sluiten, met daarin ook financiële incentives om te laten zien dat men serieus werk maakt van de aanpak van de gedragsverandering. Het contract zal uiterlijk eind 2017 worden afgesloten, op basis van een definitief programma waarin ook de uitgewerkte planning van het gemeentelijk mobiliteitsprogramma wordt geïntegreerd. Daarnaast is het actieplan omgezet in een bijbehorende voortgangsrapportage, waarin te zien is welke activiteiten op dit moment al uitgevoerd worden of in voorbereiding zijn, met een doorkijk naar de komende jaren.



Het college waardeert de extra inspanningen van Feyenoord, maar begrijpt de zorgen van de raad. Het college heeft daarom Goudappel Coffeng (in samenwerking met Witteveen+Bos) gevraagd een externe toets op het mobiliteitsplan te doen. Deze externe toets betreft de beoordeling van het maatregelenpakket in relatie tot de doelstellingen en de kostenramingen. Daarnaast zal het college komen met een (terugval)scenario in geval de gedragsverandering minder uitpakt dan de ambities zoals nu in het mobiliteitsplan zijn gepresenteerd. Onderdeel hiervan is een overzicht van extra in te zetten parkeerplaatsen om het grotere autogebruik te faciliteren alsmede eventuele extra benodigde maatregelen om de bereikbaarheid van deze parkeerplaatsen te organiseren.

Dit betekent dat wethouder Mobiliteit, Duurzaamheid en Cultuur u uiterlijk begin april zal informeren over de voortgangsrapportage van Feyenoord City, de uitkomsten van de second opinion en het terugvalscenario.

Financiële impact op begroting

De verschillende bijdragen van de gemeente zijn bekeken op hun impact op de begroting.

Voor het eigen vermogen geldt dat de waarde van de aandelen (maximaal € 40 mln) geactiveerd wordt. Dit betekent dat er in dat opzicht geen begrotingsbeslag is. De kapitaalslasten van het eigen vermogen worden gedekt door het rendement. Dit zal in de eerste jaren (gedurende bouw en eerste 2 jaar exploitatie) nog niet het geval zijn. Het college stelt voor de kapitaalslasten gedurende deze periode te dekken uit de algemene middelen. Tegenover de kapitaalslasten staat rendement in latere jaren. Ook voor de erfpacht geldt dat deze geactiveerd zal worden. De canon is kostendekkend, waarmee de erfpacht geen beslag op de gemeentelijke begroting kent.

Het gemeentelijk aandeel in het mobiliteitsprogramma ter hoogte van max. € 35 mln (prijspeil 2016) is gereserveerd in het IFR. Vanwege de aangepaste BBV-regels zal een groot deel van de projecten geactiveerd moeten worden en komen de kapitaalslasten van de projecten ten laste van het IFR. Welk deel precies geactiveerd moet worden hangt af van de afspraken die met Prorail en RET worden gemaakt over het opdrachtgeverschap/eigenaarschap van een aantal projecten. Om ook de voorbereiding voor projecten op korte termijn te kunnen starten, zodat in 2018 de eerste projecten uitgevoerd kunnen worden, vragen wij u bij voorjaarsnota 2017 de reservering in de LTIP om te zetten in een investeringskrediet. De inpassing hiervan in het IFR zullen wij u bij de begroting 2018 doen toekomen. Op basis van de definitieve planning en de afspraken met derde partijen zullen wij bij voorjaarsnota 2018 een voorstel tot kredietactualisatie doen toekomen.

Als gevolg van Feyenoord City zullen er ook inkomsten van de gemeente zijn. Dit betreft de extra WOZ-inkomsten, welke conform de huidige systematiek aan de algemene middelen worden toegevoegd. Daarnaast zijn er de inkomsten uit de inbreng van gemeentelijke grond. Deze zal deels worden gebruikt ter dekking van de boekwaarde behorende bij de concessie van het huidige tankstation.



Vervolgbesluiten

Met het voorliggende besluit neemt de gemeenteraad een geconditioneerd besluit. Dit is een koepelbesluit als kader voor de vervolgitwerking. Dit betekent dat er nog (technische) vervolgbesluiten aan u voorgelegd zullen worden passend binnen dit kader. Denk hierbij aan het vaststellen van het krediet voor de aankoop van de grond onder het stadion.

Daarnaast zullen er verbonden aan het besluit van Feyenoord City nog andere besluiten volgen. In ieder geval voorzien wij voor het tweede kwartaal van 2017 besluitvorming over de grondexploitatie Noorderhelling/Zuiddiepje (ten behoeve van het uitplaatsen van bedrijven) en de gebiedsvisie Stadionpark als ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van Feyenoord City. De besluitvorming gebiedsvisie Stadionpark is op uw verzoek uitgesteld tot na de besluitvorming Feyenoord City. U ontvangt nog een aangepaste gebiedsvisie met bijbehorend besluit naar aanleiding van de commissiebespreking, het geamendeerde besluit met betrekking tot Masterplan Sportcampus en Park de Twee Heuvels en eventuele opmerkingen, moties of amendementen met betrekking tot Feyenoord City. Op langere termijn voorzien wij in ieder geval nog besluitvorming over het bestemmingsplan.

Daarnaast biedt de voorwaarden uit de position paper een uitstekende leidraad om in het reguliere verantwoordingstraject rondom de grote projecten van de gemeente ook Feyenoord City op te nemen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

Ph. F. M. Raets

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- **Bijlage 1** Gemeentelijk position paper Feyenoord City
- **Bijlage 2** Aanbiedingsbrief Feyenoord
- **Bijlage 3** Aanvulling haalbaarheidsstudie Feyenoord City
- **Bijlage 4** Second opinion "eindoordeel Feyenoord City"
- **Bijlage 5** Addendum MKBA Feyenoord City



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 maart 2017
(raadsvoorstel nr.);

gelet op de bepalingen in de Gemeentewet en artikel 10, tweede lid, Wet openbaarheid van bestuur (WOB);

besluit:

- 1) Vaststellen van de position paper Feyenoord City, inhoudend dat de gemeente bereid is tot:
 - a) deelname in het eigen vermogen van nieuw stadion Feyenoord voor maximaal € 40 mln, zijnde aandelen aan Stadion Feijenoord NV;
 - b) aankoop van grond voor maximaal € 60 mln (prijspeil 2016) om deze in erfpacht uit te geven aan Nieuw Stadion Feyenoord BV;
 - c) de ontwikkeling van Feyenoord City te faciliterenonder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de condities als opgenomen in de position paper.

- 2) Vaststellen van het mobiliteitsplan Feyenoord City als basis voor de verdere uitwerking van de maatregelen in het mobiliteitsprogramma, waarbij:
 - a) de reservering in de LTIP, zijnde € 35 mln (prijspeil 2016), wordt omgezet in een krediet voor het gemeentelijk aandeel in het maatregelenpakket bij voorjaarsnota 2017;
 - b) bij voorjaarsnota 2018 het definitieve krediet voor het programma vast te stellen middels een kredietactualisatie op basis van bijdragen van andere partijen, uitvoeringsafspraken met andere partijen en de definitieve planning van de projecten (met de daarbij behorende indexering).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,

