

## ANNOTATIE bij de agenda

### Bestuurlijk afstemoverleg Stadionpark

21 november 2017

### Stadsontwikkeling

Ambtelijk opdrachtgever: Emile Klep

Steller: Olav Beugels

Email: [ojmk.beugels@rotterdam.nl](mailto:ojmk.beugels@rotterdam.nl)

Telefoon 06-51074524

De inhoud van bijgaande stukken is afgelopen dinsdag in het bestuurlijk afstemoverleg besproken. In deze annotatie gaan we kort in op eventuele ontwikkelingen sinds dinsdag op een onderwerp en de in te brengen punten bij het betreffende onderwerp.

#### 1. Opening, mededelingen, vaststellen agenda

Dit is de eerste stuurgroep met Jan de Jonge.

#### 2. Vaststellen Concept Verslag 11 september 2017

*Bijlage 1*

#### 3. Feyenoord City, ter bespreking

##### a. Organisatie en financiering

*Mondeling*

*De overbruggingsfinanciering (voor de voorbereidingskosten) is het belangrijkste onderwerp. Feyenoord is hier een heel eind mee, maar wil dit zorgvuldig afronden. Dit betekent dat de opdrachtverlening voor Masterplan, mer/bestemmingsplan en ontwerp stadion zijn uitgesteld tot 1 januari. Het is goed te benadrukken dat in kaart moet worden gebracht wat dit voor de planning betekent en dit goed uit te werken, vooral in relatie tot wat van de gemeente wordt verwacht. Denk hierbij aan voldoende tijd voor tussentijdse toetsing door brandweer en dergelijke.*

##### b. Mobiliteitscontract

*Bijlage 2,3,4*

*Het mobiliteitscontract an sich is een heel eind. Deze zal in het weekeinde nagezonden worden, omdat de juristen van gemeente en Feyenoord vrijdag nog het laatste overleg hebben. We zijn het over de hoofdlijn eens. Dit betekent:*

- 1. We sturen op mijlpalen; we leggen die voor eerste jaar vast; bij contract zit doorkijk naar de latere jaren, maar die stellen we in maart definitief vast*
- 2. Ieder jaar wordt een gedetailleerd 2 jarenplan opgesteld*
- 3. Bij afwijkingen hebben we escalatiestructuur om te bepalen hoe bij te sturen*
- 4. Als laatste middel als het niet loopt hebben we een malusregeling. Een boete kan worden gegeven, maar daarbij wordt wel rekening gehouden met de geleverde inspanningen*
- 5. Als het beter loopt dan gepland, hebben we een bonus regeling*

*Noties voor maandag:*

- a. De mijlpalen en monitoring als bij het contract behorende documenten zijn nog onvoldoende te doorgronden documenten. Deze moeten beter communiceerbaar worden gemaakt*
- b. Feyenoord zal aangeven dat men nog niet in staat was om voor de stuurgroep de malusregeling qua hoogte te definiëren. Men heeft aangegeven een inspanningsverplichting te nemen om het voor 4 december rond te hebben en een afspraak dat het uiterlijk voor het einde van het jaar rond is. Ons advies is dit te accepteren. We hebben meer aan een goed contract wat werkt, dan een overhaast contract. We kunnen in december contract en onderliggende stukken (mijlpalen, monitoring) naar de gemeenteraad sturen. Mocht men de hoogte van de incentives daadwerkelijk willen zien (wat niet gebruikelijk is), dan zal die vraag in januari komen en kunnen we dan leveren*

Inbreng maandag:

1. We moeten naar een contract toe dat werkbaar is en waar we daadwerkelijk mee kunnen sturen
2. We delen de lijn en inhoud van het contract
3. Het is belangrijk dat we naar de raad duidelijk kunnen communiceren dat we in control zijn dat dit goed zal gaan lopen. Daarom moet het document van de mijlpalen en de monitoring echt nog een slag hebben.
4. De mijlpalen moeten scherp genoeg zijn, om te kunnen vaststellen dat een afwijking van 25% voordat de malus regeling ingaat acceptabel is
5. De projectorganisatie (Wilco/Leander) en Jan moeten hier komende week wel over uit zijn, dan kan de hoogte van de incentives iets later.

c. Social Impact Contract

*Bijlage 5*

@Marco

d. Stadion-ontwerp, Masterplanontwikkeling, Bestemmingsplan/MER-procedure

*Mondeling*

*Dit loopt goed. Voor kennisgeving aannemen en oproepen participatie in alle ontwikkelingen goed vorm te blijven geven*

e. Gebiedsontwikkeling eerste fase

*Bijlage 6*

*De gekozen richting is goed. Het is wel van belang vaart te houden, dus:*

1. *De verwervingsentiteit zo snel mogelijk oprichten en de belangrijkste gronden echt in eigendom krijgen*
2. *Een goed proces en planning opzetten voor de oprichting van de ontwikkelentiteit. Dit gaat wat ons betreft iets te langzaam en mag een tandje bij, zowel qua traject met marktpartijen als qua concrete uitwerking van deze basisrichting. Dan kunnen we pas daadwerkelijk bepalen of we zelfde beeld hebben en het binnen uitgangspunten gemeente past.*

#### **4. Gemeente, stukken ter informatie**

a. Basisrapportage Feyenoord City

*Bijlage 7*

*Feyenoord City is in het kader van de Regeling risicovolle projecten aangewezen door de gemeenteraad als risicovol project. Bijgevoegde Basisrapportage (60% versie) is het vertrekpunt voor de halfjaarlijkse monitoring en verantwoording.*

b. Gebiedsvisie Stadionpark

*Bijlage 8*

*De vaststelling van de Gebiedsvisie Stadionpark door de gemeenteraad vindt nu pas plaats na besluitvorming over Feyenoord City op 11 mei. De gebiedsvisie is op enkele punten zoals een milieuparagraaf aangevuld.*

c. Position paper Feyenoord City

*Bijlage 9*

*De position paper is definitief gemaakt met aanpassing van de amendementen die aangenomen zijn op 11 mei.*

#### **5. Rondvraag en sluiting**

---

### **Opening, mededelingen, vaststellen agenda**

#### **2. Feyenoord City**

a. Ter bespreking: Voortgang Mobiliteitscontract

- *Om er op toe te zien dat het totale pakket aan mobiliteitsmaatregelen daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is het van belang dat betrokken partijen (Feyenoord en gemeente) zich verplichten tot concrete inspanningen, gekoppeld aan de ambities in het Mobiliteitsplan (vastgesteld door de raad op 11 mei 2017). Als voorwaarde is in de Position Paper die de raad op 11 mei 2017 heeft vastgesteld, opgenomen dat voldoende zekerheid bestaat over de uitvoering van het Feyenoord-deel van de maatregelen op het moment dat de realisatie van Feyenoord City start.*
- *In het Mobiliteitscontract worden afspraken gemaakt over naleving van de mobiliteitsafspraken. Hiertoe worden mijlpalen en een hieraan gekoppelde bonus-malusregeling opgenomen.*
- *De belangrijkste bespreekpunten op dit moment zijn:*
  - o *Uiterlijk 17 november levert Feyenoord 90%-concept voorstel mijlpalen, hieraan gekoppelde inspanningen en monitoring mobiliteitseffecten.*

- Op 20 november wordt concept basisovereenkomst besproken tussen juristen Feyenoord en gemeente, inclusief incentive(s) t.b.v. geldstroom bonus-malus-regeling, waarbij voorstel Feyenoord is dat bonus ook daadwerkelijk terugvloeit.
- Hoogte van de incentives; inspanning Feyenoord-deel is onderdeel meerjarenbegroting Feyenoord. Bonus-malus dient hiertoe in verhouding te staan. Besluitvorming meerjarenbegroting vindt pas in februari plaats. Directie Feyenoord (met name BVO) vindt daarom het huidige proces te snel gaan. Dit is vreemd, aangezien we al tijd weten dat we hier naar toe werken. Tegelijk is een zorgvuldig proces en een goed gedragen contract ook van belang,
- Ons voorstel is om wel het contract dit jaar af te ronden met daarin duidelijke afspraken over het eerste jaar met doorkijk daarna. De precieze afspraken voor de periode daarna leggen we in maart 2018 vast. Dit is ook intern gemeentelijk niet ongewenst omdat ook vanuit stedelijke bereikbaarheid (relatie met onderhoud van Brienoordbrug) nog niet alles geheel duidelijk is. Hiermee komen we tot beste resultaat om een daadwerkelijk succesvol programma te komen en lukt het om nog dit jaar een resultaat aan de raad te laten zien. Dit zal ook 20 november onderwerp van gesprek zijn tussen wethouder Langenberg en directeur Stadion Jan van Merwijk.
- Planning is collegebehandeling op 12 december. Dit is van belang om naar de raad is gecommuniceerd dat het mobiliteitscontract het eind dit jaar gereed is en het goed is om de huidige raad daar nog over te informeren.
- Voorafgaand aan de definitieve indiening voor het college op 4 december wordt het concept-mobiliteitscontract in ieder geval besproken in de volgende overleggen:
  - Op 20 november vindt overleg plaats tussen Langenberg en Van Merwijk.
  - Op 21 november is Bestuurlijk afstemoverleg Visser, Langenberg en Simons
  - Op 27 november is de Gezamenlijk Stuurgroep Feyenoord

#### **Voortgang staat op 'oranje'.**

- Gezien de benodigde hoeveelheid werk en afstemming/onderhandeling tussen Feyenoord en gemeente is de doorlooptijd om te komen tot een contract dat 12 december in het college besproken kan worden zeer krap.
- Vooral nog is de verwachting dat er een concept-contract naar het college gaat onder voorbehoud van interne besluitvorming bij Feyenoord (en de gemeente)

#### **b. Ter bespreking: Voortgang Social Impact Contract**

- Voor de gemeente is de te realiseren maatschappelijke meerwaarde een zeer belangrijke voorwaarde om mee te werken aan Feyenoord City zoals ook verwoord in het Position Paper dat de raad op 11 mei 2017 heeft vastgesteld. Om die meerwaarde te borgen wordt gewerkt aan een Social Impact Contract (SIC). In het SIC worden afspraken gemaakt om de plannen van Feyenoord (stadion, bvo, foundation), partners en het beleid van de gemeente (staand en in ontwikkeling) goed op elkaar aan te laten sluiten. Het SIC beschrijft de meetbare resultaten c.q. inspanningen en de financiële inzet op gebied van werkgelegenheid, stageplaatsen, het ontwikkelen van een broedplaats voor (sport)innovatie, ondernemen en sportdeelname voor 2018-2022 (volgende collegeperiode). Tevens bevat het SIC afspraken als resultaten niet behaald worden.
- Op 17 november staat de aanpak om tot een Social Impact Contract (SIC) te komen op de agenda van een bestuurlijk overleg met Visser, De Jonge en Struijvenberg (de laatste is alsnog verhinderd). Daarbij wordt gevraagd met het oog op de deadline om eerst een SIC in minimale variant (gemeente-Feyenoord) vast te stellen (college 12 dec 2017) en dat vervolgens uit te breiden door ook afspraken met derden te maken.
- Op 27 november wordt de 80% versie van het SIC geagendeerd in de Stuurgroep Feyenoord City
- Op 30 november is er een overleg met de indieners van de moties gepland.
- Na dat overleg wordt een tussenbericht gestuurd naar de raad over vijf aan het SIC gerelateerde moties die de raad op 11 mei 2017 heeft aangenomen bij vaststelling van het Position Paper

#### **Voortgang staat op 'oranje'.**

- Er is nog geen zekerheid over financiële bijdrage Feyenoord aan eigen programma voor 2018 of daarna. De voorbereidingstijd voor een contract in minimale variant op 12 december in het college is kort. Staande organisatie (MVO-deel) is bij de planvorming slecht aangetakt. Capaciteit van Feyenoord om het eigen programma uit te werken en te vertalen in een SIC is voornog beperkt.

#### **c. Ter informatie: Voortgang aan Feyenoordzijde (ontwikkelentiteit, financiering, stadion)**

##### Ontwikkelentiteit

- Hans van Rossum en Wout Korving (Realconomy) hebben de opdracht om te komen tot een ontwikkelentiteit. De bedoeling was dat deze eind dit jaar opgezet zou zijn. Deze druk wordt mede bepaald om plankosten te kunnen maken en verwervingen te starten.
- Op dit moment wordt op drie fronten toegewerkt naar een succesvolle opzet van de gebiedsontwikkeling:
  - o Opzetten van een verwervingsentiteit om snel de verwervingen te kunnen doen. Dit lijkt een goed voorstel, omdat hiermee de eerste verwervingen op korte termijn kunnen plaatsvinden. De gesprekken met een aantal eigenaren geven ook aanleiding om dit spoedig op te starten. We kunnen ons goed vinden in deze opzet, al moeten we de uitwerking in statuten en de governance nog zien.
  - o Planvorming opstarten, waarbij Feyenoord de financiering van de voorbereidingskosten tot mei organiseert
  - o Tot mei het verder opzetten van de ontwikkelentiteit en daarbij vinden van de goede partijen.
- Afgelopen periode zijn gesprekken gevoerd met veel partijen. De vervolgkeuzes qua opzet van een entiteit, en daarbij bijvoorbeeld Parkstad te ontwikkelen voordat er een ontwikkelentiteit is, gingen de gemeentelijke projectorganisatie te snel. Dit leek teveel de richting op te gaan van het opknippen van de opgave in plaats van toewerken naar 1 ontwikkelentiteit, maar ook naar een vorm van voorfinanciering zonder dat de analyse die daar aan ten grondslag lag voldoende gedeeld was. Na een aantal stevige gesprekken is hiermee pas op de plaats gemaakt en hebben goede gesprekken plaatsgevonden over de analyse en het vervolg.
- Vanuit de gemeente zullen we duidelijk aangeven wat we verwachten in de notitie voor de stuurgroep van 27 november om te kunnen concluderen dat er voldoende vertrouwen in dit proces is

#### **Voortgang staat op 'oranje'.**

- De voortgang gaat minder snel dan verwacht. Tot nu toe hadden we de indruk dat de gesprekken met marktpartijen niet diepgaand genoeg waren. Dat wordt deels bevestigd, daarom is de periode tot mei noodzakelijk. Voorlopig hebben we het voortouw bij Feyenoord laten liggen. Het kan zijn dat we meer mee moeten werken om dit traject daadwerkelijk tot een succes te maken.

#### Financiering

- Op advies van adviseur First Dutch/Catalyst is Feyenoord momenteel in de eindfase van gesprekken met een gerenommeerde partij om als Structuring Agent de propositie integraal te toetsen en de kritische succesfactoren voor financiers en investeerders te benoemen. Deze partij is geselecteerd uit drie partijen. De gemeente heeft geen positie bij de keuze maar afspraken die in het kader van de financiering worden gemaakt zijn natuurlijk onderhevig aan de randvoorwaarden uit de Position Paper
- Voor het eind van de maand denkt Feyenoord de brugfinanciering tot de start bouw (€20 mln) rond te hebben. Tot die tijd is er nog budget voor de huidige projectorganisatie. De brugfinanciering wordt aangegaan door een nieuwe Nieuw Stadion BV die onder Stadion Feijenoord NV komt te hangen
- Er is een overlegstructuur gemeente – Feyenoord ingericht.
- De gemeente zal zich in het financieringstraject laten begeleiden door financieringsspecialisten van Zanders. Zij zullen ook een grondige second opinion uitvoeren op de financieringsdocumentatie.

#### **Voortgang staat op 'groen'**

- Qua planning koerst men nu op Letter of Intent Q1 2018, wat aan het eind van de afgesproken termijn is. Er is openheid van zaken en sprake van een goede samenwerking.

#### Stadion

- Feyenoord heeft het Programma van Eisen (PvE) in concept opgeleverd. De gemeente heeft hieraan input geleverd vanuit haar publiekrechtelijke rol (bijvoorbeeld bouw- en woningtoezicht) en vanuit haar privaatrechtelijke rol (als aandeelhouder).
- De gemeente zal een Nota van Uitgangspunten (NvU) opleveren dat aan het PvE wordt gekoppeld. Deze Nota van Uitgangspunten (NvU) geeft de gemeente de mogelijkheid om vanuit haar publiekrechtelijke rol te sturen op de kwaliteit. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eisen die in de position paper zijn gesteld. Het concept wordt opgeleverd in november.
- In december start Feyenoord met het voorontwerp.

#### **Voortgang staat op 'groen'**

- Qua planning koerst men nu afronding voorontwerp in Q2 2018, wat conform afgesproken planning is.
- De gemeente moet alert blijven om haar belangen, waaronder ook de maatschappelijke, te borgen in de planvorming.

#### d. Ter bespreking: Basisrapportage

- Op 4 en 6 juli 2017 heeft de raad het project Feyenoord City aangewezen in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten uit 2012. Doel van de regeling is om de raad in staat te stellen om haar controlerende taak uit te oefenen waar het gaat om sturing en beheersing van de aspecten tijd, geld, kwaliteit en resultaat.
- De Basisrapportage bevat de uitgangssituatie van het project voor en de opzet van de toekomstige voortgangsrapportages. Die zal het college halfjaarlijks in april en oktober aan de raad aanbieden.
- Op initiatief van de griffie is een werkgroep samengesteld waarvan ook vier raadsleden (Bruijn, Verheij, Vreugdehil, Kroon) deel uitmaken die de totstandkoming van de Basisrapportage begeleidt. Inmiddels zijn de contouren van de opzet van de Basisrapportage besproken
- Op 20 november wordt een 60% versie met de begeleidingswerkgroep besproken.

#### **Voortgang staat op 'groen'**

- De voorbereiding ligt op schema voor vaststelling Basisrapportage op 12 december door het college, al moet de komende weken hard worden gewerkt om de rapportage definitief te krijgen.

#### **e. Ter bespreking: Vooruitblik op Gezamenlijke Stuurgroep Feyenoord City op 27 november**

Mondelinge toelichting door Marco Hoogerbrugge

### **4. Stadionpark overig**

#### **a. Ter informatie: Agendapost Gebiedsvisie en startdocument bestemmingsplan/MER**

- Omdat de raad de behandeling van de gebiedsvisie in oktober 2016 met het oog op de stadiondiscussie heeft uitgesteld, moet dit alsnog gebeuren. Omdat er sindsdien meer dan een jaar is verstreken moet de gebiedsvisie op een beperkt aantal punten worden bijgesteld (bijvoorbeeld woningbouw aan de noordrand Park de Twee Heuvels). Om die reden wordt ook het raadsvoorstel dat het college op 27 september heeft vastgesteld aangepast en opnieuw ter besluitvorming aan het college voorgelegd
- Feyenoord heeft de totstandkoming van het bestemmingsplan en de mer extern uitbesteed aan RHO. Het bestemmingsplantraject start met een Startdocument bestemmingsplan en MER. Hierin worden het proces en de onderzoeken die in het kader van het mer worden gedaan, beschreven. Het startdocument komt op 12 december in het college om vrij te geven voor de inspraak.
- Er ligt een derde concept vanuit RHO (zie bijlage). Hoewel er nog wel wat opmerkingen zijn, heeft dit voldoende kwaliteit om de verwachting te hebben dat dit tijdig gereed is om vrij te geven voor inspraak. De te onderzoeken varianten voor de mer (bv varianten in verkeerscirculatie en ontwikkeling van de rivieroever) zijn opgesteld door de gemeente i.s.m. Feyenoord City en besproken met bewoners en ondernemers van de Veranda en leden van de gebiedscommissies Feijenoord en IJsselmonde. Belangrijkste laatste aandachtspunt is nog de precieze bandbreedte van het programma.
- Naast vrijgeven voor inspraak behelst de besluitvorming op 12 december ook een coördinatie-besluit (waarmee relevante RO-procedures parallel geschakeld kunnen worden en procedures worden verkort) en het nemen van een voorbereidingsbesluit om er zeker van te kunnen zijn dat er geen ongewenste bouwinitiatieven komen.
- Bijgevoegd is de concept-agendapost voor B&W

#### **Voortgang staat op 'groen'**

- De voorbereidingen liggen op schema voor een collegebesluit op 12 december. De agendapost is voor 80% gereed en gaat na de bespreking in de directieraad de Corsa-routing in

#### **b. Ter informatie: Voortgang studie woningbouw noordkant P2H**

- In de staf Simons van 30 oktober 2017 is een drietal proefverkavelingen voorgelegd. De voorkeursverkaveling heeft 47 woningen.
- Op 8 november is overlegd met de ChristenUnie, de initiatiefnemers van Motie 81 Zomerakkoord, waarin 'minder' woningen zijn afgesproken. Christen Unie is akkoord met 'maximaal 47 woningen'.
- Uitwerking vindt nu plaats in twee sporen: 1) aanpassen van de tekst en tekening in de gebiedsvisie. 2) uitwerking tot een Nota van Uitgangspunten.

#### **c. Ter informatie: Voortgang Sportcampus**

- Er is gestart met de sloop van het Clara Ziekenhuis
- De bouw van de BVO Feyenoord ligt op schema

- *Sportcomplex Olympia is opgeleverd en in gebruik genomen. Het Clubverzamelgebouw is op 20 september opgeleverd en in gebruik genomen. De buitenruimte is na de herfstvakantie opgeleverd. Momenteel wordt gewerkt aan de afhandeling van de restpunten. Naar verwachting zijn de meeste eind november gereed. Een beperkt aantal punten waar een levertijd op zit, zullen later worden afgehandeld. De opening van Sportcomplex Olympia vindt plaats in Q1 2018.*

## **5. Communicatie en participatie**

### **a. Ter informatie: Participatieconvenant met SWV Veranda**

- *De Stadion Werkgroep Veranda heeft in juni aangegeven de participatie graag via het handvest van de Vereniging Eigen Huis (VEH) te laten verlopen. Dit participatiehandvest is dit jaar door de VEH opgesteld en Feyenoord City is het eerste grote project waar dit toegepast wordt. Het handvest is voor Feyenoord City vertaald in een convenant waarin de wijze van samenwerken, de uitgangspunten, de belangrijkste producten/onderwerpen waarop geparticipeerd wordt en de participatiekalender vastgelegd zijn.*
- *Belangrijk voor de SWV was een bijdrage in hun kosten. Hier is overeenstemming over en de kosten worden vergoed door gebied IJsselmonde (bewonersinitiatief) en projectorganisatie Feyenoord City.*
- *Woensdag 8 november is het participatieconvenant ondertekend door SWV, Feyenoord City en gemeentelijke projectorganisatie Stadionpark.*

## **6. Bestuurlijke besluitvorming**

### **a. Ter informatie: Voortgang en traject bestuurlijke besluitvorming**

*Bijgevoegd is een notitie met de belangrijkste bestuurlijke data en een opsomming van alle bestuurlijk vast te stellen producten en afdoening van ca. 20 daaraan gerelateerde moties en 3 toezeggingen*

## **7. Rondvraag en sluiting**