

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 24 november 2017 12:33

Aan: [REDACTED]

Onderwerp:

Bijlagen:

[REDACTED]

Uitnodiging Gezamenlijke Stuurgroep Stadionontwikkeling op 27 november 2017
20171127 Agenda Gez Stg Stadionontw def.pdf; 20171127 Bijlage SG 1 - 20170911 Verslag Gez Stg Stadionontw concept.pdf; 20171127 Bijlage SG 3 - Mobiliteitscontract mijlpalen en acties 23-11-2017.pdf; 20171127 Bijlage SG 4 - Monitoring Mobiliteitscontract 23-11-2017.pdf; 20171127 Bijlage SG 5A - 171127_FC_planning social impact contract.pdf; 20171127 Bijlage SG 5B - FC_planning SIC.pdf; 20171127 Bijlage SG 6 - 20170922 Notitie structuur Gebiedsontwikkeling Feyenoord City1 dd171117 (003).pdf; 20171127 Bijlage SG 7 - 20171106 Basisrapportage 60% dummy tbv begeleidingswerkgroep 20 november.pdf; 20171127 Bijlage SG 9 - Gemeentelijke position paper november 2017 def.pdf

Beste mensen,

Bijgevoegd vindt u de agenda en bijlagen voor de Gezamenlijke Stuurgroep Stadionontwikkeling Gemeente en Feyenoord City op maandag 27 september 2017 van 13.30-14.30u in K106 van het Stadhuis.

De gebiedsvisie (bijlage 8) wordt vanwege de omvang van het bestand separaat nagestuurd.

Bijlage 2 (Basisovereenkomst mobiliteit) wordt dit weekend nagestuurd.

Vindt u deze informatie onduidelijk? Wij geven graag een toelichting.
Geef het door aan de afzender wanneer deze e-mail niet voor u is en verwijder dit bericht.

Agenda

CONCEPT

Gezamenlijke Stuurgroep Stadionontwikkeling

Datum : 27 november 2017
Tijdstip: 13.30 tot 14.30 uur
Locatie: Stadhuis, kamer 106

Stadsontwikkeling

Ambtelijk opdrachtgever: E. Klep

Steller: Olav Beugels
Email: ojm.k.beugels@rotterdam.nl
Telefoon: 06-51074524

Genodigden:

Weth. Adriaan Visser (vz)
Weth. Ronald Simons
Dhr. Gerard Hoetmer (Feyenoord)
Dhr. Cees de Bruin (Feyenoord)
Dhr. Jan de Jong (Feyenoord)
Dhr. Jan van Merwijk (Feyenoord)

Dhr. Frank Keizer (Feyenoord City)
Mw Viola van der Lely (Feyenoord City)
Dhr. Carl Berg (Feyenoord City)
Dhr. Marco Hoogerbrugge (Gemeente)
Dhr. Wilco Verhagen (Gemeente)
Dhr. Olav Beugels (Gemeente, verslag)

1. Opening, mededelingen, vaststellen agenda

2. Vaststellen Concept Verslag 11 september 2017

Bijlage 1

3. Feyenoord City, ter bespreking

- a. Organisatie en financiering
- b. Mobiliteitscontract
- c. Social Impact Contract
- d. Stadion-ontwerp, Masterplanontwikkeling, Bestemmingsplan/MER-procedure
- e. Gebiedsontwikkeling eerste fase

Mondeling
Bijlage 2,3,4
Bijlage 5
Mondeling
Bijlage 6

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

Bijlagen

1. Concept-verslag Gezamenlijke Stuurgroep Stadionontwikkeling 11 september 2017
2. Concept Basisovereenkomst mobiliteit (wordt nagestuurd)
3. Concept Mobiliteitscontract – mijlpalen en acties
4. Concept Monitoring Mobiliteitscontract

5. Voorstel planning Social Impact Contract (2 bijlagen)
 6. Notitie Strategische gebiedsontwikkeling
 7. Concept Basisrapportage Feyenoord City
 8. Gebiedsvisie Stadionpark
 9. Position paper
-

Volgende bijeenkomsten:

12 februari 2018 van 13:00 t/m 14:00 uur in K106 Stadhuis
20 juni 2018 van 16:00 t/m 17:00 uur in K106 Stadhuis
17 september 2018 van 14:00 t/m 15:00 uur in K106 Stadhuis
26 november 2018 van 16:00 t/m 17:00 uur in K106 Stadhuis

Concept-Verslag

Vast te stellen op 27 november
2017

Gezamenlijke Stuurgroep Stadionontwikkeling

11 september 2017

Stadsontwikkeling

Ambtelijk opdrachtgever: E. Klep

Steller: Olav Beugels
Email: ojm.k.beugels@rotterdam.nl
Telefoon: 06-51074524

Aanwezig:

Weth. Adriaan Visser (vz.)
Weth. Robert Simons
Dhr. Gerard Hoetmer (Feyenoord)
Dhr. Cees de Bruin (Feyenoord)
Dhr. Eric Gudde (Feyenoord)
Dhr. Jan van Merwijk (Feyenoord)

Dhr. Frank Keizer (Feyenoord City)
Mw Viola van der Lely (Feyenoord City)
Dhr. Carl Berg (Feyenoord City)
Dhr. Marco Hoogerbrugge (Gemeente)
Dhr. Wilco Verhagen (Gemeente)
Dhr. Olav Beugels (Gemeente, verslag)

1. Opening, mededelingen, vaststellen agenda

Wethouder Visser heet iedereen van harte welkom en introduceert de 'nieuwe' gezichten aan tafel: wethouder Simons die wethouder Schneider is opgevolgd, Carl Berg die per 1 september in dienst van Feyenoord is getreden en Olav Beugels die miv heden secretaris is van dit overleg. Dit is bovendien de laatste Stuurgroep voor Eric Gudde.

Jan van Merwijk geeft aan eerder vandaag met wethouder Langenberg te hebben gesproken over de voortgang met het mobiliteitscontract.

2. Concept Verslag 23 mei 2017

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld

3. Aanpak Feyenoord City

Frank Keizer geeft een toelichting op de project- en organisatiestructuur en de voortgang op de verschillende onderdelen aan de hand van de met de agenda meegestuurde ppt-presentatie waarnaar korthedshalve wordt verwezen. Hieronder per onderwerp de belangrijkste reacties, opmerkingen en vragen

a. Projectstructuur- en organisatie

De projectorganisatie geeft duidelijk aan hoe alle programmaonderdelen aangehaakt zijn bij de verschillende directieportefeuilles (MH) en hoe de samenwerking er tussen club en stadion uit ziet (CB)

b. Gebiedsontwikkeling (inclusief Expo Real)

- NvU/Masterplan: programma balanceert tussen maximaal voor de MER en flexibel voor de grondexploitatie (FK)
- Ontwikkelentiteit: de reacties uit de markt tenderen in de richting van één consortium bestaande uit meerdere partijen die de integrale ontwikkeling gaat doen (FK). Hoe het te realiseren programma verdeeld en verbonden wordt, is momenteel onderwerp van discussie. Opzet moet flexibel genoeg zijn om snel en doortastend op kansen in de markt te reageren (CB). Goed nieuws is dat de gemeenteraad afgelopen donderdag heeft ingestemd met de grondexploitatie voor de Noorderhelling en Zuiddiepje. Beide bedrijvenlocaties zijn gelegen bij het bedrijventerrein Stadionweg. Dat biedt de gemeente ruimte om proactief te handelen bij eventuele bedrijfsverplaatsingen (MH). De ontwikkeling van de Noorderhelling (nu parkeren ook voor bezoekers aan de wedstrijden van Feyenoord) mag pas plaatsvinden als deze parkeerplaatsen op

een andere manier worden gecompenseerd door Feyenoord. Dit is een kanttekening die de gemeenteraad bij de vaststelling heeft ingebracht (RS). Het is de uitdaging om alle drie de raderen (grex, vergunningen, stadion) te laten draaien zonder dat er één stopt want dat zou het hele ontwikkelingsproces stilleggen (FK).

- MER/Bestemmingsplan: De gebiedsvisie uit 2016 is in afwachting van de besluitvorming over de gemeentelijke Position Paper 'on hold' gezet. Naar verwachting wordt de gebiedsvisie in december ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Strikt formeel is dat niet nodig voor het bestemmingsplan maar kan wel behulpzaam zijn bij de behandeling van eventuele zienswijzen (MH/WV)
- c. *Stadionontwikkeling*

Er wordt hard gewerkt aan het PVE voor het stadion. Verwachting is dat dit eind oktober wordt vastgesteld (FK). Wethouder Visser onderstreept het belang om supportersgroepen te betrekken ('customer journeys'). Tegelijkertijd is het zaak om de vernieuwingsslag naar de toekomst te maken (FK). Bijvoorbeeld door andere vormen van gebruik van het stadion, zoals musicals en 3D-concerten, het inschakelen van een futuroloog (GH). Over trends in concerten wordt onder meer met Mojo Concerts gesproken (FK). Het stadion kan een 'flagship' zijn voor databasemanagement (CdB). Omdat we nu niet alle ontwikkelingen kunnen weten, moet het PVE een zekere mate van flexibiliteit kennen. Met OMA is een architect gekozen die bij uitstek in staat is om met innovatie om te gaan (FK).
- d. *Financiering*

Er wordt momenteel gezocht naar partijen die de schuld willen financieren en in staat zijn om de duurzaamheid van het plan te beoordelen. Voor de overbruggingsfinanciering wordt momenteel met vijf verschillende partijen gesproken (CB).
- e. *Mobiliteit*

Volgens de overeengekomen planning moet het mobiliteitscontract van Feyenoord voor het eind van het jaar voorgelegd worden aan de gemeenteraad (MH).

Afgesproken wordt om het concept in de volgende Gezamenlijke Stuurgroep in november te bespreken.
- f. *Sociaal-economisch programma*

Waarom neemt het traject voor dit programma zoveel tijd in beslag? (AV) Bij de Multisportclub worden wel gesprekken gevoerd, maar moeten nog stappen worden gezet. De naamsverandering van de Hockeyclub Feijenoord naar Feyenoord met een 'y' ipv een 'ij' vergt bijvoorbeeld veel gewenningstijd ook al zijn de voordelen evident (EG). De sportschool kan best naar voren worden gehaald (GH). Feyenoord City zal in Q4 een eerste concept voor het programma agenderen waarin ook financiële dekking van de eerste jaren gezekerd is (GH). Daarin kunnen dan ook vragen aan de gemeente staan (MH).
- g. *Participatie*

Op 26 en 28 september zijn er informatiebijeenkomsten waar bezoekers kenbaar kunnen maken als ze individueel op de hoogte willen worden gehouden. Dit in aanvulling op het veelal al uitstekende contact met bewonersgroepen op de Veranda. Een goede afstemming tussen de wederzijdse participatietrajecten van gemeente en Feyenoord City is van groot belang (FK).
- h. *Voortgang algemeen*

Alles overziend is Feyenoord 'goed op stoom' ondanks haperingen in de afgelopen maanden als gevolg van de zomervakantie. Ook moest gewerkt worden met voorfinanciering door club en stadion in afwachting van een overeenkomst voor de brugfinanciering. Die wordt per 1 oktober verwacht. Voor het (financieel) deelnemen van 'de Rotterdammer' aan de stadionontwikkeling wordt een plan toegezegd nadat de brugfinanciering is gerealiseerd (FK).

4. Rondvraag en sluiting

Wethouder Visser dankt Eric Gudde voor zijn jarenlange inzet voor de gemeente en Feyenoord en wenst hem veel succes 'in Zeist'.

Mobiliteitscontract Gemeente - Feyenoord City Mijlpalen en acties

Opzet en achtergrond van dit document

Doelen

Gemeente en Feyenoord maken afspraken over de mobiliteit van en naar het nieuwe stadion. Deze afspraken worden vastgelegd en gemonitord via het Mobiliteitscontract.

Deze notitie dient als onderlegger bij het mobiliteitscontract en beschrijft de acties en maatregelen die worden uitgevoerd, alsmede de mijlpalen die op de toetsdata worden bereikt.

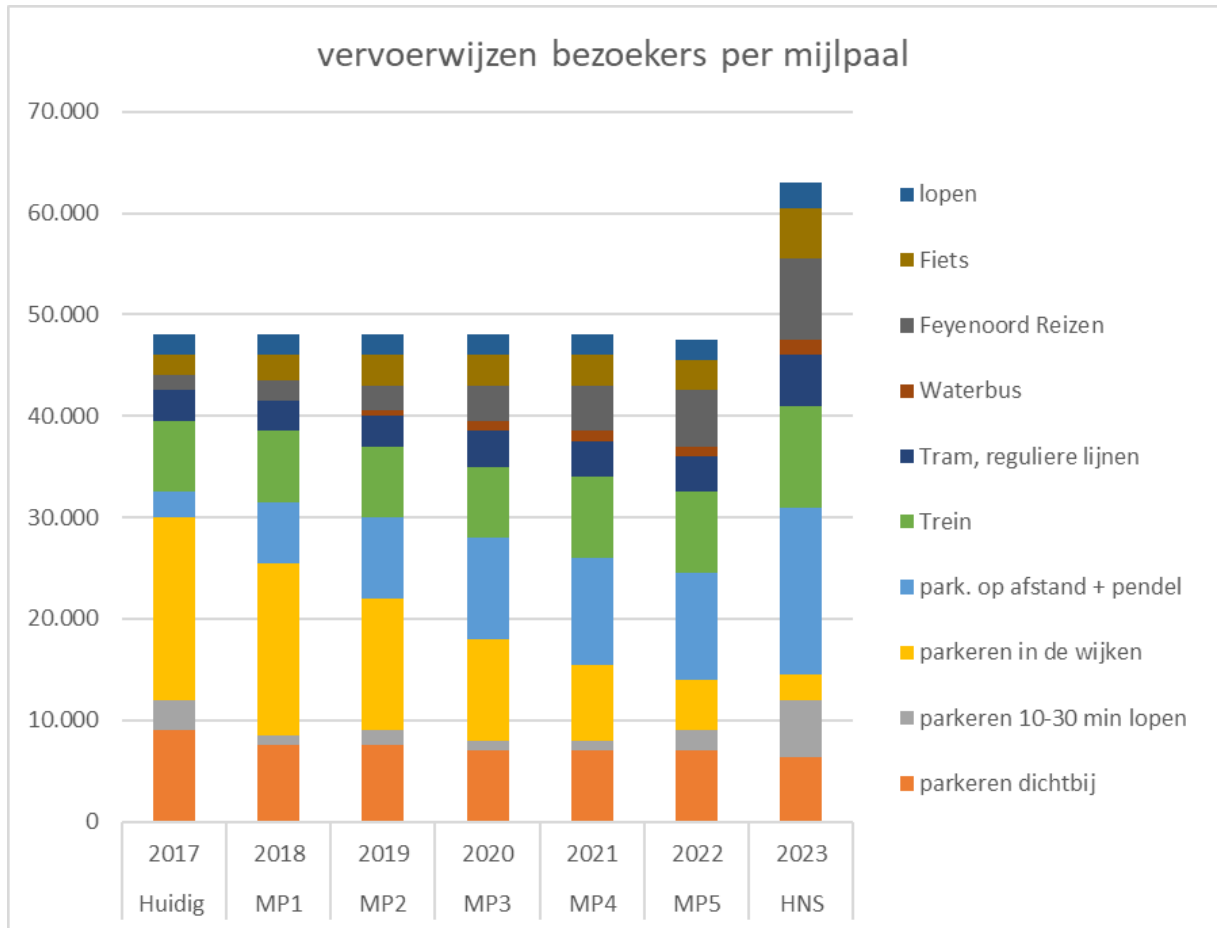
De doelstelling is om – als het nieuwe stadion in gebruik is genomen (seizoen 2023-2024) – de bezoekers op een prettige manier van en naar het stadion kunnen gaan en komen en daarbij een zo gering mogelijk druk leggen op de omgeving. Het mobiliteitsplan gaat daarbij uit van 3 pijlers:

- Het scheiden van de verschillende stromen.
- Het scheiden van de aankomst- en vooral de vertrekmomenten van de bezoekers: peakshaving.
- Het veranderen van de manier waarop bezoekers het stadion bereiken: modal shift.

Modal shift is als volgt vertaald: het huidige ongeorganiseerd parkeren moet worden vervangen door gereguleerd parkeren en andere vormen van vervoer. Daardoor vermindert niet alleen de overlast in de omliggende wijken, maar neemt ook het autoverkeer en de congestie af. De modal shift vindt niet ineens plaats maar kent een geleidelijk traject. Daarbij worden acties gericht op mobiliteitsgedrag afgestemd op de (infrastructurele) projecten en mogelijkheden die er zijn.

Het ingroeitraject vindt plaats in de periode dat voor evenementen nog gebruik wordt gemaakt van De Kuip, die een capaciteit heeft van 48.000 bezoekers. Het Nieuwe Stadion krijgt een capaciteit van 63.000 bezoekers. De maatregelen houden rekening met deze schaa sprong, maar de mijlpalen worden bepaald aan de hand van de capaciteit van De Kuip, die ongeveer $\frac{3}{4}$ is van het Nieuwe Stadion.

In figuur 1 is (beoogde) samenstelling van de bezoekersstromen in dit groeitraject te zien. Te zien is dat tot en met 2022 wordt uitgegaan van een totaal van 48.000 bezoekers en bij het nieuwe stadion een schaa sprong optreedt naar 63.000 bezoekers. Deze schaa sprong komt met name tot uiting bij het openbaar vervoer, de fiets, het parkeren op afstand en de Feyenoord-reizen (het georganiseerde vervoer naar het stadion). Door de verandering van locatie komt een aantal parkeerplaatsen op wat grotere loopafstand te liggen. Ook dit is te zien: het aantal parkeerplaatsen 'op loopafstand' (10-30 minuten lopen) groeit.



Figuur 1: samenstelling van de bezoekersstroom naar het stadion in de jaren 2017-2023.

Concreet is het resultaat dat er in 2023 12.500 auto's (31.000 bezoekers) naar het stadion kunnen komen. De locaties waar zij parkeren zijn als volgt:

- 2.500 auto's georganiseerd/gereguleerd parkeren in de eerste schil (+/- 5 minuten loopafstand)
- 1.500 parkeerplaatsen zijn gereguleerd/georganiseerd in de 2e schil (+/- 25 minuten loopafstand).
- Verder zijn er minimaal 6.000 parkeerplaatsen beschikbaar in de derde schil (parkeren op afstand).

De overige bezoekers komen met een andere vervoerwijze, een indicatieve verdeling is als volgt:

- 5.000 met de fiets
- 2.000 bezoekers te voet
- 9.000 bezoekers met speciaal voor het stadion georganiseerde reizen (Feyenoord-Reizen) (waarvan 1.750 van de bezoekende club)
- 17.000 bezoekers met het OV.

Daarnaast is het doel dat 20% van de bezoekers (12.500 bezoekers) niet in het eerste uur na afloop van het evenement vertrekt, maar later (en eenzelfde aantal ook meer dan één uur voor aanvang arriveert).

Mijlpalen

Voorgesteld wordt om tussentijds vijf jaarlijkse mijlpalen te definiëren, die worden getoetst aan het begin van het nieuwe voetbalseizoen. Dit is ingegeven door het feit dat veel (gedrags-)maatregelen in samenhang met de verkoop van seizoenkaarten worden gerealiseerd. De evaluatie of de mijlpalen zijn behaald vindt dan telkens aan het einde van het jaar plaats.

De mijlpalen zelf bestaan uit een visuele weergave, een beschrijving van de aantallen bezoekers die met de verschillende vervoerwijzen naar het stadion komen en een beschrijving van de acties en maatregelen die zijn genomen om de betreffende mijlpaal te halen. Deze acties en maatregelen zijn samen te vatten onder de noemer 'mobiliteitsmaatregelen'. Deze vallen uiteen in:

- Fysieke maatregelen: Infrastructurele maatregelen, verkeersmaatregelen en regulering.
- Organisatorische maatregelen: contractvorming en reservering.
- Gedragsmaatregelen: alle acties die tot doel hebben het mobiliteitsgedrag van de bezoekers te sturen en te geleiden (communicatie, marketing, beïnvloeding).

In de Position-paper en het Mobiliteitsplan wordt gesproken over aantallen auto's in de eerste, tweede en derde schil (respectievelijk 'dichtbij' 10 minuten loopafstand, 'op loopafstand' 10-30 minuten lopen, en parkeren op afstand met een pendelvoorziening). In dit document zijn die aantallen vertaald naar bezoekers, uitgaande van een bezetting van 2,5 bezoeker per auto.

Als onderlegger voor en bijlage bij dit document is het plan van aanpak gedragsbeïnvloeding beschikbaar (document Strategie Gedrag). Hierin staat de strategie van gedragsbeïnvloeding omschreven per type maatregel. In het huidige document (onderlegger mobiliteitscontract visualisatie) worden concrete acties op het gebied van gedragsbeïnvloeding beschreven, maar beperken we ons tot het noemen van doelen en doelgroep. Achter de acties staat een cijferverwijzing naar het document Strategie Gedrag, waarin is aangegeven hoe de betreffende actie wordt uitgewerkt.

Terugvaloptie

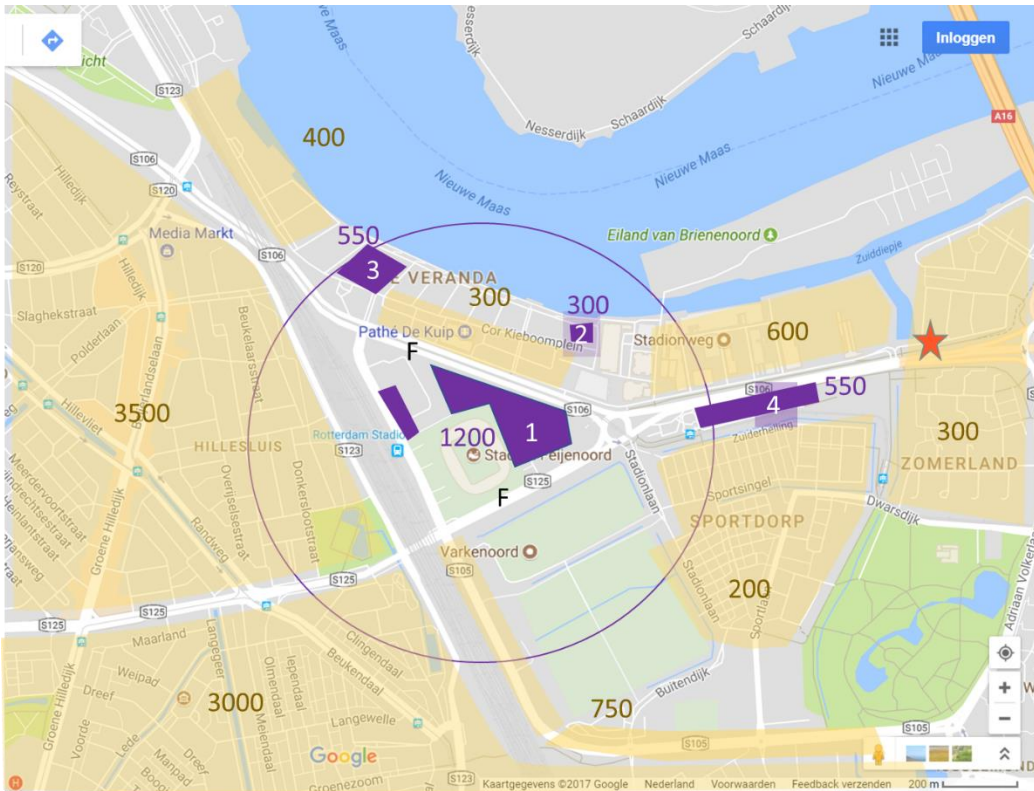
Er dienen 2.500 parkeerplaatsen als reservecapaciteit beschikbaar te zijn in de tweede schil. Deze reserve is nodig voor het geval de resultaten van de acties uit het mobiliteitsplan tegenvallen. In dat geval komen er minder bezoekers met Feyenoord reizen, in het OV, met de fiets en is er minder gebruik van 'parkeren op afstand' dan beoogd.

Monitoring

Mijlpalen dienen als instrument om de voortgang te bewaken van het mobiliteitsplan en om te kunnen bijsturen. Daarvoor is een toetsingskader nodig: de mijlpalenmonitoring. Deze is gestoeld op de hoofddoelen: bereikbaarheid en vermindering van overlast en de indicatoren zijn afgeleid van de drie pijlers van het mobiliteitsplan:

- Het gebruik van de verschillende vervoerwijzen, in casu de verhouding tussen het aantal bezoekers dat met de auto naar de stadionomgeving (loopafstand) komt en het aantal bezoekers dat op een andere manier komt
- De aantallen bezoekers die langer dan 1 uur na afloop van het evenement in de stadionomgeving blijven
- Het percentage van de buurten en wijken dat overlast kan ervaren van het stadionbezoek, afgemeten aan het aantal in de wijken geparkeerde voertuigen.

Dit toetsingskader is beschreven in een bijlage 'Monitoring'.



- Gereguleerd parkeren:**
 1: stadiondriehoek (P1-P4, P7,P8)
 2: Verandagarage en voorterrein (P5G)
 3: parkeerterrein P5C
 4: Noorderhelling (P6)
- Niet gereguleerd parkeren
- Bouwterrein
- Verbinding parkeren op afstand
- Openbaar vervoer
- Eerste schil: parkeren 'dichtbij'
- F
F
F
Fietsenstalling
- B
U
S
Indicatie locatie in—uitstapplaats Feyenoord Reizen
- Voetgangersbrug

2017

2018

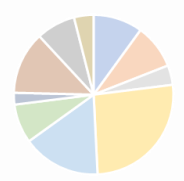
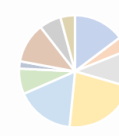
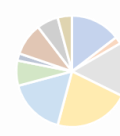
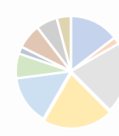
2019

2020

2021

2022

2023



Uitgangssituatie 1 november 2017

- Eerste schil: Er zijn 2.600 parkeerplaatsen gereguleerd (6.500 bezoekers)
 - Stadiondriehoek: 1200, P5C 550, P5G 300, P6: 550,
 - Circa 1.000 parkeerplaatsen niet gereguleerd (Veranda, Olympiaweg, Vervat-west, Sportdorp)
- Tweede schil: 7.500 auto's (18.750 bezoekers) ongereguleerd: en 1.000 (2.500 bezoekers) op gereguleerde parkeerplaatsen
 - Woonwijken westzijde circa 3.500, woonwijken zuidzijde circa 3000, woonwijken oost- en noordzijde circa 2.000.
- Derde schil: POA: 1.000 parkeerplaatsen (2.500 bezoekers)
 - 300 Beverwaard, 700 bij tram- en metrohaltes, waarvan 300-500 op officiële P+R-terreinen
- Georganiseerd vervoer: 'Feyenoord-reizen': 1.750 bezoekers
 - Circa 5 bussen rijden nu op eigen initiatief supporters, dit is de onofficiële voorloper van Feyenoord-reizen, ongeveer 250 bezoekers
 - Daarnaast rijden er 10 - 30 bussen uitsupporters (maximaal 1.500 bezoekers)
- Langzaam verkeer:
 - 2.000 voetgangers
 - 2.000 fietsers, ongereguleerd gestald langs zijden stadiondriehoek
- Openbaar vervoer:
 - 10.000 bezoekers
 - (tram 3.000 en trein 7.000)

Huidige regelingen/regulering:

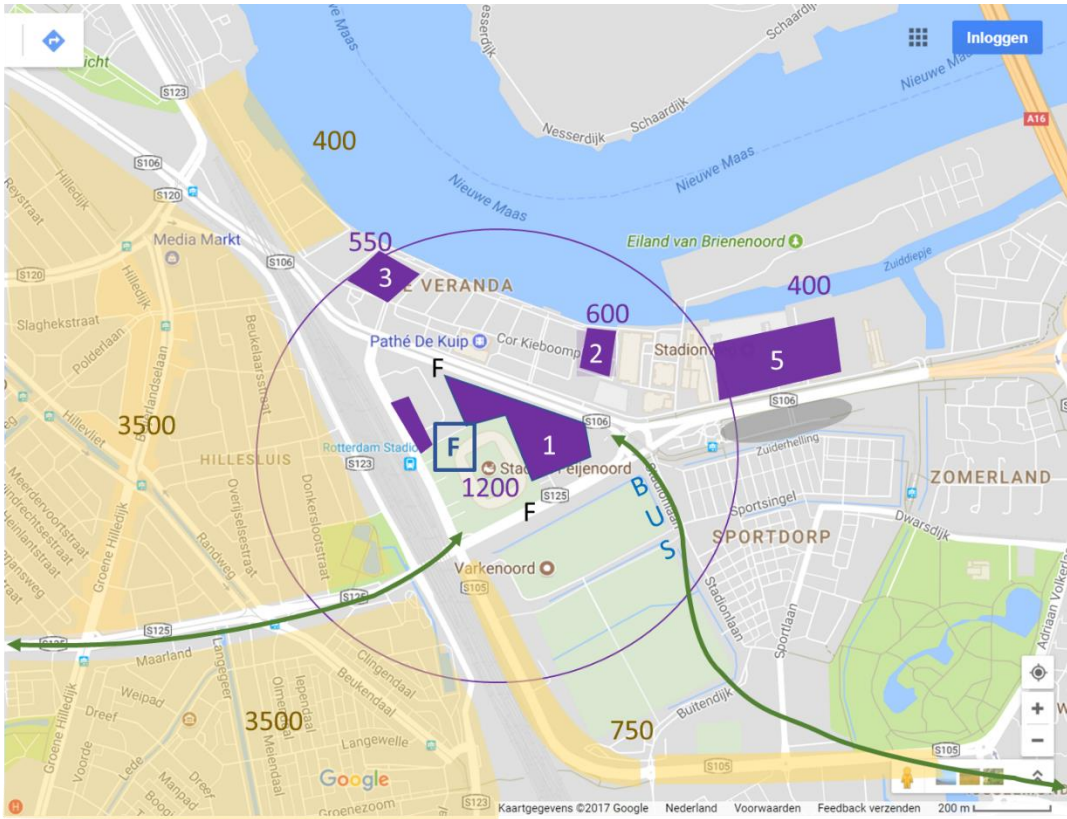
- Er zijn All-intickets (toegang+ P) voor business-seats (2.000 bezoekers) en er worden losse parkeerkaarten verkocht (1.000 ppl, 2.000 bezoekers).
- Er zijn arrangementen voor business-seats (500 bezoekers maken hier gebruik van).
- Er is regulering in Zomerland, Sportdorp, Kreekshaven, deze worden op dit moment ontweken (door heel vroeg te komen) zodat er toch in enige mate óngereguleerd wordt geparkeerd.

(NB: sommige aantallen, zoals de ongereguleerde parkeerders zijn inschattingen.)

Totaal 48.000 bezoekers. (Niet gereguleerd) parkeren op loopafstand: 18.000. Overige vervoerwijken: 30.000

Peakshaving: 500 bezoekers blijven 1 uur na de wedstrijd (business seats)

Nulsituatie van parkeren in de wijken: 18.000



- Gereguleerd parkeren:**
 - 1: stadiondriehoek (P1-P4, P7,P8)
 - 2: Verandagarage en voorterrein (P5G)
 - 3: parkeerterrein P5C
 - 5: bedr terr Stadionweg ('Vervat')
- Niet gereguleerd parkeren
- Bouwterrein
- Verbinding parkeren op afstand
- Openbaar vervoer
- Eerste schil: parkeren 'dichtbij'
- Fietsenstalling
- Indicatie locatie in—uitstapplaats Feyenoord Reizen
- Voetgangersbrug

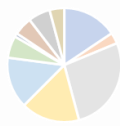
2017



2018



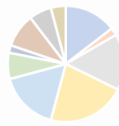
2019



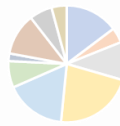
2020



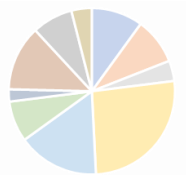
2021



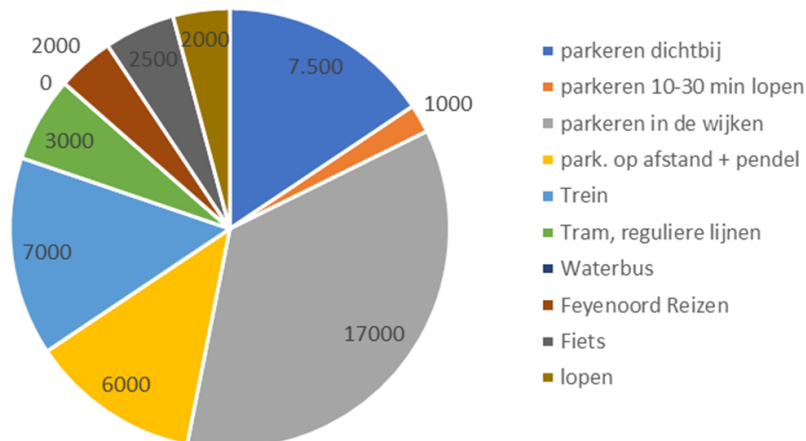
2022



2023



vervoerwijze stadion mijlpaal 1,2018



Mijlpaal 1: seizoen 2018/2019: toets eind 2018

In mijlpaal 1 zijn de eerste alternatieven ontwikkeld en is de directe stadionomgeving goed bereikbaar en gereguleerd. Telkens is de toename sinds de vorige mijlpaal aangegeven

- Eerste schil: 2.750 parkeerplaatsen (6.900 bezoekers) gereguleerd (+150)
 - Stadiondriehoek: 1.200, P5C: 550, P5G: 600, P 'Vervat': 400.
 - Circa 300 parkeerplaatsen niet gereguleerd (Olympiaweg).
 - Noorderhelling (P6) is niet meer beschikbaar vanaf eind 2018.
- Tweede schil: 7.000 auto's (17.500 bezoekers) ongereguleerd, 500 op gereguleerde plaatsen (-1.500)
- Derde schil: 2.500 parkeerplaatsen(6250 bezoekers) POA. (+1.500-3.000)
 - 1.500 Beverwaard, 500 langs P+R-haltes, 500-2.000 Ahoy met extra buspendel
- OV: 10.000 bezoekers (+0)
- Feyenoord- reizen: 2.250 bezoekers (+500)
 - 20 bussen Feyenoord supporters, met gemiddeld 35 bezoekers
 - 30 bussen uitsupporters: 1.500 bezoekers
- Fiets: 2.500 bezoekers: +500
- Lopen: 2.000 (+0)

Totaal 48.000. Niet gereguleerd parkeren op loopafstand: 17.000. Overige vervoerwijzen: 31.000

Peakshaving: 1.500 bezoekers blijven tot na piekuur.

Afname van parkeren in de wijken: 1.000

Uitgevoerde Maatregelen en acties

Telkens is aangegeven wie daarvoor actiehouders is (Feyenoord (F), Gemeente (G), Feyenoord City (FC)). Als er twee actiehouders zijn aangegeven is dit een gezamenlijke actie/overleg, maar is de eerstgenoemde actieverantwoordelijk.

Fysiek:

- Aanleg doorsteek Veranda (tijdelijke maatregel), eerste kwartaal 2018 (G)
- Aanleg tijdelijke fietsenstalling bij stadion (P7/8): 500 plaatsen, met bewaking (F)
- (mogelijk) maatregelen om parkeren te weren op bedrijventerrein Stadionweg-oost (F/G)
- Nieuwe statische bebording bij evenementen (F/G)

Organisatorisch:

Gedragbeïnvloeding

- Communicatieplan 2018-2023 opzetten (doelgroepen, momenten, boodschappen, media) (F)
- Communicatie bereikbaarheid centraliseren en stroomlijnen (site, app, koppeling kaartverkoop, doorverwijzing) (F)

Parkeren in de wijken/verkeersregulering

- Inhuur parkeercapaciteit Verandagarage ten behoeve van stadionbezoek, effectief 1 aug 2018 (F)
- Overleg over realisatie van 300 parkeerplaatsen ten behoeve van inhuur door Feyenoord op Noorderhelling (G/F)
- Regulering parkeren en segmenteren Veranda: afzetting en verkeersregelaars (F)
- Regulering Bedrijventerrein Stadionweg-oost ('Vervat e.o.') organiseren in overleg met ondernemers, doel regulering bedrijventerrein en beschikbaarheid 400 gereguleerde plaatsen bij een evenement (F)
- Nieuwe afspraken politie/Stadsbeheer/ Feyenoord over verkeersregulering en regelscenario's. (G)
- Aanpassen regelscenario's VRI's en DRIP's voor evenementen aan de hand van nieuwe afspraken (G)
- Bewonersoverleg met dichtstbijzijnde wijken over parkeermaatregelen om overlast te weren. (G)

Parkeren op Afstand

- Huur en openstelling parkeerplaatsen Beverwaard (Euro 2000-terrein en dak) (F)
- Pendelbusvoorziening Beverwaard organiseren (i.v.m. capaciteit tram en bereikbaarheid tramhalte voorlopig bussen, route en uitstaphalte vastleggen, vooralsnog op de Stadionweg), catering ter plekke organiseren (F)
- Inhuur p-gelegenheid Ahoy en afspraken over beschikbaarheid komend seizoen (F)
- Opzet pendelbusvoorziening Ahoy: inhuur bussen, vaststellen route en locatie uitstaphalte voorlopig Coen Moulijnweg viaduct, begeleiding (F)

All-in regeling

- All-in regeling opzetten, overleg met vervoerders (RET, Arriva, Connexxion) over kosten en capaciteit. (F)
- All-in regeling (kleinere) evenementen overeenkomen met de organisatoren van de evenementen. (F)

Vervoer over water

- Verkenning ferry pendels: type schepen/capaciteit (F)

Peakshaving

- Opzetten hospitality ten behoeve van niet business-seats: regelen van een ruimte, activiteiten, financiering, uitwerken van /ontwikkelen alternatief voor 'The Box' (F)

Feyenoord-reizen

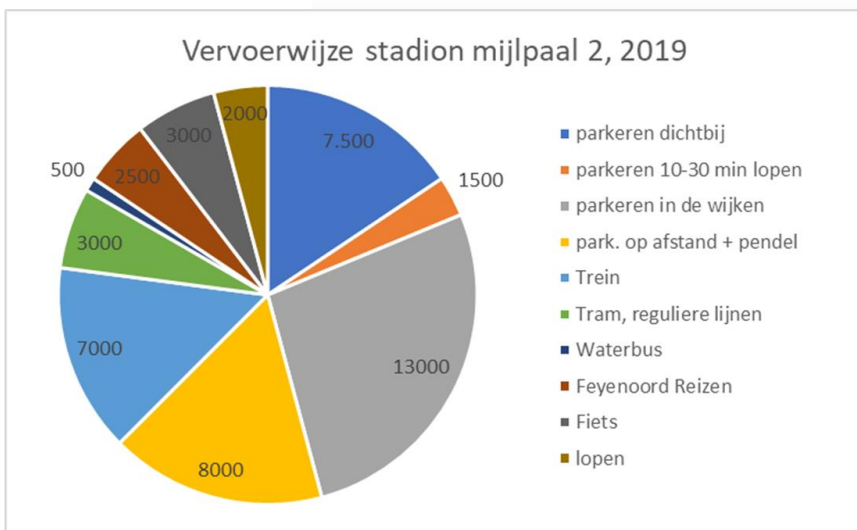
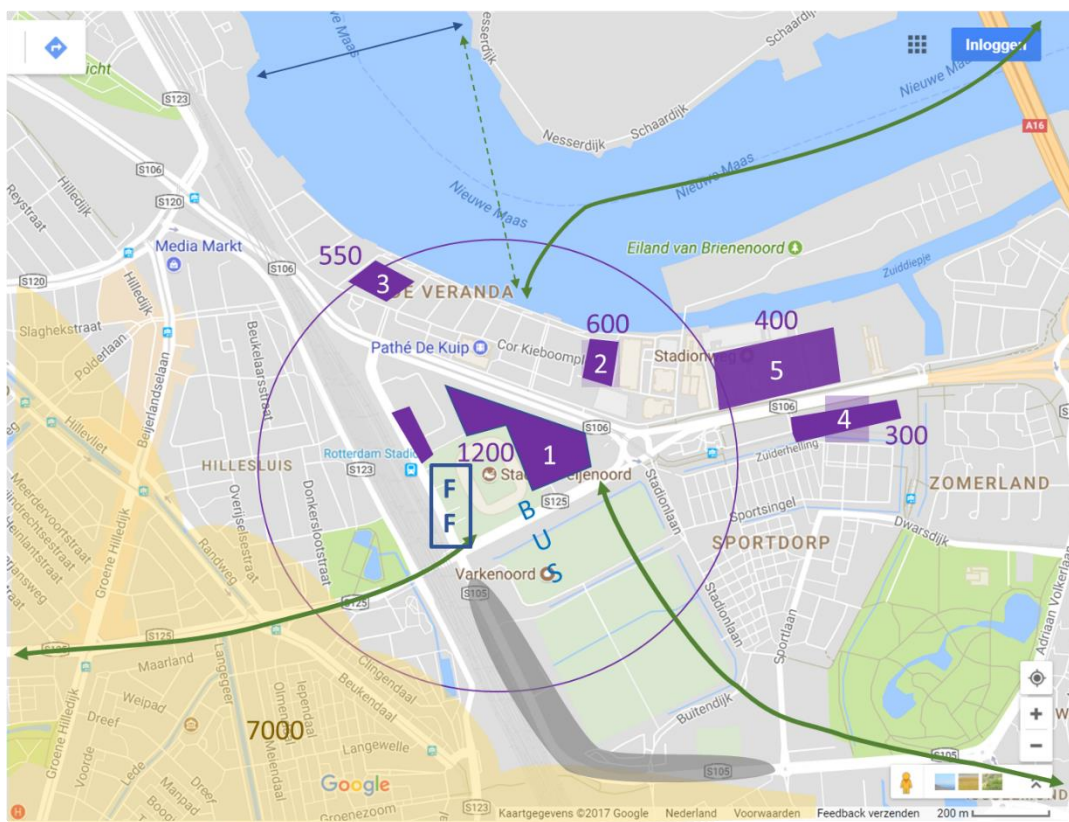
- Opzet Feyenoord-reizen vanuit 10-15 locaties (grote supportersconcentraties op 20 - 40 km afstand zonder goed OV).
- Regelen van: vertrekplaatsen, in-/uitstaplocatie, route, inhuur bussen, begeleiding, ticketprijs en -verkoop. (F)

Projectmonitoring

- Uitvoeren nulmeting (eind 2017/begin 2018, F)
- Uitvoeren en rapporteren van onderzoek ten behoeve van mijlpalen- en projectmonitoring. (F)

Gedragbeïnvloeding, communicatie en marketing (alle acties: F)

- Communiceren over kanalen en pagina's waar bezoekers informatie over bereikbaarheid kunnen vinden (1)
- Wervingsactie gebruik eerste tijdelijke fietsenstalling stadion (1,4)
- Communicatie bestaande gebruikers Verandagarage, alternatieven aanbieden (1,9)
- Communicatieactie bewoners en gebruikers Veranda (aankondiging regeling bewonersspassen, segmentering) (1,9)
- Communicatieactie ongereguleerde parkeerders woonwijken (aankondiging strengere regulering, verwijzing naar POA)
- Communicatieactie ongereguleerde parkeerders 'Vervat e.o.' (aankondiging strengere regulering, verwijzing naar POA, All-in-tickets OV en Beverwaard, probeerkaartje) (1,9)
- Algemene communicatieactie gericht op werving parkeerders parkeren op afstand Beverwaard en Ahoy(1,8)
- All-in tickets markten en verkopen voor parkeerders schil 1, OV, Beverwaard, business-seats met nieuwe p-locaties (1,2)
- Werven/stimuleren gebruik peakshaving t.b.v. niet business-seats (1,3)
- Feyenoord-reizen vanuit 10-15 locaties. Communicatieactie voor werven/ probeerkaartjes (1,6)
- Gewenste gedragingen (fiets, ov, georganiseerd busvervoer, parkeren op afstand richting het stadion en eerder bij het stadion aankomen/later vertrekken) belonen, beleving toevoegen aan het gewenste gedrag en mogelijkheid tot feedback geven. (3-8)



Mijlpaal 2: seizoen 2019/2020: toetsing eind 2019

In mijlpaal 2 vindt de uitbreiding van alternatieven plaats: de eerste stap in de ontwikkeling van vervoer over water.

- Eerste schil: 3.050 parkeerplaatsen (7.600 bezoekers) gereguleerd, +300
 - (Stadiondriehoek: 1200, P5G 600, Vervat: 400, Noorderhelling 300 , P5C: 550, P5C vervalt begin 2020, P6 Noorderhelling deels beschikbaar.
- Tweede schil: 5.000 auto's (12.500 bezoekers) ongereguleerd (-2.000), 500 auto's gereguleerd
 - Olympiaweg vervalt vanwege reconstructie, later circa 500 gereguleerd beschikbaar, parkeerregulering in Hillesluis en/of Vreewijk effectief gemaakt
 - Weren parkeren korte Stadionweg (M7-bedrijven)
- Derde schil: 3.500 parkeerplaatsen (8.750 bezoekers) POA
 - 1.500 beverwaard, 500 P&R-terreinen, 500-2.000 Ahoy,
 - 500 Rivium, 500 De Esch of EUR, (waterbus) 500 Ikea (als vervanging Ahoy),
- Feyenoord-reizen: 2.750 bezoekers (+500)
 - 35 bussen, 1.250 bezoekers
 - 30 bussen uitsupporters , 1.500 bezoekers
- 10.000 bezoekers met het OV (+0)
- Fiets: 3.000 bezoekers: +500
 - Tweede grote fietsenstalling bewaakt bij stadion, actie om wildparkeren te ontmoedigen
- Lopen: 2.000 (+0)
- Regulering parkeren en segmenteren eerste schil (veranda)
- All-inregeling (evt P + pendel +toegang) voor alle POA, stedelijk OV, ferry en waterbus, Feyenoord-reizen.
- Uitbreiding peakshavingactiviteiten: 1.500 bezoekers blijven (+500 business)

Totaal 48.000. Niet gereguleerd parkeren op loopafstand: 13.000. Overige vervoerwijken: 35.000

Peakshaving: 2.000 bezoekers blijven tot na piekuur.

Afname van parkeren in de wijken: 5.000

Uitgevoerde Maatregelen en acties

Fysiek:

- Aanleg waterbussteiger Veranda voor eerste pendelvoorziening (6 schepen van 150 bezoekers per uur) en geschikt maken steiger Rivium. (G)
- Aanleg tweede (tijdelijke) fietsenstalling bij stadion (P7/8): 500 plaatsen, met bewaking (F)
- Bouw Noorderhelling (met 300 beschikbare parkeerplaatsen ten behoeve van stadion) (FC)

- Start reconstructie Olympiaweg (G)

Organisatorisch:

All- in regeling

- All-in regeling nieuwe seizoenkaarten (alle nieuwe seizoenkaarten worden alleen maar als all-inticket verkocht per 1-1 2019) (F)

Vervoer over water

- Opzet en contracten ferry-verbinding Rivium – Veranda (F)
- Inhuur 500 parkeerplaatsen Rivium: afspraken bedrijventerrein (F)

Parkeren in de wijken

- Overleg gemeente, Feyenoord en gebruikers Sportcampus over beschikbare capaciteit, na reconstructie en realisatie Sportcampus is het doel dat 400 parkeerplaatsen beschikbaar, gereguleerd) (G/F)

Trein, tram, bus

- Contractonderhandelingen met NS afgerond over All-in-regeling, en de inzet van pendeltreinen 4x per uur gedurende 2 uur voor en na de wedstrijd vanaf CS. (F)
- Gesprekken met NS met als doel om de stoptreinverbinding Dordrecht – Rotterdam bij evenementen in 2021 op het stadion te laten stoppen. (G)

Parkeren op afstand/vervoer over water

- Overeenkomst over huur parkeerplaatsen EUR (F)
- Contract waterbus voor varen waterbus Piekstraat – De Esch tijdens evenementen zondag (F)

Parkeren in de wijken

- Uitvoeren parkeerregulering in één woonwijk (Hillesluis, Vreewijk/Bloemhof), (G)
- Overleg bewoners van een tweede wijk over reguleringsmaatregelen.(G)

All-in regeling

- All-inregeling uitbreiden naar alle evenementen: overeenkomsten met de organisatoren van de evenementen. (F)

Peakshaving

- Uitbreiden hospitality/peakshaving activiteiten middengroepen (ruimte, activiteiten, financiering) (F)

Feyenoord-Reizen

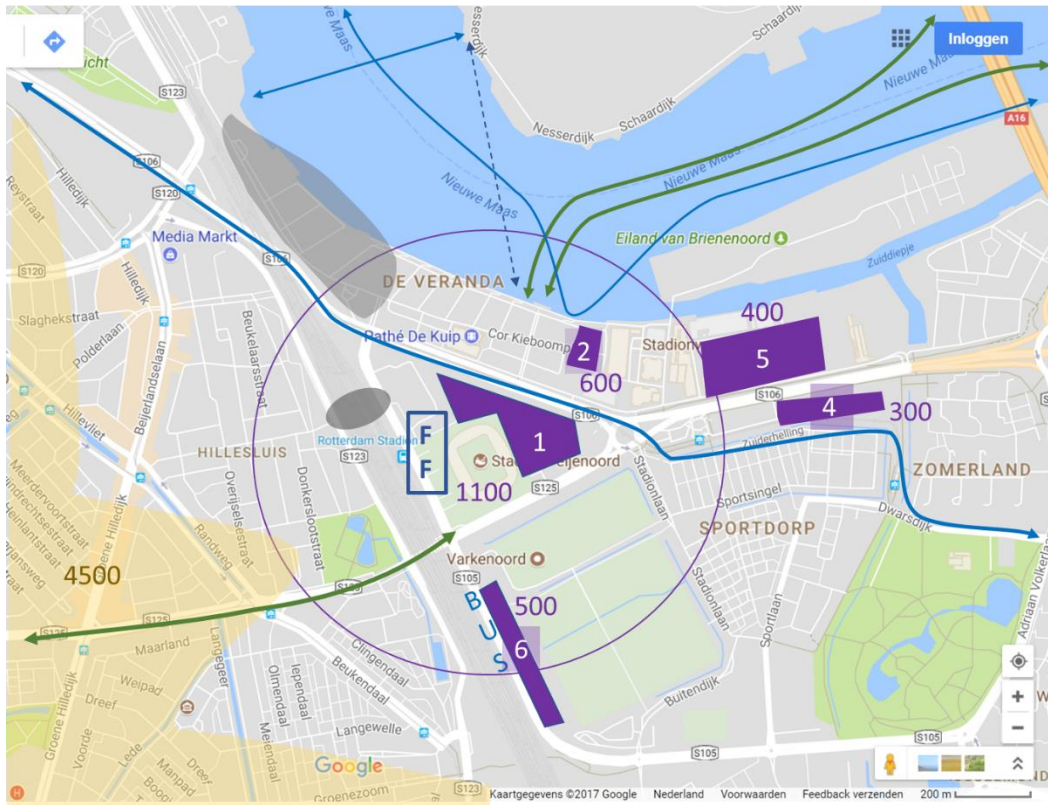
- Opzet Feyenoord-reizen, bussen vanuit 20 locaties (supportersconcentraties op grotere afstand zonder goed OV) (F)

Projectmonitoring

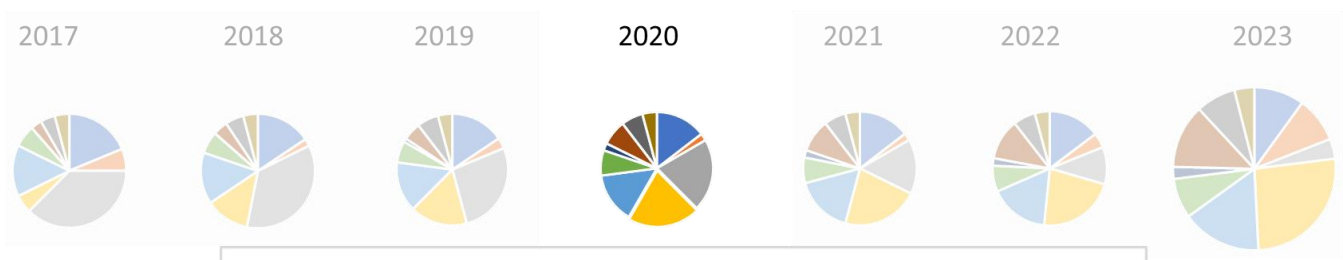
- Uitvoeren acties en onderzoek ten behoeve van mijlpalen- en projectmonitoring. (F)

Gedragbeïnvloeding, communicatie en marketing (alle acties: F)

- Werving en stimulering gebruik ferryverbinding naar Rivium, gericht op doelgroep autoreizigers noord/oost (1,5)
- Communicatieactie gericht op gebruikers Olympiaweg: verwijzen naar reconstructie en alternatieven (1)
- Communicatieactie seizoenkaarthouders: gericht op verkoop nieuwe seizoenkaarten als all-in-ticket (verwijzing naar POA, Feyenoord-reizen, OV en fiets, waarschuwing voor hinder bij parkeren) (1,2)
- Communicatieactie gericht op weren parkeren bedrijventerrein Stadionweg-west (Korte Stadionweg) en P5C ivm start bouw 2020: verwijzing naar all-intickets , OV, fiets, POA en Feyenoord-reizen (1,9)
- Communicatieactie ongereguleerde parkeerders in de woonwijken waar extra parkeerregulering wordt ingevoerd (aankondiging strengere regulering, verwijzing naar POA) (1,9)
- Communicatieactie (werven, probeerkaartjes) doelgroep 20 bussen Feyenoord-reizen (1,6)
- Communicatieactie gericht op wildparkeren van fiets bij stadion: wijzen op extra fietsenstalling bewaakt bij stadion (1,4)
- Communicatieactie gericht op gebruik hospitality-ruimte (1,3)
- Gewenste gedragingen (fiets, ov, georganiseerd busvervoer, parkeren op afstand richting het stadion en eerder bij het stadion aankomen/later vertrekken) belonen, beleving toevoegen aan het gewenste gedrag en mogelijkheid tot feedback geven. (3-8)



- Gereguleerd parkeren:**
 - 1: stadiondriehoek (P1-P4, P7,P8)
 - 2: Verandagarage en voorterrein (P5G)
 - 4: Noorderhelling (P6)
 - 5: bedr terr Stadionweg ('Vervat')
 - 6: Olympiaweg
- Niet gereguleerd parkeren
- Bouwterrein
- Verbinding parkeren op afstand
- Openbaar vervoer
- Eerste schil: parkeren 'dichtbij'
- Fietsenstalling
- B**
 U
 S
Indicatie locatie in—uitstapplaats Feyenoord Reizen
- Voetgangersbrug



Mijlpaal 3: seizoen 2020/2021: toetsing eind 2020

In Mijlpaal 3 zetten we Parkeren op afstand fundamenteel in en is uitbreiding vervoer over water

- Eerste schil: 2.800 parkeerplaatsen (7000 bezoekers) gereguleerd
 - Stadiondriehoek: 1.100
 - P5G: 600
 - Vervat: 400
 - Olympiaweg: 400
 - Noorderhelling: 300
- Tweede schil: 4.000 auto's (10.000 bezoekers) ongereguleerd (-1.000)
- Derde schil: 4.300 parkeerplaatsen (10.750 bezoekers) POA , 4.000 bezet
 - 500 P+R
 - 1.500 beverwaard POA
 - 500 (-2000 Ahoy of Ikea)
 - 500 Rivium,
 - 500 EUR
 - 500 Stormpolder
 - 300 De Esch (waterbus Piekstraat vaart op zondag, mogelijk naar Piet Smitkade)
- Feyenoord-reizen : 3.750 p. (+750)
 - 60 bussen Feyenoord-reizen
 - 30 bussen uitsupporters (1.500 p)
- 11.000 bezoekers met het OV (+1.000)
 - Waterbusverbinding Dordrecht – R'dam maakt stop, Waterbus De Esch operationeel en keerlus Wilhelminaplein geeft extra capaciteit
- Fiets: 3.000 bezoekers (+0)
- Lopen: 2.000 (+0)

Totaal 48.000. Niet gereguleerd parkeren op loopafstand: 10.000. Overige vervoerwijken: 38.000

Peakshaving: 2.000 bezoekers blijven tot na piekuur.

Afname van parkeren in de wijken: 8.000

Uitgevoerde Maatregelen en acties

Fysiek:

- Reconstructie Olympiaweg gereed; (G), 400 parkeerplaatsen gereguleerd beschikbaar (F) hetzij in parkeerkoffer, hetzij op terrein Clara of eventueel onder de twee laatste daar aan te leggen sportvelden
- Ontruimen P5C en M7-terrein (FC)

- Bouw/uitbreiding waterbussteiger ten behoeve van Stormpolderverbinding, verbinding De Esch (lijn 19) en Waterbus Rotterdam-Dordrecht (lijn 20) (G)
- Tramhalte Beverwaard gerealiseerd dichterbij P+R-terrein en looproute aangepast (G)
- Tramperrons Stadionweg omgeklapt, meer capaciteit beschikbaar (G)

Organisatorisch:

All-in regeling

- All-inregeling nieuwe seizoenkaarten, kantelpunt tussen verplicht all-in ticket en vrijwillig afnemen (alleen verkoop loop- en fietskaarten m.b.v. adresregistratie) (F)

Vervoer over water

- Contract Waterbus over varen op zondag en aanleggen bij Piet Smitkade waterbus 19 en 20 en ferry Stormpolder
- Opzet van ferry-verbinding Stormpolder – Veranda (contracten, inhuur ferry) (F)

Parkeren op Afstand

- Overeenkomst over huur parkeerplaatsen EUR en eventuele aanvullende buspendel (F)
- Inhuur 500 parkeerplaatsen Stormpolder: afspraken bedrijventerrein (F)
- Opheffen buspendel POA Beverwaard en inzet op tram (dienstregeling) (G/F)

Trein, tram, bus

- Overeenkomst met NS met als doel om de stoptrein Dordrecht – Rotterdam bij evenementen op station Stadion in 2021 te laten stoppen. (F/G)

Parkeren in de wijken

- Uitvoeren parkeerregulering in het tweede deel van de wijken west en zuid (Hillesluis, Vreewijk, Bloemhof, Kreekhuisen), (G)
- Overleg bewoners van een derde deel van deze wijken over reguleringsmaatregelen. (G)

Feyenoord reizen

- Opzet Feyenoord reizen, 20 bussen vanuit locaties (overige locaties supportersconcentraties met minder goede OV-mogelijkheden)

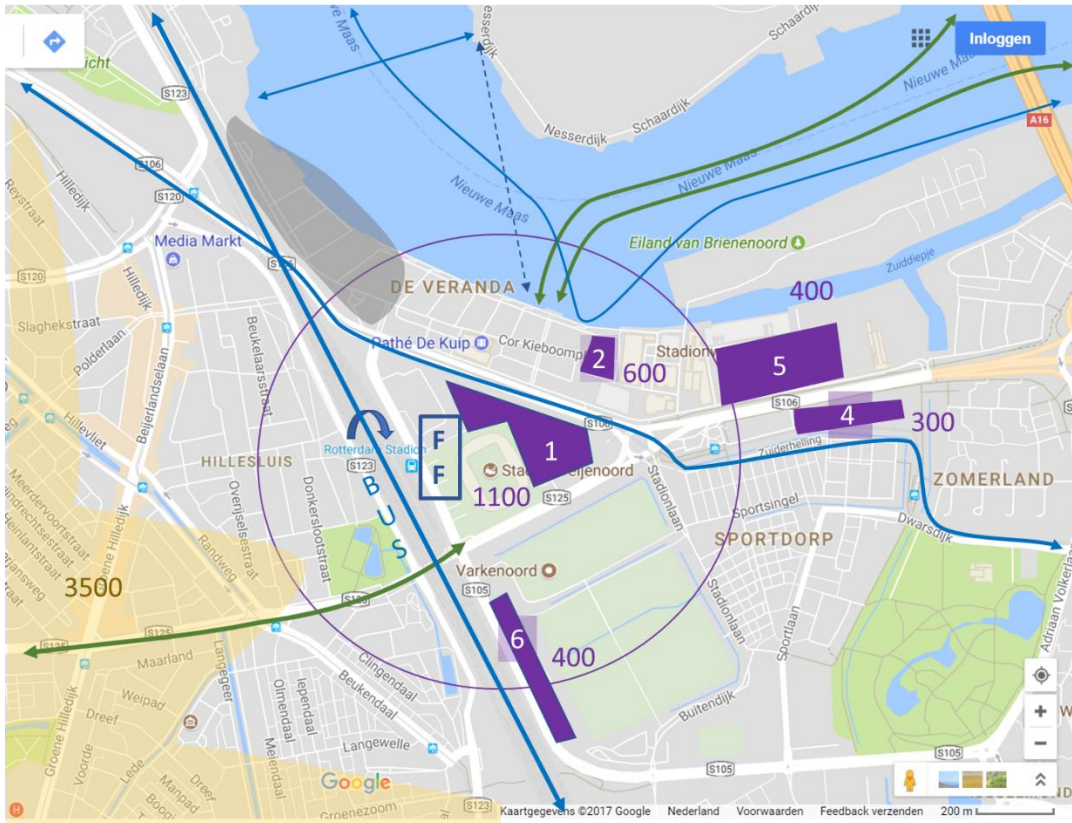
Projectmonitoring

- Uitvoeren acties en onderzoek ten behoeve van mijlpalen- en projectmonitoring.

Gedragbeïnvloeding, communicatie en marketing

- All-in ticket: communicatie over all-in ticket aan supporters bij verkoop nieuwe seizoenkaarten. Informeren dat alleen een toegangskaart niet meer wordt verkocht. Wijzen op de verschillende mogelijkheden voor kopen toegang + vervoer (POA, Feyenoord-reizen, ov, fiets). (1,2)
- Parkeerders in de woonwijken waar parkeerregulering wordt ingevoerd: aankondiging strengere regulering, handhaving en verwijzing naar POA of andere vormen van vervoer. (1,9)
- Verkoop parkeerplaatsen Olympiaweg in de vorm van all-inticket (1,9)

- Marketingactie parkeerders P5C en M7-terrein informeren en wijzen op alternatieven. (1,10)
- Feyenoord-reizen 20 bussen: seizoenkaarthouders uit supportersconcentraties op afstand met minder goede OV-mogelijkheden, stationslocaties en gecombineerde locaties informeren, voordelen aanprijzen, werven, probeerkaartjes geven. (1,6)
- Vervoer over water: verbinding Stormpolder – Veranda: communiceren nieuwe verbinding en wijzen op voordelen richting bezoekers, gericht op Krimpenerwaard en Capelle.
- Wildparkeren fiets bij stadion: wildparkeerders wijzen op voordelen extra fietsenstalling bij stadion. (1,4)
- Peakshaving: communiceren over hospitalityruimtes, de activiteiten en voordelen van eerder bij stadion aankomen/later vertrekken. (1,3)
- Gewenste gedragingen (fiets, ov, georganiseerd busvervoer, parkeren op afstand richting het stadion en eerder bij het stadion aankomen/later vertrekken) belonen, beleving toevoegen aan het gewenste gedrag en mogelijkheid tot feedback geven. (3-8)



- Gereguleerd parkeren:**
 1: stadiondriehoek (P1-P4, P7,P8)
 2: Verandagarage en voorterrein (P5G)
 4: Noorderhelling (P6)
 5: bedr terr Stadionweg ('Vervat')
 6: Olympiaweg
- Niet gereguleerd parkeren
- Bouwterrein
- Verbinding parkeren op afstand
- Openbaar vervoer
- Eerste schil: parkeren 'dichtbij'
- F
F
Fietsenstalling
- B
U
S
Indicatie locatie in—uitstapplaats Feyenoord Reizen
- Voetgangersbrug

2017

2018

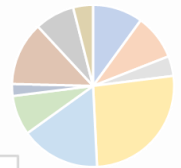
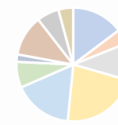
2019

2020

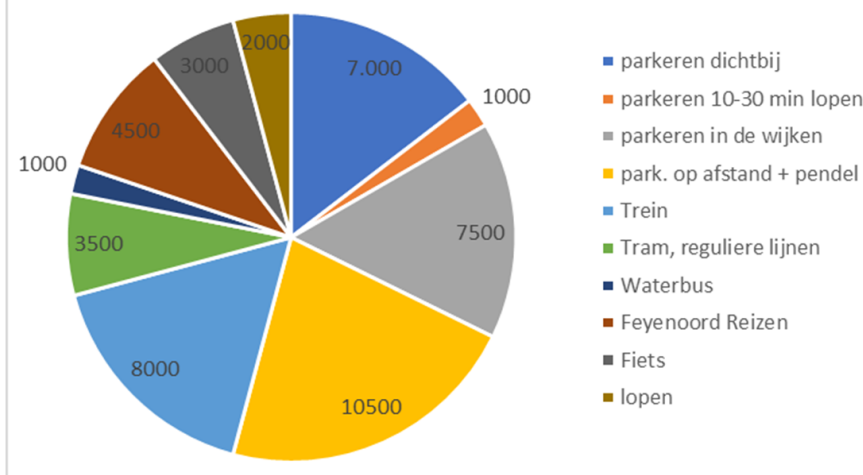
2021

2022

2023



vervoerwijze stadion mijlpaal 4, 2021



Mijlpaal 4: seizoen 2021/2022, toetsing eind 2021

In Mijlpaal 4 is er een OV-schaalsprong

- Eerste schil: 2.800 parkeerplaatsen (7.000 bezoekers) gereguleerd
 - Stadiondriehoek: 1.100
 - P5G: 600
 - Vervat: 400
 - Olympiaweg: 400
 - Noorderhelling: 300
- Tweede schil: 3.000 auto's (7.500 bezoekers) ongereguleerd (-1.000)
- Derde schil: 4.300 parkeerplaatsen (10.750 bezoekers) POA (waarvan 4.000 bezet)
 - 500 P+R
 - 1.500 beverwaard POA
 - 500 (-2000 Ahoy of Ikea)
 - 500 Rivium, 500 EUR
 - 500 Stormpolder
 - 300 De Esch (waterbus Piekstraat vaart op zondag, mogelijk naar Piet Smitkade)
- Feyenoord- reizen 3.000 bezoekers (+750)
 - 80 bussen Feyenoord-reizen
 - 20 uit-bussen (1500 p)
- 12.000 bezoekers met het OV (+1000)
 - Treinstation uitgebreid keerlus Wilhelminaplein geeft extra capaciteit
- Fiets: 3.000 bezoekers (+0)
- Lopen: 2.000 (+0)

Totaal 48.000. Niet gereguleerd parkeren op loopafstand: 7.500. Overige vervoerwijzen: 40.500

Peakshaving: 2.500 bezoekers blijven tot na piekuur.

Afname van parkeren in de wijken: 10.500

Uitgevoerde Maatregelen en acties

Fysiek:

- Uitbreiding capaciteit waterbussteiger Piet Smitkade zodanig 25 schepen per uur kunnen aanleggen van 150 bezoekers. (G)
- Overkapping NS-station en aanleg loopbrug (G)
- Bouw stadion (FC)
- Keerlus Wilhelminaplein gerealiseerd (G)

Organisatorisch:

All-in regeling

- All-inregeling volledig operationeel (alle kaarten voor alle evenementen zijn alleen als all-inticket beschikbaar)

Vervoer over water

- ferry-verbinding Stormpolder – Veranda, De Esch- Veranda varen bij evenementen

Parkeren in de wijken

- Uitvoeren parkeerregulering in derde woonwijk (Hillesluis, Vreewijk/Bloemhof) (G)
- overleg bewoners van de laatste wijk(en) over reguleringsmaatregelen.

Trein, tram, bus

- Stoptrein stopt bij evenementen standaard op station Stadion (G/F).
- Pendelverbinding Wilhelminaplein - Beverwaard met hoge frequentie operationeel (G).

Parkeren op afstand

- Extra reservelocaties zoeken en contracten vastleggen (capaciteit, huur, opzet busverbinding, zoeklocaties: Reijerwaard, Brienoordbrug, Barendrecht, Maas-Waalhaven).

Peakshaving

- Uitbreiden hospitality/peakshaving activiteiten middengroepen (ruimte, activiteiten, financiering), customer loyalty programma's opzetten ten behoeve van behoud gebruikers.

Feyenoord-reizen

- Opzet Feyenoord-reizen vanuit 20 locaties (combinaties van kleinere concentraties op en eventueel extra locaties en doelgroepen bepalen aan de hand van het succes van de maatregelen uit mijlpaal 1-3)

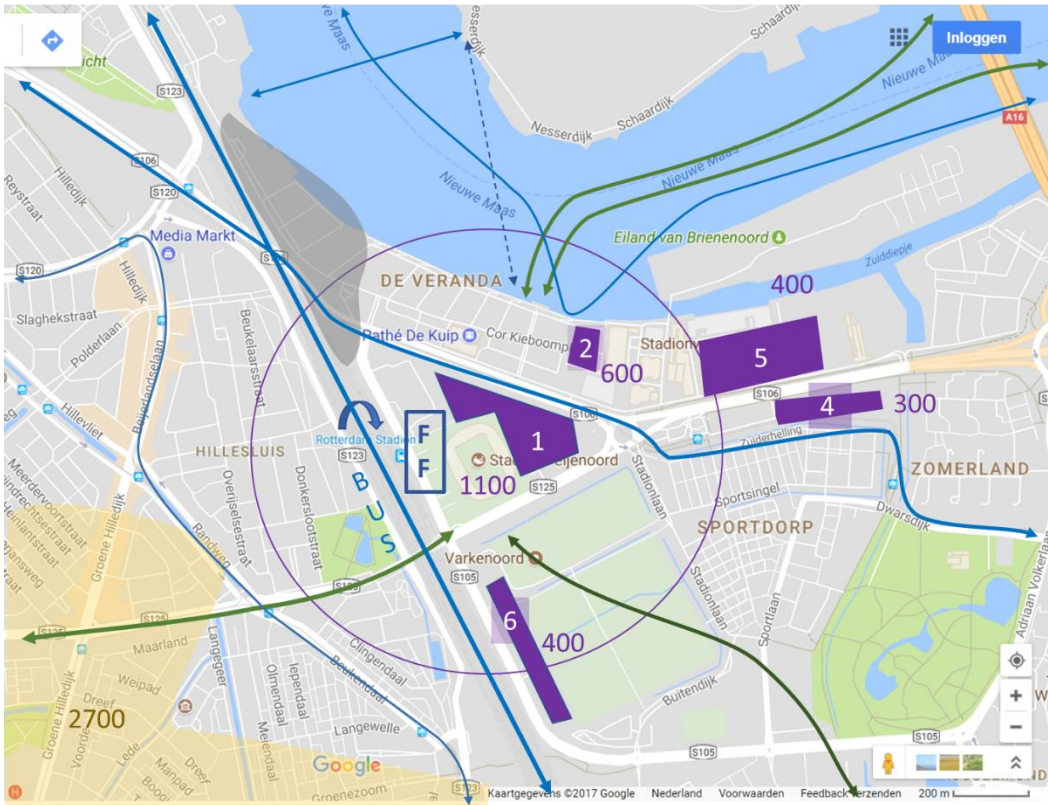
Projectmonitoring

- Uitvoeren acties en onderzoek ten behoeve van mijlpalen- en projectmonitoring.

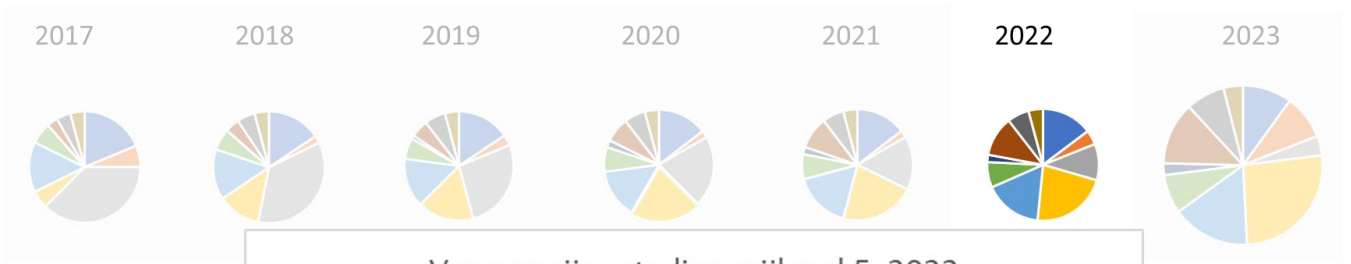
Gedragbeïnvloeding, communicatie en marketing

- Communicatie bezoekers met herkomst zuid van Rotterdam: wijzen op waterbusverbinding De Schans, Alblasserdam en Zwijndrecht
- Communicatieactie Ferry-verbinding Stormpolder, Rivium en De Esch: informeren bezoekers over nieuwe mogelijkheid inclusief benoemen voordelen. (1,5,8)
- Feyenoord-reizen 20 bussen: seizoenkaarthouders uit supportersconcentraties op afstand met minder goede OV-mogelijkheden informeren, voordelen aanprijzen, werven, probeerkaartjes geven. (1,6)
- Peakshaving: customer loyaltyprogramma, gericht op behoud gebruikers en op werving ten behoeve van nieuw stadion. (1,3)

- Gewenste gedragingen (fiets, ov, georganiseerd busvervoer, parkeren op afstand richting het stadion en eerder bij het stadion aankomen/later vertrekken) belonen, beleving toevoegen aan het gewenste gedrag en mogelijkheid tot feedback geven. (3-8)



- Gereguleerd parkeren:**
 - 1: stadiondriehoek (P1-P4, P7,P8)
 - 2: Verandagarage en voorterrein (P5G)
 - 4: Noorderhelling (P6)
 - 5: bedr terr Stadionweg ('Vervat')
 - 6: Olympiaweg
- Niet gereguleerd parkeren
- Bouwterrein
- Verbinding parkeren op afstand
- Openbaar vervoer
- Eerste schil: parkeren 'dichtbij'
- F
F Fietsenstalling
- B
U
S Indicatie locatie in—uitstapplaats Feyenoord Reizen
- Voetgangersbrug



Mijlpaal 5: seizoen 2022/2023, toetsing eind 2022

In Mijlpaal 5 richten we ons op uitbouwen alternatieven en voorbereiden op de verhuizing. Als het gebruik van alle vervoersmiddelen evenredig groeit met de capaciteitsprong dan zou als mijlpaal de volgende getallen moeten worden gehanteerd: 4.500 ppl POA in gebruik, 6.500 bezoekers met Feyenoord-reizen, 3.500 fietsers en 12.500 bezoekers met het OV te laten komen. Dan zal door de groei van 48.000 naar 63.000 automatisch de doelstelling worden gehaald.

- Eerste schil: 2.800 parkeerplaatsen (7.000) gereguleerd
 - Stadiondriehoek: 1.100
 - P5G: 600
 - Vervat: 400
 - Olympiaweg: 400
 - Noorderhelling: 300
- Tweede schil: 2.000 auto's (5.000 bezoekers) ongereguleerd (-1000), 750 auto's op geregeleerde parkeerterreinen,
- Er zijn 2.000 parkeerplaatsen beschikbaar in garages/parkeerterreinen, ten behoeve van overloop
- Derde schil: 4.800 parkeerplaatsen (12.000 bezoekers) POA (4.000 bezet)
 - 500 P+R
 - 1500 beverwaard POA
 - 500 (-2000 Ahoy of Ikea)
 - 500 Rivium,
 - 500 EUR
 - 500 Stormpolder
 - 300 De Esch
 - 500 reservelocaties
- Feyenoord-reizen: 4.000 bezoekers (+1.000)
 - 120 bussen Feyenoord-reizen
 - 30 uit-bussen (1.500 p)
- 12.500 bezoekers met het OV (+1.000)
 - Halte Putselaan en tramverbinding
- Fiets: 3.000 bezoekers (+0)
- Lopen: 2.000 (+0)

Totaal 48.000. Niet gereguleerd parkeren op loopafstand: 5.000. Overige vervoerwijzen: 43.000

Peakshaving: 2.500 bezoekers blijven tot na piekuur.

Afname van parkeren in de wijken: 13.000

Uitgevoerde Maatregelen en acties

Fysiek:

- Tramhalte Putselaan
- Uitbreiding Tramhaltes Varkenoordse viaduct
- Bouw stadion en strip met 5000 fietsplaatsen en 1000 parkeerplaatsen en 200 busparkeerplaatsen (FC)
- Bouw tijdelijke voetgangersbrug over Stadionweg en verlenging spoorbrug naar strip (FC)
- Keerlus Maasstadziekenhuis (G)

Organisatorisch:

All-in regeling

- All-inregeling volledig operationeel (alle kaarten voor alle evenementen zijn alleen als all-inticket beschikbaar)

Vervoer over water

- ferry-verbinding Stormpolder – Veranda, De Esch- Veranda varen bij evenementen (F)

Parkeren in de wijken

- Uitvoeren parkeerregulering in laatste woonwijk(en) (G)

Trein, tram, bus

- Pendelverbinding Zuidplein – Maashaven – Putselaan - Lombardijen operationeel (G).

Parkeren op afstand

- Extra reservelocaties zoeken en contracten vastleggen (capaciteit, huur, opzet busverbinding, zoeklocaties: Reijerwaard, Brienoordbrug, Barendrecht, Maas-/Waalhaven), ter voorbereiding op schaa sprong mijlpaal 6.
- Parkeercapaciteit reserveren bij Maasstadziekenhuis

Peakshaving

- Uitbreiden hospitality/peakshaving activiteiten middengroepen (ruimte, activiteiten, financiering), customer loyalty programma's opzetten ten behoeve van behoud gebruikers.

Feyenoord-reizen

- Opzet Feyenoord-reizen vanuit extra locaties (locaties en doelgroepen bepalen aan de hand van het succes van de maatregelen uit mijlpaal 1-4)

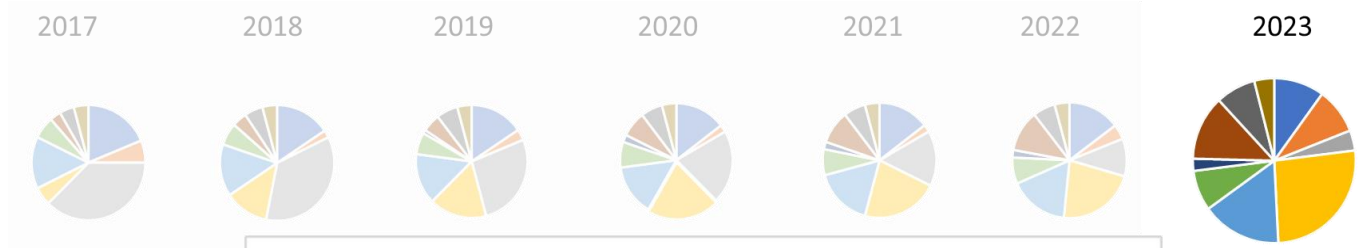
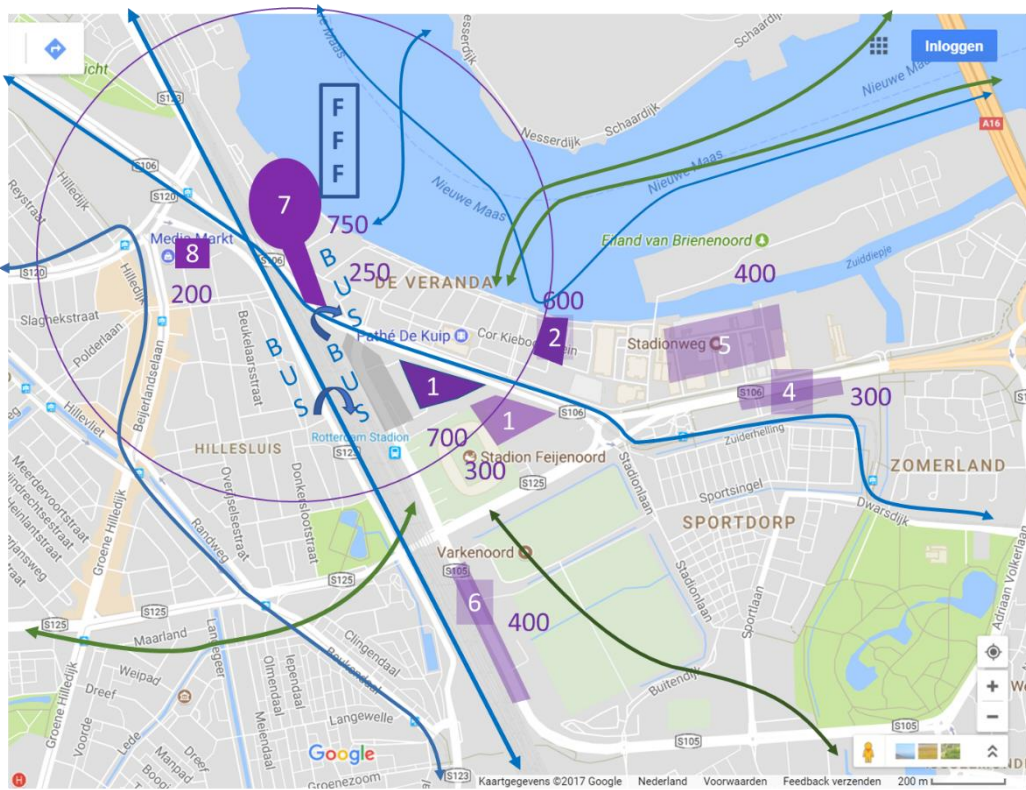
Projectmonitoring

- Uitvoeren acties en onderzoek ten behoeve van mijlpalen- en projectmonitoring.

Gedragbeïnvloeding, communicatie en marketing

- Communicatie algemeen: gericht op overstap naar nieuwe stadion
- Communicatieactie gericht op gebruik tweede tramlijn (maashaven -Putselaan – Lombardijen) (1,5,8)
- Feyenoord-reizen 45 bussen: doelgroep afhankelijk van voortgang mijlpalen 1-4 (1,6)

- Peakshaving: customer loyaltyporgramma, gericht op behoud gebruikers en op werving ten behoeve van nieuw stadion. (1,3)
- In overlastgebieden parkeren verwijzen naar de parkeergarages tweede schil en koppeling all-inticket en voordelen
- Gewenste gedragingen (fiets, ov, georganiseerd busvervoer, parkeren op afstand richting het stadion en eerder bij het stadion aankomen/later vertrekken) belonen, beleving toevoegen aan het gewenste gedrag en mogelijkheid tot feedback geven. (3-8)



Mijlpaal 6, einddoel seizoen 2023/2024, toets eind 2023

In Mijlpaal 6 vindt de verhuizing plaats naar het nieuwe stadion. Door toename van de capaciteit neemt het gebruik van de verschillende vervoerwijzen evenredig toe met de capaciteitstoename: van 9.800 auto's naar 12.500 auto's, van 12.500 reizigers naar 16.500 in het Openbaar vervoer en van 3.500 naar 5.000 met de fiets.

- Eerste schil: 2.500 parkeerplaatsen (6.250 bezoekers) gereguleerd (-300 auto's)
 - Stadion en strip noord: 1.000
 - P5G: 600
 - Stadiondriehoek (oud P2-3): 700
 - Mediamarktgarage: 200
- Tweede schil: 1.400 auto's (3.500 bezoekers) gereguleerd (verschuiving van eerste naar tweede schil)
 - Vervat: 400, Olympiaweg, 400, Noorderhelling 300, stadiondriehoek 300
 - Minder dan 1000 (2.500 bezoekers) niet gereguleerd.
 - 2.500 parkeerplaatsen in garages en terreinen (centrum, Katendrecht, Zuid) beschikbaar als overloop/terugvaloptie
- Derde schil: 6.000 parkeerplaatsen (15.000) POA (+1200 parkeerplaatsen)
 - 500 P+R
 - 1500 beverwaard POA
 - 500 (-2000) Ahoy en Ikea
 - 1300 Rivium, Stormpolder, de Esch
 - 500 Lombardijen
 - 500 EUR
 - 1.200 op de reservelocaties (Ahoy en andere)
- Feyenoord-reizen: 8000 p. (+2500)
 - 175 bussen Feyenoord-reizen
 - 40 uit-bussen (2000 p)
- 16.000 bezoekers met het OV (+2500)
 - Halte Putselaan en tramverbinding, capaciteit trams, waterbus en treinen vol benutten
- Fiets: 5000 bezoekers (+1500)
 - Nieuwe fietsenstallingen in stadion en strip
- Lopen: 2000 (+0)

Totaal 63.000. Niet gereguleerd parkeren op loopafstand: <2.500. Overige vervoerwijzen: 61.500

Peakshaving: 11.000 bezoekers blijven tot na piekuur.

Afname van parkeren in de wijken: 15.500

Uitgevoerde Maatregelen en acties

Fysiek:

- Verhuizing opening nieuw stadion, toegankelijkheid parkeerplaatsen, fietsenstallingen en busparkeerplaatsen (FC)
- Bouwterrein inrichten strip-zuid of stadiondriehoek (FC)
- Verbinding loopbrug spoor – Strip-zuid en bouw Strip zuid in fase 2 (na 2022/23, als onderdeel afspraken)

Organisatorisch:

Algemeen, voor alle thema's

- Verhuizing, overgang van alle activiteiten naar nieuw stadion

Parkeren

- Organisatie nieuwe verdeling betaalde parkeerplaatsen (Noorderhelling, Olympiaweg en Vervat liggen nu niet meer 'dichtbij', Mediamarkt-garage licht dichtbij).

Peakshaving

- Inrichten nieuwe en grotere locaties voor peakshaving.

Projectmonitoring

- Uitvoeren acties en onderzoek ten behoeve van mijlpalen- en projectmonitoring.

Gedragbeïnvloeding, communicatie en marketing

- Communicatie algemeen: gericht op overstap naar nieuwe stadion
- Algemeen: extra bezoekers (capaciteitssprong) geleiden naar Parkeren op afstand, OV en Feyenoord reizen.
- toevoegen aan het gewenste gedrag en mogelijkheid tot feedback geven. (3-8)

Mobiliteitscontract Gemeente – Feyenoord Bijlage Monitoring

Monitoring

De Gemeente Rotterdam en Feyenoord maken afspraken over de mobiliteit van en naar het nieuwe stadion. Deze doelstellingen en maatregelen worden vastgelegd in een mobiliteitsplan en de afspraken over de te bereiken doelen en uit te voeren acties en maatregelen worden gemonitord via het Mobiliteitscontract. Het hoofddoel is om een goed bereikbaar stadion te maken en de overlast (in de vorm van verkeers- en parkeeroverlast) voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken.

Deze notitie dient als onderlegger bij het mobiliteitscontract en beschrijft de opzet van de monitoring.

Mijlpalenmonitoring en projectmonitoring

Monitoring heeft twee doelen:

1. Het wederzijds kunnen controleren of de (tussen) doelstellingen die gezamenlijk gesteld zijn gehaald worden en eventueel een extra of andere inspanningsverplichting of bijgestelde mijlpaal te kunnen vaststellen: dit noemen we mijlpalenmonitoring;
2. Het vaststellen of de ingezette maatregelen en projecten het beoogde effect hebben om zowel de maatregel als de projectenplanning te kunnen bijstellen: projectmonitoring.

De projectmonitoring is geen onderdeel van de toetsing van de mijlpalen, maar dient als bouwsteen om voor de volgende mijlpaal een nieuwe projectenplanning op te kunnen stellen. Projecten die minder effect hebben dan beoogd, kunnen worden verbeterd of uitgebreid en nieuwe projecten kunnen dan worden opgevoerd om de volgende mijlpaal alsnog te kunnen halen.

Mijlpalenmonitoring

Mijlpalen

De mijlpalen zijn afgeleid van de drie hoofdinstrumenten, 'pijlers' uit het mobiliteitsplan: scheiden van stromen (met fysieke maatregelen) gedragsverandering (leidend tot een modal shift door combinatie van gedragsmaatregelen en het scheppen van alternatieve mogelijkheden) en peakshaving (idem).

Concreet is het doel dat er in 2023 maximaal 10.000 auto's (25.000 bezoekers) naar het stadion kunnen komen. De locaties waar zij parkeren zijn als volgt:

- 2.500 auto's (6.250 bezoekers) georganiseerd/gereguleerd parkeren in de eerste schil (+/- 5 minuten loopafstand),
- 1.500 parkeerplaatsen (3.750 bezoekers) zijn gereguleerd/georganiseerd in de 2e schil (+/- 25 minuten loopafstand)
- Verder zijn er minimaal 6.000 parkeerplaatsen (15.000 bezoekers) beschikbaar in de derde schil (parkeren op afstand).

De overige bezoekers komen met een andere vervoerwijze, een indicatieve verdeling is als volgt:

- 5.000 personen komen met de fiets,
- 2.000 personen komen te voet,
- 8.750 personen komen met supportersbussen (waarvan 1750 uitsupporters)
- 16.250 personen komen met het OV.

Daarnaast blijft 20% van de auto- en OV-bezoekers het eerste uur na afloop van het evenement in (de omgeving van) het stadion en is ook meer dan één uur voor aanvang aanwezig.

Er zijn eens 2.500 parkeerplaatsen als reserve beschikbaar in de tweede schil in het geval de effecten van het plan tegenvallen.

Monitoringsinstrumenten

De mijlpalenmonitoring richt zich dan ook op deze elementen (resultaten) en wordt aangevuld met een inspanningsmonitoring: deze signaleert of adequate inspanningen zijn geleverd om het gestelde resultaat te bereiken. Tot de mijlpalenmonitoring rekenen we ook een belevingsonderzoek.

De mijlpalenmonitoring omvat de volgende indicatoren en meetinstrumenten.

1 Gereguleerd parkeren

- Indicator: aantal parkeerbewegingen op de gereguleerde locaties (eerste en tweede schil) en POA-locaties, per uur.
- Meetinstrument: verkochte kaarten, telling ingangen locaties (mechanisch/visueel).

2 OV-gebruik

- Indicator: aantal OV-verplaatsingen, per uur.
- Meetinstrument: telling in-/uitstappers tramhalte Stadion, telling in-/uitstappers treinstation en waterbus/ferryhaltes (aantal passanten).

3 Fietsgebruik

- Indicator: aantal fietsverplaatsingen per uur.
- Meetinstrument: telling inkomende en uitgaande fietsen in fietsenstallingen en telling gestalde fietsen in de omgeving 1 uur voor, tijdens, en 1 uur na de wedstrijd.

4 Gebruik georganiseerd vervoer

- Indicator: aantal reizigers met Feyenoord reizen.
- Meetinstrument: verkochte kaarten.

5 Modal shift en modal split

- Indicator: verhouding van de gebruikte (gerapporteerde) vervoerwijze.
- Meetinstrument:
 - 2018-2021) steekproef-enquête op toegangsroutes naar poorten stadion, (vraag: hoe bent u gekomen, als u met de auto bent gekomen: waar heeft u geparkeerd), in combinatie met telling ingaande bezoekers per half uur.
 - 2022-2023) all-intickets (vanaf 2021/2022) deze geven na 2022 een accuraat beeld van de vervoerwijze.

Beide meetinstrumenten zullen in eerste instantie naast elkaar worden gebruikt, ook om de betrouwbaarheid van de all-in-tickets als meetinstrument te kunnen vaststellen.

6 Peakshaving

- Indicator: verhouding vertrekkende bezoekers in het eerste uur na het evenement en in het tweede uur na afloop van het evenement.
- Meetinstrument:
 - 2018-2021)tellingen van de vertrekkende bezoekers.
 - 2022-2023) aantallen verkochte en ontwaarde all-in-tickets voor een peakshaving activiteit.

7 Inspanningsmonitoring

- Indicator: de in het mobiliteitscontract opgenomen maatregelen en acties en het resultaat daarvan.
- Meetinstrument: de in het mobiliteitscontract opgenomen maatregelen worden gerapporteerd: de beschrijving van de actie en maatregel, het beoogde doel, de bijdrage die de maatregel zou moeten leveren aan de realisatie van de mijlpaal, de uitvoering van de maatregel en het behaalde effect. (uit de projectmonitoring)

8. Belevingsonderzoek bezoekers en omwonenden

- Indicator: de gerapporteerde waardering van de omwonenden en belanghebbenden over bereikbaarheid van de eigen locatie en de ervaren overlast door de evenementen in het stadion.

- Meetinstrument: een jaarlijkse enquête, die behalve naar waardering ook naar vervoerwijze vraagt. Mogelijk is aan te sluiten bij de wijkmonitoring van de gemeente.

Uitvoering onderzoeken en procedure monitoring

Als referentie wordt een nulmeting gehouden. Deze beschrijft de situatie zoals die zich bij de start van het mobiliteitsplan voordoet: eind 2017/begin 2018. De nulmeting omvat dezelfde elementen als de mijlpalenmeting.

Voor de mijlpalenmeting wordt jaarlijks uiterlijk aan het begin van het nieuwe voetbalseizoen vastgesteld welke evenementen zich lenen voor monitoringsonderzoek. Uitgegaan wordt van één reguliere competitiewedstrijd op een zondag, één avondwedstrijd op een maatgevende avond (vrijdag of zaterdag). Tevens wordt besloten of er een evenement dat geen thuiswedstrijd van Feyenoord is zich leent voor onderzoek (een 'niet- voetbal-evenement').

De feitelijke onderzoeken vinden plaats 1 maand na de start van het nieuwe seizoen (ivm inlooptijd en lagere bezoekersaantallen in de zomermaanden).

De keuze om een 'niet-voetbal-evenement' te meten leidt tot een meting in het voorjaar voorafgaand aan de start van het seizoen.

Verwerking en analyse van de onderzoeken in het document 'monitoring mijlpalen'

De onderzoeksresultaten worden door Feyenoord verwerkt in een document "Monitoring Mijlpaal (jaartal)"

In dit document wordt in hoofdstuk 1 de eigenlijke mijlpalentoets uitgevoerd. Deze wordt als volgt opgezet:

- **Kental Modal split**: Het gebruik van de verschillende vervoerwijzen, in casu het aantal bezoekers dat niet ongereguleerd met de auto naar de stadionomgeving (loopafstand) komt maar op een andere manier komt.
- **Kental Peakshaving**: Het aantal bezoekers die langer dan 1 uur na afloop van het evenement in de stadionomgeving blijven,
- **Kental Overlast**: Het percentage van de buurten en wijken dat overlast kan ervaren van het stadionbezoek wordt afgemeten aan het aantal in de wijken geparkeerde voertuigen.

Deze worden getoetst aan de in het document Mijlpalen en Acties gestelde aantallen

Uit deze cijfers wordt de mijlpalentoets als volgt opgebouwd:

- de afwijking van de indicator Modal split in % van de doelstelling krijgt een weefactor 3
- de afwijking van de indicator peak shaving als % van de doelstelling krijgt een weefactor 1
- de afwijking van de indicator 'Overlast' krijgt een weefactor 1

Aan de hand van de onderzoeken wordt vastgesteld:

- Hoe groot de afwijking is van de gestelde doelen (de mijlpalen)

- Welke oorzaken te grondslag liggen aan de afwijkingen

In hoofdstuk 2 volgt dan een beschrijving van de onderzoeksresultaten die hebben geleid tot de in hoofdstuk 1 weergegeven kerncijfers. Hoofdstuk 3 is dan een beschrijving van de inspanningsmonitoring: de uitgevoerde projecten/acties en de resultaten daarvan.

Het document zal jaarlijks op een vooraf vastgestelde datum (*voorlopig vastgesteld op 1 december*) aan de gemeente worden toegezonden, waarna de gemeente binnen één maand een datum ter bespreking van dit document vaststelt en de basis vormt voor het toetsings- en evaluatieoverleg.

Bijlage: toelichting samenstelling toetsingsindicator Mijlpalen.

De mijlpalentoets is afgeleid vanuit de drie hoofdoelstellingen. Voor elk van de hoofdoelstellingen wordt een kental bepaald:

- **Kental Modal split**: Het gebruik van de verschillende vervoerwijzen, in casu het aantal bezoekers dat niet met de auto naar de stadionomgeving (loopafstand) komt maar op een andere manier komt..
- **Kental Peakshaving**: Het aantal bezoekers die langer dan 1 uur na afloop van het evenement in de stadionomgeving blijven,
- **Kental Overlast**: Het percentage van de buurten en wijken dat overlast kan ervaren van het stadionbezoek wordt afgemeten aan het aantal in de wijken geparkeerde voertuigen.

Deze kentallen worden gedeeld door de in het document Mijlpalen en Acties gestelde aantallen. Uit deze cijfers wordt de mijlpalentoets als volgt opgebouwd:

- de afwijking van de indicator Modal split in % van de doelstelling krijgt een weefactor 3
- de afwijking van de indicator peak shaving als % van de doelstelling krijgt een weefactor 1
- de afwijking van de indicator 'Overlast' krijgt een weefactor 1

De opgetelde gewogen kentallen leveren de indicator voor de mijlpalentoets.

Voorbeeld: Mijlpaal X heeft de volgende doelstellingen:

22.000 bezoekers komen met de auto naar het stadion (loopafstand), 26.000 bezoekers komen met andere vervoerwijzen, 2500 bezoekers blijven langer dan een uur en doordat er 15.000 bezoekers in de wijken parkeren hebben deze wijken overlast door parkeren en mogelijk overlast door parkerende bezoekers. 15.000 is een reductie van 3.000 ten opzichte van de uitgangssituatie.

Uit het onderzoek blijkt dat 23.000 bezoekers met andere vervoerwijzen komen, dat 2.100 bezoekers langer dan een uur blijven en 16.000 bezoekers in de wijken parkeren: een reductie van 2.000.

De afwijking van de mijlpalen bedraagt dan respectievelijk:

$23.000/26.000 = 0,885$, weefactor 3

$5000/2500 = 0,84$ weefactor 1

$2.000/3.000 = 0,67$, weefactor 1

De gewogen score op de mijlpalen is dan 0,83, de mijlpalentoets komt uit op - 17%.

Aan de verhouding van weefactoren liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

De belangrijkste indicator is de modal split, en dan met name de aantallen bezoekers die met de vervoerwijzen langzaam verkeer, Openbaar vervoer, Feyenoord reizen en parkeren op afstand komen. Dit zijn de vervoerwijzen die moeten worden gestimuleerd, en daar zijn ook de meeste inspanningen op gericht. Het autogebruik op loopafstand neemt dan automatisch af.

Peakshaving is een instrument dat hier los van staat en een extra effect moet bereiken dat in verhouding ongeveer 2x zo klein is als de verschuiving naar andere vervoerwijzen (20% peakshaving verdubbeling van het aandeel andere vervoerwijzen. Ook kan peakshaving pas echt

worden uitgebouwd als het nieuwe stadion de faciliteiten daarvoor biedt. Faciliteiten zijn in de Kuip onvoldoende voorhanden en alleen tegen zeer hoge kosten te realiseren (kapitaalvernietiging).

Overlast in de wijken wordt afgemeten aan de hand van het aantal geparkeerde auto's. Dit is in feite ook al meegenomen in de indicator modal split, maar krijgt door deze apart op te nemen een extra gewicht. Het aantal geparkeerde voertuigen is mede afhankelijk van de inspanningen die worden verricht op het gebied van parkeerregulering. Dat is echter geborgd vanwege door de inspanningsmonitor: als deze actie niet of met onvoldoende resultaat is uitgevoerd is dat een reden voor overleg en mogelijk bijstelling van acties, of vervolgmijlpalen.

Als input voor het evaluatieoverleg dient daarom ook de inspanningsmonitoring en de resultaten van de afzonderlijke indicatoren.

Projectmonitoring

De projectmonitoring bestaat uit het meten van het effect van het betreffende project (een actie of maatregel). Voor wat betreft de fysieke projecten (waterbussteigers, parkeerlocaties, openbaar vervoervoorzieningen) kan dit met dezelfde instrumenten als bij de mijlpalenmonitoring. Voor de organisatorische projecten en de projecten op het gebied van gedragsbeïnvloeding, communicatie en marketing kan dit niet.

Per actie stellen we daarom een monitoringsplan op om effecten te meten. In veel gevallen zal dit een directe enquête zijn, soms kunnen ook andere instrumenten worden ingezet. Voorbeelden hiervan zijn:

- Registratie aantallen websitebezoekers;
- Registratie aantallen en soorten verkochte all-in-tickets;
- Registratie aantallen afgegeven dagpassen bezoekersregeling;
- Telling autoverkeer op invalswegen naar wijken;
- Instaphaltes van reizigers die uitstappen bij het stadion.

Van sommige projecten is alleen het gecombineerde effect te meten. (als voorbeeld de gedrags- en communicatieactie die gekoppeld is aan de opening van een bepaalde waterbuslocatie. Deze is niet los te zien van de aanleg van de voorziening, de opzet van de pendelvoorziening en de inbedding in het systeem van all-in-ticketverkoop. Deze worden dan ook als één project gemonitord. Sommige projecten zijn organisatorisch en voorbereidend van aard (stroomlijnen van de communicatie, opzet all-inregeling) daarvan kan geen effect op de mijlpalen worden berekend.

Aan de stuurgroep Feyenoord City:

Sociaal-maatschappelijk programma Feyenoord City

Tijdens de raadsvergadering van 11 mei 2017 zijn de plannen met betrekking tot Feyenoord City vastgesteld. De gemeente Rotterdam verleent haar medewerking aan het project Feyenoord City onder de ook door de raad vastgestelde voorwaarden die beschreven zijn in het gemeentelijk position paper Feyenoord City. De gemeenteraad heeft het college verzocht, in een vijftal moties, de plannen van de gemeente Rotterdam en die van Feyenoord op gebied van sociaal-economische ontwikkeling op elkaar aan te laten sluiten en in concrete doelstellingen uit te werken.

Social impact contract

Feyenoord, de gemeente Rotterdam en partners sluiten hiertoe een 'social impact contract'. Door gezamenlijk te werken aan een ambitie, inzet op elkaar af te stemmen en in te spelen op de behoefte van de Rotterdammers, kan meer bereikt worden voor de Rotterdammers op Zuid en later met succesvolle, bewezen maatregelen in heel Rotterdam. Het 'social impact contract' op zichzelf én de structuur die voor de totstandkoming wordt opgezet, draagt bij aan de na te streven integrale beleidsvorming binnen (cultuur, welzijn, jeugd, economie) en tussen de gemeente Rotterdam, Feyenoord en partners. In de moties wordt gevraagd om een uitgewerkt contract bij 'financial close' eind 2018.

Nieuw voorstel planning

Aanvankelijk was de planning om op 4 december 2017 reeds een 80% versie van dit contract naar College en Raad te sturen. We zijn echter nog niet zover. Er ligt weliswaar een stevig plan van Feyenoord, maar de gemeente heeft nog onvoldoende tijd gehad hierop te reageren. En we willen juist dat het een samenwerkingscontract wordt. Ook zijn er nog zaken die we samen verder willen uitwerken zoals het inbouwen van een voorstel hoe om te gaan met programma onderdelen die onder of boven verwachting scoren.

Om te garanderen dat er straks een gedegen stuk naar de raad gaat waar zowel het team van de gemeente als dat van Feyenoord/City achter staat, stellen we de volgende planning voor:

- 31 januari 2018 - voorcontract* in concept
- 28 februari 2018 - voorcontract getekend
- Juni 2018 - social impact contract gemeente-Feyenoord (minimum versie)
- December 2018 - social impact contract gemeente-Feyenoord-partners (maximum versie)

Deze planning is nog steeds conform motie om een voorstel ter goedkeuring naar de gemeenteraad te sturen vóór datum van de financial close.

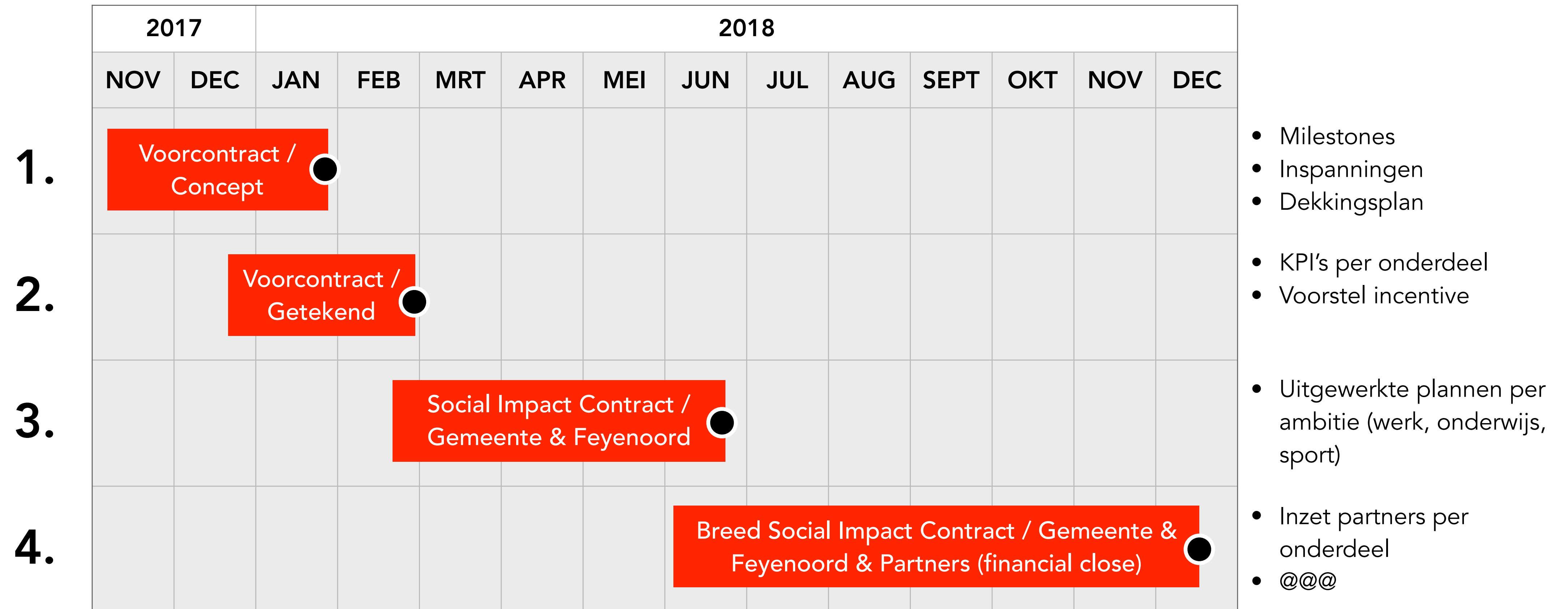
Graag toestemming van de stuurgroep om voorgestelde planning aan te houden.

Edu Jansing / Feyenoord City

Planning realisatie 'social impact contract' gemeente en Feyenoord inzake SEP Feyenoord City



concept



Notitie

Strategie Gebiedsontwikkeling Feyenoord City

Aan: Directieraad Feyenoord City
Van: Hans van Rossum, Wout Korving, Kwartiermakers grondexploitatie

Achtergrond

In juni 2017 heeft Feyenoord, in samenspraak met de gemeente Rotterdam, ons opdracht gegeven als kwartiermakers de grondexploitatie van Feyenoord City op te starten.

Onze werkzaamheden moeten leiden tot het volgende projectresultaat:

- De juridische structuur voor de grondexploitatie is vastgesteld en ingevuld;
- Er liggen Letters of Intents (LOI's) met één of meerdere partijen;
- Vanuit de gebiedsontwikkeling is de benodigde input voor het Masterplan en voor de bekrachtiging van de financiële bijdrage van de gemeente geleverd.

Om dit te bereiken werken we langs vijf werkstromen, die bovenstaand resultaat moeten bewerkstelligen:

- Zoektocht van marktpartijen;
- Verwerving van de noodzakelijke gronden (en opstallen);
- Ontwikkeling van de institutionele structuur
- Verdere ontwikkeling van het grondexploitatiemodel (GREX)
- Vermarkten van het merk Feyenoord

In dit document rapporteren we over de resultaten van deze activiteiten, alsmede de belangrijkste conclusies die we hebben getrokken over de ontwikkelstrategie voor de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City.

Werkstroom 1: Zoektocht van marktpartijen

Werkwijze

Als eerste stap hebben we een longlist van potentiële gesprekspartners opgesteld op basis van input van Feyenoord, het projectbureau Feyenoord City en eigen input. Deze lijst bevatte een aantal verschillende categorieën marktpartijen, te weten ontwikkelaars, bouwers, investeerders en beleggers. Aldus is een breed pallet aan marktpartijen de revue gepasseerd. De gesprekken hebben in de periode juli tot en met begin september 2017 plaatsgevonden.

We hebben de gesprekken gevoerd op basis van een questionnaire (zie bijlage 1). De volgende hoofdvragen stonden centraal in de gesprekken:

- Wat is de visie op de programmering van de gebiedsontwikkeling (compleetheid, fasering)?
- Bent u geïnteresseerd en geëquipeerd om (een deel van) de gebiedsontwikkeling voor uw rekening te nemen?
- Hoe dient de samenwerking vorm te krijgen (de inrichting)?
- Welke rol en verantwoordelijkheid kan en wil de marktpartij spelen respectievelijk nemen?

Het was in deze fase expliciet niet onze bedoeling een gedetailleerde visie van de partij op de gebiedsontwikkeling, dan wel een eerste indicatie van haar financiële bijdrage op te halen. Deze eerste fase is gebruikt om een inschatting te maken of er partijen in staat zijn om als partner van Feyenoord en de gemeente de integrale gebiedsontwikkeling voor hun rekening te nemen, dan wel dat er een alternatieve vorm noodzakelijk is. Bovendien zijn de gesprekken gebruikt om bovenstaande input op het programma mee te kunnen nemen in de voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van het bestemmingsplan. Als laatste hebben we deze fase gebruikt om een eerste schifting te kunnen maken met welke partijen het interessant is om in de volgende fase de gewenste verdiepingsslag te maken.

Resultaten uit de eerste ronde gesprekken

In totaal hebben we 23 gesprekken gevoerd met een grote variëteit aan marktpartijen (zie bijlage 2). We hebben de gesprekken als zeer zinvol, inspirerend en verduidelijkend ervaren. Niet onverwacht is het enthousiasme over de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City groot en wordt het belang van en de impact in sociaal maatschappelijke en ruimtelijk economische zin voor Rotterdam (en Zuid in het bijzonder) herkend.

Er is een overzicht gemaakt van de bevindingen per partij¹. Op basis van dit overzicht kunnen we de volgende conclusies trekken:

- Er is meer dan voldoende belangstelling van de markt.
 - Het programma wordt als voldoende massa gezien, het is groot genoeg voor de markt om er echt voor te gaan;
 - Er zit voldoende spreiding in het programma, waardoor er niet te veel afhankelijkheid van de conjunctuur van een specifiek marktsegment is;
 - Het merk Feyenoord is aantrekkelijk, waardoor men graag een rol in Feyenoord City wil spelen;
 - De locatie wordt als goed beschouwd, met een goed uitzicht op de Maas en voldoende kwaliteit in de omgeving waar men op voort kan borduren.
 - Bij partijen worden ook de risico's herkend m.b.t. het bestemmingsplan.

¹ Deze ligt ter inzage op het projectbureau van Feyenoord City

- Er tekent zich een duidelijk onderscheid af tussen ontwikkelende partijen die beter een compact programma-onderdeel kunnen oppakken en partijen die warmlopen voor de meer complexe opgaven zoals Waterfront en de Strip;
 - Juist bij de complexere opgaven wordt samenwerking tussen verschillende type partijen als een must gezien.
 - Lang niet alle partijen zijn bereid om samen te werken met andere partijen.
 - Het onderscheid tussen type partijen die langjarige betrokkenheid juist als een pré dan wel barrière zien is heel duidelijk.
- Geen enkele partij is op dit moment bereid dan wel geëquipeerd om de integrale gebiedsontwikkeling voor haar rekening te nemen.
 - De omvang van de grex, dan wel de investeringsvolumes die de komende periode noodzakelijk zijn, zijn te groot in combinatie met de onzekerheden die in het project nog aanwezig zijn;
 - De gronden zijn nog niet onder controle. Hierdoor duiden marktpartijen de fasering als ambitieus en onzeker;
 - Omdat aan de executie van de uitname van de grond onder het stadion (en hiermee een materieel onderdeel van de opbrengsten in de grex) nog afhankelijk is van het voldoen aan de randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld met betrekking tot de realisatie van het stadion, zijn partijen nog niet bereid deze inkomstenstroom in te calculeren;
 - Daarbij bestaat er onzekerheid bij marktpartijen over de kans dat de gemeente eerdere besluitvorming zou kunnen herzien, bijvoorbeeld in het licht van de naderende verkiezingen;
 - Er is geen bestemmingsplan wat de investeringsbereidheid van met name institutionele beleggers doet afnemen;
 - De meeste kapitaalkrachtige partijen krijgen, onder andere als gevolg van vigerende wetgeving, geen toestemming om als ontwikkelaar op te treden.
- De samenhang tussen de business cases voor het stadion en de gebiedsontwikkeling is voor de markt een belangrijk gegeven.
 - Zekerheid over de grex ontstaat in feite pas bij financial close van het stadion, pas dan lijkt er zekerheid te ontstaan over de waarde van de grootste inkomstenbron binnen de gebiedsontwikkeling. Een belangrijk aspect daarbij is de emotie die men observeert rondom besluitvorming met betrekking tot financial close van het stadion bij Feyenoord als de gemeente;
 - De keuze om de ontwikkeling van het stadion los te knippen van de rest van de gebiedsontwikkeling wordt niet door iedereen gewaardeerd;

Aanbevelingen van de Markt

Wanneer we hebben doorgevraagd onder welke condities partijen bereid zouden zijn om te participeren in de gebiedsontwikkeling, zijn er meerdere suggesties gedaan. Over het algemeen kunnen we concluderen dat partijen het belangrijk vinden dat een aantal van de risico's die hierboven worden genoemd, eerst verder worden beperkt. We kunnen deze suggesties clusteren in de volgende categorieën.

1. Zorg voor snelle controle over de gronden

Het risico op free riders, prijsopdrijving maar vooral ook vertraging wordt door nagenoeg iedereen herkend. Onze gesprekspartners deden vrijwel allemaal de krachtige aanbeveling niet te wachten met verwerven tot private participatie in de gebiedsontwikkeling is gecontracteerd.

2. Zorg voor een grondexploitatie waar de kosten niet te ver (en vooral niet te lang) voor de baten uitlopen

Onze gesprekspartners wijzen op de ervaringen van gebiedsontwikkelingen elders. Eén van de belangrijkste lessons learnt is om 'de badkuip' zo ondiep mogelijk te maken. Gezien het belang om de gronden zo snel mogelijk onder controle te krijgen en de daarmee gemoeide investeringen, wijzen partijen bijna allemaal op de aantrekkelijkheid om op zo kort mogelijke termijn de cash flow van de grex op gang te brengen. Daarbij wijzen ze op de gunstige marktomstandigheden op dit moment voor met name woningbouw en de oproep van de gemeente om in de juiste segmenten van de woningmarkt meer volume te maken op de kortst mogelijke termijn. Bovendien zijn we meerdere malen gewaarschuwd voor het risico van een weer neergaande conjunctuur op de langere termijn. Men wijst erop dat snelle inkomstenstromen zorgen voor een meer robuuste grex.

Bij de meest kapitaalkrachtige partijen (beleggers) wordt de aanwezigheid van veel kapitaal in de markt tegelijkertijd ook als problematisch ervaren. Zij hebben zo veel geld opgehaald in hun fondsen dat ze als gevolg van gebrek aan voorhanden objecten wel moeten investeren in grond waar ze snel kunnen ontwikkelen. Hiermee creëren ze zelf input voor de eigen beleggingsportefeuille.

Voor deze partijen is de aanwezigheid van snel te ontwikkelen gronden een absolute noodzaak om ook de betrokkenheid voor de verdere gebiedsontwikkeling waar hun core business pas op langere termijn wordt bediend te kunnen garanderen.

Door deelgebieden binnen de eerste fase van Feyenoord City te identificeren die als no regret tot ontwikkeling kunnen worden gebracht is het mogelijk een kasstroom voor de grondexploitatie te realiseren.

Partijen hameren daarbij niet alleen op de noodzaak om een kasstroom te realiseren, maar wijzen ook op de kansen voor kwaliteit van het te realiseren programma, juist onder de huidige marktcondities.

3. Een opgave als Feyenoord City vraagt om samenwerking en regie over het geheel, maar maak ook gebruik van de kennis en kunde van partijen op deelopgaven

We zijn meerdere malen geconfronteerd met het verschil in DNA van individuele marktpartijen. DE Markt bestaat niet. De noodzaak voor regie over de gehele gebiedsontwikkeling in de vorm van een privaat consortium wordt breed gedragen. Tegelijkertijd geven meerdere partijen aan dat het hen om meerdere redenen niet past onderdeel van die regie uit te maken.

Er zijn marktpartijen die hebben aangegeven voldoende ervaring te hebben met binnenstedelijke en integrale gebiedsontwikkelingen als Feyenoord City. Zij geven aan bereid te zijn om, naar rato de eerder geschetste risico's afnemen, op den duur langdurige en integrale verantwoordelijkheid te willen dragen. Maar er is voldoende waardering voor wat wij de Rotterdamse doorpakmentaliteit noemen, partijen die in staat zijn in kort tijdsbestek snelheid en kwaliteit te leveren op deelprojecten. Niet alle projecten vragen om noodzakelijke samenwerking. Maak gebruik van het momentum in de woningmarkt. Reduceer de complexiteit van de opgave door waar mogelijk deelontwikkelingen los van elkaar te ontwikkelen. De druk op de woningmarkt vraagt om oplossingen op korte termijn. Die is hier voorhanden.

4. Feyenoord City vraagt om een meer stedelijk milieu

Het belang en de bijdrage van de ontwikkeling zowel sociaal maatschappelijke als ook de ruimtelijk economische invulling bij het Nationaal programma wordt herkend. Het programma mag in die zin ambitieuzer, zowel binnen de plangrenzen van het gebied, maar ook door kansen te benutten die nu direct aan het plangebied grenzen.

Er wordt regelmatig gerefereerd aan de oproep van het bestuur van de gemeente Rotterdam om te verdichten en de demografische druk op de stad te faciliteren. De zoektocht die middels de kaart van de Stad is gestart wordt breed onderschreven. Feyenoord City wordt door nagenoeg iedereen bestempeld als een locatie waar een deel van deze invulling op relatief korte termijn mogelijk gemaakt kan worden.

Daarbij leggen partijen ook de nadruk op flexibiliteit binnen het programma, die derhalve ook in de vervolproducten als het definitieve masterplan en bestemmingsplan gehandhaafd moet blijven. Juist bij de meer complexe vraagstukken als het Waterfront en de Strip lijkt het nu nog te vroeg om de definitieve volumes van specifieke programmaonderdelen als wonen, werken en winkels vast te leggen. Door de kaders voor het programma als geheel nu te bepalen, maar voldoende interactie tussen de objecten binnen het gebied mogelijk te maken is er in de toekomst sprake van meer flexibiliteit, kwaliteit en inspelen op de dan actuele marktbehoefte.

Deze suggesties herkennen we en zijn volgens ons een goede basis voor de te volgen ontwikkelstrategie.

Werkstroom 2: onder controle krijgen van benodigde gronden

De markt geeft een helder signaal af dat voor hen controle over de grond een topprioriteit is. Zij juichen de handelswijze van Feyenoord City waarin reeds met de verwerving is begonnen dan ook toe. Daar komt ook bij dat het uitstellen van verwerven het risico van 'free riders' met zich meebrengt. Derden zouden met de grond aan de haal kunnen gaan, puur op speculatie. Bovendien moeten we rekening houden met de geloofwaardigheid richting verkopers. Als gevolg van de vooruitgang van het totale project verwachten zij dat ook met betrekking tot de verwerving van hun gronden en opstallen. Dat is gezien de positieve communicatie met betrekking tot het project ook logisch.

Feyenoord heeft aangegeven dat de investeringen die horen bij de gebiedsontwikkeling voor rekening van de toekomstige private partners dienen te geschieden. Ook van de gemeente is het duidelijk welke investeringen zij bereid is te doen in Feyenoord City. Verwerving van gronden hoort daar niet bij (behalve de grond onder het stadion, maar dan wel via een private grondexploitatie).

We verwachten dat we de verwervingen van enkele gronden de komende twee maanden kunnen en zullen gaan afronden. De voortgang van de gesprekken met de markt, zie ook de analyse hierboven, maakt het onwaarschijnlijk dat we op een dergelijke korte termijn al een privaat consortium hebben gecontracteerd. Er is derhalve behoefte aan een alternatieve oplossing om toch de locaties te kunnen verwerven.

Afgestemd voorstel

Omdat Feyenoord en gemeente beiden de gronden niet kunnen en willen verwerven, is een andere kopende rechtspersoon nodig. Wij hebben aan Feyenoord en de gemeente het voorstel gedaan om hiervoor een nieuwe rechtspersoon op te richten welke als een neutrale 'buffer' kan fungeren voor het daadwerkelijk verwerven van de gewenste gronden. Deze rechtspersoon kan deze gronden dan later doorleveren aan het private consortium welke verantwoordelijk zal zijn voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City.

We hebben de volgende randvoorwaarden bij deze nieuwe rechtspersoon geformuleerd:

1. De rechtspersoon dient een structuur te kennen die het mogelijk maakt hypothecaire financiering aan te trekken ten behoeve van de verwervingen;
2. De rechtspersoon dient geen dochter van gemeente of Feyenoord te worden;
3. De rechtspersoon dient de gronden ten behoeve van Feyenoord City ter beschikking te (blijven) stellen;
4. De rechtspersoon dient geen eigen marge te gaan genereren (anders dan benodigd voor overeengekomen rente en kapitaalvergoedingen);
5. De rechtspersoon dient geen beperkingen op te leggen aan de uiteindelijke ontwikkelstructuur. Dat is nodig omdat we nog ruimte moeten behouden om met de markt richting over alternatieve structuur te spreken.

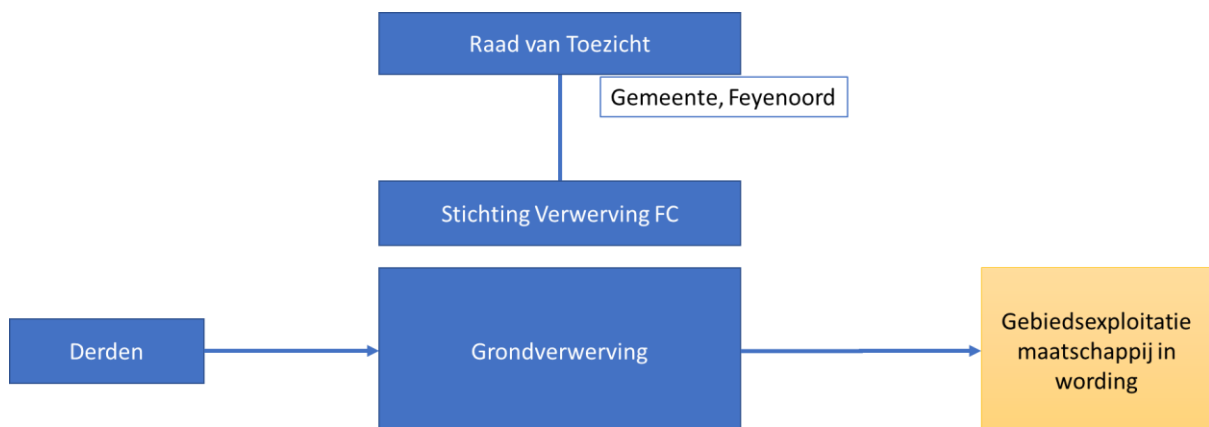
Om daadwerkelijk gronden te kunnen verwerven dient de nieuwe rechtspersoon over voldoende kapitaal te kunnen beschikken. Een belangrijk deel van het kapitaal kan de entiteit verkrijgen via een hypothecaire lening (exacte condities te bespreken met mogelijke financiers). Op dit moment wordt met twee welwillende financiële instellingen hierover gesproken.

Naast de bankaire lening dient de rechtspersoon te kunnen beschikken over achtergesteld kapitaal zonder eerste hypothecaire zekerheid. We zijn op dit moment in gesprek met een aantal particuliere investeerders die bereid lijken om een achtergestelde lening ter beschikking te stellen. Hiermee is er voldoende kapitaal aangetrokken om tot aankoop over te gaan van die objecten waarvan de controle het meest urgent is.

Een juridische scan, alsmede overleg met de gemeente en Feyenoord, heeft de conclusie opgeleverd dat het het meest aantrekkelijk is om de nieuwe rechtspersoon in de vorm van een Stichting in te vullen. Deze stichting heeft als doel om de gronden ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City onder controle te krijgen.

De statuten van de Stichting zullen op korte termijn aan de gemeente en Feyenoord ter revisie worden aangeboden. De exacte samenstelling van het bestuur van deze stichting wordt naar voorstel van Feyenoord later ingevuld. We stellen voor dat de Gemeente en Feyenoord een shortlist van geschikte personen als onderdeel van de Raad van Toezicht wordt aangeboden die hun goedkeuring kan wegdragen waarna hier een keuze in kan worden gemaakt.

Na oprichting van de Stichting ziet de institutionele structuur eruit als volgt uit



Het selecteren van de investeerders en de achtergestelde leningverstrekkers loopt en zal nog ongeveer een maand vragen voor implementatie. We voorzien geen voorselectie (shortlist) voor de selectie van partijen. Gezien de noodzaak om snel te kunnen handelen zullen we direct tot implementatie over gaan wanneer we met partijen tot overeenstemming komen.

Werkstroom 3: Opzet van de institutionele structuur

Het is ons de afgelopen periode duidelijk geworden dat Feyenoord en de gemeente een gemeenschappelijk beeld en doel hebben met betrekking tot de gewenste samenwerking die dient te ontstaan met betrekking tot de gebiedsontwikkeling. Belangrijke passages uit de Position Paper welke onderdeel uitmaakt van de besluitvorming in de Raad op 11 September 2017 luiden onder meer:

“Voor de gemeente is de gebiedsontwikkeling Stadionpark en daarbinnen Feyenoord City een belangrijke ontwikkeling op een strategische plek in de stad. Gezien zowel de inhoudelijke als financiële belangen van de gemeente hecht de gemeente aan betrokkenheid van professionele partijen aan deze ontwikkeling.

De gemeente zal met de betrokken partijen afspraken maken (verbonden aan de te sluiten overeenkomsten) met betrekking tot de nakoming van de afspraken en daarmee volledig uitvoeren van de gebiedsontwikkeling met de daarbij behorende kwaliteit. Voor de gemeente is het daarom van belang dat partijen bijvoorbeeld bereid zijn tot het afgeven van garanties en een langlopende betrokkenheid willen aangaan.”

Voor Feyenoord geldt dat haar nieuwe onderkomen onderdeel uitmaakt van een bredere ontwikkeling. De kwaliteit, voortgang, etc. van deze gebiedsontwikkeling zijn cruciaal voor het functioneren van het stadion. Een professionele partner die de gebiedsontwikkeling ter hand zal nemen is derhalve cruciaal. Bovendien zijn het moment van commitment van marktpartijen ook direct gerelateerd aan de financiering van de bouw van het stadion, zie ook onze eerdere bevindingen bij de gesprekken met de markt.

Voor alle partijen geniet het derhalve de voorkeur om over te gaan tot de vorming van een privaat consortium dat de integrale verantwoordelijkheid voor de gebiedsontwikkeling ter hand zal nemen. We trekken de conclusie dat het hier een consortium betreft omdat tot op heden alle partijen hebben aangegeven de opgave niet alleen te willen aangaan.

Die verantwoordelijkheid voor de gebiedsontwikkeling behelst tenminste:

- Borging van de condities die de gemeente heeft vastgelegd in haar Position Paper;
- Optimalisatie van de waarde van het merk Feyenoord;
- Aansturing van de ontwikkeling van deelprojecten binnen het gebied, waaronder vastgoedontwikkeling, sociaal programma, participatie en communicatie van de omgeving, etc.;
- Zorg voor het beheer van de openbare ruimte binnen het plangebied;
- De grondexploitatie.

Partijen die onderdeel van dit consortium zullen gaan uitmaken, zullen een langjarige verplichting aangaan. De gebiedsontwikkeling is immers pas een succes wanneer er sprake is van een nieuw stuk Rotterdam waar het aangenaam is te wonen, werken en te verblijven. Dat succes lijkt pas goed meetbaar na oplevering van de laatste deelontwikkelingen, en wanneer het gebied echt functioneert.

Deze langjarige betrokkenheid is niet per definitie de core business van alle partijen die zich lijken te kwalificeren om onderdeel van het consortium uit te gaan maken. Dat komt omdat er, zeker als gevolg van de recente crisis, de meeste marktpartijen zich hebben gefocust op de ontwikkeling van objecten in plaats van grootschalige gebiedsontwikkelingen.

Daar komt bij dat de meeste marktpartijen een focus hebben op deelgebieden van de opgave van Feyenoord City, bijvoorbeeld in de vorm van winkels of woningbouw. Dat is op zich niet erg, de bundeling van die focus kan tot een zeer succesvolle aanpak leiden.

Nu is het wel zo dat de aard van de ontwikkelingen behoorlijk kunnen verschillen, ook qua winstpotentie en risicoprofiel. Er kan zo bijvoorbeeld natuurlijk gedrag ontstaan dat een partner van het consortium haar deelopgave op een succesvolle manier (bijvoorbeeld met een goed rendement) heeft afgerond en vervolgens zich geconfronteerd ziet met een aantal verliesgevende projecten die eraan komen. Het natuurlijke gedrag van die partij zal dan zijn om afscheid te willen nemen van het consortium.

Bovenstaande analyse leidt tot de conclusie dat als we een privaat consortium willen samenstellen dat de totale omvang van verplichtingen die samenhangen met de integrale gebiedsontwikkeling, we eigenlijk moeten wachten tot aan financial close van het stadion. Dit zou de volgende (ongewenste) effecten hebben:

- De gehele gebiedsontwikkeling loopt aanzienlijke vertraging op ten aanzien van eerder afgesproken fasering omdat voorbereidingen niet zijn opgestart;
- Feyenoord alle financiering voor haar rekening zal moeten nemen, ook waar het gaat om de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City;
- De huidige appetite in de markt niet kan worden benut.

Het is daarom wenselijk om, aan de hand van de door partijen bekende grondexploitatie, te kijken naar welke optimalisatie er toch kan worden bereikt. We schetsen daarbij een aantal gewenste effecten:

- Samenstelling van het private consortium is zo snel mogelijk bekend. Dit schetst een gewenste helderheid naar zowel gemeente, Feyenoord en de omgeving;
- Het financiële commitment van dit consortium kan zich op deze wijze in de loop van de tijd verder opbouwen in plaats van in één keer ontstaan. Dit kan geschieden aan de hand van duidelijke risicofactoren die de komende periode zullen worden weggenomen. Voorbeelden hiervan zijn het in controle krijgen van cruciale gronden, commitment van de banken op de financiering van het stadion, etc.
- Het voorkomen van de ongewenste badkuip door mogelijke deelontwikkelingen alvast tot ontwikkeling te brengen.

Via 3 sporen naar een eindsituatie

We kunnen deze beoogde effecten combineren door een drietal sporen te doorlopen, welke uiteindelijk leiden tot een door alle partijen gewenste eindsituatie:

1. Het vormen van een privaat consortium dat zal groeien in samenstelling, kapitalisatie en commitment;
2. Het selecteren van één of meerdere ontwikkelaars voor de eerste deelprojecten;
3. Het oprichten van een tijdelijke rechtspersoon ten behoeve van het bewaken van de grondexploitatie.

Spoor 1

Het eerste spoor dat we voorzien is de vorming van het consortium dat verantwoordelijk zal zijn voor de gebiedsontwikkeling. De verantwoordelijkheden van dit consortium groeit naar mate het (financiële) commitment dat ook doet. Concreet betekent dit het zich vormende consortium in toenemende mate verplichtingen van Feyenoord kan overnemen, beginnend met het opstarten van de eerste deelontwikkelingen, doorgroeiend naar aanspreekpunt voor de gemeente en omgevingspartijen en tenslotte de integrale verantwoordelijkheid.

Partijen zullen hun (financiële) commitment gezien de omvang, alsmede het hierboven geschetste risiprofiel zoals dat door marktpartijen op dit moment wordt gepercipieerd, pas willen uitoefenen verder in de tijd. Zowel de mitigatie van risico's als de potentie van de ontwikkeling dienen verder uitgewerkt te zijn. Wij verwachten dat de volledige commitment van het consortium zal samenvallen met de financial close van het stadion.

Spoor 2

Het tweede spoor behelst het selecteren van een ontwikkelaar voor de hierboven genoemde ontwikkellocaties.

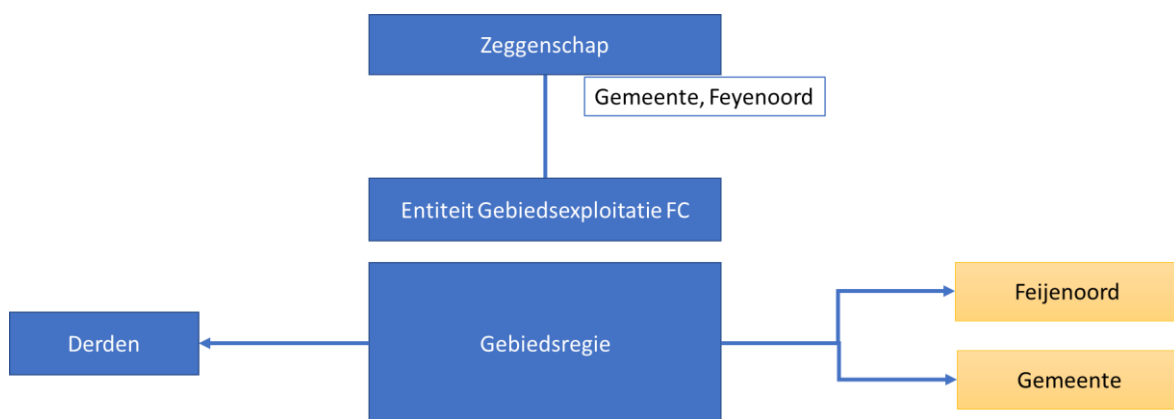
Zoals diverse gesprekspartners hebben aangegeven, ligt het voor de hand om snel die onderdelen van Feijenoord City tot ontwikkeling te (laten) brengen die voldoende los/op afstand staan van het nieuwe stadion. Dat geldt in ieder geval voor Parkstad Zuid en Stadion West, en mogelijk ook voor het gebied nabij de moskee (de Colloseumweg). Snelle ontwikkeling van deze gebieden reduceert het risico van het totaal (omdat marktpartijen delen van de marktrisico's overnemen en we afhankelijkheden verminderen).

Meest voor de hand ligt om voor de genoemde locaties gronden te verkopen aan beleggers. Uit de eerste ronde gesprekken is duidelijk geworden dat marktpartijen bereid zijn het risico op de bestemmingsplanwijziging (voor die locaties) te dragen. Daarbij geldt dat de exposure voor die partijen bij deze specifieke locaties aanvaardbaar is, in vergelijking met de exposure op de gehele gebiedsontwikkeling. Diezelfde marktpartijen onderschrijven dat een dergelijke eerste ontwikkeling een prima omstap kan vormen voor verdere participatie, zij het vooral in die projectonderdelen die specifiek bij die partij passen.

Verkoop van de gronden aan marktpartijen zorgt voor een eerste inkomstenbron en marge (die nodig is voor de bekostiging van andere onderdelen van Feijenoord City). Hierbij doet zich de vraag voor welke entiteit de gronden verkoopt (en dus over de marge gaat beschikken) en hoe gemeente en Feijenoord over de opbrengst/marge beschikken. Om te borgen dat er toch sprake is van langere termijn commitment, zullen we ervoor zorgen dat deze marktpartijen onderdeel worden van het zich vormende consortium. Daarmee borgen we dat partijen baat hebben bij een succesvol functioneren van het totaal, bovenop hun rol binnen deelopgaven.

Spoor 3

Met de vorming van het consortium is er een gremium geïntroduceerd welke in toenemende mate verantwoordelijkheden zal nemen ten behoeve van de realisatie van de gebiedsontwikkeling. Onze voorkeur heeft om voor de verkoop een nieuwe, tijdelijke rechtspersoon op te richten. De juridische verschijningsvorm van de entiteit is nog onderwerp van onderzoek, waarbij dezelfde overwegingen een rol spelen als bij de stichting ten behoeve van de verwerving.



Dekking voor het kunnen doen van de gewenste investeringen kan worden gevonden in twee bronnen: we zullen de geselecteerde partijen vragen te betalen vooruitlopend op het definitieve commitment. Dit lijkt een beetje op de reguliere sytematiek van een reserveringsvergoeding. Een tweede inkomstenbron voor deze rechtspersoon is het verkopen van grond ten behoeve van de eerste deelontwikkelingen.

De gronden op de genoemde locaties zijn nu (deels) in handen zijn van de gemeente. Om te voorkomen dat de gemeente de facto Feijenoord City voorfinanciert is het van belang een afspraak te maken over zowel de te betalen prijs voor de grond als over de omgang met de verkoopprijs aan de ontwikkelaar. We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan bij het Gronduitgiftebeleid van de Gemeente door uit te gaan van een residuele waardebeoordeling welke wordt berekend aan de hand van de gehele gebiedsontwikkeling. Dit sluit aan bij de gemaakte afspraken welke ten grondslag lagen aan het genomen investeringsbesluit van de gemeente Rotterdam.

De private koper van deze gronden betaalt een waarde voor deze locaties welke hoger zal zijn dan de aanschafprijs die deze rechtspersoon met de gemeente is overeengekomen. Als gevolg van deze aanpak zal het positieve saldo niet onmiddellijk ter beschikking zijn van een privaat consortium komen, maar in eerste instantie in deze "neutrale" entiteit ondergebracht worden. Hiermee blijven die rendementen onverkort beschikbaar voor Feijenoord City en wordt het commerciële partijen onmogelijk gemaakt om tussentijds, en vooruitlopend op het aangaan van een groter commitment, alvast toekomstige winst af te romen.

Daarbij maken we een onderscheid tussen de scenario's dat Feijenoord City in haar geheel doorgaat ("de base case waterval") als voor het scenario dat de ontwikkeling toch niet doorgaat ("de slechte waterval") en er alleen sprake zal zijn van de ontwikkeling van één of meerdere deelprojecten.

De base case waterval legt vast hoe een eventuele overwaarde die in de GREX ontstaat wordt verdeeld tussen de risicodragende partijen, te weten de geselecteerde marktpartijen en de gemeente. We definiëren daarbij een eerste tranche die kan zien op het compenseren van het residuele grondwaarde mechanisme van de gronden die de gemeente heeft ingebracht. Een tweede tranche kan zien op toedeling van het restant, wellicht samenhangend met risico's die door andere partijen zijn genomen. De afspraken tussen de toetredende marktpartijen en Feijenoord met betrekking tot een vergoeding van de door Feijenoord gemaakte plankosten alsmede de waardevermeerdering die de gebiedsontwikkeling heeft doorgemaakt als gevolg van het merk Feijenoord, maken hier ook onderdeel van uit. Bij de base case waterval is er sprake van een residuele waardebeoordeling gebaseerd op de totale gebiedsontwikkeling.

De slechte waterval beschrijft hoe ten tijde van een voortijdige beëindiging van het project eventuele gegenereerde rendementen aan partijen toekomen. Daarbij maken we een onderscheid naar twee situaties:

1. een discretionaire beëindiging door een van de partijen en
2. een beëindiging doordat op enig moment het project niet langer haalbaar blijkt te zijn (bijvoorbeeld bij laagconjunctuur).

In het eerste geval lijkt het voor de hand te liggen om de middelen dominant aan te wenden voor de niet beëindigende partij. In het tweede geval is het van belang om de gemeente extra bescherming te bieden voor het inbrengen van gronden voor ontwikkeling van Parkstad Zuid en andere plots. Daarbij dient een garantie te worden verstrekt dat de saldi tussen de residuele grondwaarde op gebieds- en locatieniveau alsnog aan de gemeente zal worden uitgekeerd.

Samenvattend

Gezien de omvang van de gehele ontwikkeling, is het noodzakelijk dat voor de participatie in de gebiedsontwikkeling in ieder geval kapitaalkrachtige partijen toetreden. Omdat we bovendien willen voorkomen dat er sprake zal zijn van een sterk verwaterde participatie wat de daadkracht van het consortium niet ten goede zal komen, dienen we een zorgvuldige selectie toe te passen. Onze inzet de komende periode is dan ook om te komen tot een relatief klein en kapitaalkrchtig consortium dat in staat om andere partijen, bijvoorbeeld voor de ontwikkeling van de knoop, aan zich te binden. De bovengeschetste aanpak is de nu door ons verwachte aanpak, passend bij de signalen die de markt ons nu afgeeft. Als we op enig moment waarnemen dat er wel een partij in plaats van een consortium geïnteresseerd is, dan wel dat een partij of consortium al veel eerder volledig risicodragend wil instappen, is het steeds mogelijk om het nu gekozen proces daarop aan te passen.

Werkstroom 4; de Grondexploitatie

De grondexploitatie hebben we de afgelopen periode 'mee laten lopen' langs de ontwikkelingen die hierboven zijn beschreven. Om dit te kunnen doen hebben we in eerste instantie een nieuw model geïntroduceerd welke de komende jaren meer mogelijkheid biedt om het financiële sturingsinstrument voor de gehele gebiedsontwikkeling te kunnen worden. Dit is een model dat ook door toekomstige investeerders herkend zal worden, een duidelijkere monitoring op de cruciale onderdelen van de grex biedt en bovendien minder kwetsbaar is als model an sich.

Dit model gaat uit van precies dezelfde data als de oorspronkelijke grex en kent derhalve ook geen andere uitkomst.

De nieuwe grondexploitatie is vervolgens aangepast naar de huidige inzichten van een mogelijke indeling van de deelgebieden, welke ook als logisch door marktpartijen in hierboven beschreven verkenning is bestempeld.

In het projectbureau van Feyenoord City heeft bovendien een heroriëntatie op het oorspronkelijke programma plaatsgevonden. De conclusies die hieraan zijn verbonden door alle partijen, zijn inmiddels verwerkt in de nieuwe grex. Dat geldt ook voor plankosten die eerder nog niet in de grex zijn opgenomen.

Dat is ook de systematiek waarmee we de komende fase de grex continu laten meelopen met de ontwikkelingen die binnen Feyenoord City zullen plaatsvinden. Aanpassingen binnen aspecten als fasering, programma, kostenbesparingen (of juist tegenvallers) zullen direct in een nieuwe versie van de grex verwerkt worden, waarmee dit een wezenlijk onderdeel van de financiële sturing op de gebiedsontwikkeling zal zijn.

DUMMY BASISRAPPORTAGE FEYENOORD CITY

Concept ten behoeve van bespreking met begeleidingswerkgroep, 20 november 2017

P:\SO_PMB-PPM\Stadionpark\2. FEYENOORD CITY\06e. Informatie\Voortgangsrapportages

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Scope project
3. Werkwijze voortgangsrapportage
4. Organisatie Feyenoord City
5. Risicobeheersing
6. Sturing per deelproject
7. Voortgang raadsmoties en toezeggingen
8. Samenvatting

Bijlagen:

- Schema svz afhandelingen moties en toezeggingen
- Schema svz randvoorwaarden Position paper
- Communicatie- en participatie kalender

1. INLEIDING

Aanleiding

Op 11 mei 2017 heeft de raad een besluit genomen waarmee de gemeentelijke betrokkenheid bij het Project Feyenoord City vastligt. Die betrokkenheid heeft onder meer te maken met:

- Deelname in het eigen vermogen voor de financiering van een nieuw stadion Feyenoord (maximaal € 40 mln)
- Aankoop van de grond onder het stadion (maximaal € 60 mln) en uitgifte in erfpacht aan het nieuwe stadion
- Faciliteren van de gebiedsontwikkeling
- Het omzetten van de bestaande lening aan de NV Stadion Feijenoord (€ 7,9 mln)
- Reeds gevoteerde middelen voor outdoor atletiekbaan en multifunctioneel sportcentrum in het kader van de Sportcampus te reserveren voor de realisatie van deze functies als onderdeel van de herontwikkeling van de Kuip
- Uitvoering en financiering van een gemeentelijk mobiliteitsprogramma (€ 35+2 mln, pp 2016) op basis van een door de raad vastgesteld mobiliteitsplan.

Onderdeel van het raadsbesluit is de vaststelling van een Position Paper waarin de gemeente omschrijft welke voorwaarden worden verbonden aan de gemeentelijke betrokkenheid. Bij niet voldoen aan de randvoorwaarden dient een nieuw besluit ter goedkeuring aan de raad te worden voorgelegd. Bij de besluitvorming van Feyenoord City is een motie aangenomen om Feyenoord City aan te wijzen als risicovol project conform de Regeling risicovolle projecten Rotterdam 2012. Op 6 juli is dit bekrachtigd door een gemeenteraadsbesluit, waarbij de raad het project Feyenoord City aangewezen als risicovol project conform de Regeling risicovolle projecten Rotterdam 2012.

Besluit Feyenoord City als risicovol project

De aanwijzing als risicovol project houdt onder meer in dat het college de raad twee keer per jaar zal rapporteren over de voortgang van het project en eventuele veranderingen van doelstellingen, scope, resultaat, planning, financiën, risico's, etc. De verandering dienen te worden afgezet tegen een als eerste te presenteren basisrapportage. Deze basisrapportage omschrijft de startsituatie van het project.

Het raadsbesluit van 6 juli bepaalt in afwijking van de Regeling risicovolle projecten Rotterdam 2012:

- De griffier te mandateren een werkgroep samen te stellen om in samenspraak met het college een voorstel voor te bereiden voor het bepalen van een beperkt aantal indicatoren waarlangs het project gemonitord wordt en van de meeteenheden waarlangs de monitoren in kaart worden gebracht
- De commissie die belast is met het ruimtelijk ordeningsbeleid aan te wijzen als projectverantwoordelijke commissie. In de huidige raadsperiode is dat de commissie BWB
- De commissie tot Onderzoek van de Rekening aan te wijzen als projectbegeleidingscommissie voor Feyenoord City, waarbij de voorzitter tevens optreedt als rapporteur
- Dat een keer per twee jaar een onafhankelijke audit wordt uitgevoerd waarbij de commissie tot Onderzoek van de Rekening aan de raad rapporteert
- Dat afgezien wordt van de rapportages als beschreven in de regeling en de openbare informatie van het college over de door de raad vastgestelde indicatoren wordt weergegeven in een online dashboard.

Voor u ligt de Basisrapportage waarmee wordt beschreven hoe dit online dashboard er uit gaat zien. De Basisrapportage is tot stand gekomen onder regie van de griffie (Arie de Bondt en Anton de Boer). Vanuit de raad namen Vreugdehil, Bruijn, Kroon en Verheij deel aan de voorbesprekingen. De redactie was in handen van de ambtelijke projectorganisatie.

Leeswijzer

1. Hoofdstuk 2 gaat in op de werkwijze waarmee aan de raad over de voortgang van Feyenoord City wordt gerapporteerd in het kader van de regeling risicovolle projecten en het raadsbesluit van 4 en 6 juli 2017
2. Hoofdstuk 3: gaat in op de scope van het project Feyenoord City. Dit bevat zowel de afbakening van het project als de rolverdeling per project tussen gemeente en Feyenoord. Hiermee ontstaat een duidelijk vertrekpunt voor de basisrapportage
3. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de organisatie. Hoe werkt de gemeente samen met Feyenoord? Hoe is het werk binnen de gemeente georganiseerd? Daarmee geeft dit hoofdstuk invulling aan de motie Hand in Hand Clusters
4. In hoofdstuk 5 gaan we in op het risicomanagement en hoe dat wordt vertaald naar indicatoren waarover wordt gerapporteerd
5. Hoofdstuk 6 beschrijft de uitgangssituatie per onderdeel van het project. Dit is de basis voor alle volgende voortgangsrapportages. Hierin worden zowel voor het project als geheel als voor de verschillende projectonderdelen de indicatoren waarover wordt gerapporteerd nader geduid.
6. Hoofdstuk 7 bevat de stand van zaken van de moties die de raad heeft aangenomen over het project alle toezeggingen van wethouders. Een aantal moties kan op grond van deze rapportage worden afgedaan (zie collegebrief) en een aantal moties wordt aan andere dossiers gekoppeld. In de voortgangsrapportage wordt dit een terugkerend hoofdstuk zijn, zodat de raad de voortgang kan volgen, ook zonder dat moties worden afgedaan.

Hoofdstuk 8: te bepalen als samenvatting vooraf of aan het einde?

2. OPZET EN WERKWIJZE VOORTGANGSRAPPORTAGES

Werkwijze

Twee keer per jaar in april en in oktober rapporteert het college aan de raad in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten. De opzet en werkwijze van de rapportages is omschreven in deze Basisrapportage. De Basisrapportage fungeert als uitgangspunt tov waarvan voortgang en ontwikkelingen worden afgezet. De peildatum die in de Basisrapportage wordt gehanteerd is 11 mei 2017 corresponderend met de datum waarop de Raad de Position Paper (inclusief alle bijbehorende documenten) heeft vastgesteld en daarmee groen licht gaf aan het project Feyenoord City. Van dit bestuurlijke ijkmoment wordt alleen afgeweken voor zaken waarover de raad zich nadien heeft uitgesproken zoals het besluit om het project aan te wijzen in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten en de beantwoording van de Schriftelijke vragen van Verheij op In dat geval zal de meest recente informatie het uitgangspunt zijn voor hetgeen in deze Basisrapportage staat. Naast de formele halfjaarlijkse rapportagemomenten zal ook bij separate besluitvorming over deelresultaten van het project over de voortgang worden gerapporteerd. Dit betreft raadsbesluiten of besluiten waarover het college de gemeenteraad informeert.

De rapportages worden opgesteld door de projectorganisatie Stadionpark-Feyenoord City in samenwerking met de commissie tot Onderzoek van de Rekening als begeleidingscommissie en de voorzitter van deze commissie (in de huidige raadsperiode raadslid Leo Bruijn van de PvdA) als rapporteur (NB, rol rapporteur nog verduidelijken, actie griffie).

Voorafgaand aan agendering voor het college wordt per rapportage het concept overlegd met de rapporteur en de begeleidingscommissie. De rapportages worden gepubliceerd op de gemeentelijke website met een heldere structuur zodat de informatie snel inzicht biedt over de hoofdlijnen van de voortgang en tevens de mogelijkheid biedt om middels 'doorklikken' meer gedetailleerd geïnformeerd te worden. Daarmee is de rapportage in principe openbaar tenzij (op onderdelen) vanuit het belang de gemeente of derde partijen niet gewenst is. Hiervoor zal het college de reguliere afspraken volgen en de geheimhouding aan de gemeenteraad voorleggen. In dat geval krijgt de raad op een andere wijze vertrouwelijk inzage in de voortgangsrapportage.

Aanvullend op de halfjaarlijkse rapportages zal de commissie tot Onderzoek van de Rekening elke twee jaar een onafhankelijke audit (laten) uitvoeren en daarover aan de raad rapporteren.

Om de raad tot slot maximaal comfort te bieden zullen nadrukkelijk en uitvoerig ook de reeds ingediende en nog in te dienen moties en schriftelijke vragen en door wethouders gedane toezegging worden meegenomen in de halfjaarlijkse rapportages.

Opzet

Feyenoord City bestaat uit 5 onderdelen, namelijk de gehele gebiedsontwikkeling, de realisatie van het nieuwe stadion, de herontwikkeling van de Kuip, mobiliteit en het sociaal-economisch programma. De komende jaren zullen nog niet veel activiteiten plaatsvinden rondom de herontwikkeling van de Kuip. Deze is immers pas aan de orde na de opening van het nieuwe stadion. De planvorming hierover zal rond 2019/2020 beginnen. We zullen in de tussentijd de voorwaarden in de position paper in concrete afspraken worden uitgewerkt. Het college stelt voor deze afspraken onderdeel te laten zijn van het afsprakenkader rond het nieuwe stadion en ook in die context te rapporteren. Zodra de planvorming voor de herontwikkeling van de Kuip concreter wordt, zal deze een zelfstandige plek in de voortgangsrapportage krijgen. In de voortgangsrapportage wordt dan in de volgende hoofdstukken gerapporteerd:

1. Gebiedsontwikkeling
2. Stadion
3. Mobiliteit
4. Sociaal economisch programma
5. Overall

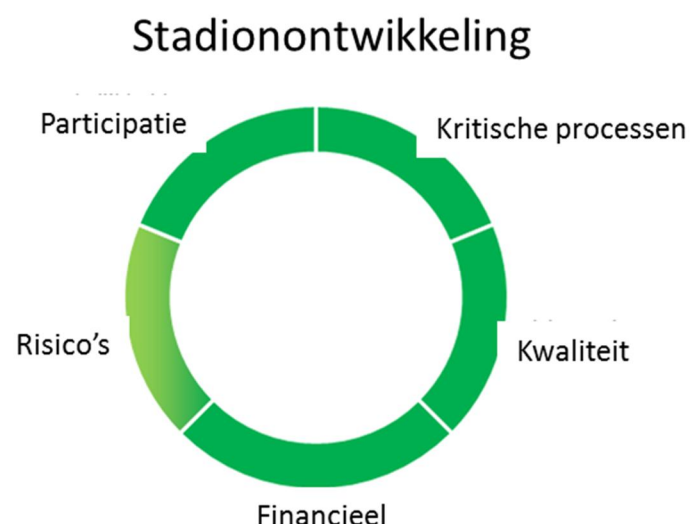
Voor elk onderdeel wordt de voortgang en de ontwikkelingen in de voorafgaande periode geschetst en wat dit betekent voor het project en het gemeentelijk risicoprofiel. Dit gebeurt vanuit de volgende invalshoeken (zie hoofdstuk 6 voor de uitwerking per onderdeel) :

1. Tijd: Kritische processen
2. Kwaliteit: Indicatoren
3. Geld: Randvoorwaarden Position Paper
4. Risico's: Overige randvoorwaarden Position paper en ontwikkeling van het risicoprofiel
5. Participatie: Georganiseerde activiteiten en draagvlak

De beoordeling van de ontwikkelingen per onderdeel van het project worden grafisch samengevat in een cirkel met gelijke segmenten voor de vijf invalshoeken die ingekleurd worden. De kleur geeft de beoordeling als volgt weer:

- Groen: ontwikkelingen zijn conform de verwachting obv de Basisrapportage
- Oranje: ontwikkelingen zijn conform maar verdienen extra aandacht omdat risico op afwijkingen toeneemt
- Rood: ontwikkelingen wijken af van de Basisrapportage en dienen te worden bijgestuurd

In de voortgangsrapportage worden zowel de stand van moment van de op dat moment voorliggende voortgangsrapportage als de voorgaande voortgangsrapportage getoond. Hiermee is ook de ontwikkeling zichtbaar.



De opzet van de voortgangsrapportage zal dusdanig zijn, dat door doorklikken de achterliggende informatie beschikbaar is. Bijvoorbeeld bij de kritische processen zal per kritisch proces de voortgang te vinden zijn op basis waarvan het oordeel tot stand is gekomen. Qua systematiek/techniek is dit vergelijkbaar met de wijkprofielen, al zal hier meer achterliggende informatie worden getoond. Tevens zullen via het dashboard ook de laatste besluitvormingsdocumenten en/of brieven van het college aan de raad getoond worden. Het dashboard zal bij de eerste voortgangsrapportage actief zijn.

3. SCOPE PROJECT

Het is belangrijk om in het kader van deze basisrapportage de scope van Feyenoord City in het kader van de regeling risicovolle projecten te bepalen.

In het raadsvoorstel ten behoeve van het besluit tot aanwijzing van Feyenoord City als risicovol project is de volgende scope voorgesteld: het hele position paper, de producten en deelprojecten waar dit op ziet en de daarop betrekking hebbende moties te hanteren. Op deze manier is een integrale verantwoording mogelijk.

Dit betekent dat de scope van Feyenoord City als risicovol project bestaat uit:

1. Gebiedsontwikkeling Feyenoord City;
2. Ontwikkeling van een nieuw stadion;
3. Herontwikkeling van De Kuip;
4. Sociaal-economisch programma;
5. Mobiliteit (gemeentelijk uitvoeringsprogramma en programma gedragsverandering).

De rest van het Stadionpark (waaronder Sportcampus, Park de Twee Heuvels en Noorderhelling) blijft een regulier project en daarover zal op de gebruikelijke wijze worden gerapporteerd via de monitor Grote Projecten. In hoofdstuk 7 betreffende de moties gaan we verder in op de moties en zullen we ook aangeven welke moties wel in het kader van de raadsbehandeling Feyenoord City zijn aangenomen, maar buiten de scope van deze regeling vallen aangezien deze logischer bij een ander dossier passen.

Feyenoord City is niet een project in de strikte definitie van de RSPW:

- Er is sprake van meerdere projecten
- De deelprojecten kennen niet allemaal dezelfde verantwoordelijke partij
- De gemeente is wel betrokken, maar zit niet in alle deelprocessen aan het stuur.

Ondanks deze notie zal het college zo dicht mogelijk bij de werkwijze van de RSPW blijven, voor zover dat binnen de gegeven context van een project mogelijk is. Hieronder is per deelontwikkeling aangegeven wie verantwoordelijk is en wat de rol van de gemeente is. Dit is een belangrijk onderdeel van de scopebepaling, omdat hierbij duidelijk is waar het college direct op aanspreekbaar is en waar college Feyenoord moet aanspreken, maar niet direct aan het stuur zit.

Gebiedsontwikkeling

Het opstarten van de gebiedsontwikkeling is de verantwoordelijkheid van Feyenoord. Na de besluitvorming door de gemeenteraad heeft Feyenoord aan Realconomy de opdracht gegeven om binnen de kaders van de position paper te komen tot oprichting van een entiteit en/of selectie van partijen. Bij de oprichting van de entiteit zullen afspraken gemaakt moeten worden hoe de verantwoordelijkheden van Feyenoord en de entiteit verdeeld worden. De rol van de gemeente zal het zelfde blijven.

De gemeente kent twee hoofdrollen:

1. Bevoegd gezag in de publiekrechtelijke procedures: Feyenoord is verantwoordelijk voor de totstandkoming van de juiste producten, waar de gemeente proactief in meekijkt. De gemeente maakt in de procedures haar zelfstandige afwegingen
2. Contractpartner waar het betreft de aankoop en verkoop van gronden en bijbehorende private afspraken met betrekking tot grondwaardebepaling en kwaliteitsborging (zoals de kwaliteit van het openbaar gebied)

Voor de verschillende producten en processen zijn de rollen vanuit deze twee hoofdrollen verder uitgewerkt.

Onderstaand overzicht aanpassen (splitsen in planvorming en ontwikkelentiteit; iedere regel moet voor leken te begrijpen zijn)

Producten	Rol gemeente
<ul style="list-style-type: none">• Definitief masterplan (inclusief duurzaamheid)• Bestemmingsplan en onderbouwingen<ul style="list-style-type: none">• Milieueffectrapportage• Veiligheidsrapportage• Programmatische onderbouwing• Oprichten entiteit/selecteren partijen• Afspraken met entiteit/partijen• Verwervingen• Financieel: demarcaties/actualisaties	<p>Kaderstellend/toetsend Meewerkend, procedure voerend</p> <p>Mee-opstellen selectieleidraad, toets selectie Contractpartij Faciliteren verplaatsing bedrijven Toetsen</p>

Stadion

De ontwikkeling en realisatie van het nieuwe stadion is een verantwoordelijkheid van Stadion Feijenoord NV. De gemeente kent de volgende hoofdrollen

1. bevoegd gezag met betrekking tot omgevingsvergunning, daarbij betreffend
 - a. inpassing in gebied/welstand
 - b. milieu-effecten
 - c. borging belangen omwonenden
 - d. haar verantwoordelijkheid met betrekking tot veiligheid
 - e. ...
2. Toekomstig aandeelhouder, daarbij:
 - a. Haar positie borgend in de toekomstige aandeelhouderstructuur en bijbehorende governance
 - b. Toetsend op de veiligstelling van een gezonde toekomstige exploitatie
3. Erfpachtverlener

Voor de verschillende producten en processen zijn de rollen vanuit deze twee hoofdrollen verder uitgewerkt.

Onderstaand overzicht aanpassen (splitsen in planvorming, financiering en overig; iedere regel moet voor leken te begrijpen zijn)

Producten	Rol gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Programma van eisen • Ontwerp • Voorbereiding aanbesteding • Erfpacht • Financiering/LOI's • Uitwerking/actualisatie businesscase • Plan van aanpak verbrede organisatie • Uitwerking governance 	Inbreng leverend, toetsend Toetsend Toetsend Verantwoordelijk, contract Belangen inbrengend, contract Toetsen Toetsen Belangen inbrengend, contract
Moties/amendementen	
Motie 1: meer geld op het veld (inzetten op € 28 mln spelersbudget en bij financial close rapporteren)	Door Feyenoord onderbouwing te leveren
Motie 18: structureel hoeft niet (zoveel mogelijk vermogen door andere partijen en zodra mogelijk en verantwoord te vervreemden)	Financial close

Mobiliteit

Bij mobiliteit zijn de verantwoordelijkheden op de verschillende gebieden tussen Feyenoord en gemeente verdeeld. Op hoofdlijnen zijn de verantwoordelijkheden als volgt verdeeld

Gemeentelijke rollen:

- Contractpartner in mobiliteitscontract: borgen van goede mobiliteitssituatie
- Toetsend op uitvoering Feyenoord mbt mobiliteit (realiseren/organiseren parkeren (auto, fiets, bus), gedragsverandering mbt modal split en peak shaving en monitoring)
- Uitvoeren eigen gemeentelijk programma
- Verantwoordelijk voor regelingen mbt parkeren in de wijken

Feyenoord:

- Contractpartner in mobiliteitscontract: daadwerkelijk bereiken beloofde resultaten
- Verantwoordelijk voor gedragsverandering (modal shift en peak shaving)
- Verblijfsactiviteiten rond wedstrijden
- Communicatie via website, social media en app
- Mobiliteitsdraaiboek evenementen
- Fysieke maatregelen als opgenomen in Grondexploitatie Feyenoord City
- Parkeren 1^e, 2^e en 3^e schil
- Busparkeren
- Fietsparkeren
- Afspraken met vervoerders
- Verantwoordelijk voor verkeersregelaars, e.d. tijdens evenementen
- Monitoren effecten incl. nulmeting
- Enquête onder supporters

Producten	Rol gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Geïntegreerd/uitgewerkt mobiliteitsplan (software, gedragsverandering, fysieke maatregelen) • Afspraken met derden (parkeren, vervoerders) • Opzet monitoring • Uitwerken parkeren in de wijken • Mobiliteitscontract 	Toetsend/meewerkend Toetsend Toetsend Verantwoordelijk Trekker
Voorwaarden/Moties	
Voorwaarde 13: mobiliteitscontract; realisatieplicht	
Motie 10: Park & Sail (inventarisatie plekken langs rivier)	

Producten	Rol gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Uitwerken eigen programma <ul style="list-style-type: none"> • Afstemmen met andere werkzaamheden • Financieel met Prorail/MRDH • Uitwerken maatregelen • Relatie met stedelijke programma's (OV-plan, MIRT) 	
Moties/amendementen	
motie 12: fiets 'm er in (luie brugverbinding naar Hillesluis)	Visie Colosseumzone
motie 11: Feyenoord City Intercity (optimale bereikbaarheid per sppo, mogelijkheden voor sprinter of IC-station)	V&V
Motie 17: Hand in hand met de metro (OV op zuid 2011 actualiseren en impact op wijken in beeld brengen)	V&V
Motie 23: P+R Feyenoord City (verdere vergroting, betere ontsluiting, betere tramverbinding naar stadion)	Apart deelproject
motie 28: HOV-knooppunt (onderzoeken hoe ter hoogte van NS-station Stadion hoogwaardig OV-knooppunt gerealiseerd kan worden)	V&V

Sociaal economisch programma

Voor het sociaal-economisch programma is Feyenoord verantwoordelijk en heeft de gemeente een belangrijke toetsende en aanjagende rol. Tegelijk is die aanjagende rol ook intern nodig om te zorgen dat de verbinding met gemeentelijke activiteiten voldoende wordt gelegd en ook daadwerkelijk mogelijk wordt gemaakt. De gemeente zal dit vanuit haar reguliere rol en processen het sociaal economisch programma Feyenoord City zoveel mogelijk faciliteren. Wat dit concreet betekent zal verder worden vastgelegd in het Social Impact Contract

Rollen gemeente:

- Inzet van haar eigen netwerken
- Verbinden van programma Feyenoord City aan gemeentelijke programma's
- Bekijken mogelijkheden te gebruiken vastgoed en buitenruimte voor activiteiten sociaal economisch programma Feyenoord City
- Inbreng inzet, kennis en expertise van Sportsupport
- Inbreng van kandidaten voor trajecten Feyenoord (WSPR)
-

Producten	Rol gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Stappenplan • Multisportclub • Broedplaats • Sportexperience • Werkgelegenheid • Social impact contract 	<ul style="list-style-type: none"> Toetsen Meewerken (Sportsupport) Meewerken Toetsen Toetsen, meewerken Opzetten
Moties/amendementen	
Motie 3: gecoördineerd programma sportparticipatie (bundelen krachten gemeente en Feyenoord City)	Social Impact Contract
Motie 13: rapporteren sportparticipatie	Social Impact Contract
Motie 6: Deltaplan Werk (ambitieuzer plan, per fase, kijkend naar andere projecten)	Social Impact Contract
Motie 14: Onderwijzer (beleidsplan gericht op sturen aansluiting huidige aanbod opleidingen in sport-, spel- en recreatiesector en Feyenoord City en evt nieuw)	Social Impact Contract
Motie 21: Borgen maatschappelijke beloftes (Social Impact Contract)	Social Impact Contract

Kuip

Feyenoord is verantwoordelijk voor de herontwikkeling van de Kuip. De gemeente heeft hierbij de volgende rollen

- Uitwerken en contractueel vastleggen procesafspraken omtrent herontwikkeling Kuip
- Opdrachtgever voor outdoor atletiek en multifunctioneel sportcentrum
- Verleener omgevingsvergunning
- Toetsend in kader van Kuip als gemeentelijk monument
- Grondeigenaar (op dit moment uitgegeven via erfpacht)

De herontwikkeling van de Kuip is niet aan de orde zolang het nieuwe stadion niet geopend is. De definitieve planvorming zal waarschijnlijk pas aan de orde zijn bij definitieve zekerheid over de realisatie van het stadion. Wel zullen komende 2 jaar nadere afspraken over deze herontwikkeling gemaakt moeten worden om aan de kaders van de position paper te voldoen. Wij stellen voor deze afspraken te koppelen aan financial close en de komende 2 jaar hierover te rapporteren onder het kopje Stadion, aangezien beide projecten zo met elkaar verweven zijn.

Overall

Niet alle aspecten van het project zijn per projectonderdeel te vangen. Wij zullen dan ook nog een overall overzicht geven. De Onderwerpen die hierbij terugkomen zijn:

- Raakvlakken/samenhang tussen projectonderdelen
- Participatie
- Overige onderwerpen (standplaatsen)

Raakvlakken

Zoals gezegd is Feyenoord City in een aantal duidelijk te onderscheiden onderdelen op te delen. Deze zijn zo verschillend, zowel qua rol van de gemeente als qua type project, dat deze ook daadwerkelijk een andere aanpak kennen. Tegelijk is het noodzakelijk Feyenoord City als geheel te sturen. In de position paper zijn al een aantal belangrijke voorwaarden voor geformuleerd die hier op zien. Ook de rapportages richting college en gemeenteraad in het kader van de regeling risicovolle projecten zien op de gehele ontwikkeling.

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 resultaten wordt ingezet. Met de groter wordende gemeentelijke organisatie (en daarmee ook nieuwe mensen) is het gestructureerd benoemen en ontdekken van deze raakvlakken van groot belang. De projectmanager Feyenoord City (W. Verhagen) is verantwoordelijk voor het in beeld brengen van deze raakvlakken en het bewustzijn hiervan in de projectorganisatie. Belangrijke raakvlakken zijn bijvoorbeeld:

1. Omvang grondaankoop moet minimaal gelijk zijn aan grondslag erfpacht
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. Voor alle deelprojecten en bijbehorende producten geldt dat er een checklist is met relevante voorwaarden 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.

Participatie

Feyenoord City is een groot stedelijk project met grote impact op de (directe) omgeving. Een goede participatie is cruciaal om tot een succesvol project te komen. Hierbij gaat het niet alleen om draagvlak creëren, maar juist ook om input vanuit de omgeving halen. Het toevoegen van de lokale kennis van de mensen die er wonen, werken of het gebied bezoeken draagt bij tot een beter plan dat beter aansluit bij de wensen van de gebruikers

van het gebied. Voor Feyenoord City is participatie daarom integraal onderdeel van de aanpak. Met de stadion Werkgroep Veranda is daarom al een participatieconvenant afgesloten en er zijn diverse sessies met bewoners, ondernemers en gebiedscommissieleden georganiseerd voor de onderwerpen die op dit moment spelen (mobiliteit, startdocument mer, uitwerking participatie). Zowel Feyenoord City als de gemeente hebben een omgevingsmanager aangesteld om dit een volwaardige plek in de organisatie te geven. De komende jaren zal voor ieder relevant deeltraject de participatie opgezet worden met de betrokken stakeholders. Daarbij is het belangrijk ook vanuit de doelgroepen te denken om te zorgen dat het voor hen behapbaar blijft. De rol van de gemeente is het mee opzetten van de participatie, haar eigen netwerken en communicatiemiddelen inzetten en toetsen of er op een goede manier met de inbreng vanuit de omgeving wordt omgegaan en deze volwaardig in de afweging wordt meegenomen. De gemeente neemt hierin een zelfstandige positie in ten opzichte van Feyenoord City.

Overige onderwerpen

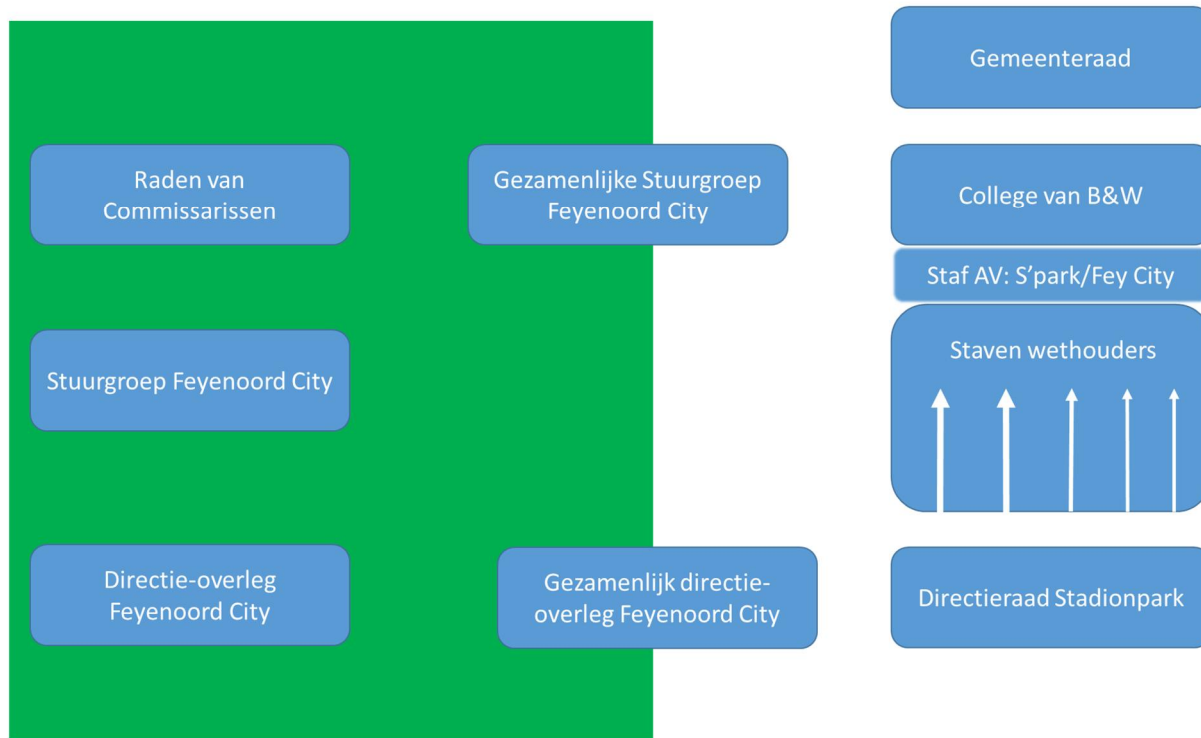
In een ontwikkeling als Feyenoord City zullen altijd onderwerpen of kwesties naar boven komen die niet in een van de gedefinieerde deeltrajecten past. Op dit moment is daarbij in ieder geval de positie van de standplaatshouders in het vizier, waar wij u op @@@ over bericht hebben. In de voortgangsrapportage zullen we u informeren als er van dit soort onderwerpen naar boven komen. De gemeentelijke rol is goed te bewaken dat dit soort zaken goed worden opgepakt door Feyenoord City of als het een gemeentelijke taak betreft deze zelf op te pakken.

4. ORGANISATIE

Dit hoofdstuk beschrijft de gemeentelijke organisatie en de samenwerking met Feyenoord. Mochten zich daarin belangrijke wijziging voordoen zal daarover gerapporteerd worden in de halfjaarlijkse rapportage aan de raad (zie ook hoofdstuk 2).

In onderstaande figuur is de organisatie van Feyenoord City weergegeven.

GEZAMENLIJKE PROJECTORGANISATIE FEYENOORD CITY



Deze figuur laat zowel de gemeentelijke organisatie als de gezamenlijke organisatie met Feyenoord zien.

Bestuurlijk

Feyenoord City is een breed project dat aan de portefeuilles van alle wethouders in het college raakt (zonder volledig te zijn):

- wethouder buitenruimte: Inpassing stadion in combinatie met programma rivieroevers, beheer
- wethouder werkgelegenheid en economie: Ambities werkgelegenheid Feyenoord City, social impact contract, standplaatshouders, detailhandelvisie, broedplaats
- wethouder mobiliteit, duurzaamheid: Uitvoering mobiliteitsplan Stadionpark, benoemen duurzaamheidsambities voor gebiedsontwikkeling en nieuwe stadion, relatie met stedelijke verkeersprojecten (SVPR)
- wethouder onderwijs, jeugd en zorg: Bestaande onderwijsbeleid en welzijnsbeleid koppelen aan sociaaleconomisch programma Feyenoord City, broedplaats voor sport en bewegen, onderwijsvoorzieningen
- wethouder stedelijke ontwikkeling en wonen: uitwerking woonprogramma, erfpachtcontract, faciliteren private grondexploitatie eerste fase gebiedsontwikkeling, bestemmingsplan, omgevingsvergunning
- wethouder sport en financiën: Uitwerking deelneming nieuwe stadion, ambities verhoging sportparticipatie, nieuwe vastgoedprogramma atletiek, overall projectwethouder Feyenoord City

Wethouder Visser (functie noemen) is aangewezen als verantwoordelijk projectwethouder voor Feyenoord City. In diens maandelijkse staf Stadionpark/ Feyenoord City wordt, naast de onderdelen uit zijn eigen portefeuille, ook de integrale voortgang op hoofdlijnen besproken. Zo is deze staf het voorportaal van het college voor bijvoorbeeld de voortgangsrapportages in het kader van de regeling risicovolle projecten Feyenoord City.

Het college als geheel bespreekt Feyenoord City minimaal twee keer per jaar, op het moment dat de voorgangsrapportage besproken wordt. Daarnaast zullen alle andere belangrijke onderwerpen (bv masterplan, social impact contract, mobiliteitscontract) in het college besproken worden en vervolgens ter besluitvorming of ter informatie aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Namens het college zullen de wethouder sport en financiën en wethouder stedelijke ontwikkeling en wonen eens per kwartaal zitting nemen in de Gezamenlijke Stuurgroep Feyenoord City, waarin Feyenoord door beide president-commissarissen (BVO en Stadion) wordt vertegenwoordigd. De agenda wordt voorbereid door de gemeentelijke projectorganisatie in samenwerking met Projectbureau Feyenoord City.

Voorafgaand aan de Gezamenlijke Stuurgroep zijn er de volgende bestuurlijke afstemoverleggen:

1. de drie meest betrokken wethouders (Langenberg, Simons en Visser) bij de fysieke ontwikkelingen hebben voorafgaand aan de Gezamenlijke Stuurgroep een Bestuurlijk Afstemoverleg voorbereid door de projectorganisatie waarbij de gemeentelijke stellingname in zake kwesties wordt besproken die op de agenda van de Gezamenlijke Stuurgroep staan.
2. de drie meest betrokken wethouders (Visser, Struijvenbert en de Lange) bij het sociaal-economisch programma hebben voorafgaand aan de Gezamenlijke Stuurgroep een Bestuurlijk Afstemoverleg voorbereid door de projectorganisatie waarbij de gemeentelijke stellingname in zake kwesties wordt besproken die op de agenda van de Gezamenlijke Stuurgroep staan.
3. Over sectorale kwesties bijvoorbeeld aangaande sport, verkeer, onderwijs of werkgelegenheid worden bilaterale overleggen met de betreffende vakwethouder georganiseerd en wordt zo nodig ook een bestuurlijk afstemoverleg georganiseerd waarbij ook de projectwethouder aanschuift.

Ambtelijk

De breedte van het project weerspiegelt zich ook in de betrokkenheid van alle gemeentelijke clusters bij het project. Ook daarvoor zijn organisatorische voorzieningen getroffen en overleggen ingesteld.

Directeur Stedelijke Inrichting van Stadsontwikkeling (Klep) is Ambtelijk Opdrachtgever voor Feyenoord City (en de omliggende Stadionparkontwikkeling). Hij zal het stokje aan het eind van het jaar overdragen aan de directeur Gebiedsontwikkeling van Stadsontwikkeling (Melchers) die in de loop van 2017 is aangesteld. Voor de dagelijkse gang van zaken is het ambtelijk opdrachtgeverschap in handen van een gedelegeerd AOG (Hoogerbrugge) gelegd die op directeursniveau opereert en meer tijd beschikbaar heeft om de doelstellingen van de (totale) gebiedsontwikkeling Stadionpark (inclusief Feyenoord City) te bewaken, de werkorganisatie aan te sturen en de relevante netwerken te onderhouden.

Voor het gehele Stadionparkgebied fungeert een gemeentelijke directieraad Stadionpark waaraan de directeuren van de directies Stedelijke Inrichting en Gebiedsontwikkeling van SO deelnemen en de directeur Sport en Recreatie van MO alsmede de businesscontroller. De directieraad staat onder voorzitterschap van de ambtelijk opdrachtgever (AOG). Tevens kent de directieraad een aantal agendaleden, waarbij deze indien dit gewenst is ten aanzien van hun portefeuille kunnen deelnemen. Op dit moment zijn der agendaleden vanuit Stadsbeheer, directie Veilig en DCMR. Directeur W&I laat zich vertegenwoordigen door directeur Sport en Recreatie.

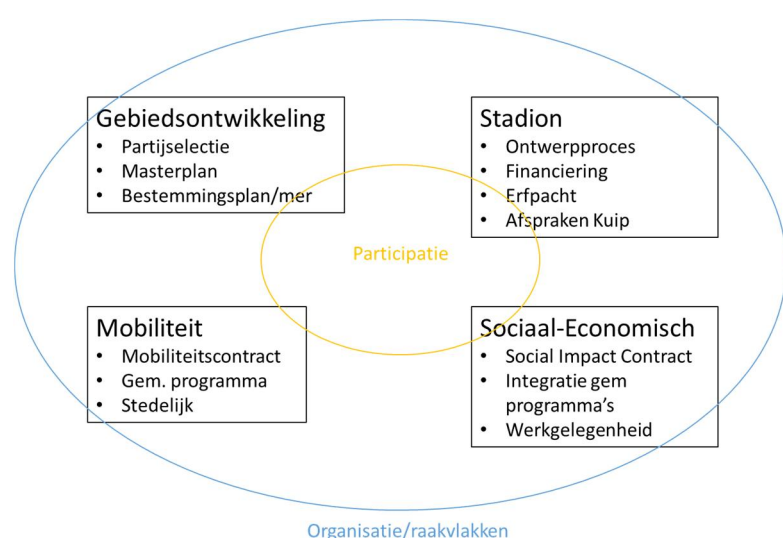
Voorafgaand aan de Gezamenlijke Stuurgroep Feyenoord City wordt een gezamenlijke Directieraad tussen gemeente en Feyenoord georganiseerd. Daarin nemen meerdere directeuren van Feyenoord deel (CFO, etc - noemen) en de directeuren van de gemeentelijke directieraad. De gezamenlijke directieraad wordt voor voorbereid in de gemeentelijke directieraad Stadionpark

Gemeentelijke projectorganisatie

De gemeentelijke projectorganisatie is na het raadsbesluit over Feyenoord City in een nieuw vaarwater gekomen. Er is qua samenstelling en capaciteit een schepje bovenop gedaan vanwege de verbreding van de opgave en verdieping van het project (bijvoorbeeld nav de aanwijzing in het kader van de Regeling risicovolle projecten). De projectorganisatie kenmerkt zich door korte lijnen en grote mate van individuele zelfstandigheid en verantwoordelijkheid. Een voorbeeld daarvan is de werkwijze met een gedelegeerd ambtelijke opdrachtgever. Een ander voorbeeld is de huisvesting in het gebied.

De volgende organisatorische voorzieningen zijn getroffen en overlegstructuren ingesteld:

1. Voor elke onderdeel van het projectresultaat (stadion, gebiedsontwikkeling, mobiliteitsplan, etc) is een gemeentelijk accounthouder annex projectleider aangesteld. Deze heeft voor zijn of haar werk een projectteam samengesteld met daarin concernbreed vertegenwoordigers van de voor dat onderwerp betrokken clusters/afdelingen. Alle projectleiders komen bij SO vandaan. Voor het Social Impact Contract is een projectleider van MO aangewezen. Specifiek voor dit onderdeel is ook een regieteam ingesteld met afdelingshoofden van W&I en MO en de gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever Feyenoord City.
2. In het coördinatieteam dat 3 wekelijks vergadert vindt de afstemming tussen de accounthouders/projectleiders plaats. Hierin worden de raakvlakken, participatie en wijze van samenwerken met Feyenoord besproken en de richtinggevende besluiten van de directieraad besproken
3. Daarnaast zijn product overstijgende werkvelden zoals risicomangement en omgevingsmanagement specifiek in de projectorganisatie benoemd en belegd bij daarvoor aangestelde functionarissen.
4. Een keer in de 6 weken vindt het projectenoverleg plaats waarbij alle betrokken uit de verschillende projectonderdelen van Feyenoord City en de overige projecten in het Stadionpark gebied onderling informatie uitwisselen



Voor het vormgeven van de gemeentelijke projectorganisatie is in de begroting vanaf 2018 in het IFR een specifieke post voor Stadionpark en NPRZ opgenomen, waarmee de dekking van de gemeentelijke projectorganisatie structureel geregeld is.

De motie 'Hand in Hand Clusters' vraagt om een goede betrokkenheid van alle clusters. Concreet hiervoor zijn de volgende maatregelen genomen:

1. Concernbrede directieraad
2. Projectgroep Stadionpark, met daarin ook vertegenwoordigers van MO en SB
3. Coördinatieteam Feyenoord City, met daarin ook projectleider Social Impact contract
4. Specifieke regiegroep Sociaal Impact Contract met MO en W&I
5. Per deelproject projectgroepen en werkverbanden waar de relevante clusters in vertegenwoordigd zijn

Organisatie Feyenoord

NB Organogram Feyenoord opnemen met korte toelichting.

Samenwerking met Feyenoord

Voor een succesvolle ontwikkeling van Feyenoord City als brede ontwikkeling met een zo groot mogelijk positief maatschappelijk effect is een intensieve samenwerking tussen gemeente en Feyenoord noodzakelijk. Hiertoe is de volgende samenwerkingsstructuur opgezet:

1. Gezamenlijke Stuurgroep Feyenoord City (zie hiervoor)
2. Op sectorale onderdelen zoals het mobiliteitsprogramma worden specifieke overleggen georganiseerd tussen de betreffende Rotterdamse bestuurder en een directielid van Feyenoord. Voorbeeld is het ad hoc overleg tussen wethouder verkeer (Langenberg) en directeur stadion (Van Merwijk)
3. Gezamenlijke Directieraad Feyenoord City (zie hiervoor)
4. Kernteam Feyenoord City: in dit overleg stemmen de (gedelegeerd) opdrachtgevers en de projectmanagers van beide wederzijdse projectorganisaties hun werkzaamheden af en signaleren kwesties die extra aandacht behoeven
5. Vanuit gemeente en Feyenoord worden Regiegroepen en werkverbanden ingesteld voor afstemming en sturing op alle specifieke producten of productgroepen. Per product zal dit aan het begin worden bepaald

Naast een goede formele afstemming is er ook oog voor de een goede informele samenwerking en het creëren van de juiste teamspirit.

RISICOSTURING

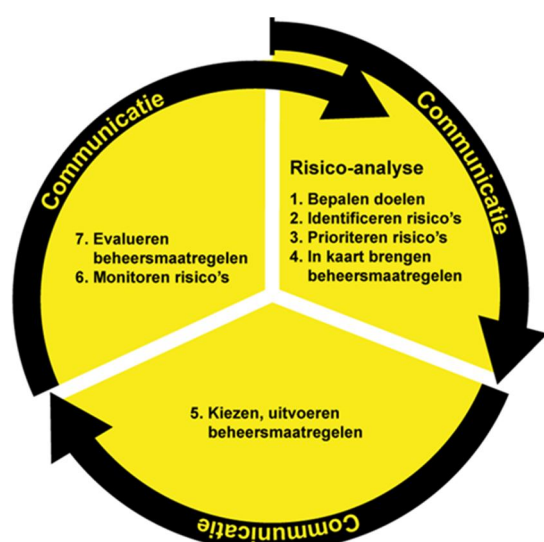
5.1 Principes en uitgangspunten

Met de raadsbesluitvorming van 11 mei 2017 is indirect ook het risicoprofiel van de gemeente vastgelegd. Het risicoprofiel kan dan ook worden afgeleid uit de voorwaarden in de position paper in combinatie met de haalbaarheidsstudie van Feyenoord City (inclusief de onderliggende documenten bij de haalbaarheidsstudie zoals de businesscases en de beoordelingen in de gemeentelijke toetsen zoals de second opinion).

Uitgangspunt is dat het risicoprofiel voor de gemeente hetzelfde blijft als bij de besluitvorming over de position paper van 11 mei 2017.

5.2 Risicomanagement

In de handleiding RSPW is Rotterdamse methode (gebaseerd op RISMAN) beschreven. Deze wordt ook in Feyenoord City zo veel mogelijk gevolgd. Niet op alle punten is deze echter aan de orde. Zo is de gemeente bijvoorbeeld niet verantwoordelijk voor de grondexploitatie en hoeft daar ook geen risicobudgetberekeningen voor te doen.



In de projectorganisatie Feyenoord City is risicomanagement, naast omgevingsmanagement, een centraal thema. Ook in de haalbaarheidsfase is constant gestuurd op het beheersbaar houden van de risico's. In die fase is dat met name vormgegeven door middel van externe toetsen/second opinions en door aan de uitkomsten daarvan voorwaarden in de position paper te koppelen. Nu na de raadsbesluitvorming er daadwerkelijk sprake is van een project is dit niet meer voldoende. De gemeentelijke projectorganisatie wordt groter, nu er verschillende (als individueel project al omvangrijke) projecten ontstaan. Aan de projectorganisatie zijn daarom twee risicomangers toegevoegd. Deze zijn verantwoordelijk voor het risicomanagement in het overall-project en voor de deelprojecten binnen Feyenoord City. Om deze rol te vervullen houden ze interviews, organiseren het risicodeel van project start-ups per project en zijn regelmatig bij teamoverleggen en het coordinatieoverleg aanwezig. Belangrijk doel daarbij is een groot risicobewustzijn bij alle projectmedewerkers en voldoende kennis bij de projectmedewerkers in hun deelproject over de risico's in dat specifieke deelproject en de raakvlakken met andere deelprojecten in relatie tot het risicoprofiel van het gehele project. De risicomangers ondersteunen de algemeen projectmanager en de deelprojectmanagers.

5.3 Toprisico's

Het toprisico in het project is dat het gehele project uiteindelijk alsnog niet doorgaat.

Afgeleide risico's zijn:

- a. Het project komt tot stand met een groter financieel risico voor de gemeente
- b. Het project komt tot stand maar met minder kwaliteit en minder maatschappelijke baten
- c. Het project komt later tot stand
- d. Verkeersoverlast, vanwege stilvallen gedragsverandering mobiliteit
- e. Beperktere maatschappelijke baten, vanwege stilvallen sociaal-economisch programma

Aangezien zowel de gebiedsontwikkeling, de ontwikkeling van het stadion en de herontwikkeling van de Kuip privaat initiatief zijn, kan de gemeente niet verantwoordelijk zijn voor het wel/niet doorgaan van het project. Met de position paper is de positie van de gemeente helder. Indien aan de voorwaarden van de gemeente wordt voldaan, kan het project gewoon doorgang vinden en treden ook de afgeleide risico's niet op. Indien er aan private kant risico's optreden die kunnen leiden tot een no go, dient dit aan private kant opgelost te worden. Goed risicomanagement aan private kant is dan ook cruciaal. Indien private partijen risico's tegenkomen die niet oplosbaar zijn bestaat de kans dat naar de gemeente wordt gekeken om het project toch vlot te krijgen. In dat geval zouden de afgeleide risico's a en b kunnen optreden. Door het duidelijk vastleggen van de randvoorwaarden in de position paper betekent afwijking van de randvoorwaarden een nieuw gemeentelijk besluit. Hiermee wordt het optreden van deze afgeleide risico's in voldoende mate beheerst.

In een complex project als Feyenoord City is er een grote kans dat er risico's optreden die tot vertraging van het project leiden. Ook hiervoor geldt dat de gemeente wel een belang heeft bij het juiste tempo van het project. Specifiek valt hierbij te denken aan latere maatschappelijke baten, vertraging van de atletiekfaciliteit in Kuip later en consequenties voor de businesscase. Tegelijk kan de gemeente ook in dit geval de verantwoordelijkheid voor de planning niet overnemen. Wel zal de gemeente Feyenoord aanspreken op de voortgang, pro-actief haar kennis en kunde inbrengen om risico's te signaleren en binnen de kaders van de position paper mee te denken over mitigerende maatregelen om vertraging te voorkomen. Indien de mitigerende maatregelen buiten de kaders van de position paper liggen zullen deze pas plaatsvinden na gesprek hierover met de raad.

Ten aanzien van de voortgang van het mobiliteitsprogramma en het sociaal-economisch programma worden het mobiliteitscontract en social-impactcontract getekend, waarin voldoende prikkel opgenomen moet zijn om de programma's daadwerkelijk uit te voeren. Tevens moeten de programma's zo worden opgezet dat er een natuurlijke verbinding is met de doelstellingen van Feyenoord en andere betrokken partijen, waarmee er

een intrinsieke motivatie is om deze programma's uit te voeren. Daarbij zullen voldoende resultaten op deze vlakken geboekt moeten zijn op het moment dat de eerste daadwerkelijk onomkeerbare contracten worden getekend.

In de volgende paragrafen wordt specifiek ingegaan op de belangrijkste onderliggende risico's per onderwerp

5.3.1 Contracten en afspraken voor definitieve 'go' in 2019

In 2019 zullen veel afspraken en contracten definitief worden. Uitzondering zijn mobiliteitscontract en social impact contract welke eind 2017 zullen worden afgerond. Maar alle definitieve contracten rond gebiedsontwikkeling en stadionontwikkeling zullen in 2019 getekend worden. Er is immers een grote samenhang tussen financial close Stadion (inclusief aandeelhouderschap gemeente), grondaankoop en uitgifte in erfpacht gemeente en besluitvorming bestemmingsplan. Omgevingsvergunning en aanbesteding gemeente.

Belangrijkste risico's (met bijbehorende beheersmaatregelen) dat een definitieve 'go' uiteindelijk niet tot stand komt zijn:

- Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden in de position paper (beheersmaatregelen: bij ieder deelproces de voorwaarden duidelijk in beeld, zowel bij Feyenoord City als bij gemeentelijke betrokkenen; eventuele noodzakelijke afwijkingen tijdig toetsen bij gemeenteraad)
- De financiering komt niet rond (beheersmaatregelen van gemeente zijn beperkt, behalve het proces pro-actief volgen en bij deelprocessen als ontwerp van het stadion met de "financiersbril" meekijken)

Belangrijkste risico's (met bijbehorende beheersmaatregelen) dat een definitieve "go" later tot stand komt:

- Vertraging in ene proces (bv uitblijven LOI) levert vertraging op in andere proces (bv commitment gebiedsontwikkelaar)
- Vertraging individueel proces (beheersmaatregel: kritische processen in beeld en daarin goed met Feyenoord meekijken; gemeentelijke processen goed uitlijnen en beheersen)

5.3.2 Nieuw stadion

De gemeente neemt als aandeelhouder een privaat belang in het stadion. Aan de deelname aan het eigen vermogen zijn in de position paper specifieke randvoorwaarden gekoppeld met betrekking tot maximalisering van de gemeentelijke deelname en het risicoprofiel. De voornaamste risico's ten aanzien van het stadion zijn:

- Financiering komt niet rond, vanwege uiteindelijke businesscase. Onderwerpen die hier een grote invloed op hebben zijn ontwikkeling van de rentestand, ontwikkeling in de bouwrijzen en stichtings- en onderhoudskosten behorend bij het definitieve ontwerp van het stadion (beheersmaatregelen gemeente zijn beperkt, behalve het meesturen op het ontwerp)
- Risicoprofiel gemeente verschuift: dit kan door aanpassingen in waterval of andere, nog niet te voorzien, maatregelen waarbij de positie van de aandeelhouders verslechterd, bijvoorbeeld door eisen van andere financiers (vasthouden aan position paper)
- Het ontwerp voldoet niet aan het publiek belang van de gemeente (beheersmaatregelen: duidelijke Nota van Uitgangspunten vastleggen, sturen in ontwerpproces; duidelijke escalatie als privaat belang als aandeelhouder en publiek belang met elkaar in tegenspraak zijn)
- Erfpachtcontract: de positie in de waterval wordt door de andere financiers niet erkend (beheersmaatregel: vasthouden aan positie als opgenomen in position paper)

5.3.3 Gebiedsontwikkeling

Er is sprake van een private gebiedsontwikkeling. In deze gebiedsontwikkeling is de grond onder het stadion een belangrijke opbrengst, waar deze tot 2019 niet zeker is gezien de voorwaarden die de gemeente aan de aankoop van deze grond stelt. Bij de

- Grondtransacties. De wijze waarop deze plaatsvinden (de exacte wijze van taxeren/grondprijsbepaling, de staat van levering, tijdstip van leveren) dient verder uitgewerkt, waarbij het risicoprofiel van de gemeente, de fiscale consequenties (en daarmee de impact op de businesscases) en mogelijkheden tot kwaliteitsborging belangrijke aandachtspunten zijn. (beheersmaatregelen: tijdig uitwerken en afspraken over maken zodra de ontwikkelentiteit er is)
- Gewenste gebiedskwaliteit. Wat doet de gemeente om ervoor te zorgen dat de gewenste gemeentelijke kwaliteit wordt gerealiseerd? De gemeente wil niet halverwege het project worden geconfronteerd met minder kwaliteit of een gevraagde extra bijdrage. *(beheersmaatregelen: aan de voorkant goede afspraken over kwaliteit; nota van uitgangspunten voor vastgoedontwikkelingen; afspraken over nakoming en afmaken gebiedsontwikkeling fase 1 met afgesproken kwaliteit; 1 entiteit waar afspraken mee gemaakt worden, waarmee er geen dingen tussen wal en schip vallen en bij gemeente komen)*

5.3.4 De Kuip

5.3.5 Mobiliteit

- Worden de mobiliteitsdoelstellingen gerealiseerd? *(beheersmaatregel: mobiliteitscontract)*
- Wordt het gemeentelijk programma binnen de randvoorwaarden van tijd en geld gerealiseerd?
- Welke risico's bedreigen de invulling van de moties, met name participatie (beheersmaatregel: vroegtijdig participatie, zowel voor het hele programma als voor de individuele maatregelen; bij participatie duidelijk maken wat voor specifieke wijken de mogelijke impact is en met omgeving bepalen hoe daar mee om te gaan qua maatregelen)

5.3.6 Sociaal economisch programma

- Risico dat de realisatie van de sociaal economische doelstellingen niet behaald worden (beheersmaatregelen: social impact contract)

6. INVALSHOEKEN RAPPORTAGE PER DEELPROJECT –

Er wordt gerapporteerd over 5 onderdelen van het project aan de hand van 5 invalshoeken:

1. Tijd: Kritische processen
2. Kwaliteit: Indicatoren
3. Geld: Uitgangspunten Position Paper
4. Risico's: Randvoorwaarden Position Paper en risicoanalyse (Edwin Smits)
5. Participatie: Communicatiekalender (Frans Petersen)

@ per onderwerp korte toelichting

Stadion

Kritische processen:

1. Ontwerpproces (pve, VO, DO, bestek)
2. Omgevingsvergunning
3. Financiering (LOI, Financial close), per financieringsstroom
4. Aanbesteding

Kwaliteit:

1. Multifunctionaliteit/brede exploitatie
2. Ontwerpkwaliteit
3. Veiligheid
4. Overlastbeperking omgeving
5. Routes
6. Waterfront
7. Duurzaamheid
8. Maatschappelijk programma

Financiële randvoorwaarden:

1. Voorwaarde 9
2. Voorwaarde 10
3. Voorwaarde 11
4. Voorwaarde 12

Risico's:

1. Risicoprofiel obv bovenstaande punten
2. Demarcatie
3. Te krappe planning
4. Nieuwe risico's

Participatie:

1. Betrokkenheid en draagvlak omgeving
2. Betrokkenheid en draagvlak supporters
3. Betrokkenheid en draagvlak potentiële huurders
4. Instemming stakeholders (RWS, Waterschap, etc)

Invulling moties:

1. Meer geld op het veld
2. Motie Beng (onderdeel stadion)
3. Motie structureel hoeft niet
4. Motie bouwoverlast
5. Motie natuurvriendelijke oevers

Gebiedsontwikkeling

Kritische processen:

1. Selectie gebiedsontwikkelaar
2. Bestemmingsplan
3. Verwerving

Kwaliteit:

1. Verbijfskwaliteit: levendig waterfront
2. Aantrekkelijke verbindingen: strip, verbindingen over het spoor
3. Aantal en kwaliteit woningen
4. Kwaliteit woonomgeving/buitenruimte
5. Aantal banen
6. Sociale veiligheid

Financiële randvoorwaarden:

1. Voorwaarde 4
2. Voorwaarde 5
3. Voorwaarde 6

Risico's:

1. Risicoprofiel obv bovenstaande punten
2. (Ruimtelijke) impact grote infrastructuurprojecten
3. Geen sprinterstation

4. Nieuwe risico's

Participatie:

1. Betrokkenheid en draagvlak omgeving

Invulling moties:

1. Motie Beng
2. Motie natuurvriendelijke oevers
3. Motie groen en speelgelegenheid
4. Motie circulair slopen
5. Motie bouwoverlast
6. Zekerheid standplaatsen

Mobiliteit

Kritische processen:

1. uitvoering gemeentelijk mobiliteitprogramma
2. parkeren in de wijken
3. tijdige gedragsverandering

Kwaliteit (te bepalen op basis van mobiliteitscontract):

1. Vermindering overlast in de wijken
2. Modal shift
3. Peak shaving
4. Doorstroming/uitrijtijden
5. Mobiliteit tijdens realisatie

Financiële randvoorwaarden:

1. Bijdrage derde partijen
2. Programma blijft binnen budget

Risico's:

1. Risicoprofiel obv bovenstaande punten
2. Projecten niet tijdig voor beoogde gedragsverandering
3. Nieuwe risico's

Participatie:

1. Betrokkenheid en draagvlak omgeving (bewoners en bedrijven)
2. Betrokkenheid en draagvlak supporters
3. Medewerking vervoerders en wegbeheerders

Invulling moties:

1. P+R Feyenoord City
2. Fiets 'm er in
3. Park en Sail

Sociaal-economisch programma

Kritische processen:

1. Social impact contract
2. Businessplan Sportexperience tbv ruimtes in eerste fase

Kwaliteit:

1. Werkgelegenheid
2. Sportparticipatie
3. Ontmoetingsruimte/ongeorganiseerde ruimte
4. Broedplaats
5. Onderwijs

Risico's:

1. Capaciteit en financieel commitment Feyenoord
2. Commitment ontwikkelentiteit
3. Onvoldoende integrale afstemming in gemeente
4. Nieuwe risico's

Participatie:

1. Betrokkenheid en draagvlak omgeving
2. Draagvlak stakeholders (verenigingen, onderwijsinstellingen, etc)

Invulling moties:

1. Gecoördineerd programma sportparticipatie (2017, Wilson)
2. Maak Deltaplan Werk voor Rotterdammers (2017, Goncalves, Peksert, Kroon, Bokhove)
3. Sportparticipatie (2017, El Quali, Peksert)
4. Feyenoord City OnderWijzer (2017, El Quali, Peksert)
5. Borg de maatschappelijke beloftes (2017, Verveen)

7. VOORTGANG RAADSMOTIES EN TOEZEGGINGEN

In bijlage .. staat een chronologisch overzicht van alle moties en toezeggingen sinds het raadsbesluit op 11 mei 2017 die op enigerlei wijze verband houden met het project Feyenoord City en die tot op heden nog niet (volledig) zijn afgedaan. In de halfjaarlijkse voortgangsrapportages wordt de afdoening zorgvuldig gemonitord. Dat is in dit kader van belang omdat juiste deze instrumenten (moties, toezeggingen, maar ook amendementen en schriftelijke vragen), instrumenten voor de raad zijn om de bestuurlijke vinger aan de pols van dit risicovolle project te houden.

Afdoening nu

De volgende moties en toezeggingen worden als afgedaan beschouwd nav deze basisrapportage **(motivatie afdoening nog toevoegen):**

Moties:

1. Beperken financiële risico's Stadionpark (2009, PvdA)
2. Hand in hand Clusters (2017, Wilson, Knieriem)
3. Prioriteit Feyenoord City (2017, Verheij, Bruijn)

Deze motie aangenomen tijdens de raadsbehandeling van Feyenoord City valt naar inhoud en strekking buiten de reikwijdte van het project en wordt daarom separaat afgedaan. Komt niet terug bij de voortgangsrapportages.

Verbind Feyenoord City met Zuid (2017, Verweij, De Klein, Schampers, Kroon, Sies, Bokhove, Bruijn): relatie met toezegging

Toezeggingen:

1. Informeren over stand van zaken Feyenoord City en daarbij ingaan op moties en amendementen (Cie BWB, 11 mei 2017, Visser)
2. Scan en rapporteren over tussenresultaten nav motie Verbind Feyenoord City met Zuid (Cie BWB, 11 mei 2017, Visser)

Afdoening later

De onderstaande moties en toezeggingen worden bij een andere, soms latere gelegenheid afgedaan.

Mobiliteitscontract

Moties:

1. Bereikbaar stadion (2009, De Klein)
2. Integrale Verkeersstudie Stadionpark (2009, Van Muijen, Hagens en Bonte)
3. Metro op tijd voor nieuw stadion (2009, PvdA)
4. Fietsend naar Stadionpark (2009, CDA)
5. Park en Sail (2017, Peksert en Bruijn).

Toezegging:

1. Mobiliteitscontract wordt voorgelegd aan de raad (BWB 12 april 2017, Langenberg)

Social Impact Contract

Moties:

1. Gecoördineerd programma sportparticipatie (2017, Wilson)
2. Maak Deltaplan Werk voor Rotterdammers (2017, Goncalves, Peksert, Kroon, Bokhove)
3. Sportparticipatie (2017, El Quali, Peksert)
4. Feyenoord City OnderWijzer (2017, El Quali, Peksert)
5. Borg de maatschappelijke belofes (2017, Verveen)

Halfjaarlijkse voortgangsrapportages

Niet alle moties e.d. kunnen gezien hun aard bij een specifieke gelegenheid worden afgedaan. In de halfjaarlijkse rapportages wordt bij de voortgang van deze moties stilgestaan.

Moties:

1. Zekerheid standplaatshouders (2017, Wilson).
Over deze motie is op 23 oktober 2017 een tussenbericht naar de raad gestuurd (wethoudersbrief Struijvenberg). Het eerste deel van deze motie is afgedaan met dit tussenbericht. Aan het tweede deel van de motie betreffende het assisteren van de huidige standplaatshouders bij het vinden van een andere levensvatbare locatie zal in het kader van de halfjaarlijkse voortgangsrapportages aandacht besteed worden
2. Wederzijds Profijt omliggende wijken (2017, Goncalves, Bokhove)
Obv een samen met de gebiedscommissies en bewoners op zuid opgesteld participatieplan
3. Veranda (2017, Knieriem, Wilson)
4. Beperk Bouwoverlast Veranda (2017, Knieriem, Wilson, Verheij)
5. Communiceren kun je leren (2017, Sies, Bruijn, Wilson)

Masterplan Feyenoord City

Moties:

1. Altijd wat te doen rondom het Stadionpark (2009, Belhaj)
2. Energieneutraal Stadionpark (2010, Bonte)
3. BENG! Vol energie, maar dan neutraal (2017, Peksert)
4. Fiets 'm er in (2017, Peksert)
5. Groen- en speelgarantie (2017, Knieriem)

Financial Close

Moties:

1. Meer geld op het veld (2017, Wilson)
2. Structureel hoeft niet (2017, Verheij, De Kleijn)

Bestemmingsplan

Moties:

1. P&R Feyenoord City (2017, Eskes, Verheij, Wilson)

Overig

Moties:

1. Benutten ecologische kansen Stadionpark (2009, Bonte)
Voorstel voor afdoening ligt bij indiener

2. Athletisch Vermogen (2016, Bokhove, Verheij)
3. Feyenoord City InterCity (2017, Peksert, Verheij, Bokhove)
4. Verbind Feyenoord City met Zuid (2017, Verheij, De Klein, Schampers, Kroon, Sies, Bokhove, Bruijn)
5. Hand in hand met de metro (2017, Verheij, De Klein, Schampers, Kroon, Bokhove, Bruijn)
Deze motie aangenomen tijdens de raadsbehandeling van Feyenoord City valt naar inhoud en strekking buiten de reikwijdte van het project en wordt daarom afgedaan door de sector Verkeer en Vervoer ihkv OV-plan/MIRT. Komt niet terug bij de voortgangsrapportages
6. Circulair slopen (2017, Kroon, Peksert)
7. Geen nieuw voetbalstadion zonder hoogwaardig OV-knooppunt (2017, Van der Lee, Kathmann)
8. Natuurvriendelijke oevers langs het nieuwe stadion (2017, Van der Lee, Bruijn)

Toezeggingen:

1. Parkeren in de wijken (BWB 12 april 2017, Langenberg)
2. Wethoudersbrief over hoe in overleg met Feyenoord het parkeren wordt opgelost als de Noorderhelling wegvalt als parkeergelegenheid (BWB 7 sept 2017, Simons)

8. SAMENVATTING –

- Conclusies
- Cockpit oid
- Moties en toezeggingen die als afgedaan worden beschouwd

Bijlage 1	Overzicht randvoorwaarden Position Paper
Bijlage 2	Overzicht raadsmoties en toezeggingen
Bijlage 3	Communicatie en participatiekalender
Bijlage 4	Projectsturing volgens GROTICK



Gebiedsontwikkeling Feyenoord City - Gemeentelijke position paper -

Ten behoeve van gebiedsontwikkeling, nieuw stadion en herontwikkeling Kuip

November 2017



Gemeente Rotterdam

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling Rotterdam

Productontwikkeling en vormgeving

Stadsontwikkeling Rotterdam

Voor meer informatie:

Stadsontwikkeling Rotterdam

Projectmanager Marco Hoogerbrugge
E-mailadres: m.hoogerbrugge@rotterdam.nl
Telefoonnummer: 06 30363048

Projectmanager Wilco Verhagen
Emailadres: w.verhagen@rotterdam.nl
Telefoonnummer: 06 12276158

Rotterdam, november 2017
Na verwerking amendementen aangenomen
door de gemeenteraad op 11 mei 2017.



Gemeente Rotterdam



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Totstandkoming position paper	5
2. Scope position paper	7
2.1 Meerwaarde in relatie tot stedelijk beleid	9
3. Voorwaarden	13
3.1 Sociaal-economisch programma Feyenoord City	13
3.2 Grondexploitatie Feyenoord City	13
3.3 Ontwikkeling Nieuwe Stadion	17
3.4 Herontwikkeling Kuip	19
3.5 Mobiliteit	22
3.6 Kwaliteit en programma Feyenoord City	25
3.7 Duurzaamheid	29
3.8 Communicatie en participatie	29
4. Samenvatting voorwaarden	30
Beeldverantwoording	35
Bijlage Raadsbesluit ‘Gemeentelijke positie ten aanzien van Feyenoord City’	37

FEYENOORD CITY, STUKKEN HAALBAARHEIDSSSTUDIE



1. Inleiding

Op 21 november 2016 hebben Stadion Feijenoord NV en Feyenoord Rotterdam NV ('Feyenoord') de haalbaarheidsstudie Feyenoord City aangeboden aan de gemeente. Op 8 maart 2017 heeft Feyenoord de aanvulling haalbaarheidsstudie aan de gemeente aangeboden.

In deze position paper wordt Feyenoord genoemd, als het gaat om de gezamenlijke initiatiefnemers Stadion Feijenoord NV en Feyenoord Rotterdam NV (de Betaald Voetbal Organisatie). Er wordt alleen de specifieke entiteit benoemd indien dit voor de gemeente van expliciet belang is. Voor het overige wordt Feyenoord als representant voor de initiatiefnemers gebruikt, waarbij verplichtingen doorgelegd kunnen worden naar andere partijen welke toetreden tot (een onderdeel van) Feyenoord City.

De gemeente beseft dat het project zich in een fase bevindt dat nog niet alles uitgewerkt kan zijn en dat dit onzekerheden met zich meebrengt. Tegelijk ziet de gemeente Feyenoord City, als onderdeel van de gehele ontwikkeling van het Stadionpark, als een dermate belangrijke ontwikkeling voor de stad, dat zij haar medewerking aan het project uitspreekt. Gezien de uitwerkingen die nog moeten plaatsvinden, verbindt de gemeente bepaalde voorwaarden aan haar verdere medewerking en positieve besluit. In deze position paper heeft de gemeente haar positie voor het project vastgelegd, waarmee voor zowel de initiatiefnemers als voor andere partijen vanaf het begin duidelijk is welke bijdrage de gemeente wil leveren en onder welke voorwaarden zij bereid is dit te doen.

1.1 Totstandkoming position paper

De gemeente heeft met de gebiedsvisie Stadionpark en de brief aan Feyenoord dd 15 maart 2016 haar voorwaarden vooraf geformuleerd voor medewerking aan de ontwikkeling van Feyenoord City. Op 21 november heeft Feyenoord de haalbaarheidsstudie met de bijbehorende businesscases en onderbouwingen aan de gemeente aangeboden.

De gemeente heeft de door Feyenoord ingediende plannen, businesscases en voorgesteld financiering intensief bestudeerd. De gemeente heeft op de plannen zowel intern als extern meerdere toetsen gedaan en heeft de initiatiefnemers om aanvullende onderbouwingen, validaties en uitwerkingen gevraagd. Deze zijn vastgelegd in de "aanvulling haalbaarheidsstudie" welke op 8 maart 2017 aan de gemeente is aangeboden. De haalbaarheidsstudie en de aanvulling worden door de gemeente als één geheel beschouwd en zijn uitgangspunt voor deze position paper.

Als eerste is een inhoudelijke analyse uitgevoerd. Welke meerwaarde ziet de gemeente in relatie tot gemeentelijke doelstellingen en beleid? In welke mate past de haalbaarheidsstudie binnen de gebiedsvisie en waar zijn aanpassingen noodzakelijk? Wordt voldoende invulling gegeven aan de vooraf meegegeven randvoorwaarden? Om de maatschappelijke meerwaarde ook objectief te kunnen toetsen heeft de gemeente een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA) laten opstellen door Twynstra Gudde.

Daarnaast zijn de gevraagde bijdragen getoetst op de gemeentelijke beleidskaders (beleidskader verbonden

partijen, gemeentelijk erfpachtbeleid) en op juridische kaders. Voor de juridische kaders is door Pels Rijcken een toets op Europese regelgeving uitgevoerd, waaruit randvoorwaarden voor de uitwerking voortvloeien.

Als laatste heeft gemeente de gevraagde bijdragen op hun risico's beoordeeld. Hierbij is gebruik gemaakt van de door Feyenoord opgestelde documenten (integrale risicoanalyse, stress-testen), eigen uitgevoerde analyse en de second opinion, die de gemeente door Brink Management/Advies heeft laten opstellen.

Deze toetsen en beoordelingen hebben geleid tot de voorwaarden die de gemeente in deze position paper heeft vastgelegd. Met de besluitvorming van de gemeenteraad op 11 mei 2017 heeft de gemeente deze position paper vastgesteld als uitgangspunt voor haar verdere betrokkenheid bij Feyenoord City. Bij de raadsbehandeling heeft de raad een aantal amendementen aangenomen. Die zijn in deze definitieve versie verwerkt. Tevens zijn een aantal technische correcties in de tekst aangebracht.

De opzet van de position paper is als volgt. In hoofdstuk twee wordt de scope beschreven en de relatie met het gemeentelijk beleid gelegd. Hoofdstuk drie geeft de voorwaarden weer die aan Feyenoord worden meegegeven; dit gebeurt per projectonderdeel en op een aantal overkoepelende thema's. Dit hele hoofdstuk is te beschouwen als de beschrijving van de voorwaarden; in de *groene arcering* zijn slechts de voorwaarden samengevat. Uiteindelijk geeft hoofdstuk 4 schematisch een samenvatting van de voorwaarden.



2. Scope position paper

Feyenoord City is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stadionpark. Het Stadionpark-gebied beslaat een groter gebied waarbij ingezet wordt op het versterken van de interne en externe verbindingen en op een kwaliteitsimpuls van de Sportcampus, Park de Twee Heuvels, bedrijvenpark Stadionweg en het Eiland van Brienenoord. De ambities voor het gehele Stadionpark blijven onverminderd hoog. Het wordt een gebied met een inrichting die meer bewegen en een actieve leefstijl stimuleert. Naast ruimte voor moderne sportvoorzieningen voor de breedtesport biedt het ook plaats aan woningbouw, werkgelegenheid en opleidingsmogelijkheden. Het wordt een gebied waar sport, lifestyle en gezond wonen en werken samenkomen; een gebied met een grote meerwaarde voor de regio, heel Rotterdam en de NPRZ-wijken in het bijzonder.

Feyenoord City bestaat uit vier businesscases (grondexploitatie fase 1+2, grondexploitatie fase 3, een aparte businesscase voor het nieuwe Stadion, en een aparte businesscase voor de herontwikkeling van de Kuip) met een overkoepelende en samenhangende ambitie. Deze ambitie uit zich in de ruimtelijke kwaliteit, de economische betekenis van het gebied en het gebied als aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied. Maar ook het sociaal-maatschappelijk programma en de mobiliteitsambities zijn integraal onderdeel van Feyenoord City. Voor de gemeente is deze overkoepelende ambitie cruciaal en het realiseren daarvan is voor de gemeente voorwaarde voor haar medewerking aan Feyenoord City. De gemeente gaat er daarom vanuit dat iedere partij die toetreedt tot Feyenoord City deze ambities onderschrijft en vanuit zijn eigen rol hieraan zal bijdragen. Wij verwachten van de initiatiefnemers van Feyenoord City dat zij toekomstige partners hierop zullen selecteren.

Voor de gemeente is van belang dat duidelijk is met welke entiteiten welke afspraken gemaakt moeten worden. Hiertoe wil de gemeente uiterlijk eind 2017 een duidelijke beeld van de verschillende entiteiten, hun juridische structuur, hun taken, hun onderlinge verhoudingen en het type deelnemers. De entiteiten moeten opgericht zijn voor de eerste te ondertekenen overeenkomst.

Voorwaarde 1:

- 1. Toekomstige toetredende partijen onderschrijven de overkoepelende ambitie van Feyenoord City en de inhoud van deze position paper.*
- 2. Oprichting van juridische entiteiten die benodigd zijn om Feyenoord City te realiseren en die een de gemeente conveniërende eigenaars/aandeelhouders- en zeggenschapsstructuur kent*

De position paper geldt voor de gehele integrale ontwikkeling Feyenoord City. Waar in deze position paper Feyenoord City wordt genoemd, wordt de gehele gebiedsontwikkeling bedoeld, waarvan zowel de ontwikkeling van Stadion als de herontwikkeling van de Kuip onderdeel zijn.

De gemeente is zich bewust van het stadium waarin het project zich bevindt en dat veel uitwerking noodzakelijk is. Tegelijkertijd wordt van de gemeente nu de volgende medewerking gevraagd:

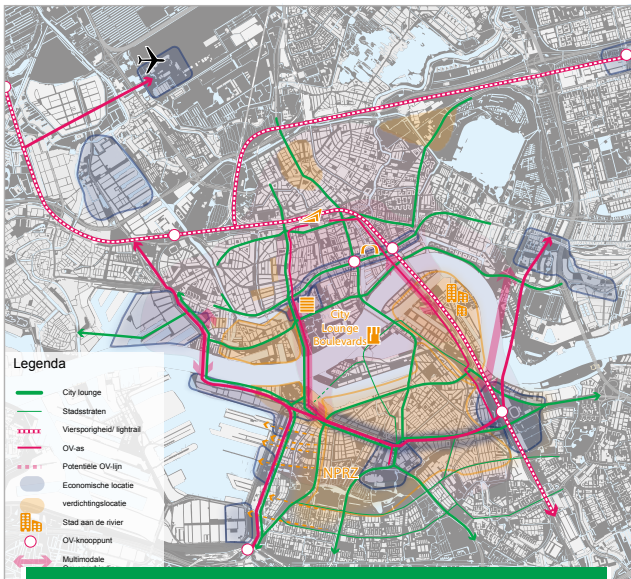
- Bijdrage van eigen vermogen van maximaal € 40 miljoen voor maximaal 49% van nieuw uit te geven aandelen Stadion Feyenoord NV met zeggenschap ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe Stadion ;
- Aankoop van de grond onder het nieuw te bouwen stadion ter waarde van € 60 miljoen (prijsspeil 2016), waarna deze uitgegeven zal worden in erfpacht aan de

Nieuw Stadion BV;

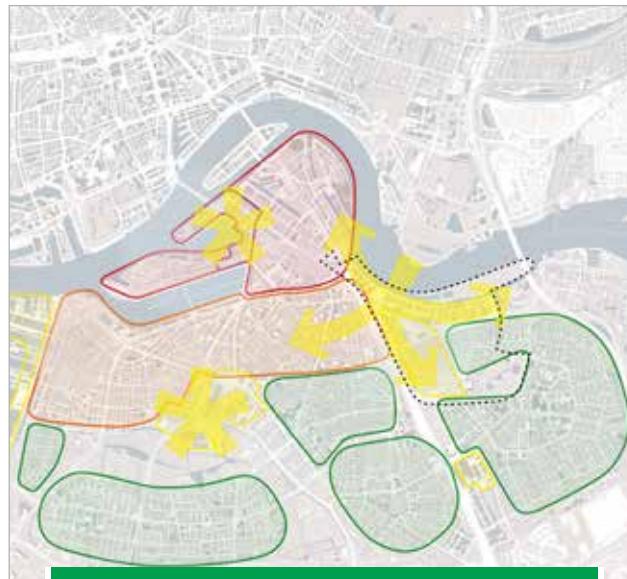
- Investerings in het gemeentelijk infrastructuurprogramma als onderdeel van de totale mobiliteitsaanpak, zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie en het onderliggende mobiliteitsplan, waarbij een gemeentelijke investering van € 35 miljoen voorzien is
- Overdracht van de gemeentelijke grond ten behoeve van de grondexploitatie in de eerste fase tegen marktconforme waarde;
- Inbreng en financiering van de sportfaciliteiten (outdoor atletiekbaan en multifunctioneel sportcentrum) als onderdeel van de herontwikkeling van de Kuip;
- Planologische medewerking.

De gemeente is bereid deze medewerking te verlenen onder de voorwaarden zoals vastgelegd in deze position paper.

Mochten de aard van de vragen veranderen of aanvullende vragen aan de gemeente worden gesteld, dan vergt dat nieuwe besluitvorming van de gemeente. De voorwaarden van de gemeente zijn over het algemeen op hoofdlijnen vastgelegd. De precieze uitwerking hiervan dient in samenspraak met de (toekomstige) partners als financiers en ontwikkelaars plaats te vinden, in samenloop met de verdere uitwerking van de plannen. Deze uitwerking dient op een voor de gemeente conveniërende manier plaats te vinden, waarbij de gemeente nadere voorwaarden kan stellen om haar belangen te borgen. De gemeente zal hierbij in redelijkheid handelen. De gemeente gaat ervan uit dat alle partijen onderschrijven dat alles binnen vigerende regelgeving en meer specifiek de Europese regelgeving met betrekking tot staatssteun plaatsvindt.



STEDELIJK VERKEERSPLAN, ONTWIKKELSTRATEGIE

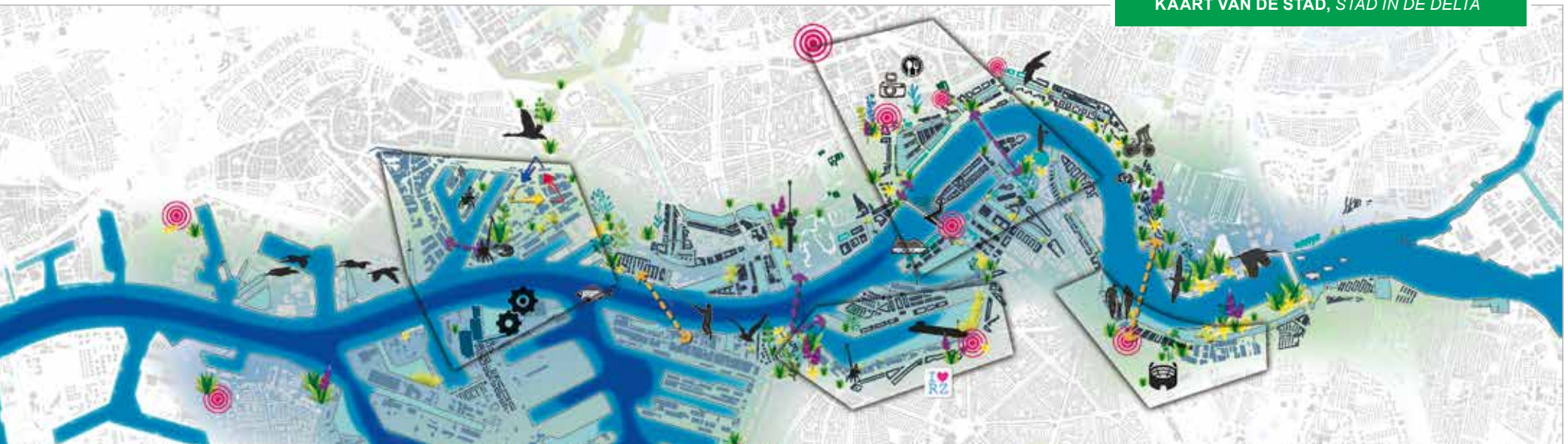


NPRZ, UITVOERINGSPROGRAMMA

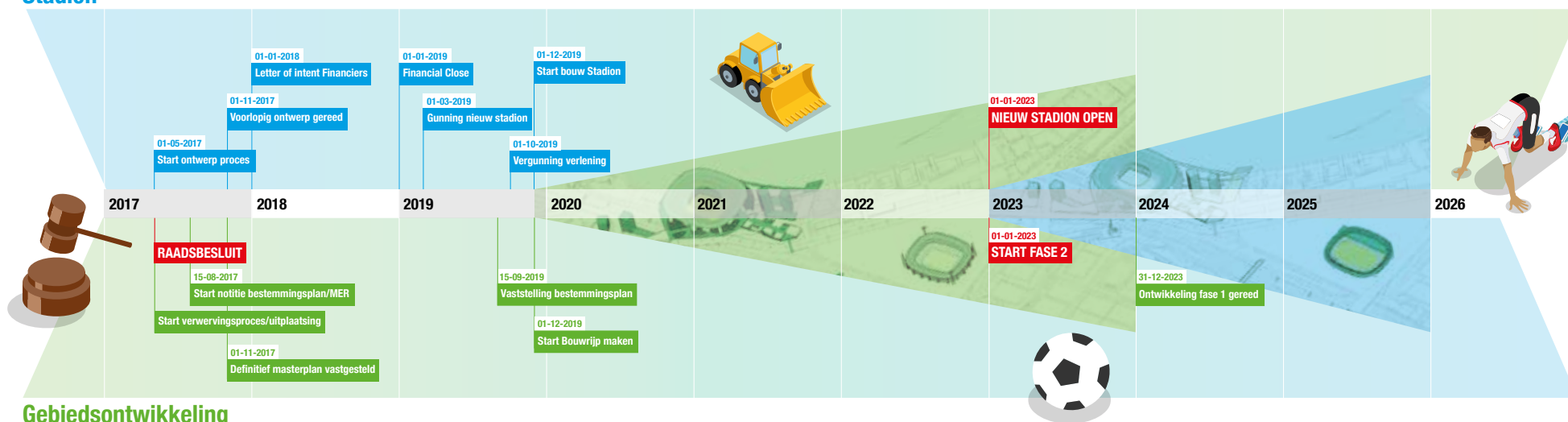


KAART VAN DE STAD, OPGAVEN

KAART VAN DE STAD, STAD IN DE DELTA



Stadion



Gebiedsontwikkeling

FEYENOORD CITY, TIJDSLIJN VAN DE GEBIEDSONTWIKKELING FEYENOORD CITY

Gedurende het gehele proces van voorbereiding en realisatie zal de gemeente toetsen op deze position paper en daaruit voortvloeiende documenten. In onderstaande tijdslijn zijn de belangrijkste momenten weergegeven waarop de gemeente zal toetsen of nog steeds aan de gestelde randvoorwaarden voldaan wordt. De position paper vormt daarmee het gemeentelijk kader waarbinnen de verdere uitwerking en realisatie van Feyenoord City kan plaatsvinden.

De gehele ontwikkeling Feyenoord city kent nog diverse fases, zowel voor de gebiedsontwikkeling als voor de stadionontwikkeling. In de tijdlijn zijn de belangrijkste momenten te zien, waarop de gemeente in ieder geval zal toetsen op het position paper. Uiteraard zal de gemeente gedurende het gehele proces in de gaten houden of aan het position paper wordt voldaan en tijdig signaleren indien zich mogelijke kwesties voordoen. De belangrijkste proceslijnen

in bovenstaand schema zijn:

- Gebiedsontwikkeling: masterplan-bestemmingsplan (inclusief mer)-aankoop grond/verkoop grond/omgevingsvergunningen
- Ontwerp stadion: voorlopig ontwerp-definitief ontwerp-omgevingsvergunning
- Financiering stadion: Letters of Intent-Financial Close
- Bouw stadion: aanbesteding-bouw-opening/start exploitatie

2.1 Meerwaarde in relatie tot stedelijk beleid

De gemeente ziet een duidelijke maatschappelijke meerwaarde in de voorgelegde plannen en is daar ook enthousiast over. Feyenoord City is een ambitieus en beeldbepalend project dat van grote betekenis voor Rotterdam kan zijn. Een duurzame, maatschappelijke impact op Rotterdam en Rotterdam-Zuid is één van de belangrijkste uitgangspunten, die zoveel mogelijk integraal

in het project is doorgevoerd. Het project past goed in de gemeentelijke ambities en beleidsdoelstellingen.

Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Het Stadionpark is één van de drie economische clusters in het gebied van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. De ontwikkeling van het Stadionparkgebied brengt - in partnership met bedrijfsleven, onderwijs de wetenschap en de bewoners - Rotterdam in beweging, letterlijk en figuurlijk. Het geeft de mensen op Rotterdam-Zuid meer perspectief en mogelijkheden om hun talenten te ontwikkelen. De wijze waarop de gemeente met het Stadionpark hieraan invulling aan wil geven is vastgelegd in de gebiedsvisie Stadionpark met als belangrijke ambities:

- Stadionpark als vrije tijdsgebied
- Stadionpark als onderdeel van Rotterdam Woonstad
- Stadionpark als economische motor
- Stadionpark als mobiliteitsknoop.



Tabel 1. MKBA Feyenoordcity. Projectalternatief afgezet tegen het nulalternatief. Bedragen in miljoen euro. NCW 20-16-2047, discontovoet 3%

Onderdeel	Kosten		Opbrengsten		Saldo
Stadion	Investing en exploitatielasten	1.545	Financiële inkomsten	1.902	357
			Bezoekersbaten	29	29
			Werkgelegenheid	9	9
<i>Totaal</i>					395
Fase 1 GREX (Parkstad/Rosestraat, Island, Strip Noord)	Investing en exploitatielasten	83	Financiële inkomsten	92	9
	Vermeden kosten nulalternatief	-0,4	Vermeden inkomsten nulalternatief	-9	-9
			Bezoekersbaten	1	1
			Werkgelegenheid	12	12
			Woongenot	4	4
<i>Totaal</i>					17
Fase 2 GREX (Strip Zuid, Residential)	Investing en exploitatielasten	41	Financiële inkomsten	39	-2
	Vermeden kosten nulalternatief	-0,4	Vermeden inkomsten nulalternatief	-5	-5
			Bezoekersbaten	1	1
			Werkgelegenheid (incl vermeden nul)	3	3
			Woongenot	5	5
<i>Totaal</i>					2
Kuip	Investing en exploitatielasten	47	Financiële inkomsten	52	5
			Bezoekersbaten	3	3
			Werkgelegenheid	3	3
			Woongenot	1	1
<i>Totaal</i>					13
Infrastructuur	Investing en exploitatielasten	29	Financiële inkomsten	-	-29
<i>Totaal</i>					-29
Sportprogramma	Investing en exploitatielasten	6	Financiële inkomsten	-	-6
			Werk en stages	13	13
			Sportbaten	7	7
<i>Totaal</i>					13
Leefbaarheidseffecten			Leefbaarheidsbaten	81	81
TOTAAL MKBA	Investing en exploitatielasten	1.750	Financiële inkomsten	2.071	321
			Overige baten	171	171
	Totaal	1.750	Totaal	2.242	492
PM posten			Iconische waarde Feyenoordcity		+
			Reiskosten en tijd bewoners Rotterdam Noord		+
			Exploitatie effecten vervoerders infrapakket		+/-
			Leerprestaties agv sportprogramma		+



PROGRAMMA RIVIEROEVERS, GETIJDENPARK BRIENENOORD - DE ESCH

Feyenoord City geeft op een hoog ambitieniveau invulling aan deze ambities. Feyenoord City ontwikkelt immers een aantrekkelijk nieuw woongebied in Rotterdam-Zuid en een nieuw gebied voor de inwoners van heel Rotterdam en Rotterdam-Zuid in het bijzonder om te verblijven, te sporten, te werken of te leren. Met twee iconen (het nieuwe stadion aan de Maas en de herontwikkelde Kuip) in een attractief gebied vergroot Feyenoord City de toeristische aantrekkelijkheid van de stad.

De ambities die Feyenoord heeft in haar sociaal-economisch programma sluiten nauw aan op de doelstellingen die de gemeente Rotterdam in de Sportnota Rotterdam heeft verwoord op het gebied van sport en bewegen.

Woonvisie

Feyenoord City kan een grote bijdrage aan de doelstellingen van de Woonvisie leveren. Ten eerste met een groot aantal woningen in diverse segmenten, zowel appartementen als grondgebonden, in een uniek gebied, waarmee invulling wordt gegeven aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve opgave van de woonvisie. Daarnaast levert Feyenoord City een positieve bijdrage aan de (woon)kwaliteit van de omliggende wijken door nieuwe verbindingen vanuit de omliggende wijken naar de voorzieningen in het gebied, meer en betere verbindingen tussen deze wijken onderling en brengt het een groot deel van Rotterdam-Zuid dicht bij de rivier met een rivieroever die veel attractiever wordt. De

programmatische ontwikkeling creëert werkgelegenheid en stageplaatsen, en vergroot ook de haalbaarheid van een sprinter-station op deze locatie.

Programma rivieroevers

Rotterdam heeft grote ambities met het aantrekkelijker, levendiger en bereikbaar maken van de rivieroevers. De ontwikkeling van Feyenoord City levert hier een grote bijdrage aan. Er ontstaat een nieuw stuk levendig rivieroever met een eigen identiteit en een hoge kwaliteit. Nieuwe doorgaande routes langs de rivier, nieuwe verbindingen van het achterland met de rivier en een levendig stuk stad aan de rivier met een aantrekkelijke buitenruimte passen bij de ambities die de gemeente heeft.

Programma Duurzaam

Rotterdam wil een duurzame stad zijn, een stad met een gezond klimaat voor haar inwoners. Feyenoord City en het bijbehorende sociaal-economisch programma dragen hier aan bij met een aantrekkelijke vergroende buitenruimte, mogelijkheden om te sporten en een programma om jongeren aan het sporten te krijgen. Daarnaast is duurzaamheid een motor voor innovatie en daarmee de economische positie van de stad. Feyenoord City kan dit ondersteunen met het inzetten van duurzaamheidsmaatregelen van morgen. Het Stadion en de gebiedsontwikkeling als geheel kunnen met de geformuleerde ambities showcases worden voor Rotterdam als duurzame stad. Ook het geformuleerde

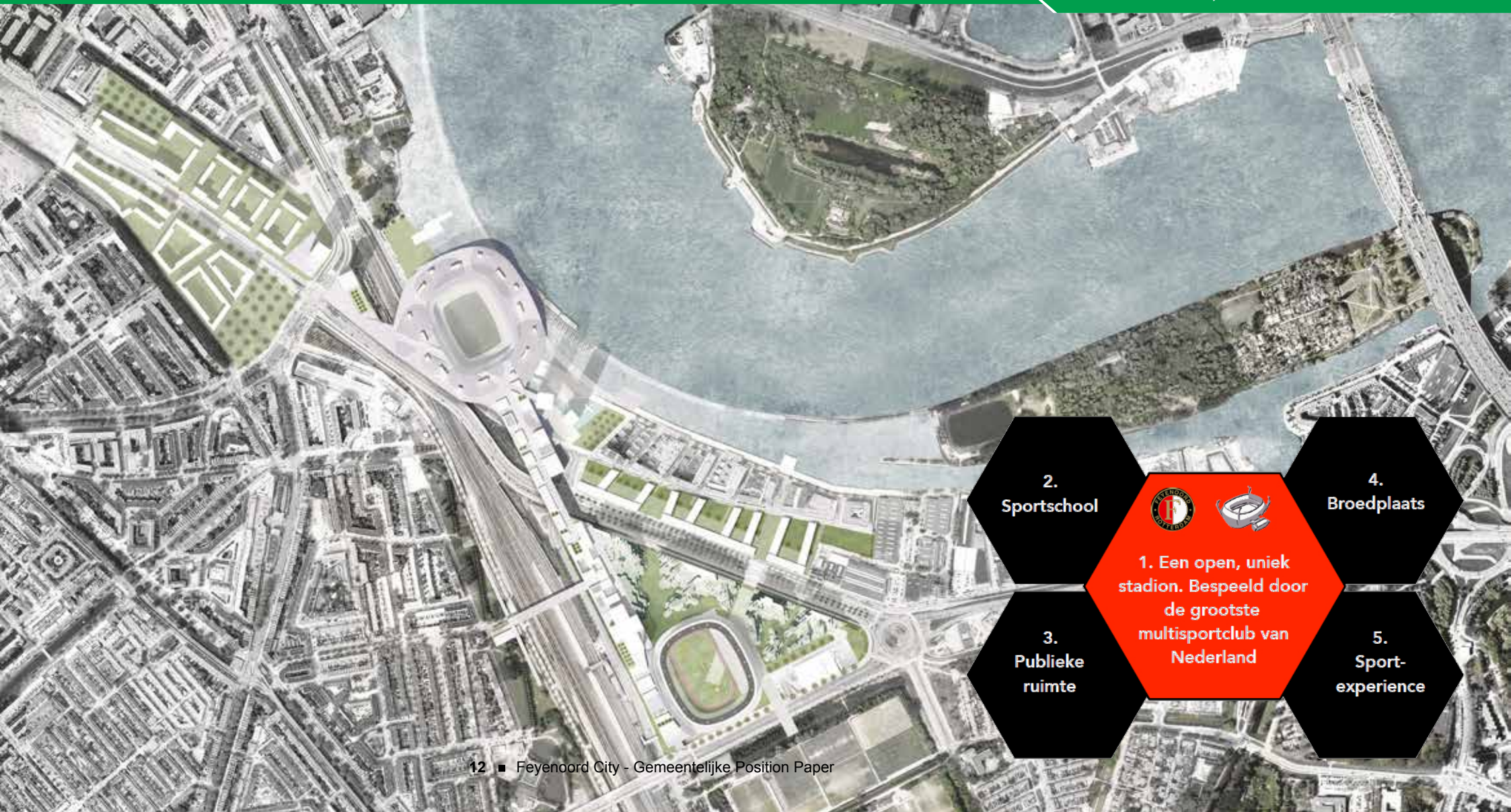
mobiliteitsplan met de daarin opgenomen modal shift past bij een duurzame gebiedsontwikkeling.

Stedelijk Verkeersplan

Feyenoord City legt een goede basis voor het versterken van het vervoerssysteem in Rotterdam-Zuid. Het programma en de toeleidende routes bieden grote kansen voor een permanent NS-station. De fietsparkeerplaatsen en parkeerplaatsen versterken hierbij de knooppuntfunctie. De routes en door het gebied versterken de structuur voor voetgangers en fietsers. Tezamen met het gemeentelijk mobiliteitsprogramma vormt Feyenoord City ook een goede basis voor het versterken van vervoer over water en het tramnetwerk.

MKBA

De maatschappelijke meerwaarde wordt bevestigd door de MKBA. Het totale positieve saldo van de MKBA bedraagt € 492 mln. Naast de financiële opbrengsten, welke bijvoorbeeld ten goede komen aan de investeerders in het stadion, is er sprake van maatschappelijke baten ter waarde van € 170 miljoen (NCW 2016).



2.
Sportschool

3.
Publieke
ruimte



1. Een open, uniek
stadion. Bespeeld door
de grootste
multisportclub van
Nederland

4.
Broedplaats

5.
Sport-
experience

3. Voorwaarden

In dit hoofdstuk worden de voorwaarden gesteld bij medewerking van de gemeente aan Feyenoord City. Elke paragraaf eindigt met een overzicht waarin de voorwaarden uit die paragraaf opgesomd zijn.

3.1 Sociaal-economisch programma Feyenoord City

De plannen voor Feyenoord City bevatten een ambitieuze maatschappelijke doelstelling. Feyenoord City zet daarbij sport in als vliegwiel voor vernieuwing en ontwikkeling van mensen. Niet alleen door de ontwikkeling van het nieuwe stadion, maar ook met een sociaal-economisch programma wat geïntegreerd wordt in de ruimtelijke uitwerkingen van het project. Voor de gemeente is de maatschappelijke meerwaarde een zeer belangrijke reden om deze ontwikkeling te faciliteren en daarbij ook actief te participeren.

De gemeente onderschrijft de bouwstenen van Feyenoord City, zoals verwoord in het sociaal-economisch programma 'Feyenoord City – Brengt Rotterdam in beweging':

- Het vormen van een multisportclub Feyenoord om de sportparticipatie te vergroten, maar ook het topsportklimaat van de verschillende sporten te verbeteren. Feyenoord gaat satelliet-activiteiten in de omliggende wijken opzetten, dicht bij de mensen, om zo de drempel om te gaan sporten te verkleinen.
- Op basisscholen van Zuid gaat Feyenoord extra sport- en beweegprogramma's opzetten: de sportschool in de wijk.
- De openbare ruimte van Feyenoord City wordt zodanig ingericht dat deze uitnodigt tot bewegen en ongeorganiseerd sporten. Urban Sports hebben hierbij extra aandacht.
- Feyenoord City krijgt een broedplaats voor innovatie

(nieuwe producten, nieuwe verdienmodellen) rondom de drie centrale thema's van Feyenoord City: Performance, Community, Healthy living, met een focus op sport. Leren, werken en ondernemen wordt hier gecombineerd door de vestiging van wetenschap, bedrijfsleven én onderwijs.

- Feyenoord City realiseert een wereldwijd toonaangevende Sportexperience. Een plek waar jong en oud kunnen ervaren hoe leuk sport is, waar ze kunnen experimenteren en zich kunnen laten testen.

Veel van bovenstaande bouwstenen sluiten aan bij het gemeentelijke sport- en beweegbeleid (Sportnota Rotterdam), de opdracht die de stichtingen Rotterdam Sportsupport en Rotterdam Topsport krijgen van gemeente Rotterdam, en bestaande programma's waarmee basisscholen al meer aan bewegen kunnen doen, zoals Lekker Fit! en schoolsport.

Ook worden de eerste twee punten verder uitgewerkt met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). In overleg met het NPRZ zijn de werkgelegenheidsdoelen van Feyenoord City ook geconcretiseerd:

- In de bouw en exploitatiefase betreft Feyenoord City jaarlijks minimaal 310 arbeidskrachten uit Zuid voor laag- en ongeschoold werk. Via het werkgeversservicepunt worden werkzoekenden benaderd voor de verschillende soorten werk in Feyenoord City;
- Feyenoord City biedt jaarlijks carrière startgaranties voor MBO 1/2/3/4 bij aannemers en exploitanten van de nieuw te ontwikkelen activiteiten en evenementen op het gebied met focus op horeca, retail, en (preventieve) zorg en techniek.

Voorwaarde 2:

De gemeente vindt het sociaal-economisch programma dermate belangrijk dat de gemeente een stappenplan voor de implementatie van Feyenoord verlangt.

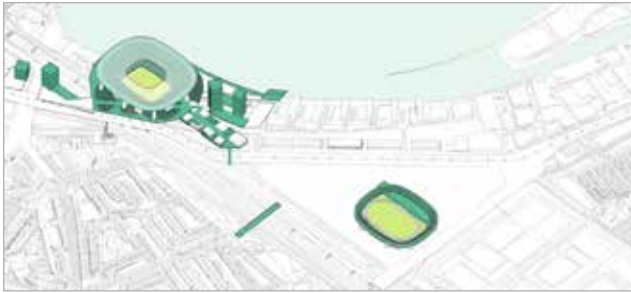
Het behalen van volgende mijlpalen zijn voorwaardelijk bij financiële medewerking in de bijdrage eigen vermogen, en er zal aan de gemeente ook gerapporteerd moeten worden over de voortgang:

- *2018: oprichting Multi sportclub Feyenoord.*
- *2019: Implementatieplan broedplaats 'Feyenoord City' gereed in samenwerking met onderwijsinstaties en bedrijfsleven.*
- *Vanaf 2020: jaarlijks minimaal 310 arbeidskrachten uit Zuid inzetten voor laag- en ongeschoold werk.*

3.2 Grondexploitatie Feyenoord City

Feyenoord City is uitgewerkt in verschillende businesscases. Er is een businesscase specifiek voor het nieuwe stadion, en een businesscase specifiek voor de herontwikkeling van de Kuip. Er is een grondexploitatie gemaakt die de basis vormt voor deze businesscases, en daarmee fasen 1 (inclusief nieuwe stadion) en 2 van de gebiedsontwikkeling behelst. Daarnaast is er een aparte grondexploitatie gemaakt voor fase 3 van Feyenoord City, de verdere ontwikkeling van de Stadiondriehoek. De grondexploitatie wordt uitgevoerd door Feyenoord en marktpartijen, en is ook op basis van markt-parameters opgesteld.

De besluitvorming op dit moment behelst fase 1 (ontwikkeling ten noorden van de Stadionweg) en 2 (herontwikkeling van de Kuip) van Feyenoord City. De gemeente hecht aan de uitvoering van fase 3 gezien de meerwaarde die zij daarin ziet. De gemeente staat hier dus positief tegenover, maar wil gezien de termijn waarop dit zal kunnen plaatsvinden



< Fasering in globaal drie fasen: nieuw stadion met ontwikkeling eromheen (1), herbestemming de Kuip (2) en woningbouwprogramma en strip in de driehoek (3)

nadere afspraken maken op het moment dat deze doorontwikkeling daadwerkelijk aan de orde is.

De eerste twee fasen van Feyenoord City zal op basis van een private grondexploitatie opgepakt worden. Voor het tot stand brengen van de gebiedsontwikkeling wordt de volgende medewerking gevraagd aan de gemeente:

- Planologische medewerking
- Verkoop gemeentelijke grond
- Aankoop grond ten behoeve van het nieuwe stadion
- Uitgifte van die grond aan BV nieuw stadion in erfpacht

Daarnaast hecht de gemeente grote waarde aan betrokkenheid van professionele partijen bij de eerste fase van Feyenoord City. Dit zal als vijfde punt hier worden behandeld.

Planologische medewerking

De gemeente heeft de bereidheid publiekrechtelijke medewerking aan de plannen te verlenen. Daarbij moet de gemeente wel aantekenen dat bij publiekrechtelijke besluitvorming de gemeente gehouden is alle betrokken belangen zorgvuldig af te wegen. In geen geval zal het bepaalde in deze position paper de gemeente belemmeren in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taak.

De belangrijkste planologische besluiten van de gemeente betreffen het vaststellen van het bestemmingsplan en het afgeven van de omgevingsvergunning. De basis voor het

bestemmingsplan vormt het definitieve masterplan. Het bestemmingsplan moet echter ook de Veranda omvatten, gezien de ligging van deze wijk ten opzichte van de ontwikkeling. In deze position paper zijn de belangrijkste inhoudelijke punten opgenomen, waar ook in het omzetten van concept-masterplan naar definitief masterplan rekening mee gehouden dient te worden. De gemeente zal de randvoorwaarden in het vervolg uitwerken in reguliere producten als welstandsparagraaf voor het gebied en nota van uitgangspunten voor deelprojecten. De gemeente wil in overleg met Feyenoord City afspreken in welke vorm de kwaliteitsborging/supervisie in het vervolg zal plaatsvinden.

Feyenoord City stelt de benodigde producten op ten behoeve van de planologische procedures. Bij de onderbouwing horen in ieder geval een milieueffectrapportage, programmatische onderbouwing en een veiligheidsrapportage. Voor de gemeente is de inbreng in en betrokkenheid van de omgeving bij de totstandkoming van de producten van groot belang.

Voorwaarde 3:

1. *Feyenoord City stelt zelf de benodigde producten op voor het doorlopen van alle publiekrechtelijke procedures en betreft hierbij proactief de omgeving.*
2. *Gemeente en Feyenoord City maken afspraken over de kwaliteitsborging.*

Verkoop gemeentelijke grond

In het gebied ligt op verschillende locaties grond welke in eigendom van de gemeente is. De gemeente is bereid de grond tegen marktwaarde in te brengen voor Feyenoord City fase 1. De waardebepaling van de grond dient op basis van taxatie plaats te vinden. De overdracht vindt plaats op reguliere wijze conform de reguliere voorwaarden van de gemeente. Indien noodzakelijk voor de ontwikkeling kunnen afwijkende afspraken worden gemaakt, mits deze de positie van de gemeente niet verslechteren.

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.

Aankoop grond onder het stadion

De gemeente zal de grond onder het nieuwe stadion aankopen om deze weer in erfpacht uit te geven. Deze transactie vindt plaats onder de volgende voorwaarden:

- De kosten zijn uitgangspunt zijn voor de waardebepaling. De waardebepaling vindt plaats op basis van marktconforme kostenopstelling met onafhankelijke taxatie voor verwerving en gevalideerde kostenraming. De kosten betreffen verwerving, bouwrijp maken, woonrijp maken en de hieraan



gerelateerde kosten (voorbereiding, engineering en reguliere bijkomende kosten).

- De gemeente verkrijgt de gronden voor maximaal de taxatiewaarde en stelt daarbij een maximum van € 60 miljoen prijspeil 2016.
- De gemeente verkrijgt voldoende zekerheid over het in erfpacht kunnen uitgeven van de grond. Dit betekent een:
 - Getekend erfpachtcontract
 - Onherroepelijk bestemmingsplan
 - Omgevingsvergunning voor het nieuwe stadion
 - Getekend aanneemcontract bouwconsortium
 - Afgegeven bouwplicht
 - Financial close nieuwe stadion
- De gemeente koopt de grond aan en geeft deze vervolgens direct in erfpacht uit.

Feyenoord City heeft verkenningen gedaan naar de fiscale aspecten van de businesscases. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat eventuele negatieve fiscale consequenties niet voor rekening van de gemeente komen. Dit geldt niet alleen voor deze grondoverdracht, maar in algemene zin. De betaling van de grond kan in termijnen worden opgedeeld, als onderdeel van de afspraken omtrent zekerstelling van de volledige uitvoering van fase 1 van de gebiedsontwikkeling.

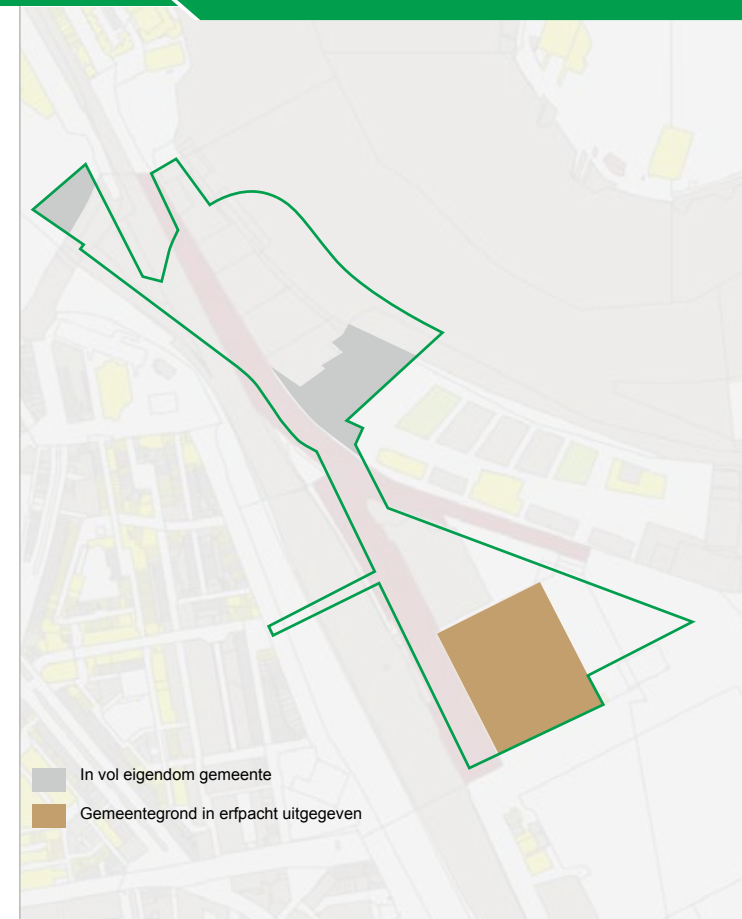
Voorwaarde 5:

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

Erfpacht

De gemeente geeft dezelfde aangekochte grond onder het stadion in erfpacht uit aan Nieuw Stadion BV. De waarde als basis voor het canon zal door taxatie worden bepaald, waarbij een op kosten gebaseerde taxatie verricht wordt. Voor het canonpercentage wordt het gemeentelijk canonpercentage gehanteerd zoals dat geldt op het moment van ondertekening van de erfpachtovereenkomst (verwacht 2019).

Op de erfpacht zijn de reguliere Rotterdamse erfpachtvoorwaarden van toepassing. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de erfpachtovereenkomst aanvullende voorwaarden te verbinden met betrekking tot het gebruik van de grond en de borging van publiek belang. In relatie tot de erfpacht wil de gemeente in de financieringsovereenkomsten devolgende zaken vastleggen:



- In het licht van de financiële betrokkenheid van de gemeente in de financiering van het stadion, zal de gemeente de aan de erfpacht verbonden grondwaarde in alle omstandigheden handhaven en daarop geen afboekingen doen
- De financiers onderschrijven en respecteren de waterval, waarin de positie van de erfpacht is vastgelegd

Voorwaarde 6:

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

Te betrekken partijen bij uitvoering grondexploitatie

Voor de gemeente is de gebiedsontwikkeling Stadionpark en daarbinnen Feyenoord City een belangrijke ontwikkeling op een strategische plek in de stad. Gezien zowel de inhoudelijke als financiële belangen van de gemeente hecht de gemeente aan betrokkenheid van professionele partijen bij deze ontwikkeling. Voor de medewerking

van de gemeente is de selectie van de partij(en) die de gebiedsontwikkeling mede gaan uitvoeren van groot belang. De gemeente wil daarom betrokken zijn bij de selectie van partijen. De gemeente zal de partijen toetsen op:

- Voldoende financiële draagkracht
- Betrouwbaarheid/integriteit
- Bewezen track record met (langdurige) gebiedsontwikkeling
- Ontwikkelingsvisie

De gemeente zal met de betrokken partijen afspraken maken (verbonden aan de te sluiten overeenkomsten) met betrekking tot de nakoming van de afspraken en daarmee volledig uitvoeren van de gebiedsontwikkeling met de daarbij behorende kwaliteit. Voor de gemeente is het daarom van belang dat partijen bijvoorbeeld bereid zijn tot het afgeven van garanties en een langlopende betrokkenheid willen aangaan.

Voorwaarde 7:

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.*

Rotterdam heeft de ambitie om de Youth Olympic Games te organiseren. Het eventueel uitbrengen van een bid voor de Youth Olympic Games 2023 wordt door Feyenoord gesteund. Eventuele huisvesting van sporters voor een maand na oplevering in woningbouw of ander vastgoedprogramma uit fase 1 Feyenoord City behoort tot de mogelijkheden. De kosten (huur, opleverkosten na gebruik) die hiermee gemoeid zijn, worden gedragen vanuit het uit te brengen bid van de Youth Olympic Games. Deze mogelijke verplichting wordt doorgelegd aan ontwikkelaars/beleggers.

Voorwaarde 8:

In de selectieleidraad wordt de mogelijkheid tot het huisvesten van sporters voor de Youth Olympic Games 2023 in fase 1 van Feyenoord City opgenomen.



3.3 Ontwikkeling Nieuwe Stadion

Voor de realisatie en exploitatie van het stadion worden van de gemeente gevraagd om inbreng van eigen vermogen van maximaal €40 miljoen. Voor de medewerking hieraan wil de gemeente ook duidelijke afspraken over de herontwikkeling van de Kuip en de afwikkeling van de huidige lening aan Feyenoord Stadion NV (zie paragraaf 3.4). De erfpacht-overeenkomst is uiteraard ook onderdeel van de exploitatie van het nieuwe stadion. Die is al behandeld in paragraaf 3.2.

De gemeente is bereid deel te nemen in het eigen vermogen van het nieuwe stadion en neemt de in de haalbaarheidsstudie geschetste financieringsstructuur als uitgangspunt. De haalbaarheidsstudie (november 2016) hanteerde als uitgangspunt dat het nettoresultaat van de exploitatie van het stadion in de verhouding 50/50 verdeeld wordt tussen de gewone aandeelhouders, waaronder de gemeente, en Feyenoord NV (BVO). Hiermee ontvangt de aandeelhouder het dividend op de aandelen en Feyenoord de variabele prestatievergoeding.

Voor de gemeente is de gegarandeerde opbouw van de onderhoudsreservering van groot belang. Om dit te borgen dient een van de volgende twee opties in de uiteindelijke financieringsdocumenten opgenomen te worden:

1. Een hogere positie in de waterval
2. De onderhoudsreservering cumulatief maken, dat wil zeggen dat indien in een jaar niet opgebouwd wordt, dit in latere jaren wordt ingehaald.

Mede op basis van de risico-analyse is nader tussen gemeente en Feyenoord overeengekomen dat binnen een bandbreedte van plus en min 25% van het nettoresultaat uit de base case het dividend voor de aandeelhouders gelijk blijft. Buiten de bandbreedte zullen het dividend en de variabele prestatievergoeding beide evenredig met de ontwikkeling van het exploitatieresultaat meebewegen. Naaststaand schema illustreert dit voor een voorbeeldjaar uit de base case. Hiermee wordt bereikt dat binnen de bandbreedte de exploitatierisico's geen gevolgen hebben voor het dividend aan de aandeelhouders. Deze bandbreedte-afspraken zal in samenspraak met Feyenoord en de andere aandeelhouders, voorafgaand aan financial close, uitgewerkt worden en contractueel worden vastgelegd.

Voorwaarde 9:

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.*



Het schema illustreert de werking van de bandbreedte. De precieze uitwerking, waaronder de verdeling van het nettoresultaat buiten de bandbreedte, zal, zoals gezegd worden vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en Feyenoord.

Financiering

Reeds bij het besluit op deze position paper wil de gemeente zekerheid over de betrokken financiers. Deze zekerheid dient te groeien in de periode tot start uitvoering.

Voor de deelname van de gemeente is ook inzicht in de overige financiers van belang. De deelname van gerenommeerde, maatschappelijk betrokken aandeelhouders met zeggenschap is voor de gemeente uitgangspunt. Gemeente zal met Feyenoord overleggen over de eisen die gesteld worden aan de 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: eind 2017, uiterlijk Q1 2018.*
 - *Financieringsovereenkomsten: eind 2018.*
2. *Gemeente en Feyenoord formuleren de eisen die gesteld worden aan de financiers.*

Zeggenschap

Voor de gemeente is het gemeentelijk beleidskader Verbonden Partijen uitgangspunt voor de positiebepaling met betrekking tot de inrichting van de zeggenschap. De gemeente als aandeelhouder wenst de bestuurders en toezichthouders van de onderneming actief te kunnen aanspreken op hun verantwoordelijkheden. Daarom

hechten wij er aan dat, conform het gemeentelijk beleidskader, de volgende bevoegdheden voor de Algemene vergadering van aandeelhouders (AvA) in de nieuwe statuten opgenomen worden:

- een instructierecht voor de AvA, inhoudende dat het bestuur zich dient te gedragen naar de aanwijzingen van de AvA op nader in de statuten aangegeven algemene beleidslijnen;
- een lijst met een opsomming van fundamentele bestuursbesluiten die goedkeuring nodig hebben van de AvA (al dan niet gekwalificeerd), zoals goedkeuring voor investeringen boven een bepaald bedrag, het aangaan van strategische samenwerkingsverbanden, het wijzigen van de strategie van de onderneming;
- bevoegdheid van de AvA tot benoeming, schorsing en ontslag van RvC en bestuur;
- doorwerking van de genoemde bevoegdheden van de AvA bij de moederverenootschap naar de dochterverenootschappen.

Wanneer er meer duidelijkheid is over de aard en samenstelling van de overige stemgerechtigde aandeelhouders zal de gemeente mogelijk nog aanvullende bevoegdheden en/of zekerheden in de governance opgenomen willen hebben. In de zeggenschap zijn het vaststellen van het beloningsbeleid en met name de borging van voldoende onderhoudsbudgetten, en daarmee waardebehoud op langere termijn, voor de gemeente een punt van aandacht. Daarnaast ziet de zeggenschap op

het publiek belang dat voor de gemeente de motivatie is om deel te nemen in het stadion. Met name de kwaliteit en openbaarheid van de concourse, de multifunctionaliteit van het stadion (waaronder het beschikbaar zijn voor maatschappelijke activiteiten) en de kwaliteit van het waterfront horen hierbij.

Verstrekkingsvoorwaarden EV

De feitelijke trekking op de financiering zal verbonden zijn aan formeel-juridische en inhoudelijke voorwaarden. Deze zullen door de banken en de gemeente gezamenlijk worden vastgesteld. Deze verstrekkingsvoorwaarden hebben tot doel om naarmate de start van de bouw nadert in toenemende mate zekerheid te verkrijgen over de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vereisten voor de bouw en de exploitatie (vergunningen, verzekeringen oprichting en governance van de betrokken Feyenoord en Stadion-partijen en dergelijke) alsmede over de voor de bouw en exploitatie belangrijke parameters en aannames (bouwkosten, exploitatiecontracten en dergelijke).

Voor de gemeente zullen bij de verstrekkingsvoorwaarden in ieder geval de volgende onderwerpen aan bod moeten komen, waarbij de precieze inhoud en invulling in overleg met Feyenoord Stadion Nv en de banken zullen worden vastgesteld:

- Zekerheid m.b.t. bestemmingsplan, omgevingsvergunning en andere vergunningen

- Vergroten zekerheden exploitatie/omzet, waarbij voorwaarden horen als:
 - Percentage van de units en seats is onvoorwaardelijk verkocht
 - Intentieovereenkomsten m.b.t. sponsoring
 - Vergroten zekerheid inkomsten m.b.t. horeca
 - Overeenstemming over attractie
- Vergroten zekerheden kosten:
 - In de ontwerpfase sturen op bouw- en onderhoudskosten
 - Goede (externe) toets op bouw- en onderhoudskosten voor definitieve go
 - Conveniërende aanbestedingsstrategie waarbij marktwerking een element vormt.
 - Externe gekwalificeerde bouwdirectie
- Vergroten zekerheid vastgoedwaarde:
 - In de ontwerpfase sturen ontwerp kwaliteit
 - In de uitvoeringsfase sturen op bouwkwaliteit
- Demarcatie:
 - Heldere demarcatie grondexploitatie en stadion
 - Heldere demarcatie geldstromen Stadion, VOF en BVO
 - Door accountant vastgestelde vaste vergoeding BVO in relatie tot de overgedragen activiteiten.

Het nieuwe stadion kent een bredere exploitatie dan het huidige stadion. Het is voor de gemeente daarom van belang dat toegewerkt wordt naar een verbrede en kwalitatief goede organisatie. Dit dient de komende jaren te starten,

zodat de organisatie gesteld staat bij de opening van het nieuwe stadion. Bij de LOI's (eind 2017) verwachten wij een concreet voorstel hiervoor. Naast de brede exploitatie dienen ook mobiliteit, sociaal-economisch programma en e aansturing van ontwerp/bouw van het stadion hier expliciete aandacht in de krijgen .

Trekkingsschema

Het trekkingsschema dient op een de gemeente conveniërende manier te worden vormgegeven. Uitgangspunt voor de gemeente is dat geen verstrekking van EV door de gemeente plaatsvindt voor aanvang bouw en proportioneel met andere verstrekkers.

Exit-mogelijkheden

De gemeente wil vastleggen dat zij de mogelijkheid heeft om uit te treden.

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.*
 - *Verstrekkingsvoorwaarden voor de financiering.*
 - *Verstrekkingsritme van de financiering.*
 - *Exit-mogelijkheden.*
2. *Voor verstrekking zal aan de verstrekkingsvoorwaarden voldaan moeten worden, met als belangrijke*

aandachtspunten 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.*

3.4 Herontwikkeling Kuip

De gemeente is positief over de gepresenteerde visie op de herontwikkeling van de Kuip. De Kuip is als monument en als icoon van groot belang voor Rotterdam. Voor aanvang van de daadwerkelijke planvorming dient de waardestelling van de monumentwaarde volledig te worden uitgevoerd. Deze dient als handvat voor de beoordeling van de plannen. De waardestelling wordt in opdracht van de eigenaar opgesteld.

De grond onder de Kuip is in erfpacht uitgegeven aan Stadion Feijenoord NV. Bij herontwikkeling zal de grondslag voor de erfpacht opnieuw moeten worden vastgesteld of zal grondverkoop plaatsvinden. De waardebevestiging hiervoor zal door middel van een taxatie van de herontwikkeling op de reguliere residuele waardebevestigingsmethodiek plaatsvinden

Onderdeel van de herontwikkelingsplannen voor de Kuip is het realiseren van een outdoor atletiekfaciliteit en een indoor multifunctioneel sportcentrum in opdracht van de gemeente. Bij de uitwerking van dit onderdeel treedt



DE KUIP, GEMEENTELIJK MONUMENT

Woon- en
Werkplek

de gemeente op als opdrachtgever. Op basis van het conceptprogramma van eisen is door Feyenoord City een raming gemaakt voor de inpassing van deze functies in de Kuip. Hieruit blijkt dat de kosten hiervan niet de kosten van realisatie op de Sportcampus overschrijden. Voor de gemeente is voorwaarde dat dit ook in de verdere uitwerking taakstellend zo blijft. Bedragen zijn bekend bij Feyenoord, vanwege de openbaarheid van dit document worden de bedragen hier niet opgenomen.

De herontwikkeling van de Kuip is voor de gemeente van groot belang. Om die herontwikkeling van de Kuip direct na realisatie van het nieuwe stadion te garanderen, spreekt de gemeente met Stadion Feijenoord NV een incentiveregeling af. Stadion Feijenoord zet, vanaf januari 2020 tot het moment van zekerheid (verkoop opstallen of contract aannemer) over de herontwikkeling van de Kuip, jaarlijks €1.500.000,- op een reserveaccount. Dit bedrag is in 2023 gemaximeerd op in totaal 6 miljoen euro (4 jaar x € 1,5 mln.). Het geld op dit reserve-account komt vrij op het moment dat zekerheid over de herontwikkeling bestaat. Bij het aangaan van een overeenkomst dient te worden gegarandeerd dat de uitvoering start binnen 1 jaar na ingebruikname van het nieuwe Stadion. De in opdracht van de gemeente te realiseren sportfaciliteiten dienen binnen 3 jaar na ingebruikname van het nieuwe Stadion opgeleverd te worden, waarbij outdoorfaciliteiten zo vroeg mogelijk gerealiseerd worden.

Mocht er bij oplevering van het nieuwe stadion nog geen overeenkomst door Feijenoord Stadion NV gesloten zijn of eerder al duidelijk zijn dat er de planontwikkeling achterloopt om tijdige realisatie van de atletiekvoorziening mogelijk te maken, heeft de gemeente het recht het geld op de reserve-account te benutten om de herontwikkeling van de Kuip in ieder geval met betrekking tot de atletiekfaciliteiten zelf ter hand te nemen. Gemeente en Feijenoord Stadion Nv maken voor financial close van het nieuwe stadion procesafspraken hieromtrent.

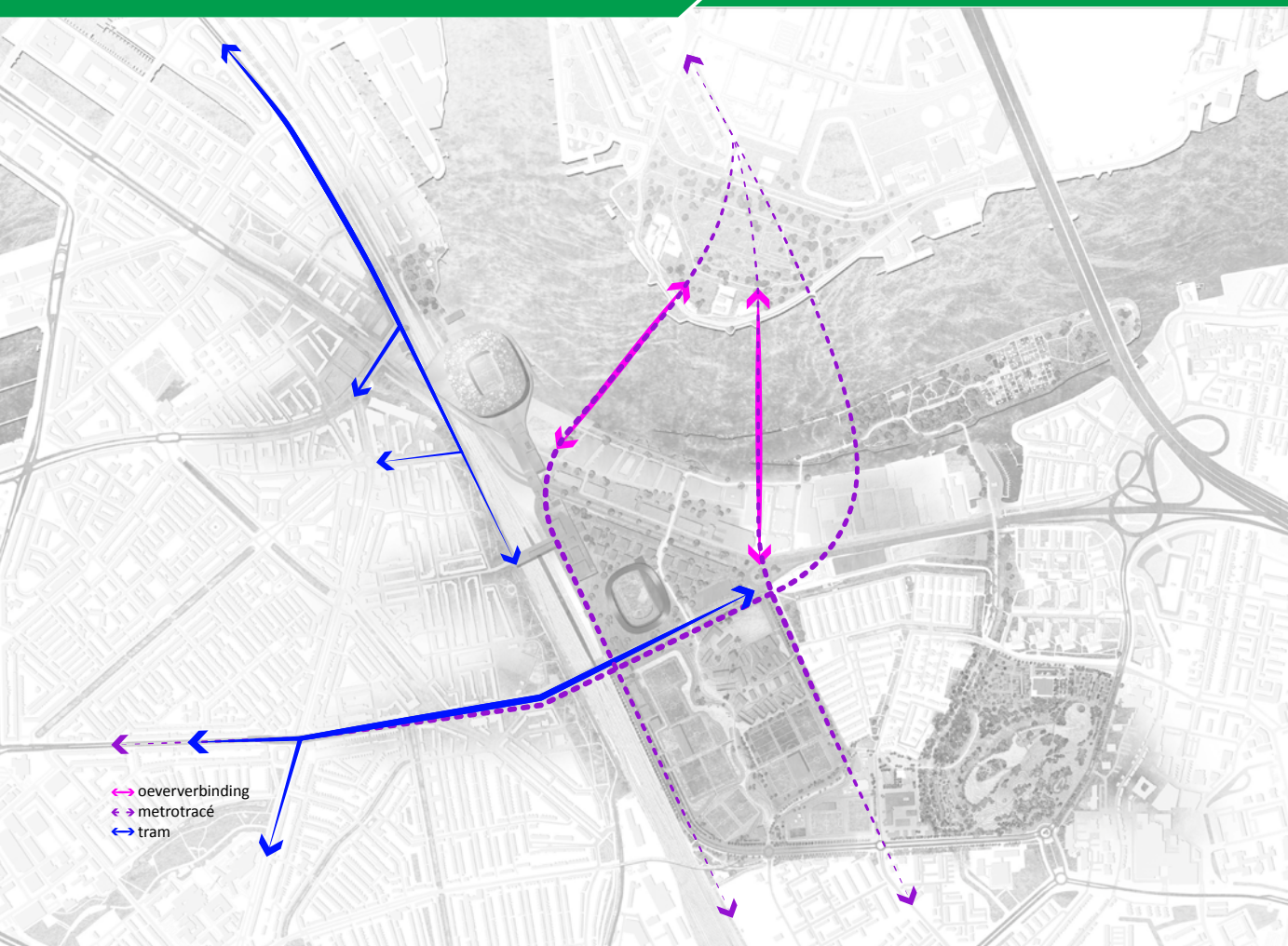
De herontwikkeling van de Kuip mag op geen enkele wijze een risico vormen in relatie tot het eigen vermogen in het nieuwe stadion (waarde, rendement) van de gemeente. De gemeente heeft nog een lening van €7,941.154 aan Stadion Feijenoord NV uitstaan. De betreffende lening zal worden omgezet (geconverteerd) naar nominaal €7,941.154 preferent, niet stemgerechtigd, aandelenkapitaal in Stadion Feijenoord NV. Deze omzetting zal uiterlijk voorafgaand aan de aanvang bouw van het nieuwe stadion geëffectueerd zijn.

Voorwaarde 12:

Voor de herontwikkeling van de Kuip gelden 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 (prijsspeil 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.



3.5 Mobiliteit

Het goed organiseren van de mobiliteit van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City in de reguliere situatie en tijdens evenementen is voor de gemeente van cruciaal belang. Een goede bereikbaarheid is essentieel voor:

- Het functioneren van het gebied in het algemeen en het nieuwe stadion in het bijzonder;
- de bereikbaarheid van omliggende gebieden en de stad als geheel, gezien de door en langs het gebied lopende infrastructuur;
- het voorkomen van (parkeer-)overlast in de omliggende wijken.

Als onderdeel van de haalbaarheidsstudie ligt er een ambitieus mobiliteitsplan bestaande uit een actieplan gedragsverandering van Feyenoord, een gemeentelijk mobiliteitsprogramma en mobiliteitsmaatregelen van Feyenoord als onderdeel van de grondexploitatie en de businesscase van het nieuwe stadion. Daadwerkelijke uitvoering van dit integrale geheel is van groot belang.

Voor de gemeentelijke medewerking aan Feyenoord City is het van belang dat ook het Feyenoord-deel van de maatregelen wordt uitgevoerd en dat daarover voldoende zekerheid over is op het moment dat realisatie start. De gemeente gaat er vanuit dat alle partijen die deelnemen aan Feyenoord City de ambities van het mobiliteitsplan onderschrijven en de doelstellingen van het mobiliteitsplan gaan bereiken. Dit dient in de overeenkomsten waarmee partijen zich aan Feyenoord City verbinden te worden

vastgelegd, alsmede de concrete inspanningen waartoe partijen zich verplichten.

Gemeentelijke inzet

De gemeente is bereid € 35 miljoen te investeren in het maatregelenpakket zoals dit in het mobiliteitsplan is opgenomen. Daarbij zal de gemeente met andere partijen in gesprek gaan over een bijdrage aan het maatregelenpakket. Het maatregelenpakket als opgenomen in het mobiliteitsplan is voor de gemeente leidraad. De precieze uitwerking kan echter nog veranderen als gevolg van participatie en mer- en bestemmingsplanprocedure. De gemeente zal de inzet van het maatregelenpakket zoveel mogelijk integreren met de mobiliteitsaanpak van Feyenoord. Hierbij dient echter rekening gehouden te worden met werkzaamheden elders in de stad, zoals de renovatie van de Maastunnel. Tot financial close zal de gemeente alleen no regret maatregelen nemen, die niet door de realisatie van Feyenoord City worden beïnvloed.

De gemeente zal zich verder inzetten qua flankerend beleid, voor zover dat tot haar logische taak behoort. Denk hierbij aan verkeersbesluiten, inzet dynamisch verkeersmanagement of parkeerbeleid in omliggende wijken.

Actieplan gedragsverandering van Feyenoord

Gedragsverandering qua vervoerswijzekeuze en moment van aankomst en vertrek is een cruciaal onderdeel van het mobiliteitsplan van Feyenoord City. De gemeente gaat er

vanuit dat Feyenoord met haar partners uitvoering geeft aan de belangrijkste bouwstenen van het mobiliteitsplan:

- Koppeling ticket aan vervoerswijze, voor zowel Feyenoord-evenementen als andere evenementen
- Opzetten arrangementen, gericht op zowel vervoerswijzekeuze als peak shaving
- Afspraken met vervoerders over capaciteit ten tijde van evenementen
- Verbeteren kwaliteit alternatieve vervoerswijzen

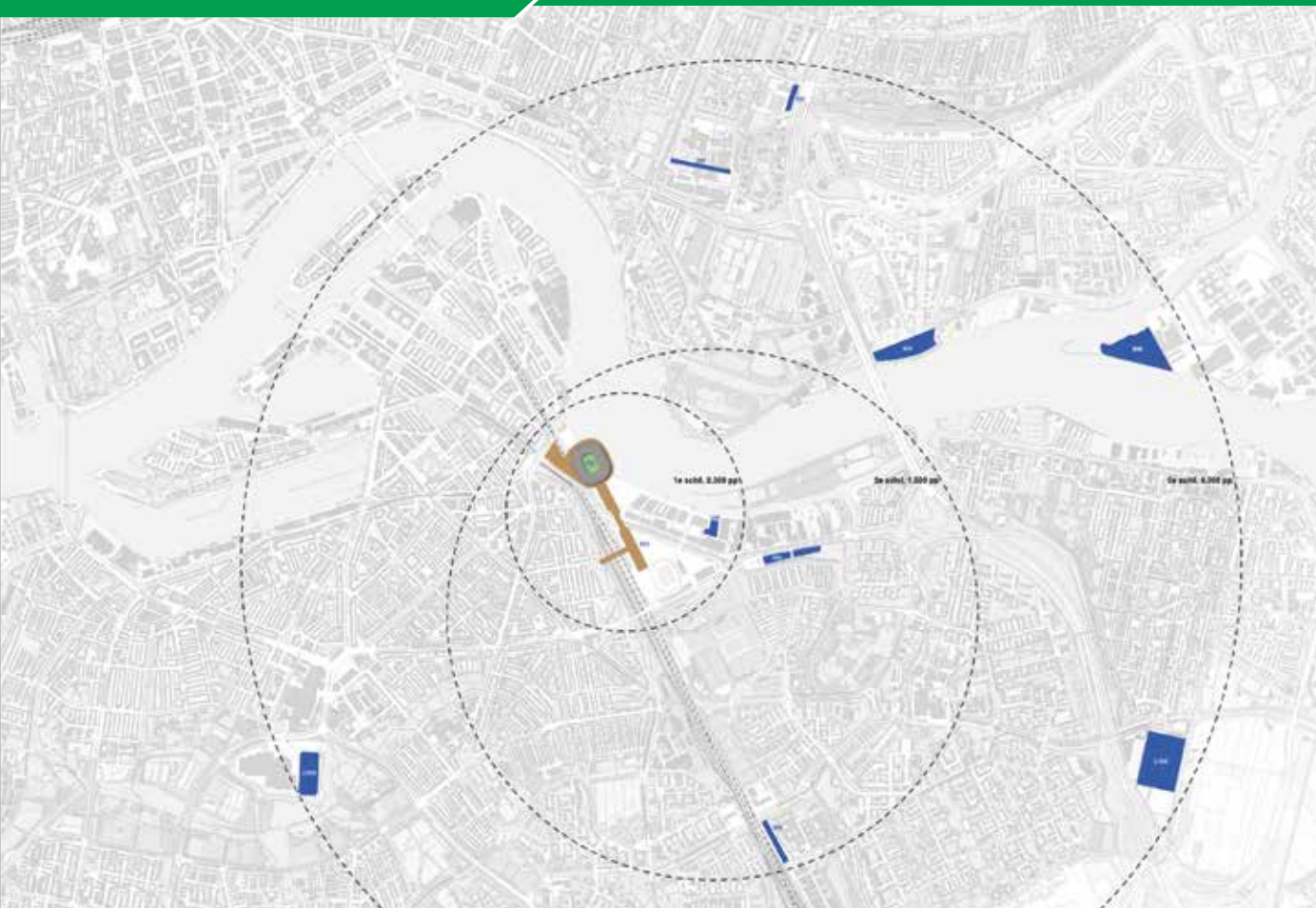
De gemeente begrijpt dat een gedetailleerd stappenplan tot 2023 niet realistisch is. Er moet immers getoetst worden welke maatregelen werken en welke niet, waarmee het maatregelenpakket geoptimaliseerd wordt. Tegelijk is het vanaf nu werken aan een programma, waarmee het beoogde mobiliteitsprofiel in 2023 kan worden bereikt, cruciaal. De gemeente verwacht van Feyenoord dat zij het voortouw neemt in het opzetten van een integraal programma waarin informatievoorziening, koppeling ticket aan vervoerswijze, verbeteren alternatieven en beperken huidig parkeren (in relatie tot handhaving en werkzaamheden) zijn opgenomen. Vanuit haar publieke verantwoordelijkheid ten aanzien van veiligheid en inrichting van de publieke ruimte zal de gemeente dit programma toetsen.

De gemeente stelt als voorwaarden:

- Uiterlijk eind 2017 is een mobiliteitscontract tussen gemeente en Feyenoord afgesloten met daarin mijlpalen en een bonus-malusregeling; Het oogmerk van de bonus-malusregeling is voor de gemeente

het naleven van de mobiliteitsafspraken. Eventuele financiële opbrengsten zullen in het omliggende gebied worden geïnvesteerd.

- Uitwerking mobiliteitsplan in een jaarlijks te actualiseren programma, waarin de eerstvolgende twee jaar concreet zijn uitgewerkt
- Uitwerking van een incentive-regeling, waarbij het niet halen van mijlpalen en niet uitvoeren van het jaarlijks programma verbonden wordt met de uitkering aan de BVO. Zolang er geen sprake is van een organisatiestructuur met een uitkering aan de BVO dienen hier andere afspraken over gemaakt te worden
- Feyenoord maakt op de verschillende aspecten van het mobiliteitsplan waarbij de kennis niet evident in huis is afspraken met professionele partijen met ervaring op het betreffende aspect over hun betrokkenheid bij de voorbereiding en/of uitvoering van de maatregelen.
- Tijdig, doch uiterlijk voor start realisatie van het stadion, heeft Feyenoord afspraken met vervoerders over de beschikbare capaciteit, die benodigd is voor het nieuwe stadion
- Feyenoord stelt een of meerdere terugvalsscenario's op, zodat in het geval de gedragsverandering niet geheel bereikt wordt, de exploitatie van het stadion niet in gevaar komt en de overlast in de omgeving beperkt is. Hierbij hoort ook de mogelijkheid om meer parkeerplaatsen in de omgeving te organiseren.
- In aanvulling op het bovenstaande het aanbod van tenminste 2500 extra parkeerplaatsen tijdens wedstrijden en evenementen te waarborgen in de



tweede en derde schil op bestaande of nieuwe parkeerterreinen en deze, als standaard, op te nemen in het mobiliteitsprogramma.

Fysieke maatregelen Feyenoord City

Buiten de maatregelen in het gemeentelijk maatregelenpakket, zijn ook in de businesscases van het stadion en Feyenoord City fysieke maatregelen genomen. Feyenoord City heeft hiermee de verplichting deze ook daadwerkelijk te realiseren. De gemeente zal toezien dat dit vastgelegd is in overeenkomsten met betreffende partijen, waarbij een realisatieplicht voor het gehele pakket bereikt moet zijn bij start bouw van het nieuwe stadion.

Feyenoord City is verantwoordelijk voor de volgende aspecten:

- Realisatie van voldoende fietsparkeerplaatsen passend bij de behoefte. Dit betreft minimaal 5000 plaatsen
- Realiseren en organiseren van voldoende parkeerplaatsen
- Realiseren van minimaal 200 busparkeerplaatsen voor thuis supporters (in de directe omgeving van het stadion) en 30 busparkeerplaatsen voor uitsupporters (in het stadion)
- Realiseren van
 - de voetgangersbrug over de stadionweg (tijdelijke voorziening gedurende fase 1 en 2, permanent bij realisatie fase 3) met voldoende capaciteit voor de



stromen tijdens evenementen

- de verlenging van de brug over het spoor tot de Strip (overbrugging Olympiaweg) met voldoende capaciteit voor de stromen tijdens evenementen
- Realiseren van voldoende faciliteiten (in het stadion en het gebied) om peak shaving te faciliteren.

Parkeren

Feyenoord verplicht zich om het parkeren te organiseren in de drie in het mobiliteitsplan opgenomen schillen. Voor start bouw van het stadion dienen hier conveniërende overeenkomsten over te zijn ten aanzien van de beschikbaarheid van de parkeerplaatsen. Uitgangspunt hierbij is:

- eerste schil: 2500 parkeerplaatsen
- tweede schil: 1500 parkeerplaatsen
- derde schil: 6000 parkeerplaatsen

Voor de derde schil (parkeren op afstand) organiseert Feyenoord het natransport. Bij de ontwikkeling van Feyenoord City moeten in de overeenkomsten met eigenaren en huurders afspraken gemaakt worden over eventueel verminderde beschikbaarheid van parkeren tijdens evenementen. De gemeente vraagt hierbij om een integrale parkeerstrategie, waarin ook de omgeving (Veranda, Noorderhelling, Sportcampus, Parkstad) wordt meegenomen, bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorwaarde 13:

- 1. Gemeente en Feyenoord sluiten in 2017 een mobiliteitscontract af met daarin duidelijke prestatieafspraken en een voor de gemeente conveniërende bonus-malusregeling. Bovenstaande afspraken worden daarin opgenomen, en verder uitgewerkt. Eventuele financiële consequenties daarvan mogen niet direct of indirect op de gemeente zelf terugslaan.*
- 2. Realisatieplicht door Feyenoord of derden van de door Feyenoord te realiseren fysieke maatregelen voor start bouw nieuwe stadion.*

3.6 Kwaliteit en programma Feyenoord City

Zoals gesteld in hoofdstuk 2 ziet de gemeente in Feyenoord City een ontwikkeling die een grote bijdrage kan leveren aan de gemeentelijke doelstellingen en ambities. Om dit waar te maken en te zorgen voor een duurzaam goed functionerend gebied, goed verbonden met de omgeving en geschikt voor alle doelgroepen moet ook de uitwerking en realisatie van de plannen op de goede manier plaatsvinden. In deze paragraaf geeft de gemeente aan welke onderwerpen daarbij voor de gemeente van groot belang zijn.

Het gebied moet zowel op evenementdagen als andere dagen een aantrekkelijk gebied zijn. De gemeente onderschrijft de in de haalbaarheidsstudie onderschreven ambitie voor een inclusief gebied met ruimte voor alle doelgroepen. De

gemeente hecht er aan dat dit in de uitwerking overeind blijft. Het is goed als de gebiedsontwikkeling nieuwe groepen aantrekt in de vorm van inwoners of bezoekers. Tegelijk moet het bovenal een gebied zijn dat ook een meerwaarde heeft voor de Rotterdammer en meer specifiek de bewoners van de omliggende wijken: om te wonen, te recreëren, te sporten, te leren of te werken. Het gebied moet daarbij aantrekkelijk zijn voor jongeren, gezinnen, arm en rijk. Dit dient terug te komen in de inrichting van het openbaar gebied, de voorzieningen en de horeca. Er moet sprake zijn van een gebied met een menselijke maat, voldoende groen, voorzieningen voor verschillende doelgroepen en aantrekkelijke bebouwing met “voldoende voordeuren”. Dit laatste geldt met name voor de uitwerking van de Strip, die een levendig karakter moet krijgen. Woningbouw op de Strip kan hier een rol in spelen. De integratie van het sociaal-maatschappelijk programma met de ruimtelijke ontwikkeling dient continu plaats te vinden. Hierbij wordt flexibiliteit nagestreefd, waarmee eenvoudig op wisselende behoeften kan worden ingespeeld.

Op dit moment vormen het spoor en de andere infrastructuur een belangrijke barrière in Rotterdam-Zuid. Met Feyenoord City kunnen deze barrières worden verholpen, maar daarbij moet gezorgd worden dat Feyenoord City zelf geen barrière gaat vormen. De gemeente gaat er vanuit dat alle in het concept-masterplan Feyenoord City opgenomen verbindingen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.





Daarbij vraagt ze specifieke aandacht voor:

- De kwaliteit en comfort van de verbindingen en de aansluiting daarvan op de omgeving.
- De toegankelijkheid voor fietsers en minder-validen
- De sociale veiligheid
- De openbaarheid, zowel op evenement- als niet-evenementdagen

De Strip is een belangrijk verbindend onderdeel van Feyenoord City waarmee veel kwaliteiten/ambities gerealiseerd worden: gebouwd parkeren met getrapte en (op het dak) geprogrammeerde promenade voor langzaam verkeer die een verbinding vormt tussen de Kuip, het station en het nieuwe stadion. Aandachtspunten hierbij zijn verhouding permanent programma, ruimte voor pop-up/tijdelijk programma en verblijfsruimte op de Strip én de uitstraling van de Strip op de bestaande openbare ruimte (maaiveld) en de interactie hiermee (entrees, functies, etc.).

Feyenoord City en met name de Strip en de concourse bevinden zich grotendeels boven maaiveldniveau. Voorkomen moet worden dat dit een naar binnen gekeerde wereld wordt, waarbij de aansluiting op maaiveld te weinig kwaliteit kent. Dode hoeken en blinde wanden dienen voorkomen te worden. Specifieke aandacht heeft hierbij de aansluiting op de Veranda, Parkstad en Feijenoord, de plint langs de Olympiaweg en de noordkant van het stadion.

De uitwerking van de overbouw van de korte Stadionweg heeft zorgvuldigheid met betrekking tot lichttoetreding, sociale veiligheid, geleidelijke overgangen, functionaliteit (geen restzones) en zicht.

Ten aanzien van de doorgaande routes door het gebied is de beleving vanaf de Stadionweg (met name in relatie tot de overkluizing), Coen Moulijnweg en Olympiaweg belangrijk. Zichtlijnen en mogelijkheid tot oriëntatie dienen zoveel mogelijk gerespecteerd te worden.

Feyenoord City maakt de rivieroever op deze plek toegankelijk/bereikbaar en voegt diverse continue (recreatieve) routes langs de oever van de Maas toe. Comfort, dimensionering en openbaarheid zijn belangrijke aandachtspunten bij het verwezenlijken van deze ambitie. Randvoorwaarde is dat tijdens evenementen altijd minimaal één (continue) route langs de rivieroever toegankelijk/openbaar blijft.

Er liggen grote kansen voor levendigheid, vervoer over water en programmering van het water in het specifieke milieu dat hier gecreëerd wordt. Het ervaren van de rivier vanaf de verschillende routes en plekken blijft echter een belangrijk aandachtspunt, bijvoorbeeld in relatie tot de opgangen naar de concourse. Het kunnen ervaren van de rivier vanaf routes door het gebied (de Stadionweg, maar

ook vanuit de trein) is een randvoorwaarde bij de verdere uitwerking. Bij het verder uitwerken van het stadion en de bijbehorende dam moet de impact op getijdenpark Mallegat en Eiland van Brienoord worden meegenomen, waarbij het streven is deze te versterken.

De ruimtelijke opzet van the urban bridge west (plots Rosestraat / Parkstad) dient in de vervolgfase onderwerp van studie te zijn. De inpassing van het beoogd programma in en aansluiting op de stedelijke context (Parkstad) in relatie tot de daar voorziene ontwikkelingen heeft meer aandacht. De ruimtelijke opzet van the urban bridge oost in relatie tot de beleving van de plek en de stedenbouwkundige opzet van de omgeving heeft aandacht.

Met de beoogde fasering kan het zijn dat de ontwikkeling na realisatie van de fasen 1 en 2 een tijd stilvalt voordat met fase 3 wordt gestart. Daarom moet de uitwerking van de fasen 1 en 2 dusdanig zijn, dat ook dan sprake is van een afgerond plan.

Voorwaarde 14:

1. *De kwaliteitseisen, zoals hiervoor omschreven, worden door Feyenoord onderschreven en als uitgangspunt voor de uitwerking en realisatie genomen.*
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.*



Programma

De gemeente zet in op een sportgerelateerd profiel van het gebied. In de voorstellen van Feyenoord City is dit duidelijk opgenomen. De gemeente verwacht van Feyenoord City dat constant wordt gezocht naar mogelijkheden om dit profiel te versterken.

Voor detailhandel is een quickscan Detailhandel planologisch onderzoek (DPO) gedaan. In dit DPO worden nog verschillende redeneerlijnen gehanteerd om de m2 detailhandel in de Strip te onderbouwen. De gemeente kan zich de ontwikkeling van detailhandel in de Strip voorstellen, mits deze sportgerelateerd en onderdeel van een totaal (belevings-)concept is. Aan deze detailhandel stelt de gemeente de volgende eisen:

- Duidelijke onderbouwing door middel van een volledig DPO Detailhandel
- Een duidelijke strategie voor het gebied (inclusief Veranda) waarbij rekening gehouden wordt met de impact op bestaande detailhandel en provinciaal en gemeentelijk beleid
- Afspraken over het borgen van de gethematiseerde detailhandel

Ten aanzien van de hotels in het gebied is de gemeente positief, mits deze in de uitwerking kwalitatief onderscheidend blijven. De huidige voorstellen bieden hier voldoende kans voor.

De gemeente is positief met betrekking tot de kansen voor

woningbouw in het gebied. In de uitwerking zal per fase inzichtelijk moeten zijn hoe de woningbouw aansluit bij de wensen vanuit de markt en een daadwerkelijke duurzame toevoeging aan de Rotterdamse woningvoorraad is. In typologie en fasering zal afstemming dienen plaats te vinden met projecten in de omgeving.

De toekomstbestendigheid van de Strip is een belangrijk aandachtspunt. Zowel de parkeergarage als de bebouwing op de Strip dient flexibel te zijn om transformatie in de toekomst mogelijk te maken. De huidige voorstellen om de parkeergarage in de Strip te ontwikkelen met een dimensionering/opzet die het mogelijk maakt dat deze op termijn andere functies kan huisvesten (bijv. commerciële ruimte, logistieke functies, etc.) past hier goed bij.

Inbedding mobiliteit

Bij de uitwerking van de ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de toekomstige plannen voor stedelijke infrastructuur zoals opgenomen in het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam. In de uitwerking van de plannen dienen voldoende ruimtereserveringen opgenomen te worden voor deze toekomstige infrastructuur. Specifieke aandacht behoeven de reservering voor een nieuwe stadsbrug, voldoende ruimte op de Olympiaweg en voldoende ruimte voor de connectie Rosestraat/ Colosseumweg.

Feyenoord City als programmatische ontwikkeling levert grote kansen op voor een regulier treinstation in het gebied.

Om deze kans te vergroten dienen in de uitwerking ook het voor- en natransport zo optimaal mogelijk gefaciliteerd te worden. Denk hierbij aan fietsenstallingen, dubbelgebruik parkeren ten behoeve van P+R en toeleidende looproutes.

De uitwerking van het masterplan dient zo plaats te vinden dat de mobiliteitsstrategie Feyenoord City met maximale inzet op duurzaam vervoer en spreiding van verkeersstromen in tijd en plaats zo veel mogelijk wordt gefaciliteerd en geïntegreerd.

Veiligheid

Met het stadion en de bijbehorende supportersstromen, de vele verkeersstromen door het gebied en ook het transport van gevaarlijke stoffen is veiligheid een belangrijk onderwerp bij de uitwerking van de plannen. Veiligheid dient daarom vanaf het begin geïntegreerd te worden in de plannen. Zowel bij de totstandkoming van het definitief masterplan, de onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan als bij iedere ontwerpstep dient veiligheid expliciet belicht te worden en getoetst te worden door de betrokken partijen.

Demarcatie

Het concept-masterplan Feyenoord City geeft de integrale kwaliteit voor het gehele gebied en de specifieke onderdelen weer. De gemeente beseft hierbij dat er geen sprake is van een uitgewerkt ontwerp, maar hecht wel aan het vasthouden aan de getoonde ambitie. In de huidige businesscases is een eerste demarcatie aangehouden



tussen het stadion en de grondexploitatie. Hierin zitten ook aannames ten aanzien van de aansluiting op de omgeving. De gemeente wil bij het vaststellen van het masterplan een duidelijk omschreven kwaliteit en een heldere demarcatie van de kosten. In het verlengde hiervan dienen op dat moment ook de contouren van het beheer en onderhoud in beeld te zijn, als basis voor definitieve afspraken voor start uitvoering. Ten aanzien van het beheer heeft de gemeente als uitgangspunt dat de privaat aangelegde buitenruimte ook privaat beheerd wordt, tenzij er duidelijke argumenten zijn waarom dit anders te regelen. Beheer van zowel boven- als ondergrondse openbare buitenruimte en voorzieningen door externe instanties (o.a. nutsbedrijven en waterschap) en gemeente moeten zowel tijdens de bouw als na de bouw mogelijk blijven. Specifieke aandacht behoeft hierbij de kade bij het stadion.

Voorwaarde 15:

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.

3.7 Duurzaamheid

In de aanvulling haalbaarheidsstudie zijn door Feyenoord de ambities en ideeën omtrent duurzaamheid geformuleerd. De gemeente onderschrijft de ambities en wil gedurende het hele proces deze ambities zo hoog mogelijk houden.

Voor de gebiedsontwikkeling is de minimumeis BREEAM Very Good, maar wordt gestreefd naar een hoger niveau. Het uiteindelijke niveau wordt beargumenteerd vastgesteld op een nader af te spreken moment.

De gemeente verwacht van Feyenoord City dat zij de ambities op het vlak van duurzaamheidsambitie waar maakt en binnen wat financieel en technisch mogelijk is hier maximaal op inzet. Bij het definitieve masterplan moet een volwaardige duurzaamheidsparagraaf zijn opgenomen. Ook in het ontwerpproces van het stadion dient per fase (PVE, SO, VO en DO) duidelijk aangegeven te zijn welke duurzaamheidsafwegingen zijn gemaakt.

Voorwaarde 16:

- 1. Feyenoord onderschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam en neemt deze ambities alsmede de in de haalbaarheidsstudie geformuleerde ambities als uitgangspunt.*
- 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.*

3.8 Communicatie en participatie

De communicatie met de omgeving is voor Feyenoord enorm belangrijk. Ook de betrokkenheid van de supporters bij de ontwikkeling van het nieuwe stadion wordt vergroot. Beide punten heeft Feyenoord in een communicatie- en participatieplan van februari 2017 uitgewerkt. Met dit plan zet Feyenoord vervolgstappen in de communicatie over het nieuwe stadion, de herontwikkeling van de Kuip en de gehele gebiedsontwikkeling van Feyenoord City. De in te zetten communicatiemiddelen worden met die van de gemeentelijke projectorganisatie afgestemd. De communicatie over Feyenoord City sluit zo aan op de communicatie over Stadionpark.

Voorwaarde 17:

Feyenoord voert het communicatie- en participatieplan uit, en biedt ruime mogelijkheid voor betrokkenheid van de verschillende doelgroepen bij de verschillende planonderdelen.

4. Samenvatting voorwaarden

Vragen van Feyenoord	Door gemeente geformuleerde aandachtspunten	Voorwaarden van gemeente aan Feyenoord
	Algemeen	<p>Voorwaarde 1:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Toekomstige toetredende partijen onderschrijven de overkoepelende ambitie van Feyenoord City en de inhoud van deze position paper. 2. Oprichting van juridische entiteiten die benodigd zijn om Feyenoord City te realiseren en die een de gemeente conveniërende eigenaars/aandeelhouders- en zeggenschapsstructuur kent
	Belang van het sociaal-economisch programma Feyenoord City	<p>Voorwaarde 2:</p> <p>De gemeente vindt het sociaal-economisch programma dermate belangrijk dat de gemeente een stappenplan voor de implementatie van Feyenoord verlangt.</p> <p>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"> • 2018: oprichting Multi sportclub Feyenoord. • 2019: Implementatieplan broedplaats 'Feyenoord City' gereed in samenwerking met onderwijsinstanties en bedrijfsleven. • Vanaf 2020: jaarlijks minimaal 310 arbeidskrachten uit Zuid inzetten voor laag- en ongeschoold werk.
	Private gebiedsontwikkeling met medewerking van de gemeente	<p>Voorwaarde 3:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Feyenoord City stelt zelf de benodigde producten op voor het doorlopen van alle publiekrechtelijke procedures en betreft hierbij proactief de omgeving. 2. Gemeente en Feyenoord City maken afspraken over de kwaliteitsborging.
Verkoop gemeentelijke grond		<p>Voorwaarde 4:</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>
Aankoop grond onder nieuwe stadion		<p>Voorwaarde 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De aankoop van de grond onder het nieuwe stadion vindt middels gemeentelijke verwervingsregels plaats en wordt onderbouwd middels een marktconforme taxatie. 2. De gemeente heeft bij aankoop voldoende zekerheid over de realisatie van het stadion (zie punt 3) 3. De aankoopprijs is gemaximeerd op € 60 miljoen (prijsspeil 2016).

<p><i>Uitgifte grond onder nieuwe stadion in erfpacht</i></p>		<p>Voorwaarde 6:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De uitgifte in erfpacht vindt conform gemeentelijke (taxatie-) regels, en direct bij aankoop plaats. 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. 3. Financiers onderschrijven de waterval
	<p><i>Zeggenschap bij de selectie van ontwikkelende partijen fase 1.</i></p>	<p>Voorwaarde 7:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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><i>Aan een eventuele Youth Olympic Games 2023 wordt meegewerkt</i></p>	<p>Voorwaarde 8:</p> <p><i>In de selectieleidraad wordt de mogelijkheid tot het huisvesten van sporters voor de Youth Olympic Games 2023 in fase 1 van Feyenoord City opgenomen.</i></p>
<p><i>Bijdrage van eigen vermogen van maximaal € 40 miljoen</i></p>		<p>Voorwaarde 9:</p> <p><i>Volgende voorwaarden zijn daaraan gesteld:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 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>Voorwaarde 10:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De bereidheid van de overige financiers om deel te nemen moet blijken uit: <ul style="list-style-type: none"> - 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>Voorwaarde 11:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In overeenstemming met de banken en andere vermogensverschaffers zal sprake moeten zijn van de gemeente conveniërende afspraken met betrekking tot: <ul style="list-style-type: none"> - Statuten van de NV Stadion Feijenoord en de zeggenschap - Verstrekkingvoorwaarden voor de financiering - Verstrekkingssritme van de financiering - Exit-mogelijkheden 2. Voor verstrekking zal aan de verstrekkingvoorwaarden voldaan moeten worden, met als belangrijke aandachtspunten 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
	Zekerheid over de herontwikkeling van de Kuip	<p>Voorwaarde 12:</p> <p>Voor de herontwikkeling van de Kuip gelden volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 (prijsspeil 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 opstellen verkocht zijn. 6. Voor financial close is een overeenkomst gesloten met procesafspraken over de situatie

		<p><i>dat de herontwikkeling niet (tijdig) van de grond komt.</i></p> <p><i>7. Effectuering van de omzetting van de bestaande lening naar preferente niet stemgerechtigde aandelen.</i></p> <p><i>Genoemde voorwaarden worden opgenomen in overeenkomsten met derden.</i></p>
	<p><i>Zekerheid over het slagen van de mobiliteitsaanpak</i></p>	<p><i>Voorwaarde 13:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Gemeente en Feyenoord sluiten in 2017 een mobiliteitscontract af met daarin duidelijke prestatieafspraken en een voor de gemeente conveniërende bonus-malusregeling. Bovenstaande afspraken worden daarin opgenomen, en verder uitgewerkt. Eventuele financiële consequenties daarvan mogen niet direct of indirect op de gemeente zelf terugslaan.</i> <i>2. Realisatieplicht door Feyenoord of derden van de door Feyenoord te realiseren fysieke maatregelen voor start bouw nieuwe stadion.</i>
	<p><i>Kwaliteitseisen aan de gebiedsontwikkeling</i></p>	<p><i>Voorwaarde 14:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. De kwaliteitseisen, zoals omschreven, worden door Feyenoord onderschreven.</i> <i>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.</i>
	<p><i>Eisen aan vervolmaking Masterplan Feyenoord City</i></p>	<p><i>Voorwaarde 15:</i></p> <p><i>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.</i></p>
	<p><i>Eisen aan uitvoeren duurzaamheidsambities</i></p>	<p><i>Voorwaarde 16:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Feyenoord onderschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam.</i> <i>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.</i>
	<p><i>Eisen aan uitvoering van goede communicatie en participatie</i></p>	<p><i>Voorwaarde 17:</i></p> <p><i>Feyenoord voert het communicatie- en participatieplan uit, en biedt ruime mogelijkheid voor betrokkenheid van de verschillende doelgroepen bij de verschillende planonderdelen..</i></p>

VISIEKAART STADIONPARK



Beeldverantwoording

Alle beeldmateriaal, gebruikt in dit document, is eigendom van gemeente Rotterdam tenzij hieronder vermeld.

- 2 impressie Feyenoord City - OMA
- 6 kaart Feyenoord City - OMA (bewerkt)
- 9 tijdslijn - Feyenoord City
- 10 www.alfonsocalza.com/portfolio/ciudad-del-deporte-de-xativa/
- 11 *de Urbanisten*
- 12 kaart Feyenoord City - OMA
figuur Feyenoord City - Feyenoord City
- 14 fasering Feyenoord City - OMA
- 17 maquettefoto's - OMA
- 20 De Kuip 1937 - <https://feyenoord-legioen-12.jimdo.com/de-kuip/>
- 25 impressie Feyenoord City - OMA
- 26 impressie Feyenoord City - OMA
- 27 beeld bibliotheek Kopenhagen - www.buroscanbrit.nl
beeld Eye Amsterdam - www.landezine.com/index.php/2013/09/eye-plaza-and-oeverpark-by-landlab/
- 28 beeld decathlon - www.retailnieuws.nl
beeld den haag cs - www.dutchrailsector.com
- 35 www.mymodernmet.com/profiles/blogs/a-lta-arbre-basket-tree
- 36 beeld gemeenteraad - www.rotterdam.nl





Bijlage Raadsbesluit 'Gemeentelijke positie ten aanzien van Feyenoord City'

17bb3815

Gemeentelijke positie ten aanzien van Feyenoord City

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het herziene voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2017
(raadsvoorstel nr. 17bb3022);

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

besluit:

1. De position paper Feyenoord City, waarin de voorwaarden zijn opgenomen waaronder de gemeente Rotterdam bereid is een bijdrage te leveren aan de gebiedsontwikkeling Feyenoord City, vast te stellen.
De bijdrage houdt in dat de gemeente bereid is tot:
 - a) Deelname in het eigen vermogen voor de financiering van een nieuw stadion Feyenoord, in de vorm van gewone aandelen tot een bedrag van ten hoogste € 40 miljoen en maximaal 49 procent van de aandelen in Stadion Feyenoord NV;
 - b) Aankoop van grond voor maximaal € 60 mln (prijspeil 2016) om deze, in overeenstemming met de reguliere geldende voorwaarden in erfpacht uit te geven aan Nieuw Stadion Feyenoord BV;
 - c) Het faciliteren van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City;
 - d) Effectuering van de omzetting van de bestaande lening (€ 7,9 miljoen) naar preferente niet stemgerechtigde aandelen, met een coupon van 4 procent, in Stadion Feyenoord NV;
 - e) De reeds gevoteerde middelen met betrekking tot de ontwikkeling van de outdoor atletiekbaan en het multifunctionele sportcentrum, als onderdeel van het investeringskrediet Sportcampus en Park de Twee Heuvels, te reserveren voor de realisatie van deze functies als onderdeel van de herontwikkeling van de Kuip conform het programma van eisen (2016).
2. De ambities en doelstellingen van het mobiliteitsplan Feyenoord City vast te stellen als basis voor de verdere uitwerking van de maatregelen in het mobiliteitsprogramma en het mobiliteitscontract met Feyenoord waarbij de raad bereid is, onder de voorwaarden zoals beschreven in de position paper, om:
 - a) Bij de voorjaarsnota 2017 de reservering in de LTIP, zijnde € 35 mln (prijspeil 2016, plus € 2 mln onzekerheidsreserve extra) om te zetten in een krediet voor het gemeentelijk aandeel in het maatregelenpakket.
 - 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).

	raadsvergadering van:	11 mei 2017
	raadsstuk 17bb3815	pagina 1

