

**CONCEPT-
VERSLAG**Vast te stellen op 17 september
2018**Gezamenlijke Stuurgroep
Stadionontwikkeling**

18 juni 2018

Stadsontwikkeling

Ambtelijk opdrachtgever: E. Klep

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

Wethouder Adriaan Visser – AV
Wethouder Robert Simons (vz) – RS
Cees de Bruin (Feijenoord) – CdB
Jan de Jong (Feijenoord) – JdJ
Jan van Merwijk (Feijenoord) – JvM
Carl Berg (Feijenoord) – CB
Frank Keizer (Feijenoord City) - FK

Nicky Kattenbroek (Gemeente)
Hermineke van Bockxmeer (Gemeente) - HvB
Jos Melchers (Gemeente) - JM
Marco Hoogerbrugge (Gemeente) - MH
Wilco Verhagen (Gemeente) – WV
Olav Beugels (Gemeente, verslag) – OB

Afwezig:

Gerard Hoetmer (Feijenoord) – GH

1. Opening, mededelingen, vaststellen agenda

Deze stuurgroep stond oorspronkelijk gepland op 20 juni, maar is verplaatst omdat beide wethouders aanwezig moesten zijn bij de bijeenkomst van de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening.

In verband met de raadscommissie is het goed om het rapport van [REDACTED] vandaag aan de orde te stellen (RS).

2. Vaststellen Concept Verslag 16 april 2018 Het concept-verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

Nav het verslag:

- Het bureau MVRDV heeft opdracht gekregen om de stedenbouwkundige verkenning naar de oostflank van Zuid uit te voeren en daarvoor onder meer gesprekken te voeren met alle belangrijke stakeholders waaronder Feijenoord XL. Het rapport wordt na de zomer verwacht (MH).

3. Voortgang Feyenoord City**a. Besluitvorming rond de zomer: 2^e tranche brugfinanciering Goldman Sachs**

- Met de uitnodiging is een concept-overzicht van het besluitvormingsdossier meegestuurd op basis waarvan BVO Feyenoord en Stadion Feijenoord eind augustus een besluit willen nemen over het verplichten van de 2e tranche in de brugfinanciering van Goldman Sachs. Alle sporen zijn nog 'work in progress'. Naar verwachting is het dossier half juli compleet. Partijen hebben dan ongeveer een maand de tijd voor een afgewogen besluit op basis van een integraal beeld of we nog 'op de koers van mei 2017 zitten' (CB).
- Daarna is er tijd nodig voor de afstemming met de gemeente (CB). In verband daarmee is het handiger om september met de buitenwacht te communiceren als datum voor het besluit (MH).
- Feyenoord spreekt in dit verband ook wel van een GO/NOGO-besluit. Feitelijk is het slechts een besluit om de volgende fase in te gaan. De 'echte' GO/NOGO is bij de Financial Close in de loop van 2019. (JdJ). Dan is er ook meer zicht op de planologische mogelijkheden met het oog op het bestemmingsplan en de milieutechnische onderbouwing (CB).

b. Gebiedsontwikkeling: ontwikkelentiteit, verwerving en bestemmingsplan/MER

- Alle onderzoeken voor de MER zijn in gang gezet en naar verwachting gereed rond de zomer.

Parallel wordt aan het ontwerp-bestemmingsplan gewerkt dat eind augustus gereed is (FK).

- De aanbiedingen van drie consortia voor de integrale gebiedsontwikkeling zijn binnen. De aanbiedingen gaan in op de inhoud van de ontwikkeling, de voorgestelde governance en contractuele voorwaarden. Feyenoord City heeft in samenspraak met de gemeente nadere vragen over de aanbiedingen aan de betreffende consortia gesteld. Het is van belang om tempo te maken met het kiezen van een consortium en het oprichten van de Stichting Gebiedsontwikkeling vanwege de tijdige beschikbaarheid van de grond onder het nieuwe stadion (CB).
- Ook voor de eerste bouwplots (Parkstad Zuid, etc) zijn biedingen ontvangen en in behandeling genomen. Ziet er positief uit (CB).
- Het is goed om partijen erop te wijzen in deze fase niet eigenstandig de publiciteit op te zoeken. Het is spijtig dat ProVast dat inmiddels wel al gedaan heeft (AV).

c. Stadion: ontwerp, business case en financiering

Ontwerp en bouwbudget

- OMA zal het Voorlopig Ontwerp (VO) op 30 juni opleveren. Op 6 juni is de bijgestelde raming gereed inclusief een aantal scenario's voor kostenreductie uit te werken in de fase richting Definitief Ontwerp (DO). Op 13 juli zijn de met de scenario's samenhangende bedragen geraamd (FK).
- Omdat de markt momenteel fors in beweging is, zal het bouwbudget een adequate risicovoorziening kennen (CB). Financiering
- De gemeente wordt geïnformeerd over de voortgang met het verkrijgen van de financiering middels een dataroom waar een select gezelschap van ambtenaren en adviseurs (Pels Rijcken) toegang tot hebben. Dit in verband met de door betrokken derde partijen gewenste vertrouwelijkheid van de onderliggende informatie en documenten (CB)
- Goldman Sachs coördineert het bancaire deel. De voortgang ligt op schema. Verwacht wordt dat Goldman Sachs een Highly Confident Letter plus twee onderliggende HCL's zal leveren als tussenstand ten behoeve van het besluitvormingsdossier deze zomer (CB)
- Deze week vinden enkele bijeenkomsten plaats voor de preferente aandelen olv ING. Vanavond is er een bijeenkomst met de Vrienden van Feyenoord waarbij ook wethouder Visser aanwezig zal zijn. Het beoogde resultaat van deze fase is een aantal Letters of Intent (LOI) en een overkoepelende HCL van de ING. De bijeenkomsten zijn vertrouwelijk. Veel investeerders hechten aan anonimiteit (CB)
- Daarnaast worden gesprekken gevoerd met enkele 'sociale fondsen'. Aan de oorspronkelijke drie zijn nog een aantal ander kandidaat-fondsen toegevoegd. De gesprekken moeten uitmonden in LOI's (CB).
- Ook van de gemeente wordt een LOI verwacht (raadsbesluit) en komt er een validatiebrief van Stadion Feijenoord op de eindwaarde. Er zijn weinig zorgen dat het equity deel van de financiering niet voor elkaar komt (CB).
- Mocht de financiering toch niet rondkomen, zijn er, afgezien van de gemaakte kosten voor de personele inzet, geen financiële gevolgen voor de gemeente (CB). Feyenoord City zal de verbruikte 8 mln keurig in de afgesproken termijnen terugbetalen aan Goldman Sachs (CdB).

d. Mobiliteitsaanpak

- Het mobiliteitscontract is zoals bekend gereed. Feyenoord City is benieuwd naar de bespreking in de raadscommissie op 20 juni. Volgende week is het Plan van Aanpak gereed. Ondertussen worden al diverse maatregelen genomen (JvM)
- Het is op sommige onderdelen een best lastige opgave om handen en voeten te geven, zoals de beoogde gedragsverandering van bezoekers. Tijdens de technische sessie met de raadsleden op 7 juni bleek dat er grote behoefte bestaat aan zichtbare maatregelen (MH).

e. Sociaal-economisch programma

- Een recent artikel in de het AD ('Ideeën bij de vleet') illustreert de belangstelling van studenten voor Feyenoord City. Er zijn nu al sociaal-economische effecten merkbaar van de ontwikkeling (CdB). Vraag is wel in welke mate die effecten betrekking hebben op leerlingen en studenten van zuid (AV).
- Feyenoord is druk bezig met fondswerving voor het SEP. Het programma wordt goed ontvangen (JdJ). Op 21 juni staat een directieoverleg gepland om te kijken is of het nog steeds realistisch is dat er voor 1 juli een concept-basisovereenkomst ligt (HvB). Feyenoord hecht aan dit tussentijdse resultaat in juni om repercussies in de media en bij de politiek te voorkomen (CB).
- Tijdens de technische sessie met raadsleden op 7 juni bleek de tijd te kort om ook het SEP nog aan bod te laten komen. Afsproken is dat de raadsleden na de zomer alsnog de geplande presentatie krijgen inclusief een excursie door de Kuip (MH).

4. Communicatie en participatie

- De participatie-aanpak is in de afgelopen tijd herzien. Momenteel wordt gewerkt met themabijeenkomsten en werkgroepen en één overkoepelend voortgangsoverleg. De BBV (bewoners Veranda) ervaart dit als een stap terug. De OSV heeft zich naar verluidt ook teruggetrokken uit de participatiestructuur (FK).
- De supporters worden bereikt via FSV De Feyenoordere en de supportersraad. Er worden in de komende tijd 7*7 bijeenkomsten (7 tafels met 7 deelnemers) georganiseerd over verschillende thema's. Doelgroep zijn de seizoenkaarthouders. Vanavond vindt de eerste plaats (FK).
- Feyenoord City is al met al een stuk actiever geworden en dat is ook zichtbaar op de website en in de nieuwsbrief (FK)
- Morgen hebben Carl Berg en Jan de Jong een gesprek met [REDACTED] vertegenwoordigers van Stadionopzuid over hun kritiek op de stadionplannen

5. Gemeente

a. Terugblik op bezoek raadsleden op 7 juni

- Is goed verlopen. Zie voor specifieke onderdelen het verslag hiervoor.

b. Raadscommissie RO op 20 juni

- Ook al staat de behandeling van het rapport van [REDACTED] niet op de agenda, het zal zeker aan de orde worden gesteld. Het is goed om daar enigszins op voorbereid te zijn (AV). Wethouder Visser en Simons krijgen voor dat doel een A4 met de hoofdlijn van de reactie van Feyenoord op het rapport (CB).
- Hoofdlijn zal zijn: conclusies zijn gebaseerd op vaak onvolledige, niet correcte en veelal gedateerde gegevens. De business case wordt momenteel door gerenommeerde externe partijen bekeken en geupdate aan de hand van de laatste inzichten van ontwerp, kosten, financiering, etc. Daarnaast wijst Feyenoord erop dat Van der Burg niet ingegaan is op een eerdere uitnodiging om te komen praten over het nieuwe stadion en heeft vraagtekens bij de relatie die met de TU Twente wordt gesuggereerd.

6. Rondvraag en sluiting

Geen

Volgende bijeenkomsten:

12 februari 2018 van 13:00 t/m 14:00 uur in K106 Stadhuis

16 april 2018 van 14:0 tot 15:0 uur in K106 Stadhuis (ingelast)

18 juni 2018 van 16:00 t/m 17:00 uur in K106 Stadhuis (was oorspronkelijk 20 juni)

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