



Gemeente Rotterdam
College van Burgemeester en Wethouders

Bezoekadres: Stadhuis Cooolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Fax: (010) 433 02 32
Inlichtingen: M. Hoogerbrugge
Telefoon: ..

Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS16/01045 16bb9180

Datum: B&W 29 november 2016

Betreft: Haalbaarheidsstudie Feyenoord City e
mobiliteitsplan Feyenoord City

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Haalbaarheidsstudie Feyenoord City en mobiliteitsplan Feyenoord City

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Het college heeft van Feyenoord het dossier voor het nieuwe stadion en de bijbehorende gebiedsontwikkeling Feyenoord City ontvangen. Dit dossier bevat ook een verzoek om een blijvende gemeentelijke betrokkenheid bij en een bijdrage aan de realisatie van Feyenoord City. Het college wil dit graag met u bespreken, alvorens tot een definitief standpunt te komen. In deze brief willen wij ons beeld op het proces om tot een gemeentelijk besluit te komen met u delen, alsmede de inhoud van de haalbaarheidsstudie van Feyenoord City en de eerste visie en positiebepaling van het college daarop.

Voor u ligt een uitgebreide brief. In de toelichting gaan we eerst in op het bredere perspectief van de haalbaarheidsstudie. Dit vindt u onder de paragrafen 'Proces', 'Beschrijving Haalbaarheidsstudie', 'Meerwaarde voor de stad', 'Financieel' en 'Mobiliteitsplan'. Vervolgens wordt een 'Eerste Positiebepaling' van het College weergegeven; dit is op basis van de gestelde vragen van Feyenoord aan de gemeente. Tot slot wordt het 'Vervolgproces' en de 'Communicatie en participatie' beschreven.

Voor een aantal bijlagen horend bij het hoofdrapport "Haalbaarheidsstudie Feyenoord City" geldt geheimhouding. Deze bijlagen leggen wij voor u ter inzage bij de griffie.

Op deze bijlagen is geheimhouding opgelegd vanwege de financiële belangen van de gemeente gezien de nog lopende onderhandelingen. Daarnaast beoogt de geheimhouding onevenredige bevoordeling van de commerciële partijen geïnteresseerd in onderdelen van Feyenoord City en een onevenredige benadeling van de gemeente Rotterdam te voorkomen. Het in het openbaar verstrekken van deze gegevens kan het nog lopende afstemming voor Feyenoord City schaden.



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

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

Toelichting:

Inleiding

Op 21 november 2016 is het dossier Feyenoord City formeel aangeboden aan de gemeente door Stadion Feijenoord NV en Feyenoord Rotterdam NV. Dit volgt op een voorbereidingsproces van ongeveer een jaar waarin Feyenoord eerst een locatiekeuze heeft gemaakt en deze vervolgens verder heeft uitgewerkt. Dit heeft geleid tot de voorliggende haalbaarheidsstudie met inhoudelijke verkenningen en bijbehorende businesscases. Op hoofdlijnen leidt dit tot de volgende gevraagde bijdrage van de gemeente:

1. deelname in het eigen vermogen, als onderdeel van de totale financiering ten behoeve van het nieuwe stadion, voor maximaal € 40 mln;
2. aankoop van de grond onder het nieuwe stadion voor maximaal € 60 mln en deze vervolgens uit te geven in erfpacht voor dezelfde waarde;
3. omzetten van de huidige lening van € 7,9 mln aan Stadion Feijenoord NV in preferente aandelen;
4. realiseren infrastructuurprogramma (€ 35 mln).



Proces

Feyenoord City is een project met een grote potentiële betekenis voor de stad. Dit project vergt een zorgvuldige besluitvorming, mede gezien de gevraagde financiële betrokkenheid van de gemeente. Wij hechten hierbij aan een goede interactie tussen het college en de gemeenteraad bij dit belangrijke besluit voor de stad. Daarom kiezen wij voor een besluitvormingsproces dat uit twee stappen bestaat. De eerste stap is informierend en consulterend. De tweede stap is besluitvormend, waar het college haar standpunt met kennis van de input vanuit de raad uit stap 1 inneemt en voorlegt aan de raad.

De eerste stap start met deze brief, waarbij ook het dossier van Feyenoord City gevoegd is. Hierbij informeren wij u over onze eerste visie. Ten behoeve van de besluitvorming en het goede gesprek met uw raad over Feyenoord City heeft het college een drietal externe toetsen laten uitvoeren:

1. een maatschappelijke kosten-baten analyse (MKBA)
2. second opinion
3. staatssteuntoets

In de vergadering van uw commissie BWB d.d. 16 november 2016 heeft u een procesnotitie besproken, die overeenkomt met ons beeld van het proces. Daarin wordt een drietal technische sessies georganiseerd waarin de specialisten van Feyenoord City, de opstellers van de externe toetsen en het gemeentelijk projectteam u een toelichting geven op de verschillende onderdelen van het dossier en uw vragen kunnen beantwoorden. Bij deze thematische sessies wordt achtereenvolgens ingegaan op: ruimtelijke en maatschappelijke aspecten (sessie 1), mobiliteit (sessie 2) en de verschillende businesscases met bijbehorende financiering (sessie 3). Wij voorzien in de raadscommissie van 8 februari 2017 een eerste politiek gesprek over de eerste positiebepaling en welke onderwerpen/ randvoorwaarden daarin door de raad belangrijk worden gevonden of men graag aangepast of toegevoegd zou zien.

Op basis van deze besprekingen en een aantal nadere processtappen die de komende periode door Feyenoord City worden gezet (bijvoorbeeld het verkrijgen van Letters of Comfort van de banken) zullen wij u een raadsvoorstel voorleggen. Volgens onze huidige inzichten bestaat dit raadsvoorstel uit twee onderdelen:

1. Vaststellen position paper ten aanzien van (financiële) vragen van Feyenoord: hierin geeft de gemeente weer welke betrokkenheid zij wil hebben en welke voorwaarden daar aan vast zitten.
2. Vaststellen mobiliteitsplan.

Beschrijving haalbaarheidsstudie Feyenoord City

Alvorens de inhoud toe te lichten, willen wij u een korte toelichting geven op het dossier van Feyenoord City. De haalbaarheidsstudie is opgesteld door de projectorganisatie Feyenoord City, welke is opgezet in opdracht van Stadion Feijenoord NV en Feyenoord Rotterdam NV. De formele aanbieding aan de gemeente heeft plaatsgevonden vanuit deze opdracht gevende organisaties.



Het dossier dat Feyenoord City heeft aangeleverd bestaat uit:

1. het hoofdrapport haalbaarheidsstudie, waarin alle aspecten aan de orde komen;
2. een sociaaleconomisch programma;
3. ruimtelijke verkenningen (gebiedsontwikkeling, nieuwe stadion, herontwikkeling Kuip);
4. 3 businesscases (grondexploitatie, het nieuwe stadion, herontwikkeling Kuip);
5. thematische notities en onderliggende onderzoeken.

In het hoofdrapport, de haalbaarheidsstudie, wordt het gehele project en alle relevante aspecten kort toegelicht, waarmee een totaal overzicht van het project gegeven wordt. Dit is een openbaar document, dat een beperkt aantal financiële gegevens bevat.

Door architectenbureau OMA zijn de ruimtelijke verkenningen gedaan voor de gebiedsontwikkeling, de stadionontwikkeling en de herontwikkeling van de Kuip. Deze ruimtelijke verkenningen zijn integraal met het mobiliteitsplan opgezet. Hierbij is gebruik gemaakt van onderliggende rapporten met betrekking tot:

1. Programma (Quickscan Distributie-Planologisch Onderzoek (DPO), doordeweekse horeca nieuw stadion)
2. Capaciteit en bezetting nieuw stadion
3. Technische randvoorwaarden Feyenoord City (externe veiligheid, geluid, bouwen in het water)
4. Parkeerbalans Feyenoord City
5. Waardestelling De Kuip

Op basis van deze ruimtelijke verkenningen, onderzoeken met betrekking tot kosten en opbrengsten en verkenningen naar de juridische, fiscale en financieringsstructuur zijn de drie businesscases opgesteld. Daarbij is voor de businesscase Nieuw Stadion een basecase (die goed haalbaar moet zijn en de basis vormt voor de financiering) opgesteld. Daarnaast zijn diverse gevoeligheidsanalyses gedaan, zowel qua risico's als potentiële meerwaarde.

Een deel van de documenten is geheim omdat deze bedrijfsgevoelige informatie bevat, waarbij openbaarheid thans niet opweegt tegen het financieel belang van de gemeente gezien de nog lopende onderhandelingen in het kader van Feyenoord City. Daarnaast beoogt de geheimhouding onevenredige bevoordeling van de potentiële commerciële partijen bij het project Feyenoord City [en onevenredige benadeling van de gemeente Rotterdam] te voorkomen. Wij hechten eraan om zoveel mogelijk informatie openbaar met u te delen en deze informatie ook in het openbare debat te kunnen gebruiken. Voor een aantal geheime documenten wordt daarom op verzoek van het college nog een openbare versie gemaakt. Deze ontvangt u zo spoedig mogelijk.

Meerwaarde Feyenoord City voor de stad

Feyenoord City is een ambitieus 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.

Sociaaleconomisch

Het Stadionpark is één van de drie economische clusters in het gebied van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Het college heeft in de gebiedsvisie Stadionpark de ambities die zij voor dit deel van de stad heeft geschetst. De ontwikkeling van het Stadionparkgebied brengt - in partnership met bedrijfsleven, onderwijs en de wetenschap - Rotterdam in



beweging, letterlijk en figuurlijk. Het geeft de mensen op Rotterdam-Zuid meer perspectief en mogelijkheden om hun talenten te ontwikkelen. Het maakt Rotterdam en zijn inwoners fitter. Feyenoord City geeft op een hoog ambitieniveau invulling aan deze ambities. Als een aantrekkelijk nieuw woongebied in Rotterdam-Zuid en als 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 aantrekkelijk gebied vergroot Feyenoord City de toeristische aantrekkelijkheid van de stad.

Maatschappelijk

De plannen voor Feyenoord City bevatten een ambitieuze maatschappelijke doelstelling. Feyenoord City zet daarbij sport in als een katalysator voor vernieuwing en ontwikkeling van mensen. Niet alleen door de ontwikkeling van het nieuwe stadion, maar ook met een sociaal-maatschappelijk programma wat geïntegreerd wordt in de ruimtelijke uitwerkingen van het project. Dit programma bevat de volgende bouwstenen:

1. Multi sportclub Feyenoord
2. sportschool
3. publieke ruimte
4. broedplaats
5. sportexperience

Maatschappelijk en economisch heeft Feyenoord zich voor de komende jaren de volgende doelen gesteld:

Bereik: Meer dan 5 miljoen bezoekers, die in aanraking komen met sport en bewegen in al haar verschijningsvormen.

Beïnvloeding: jaarlijks 830.000 actieve deelnemers met bijzondere aandacht voor de kwetsbare groepen in onze samenleving

Sportparticipatie: 43.000 structurele extra sporters (waarvan er 32.500 wekelijks gaan sporten¹) en levert daarmee een serieuze bijdrage (van ca. 8%) aan de sportparticipatie van de Rotterdammers. (noot: in de MKBA is dit als erg ambitieus bestempeld en uitgegaan van 15.000 extra wekelijkse sporters)

Werkgelegenheid: Elke baan is een verbetering van het leven van een heel gezin. In de exploitatie van Feyenoord City betrekken we - in samenwerking met het NPRZ - zoveel mogelijk mensen uit Zuid die nu geen baan hebben (indien niet gekwalificeerd, zorgen we voor opleiding). Minimaal 50% van alle banen (in de exploitatie) komt terecht bij gekwalificeerde mensen vanuit Zuid. Alleen al de exploitatie levert naar schatting minimaal 1.500 nieuwe vaste banen op, met name aan de onderkant van de arbeidsmarkt.

Woonkwaliteit

Ook kan Feyenoord City een grote bijdrage aan de (concept)woonvisie leveren. Als eerste met een groot aantal woningen in diverse segmenten, zowel appartementen als grondgebonden, in een uniek gebied. 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

¹ <http://www.sportdeelname.nl/>



deze wijken onderling en brengt het een groot deel van Rotterdam-Zuid dichterbij de rivier met een Waterfront dat veel attractiever wordt. De programmatische ontwikkeling creëert werkgelegenheid en stageplaatsen, en vergroot ook de haalbaarheid van een Stedenbaanstation (Feyenoord City).

MKBA

De maatschappelijke meerwaarde wordt onderschreven door de MKBA zoals deze door Twynstra Gudde in samenwerking met RIGO is opgezet voor de plannen van Feyenoord City. De MKBA bestaat uit twee delen: als eerste het financiële resultaat van het project en tevens de maatschappelijke effecten.

Het financiële resultaat is afgeleid van de verschillende businesscases binnen Feyenoord City. Het financiële resultaat zoals berekend is in de MKBA bedraagt € 321 mln (NCW 2016). Dit betreft onder andere de uitkeringen aan financiers/aandeelhouders van het stadion, begrotingsstijging BVO en grondopbrengsten uit de grondexploitatie.

Qua maatschappelijke baten zijn opgenomen:

1. leefbaarheidsbaten (omliggende wijken)
2. werkgelegenheid en stages
3. bezoekersbaten
4. woongenot
5. verhoogde sportparticipatie

De totale omvang van deze baten bedraagt € 171 mln (NCW 2016). Het totale saldo van de MKBA bedraagt voor Feyenoord City daarmee € 492 mln.

In de MKBA is ook gekeken naar de mogelijke iconische waarde van een nieuw stadion. De iconische waarde zit deels verdisconteerd in de leefbaarheidsbaten en deels in de bezoekersbaten. Voor het vooraf kunnen bepalen van de iconische waarde in een MKBA is meer onderzoek nodig. Voor de Erasmusbrug is uit een eerste onderzoek gebleken dat de iconische waarde ingeschat kan worden tussen de 67,7 mln en 95,7 mln. De baten van de icoonwaarde kunnen dus substantieel zijn. De opstellers van de MKBA verwachten voor Feyenoord City ook een positieve baat, maar rond dit onderwerp is onvoldoende onderzoek verricht om deze concreet te berekenen.

De baten van het mobiliteitsplan zijn nog niet concreet berekend. Een deel zit in de leefbaarheidsbaten verwerkt. Er wordt gekeken of deze nog concreet te berekenen zijn (m.n. voor doortrekken Rosestraat-Collosseumweg).

Financieel

Door Feyenoord zijn drie businesscases aangeleverd met de bijbehorende onderbouwingen:

1. stadion
2. herontwikkeling Kuip
3. grondexploitatie Feyenoord City

Door Brink Management Advies (Brink M/A) is een onafhankelijke second opinion op deze businesscases en de onderbouwingen uitgevoerd. Hierna gaan we kort in op de drie businesscases, de gevraagde gemeentelijke rol en de adviezen van Brink M/A.

Stadion

Het stadion wordt een multifunctioneel stadion aan de rivier, waarbij de concourse openbaar is en belangrijke nieuwe routes naar de omgeving faciliteert. Voetbal blijft uiteraard een



belangrijke functie, maar er wordt ingezet op een bredere exploitatie met niet-voetbalevenementen, zaalverhuur, dagelijkse horeca en het trekken van bezoekers voor rondleidingen, uitzichtpunt en een extra nader in te vullen attractie.

Het stadion zal gerealiseerd worden door Stadion Feijenoord NV en geëxploiteerd worden door een nog op te richten Service VOF. Hierbij worden ook een aantal activiteiten die nu door de BVO Feijenoord worden uitgevoerd ondergebracht (bv ticketing), waarvoor de BVO een vergoeding krijgt. Het stadion wordt gefinancierd door een combinatie van vreemd vermogen (bancaire financiering) en eigen vermogen (verdeeld over cumulatief preferente aandelen en gewone aandelen met zeggenschap). De gemeente wordt gevraagd voor maximaal € 40 mln gewone aandelen te verwerven.

De hoofdconclusies van Brink M/A ten aanzien van de businesscase voor het stadion zijn:

1. Investeringskosten:
 - a. De investeringskosten voor het stadion worden als realistisch ingeschat.
 - b. Op een aantal onderdelen/aanvullende voorzieningen zijn aandachtspunten c.q. risico's benoemd. Brink M/A constateert dat het ontwerp en de raming nog in een dusdanig stadium zijn, dat hier op gestuurd kan worden. Brink M/A adviseert de gemeente deze sturing daadwerkelijk ter hand te nemen.
2. Exploitatie
 - a. Ten aanzien van de stadionexploitatie (basecase) constateert Brink M/A dat er risico's in de stadionexploitatie zitten, die kunnen leiden tot tegenvallende opbrengsten. De belangrijkste risico's betreffen het aantal rondleidingen, de omzet op de business seats, aantal bezoekers, de omzet van de daghoreca en het vervangingsonderhoud. Wij zullen Feyenoord hier nog een nadere onafhankelijke validatie vragen en/of nadere voorwaarden stellen om deze risico's te beperken voordat de gemeentelijke deelname definitief gestand wordt gedaan.
 - b. Er moet een heldere demarcatie komen tussen de geldstromen en verantwoordelijkheden van Feyenoord BVO en de andere Feyenoord onderdelen.
3. Erfpacht: Op de erfpacht acht Brink M/A het risicoprofiel voor de gemeente laag gezien de door de gemeente gestelde (en door Feyenoord geaccepteerde) voorwaarden.
4. Deelname eigen vermogen: ten aanzien van de deelname in het eigen vermogen constateert Brink M/A dat het in de basecase opgenomen rendement voor gewone aandeelhouders marktconform moet zijn, rekening houdend met de risico's en de verhouding in de uitkering tussen aandeelhouders en BVO. Afhankelijk van afspraken over bijvoorbeeld een investeringsplafond, andere afspraken rondom de resultaatverdeling of tussen de aandeelhouders is het mogelijk om tot een reële rendementsvergoeding voor de gemeente te komen.

Het college deelt de mening van de second opinion dat het rendement voor de gemeente marktconform dient te zijn. De hoogte van dit rendement is niet op voorhand vast te stellen, omdat dit ook te maken heeft met de risico's in de businesscase en de afspraken over de volgorde en verdeling van uitkeren. Wij zullen hierover in gesprek gaan met Feyenoord, maar ook de houding van de andere financiers (die hier ook zeker op zullen toetsen) in acht nemen. In geval de andere financiers duidelijk geen markthouding aannemen, zal de gemeente alsnog zelf haar eigen positie moeten innemen. Een positieve houding van de andere financiers ten opzichte van de propositie, achtereenvolgens vast te leggen in Letters of



Comfort (voor raadsbesluit), Letters of Intent en uiteindelijk definitief te maken bij Financial Close, is randvoorwaardelijk voor de doorgang van het project. Bij iedere stap in het proces zal de gemeente hierop toetsen.

Door Feyenoord City zijn stresstests uitgevoerd op de businesscase met bijvoorbeeld tegenvallend aantal evenementen, tegenvallende bezoekersaantallen en tegenvallende horecaomzet. Uit de stresstests blijkt dat zelfs in het slechtste scenario de vreemd vermogensverschaffers betaald kunnen worden, er vanuit gaande dat in dat geval ook een besparing op de kosten te bereiken is. Wel zal dit impact hebben op het uit te keren rendement.

De belangrijkste aanbevelingen uit de second opinion zijn:

1. stuur op de investeringskosten voor het nieuwe stadion;
2. laat de opbouw van de basisfee van Feyenoord BVO onafhankelijk toetsen aan de jaarrekening van Feyenoord BVO en Stadion Feijenoord NV;
3. borg dat er voldoende wordt voorzien in het langjarig onderhoud van het stadion;
4. zet in op een meer marktconforme rendementsvergoeding, in verhouding met de risico's in de businesscase en neem daarin mee de afspraken over de structuur van resultaatsverdeling;
5. de aandeelhoudersverhoudingen en zeggenschap zijn nog niet uitgewerkt. Voor gemeente is het van belang voldoende zeggenschap/inspraak te hebben om haar belangen te kunnen borgen. De betreft zowel de verhoudingen binnen de NV en BV Stadion Feijenoord als zeggenschapsverdeling tussen BV Stadion Feijenoord en BVO in de Service VOF;
6. de toets of de voorgestelde financieringsstructuur haalbaar is, zal moeten blijken uit de gesprekken met potentiële financiers. De haalbaarheid zal met Letters of Comfort en Letters of Intent aangetoond dienen te worden;
7. borg de demarcatie tussen GREX en stadion en maak heldere afspraken over het eigendom, beheer en onderhoud van de "urban concourse". Met behulp van de second opinion, de stresstests en de uitgevoerde gevoeligheidsanalyse zal, voorafgaand aan de raadsbesluitvorming een integrale risicoanalyse door Feyenoord worden opgesteld. Hierbij zullen dan tevens mogelijke beheersmaatregelen in beeld worden gebracht. De beheersmaatregelen zullen ook onderdeel zijn van het gemeentelijke position paper. Het voor de gemeente afdoende verwerken van de aandachtspunten uit de second opinion van Brink M/A is één van de randvoorwaarden voor een bijdrage in het Eigen Vermogen.

Herontwikkeling De Kuip

De herontwikkeling van de Kuip heeft als ambitie dit monument een nieuwe publieke functie te geven, waarbij de monumentale waarden zoveel mogelijk worden teruggebracht. De herontwikkeling bestaat uit grofweg drie delen:

1. de Olympiazijde: behoud van de monumentale waarden in combinatie met een programma aansluitend op de Strip (horeca, Feyenoordmuseum, sportexperience)
2. de Maaszijde: sloop van Maasgebouw en programma aansluitend op de Sportcampus (atletiek bestaande uit indoorfaciliteit met outdoorbaan, sporthostel)
3. de tweede ring: de tweede ring wordt ingevuld met woningbouw



Stadion Feijenoord NV staat aan de lat om de herontwikkeling van de Kuip op zich te nemen. Dit kan ook door een eventuele doorverkoop van (delen van) het gebouw aan een ontwikkelaar. Voor het college is deze herontwikkeling onlosmakelijk verbonden aan de realisatie van een nieuw stadion.

De second opinion constateert dat de grondquote niet zeer hoog is en dat de verkoopwaarde te zijner tijd waarschijnlijk rond nul zal liggen. Gezien de waarde van het monument en deze aantrekkelijke herontwikkeling wil ook het college zich maximaal inspannen om deze herontwikkeling mogelijk te maken uitgaande van de huidige ambitie. Dit is echter afhankelijk van de vastgoedmarkt in 2023. Brink M/A adviseert de garantie tot herontwikkeling met Stadion Feijenoord NV overeen te komen. Voor realisatie van de atletiek dienen eenduidige afspraken gemaakt te worden op basis van het gemeentelijk programma van eisen.

Grondexploitatie

Feyenoord City betreft een ambitieuze gebiedsontwikkeling die een grote meerwaarde voor de stad kan hebben, zoals hierboven al gememoreerd. De gebiedsontwikkeling valt uiteen in twee delen:

- fase 1 en 2: het nieuwe stadion, ontwikkeling rond Rosestraat, ontwikkeling tussen stadion en Veranda, Strip ten noorden van Stadionweg, herontwikkeling Kuip
- fase 3: ontwikkeling Strip-Zuid, woningbouw Stadiondriehoek

Het voorliggende voorstel van Feyenoord City betreft in financiële zin fase 1+2. De grondexploitatie hiervoor is sluitend, met daarin ook een inbrengwaarde voor de gemeentelijke grond. De ambitie is ook fase 3 te ontwikkelen, maar de daadwerkelijke ontwikkeling hiervan zal pas na de oplevering van het nieuwe stadion plaatsvinden en is afhankelijk van de marktsituatie op dat moment.

Voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling wordt gedacht aan het oprichten van een ontwikkelentiteit. De bedoeling is dat Feyenoord voor de zomer 2017 de participanten duidelijk heeft. De ontwikkelentiteit draagt zorg voor verwerving van de gronden en de ontwikkeling daar van. De gemeente brengt de gemeentelijke gronden in en denkt mee over eventuele alternatieve locaties voor huidige bedrijven.

Brink M/A constateert dat een aantal onderwerpen qua kosten laag zijn ingeschat in relatie tot de getoonde kwaliteit, maar ook dat een aantal opbrengsten laag zijn ingeschat.

De belangrijkste adviezen bij de grondexploitatie zijn:

1. Feyenoord City heeft aangegeven (na positieve besluitvorming) een Feyenoord City ontwikkelentiteit op te richten. Een belangrijke vraag is of de huidige grondexploitatie als uitgangspunt wordt geaccepteerd door deze ontwikkelentiteit en daarmee ook de geconstateerde risico's (en kansen) op zich neemt. Tevens dienen afspraken gemaakt te worden over de daadwerkelijke realisatie van fase 1 en 2 en het borgen van de gewenste kwaliteit van het vastgoed en de openbare ruimte.
2. Een duidelijk proces omtrent de vaststelling van de prijs voor gemeentelijke gronden overeen te komen.
3. Het te realiseren programma bestaat voor een deel uit een verschuiving van programma uit de Veranda. De consequenties hiervan dienen in voldoende mate opgelost te zijn.
4. Een heldere demarcatie over een te komen welke partij welke investering pleegt en wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte.
5. Kom tot heldere procesafspraken ten aanzien van het parkeren.



Staatssteun

Door Pels Rijcken is een eerste staatssteuntoets gedaan op het dossier. De eerste conclusie is dat de huidige voorstellen staatssteun-technisch mogelijk zijn. Hierbij zijn wel aandachtspunten meegegeven voor de uitwerking waarbij de belangrijkste zijn:

1. De uitwerking moet steeds laten zien dat de gemeente marktconform opereert
2. De nu opgenomen waardes zullen gevalideerd moeten worden door taxaties.

Mobiliteitsplan

Een belangrijk onderdeel van de besluitvorming (en ontwikkeling) van het nieuwe stadion is bereikbaarheid. Op basis van eerdere trajecten rond een nieuw stadion is vorig jaar een concept-mobiliteit strategie opgesteld, die in januari door B&W is vrijgegeven voor participatie.

Concrete doelen voor het mobiliteitsplan zijn:

1. faciliteren van de gebiedsontwikkeling met bijbehorend stadion;
2. beperken van de huidige overlast.

Daartoe is een mobiliteitsstrategie ontwikkeld met als belangrijke uitgangspunten:

1. Optimaliseren met betrekking tot spreiding van bezoekers over:
 - de verschillende vervoerwijzen: meer fiets en OV
 - het tijdstip van reizen (peak shaving)
 - verschillende routes (ontvlechten)
2. Waarborgen van de doorstroming van het hoofdwegennet.
3. Beperken van de (parkeer)overlast in de omliggende gebieden.
4. Waarborgen van een veilige verkeerssituatie.

Strategie op hoofdlijnen

Modal shift

In lijn met het nieuwe Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2015-2030 wordt de groei van de automobilititeit zoveel als mogelijk in de hand gehouden door maximaal in te zetten op de trein, tram, georganiseerd busvervoer (in volgorde van de modaliteit met de grootste vervoerscapaciteit), vervoer over water en de fiets. Deze gedragsverandering moet bewerkstelligd worden door een combinatie van maatregelen door Feyenoord (bv gekoppeld aan ticketverkoop), beter faciliteren overige modaliteiten en stringenter parkeerbeleid.

Peak shaving

Peak shaving is gericht op het gespreider laten komen en vertrekken van bezoekers, waardoor de infrastructuur (OV en weg) minder wordt belast. Vooral maatregelen van Feyenoord in de zin van arrangementen en extra vermaak voor- en na de wedstrijd zijn hiervoor van belang.

Vergroten capaciteit modaliteiten/ontvlechten

Om groei in OV en fiets te faciliteren is het nodig de capaciteit te vergroten. Hierbij gaat het enerzijds om echt extra ruimte (bv bredere passage over spoor, extra fietsparkeren, extra trampendel). Aan de andere kant is ook ontvlechten een belangrijke ingrediënt: zorgen dat zo veel mogelijk (grote) stromen elkaar niet kruisen, bv door voetgangersviaducten en routing van de auto zodanig dat deze de trampendels niet hoeft te kruisen.



Parkeren

Er wordt ingezet op relatief beperkt parkeren in de omgeving van het stadion en zoveel mogelijk parkeren op afstand te laten plaatsvinden met aanvullend vervoer met tram, vervoer over water of pendelbus. Parkeren elders wordt tegengegaan door afsluitingen en evenemententarieven.

Inhoud maatregelenpakket

De strategie is uitgewerkt in een concreet maatregelenpakket, bestaande uit maatregelen in directe relatie tot gedragsverandering en infrastructurele maatregelen. Met Feyenoord zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten, in lijn met de uitgangspunten die het college in een eerdere brief aan Feyenoord heeft gesteld.

Door Feyenoord is een actieplan opgezet om te komen tot gedragsverandering qua modal shift en peak shaving. De uitvoering van dit actieplan is de verantwoordelijkheid van Feyenoord en Feyenoord zal vanaf nu beginnen met de uitvoering hiervan. Bij dit actieplan hoort ook het organiseren van voldoende parkeerplaatsen op afstand. In de plannen van Feyenoord City zijn in het stadion en de gehele gebiedsontwikkeling ca 2900 parkeerplaatsen opgenomen, waarvan 1660 het parkeren voor bewoners en hun bezoekers. Voor evenementen in het stadion zijn (in combinatie met restcapaciteit in de Verandagarage) 2300 parkeerplaatsen beschikbaar. Ten behoeve van het faciliteren van de modal shift zal Feyenoord ook zorgen voor voldoende busparkeerplaatsen (230) en voldoende fietsparkeerplekken (minimaal 5000). Tevens zit in de plannen de voetgangersverbinding over de Stadionweg. In de eindsituatie loopt deze over de Strip, in fase 1 is een tijdelijke voetgangersbrug voorzien.

In het gemeentelijk programma zijn de volgende projecten opgenomen:

- a) herprofilering Olympiaweg en Collosseumweg (t.b.v busparkeren): verantwoordelijkheid Feyenoord;
- b) voetgangersverbinding over Stadionweg: verantwoordelijkheid Feyenoord;
- c) trein: een nieuwe treinpassage (voetgangersbrug) met aansluiting op omliggende wijken, overkapping perron;
- d) tram: aanleggen diverse tramlussen/bogen (buiten gebied) om extra pendels mogelijk te maken, nieuwe haltes;
- e) aanlegplaatsen voor vervoer over water in gebied en buiten gebied (parkeren op afstand);
- f) doortrekken Collosseumweg/Rosestraat;
- g) diverse zaken in relatie tot looproutes, bewegwijzering, dynamisch verkeersmanagement.

Het maatregelenpakket is uiteraard niet alleen voor het stadion bedoeld, maar past in de doelstellingen van de stad en de gebiedsvisie Stadionpark. Belangrijkste onderwerpen hierbij zijn nieuwe verbindingen vanuit omliggende wijken, robuuster tramnetwerk met extra mogelijkheden voor lijnvoering en grotere flexibiliteit in geval van stremmingen/ werkzaamheden (met name van belang bij calamiteiten op de Erasmusbrug), verbeterde en directere fietsroutes, basis voor uitbreiding OV over water. Het doortrekken van de Rosestraat/ Collosseumweg is een al langer gekoesterde wens en draagt bij aan het beter functioneren van de kruising Laan op Zuid/Rosestraat, vergroot de verkeersveiligheid, en levert een directere/toegevoegde en conflictvrije fietsschakel op en bevat ook een reservering voor toekomstige tram.



Aan gemeente zijde is een post van 35 mln gereserveerd in de LTIP voor de bereikbaarheid Stadionpark, waarbinnen de gemeentelijke maatregelen in te passen zijn. Met Prorail en de MRDH worden de gesprekken opgestart over de uitwerking van het maatregelenpakket en hun betrokkenheid.

Eerste positiebepaling gestelde vragen aan de gemeente

Feyenoord heeft in het kader van de haalbaarheidsstudie enkele financiële vragen aan de gemeente gesteld. Deze vragen horen bij de uitvoering van de eerste fases van Feyenoord City, namelijk de stadionontwikkeling en direct aangrenzende vastgoedontwikkelingen, en de herontwikkeling van de Kuip. Deze fases lopen globaal qua uitvoering van 2018 tot en met 2025.

Het college is enthousiast over de voorgelegde plannen. Er is sprake van een ambitieus plan met een grote meerwaarde voor de stad. Het plan draagt in grote mate bij aan de ambities van de stad. Daar waar het gaat om de ontwikkeling van Rotterdam-Zuid, het leggen van nieuwe verbindingen, het toevoegen van extra woningen in een grote diversiteit, de ontwikkeling van een aantrekkelijke rivieroever, inzetten op duurzame mobiliteit en het creëren van een nieuw en een opgefrist icoon voor de stad sluit het initiatief van Feyenoord goed bij aan onze ambities. Gezien deze meerwaarde voor de stad, die onderschreven wordt door de MKBA, is een gemeentelijke inspanning voor deze ontwikkeling gerechtvaardigd. Daarom nemen we de vragen van Feyenoord ook serieus in overweging en willen we met uw raad een constructief en intensief proces doorlopen om tot een gemeentelijk standpunt te komen.

Het project bevindt zich nog in een vroeg stadium. Wij waarderen het dat Feyenoord de gemeente in het vroege stadium betreft en daarbij vroegtijdig aangeeft welke verwachtingen zij ten aanzien van de rol van de gemeente heeft. Door Feyenoord is veel voorwerk gedaan, maar er dient ook nog veel uitwerking plaats te vinden. Dit betekent dat de gemeente een besluit moet nemen, wetende dat er nog veel uitwerking dient plaats te vinden en dat dit met onzekerheden gepaard gaat. Onzekerheden die richting de toekomst zowel positief als negatief kunnen uitpakken. Tegelijk is een positiebepaling van de gemeente cruciaal om volgende stappen in de ontwikkeling van Feyenoord City te kunnen zetten.

Het college heeft op basis van de ingediende documentatie, de MKBA en de second opinion een primaire stellingname met voorwaarden en voorbehouden geformuleerd. Hierbij is ook rekening gehouden met de impact op de gemeentelijke begroting. De € 35 mln aan investeringen in infrastructuur is gereserveerd in de Lange Termijn Investeringsplanning. Voor de investering in aandelen en de erfpacht geldt deze worden geactiveerd op de balans. De jaarlijkse kapitaalslasten van deze investering worden gedekt vanuit respectievelijk de dividendinkomsten (na een aanloopperiode) en de erfpachtcanon.

Dit is een primaire stelling die op basis van de gesprekken met uw raad aangepast kan worden. Daarnaast is door Feyenoord aangegeven dat men nog nadere informatie aanlevert (bv aangaande de gesprekken met mogelijke financiers) en heeft de second opinion nog vragen opgeleverd die het college graag beantwoord wil zien voor haar definitieve positiebepaling.



Borgen meerwaarde voor de stad

Zoals hiervoor gesteld ziet de gemeente een grote meerwaarde in dit project voor de gemeente Rotterdam. Overall is het college van mening dat de gevraagde inspanning van de gemeente hier tegen opweegt. Wel dient de meerwaarde voor de stad in voldoende mate geborgd te worden. Wij zullen hiervoor een kwalitatieve ambitiematrix opstellen, welke het uitgangspunt vormt voor gemeentelijke deelname aan dit project. Hierin zullen zaken worden opgenomen als doorlopende routes langs de rivier, kwaliteit openbare ruimte en programmatische randvoorwaarden.

Deelname eigen vermogen

Het college ziet een publiek belang in de realisatie van een multifunctioneel stadion. Als voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden en voorbehouden is het college bereid om deel te nemen in de financiering van het nieuwe stadion :

- aandelen voor een maximum van € 40 mln euro, waarbij de gemeente altijd een minderheidsaandeel van het gewone aandelenpakket in handen krijgt;
- alle vermogensdelen (Vreemd en Eigen Vermogen) zijn voorzien van Letters of Comfort van de potentiële vermogensverschaffers, voorafgaand aan de raadsbehandeling;
- een marktconform rendement, in verhouding met de risico's op de businesscase en de structuur van de resultaatverdeling;
- de kapitaalslasten van een aandelenpakket van 40 mln bedragen met de huidige omslagrente € 1,2 mln per jaar;
- zeggenschap en governance worden in lijn met het gemeentelijke beleidskader Verbonden Partijen en de adviezen uit de second opinion uitgewerkt;
- omzetting huidige lening aan Stadion Feijenoord NV in preferente niet stemgerechtigde aandelen ten behoeve van Stadion Feijenoord NV voor de bijbehorende nominale waarde (€ 7,9 mln);
- voor de gemeente een optie tot een exit bij (her)financieringsmomenten.

De keuze voor een inbreng van de gemeente in de vorm van eigen vermogen is de keuze van Feyenoord. Deze keuze, in plaats van een garantstelling, heeft voor de gemeente enkele voordelen. Een garantstelling heeft als nadelige consequenties ten opzichte van gewone aandelen dat de gemeente voor een groter bedrag risico loopt, er geen dividend aan verbonden is, er mogelijke staatssteun-issues zijn en in de gemeentelijke begroting een solvabiliteitsbeslag opgenomen moet worden.

Erfpacht

Het college ziet een erfpachtconstructie als een legitiem middel om de ontwikkeling tot stand te brengen. De erfpacht geeft tevens de mogelijkheid om ook het publiek belang bij het stadion (bv de openbaarheid van de concourse) te borgen. Als voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden en voorbehouden is het college bereid om de grond onder het nieuwe stadion aan te kopen en vervolgens in erfpacht aan Feyenoord uit te geven:

- De benodigde gronden en opstallen voor de stadionontwikkeling worden door Feyenoord verworven.
- De waarde van de grond wordt bepaald door een door de Europese Commissie geaccepteerde waardebeoordeling.
- Hoogte canon en duur erfpachtcontract wordt bepaald op basis van de geldende stedelijke beleidsregels, met indien nodig een aanvullende taxatie.
- In het erfpachtcontract worden maatregelen opgenomen waarmee de aflossing van de erfpacht prioritair is jegens de andere vermogensverschaffers.



Mobiliteit

Het college is bereid het mobiliteitsprogramma mede uit te voeren, ook gezien het breder belang dan alleen de stadionontwikkeling, en stellen daarvoor de gereserveerde middelen uit de LTIP beschikbaar met volgende voorwaarden en voorbehouden:

- Feyenoord start met een bereikbaarheidsoffensief en gedragsverandering in de vervoerswijze per seizoen 2017-2018 in aanloop naar het nieuwe stadion, maar met benefits in de jaren ervoor voor Kuip en omliggende wijken.
- Feyenoord investeert haar eigen pakket aan bereikbaarheidsmaatregelen, zoals de aanleg van de bus- en fietsparkeerplaatsen.
- Feyenoord garandeert dat na de afronding van de eerste fase (inclusief herontwikkeling van de Kuip) het gebied zelfstandig kan functioneren, mede in relatie tot de Veranda en het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Atletiek

Het college is positief over het onderbrengen van de al in het gebied voorziene atletiekfunctie in de Kuip. Wij zien dit als een aantrekkelijke optie voor een bijzondere atletiekomgeving, gevestigd direct naast het Topsportcentrum. Daarnaast biedt dit mogelijkheden voor een aantrekkelijk woonmilieu op de eerder voorziene locatie aan de noordzijde van de Sportcampus. Het college houdt de reeds begrote middelen voor de aanleg van de outdoor-atletiekbaan, de indoorfaciliteit en het multifunctionele sportcentrum beschikbaar voor de Kuiplocatie met volgende voorwaarden en voorbehouden:

- De beschikbare budgetten zijn taakstellend, dit geldt voor zowel investerings- als exploitatiebudgetten.
- De gemeente participeert actief in de totstandkoming van dit onderdeel van de herontwikkeling van de Kuip, rollen en verantwoordelijkheden zijn hiervoor nader uit te werken.

Reguliere gemeentelijke rol bij gebiedsontwikkeling

Vanwege het bezit van een deel van de grond in het gebied en de publiekrechtelijke taken heeft de gemeente een duidelijke rol bij de gebiedsontwikkeling. De inbreng van grond zal op de gebruikelijke wijze plaatsvinden, waarbij de grond ingebracht wordt tegen de residuele grondwaarde-rekenmethodiek. Deze methodiek geldt ook voor een nieuwe waardebeoordeling voor de grond onder de herontwikkelde Kuip.

Het college is bereid planologische medewerking te verlenen, mits aan alle benodigde eisen wat betreft procedures, voldoende onderzoeken, voldoen aan wet- en regelgeving. Daarop aansluitend vragen wij Feyenoord in dit proces voldoende participatie vanuit de omgeving te organiseren. Het college gaat daarbij nog niet vooruitlopen op de besluitvorming op dat moment, aangezien ze op het standpunt staat dat de gemeente op dat moment op een zuivere wijze haar publiekrechtelijke rol moet kunnen vervullen. De gemeente werkt publiekrechtelijk alleen mee aan programma als de marktbehoefte is aangetoond en in geval van verplaatsing als er overeenkomsten zijn met de betreffende vastgoedeigenaren en exploitanten en er een herontwikkelingsplan is voor het bestaande vastgoed.

Vervolgproces

Zoals gezegd komt het college, na gedachtewisseling met uw commissies, begin maart met een definitieve positiebepaling die we in de vorm van een position paper aan uw raad zullen voorleggen. Na een positieve besluitvorming in april 2017 door de gemeenteraad kan de ontwikkeling (uitwerkingsfase) van fase 1 starten.



De positieve conclusies inzake haalbaarheid leiden tot de oprichting van een private 'ontwikkelentiteit' die de ontwikkeling van Feyenoord City, zoals hierboven omschreven, verder gaat brengen. De inzet van Feyenoord City is de realisering van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City, met een nieuw Feyenoord stadion aan de Maas als kloppend hart. Feyenoord City wordt verantwoordelijk voor het realiseren van de stedelijke ontwikkeling Feyenoord City als onderdeel van de gebiedsvisie Stadionpark.

De grondexploitatie wordt door commerciële partijen uitgevoerd. Om deze partijen naast Feyenoord te selecteren, zal een selectieproces in 2017 worden opgezet om zo de best geschikte partijen aan Feyenoord City te binden, waarbij de continuïteit van het project geborgd is.

De benodigde financiële middelen voor 2017 zullen in eerste instantie door de huidige aandeelhouders ter beschikking worden gesteld.

Communicatie en participatie

In de afgelopen periode heeft Feyenoord over de haalbaarheidsstudie voornamelijk met de besturen van de Feyenoord Supportersvereniging en de Feyenoorder gesproken. Ook zijn er oriënterende gesprekken met alle vastgoedeigenaren geweest, die voor het nieuwe stadion moeten wijken. Tot slot zijn er gesprekken gevoerd met de bewoners werkgroep van

de Veranda en de Ondernemersvereniging Stadionweg. Feyenoord wil deze aanpak verbreden en heeft daartoe ook een brede enquête onder haar achterban uitgezet. Deze dialoog wordt in 2017 geïntensiveerd. Een bredere benadering van de supportersschare is van groot belang voor het draagvlak van de plannen. Feyenoord is zich daar terdege van bewust en zal met een communicatie- en participatieplan komen die recht doet aan de verschillende doelgroepen. Dit plan zal ter advisering aan de gemeente in januari 2017 worden voorgelegd.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

Ph. F.M. Raets

De burgemeester,

B.J. Eerdmans, l.b.

Bijlage(n):

- Bijlage 1: MKBA
- Bijlage 2: Second opinion Feyenoord City (GEHEIM)
- Bijlage 3: Notitie Pels Rijken staatsteun



- Bijlage 4: Notitie financiële aspecten mobiliteitsplan (GEHEIM)
- Bijlage 5: Haalbaarheidsstudie Feyenoord City
- Bijlage 6: H1B1 Notitie locatiekeuze en vernieuwbouw
- Bijlage 7: H3B1 Rapport Sociaal Maatschappelijk Programma
- Bijlage 8: H4B1 Concept Masterplan OMA
- Bijlage 9: H4B2 Notitie Quicksan DPO
- Bijlage 10: H4B3 Notitie Randvoorwaarden Feyenoord City
- Bijlage 11: H4B4 Waardestelling De Kuip
- Bijlage 12: H5B1 Mobiliteitsrapport Feyenoord City
- Bijlage 13: H6.2B1 Rapport Grondexploitatie Feyenoord City
- Bijlage 14: H6.2B2 Modellen Grex Integraal en Grex 1+2 incl. Databook(GEHEIM)
- Bijlage 15: H6.2B3 Adviesnotitie Residential (VERTROUWELIJK)
- Bijlage 16: H6.2B4 Prijswaardering Feyenoord City Residential (VERTROUWELIJK)
- Bijlage 17: H6.2B5 Rapport Parkeerbalans
- Bijlage 18: H6.2B6 Notitie parkeerexploitatie (GEHEIM)
- Bijlage 19: H6.2B7 Quicksan DPO
- Bijlage 20: H6.2B8 Notitie Fiscale aspecten grondexploitatie nieuw stadion
- Bijlage 21: H6.3B1 Databoek nieuw stadion (GEHEIM)
- Bijlage 22: H6.3B2 Exploitatiemodel nieuw stadion (GEHEIM)
- Bijlage 23: H6.3B3 Samenvatting Output BV nieuw stadion (GEHEIM)
- Bijlage 24: H6.3B4 Notitie Gevoeligheidsanalyse nieuw stadion (GEHEIM)
- Bijlage 25: H6.3B5 Stress-scenario overzichten nieuw stadion (GEHEIM)
- Bijlage 26: H6.3B6 Validatie horeca omzet doordeweeks nieuw stadion (VERTROUWELIJK)
- Bijlage 27: H6.3B7 Verslag expert interview
- Bijlage 28: H6.3B8 Considerations LUSS
- Bijlage 29: H6.3B9 Inputsheets opbrengsten exploitatie nieuw stadion (VERTROUWELIJK)
- Bijlage 30: H6.3B10 Notitie Capaciteit en bezetting nieuw stadion
- Bijlage 31: H6.3B11 Notitie Onderbouwing Publiekscatering (VERTROUWELIJK)
- Bijlage 32: H6.3B12 Notitie Onderbouwing Stadionbezoek (VERTROUWELIJK)
- Bijlage 33: H6.3B13 Parkeermodel nieuw stadion (VERTROUWELIJK)



- Bijlage 34: H6.4B1 Databook De Kuip (GEHEIM)
- Bijlage 35: H6.4B2 Exploitatiemodel De Kuip (VERTROUWELIJK)
- Bijlage 36: H6.4B3 Financiële aspecten herontwikkelde Kuip
- Bijlage 37: H7.B1 Organigram
- Bijlage 38: H8.B1 Notitie Investering, financiering en kasstromen (GEHEIM)
- Bijlage 39: H8.B3 Notitie Stichtingskostenraming
- Bijlage 40: H8.B4 SSK Raming met toelichting (GEHEIM)
- Bijlage 41: H10.B1 Notitie Planning
- Bijlage 42: H10.B2 Detailplanning (VERTROUWELIJK)
- Bijlage 43: H10.B3 Planning op hoofdlijnen