



Feyenoord City

Een belangrijke impuls voor Rotterdam-Zuid

29 januari 2018



Partners van VNO-NCW Regio Rotterdam



Programma

- 16.00 uur: Welkomstwoord **Diederik van Dommelen** (voorzitter VNO-NCW Regio Rotterdam) en **Jan van Merwijk** (Directeur Stadion Feijenoord N.V.)
- 16.05 uur: **Hans van Rossum** over Gebiedsontwikkeling Feyenoord City
- 16.30 uur: **Carl Berg** over financiële aspecten van de Business Case Nieuw Stadion
- 16.55 uur: **Jan de Jong** over het Sociaal Economische Programma
- 17.20 uur: Panelgesprek o.l.v. Bert Wijbenga van Nieuwenhuizen
- 17.45 uur: Borrel
- 18.30 uur: Einde

An aerial architectural rendering of the Feyenoord City development. The scene shows a large canal with several boats, including a ferry and sailboats. On the right bank, a large, modern stadium with a red interior is prominent. To its left, a cluster of modern, white buildings of varying heights is situated. The background shows a dense urban grid and a railway line. A semi-transparent white box with green text is overlaid on the upper part of the image.

Feyenoord City

Sterker door Sport

Gebiedsontwikkeling Feyenoord City

Hans van Rossum
Managing Partner Realconomy

FEYENOORD CITY



STADION
FEIJENOORD



Context binnen de gemeente

- Stadsvisie Rotterdam
- Nationaal Programma Rotterdam Zuid
- Afstemming andere grote programma's
- Maar ook; nieuw Rotterdams beleid met betrekking tot samenwerking met de markt

STADS- VISIE ROTTER- DAM RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGS- STRATEGIE 2030

CONCEPT



Gemeente Rotterdam

Historie

- Nederlands Bid WK 2018 / 2022
- Nieuwe initiatieven stadion
 - 2012 op Varkenoord
 - 2015 vernieuwbouw
- Feyenoord City; initiatief van Feyenoord



Positie Gemeente

- Vaststelling van Concept Gebiedsvisie Stadionpark 2016
 - Sportcampus
 - Feyenoord City
- Gemeenteraadsbesluit 11 mei 2017
 - Investeringsbesluit
 - Maximaal € 40 miljoen EV t.b.v. nieuw stadion
 - maximaal € 60 miljoen grondaankoop onder het nieuwe stadion
 - € 37 miljoen investeren in infrastructuur t.b.v. verbeteren bereikbaarheid gebied
 - Position Paper gemeente met 17 voorwaarden

FEYENOORD CITY







Scope Feyenoord City

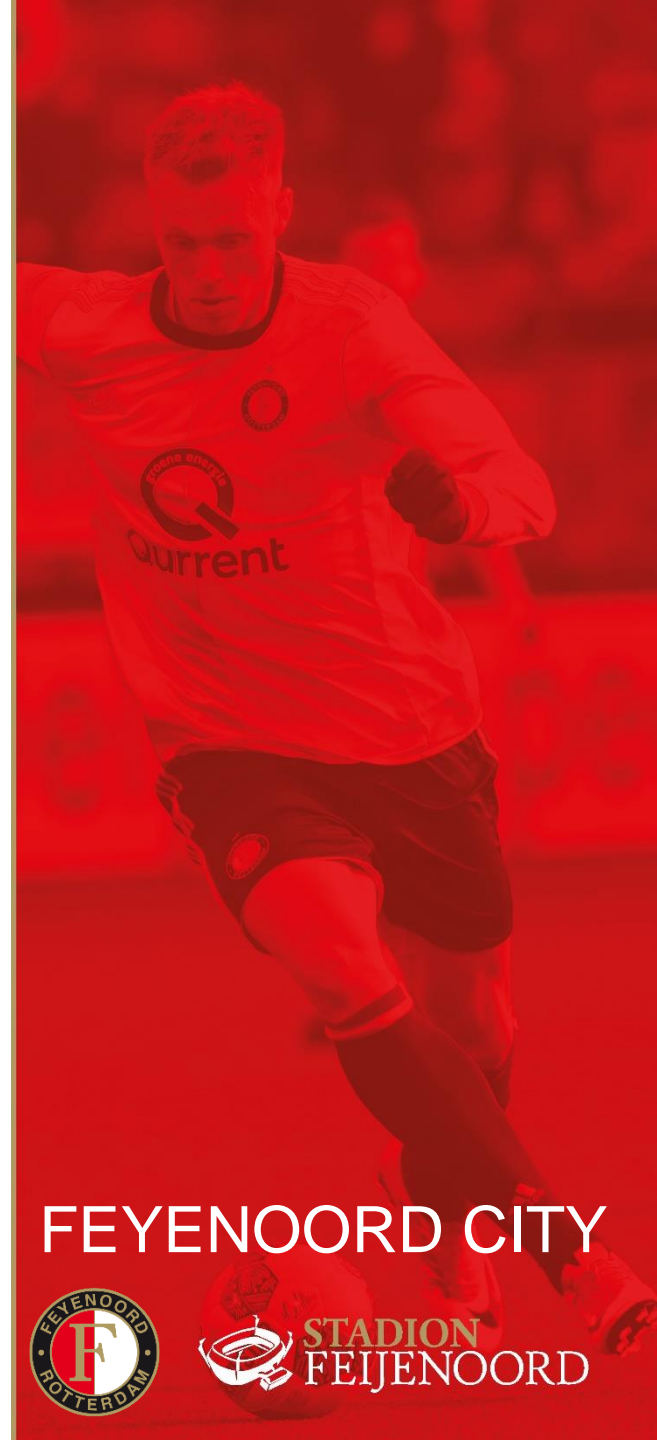
- Programma
 - 180.000 m2 wonen (1.600 woningen)
 - 64.000 m2 commercieel
 - 12.000 m2 publiek programma
 - 70.500 m2 nieuw stadion
 - 2.300 parkeerplaatsen (exclusief 1.683 woning gebonden plaatsen)
- 3 business cases
 1. Grondexploitatie
 2. Nieuw Stadion
 3. Herontwikkeling van De Kuip

FEYENOORD CITY



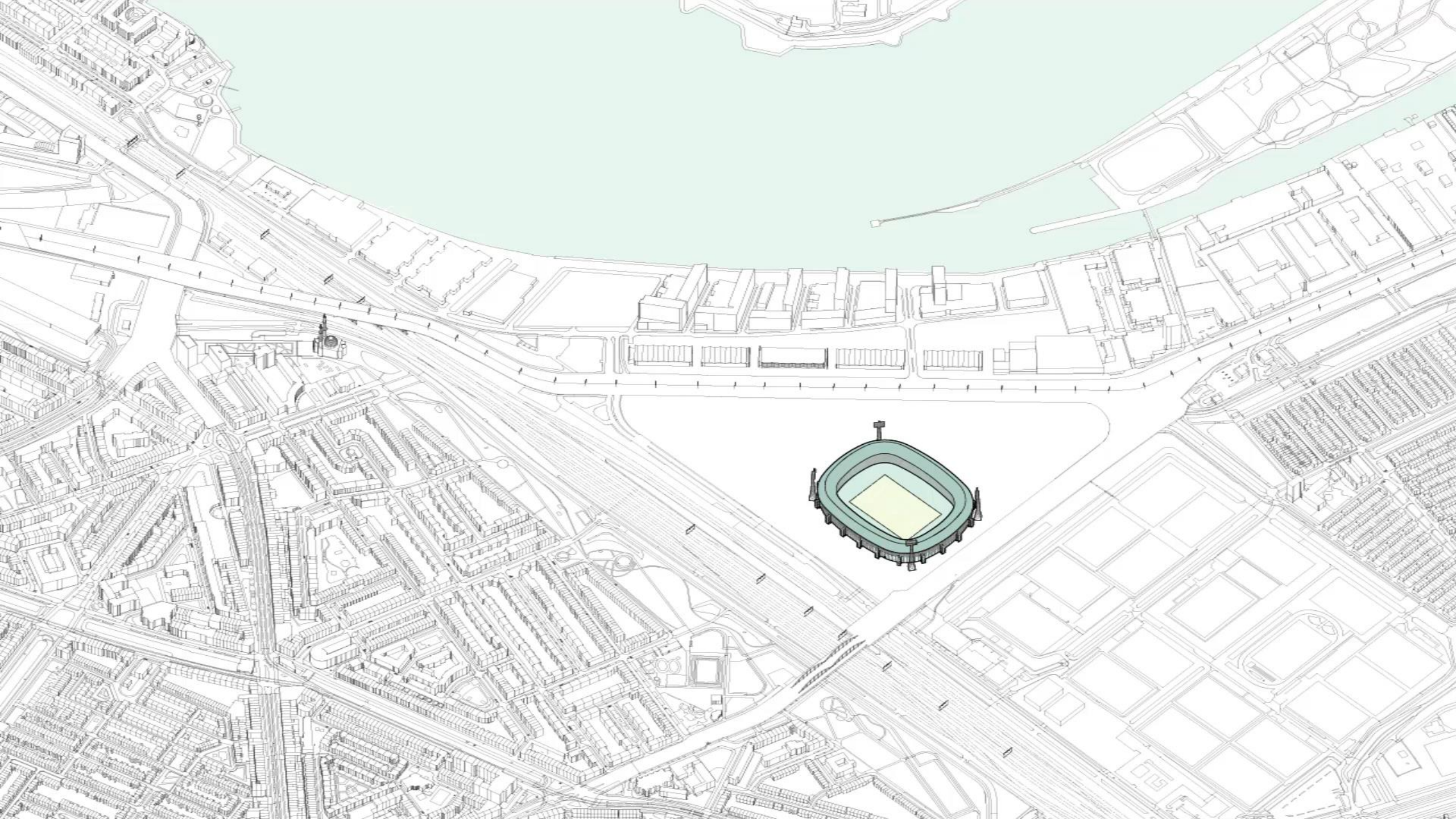
Fasering

- Gebiedsontwikkeling Feyenoord City bestaat uit 3 fasen:
 - Fase 1: stadion en omgeving (700 woningen)
 - Fase 2: herontwikkeling van de Kuip (160 woningen)
 - Fase 3: Strip Zuid en Kuip Park (750 woningen)



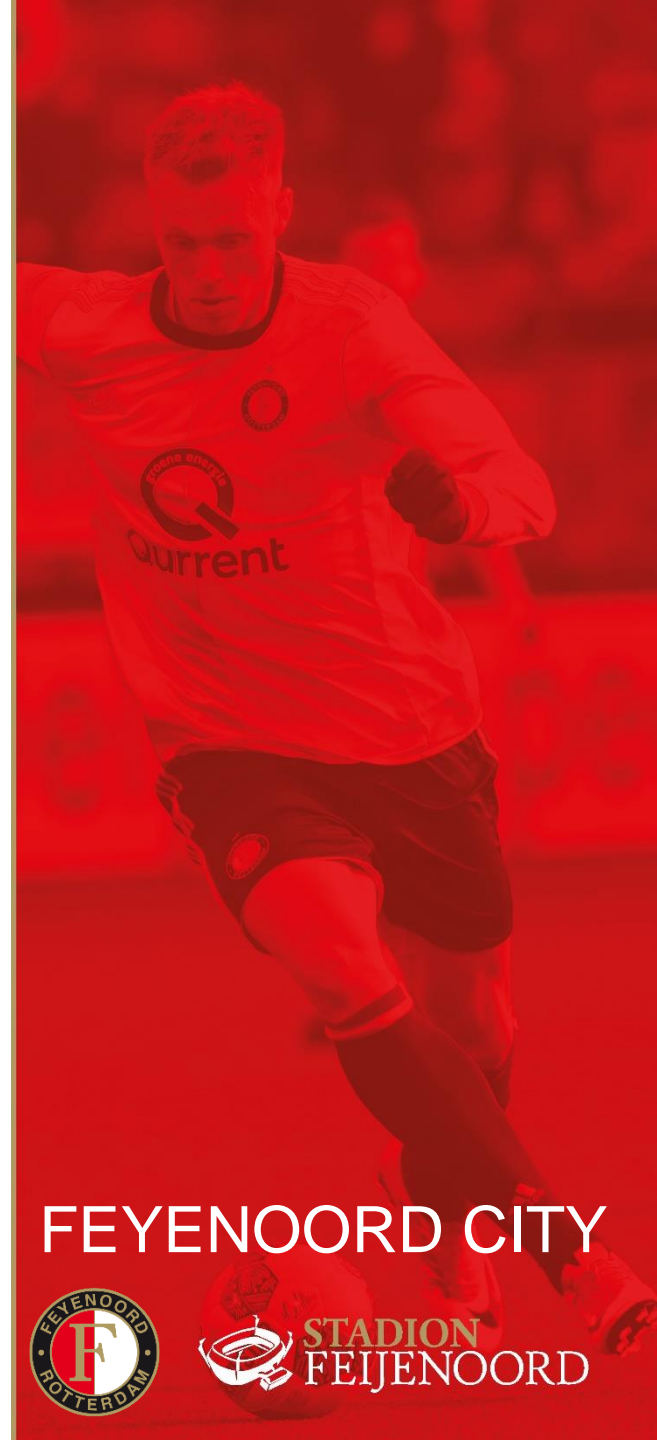
FEYENOORD CITY





Fasering

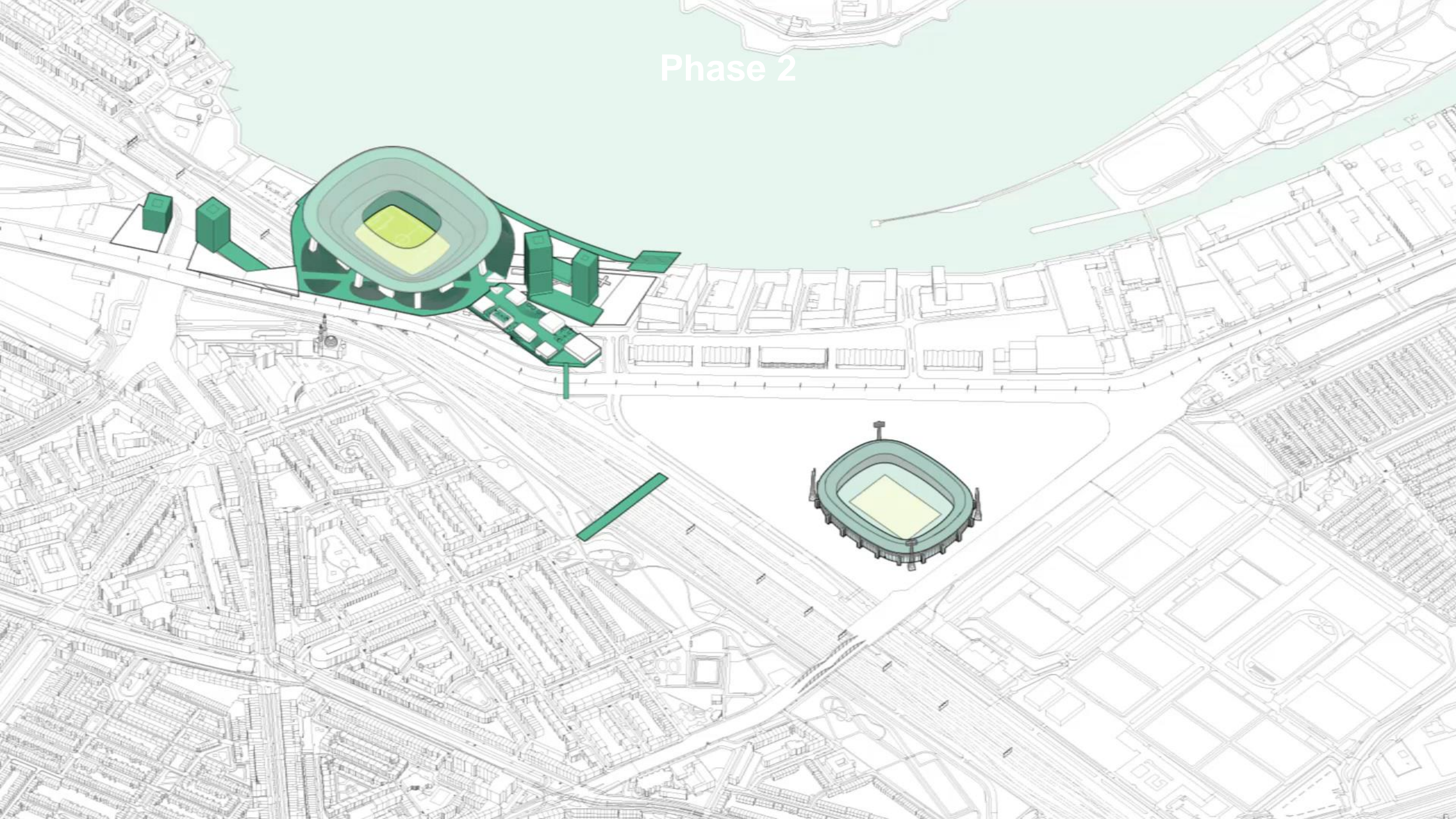
- Gebiedsontwikkeling Feyenoord City bestaat uit 3 fasen:
 - Fase 1: stadion en omgeving (700 woningen)
 - Fase 2: herontwikkeling van de Kuip (160 woningen)



FEYENOORD CITY

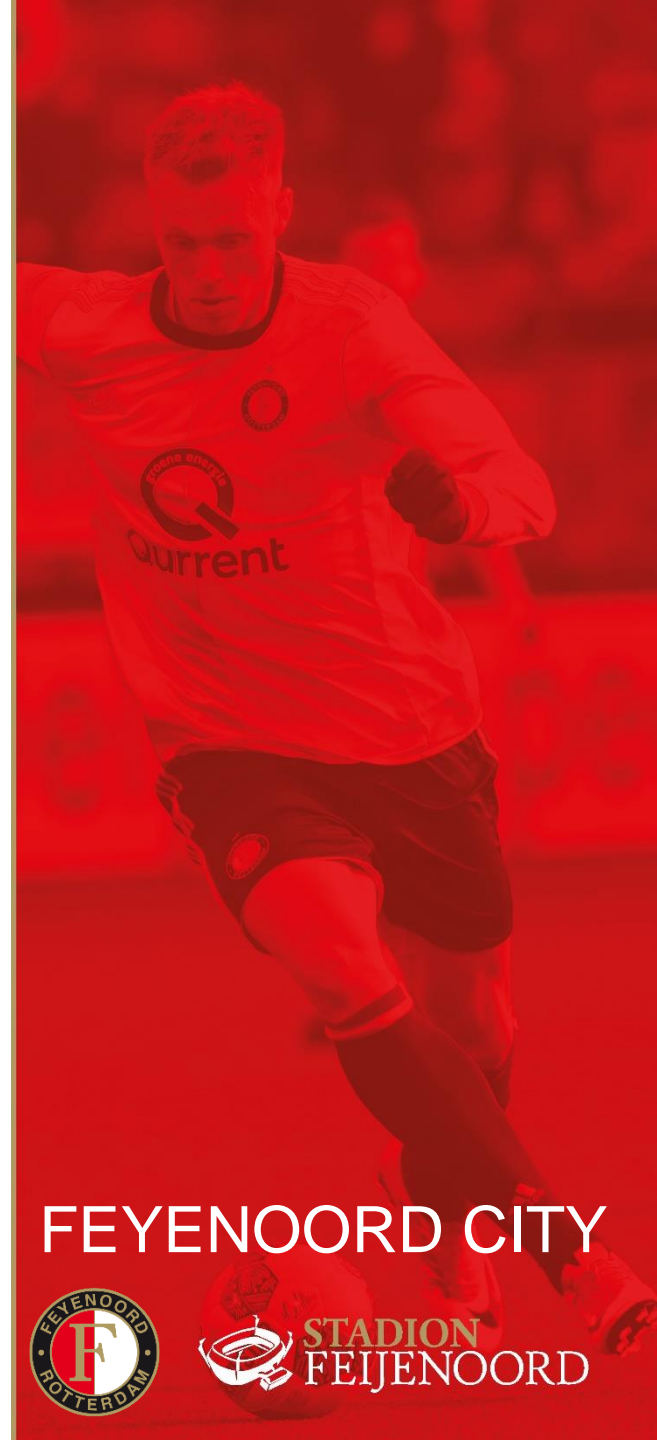


Phase 2



Fasering

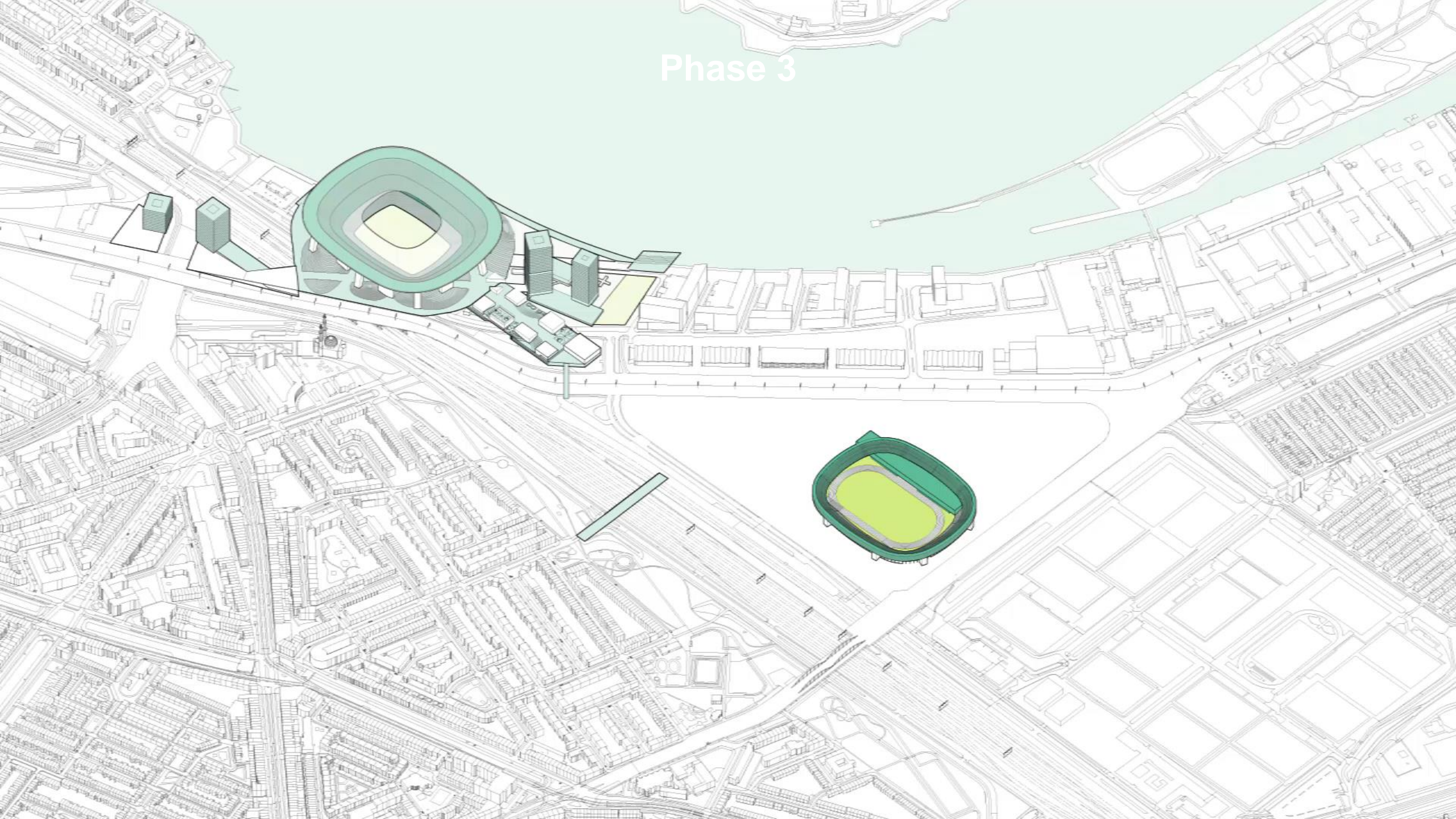
- Gebiedsontwikkeling Feyenoord City bestaat uit 3 fasen:
 - Fase 1: stadion en omgeving (700 woningen)
 - Fase 2: herontwikkeling van de Kuip (160 woningen)
 - Fase 3: Strip Zuid en Kuip Park (750 woningen)



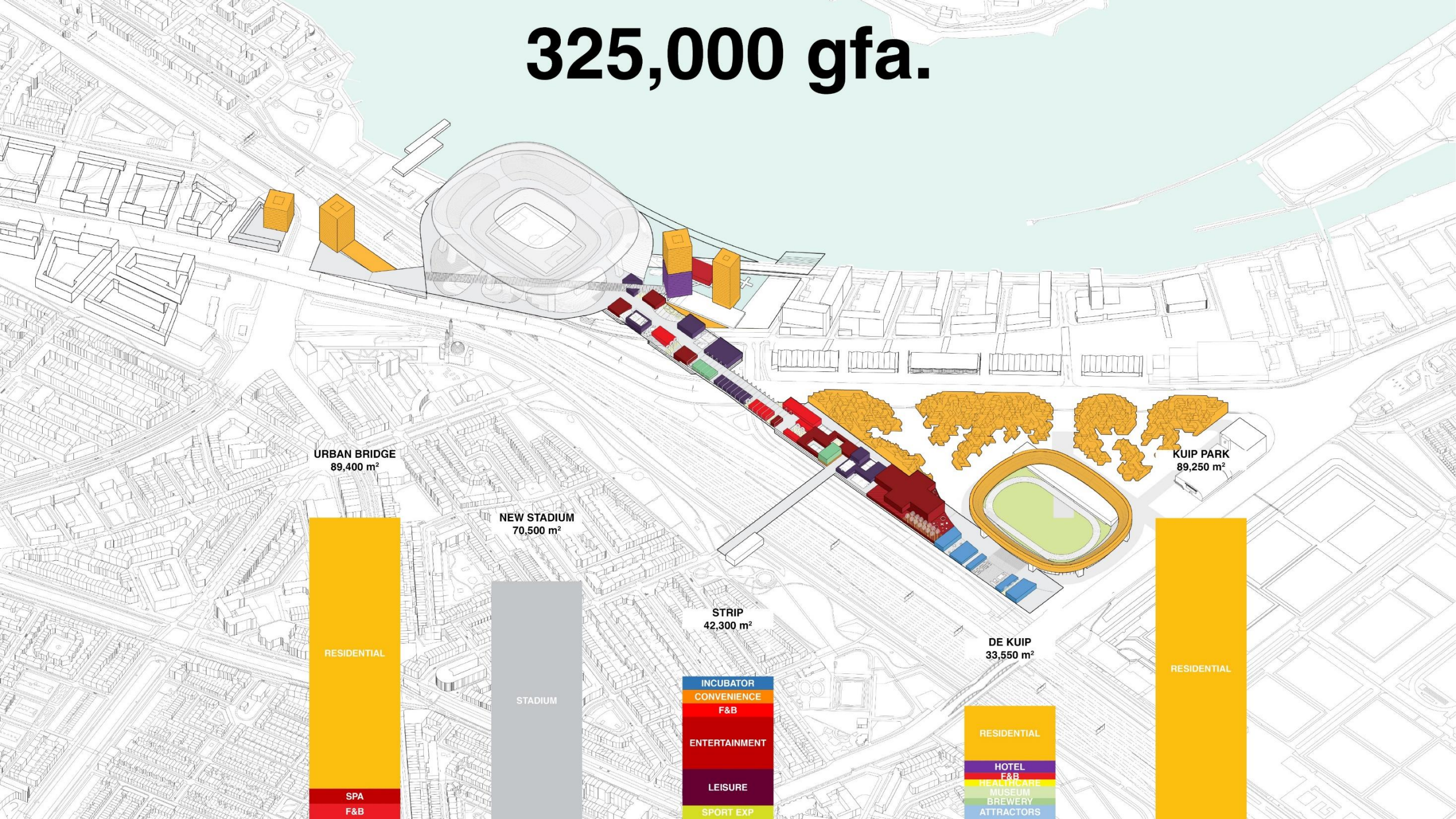
FEYENOORD CITY



Phase 3



325,000 gfa.







Herontwikkeling van De Kuip

- 160 appartementen in de tweede ring
- Sports café
- Sports Experience centrum
- Feyenoord Museum
- Brewery
- Medical facilities
- (sports) Hotel
- Atletiekbaan en faciliteiten

FEYENOORD CITY



PRIVATE

RESIDENTIAL 16.500sqm

INDOOR ATHLETIC FACILITIES 8.150sqm

FEYENOORD MUSEUM 2.050sqm

SPORT EXPERIENCE 2.000sqm

PUBLIC

OUTDOOR ATHLETIC TRACK

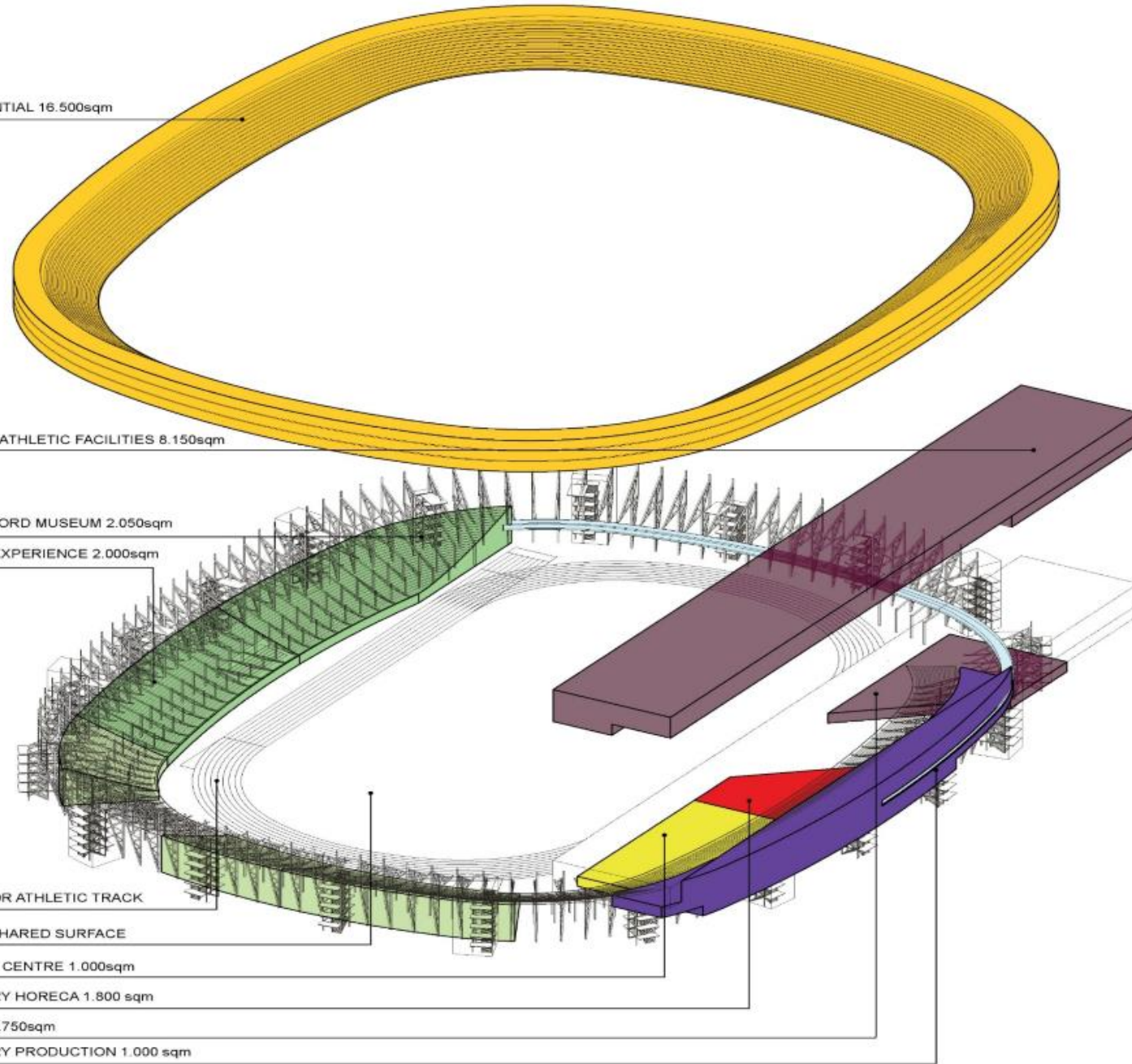
PARK / SHARED SURFACE

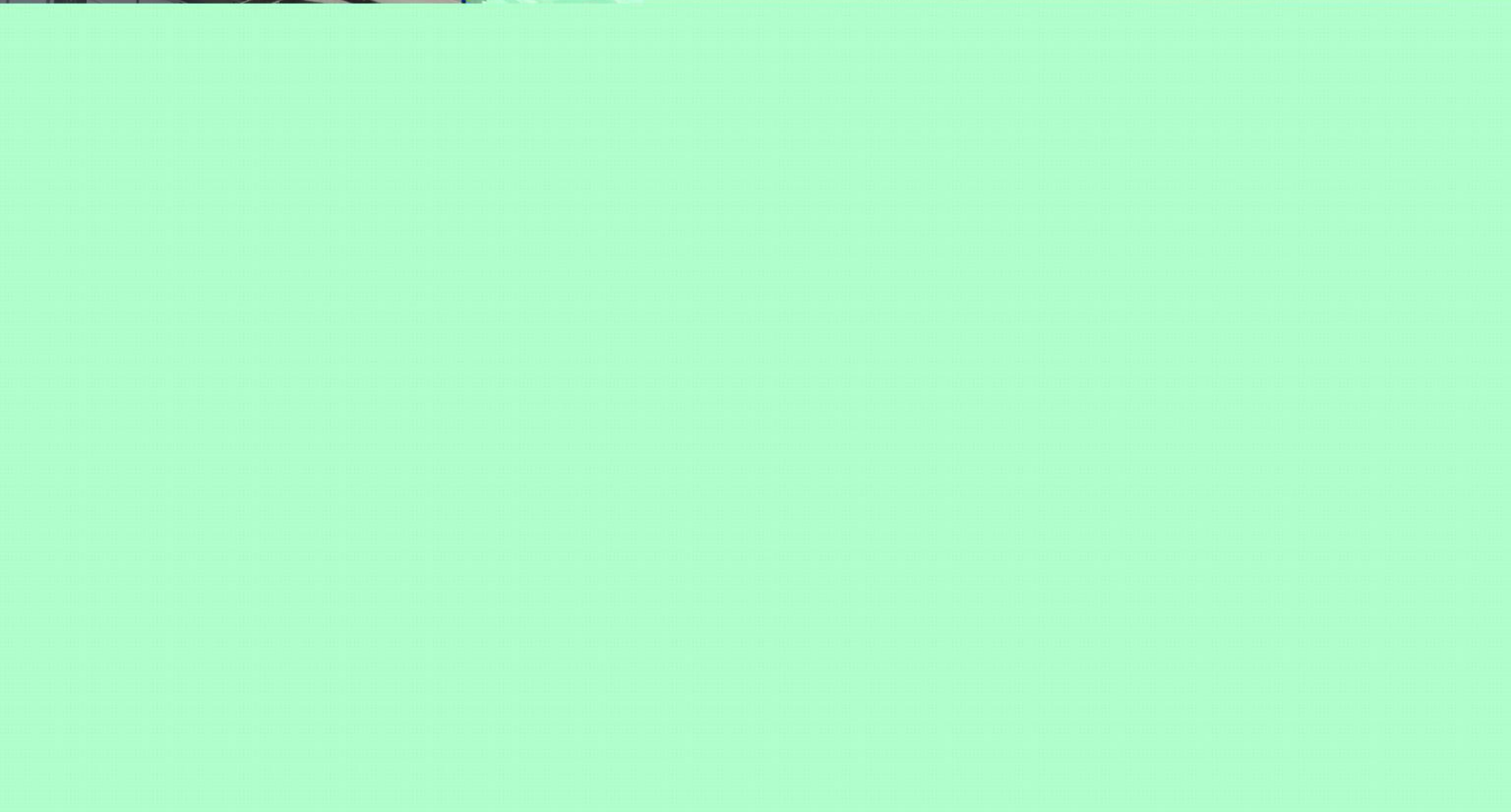
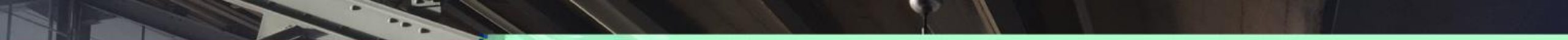
HEALTH CENTRE 1.000sqm

BERWERY HORECA 1.800 sqm

HOTEL 3.750sqm

BERWERY PRODUCTION 1.000 sqm



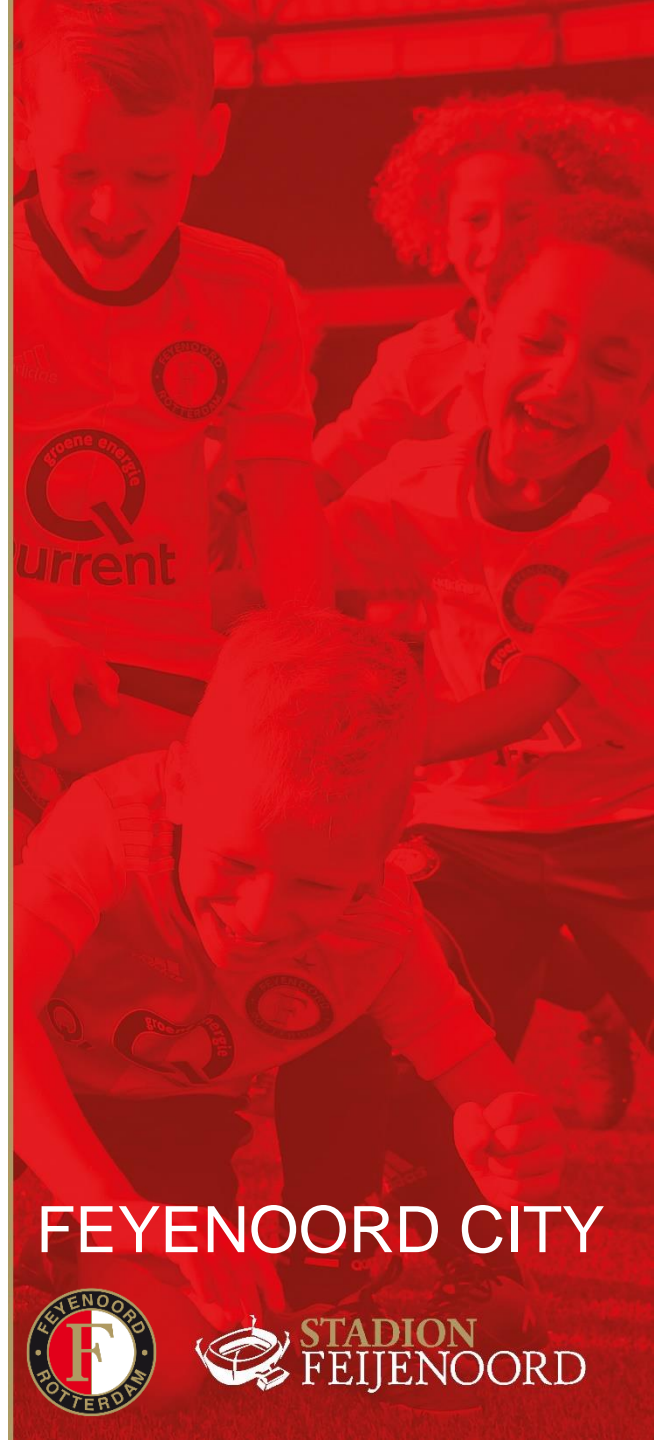


Redevelopment in De Kuip



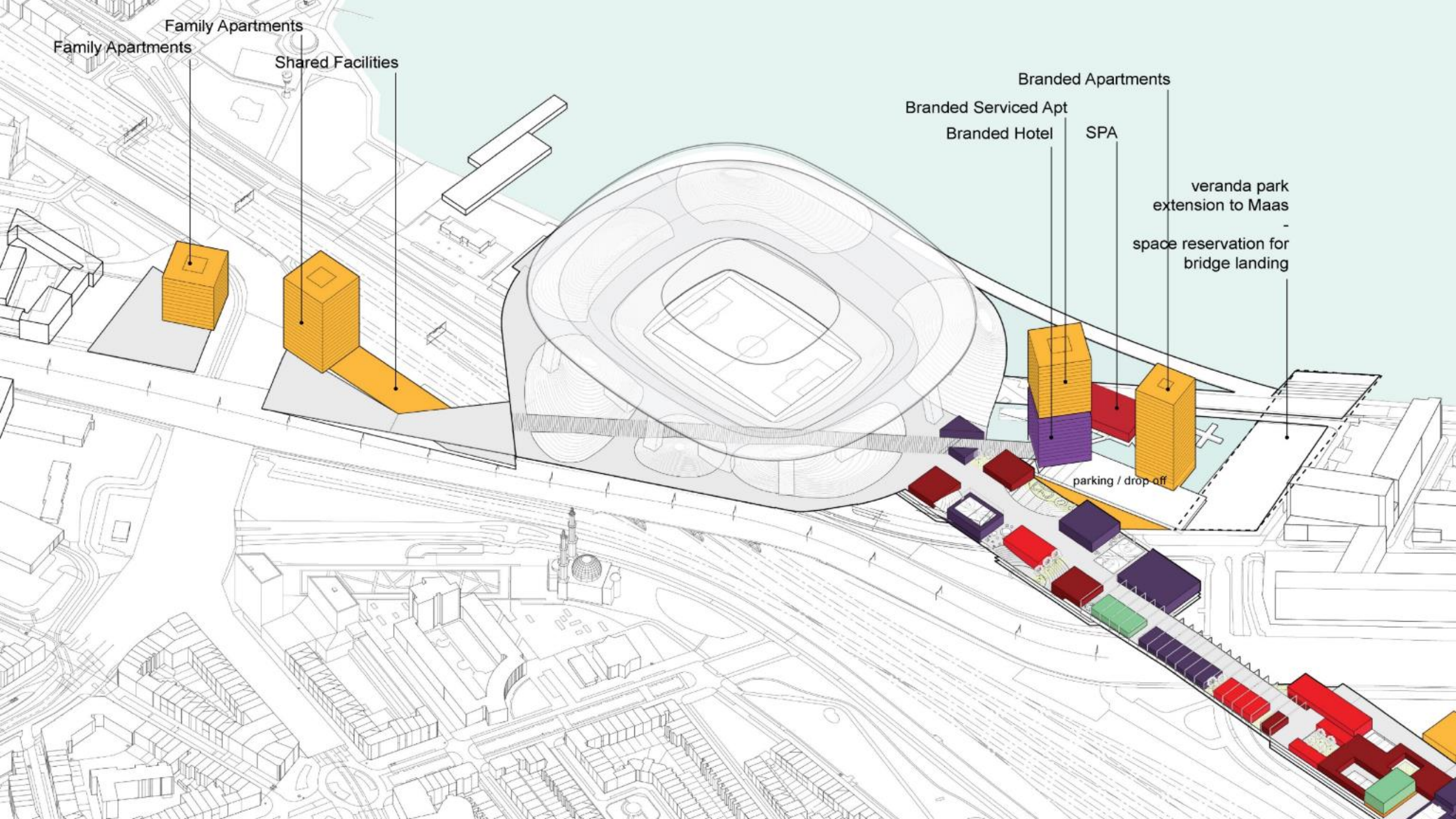
Activiteiten gebiedsontwikkeling

- Verwerven van gronden en opstallen:
 - Gemeentegrond
 - Particulieren en ondernemers
 - Regie over de planning en fasering daarvan
 - Herplaatsen indien gewenst / noodzakelijk



FEYENOORD CITY





Family Apartments

Family Apartments

Shared Facilities

Branded Apartments

Branded Serviced Apt

Branded Hotel

SPA

veranda park
extension to Maas

space reservation for
bridge landing

parking / drop-off

Zoektocht private partners

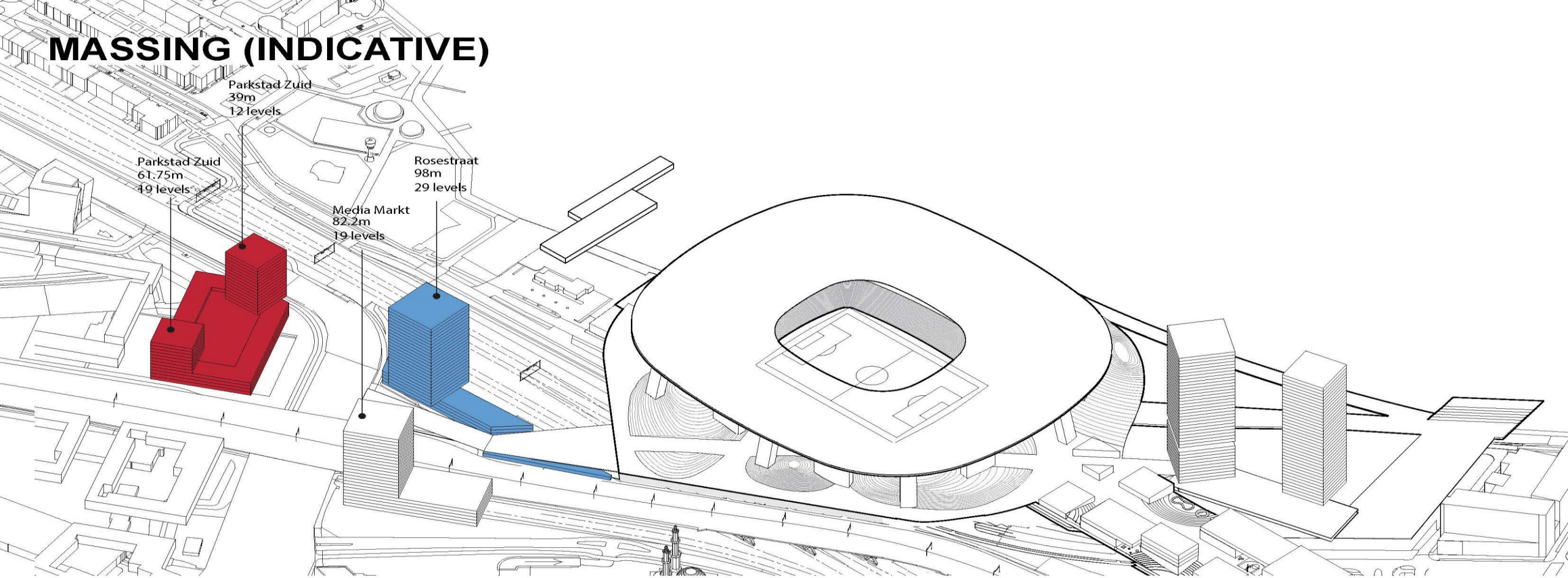
- Voor de samenwerking op gebiedsniveau
 - Eisen en wensen vanuit position paper gemeente
 - Bewaking integraliteit en looptijd
 - (financieel) Betrouwbaar
- En de verschillende deelopgaven
 - Momentum creëren
 - (financiële) Motor aan de gang krijgen
 - Rotterdamse slagkracht



FEYENOORD CITY



MASSING (INDICATIVE)



MASSING



HEIGHTS



#newstadium

NON-MATCH DAY ACTIVITIES



Waterfront

- Wonen : 35.000 m²
- Leisure : 16.000 m²
- Openbare Ruimte
- Start realisatie: 2021



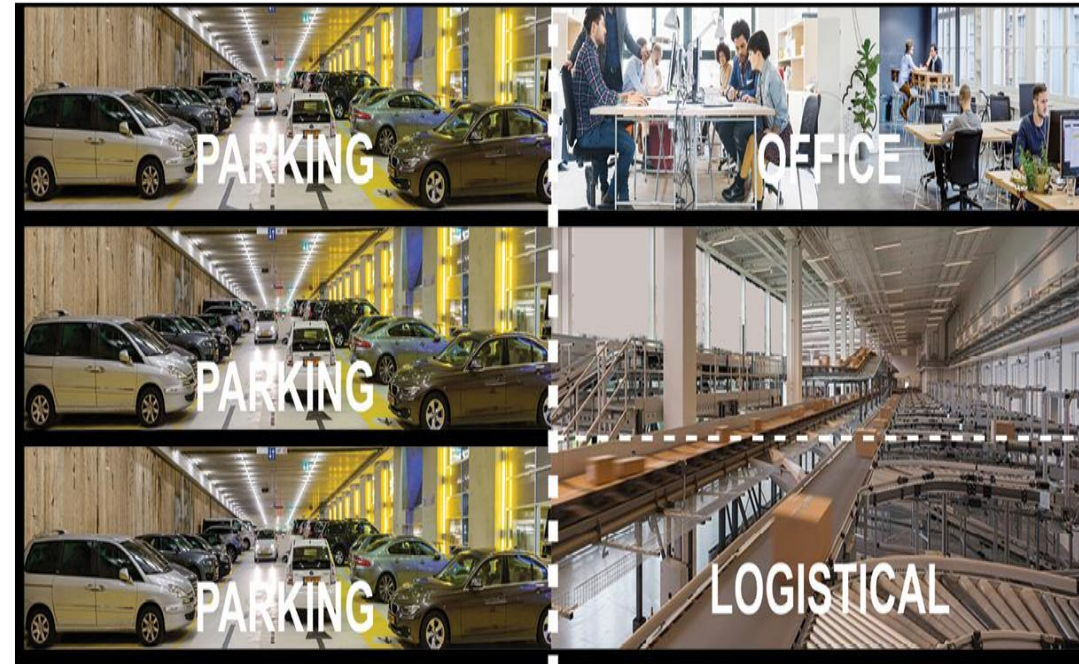
FEYENOORD CITY



STADION
FEIJENOORD

The Strip

- Parking (minimum 500 plaatsen)
- Leisure and retail (43.000 m2)



De Kuip park

Main Strip walk

Retail/entertainment

Carparking

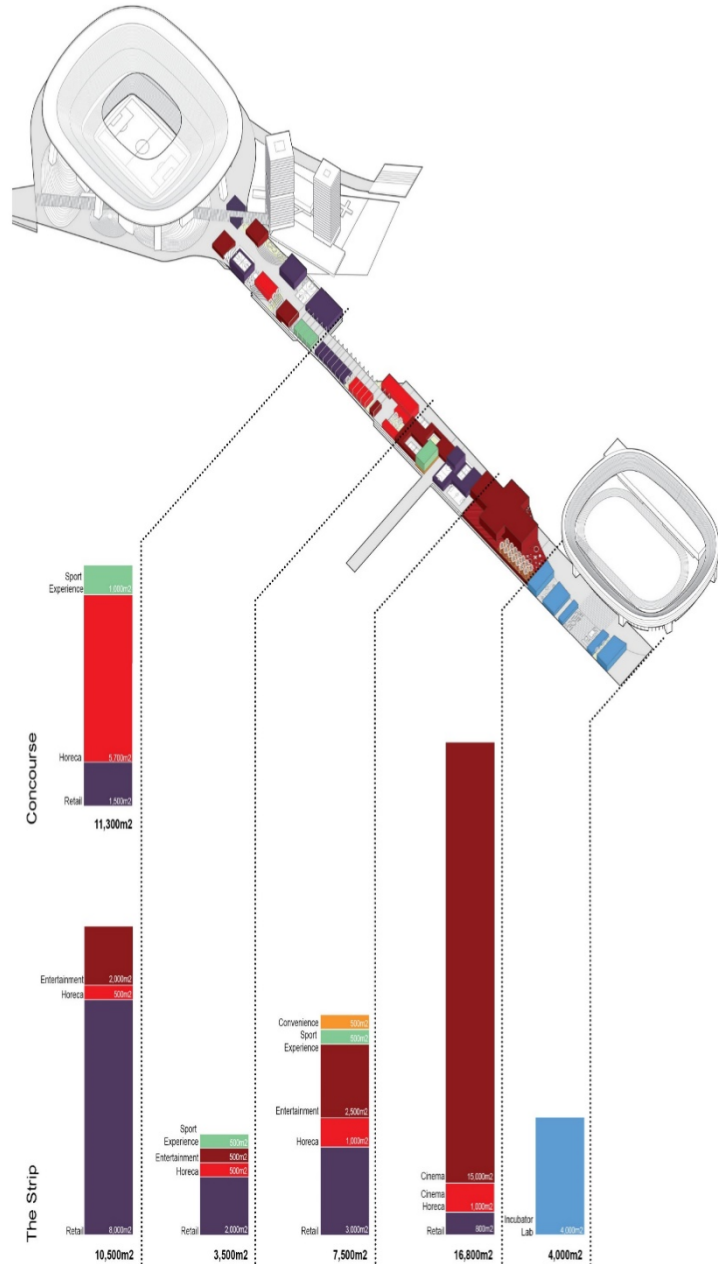
Sport pockets at strip roof

Olympiaweg incubator spaces

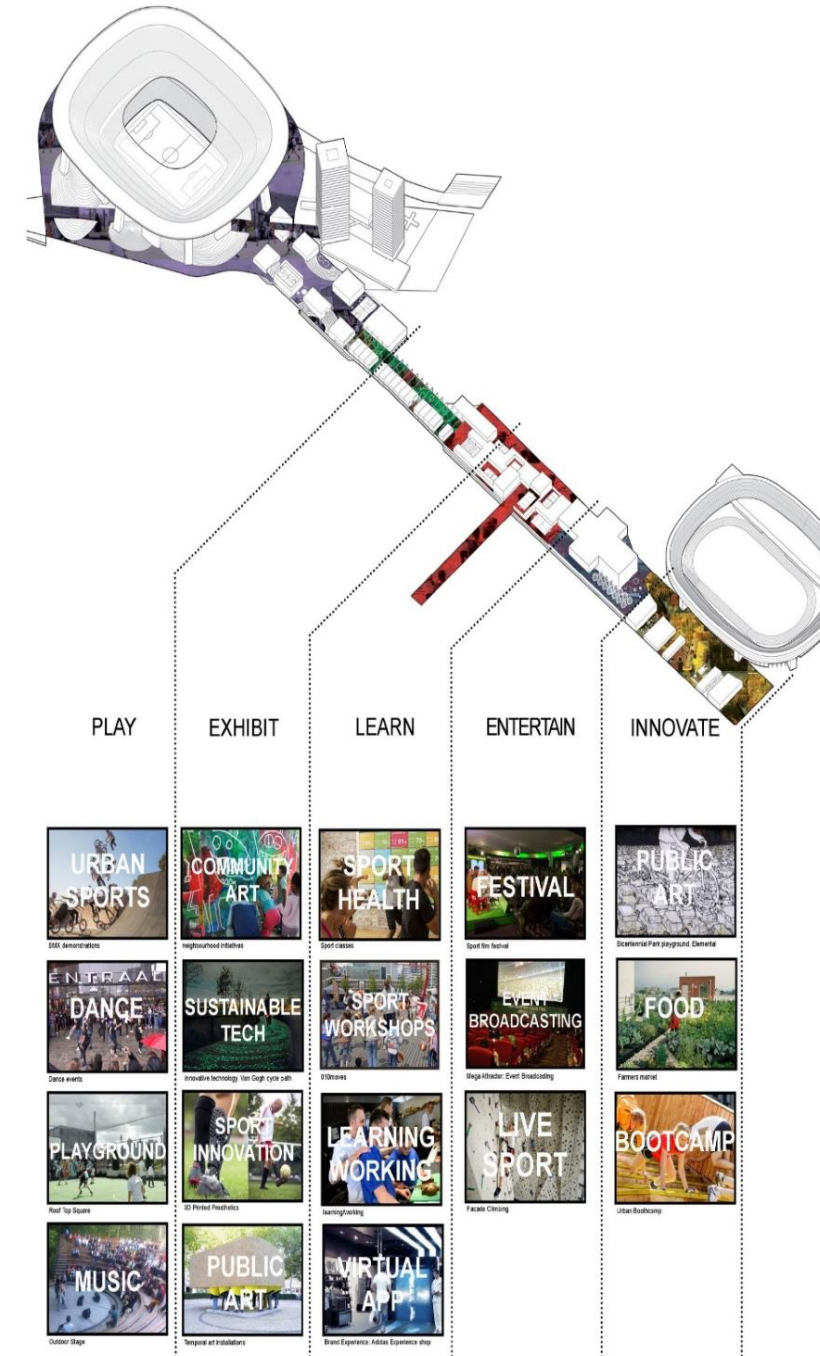
Sport pockets at parking level



Built program



Public realm program





play

exhibit

learn

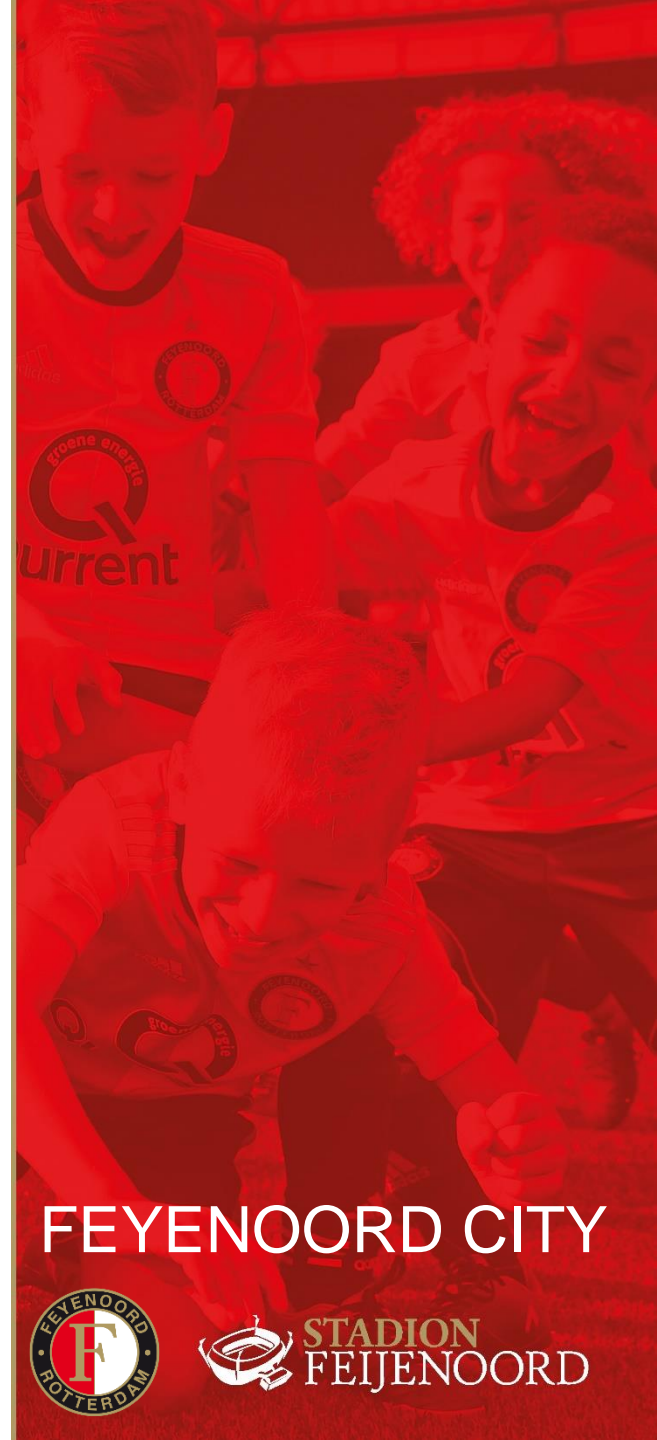
entertain

innovate



Samenwerking

- Organisatie werkt nauw samen met de gemeente
 - bestemmingsplan en bijbehorende MER;
 - uitvoering bovenplanse infrastructurele maatregelen;
 - overleg stakeholders, kabels en leidingen beheerders, bevoegd gezag;
 - alternatieve locaties bedrijven
- Intensief participatieproces
- Nauwe betrokkenheid van de besturen / gemeenschappelijke stuurgroep



FEYENOORD CITY



Stellingen:

- FC gaat een enorme impuls geven aan de verdere ontwikkeling van Rotterdam Zuid.
- FC wordt een van de nieuwe internationale iconen Rotterdam
- Zorgt de verbinding met het merk Feyenoord voor een extra impuls

FEYENOORD CITY



An aerial architectural rendering of the Feyenoord City development. The scene shows a large, modern stadium with a red interior and a white exterior, situated on a waterfront. To the left of the stadium is a cluster of modern, white buildings. The foreground features a body of water with several sailboats and a few larger boats. The background shows a dense urban area with a grid of streets and buildings. The overall atmosphere is bright and clear.

Feyenoord City

Sterker door Sport

Financiële aspecten business nieuw stadion

Carl Berg
Stadion Feijenoord

Bouwkosten

Business case

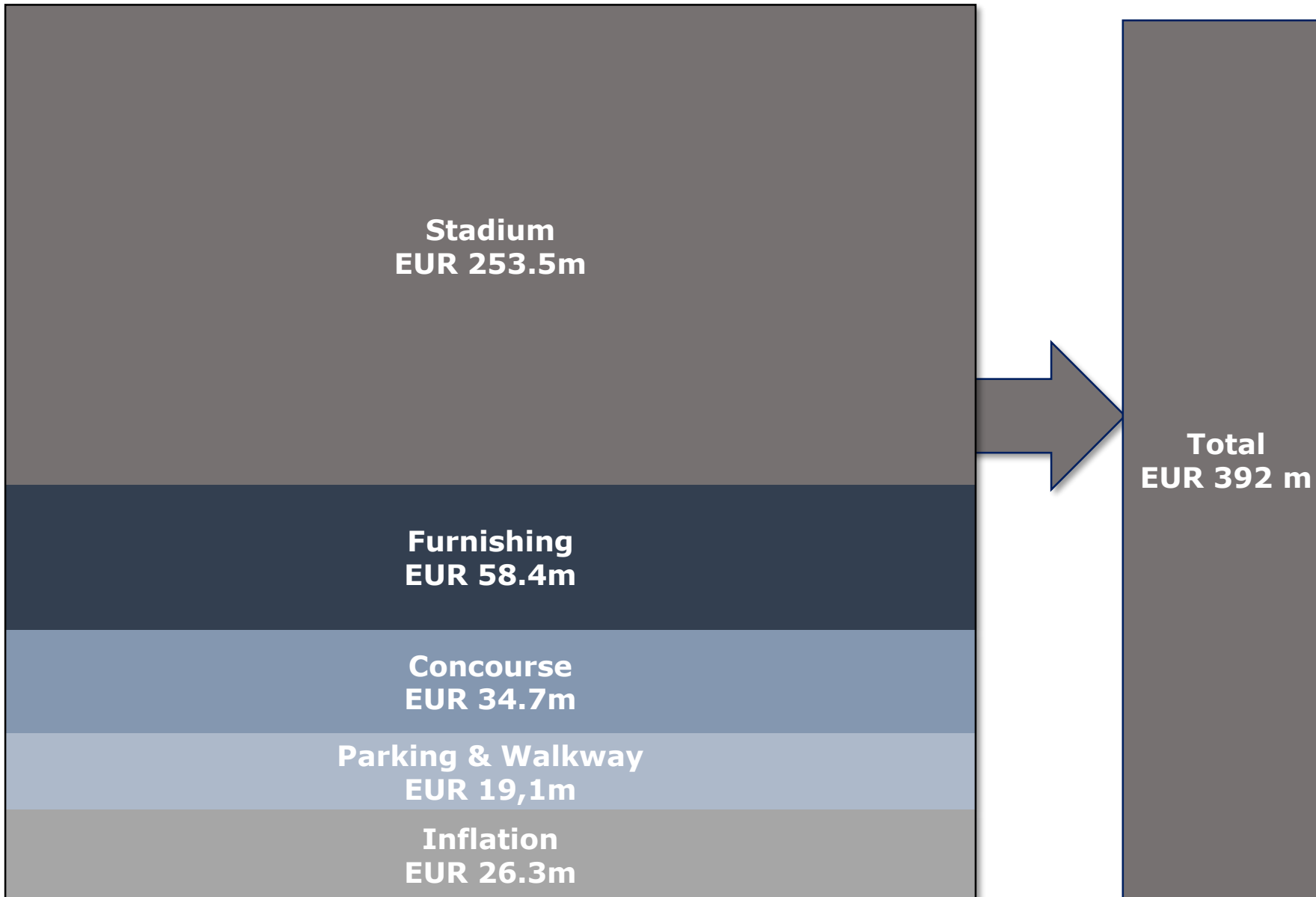
Financiering

Waar staan we?

Wat is de next step?



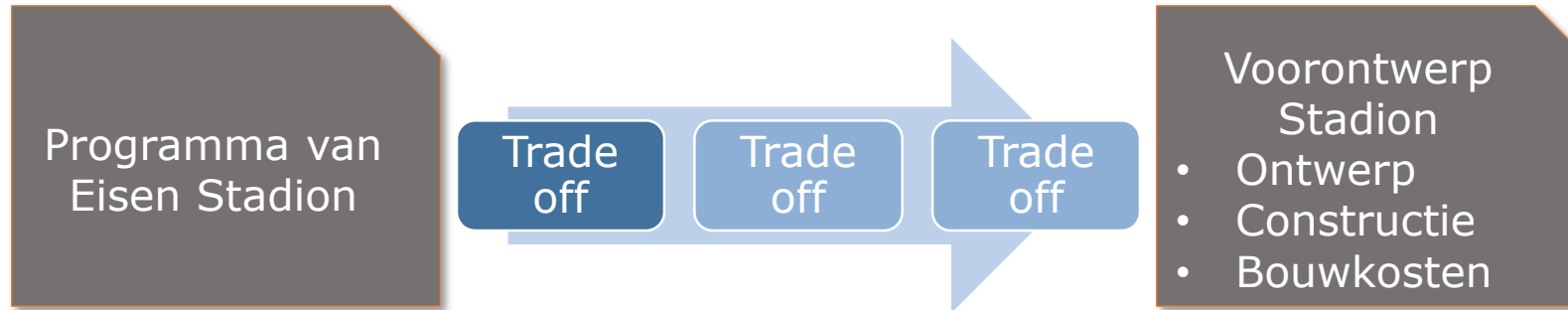
Bouwkosten stadion op basis schetsontwerp



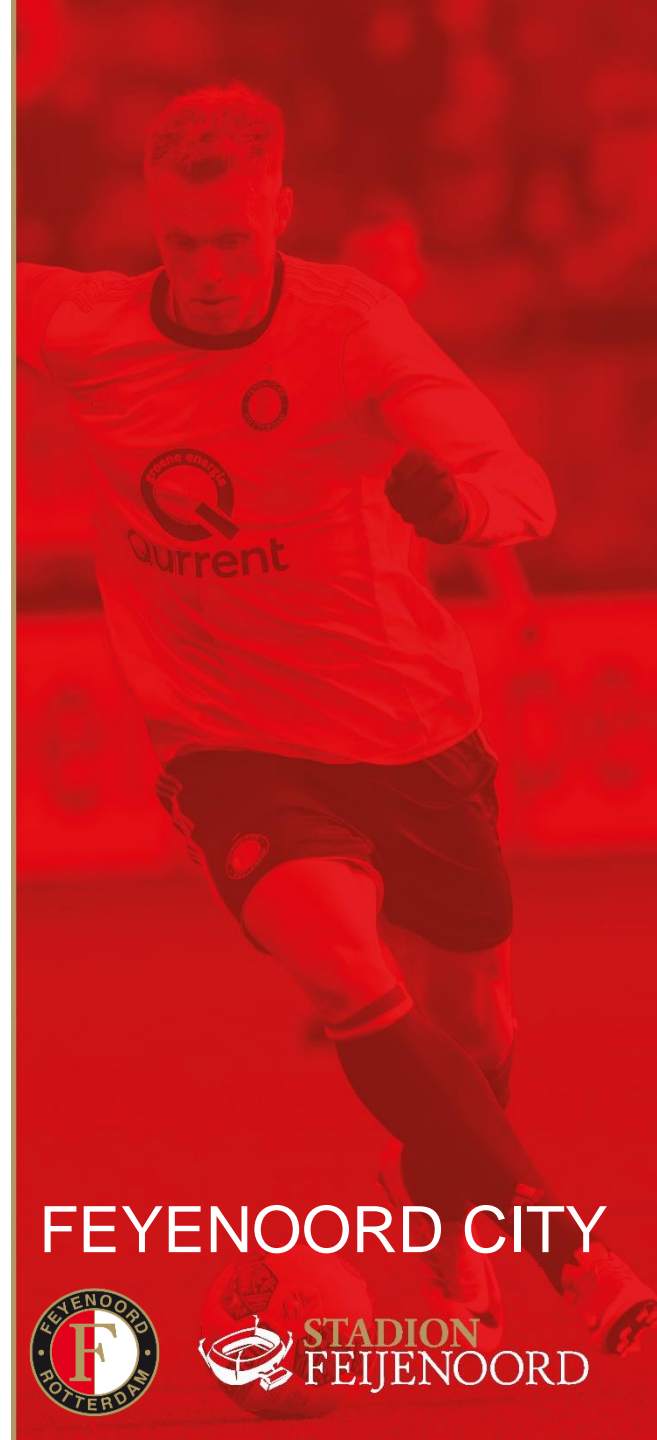
FEYENOORD CITY



Next step bouwkosten



- Team van OMA, RoyalHaskoningDHV en meerdere aspectspecialisten
 - Iteratief proces met diverse trade offs; veld, dak...
 - Voortdurende afstemming met business case exploitatie
- VO en geactualiseerde bouwkosten gereed eind juni 2018**



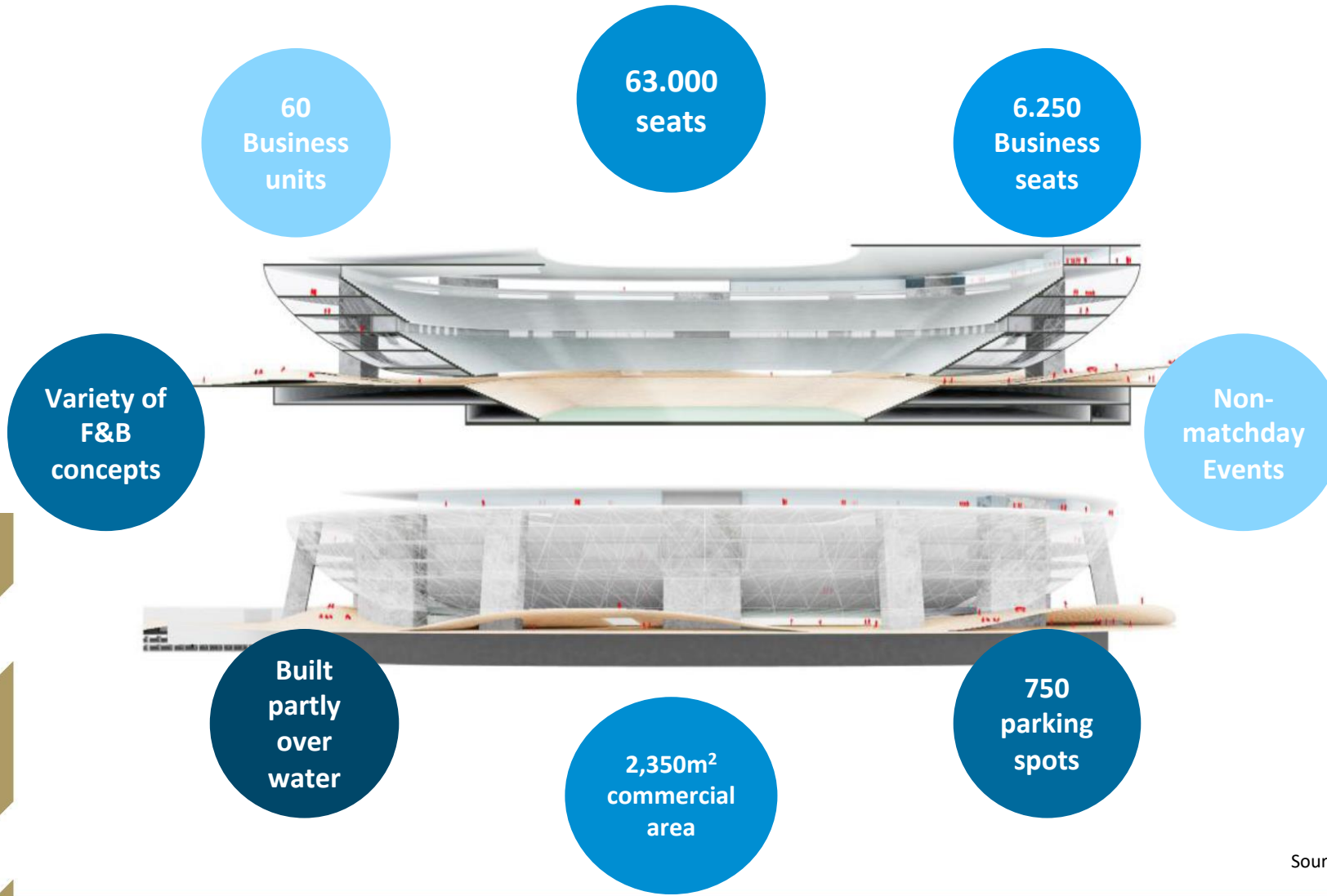
FEYENOORD CITY



de Kuip atmosphere.



Business case nieuw stadion



- Ontwerp speelt in op de unieke locatie aan de Maas
- Voetbal-, niet voetbal-evenementen en doordeweekse attracties
- Dagelijks open en toegankelijk
- Het nieuwe stadion is een multifunctioneel ontwerp

Source: OMA

Multifunctionaliteit; uitwerkingen business case

multifunctionality.



DRESSING ROOMS

PLAYER FACILITIES



MEDICAL FACILITIES

PUBLIC HORECA



FOOD AND BEVERAGE



SPORTS BAR



DISABLED FACILITIES



SAFETY & SECURITY



MEDIA FACILITIES

BUSINESS



BUSINESS LOUNGES



BUSINESS BOXES



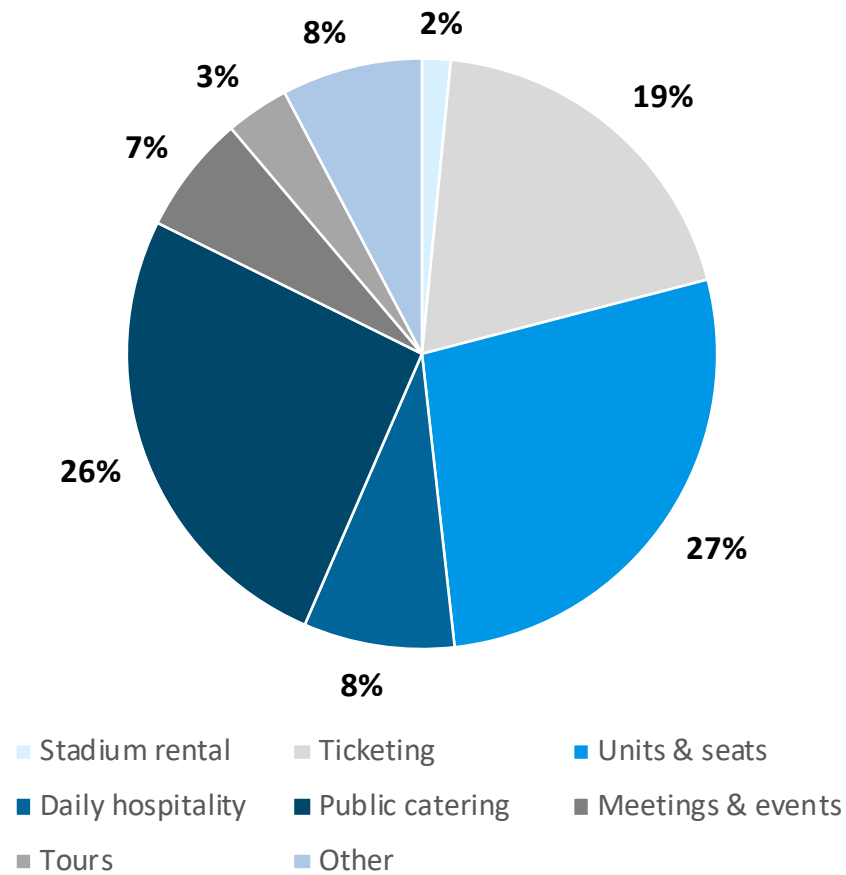
ROOFTOP CLUB



MUSIC CLUB

MUSIC CLUB

REVENUES STADIUM OPERATION



FEYENOORD CITY



NON-MATCH DAY ACTIVITIES





Next step business case

Base case
mei 2017

Keuzes

Trade off

Keuzes

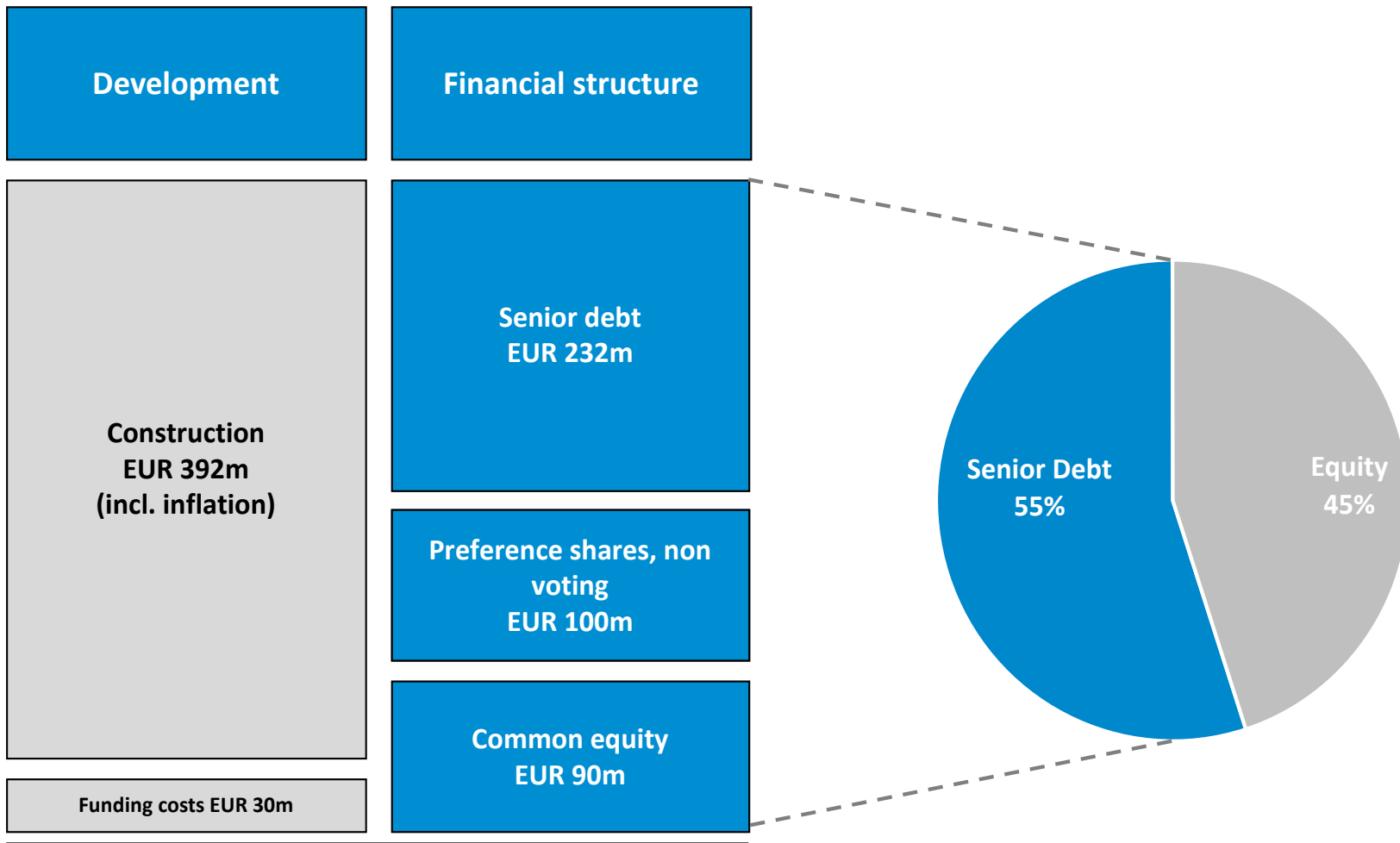
Base case juni 2018

- Team van Feyenoord en International Stadia Group
- "Funders report" ten behoeve van de financiering
- Trade offs en keuzes
 - Seating plan
 - Horecaconcepten
 - Events en hospitality
 - Partnerships
 - Naming
 -

FEYENOORD CITY



Financiering nieuw stadion



- Een conservatieve financieringsstructuur
- Aandeel gemeente, onder voorwaarden, € 40 miljoen in aandelenkapitaal
- Structurering senior debt in samenwerking met zakenbank
- Structurering cumulatief preferent EV in samenwerking met ECM-partij

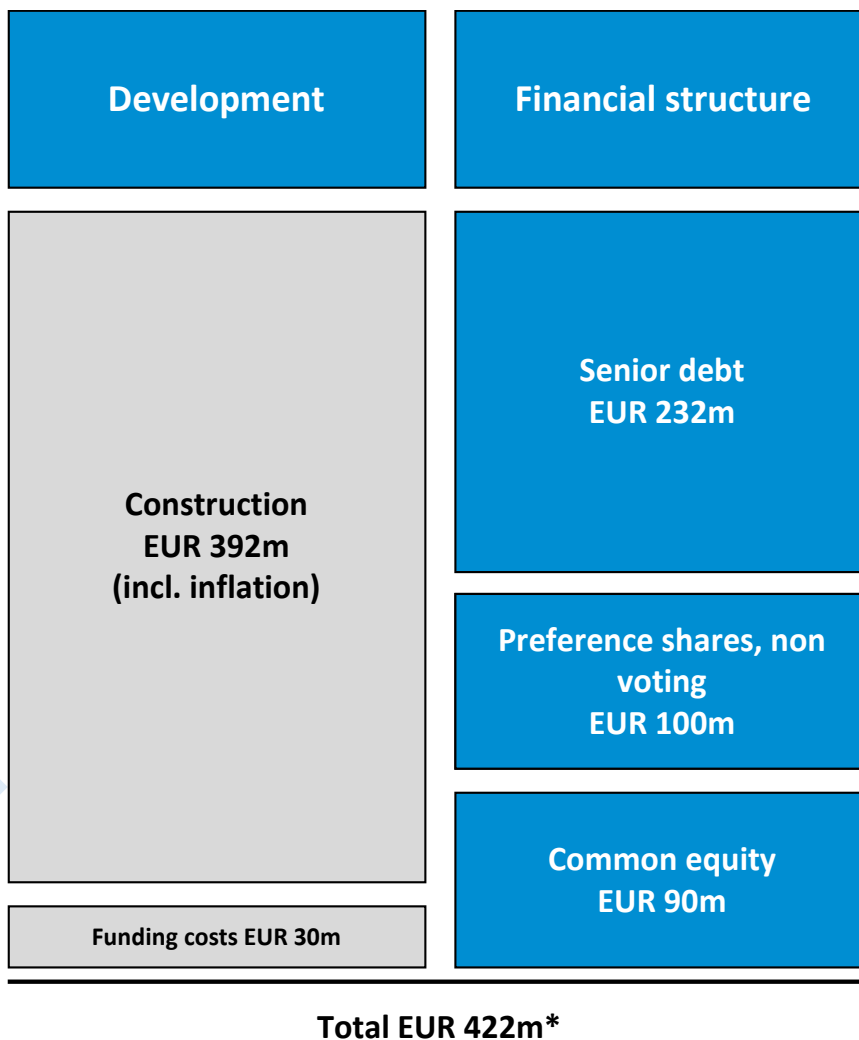
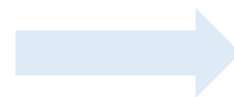
Ontwikkelkosten en financiering

- De ontwikkelkosten voor het nieuwe Stadion worden begroot op circa € 20 miljoen
- Specifieke voorfinanciering voor de ontwikkelkosten
- Deze ontwikkelkosten maken deel uit van de totale investeringsbegroting voor het Stadion
- De financiering omvat de totale investeringsbegroting.

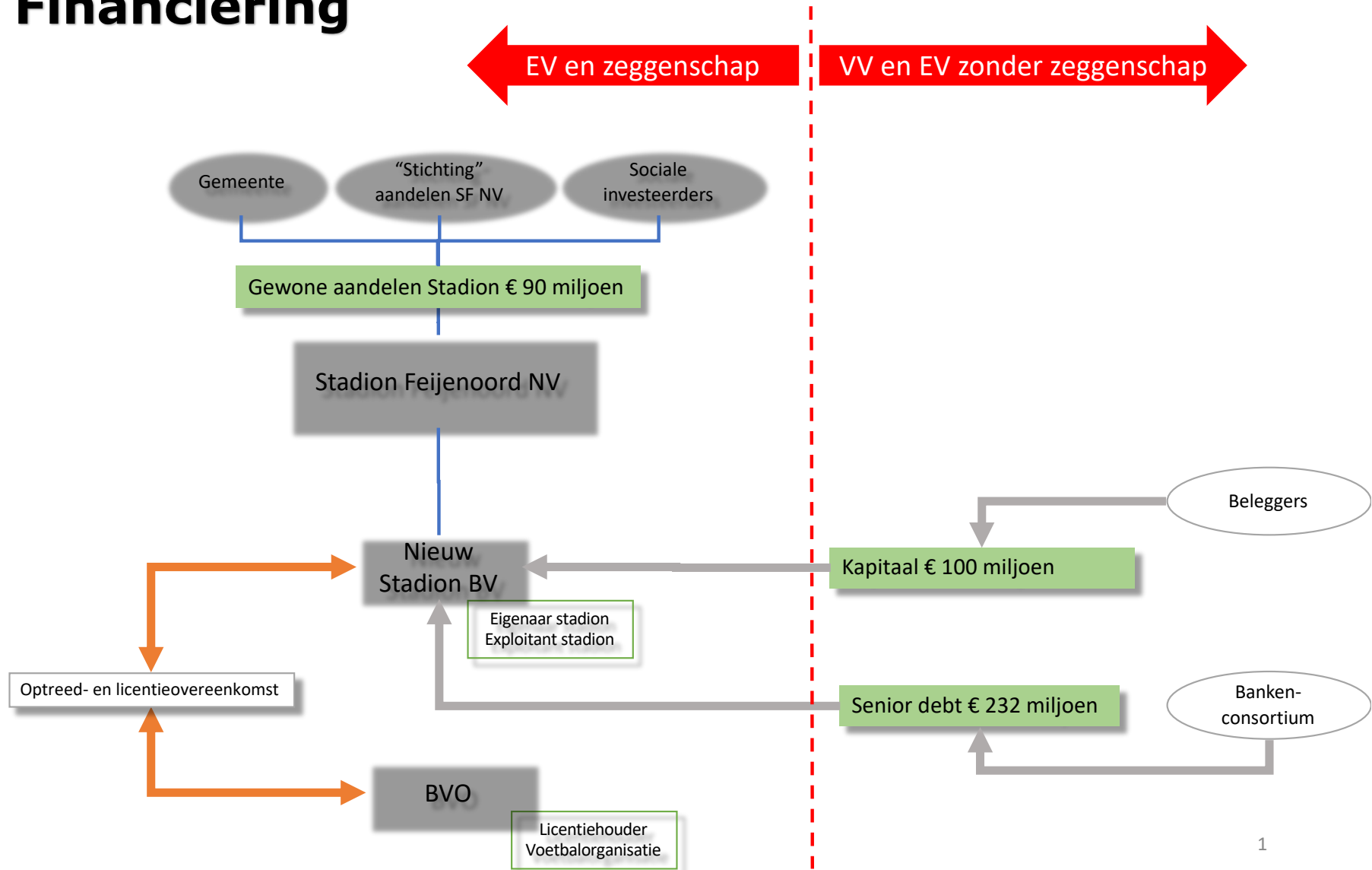
Ontwikkelkosten Stadion

- Voorlopig ontwerp
- Masterplan
- Milieu effect rapportage
- Bestemmingsplan
- Mobiliteitscontract
- Structurering financiering
- Definitief ontwerp
- Aanbesteding
- Participatie
-

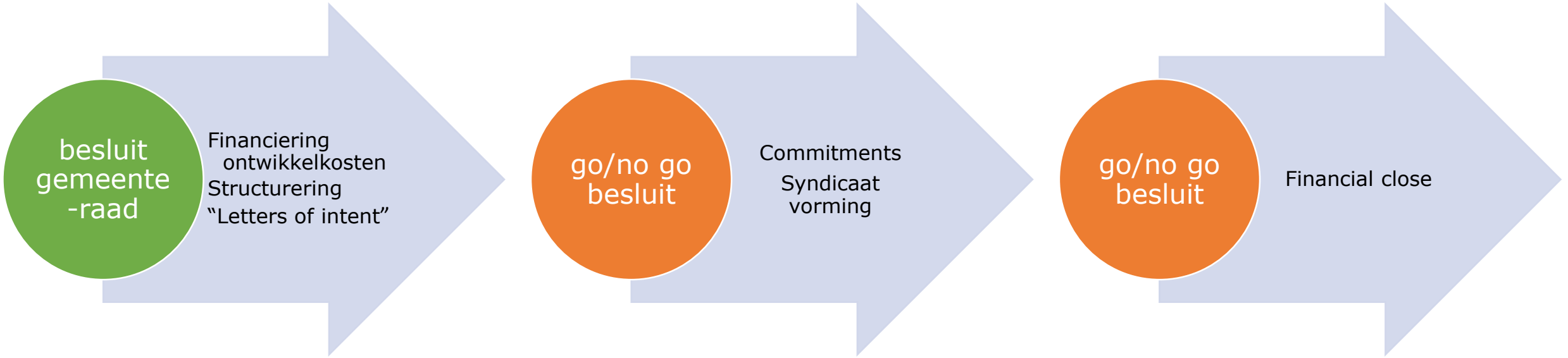
Circa € 20 miljoen 2018-2020



Structuur Financiering



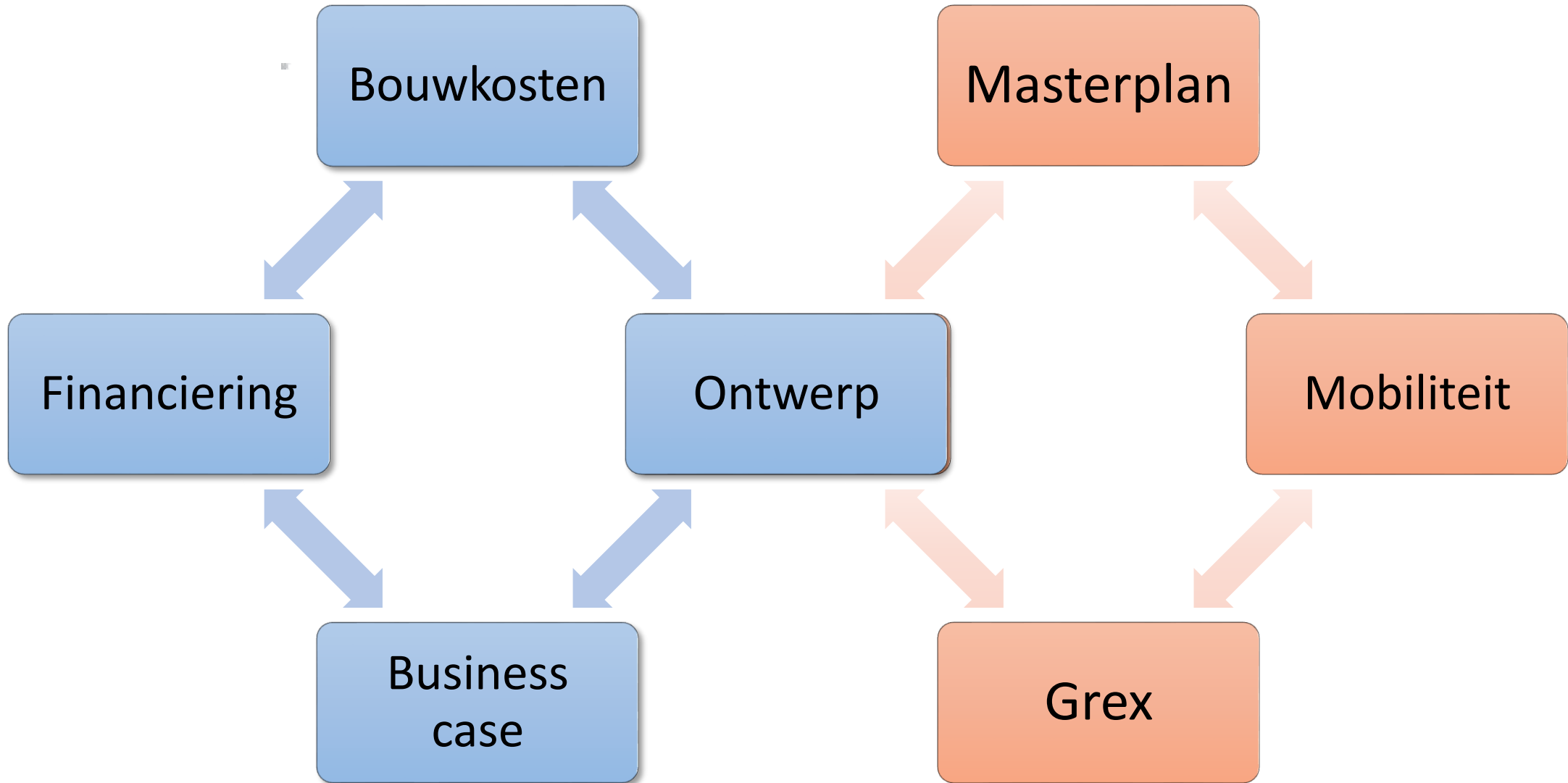
Next steps financiering



- Financiering ontwikkelkosten Stadion
- “Letters of Intent” voor alle financieringsbronnen
- Go/no go besluit
- Commitments financiering en financial close

- Januari 2018
- Juni 2018
- Juli/augustus 2018
- December-medio 2019

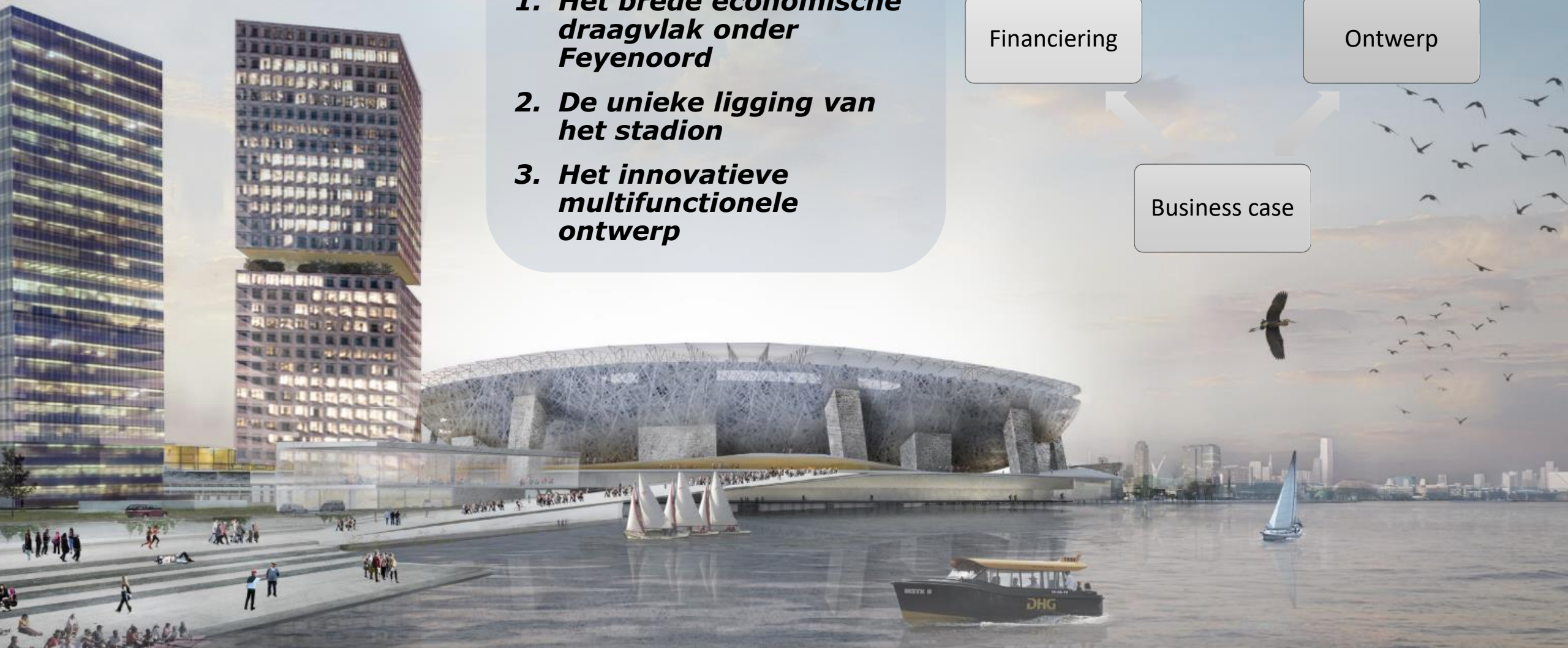
Sturen op samenhang en balans



Stelling voor de discussie.....

Het juiste evenwicht is bereikbaar door:

- 1. Het brede economische draagvlak onder Feyenoord*
- 2. De unieke ligging van het stadion*
- 3. Het innovatieve multifunctionele ontwerp*



An aerial architectural rendering of the Feyenoord City development. The scene shows a large canal with several boats, including a ferry and sailboats. On the right bank, a large, modern stadium with a red interior and a white, curved exterior is prominent. To its left, a cluster of modern buildings, including a tall skyscraper, is visible. The background shows a dense urban area with a grid of streets and green spaces. A semi-transparent white box is overlaid on the center of the image, containing the text 'Feyenoord City' and 'Sterker door Sport'.

Feyenoord City

Sterker door Sport

Sociaal Economisch Programma

'Sterker door Sport'

Jan de Jong
Algemeen directeur Feyenoord N.V.





Vertrekpunt





Wat goed is voor Rotterdam,
is goed voor Feyenoord.
En andersom.





“Dit plan wordt alleen gedragen als het ook zijn sociale effecten heeft op Zuid.”

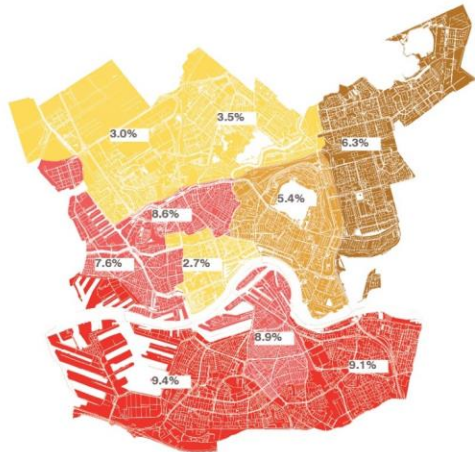
Ahmed Aboutaleb, 11 mei 2017

Grote uitdagingen Rotterdam Zuid



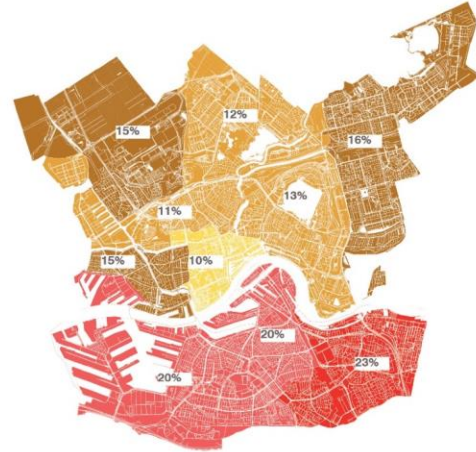
#education

1 person every 2
has no HAVO/VWO/MBO diploma



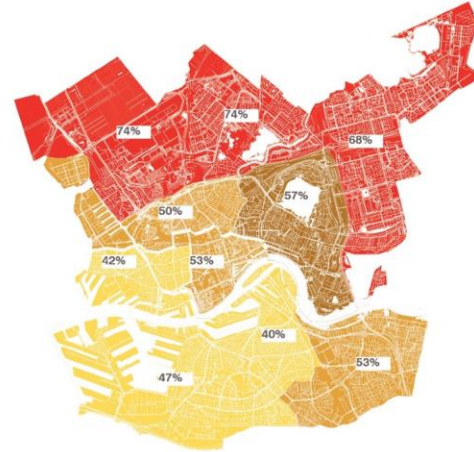
#work

18% of the population
is unemployed or job-seeking
(national average 6%)



#health

1 person every 5
suffers of obesity
(national average 1 every 9)



#sport

60% of the population
has no sport-club membership
(national average 70%)



#publicspace

1 person every 2
thinks green spaces aren't enough

Ambitie

An aerial black and white photograph of a large stadium under construction. The stadium's seating bowl is partially completed, with a dark field in the center. The surrounding area includes industrial buildings, a harbor with ships, and a railway line in the foreground.

“Gezamenlijk brengen we de stad letterlijk en figuurlijk nog meer en vaker in beweging. Sport beweegt Rotterdam.”

Adriaan Visser, wethouder sport Rotterdam

Wij bouwen in Rotterdam-Zuid aan Feyenoord City,
het grootste en meest innovatieve
sportcomplex van Europa.

FEYENOORD CITY



STADION
FEIJENOORD

Feyenoord City
brengt Rotterdam in beweging...

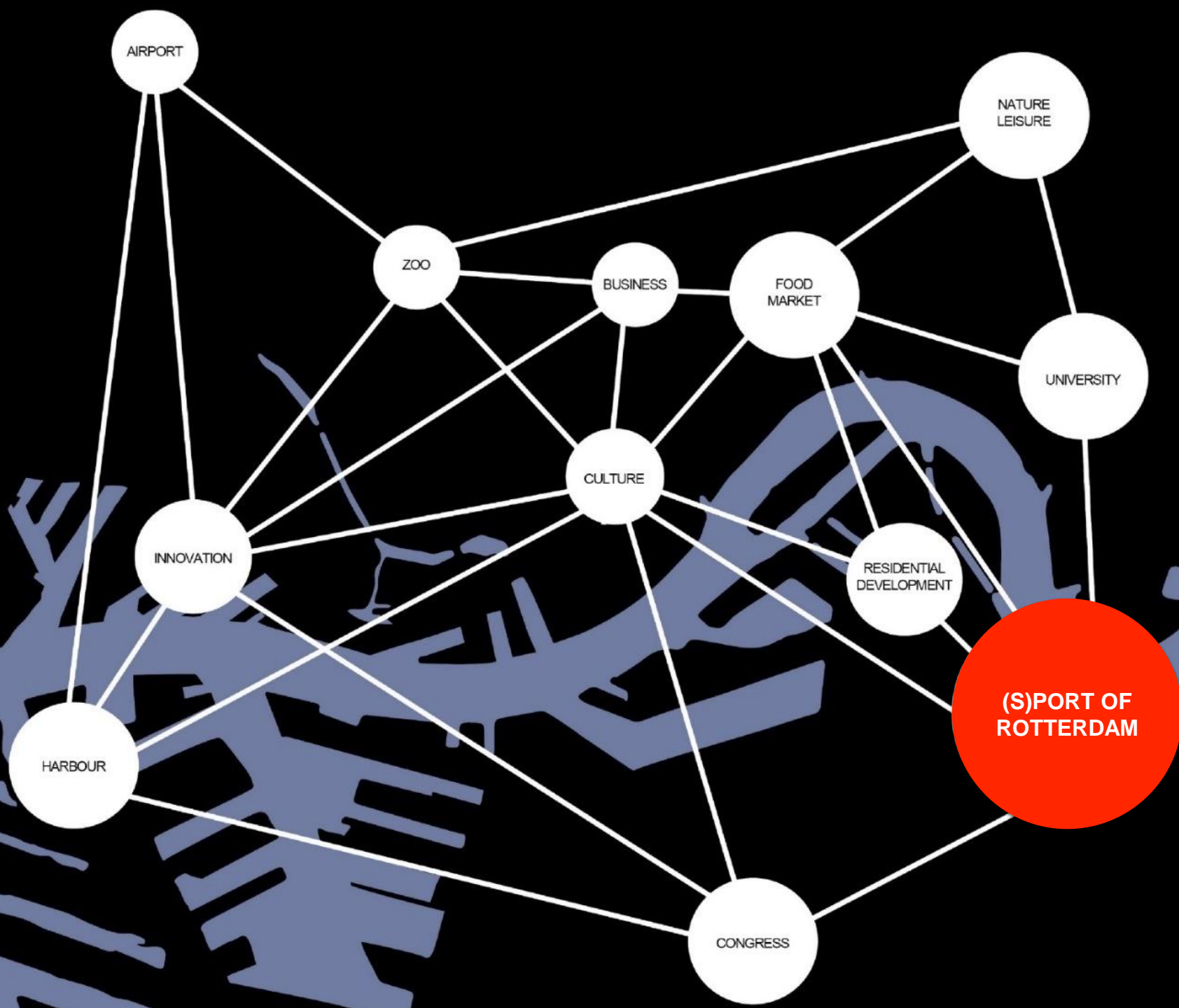
FEYENOORD CITY



STADION
FEIJENOORD

Meer perspectief voor Zuid,
een gezonde en veerkrachtige stad en
nieuwe verbindingen voor groei in de regio.







Strategie

“De kracht van Feyenoord City is dat er op andere manier gekeken wordt hoe je een gebied kunt ontwikkelen, niet alleen economisch, maar ook cultureel en sociaal.”

Henk Oosterling, Rotterdam Vakmanstad

De drie 'kernwaarden van sport' verbinden alle initiatieven binnen Feyenoord City

#healthyliving

active living/working
aging
food

#performance

talent development
performance design
technology

#community

urbanization
sustainability
diversity

Feyenoord City brengt publieke sector, wetenschap, onderwijs, bedrijfsleven en sport samen om innovaties te realiseren die los van elkaar minder snel tot stand komen.



Bouwstenen



Met vijf bouwstenen leggen we een
fundament voor de sociaal economische
ambitie van Feyenoord City.



Sport Experience

de mooiste sportdag
van je leven



Sport-School

sport in DNA van
onderwijs.



Multisportclub

grootse open club
van Nederland



Broedplaats

innovaties in van sport,
bewegen en gezondheid



Sport Space

de publieke ruimte in
Feyenoord City nodigt
uit te bewegen



Caixa Geral
de Depósitos



1. Multi Sportclub

De grootste open club van Nederland

“Verschillende (top)sporten samen realiseren innovaties die ze in hun eigen omgeving minder snel realiseren.”

Maurits Hendriks, NOC*NSF



2. Sport School

Sport in het DNA van basisscholen op Zuid.

“Sporten maakt kinderen slimmer, sneller en geconcentreerder en dus beter op school”

Professor Erik Scherder, Vrije Universiteit



3. Sport & Health Campus

Innovatie in sport, bewegen en gezondheid

“Studenten, bedrijfsleven en wetenschap samenbrengen, biedt geweldige kansen, RDM Rotterdam is het bewijs”

Allard Castelein, Havenbedrijf





4.

Sport Space

Een plek die sport en bewegen ademt.

“De publieke ruimte kan als sportveld zeer stimulerend werken. Je opent de ruimte, niet met rug naar mensen, maar uitnodigend.”

Nanne Boonstra, Stichting De Verre Bergen



5. Sport Experience

De mooiste sportdag van je leven.

“Dit kan het Rotterdamse verhaal vertellen met sport als magneet en metafoor. Belangrijk in de vorming van identiteit van jongeren op Zuid.”

Jacob van der Blom, Essalam Moskee

Impact



“Grote sportprojecten geven elan, energie en inspiratie. Dit is absoluut zo’n plan, met grote potentie voor Zuid, Rotterdam en Nederland.”

Koen Breedveld, Mulier Instituut

Feyenoord City bouwen we hand in hand.

Feyenoord City garandeert in de bouw en exploitatiefase
nieuwe werkgelegenheid voor Zuid.

Concreet gaan we voor minimaal:

500 stageplekken per jaar

1.500 nieuwe banen per jaar

15.000 nieuwe sporters in 10 jaar



De ontwikkeling van Feyenoord City
wacht niet op de realisatie het nieuwe stadion –
in 2018 gaan we van start.



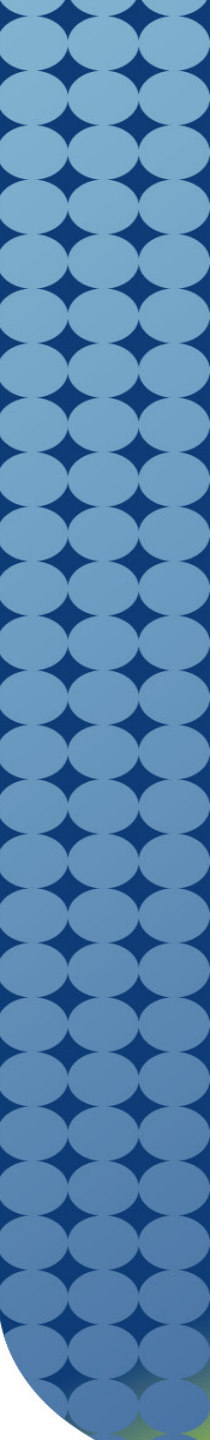
Stelling:

Bedrijven die bijdragen aan onze sociaal economische ambitie krijgen voorrang in de aanbesteding.

An aerial architectural rendering of a city development project. The scene is dominated by a large, modern stadium with a white, curved facade and a red interior, situated on a waterfront. To the left of the stadium, there are several modern, white, rectangular buildings of varying heights. The waterfront is active with several boats, including a large ferry and several sailboats. In the background, a dense urban area with a grid of streets and buildings is visible, along with a railway line. The overall atmosphere is bright and clear, suggesting a sunny day.

www.feyenoord-city.nl

Panelgesprek o.l.v. Bert Wijbenga van Nieuwenhuizen





Volgende bijeenkomsten

14 februari 2018

Onderwijspower: De noodzaak voor een Rotterdamse IT Campus

12 maart 2018

Hèt Ondernemers Verkiezingsdebat

Meld u aan via: rotterdam@vno-ncwwest.nl

