

Klik op één van de 5 cirkels voor meer informatie

Voortgangs- rapportage Feyenoord City








Inleiding

Feyenoord City betreft een integrale ontwikkeling. De gemeenteraad heeft op 11 mei 2017 de Position Paper vastgesteld. Hierin staan 17 voorwaarden die de gemeente heeft verbonden aan de bereidheid om te participeren in het project. Dit hoofdstuk geeft een overall-beschouwing van het integrale project Feyenoord City op de vijf aspecten: kritieke processen, kwaliteit, financiële randvoorwaarden, participatie en risico's. Het oordeel is gebaseerd op de informatie uit de deelprojecten, waarbij tevens is gekeken naar raakvlakken en samenhang tussen de projecten. Ook zijn er onderwerpen/activiteiten, die meerdere projectonderdelen tegelijkertijd betreffen zoals bijvoorbeeld algemene participatiebijeenkomsten.

**APRIL
2018**

← **Klik op één van
de 5 onderdelen**

Legenda

-  Conform de verwachting
-  Wijkt licht af
-  Wijkt af

Vorige periode



← **Bekijk vorige periode
(nvt)**

Conclusies en aandachtspunten



APRIL
2018

Kritieke processen (planning)

Zoals bij de verschillende deelprojecten te zien is, verloopt niet alles precies volgens het tijdsplan dat ten tijde van de Position Paper gepresenteerd is. In technische zin is er dan sprake van vertraging. Tegelijkertijd is ook de planning waarmee gewerkt wordt 'work in progress'. De planning wordt naarmate het project vordert verbreed en verdiept. Binnen de overallplanning zijn daarmee eerdere aannames over tussenmijlpalen aan verandering onderhevig. Extra tijd ten behoeve van zorgvuldigheid, kwaliteit of geld achten we belangrijker dan strikt de planning volgen.

Globaal gesproken ontwikkelt het project zich binnen de oorspronkelijke planning, maar is de conclusie wel gerechtvaardigd dat de planning 'onder druk staat'. Dit geldt met name voor de komende fase tot de zomer, waarin Feyenoord voor zichzelf scherpe deadlines heeft gesteld. Over het gehele project is sprake van een ambitieuze, maar realistische planning. Dit geldt ook voor de verwerving en uitplaatsing van bedrijven, waarbij er voldoende balans tussen kosten en het gewenste tempo moet blijven. Bij de verschillende onderdelen van het project wordt dit verder onderbouwd en toegelicht en ook aangegeven hoe hiermee in de komende tijd wordt omgegaan.

Een belangrijke onderliggende oorzaak voor de druk op de planning is dat het projectbureau Feyenoord City pas volledig kon worden opgebouwd toen Feyenoord voldoende zekerheid had over de brugfinanciering. Die

zekerheid is er in februari gekomen. Feyenoord heeft, ondanks het ontbreken van die zekerheid, toch een forse inzet gepleegd op de meest kritische onderdelen in de planning (opstellen startdocument RO-procedures, starten gesprekken verwerving, opstellen PVE Stadion). Deze belangrijke onderdelen liggen daardoor nog steeds op planning.

Een ander aspect waarom de (oorspronkelijke) planning onder druk staat, is dat plannings vaak doelbewust scherp worden geformuleerd omdat de ervaring leert dat dit in projecten als deze (in de fase van planvorming) noodzakelijk is om het juiste tempo te maken. Maar tempo mag niet ten koste gaan van kwaliteit. Belangrijk is dat op besluitmomenten en bij faseovergangen de juiste informatie (tot stand gekomen in interactie met de relevante stakeholders) op tafel ligt om goede integrale besluiten kunnen nemen. Dit vergt continue aandacht en zal ook in elke volgende voortgangsrapportage uitgebreid aan bod komen. De gemeentelijke projectorganisatie staat daarvoor aan de lat en zal het proces van Feyenoord City continu monitoren. De organisatorische voorzieningen, cq de daarvoor noodzakelijke overleggen en afstemmomenten, zijn getroffen.



APRIL
2018

■ Kwaliteit

Het handhaven van de hoge ambities is belangrijk voor het realiseren van de beoogde meerwaarde voor Rotterdam. Het is daarom goed om te zien dat de oorspronkelijke ambities door alle betrokken partijen onderschreven wordt.

Op dit vlak zijn inmiddels ook de eerste concrete resultaten te melden als het vastgestelde mobiliteitscontract, de intentieovereenkomst sociaal economisch programma en het Programma van Eisen voor het nieuwe stadion. Tegelijkertijd zijn in de afgelopen rapportageperiode de voorbereidingen in gang gezet voor de publieke kwaliteitsborging in de vorm van het opstellen van Nota's van Uitgangspunten, het opstellen van een Welstandsparagraaf en de instelling van een Welstandskamer. Rond de zomer worden de eerste resultaten zichtbaar als Feyenoord het VO voor het stadion en het Masterplan Feyenoord City presenteert.



**APRIL
2018**

■ **Financiële Randvoorwaarden**

Op grond van de vorderingen in de afgelopen periode kan geconstateerd worden dat wordt voldaan aan de financiële voorwaarden uit de Position Paper. Zie ook de uitwerkingen bij de deelprojecten.



APRIL
2018

Beeld participatie

Op het gebied van participatie is een behoorlijk aantal activiteiten georganiseerd. Bij de projectonderdelen staan de specifieke activiteiten beschreven. Hieronder staan algemene activiteiten beschreven. De groep die met participatie wordt bereikt, wordt steeds groter. Zo zijn in het eerste kwartaal ook de bewoners van de Esch betrokken. Tegelijk heeft dit constante aandacht, met name om ook meer bewoners uit het gebied Feijenoord te betrekken. Mogelijk bieden de wijkraden hier kansen voor.

De participatiebijeenkomsten worden over het algemeen als goed tot zeer goed ervaren. Dat betekent niet dat er ook sprake is van een breed, positief sentiment. Gezien de prille fase van het project is het niet eenvoudig om alle zorgen weg te nemen die bij mensen leven over het project. De aangegeven onderwerpen zijn niet altijd concreet terug te zien, bijvoorbeeld omdat er nog geen ontwerp is. Mensen moeten daarom afgaan op de toezegging dat hun inbreng serieus wordt meegenomen en daar op vertrouwen. Dit leidt er logischerwijs toe dat de zorg niet helemaal is weggenomen.

De directe omgeving wil graag snel resultaten zien van de mobiliteitsaanpak. Hoewel deze wens onderschreven wordt, is dit vaak niet mogelijk. Maatregelen hangen samen en behoeven overeenstemming met veel stakeholders. Voor de komende periode is met name de intensiteit van de participatie een punt van aandacht. Met het voorlopig Ontwerp Stadion, de milieuonderzoeken, de keuzes in het kader van het Masterplan/bestemmingsplan,

het actieplan mobiliteit en de daaruit voortkomende projecten zijn er de komende periode veel onderwerpen die participatie behoeven. Dit vraagt ook veel van de omgeving. Met de stakeholders wordt in april het gesprek gevoerd op welke manier we dit zo behapbaar mogelijk kunnen maken. In de omvang en complexiteit zit ook een risico met betrekking tot de betrokkenheid en draagvlak.

Activiteiten

- Na consultatie van de gebiedscommissies IJsselmonde en Feijenoord en de Stadionpark Werkgroep Veranda is samen met Feyenoord een participatievisie opgesteld die door de gemeentelijke directieraad is goedgekeurd. Ook de directie van Feyenoord-City heeft die visie in februari 2018 goedgekeurd.
- Stichting BewonersBelangen Veranda Rotterdam (vh. SWV), de gemeente Rotterdam en Feyenoord hebben op 8 november 2017 een participatieconvenant getekend, gebaseerd op het participatiehandvest van de Vereniging Eigen Huis. Met de stichting BBV en de ondernemersvereniging Stadionweg wordt maandelijks overlegd over verschillende onderwerpen met betrekking tot de ontwikkeling van Feyenoord-City en uitvoering van de visie Stadionpark.
- Feyenoord heeft in oktober 2017 een tweedaagse informatiemarkt in het Maasgebouw georganiseerd voor alle geïnteresseerden uit de hele stad. De bijeenkomst werd goed bezocht.
- Met de BBV en OVS zijn specifieke bijeenkomsten voor de Veranda en voor de ondernemers in het gebied



APRIL
2018

georganiseerd.

- De projectorganisatie heeft verder bijgedragen aan evenementen in de Afrikaanderwijk en IJsselmonde om belangstellenden te informeren over Feyenoord City.
- Er zijn contacten gelegd met de bewonersvereniging De Esch DWL, De kerngroep Oeververbinding en bewonersvereniging Hoge Filterweg om samen te verkennen waar en op welke wijze zij kunnen participeren bij de ontwikkeling van Feyenoord-City.

De betrokkenheid en draagvlak van supporters blijft een belangrijk punt van aandacht. Daarbij is er een groep die echt vast wil houden aan behoud van de huidige Kuip. Door Feyenoord wordt een (beperkte) groep supporters betrokken. Gezien de diversiteit van de supportersschare zal dit verbreed moeten worden, om zowel het draagvlak te vergroten als om de juiste input te krijgen. De gemeente heeft hier ook op aangedrongen.



APRIL
2018

Overall

Bij de verschillende deelprojecten staan de risico's goed op het netvlies en is geen toename van het risicoprofiel te zien. De Position Paper blijkt een goede beheersmaatregel te zijn, die voor alle partijen duidelijkheid over de gemeentelijke randvoorwaarden geeft. Hiermee is het gemeentelijk risicoprofiel goed beheerst.

Draagvlak

Een belangrijk risico is verminderd draagvlak voor het project. De komende maanden moet blijken in hoeverre hier ook daadwerkelijk sprake van is. Opvallend is dat hierbij ook regelmatig feitelijk onjuiste informatie wordt geleverd. De participatie wordt voortgezet en uitgebreid, zodat mensen met zorgen of aandachtspunten deze in kunnen brengen. Met het VO en Masterplan, de bijbehorende onderbouwingen vanuit de milieu-onderzoeken, de review op de businesscase van het Stadion, grotere zekerheid over de ramingen en een duidelijk commitment van zowel deelnemers aan de ontwikkelentiteit als de financiers van het stadion kan informatie met meer detail en zekerheid worden gegeven ten opzichte van de huidige definitiefase.

Raakvlakken

Zoals gezegd is Feyenoord City in een aantal duidelijk te onderscheiden deelprojecten verdeeld (ook wel werkstromen genoemd) met een eigen aanpak en verschillende rollen van Feyenoord en de gemeente. 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 gestelde resultaten wordt ingezet.

Belangrijke raakvlakken zijn bijvoorbeeld:

- 1. Omvang grondaankoop onder het stadion moet gelijk zijn aan de waarde in het erfpachtcontract voor het nieuwe stadion.**
- 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



APRIL
2018

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. Binnen de gemeentelijke projectorganisatie is hiervoor het Coördinatieteam opgericht. Met Feyenoord wordt dit in het Gezamenlijk Kernteam besproken of wordt daar besloten een aparte sessie in aanwezigheid van het kernteam te organiseren.

Voor alle deelprojecten en bijbehorende producten geldt dat er een checklist is met relevante voorwaarden uit de 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.



Gebiedsontwikkeling

APRIL
2018



Realisatie nieuw stadion

APRIL
2018



Mobiliteit

APRIL
2018



Sociaal economische programma

APRIL
2018



Inleiding

De gebiedsontwikkeling Feyenoord City, geïnitieerd door de voetbalclub Feyenoord en Stadion Feijenoord, betreft een uitgebreid woningbouwprogramma, hotels, retail, leisure voorzieningen, aantrekkelijke openbare ruimte en een goede bereikbaarheid. Voor de daadwerkelijke ontwikkeling wordt een aparte private ontwikkelentiteit opgericht. De gemeentelijke rol betreft de verkoop van gemeentelijke grond, de aankoop van de grond onder het nieuwe stadion (om in erfpacht uit te geven), het maken van kaderstellende documenten zoals nota's van uitgangspunten voor deelprojecten en het faciliteren van de gebiedsontwikkeling (bijvoorbeeld de planologische procedures en veranderingen in programma).

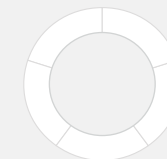
**APRIL
2018**

 **Klik op één van de 5 onderdelen**

Legenda

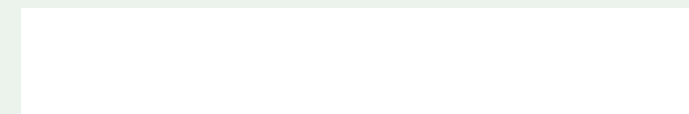
-  Conform de verwachting
-  Wijkt licht af
-  Wijkt af

Vorige periode



◀ **Bekijk vorige periode (nvt)**

Conclusies en aandachtspunten





APRIL
2018

Kritieke processen

Ga direct naar:



■ Selectie en contractering gebiedsontwikkelaar (medio 2018)

Feyenoord City heeft Bureau Realconomy in de arm genomen als kwartiermakers voor de gebiedsontwikkeling. De kwartiermakers moeten zorgen voor een adequate organisatiestructuur en de selectie en contractering van een gebiedsontwikkelaar. Vanaf medio 2017 hebben de kwartiermakers verkennende gesprekken gevoerd om het interesse te peilen voor de gebiedsontwikkelentiteit. Tevens is verkend welke voorwaarden aan die entiteit moeten worden gesteld.

Uit de gesprekken blijkt grote belangstelling om te participeren in Feyenoord City. Belangrijke aandachtspunten die daarbij worden aangegeven zijn:

- 1. Zorg voor tijdige controle op de gronden.**
- 2. Zorg voor een grondexploitatie waar de kosten niet te ver voor de baten uitlopen.**
- 3. De opgave kan het beste worden vormgegeven door een consortium.**
- 4. Zekerheid over de GREX ontstaat pas bij financial close van het stadion: toenemend commitment in de gebiedsontwikkeling hangt samen met toenemende zekerheid over het stadion .**

Op basis van deze aandachtspunten en de voorwaarden in de Position Paper hebben de kwartiermakers in overleg met de gemeente de volgende organisatiestructuur geschetst voor de gebiedsontwikkeling (randvoorwaarde 1.2 “oprichting juridische entiteiten”):

1. Stichting Verwerving: stichting met als doel het

faciliteren van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City. Deze kent een eigen financiering, verwerft de gronden en draagt deze uiteindelijk over aan de ontwikkelentiteit.

2. Stichting Gebiedsontwikkeling Feyenoord City: stichting die de gebiedsontwikkeling gaat uitvoeren. De stichting heeft als oogmerk het uitvoeren van de gebiedsontwikkeling (procedures, aankopen grond, bouwrijp maken, inrichting buitenruimte, uitgeven grond ten behoeve van ontwikkeling).
3. Privaat consortium (bijvoorbeeld in vorm van commanditaire vennootschap): hierin nemen partijen deel die uiteindelijk de daadwerkelijke vastgoedontwikkeling gaan doen. Vanuit deze entiteit wordt de financiering van de Stichting Gebiedsontwikkeling voorzien.

De structuur sluit aan bij de wensen vanuit de markt en borgt tegelijkertijd de belangen van Feyenoord en de gemeente zoals verwoord in de Position Paper. Het risico dat partijen voortijdig uit de gebiedsontwikkeling stappen wordt hiermee beheersbaar. Op dit moment wordt de opzet fiscaal getoetst, besproken met de marktpartijen en juridisch uitgewerkt. Dit kan nog leiden tot aanpassingen in de hierboven beschreven structuur. Een en ander leidt tot een selectieleidraad (of een vergelijkbaar product) met bijbehorende conceptcontracten in april, teneinde tot definitieve selectie en contractering te komen. De voortgang wordt wekelijks getoetst in een overleg tussen gemeente en Feyenoord City.



APRIL
2018

Kritieke processen

Ga direct naar:

Bestemmingsplanprocedure

Het startdocument heeft in januari – februari gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is tevens voor advies naar de commissie mer gestuurd. Er zijn 44 zienswijzen ontvangen, alsmede een advies van de commissie mer. Een deel van de zienswijzen vraagt om specifiek te onderzoeken zaken of betrokkenheid bij de uitwerking. Deze zijn goed in het proces in te passen. Een deel van de zienswijzen vraagt om het beschouwen van renovatie van de Kuip als alternatief. Dit zal ingevuld worden conform het advies van de commissie mer die daarin vraagt om inzicht te geven in de achtergrond en historie van de plannen voor de gebiedsontwikkeling. Daarbij wordt in het bijzonder gevraagd om aandacht voor de (milieu-) voor en nadelen van de eerder overwogen locaties voor het nieuwe stadion en van renovatie van de Kuip als uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling. Het college zal binnenkort besluiten over het omgaan met de zienswijzen en daarover de gemeenteraad informeren. De gemeenteraad heeft op 1 februari 2018 ingestemd met het coördinatiebesluit (om procedures te stroomlijnen) en het voorbereidingsbesluit (om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan).

Adviesbureau Rho maakt in opdracht van Feyenoord City het bestemmingsplan en voert de regie op de mer. Ingenieursbureau RoyalHaskoningDHV voert de onderzoeken van de mer uit (randvoorwaarde 3.1 'Feyenoord stelt de benodigde producten voor RO-procedures op). Met deze deskundige en ervaren

partijen heeft Feyenoord een goede keuze gemaakt die vertrouwen geeft in een goed en betrouwbaar resultaat. De gemeente is goed aangehaakt en maakt onderdeel uit van de projectgroep voor bestemmingsplan en mer. Voor de kabels en leidingen is een apart deelproces ingericht met de specialisten van Feyenoord City en de gemeente.

De planning voor het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken is haalbaar, maar niet overmatig ruim. Een goed proces met alle betrokken partijen rond onderwerpen als externe veiligheid, crowd control, bouwen in het water/oeverontwikkeling en programma (met name detailhandel) is essentieel om binnen de planning te blijven. Ditzelfde geldt voor het tijdig overeenstemming bereiken met de belangrijkste kabel- en leidingbeheerders. Er zijn geen nieuwe onderwerpen of complicaties naar boven gekomen.



APRIL
2018

Kritieke processen

Ga direct naar:

■ Verwerving

Feyenoord City is, via de kwartiermakers gebiedsontwikkeling, in goed gesprek met alle eigenaren van de benodigde gronden en opstallen in fase 1. Ook de gesprekken met de huurders hiervan zijn gestart. Zoals gebruikelijk bij dit soort onderhandelingen betekent dit niet dat er in één keer overeenstemming over alle punten is. Het proces van verwerven en verplaatsen van vastgoed ligt op het kritieke pad van de planning om een nieuw stadion te realiseren. De balans tussen de kosten binnen de noodzakelijke bandbreedte houden en voldoende tempo maken blijft precair. We kunnen in deze rapportage niet op de individuele gesprekken ingaan. De precieze inhoud van de onderhandelingen is een zaak tussen Feyenoord City en de betreffende bedrijven. De gemeente volgt de gesprekken en kan desgewenst bedrijven helpen met herhuisvesting. Voor alle bedrijven die deze wens tot nu toe hebben geuit, is een concrete locatie in beeld. Verder heeft de gemeente weinig invloed en is het een zaak van Feyenoord City om tot overeenstemming over aankoop en verplaatsing te komen.

Het is niet uitgesloten dat op korte termijn de eerste overeenkomsten worden vermeld, waarbij de Stichting Verwerving (zie “selectie en contractering gebiedsontwikkelaar”) de gronden en opstallen opkoopt of een contract sluit met uitgestelde levering.



APRIL
2018

De randvoorwaarden in de Position Paper zijn in de Basisrapportage vertaald naar concrete indicatoren zoals verblijfskwaliteit, levendig waterfront, aantrekkelijke verbindingen, aantal en kwaliteit woningen, kwaliteit woonomgeving/buitenruimte, duurzaamheid, aantal banen en sociale veiligheid. De besluiten met betrekking tot het bovenstaande worden rond de zomer aan de raad voorgelegd.

■ **Kwaliteit in gesprekken en ontwerp**

De kwalitatieve aspecten vormen een belangrijke leidraad voor het opstellen van het definitief Masterplan, de onderzoeken in de mer en de bespreking van de visies met de marktpartijen.

De gemeentelijke projectorganisatie ziet dat de ambities door alle (potentieel) betrokken partijen gedeeld wordt. Dit komt ook tot uiting in de gesprekken met de potentiële ontwikkelende partijen voor de gebiedsontwikkeling of delen daarvan. De Position Paper is de basis voor de concept-contractstukken die worden opgesteld (randvoorwaarde 1.1). Opmerkingen van de gemeente (gerelateerd aan randvoorwaarde 14.1) worden goed opgepakt in het kader van het verder brengen van het concept-masterplan naar een definitief masterplan.

De gemeente heeft Arcadis gevraagd te helpen bij het toetsen van de inrichtingsvoorstellen voor de strip, de concourse en het waterfront als leisuregebied. De (nationale en internationale) kennis en ervaring van dit bureau maakt het zeer geschikt om de gemeente te assisteren bij deze voor haar unieke opgave.

■ **Uitwerking kwaliteitsborging**

(randvoorwaarde 14.2)

Als uitvloeisel van de gemeentelijke Welstandsnota wordt gewerkt aan een voorstel van het college om Feyenoord City aan te wijzen als gebiedstype ontwikkelingsgebied met 'stedelijk knooppunt' als onderliggend type. Dit gebiedstype sluit het beste aan bij de voorgestane ontwikkeling. Met de keuze voor ontwikkelingsgebied kan het algemene gebiedstype voor verschillende deelgebieden (bijvoorbeeld de strip of rivieroever) nader worden uitgewerkt in een specifieke Welstandsparagraaf die recht doet aan de ambities en opgave voor dat deelgebied. Een welstandsparagraaf wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Verder wordt gewerkt aan een voorstel om een Welstandskamer in te richten voor Feyenoord City als extra ondersteuning van de Welstandcommissie. Dit is wenselijk gezien de complexiteit en het belang van de ontwikkeling. In deze Welstandskamer nemen naast drie leden van de Welstandscommissie ook externe vakdeskundigen zitting. Hiermee kan de samenstelling meer gericht worden op deze specifieke opgave en wordt ook de reguliere Welstandscommissie ontlast. Het besluit hiertoe zal binnenkort aan het college worden voorgelegd. Daarnaast maakt de gemeente voor de verschillende deelprojecten nota's van uitgangspunten die de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastleggen.



APRIL
2018

In de Position Paper zijn de randvoorwaarden met betrekking tot de financiële onderwerpen waar de gemeente bij betrokken is vastgelegd. De volgende randvoorwaarden zijn aan de orde:

■ 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.

Dit uitgangspunt is onveranderd. Er zijn geen signalen dat partijen de voorwaarde ter discussie stellen. In de komende periode zal de verkooptransactie verder in contracten moeten worden uitgewerkt.

■ Voorwaarde 5

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

Deze uitgangspunten zijn onveranderd. Feyenoord City is voor de planontwikkeling van het stadion en vooruitlopend op de aankoop door de gemeente gesprekken gestart met alle eigenaren en huurders van de diverse panden. Hiervoor zal binnenkort de Stichting Verwerving worden opgericht, waar de gronden worden geparkeerd totdat de gebiedsontwikkelaar is opgericht. De gemeente koopt de grond uiteindelijk van de gebiedsontwikkelaar.

■ Voorwaarde 6

- De uitgifte in erfpacht vindt conform gemeentelijke (taxatie-) regels, en direct bij aankoop plaats.
 - 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.
 - Financiers onderschrijven de waterval
- Deze uitgangspunten zijn onveranderd. Er zijn geen signalen dat partijen de voorwaarde ter discussie stellen.



APRIL
2018

Draagvlak bij omgeving is zeer belangrijk. Daarnaast is de feitelijke medewerking van een aantal partijen nodig zijn om de gebiedsontwikkeling daadwerkelijk te realiseren. Denk hierbij aan ProRail en NS bij het overkluizen van het spoor en de nutsbedrijven bij het verleggen van kabels en leidingen in het gebied. Daarom wordt gerapporteerd over de vorderingen en activiteiten op twee punten:

- 1. Betrokkenheid en draagvlak omgeving.**
- 2. Instemming stakeholders (Evides, Prorail, etc).**

Betrokkenheid en draagvlak

Met de bewoners en ondernemers is in een aantal sessies overlegd over de invulling van de varianten en onderzoeken van de milieueffectrapportage. Tijdens de laatste sessie met Bewoners Belangen Veranda, Ondernemersvereniging Stadionweg, bewoners van de Esch en leden van de gebiedscommissie IJsselmonde is verder ingegaan op de individuele onderzoeken als geluid, licht en verkeer. Dit heeft geleid tot extra aandachtspunten die tijdens de onderzoeken zullen worden meegenomen. Dit voorjaar zullen ook de eerste uitkomsten van de onderzoeken en vervolgens de vertaling daarvan in het Voorkeursalternatief in eenzelfde soort sessies besproken worden. De participatie verloopt zoals gepland, maar bewoners willen graag borging van hun zorgen. Dit kan pas na de onderzoeken in het proces richting ontwerp-bestemmingsplan (zie nieuwe risico's).

Instemming stakeholders

Met de professionele stakeholders zijn de gesprekken gestart. Een aantal stakeholders zijn betrokken in de voor hen relevante werkgroepen voor de milieueffectrapportage (mer) en de veiligheidseffectrapportage (ver). Met andere stakeholders wordt, in relatie tot hun wensen en eisen, in het kader van het ontwerpproces van Masterplan en VO Stadion gesproken. Dit heeft nog geen nieuwe risico's of kwesties opgeleverd.



APRIL
2018

Risico's

Ga direct naar:



■ Risicoprofiel algemeen

In de Basisrapportage zijn als de voornaamste risico's benoemd:

- De ontwikkelentiteit komt niet (of niet binnen de kaders van de gemeente) tot stand.
- Onzekerheid over de waarde van de grondtransacties tussen gemeente en gebiedsontwikkelentiteit kan tot onzekerheid leiden bij potentiële partijen.
- Gewenste gebiedskwaliteit: de ambitie wordt niet of in onvoldoende mate gerealiseerd.

Het risicoprofiel is op dit moment ongewijzigd ten opzichte van de Basisrapportage en het besluit van 11 mei 2017. Er is voldoende marktinteresse, de gesprekken over verwerving zijn gestart, er wordt binnen de randvoorwaarden gewerkt en er zijn geen nieuwe onbekende issues opgedoken. De voornaamste risico's hebben te maken met de factor tijd. Het proces voor totstandkoming van de mer en ver is krap. Het uitgangspunt is dat zorgvuldigheid voor tempo gaat. Er zijn goede partijen aangetrokken die geëquipeerd zijn voor deze taak. Een ander aandachtspunt in relatie tot de factor tijd is de verplaatsing van de bedrijven en het tijdig beschikbaar zijn van hun eventuele nieuwe panden.

■ Demarcatie met het stadion

In de documenten bij de haalbaarheidsstudie is de demarcatie aangegeven. De demarcatie is een aandachtspunt bij alle vervolgitwerkingen, zoals het Masterplan, het VO Stadion, de op te stellen contracten en aanbestedingsdossier. Op dit moment is hier voldoende aandacht voor en is er geen sprake van een gewijzigd risico.

■ (Ruimtelijke) impact grote infrastructuurprojecten

Met ProRail en de NS worden op dit moment de verkenningen gedaan naar station Stadionpark en de ruimtelijke impact daarvan. Dit zal in het Masterplan worden verwerkt. Ten aanzien van de oostelijke oeververbinding zijn in de gebiedsvisie reserveringen opgenomen, welke in het concept-masterplan zijn verwerkt. In de mer wordt een robuustheidstoets gedaan in relatie tot de impact van de oostelijke oeververbinding in het gebied. Op basis hiervan zal de reservering in het Masterplan en daarop volgende bestemmingsplan definitief worden. Hierbij wordt afgestemd met de preverkenning Oeververbindingen Rotterdam.



APRIL
2018

Risico's

Ga direct naar:

■ Nieuwe risico's

De verschillende procedures (bestemmingsplan, omgevingsvergunning), de daar aan ten grondslag liggende onderzoeken en de bijbehorende besluitvorming zijn ingewikkeld voor bewoners, zeker bij een groot project als Feyenoord City. Tegelijkertijd is onlangs de pre-verkenning naar de oostelijke oeververbinding gestart die mogelijk door het gebied gaat lopen, maar geen onderdeel uitmaakt van de besluitvorming rond Feyenoord City. Dit maakt het voor de omgeving niet makkelijker om alle ontwikkelingen in samenhang te kunnen duiden en begrijpen. Met intensieve participatie over de verschillende stappen, en het voor de omgeving zo goed mogelijk bundelen van informatie (en deze bewonersvriendelijk maken) en besluitvormingsmomenten (onder andere met behulp van de coördinatie-regeling) wordt getracht het behapbaar te maken.



APRIL
2018

In relatie tot de gebiedsontwikkeling spelen de volgende moties:

- 1. Motie Altijd wat te doen rondom het Stadionpark.**
- 2. Motie Energieneutraal Stadionpark.**
- 3. Motie Beng! Vol energie, maar dan neutraal.**
- 4. Motie groen en speelgarantie.**
- 5. Motie circulair slopen.**
- 6. Motie bouwoverlast .**
- 7. Fiets 'm erin.**
- 8. Motie Verbind Feyenoord City met Zuid.**
- 9. Zekerheid standplaatsen.**

Motie 1 t/m 4 zullen bij het masterplan terugkomen en kan bij de volgende voortgangsrapportage over gerapporteerd worden. Het masterplan (en dus moties 1 t/m 4) zal ook een contractstuk met de gebiedsontwikkelaars worden. In deze contracten zullen ook motie 5 en 6 geborgd worden. De uitwerking hiervan volgt later. Over het onderwerp 'bouwoverlast' zijn afspraken gemaakt in het participatieconvenant voor de Veranda.


Voor motie 7 (Fiets 'm er in) en 8 (Verbind Feyenoord City met Zuid) vindt een verkenning van de Colosseumzone plaats. Hiertoe is onder andere de verkenning met ProRail en NS gestart om de mogelijkheden te verkennen voor het verminderen van de opstelsporen en de inpassing van een structureel station Stadionpark. In de verkenning van de Colosseumzone worden ook de varianten voor de langzaam verkeersverbinding in beeld gebracht.

In relatie tot motie 9 is met alle standplaatshouders een gesprek geweest. De standplaatshouders aan de Olympiaweg hebben zich verenigd. Er is een groep van vier ondernemers aangewezen die namens hen met de gemeente in gesprek kan gaan. Het eerste overleg met deze vertegenwoordigers heeft op 14/02/2018 plaatsgevonden. De standplaatshouder aan de Korte Stadionweg heeft zich tot de gemeente gewend om in samenwerking te zoeken naar een andere locatie. Die is op initiatief van de ondernemer gevonden op de Posthumalaan/Ichthushof. Ambtelijk is er draagvlak en akkoord voor deze verplaatsing. De ondernemer dient op korte termijn de aanvraag in voor verplaatsing waarna de verplaatsing op korte termijn kan plaatsvinden.

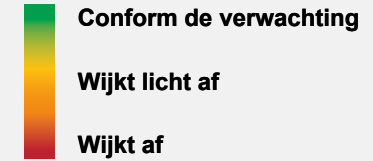
Inleiding

Dit projectonderdeel betreft de ontwikkeling en realisatie van het stadion met een capaciteit van 63.000 toeschouwers inclusief de concourse rond het stadion en de aansluitingen op de omgeving. De verantwoordelijkheid voor de planvorming en realisatie ligt bij Stadion Feijenoord NV. De gemeentelijke rol betreft het potentiële aandeelhouderschap, verlener van de omgevingsvergunning en erfpachtverlener. De gemeente volgt vanuit deze rollen de processen en toetst de producten. Tevens zal de gemeente afspraken maken om de herontwikkeling van de Kuip te borgen. Stadion Feijenoord NV is verantwoordelijk voor deze herontwikkeling, die na Financial Close als zelfstandig onderdeel aan deze rapportage toegevoegd worden.

**APRIL
2018**

 **Klik op één van de 5 onderdelen**

Legenda

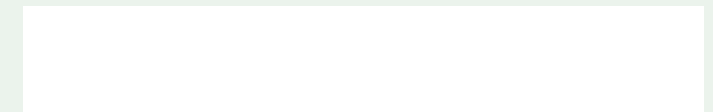


Vorige periode



◀ **Bekijk vorige periode (nvt)**

Conclusies en aandachtspunten





APRIL
2018

Kritieke processen

Ga direct naar:



Bij de stadionontwikkeling is sprake van vier processen die in samenhang verlopen. De eerste periode zullen het ontwerpproces (PVE/VO/DO) en financiering (Letters of Intent en technical due diligence) parallel lopen, waarbij de voortgang in het ontwerp en de bijbehorende besteding van financiële uitgangspunten belangrijk zijn voor het verloop van het financieringstraject. Het ontwerpproces eindigt in 2019 in de aanvraag voor de omgevingsvergunning en de aanbesteding van het aanneemcontract. De kritieke processen zijn:

- 1. Ontwerpproces: programma van eisen (begin 2018), VO (medio 2018), DO (2019).**
- 2. Omgevingsvergunning (2019).**
- 3. Financiering: LOI (medio 2018), Financial close (medio 2019).**
- 4. Aanbesteding (medio 2019).**

Vooruitlopend op het rondkomen van de overeenkomst met Goldman Sachs in februari over het overbruggingskrediet heeft Feyenoord City al een groot aantal externe adviseurs in januari opdracht gegeven om met de werkzaamheden te starten. Dat was nodig om binnen de planning te blijven om het stadion speelklaar te hebben voor het seizoen 2023-2024.

Ontwerpproces

Feyenoord City heeft in januari het PVE vastgesteld waarmee de werkzaamheden t.b.v. het voorontwerp (VO) kunnen worden uitgevoerd. Het programma van

eisen wordt gedurende het ontwerptraject aangepast aan de verschillende ontwerpkeuzes (z.g. trade-off's) en groeit mee met de ontwerpwerkzaamheden waarbij steeds verder wordt ingezoomd op details. De gemeente is betrokken geweest bij het opstellen van het initiële PVE. De belangen van de gemeente zijn geborgd in het PVE. Voor de komende periode geldt als aandachtspunt dat de gemeente ook betrokken blijft bij wijzigingen en aanvullingen op het PVE.

De fase van het Voorlopige Ontwerp (VO) is in januari gestart met een kick-off voor alle betrokken medewerkers en adviseurs. Hierbij zijn ook de gemeentelijke projectorganisatie en professionele stakeholders als de Veiligheidsregio aanwezig geweest. Als eerste worden een aantal essentiële inhoudelijke keuzes voor het ontwerp verkend, de zogenaamde 'trade off's'. Hierbij wordt een aantal onderwerpen, zoals het veld, het dak en de seating, ontwerptechnisch uitgewerkt en getoetst op aspecten als milieu, kosten en opbrengsten. Nadat deze basiskeuzes gemaakt zijn, worden ze verwerkt in het PVE, waarna het daadwerkelijke ontwerpen kan starten. De besluitvorming rondom de trade off's vindt in april bij Feyenoord plaats.

Het ontwerptraject van het stadion is een ingewikkeld proces, gezien de vele eisen, maar ook de relatie met de eerste milieu-uitkomsten en gezien de vele betrokken stakeholders. De planning om het VO in de zomer gereed te hebben is nog haalbaar, maar er is sprake van een krappe planning.



APRIL
2018

Kritieke processen

Ga direct naar:



■ Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning volgt op het ontwerpproces. Het ontwerpen en de bijbehorende milieu-onderzoeken lopen gelijk op. Op dit moment wordt het totaal-overzicht van alle benodigde vergunningen opgesteld. De overleggen met de daarbij behorende bevoegd gezagen zijn gestart.

■ Financiering

Stadion Feijenoord en BVO Feyenoord hebben in februari een overeenkomst met Goldman Sachs getekend om de brugfinanciering te verzorgen. De financiering zal in twee tranches gebeuren om het financiële risico te beheersen. Goldman Sachs zal ook de eindfinanciering met betrekking tot het vreemd vermogen organiseren. De International Stadia Group (ISG) is aangetrokken om de businesscase nog een keer door te lichten. ING zal de plaatsing van de cumulatief preferente aandelen organiseren. Het feit dat dergelijke gerenommeerde partijen hun naam aan het project willen verbinden is een positief teken. Het college heeft de gemeenteraad over voorgaande op 23 februari 2018 met een brief geïnformeerd.

Conform planning zal dit medio 2018 tot Letters of Intent leiden. ISG zal een zogenaamde concept Letter of Reliance opstellen, waarmee ISG de inhoud van de (eventueel aangepaste) businesscase onderschrijft.

■ Aanbesteding

Feyenoord City bereidt de aanbestedingsstrategie voor. De strategie wordt besproken met de gemeentelijke projectorganisatie. De gemeente zal toetsen in hoeverre de voorgestelde strategie leidt tot risicobeheersing van de voor de gemeente belangrijkste risico's: financiën, kwaliteit, bouwoverlast en planning. Met name de beheersing van de risico's na start bouw en vastlegging daarvan in de uiteindelijke contracten is voor de gemeente als toekomstig aandeelhouder van groot belang.

Feyenoord heeft een aanbestedingsboard opgericht met daarin externe deskundigen op het gebied van aanbestedingen van vergelijkbare aard en/of omvang. De board adviseert over de aanbestedingsstrategie en fungeert tijdens het aanbestedingsproces als klankbord.



APRIL
2018

■ Kwaliteitsborging

De kwaliteit van het stadion is in meerdere opzichten belangrijk voor de gemeente, namelijk in relatie tot de exploitatie, de rol van aanjager van de gebiedsontwikkeling, het stadion als icoon in de stad en het daadwerkelijk bereiken van de gewenste maatschappelijke effecten. De gemeente stuurt zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk op de kwaliteit. De gewenste kwaliteit legt de gemeente vast in een Nota van uitgangspunten (NvU) voor het nieuwe stadion.

De NvU wordt gebruikt om de ontwerpresultaten op hun ruimtelijke en kwalitatieve merites te toetsen en bevat de gemeentelijke ambities voor onder meer:

- 1. Multifunctionaliteit/brede exploitatie.**
- 2. Ontwerp kwaliteit.**
- 3. Veiligheid.**
- 4. Overlastbeperking omgeving.**
- 5. Aantrekkelijke uitstraling naar langslopende routes.**
- 6. Waterfront.**
- 7. Duurzaamheid.**
- 8. Maatschappelijk programma.**
- 9. Kwaliteit herontwikkeling Kuip.**

De NvU wordt in april besproken met de omgeving en vervolgens ter vaststelling aan het college aangeboden. Hiermee heeft de gemeente, naast haar inbreng in het PvE, ook een helder publiek toetsingskader.

APRIL
2018

Financieel

Ga direct naar:



In de Position Paper zijn de randvoorwaarden opgenomen met betrekking tot de financiële betrokkenheid van de gemeente bij de ontwikkeling van een nieuw stadion op Zuid:

Voorwaarde 9

Volgende voorwaarden zijn aan de gemeentelijke bijdrage aan het eigen vermogen gesteld:

- De gemeente neemt voor maximaal € 40 miljoen deel in het eigen vermogen
- De gemeente kent een maximaal aandeel van 49% in het gewoon aandelenkapitaal
- Uitgangspunt van het eigen vermogen is de geschetste conservatieve financieringsstructuur
- De definitieve businesscase bij financial close is vergelijkbaar met de huidige businesscase qua rendement en risicoprofiel
- De inbreng van het eigen vermogen is alleen bestemd voor het nieuwe stadion
- 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.

De randvoorwaarde zal in eerste instantie bij de LOI's en uiteindelijk bij Financial Close worden getoetst. In de gesprekken zijn geen signalen van verzoek om afwijking.

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: medio 2018
 - Financieringsovereenkomsten: medio 2019
2. Gemeente en Feyenoord formuleren de eisen die gesteld worden aan de financiers

Conform de Position Paper heeft wethouder Visser op 9 februari 2018 de gemeentelijke eisen voor de bancaire financiers kenbaar gemaakt aan Feijenoord en deze brief als bijlage meegestuurd naar de raad op 23 februari 2018. Hiermee is voorwaarde 10.2 ingevuld. De Letters of Intent van deze zomer zullen duidelijkheid geven over de bereidheid van financiers om deel te nemen in de financiering. Het VO, de bijbehorende kostenraming en de concept-relianceletter van ISG zullen voor de financiers een belangrijke onderbouwing zijn.

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



APRIL
2018

Financieel

Ga direct naar:



- **Verstrekingsritme van de financiering**
2. **Voor verstrekking zal aan de verstrekingsvoorwaarden 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**

De toetsing op 11.1 en 11.2 zal bij financial close plaatsvinden. Ten aanzien van 11.3 is besloten de toets van ISG af te wachten. Hun analyse richt zich op de businesscase (de haalbaarheid van de verschillende onderdelen daar in) en de randvoorwaarden waarbinnen dit mogelijk is. Op basis van de door ISG gevalideerde businesscase en de daarbij geformuleerde voorwaarden, zal het voorstel voor het toewerken naar een organisatie die gesteld staat voor de verbrede exploitatie verder worden ingevuld.

■ 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 (prijspeil 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. Voorwaarden 12.1 t/m 12.6 zullen voor Financial close worden ingevuld, zoals bij voorwaarde 12.6 aangegeven. Het college is voornemens het omzetten van de bestaande lening naar preferente niet stemgerechtigde aandelen voor het einde van 2018 te laten plaatsvinden. Deze omzetting is ook gewenst zonder doorgaan van Feyenoord City en sluit beter aan bij de in de leningovereenkomst opgenomen voorwaarden.



APRIL
2018

Participatie

Ga direct naar:



Draagvlak bij supporters en omgeving is zeer belangrijk. Ditzelfde geldt voor potentiële huurders en/of exploitanten die bijdragen aan de exploitatie van het stadion. Als laatste zijn er een aantal partijen die voor de daadwerkelijke realisatie van het stadion toestemming moeten geven, bijvoorbeeld voor het bouwen in de rivier. In onderstaande categorieën wordt gerapporteerd over de stand van zaken, waarbij zowel de verrichte activiteiten, de in planning staande activiteiten als het gevoel bij het draagvlak wordt weergegeven. Op onderstaande onderwerpen werken Feyenoord City en gemeente goed samen binnen een heldere taakverdeling. De concentratie aan negatieve berichtgeving in de maand februari in social media en de pers heeft extra druk op het creëren en behouden van het draagvlak gelegd.

■ **Betrokkenheid en draagvlak omgeving**

Het stadion was afgelopen periode vooral onderdeel van de reguliere participatie. Er is maandelijks overleg met bewoners en ondernemers van de Veranda. De BewonersBelangen Veranda Rotterdam (BBV) wordt dankzij een bewonersinitiatief door de Gebiedscommissie IJsselmonde financieel ondersteund. BBV, Feyenoord en de gemeente hebben een participatieprotocol ondertekend. Er is tweemaandelijks overleg met de bewoners van DWL/De Esch. Regelmatig worden presentaties gehouden bij de gebiedscommissies Feijenoord en IJsselmonde. De bewoners tonen zich kritisch betrokken bij de ontwikkeling. De opkomst bij bijeenkomsten is goed. De betrokkenheid van bewoners

en ondernemers in het gebied Feijenoord kan beter. Daarop wordt de komende tijd nadrukkelijk geïnvesteerd. De komende periode zal voor het stadion de participatie concreter worden. De Nota van Uitgangspunten zal met de omgeving worden besproken. Ditzelfde geldt voor het ontwerpproces en de daaraan gerelateerde omgevingsaspecten als geluid.

■ **Betrokkenheid en draagvlak supporters**

Feyenoord onderhoudt een zeswekelijks overleg met supporters (FSV de feyenoorder). Met een afvaardiging van de supporters zijn verschillende tours gehouden door het stadion waarbij de waardevolle onderdelen zijn benoemd. Die worden meegenomen in het ontwerp voor het toekomstige stadion. Ook is vanuit de vertegenwoordigers van de supporters input geleverd voor het PvE. Daartoe zijn bijeenkomsten met specifieke thema's georganiseerd (aankomst-vertrek stadion, mindervaliden, mobiliteit) en zijn bezoekersreizen georganiseerd. Naar aanleiding van de publiciteit heeft Feyenoord contact gehad met supporters. Het draagvlak bij (een deel van) supporters staat onder druk. De sentimenten rond het verdwijnen van het vertrouwde stadion speelden in de afgelopen maanden weer op.



APRIL
2018

Participatie

Ga direct naar:



Anderen hebben zorg over de toekomst van de club of de mobiliteitsmaatregelen. Communicatie en participatie van supporters blijft belangrijk, al zal bij een project als dit nooit 100% draagvlak haalbaar zijn. De gemeente heeft Feyenoord zowel op projectniveau als bestuurlijk niveau aangesproken op het actiever zijn in de communicatie en participatie. Feyenoord zal hier komende periode extra inspanningen op plegen om met name het ontwerp van het nieuwe stadion te bespreken.

■ **Betrokkenheid en draagvlak potentiële huurders/exploitanten**

Op 21 februari heeft een informatieavond plaatsgevonden voor de ondernemers en potentiële ondernemers aan de Stadionweg. De bereidheid om in gesprek te gaan is groot. Geïnteresseerde ondernemers voor de gebiedsontwikkeling en ruimtes in het stadion laten zich zien op informatiebijeenkomsten.

■ **Instemming stakeholders (RWS, Waterschap, etc.)**

Dit is de primaire verantwoordelijkheid van Feyenoord City. De startbesprekingen zijn ingepland of hebben plaatsgevonden. Stakeholders zijn in kaart gebracht. De belangrijkste eisen, raakvlakken, knelpunten, e.d. zijn bekend. Hierbij zijn geen nieuwe zaken naar voren gekomen.

APRIL
2018

Risico's

Ga direct naar:



Met de Position Paper en de onderliggende haalbaarheidsstudie is het (voor de gemeente acceptabele) risicoprofiel vastgelegd. Hieronder wordt aangegeven in hoeverre het risicoprofiel in de afgelopen periode is veranderd.

Risicoprofiel algemeen

In de Basisrapportage zijn de voornaamste risico's benoemd:

- Financiering komt niet rond, vanwege uiteindelijke businesscase. Onderwerpen die hier een grote invloed op hebben zijn ontwikkeling van de rentestand, ontwikkeling in de bouwprijzen en stichtings- en onderhoudskosten behorend bij het definitieve ontwerp van het stadion (beheersmaatregelen gemeente zijn beperkt, behalve het meesturen op het ontwerp).

De situatie op dit onderdeel is ongewijzigd. Zie ook onder Financiële randvoorwaarden.

- Risicoprofiel gemeente verschuift: dit kan door aanpassingen in de waterval of andere, nog niet voorziene maatregelen waarbij de positie van de aandeelhouders verslechterd, bijvoorbeeld door eisen van andere financiers. De beheersmaatregel is vasthouden aan de Position Paper.

De situatie is ongewijzigd.

- Het ontwerp voldoet niet aan het publiek belang van de gemeente. De beheersmaatregelen zijn vasthouden aan de Position Paper, duidelijke Nota van Uitgangspunten vastleggen en sturen in ontwerpproces.

Situatie is ongewijzigd.

- Erfpachtcontract: de positie in de waterval wordt door de andere financiers niet erkend. De beheersmaatregel is vasthouden aan positie als opgenomen in de Position Paper.

De situatie is ongewijzigd.

Het algemene risicoprofiel is op basis van de ontwikkelingen sinds het raadsbesluit van 11 mei 2017 dus niet veranderd. Het gegeven dat gerenommeerde partijen hun naam aan het project verbinden geeft vertrouwen. Dit betekent niet dat de gemeente minder scherp moet zijn op het toetsen aan de randvoorwaarden. Aanvullende externe analyses van ISG dragen bij aan een verbeterd risicoprofiel.

Demarcatie met gebiedsontwikkeling

In de documenten bij de haalbaarheidsstudie is de demarcatie aangegeven. De demarcatie is een aandachtspunt bij alle vervolgitwerkingen, zoals het Masterplan, het VO Stadion, de op te stellen contracten en aanbestedingsdossier. Op dit moment is hier voldoende aandacht voor en is er geen sprake van een gewijzigd risico.

APRIL
2018

Risico's

Ga direct naar:



Planning

Om te komen tot het starten van de realisatie van het stadion is een ingewikkeld proces met veel samenhangende sporen (ontwerpproces, rondkrijgen financiering, bestemmingsplan en omgevingsvergunning, verwervingen en bouwrijpmaken in relatie tot kabels en leidingen, etc). De samenhang in deze planningen luistert nauw. Daarom wordt hard gewerkt aan een integrale planning die al deze aspecten in samenhang meeneemt. Feyenoord is verantwoordelijk voor de planning en heeft een beroep gedaan op de expertise bij de gemeente voor die delen van de planning, waar de gemeente beter inzicht heeft en de sturing heeft (bijvoorbeeld procedures). In het voorjaar wordt een nieuwe bijgewerkte integrale planning vastgesteld. Naar verwachting heeft die planning geen invloed op de opleveringsdatum van het nieuwe stadion in 2023. De planning wordt voortdurend bijgewerkt en geactualiseerd.

Nieuwe risico's

Er zijn in de afgelopen geen nieuwe risico's geconstateerd. Het draagvlak bij supporters en in de omgeving continu aandacht behoeft. Geconstateerd moet worden dat veel van de publiciteit op social media ,en in de pers gebaseerd is op onjuiste informatie. Feyenoord bekijkt op dit moment wat de juiste manier is om te zorgen dat de juiste feiten worden gebruikt, zodat iedereen zich op basis van de juiste informatie een mening kan vormen over het project.



APRIL
2018

Dit onderdeel geeft aan hoe met de door de gemeenteraad aangenomen moties in relatie tot de stadionontwikkeling wordt omgedaan en hoe dit vordert:

1. **Motie Meer geld op het veld:** afdoen bij financial close.
2. **Motie Beng (onderdeel stadion):** de inzet van Feyenoord is een energieproducerend stadion. De mogelijkheden daartoe worden nu onderzocht. Feyenoord komt hiervoor met een specifieke trade off 'duurzaamheid'.
3. **Motie structureel hoeft niet:** afdoen bij financial close. In de bijbehorende contracten zal de uitwerking van deze motie een plek moeten krijgen.
4. **Motie bouwoverlast:** Over het onderwerp 'bouwoverlast' zijn afspraken gemaakt in het participatieconvenant voor de Veranda. Tevens zal dit onderwerp onderdeel zijn van de aanbestedingsstrategie voor het stadion.
5. **Motie natuurvriendelijke oevers:** afdoen bij Masterplan en VO Stadion juni 2018. Er worden op dit moment verschillende mogelijkheden verkend, waar zowel recreatieve aantrekkelijkheid, omgaan met grote mensenstromen als ecologie een rol in spelen.






Inleiding

Het door de raad in mei 2017 vastgestelde Mobiliteitsplan vormt het startpunt van de uitwerking van maatregelen. Belangrijke doelen zijn het terugdringen van (parkeer)overlast, spreiding van bezoekers (modal split, peak shaving en ontvlechting), het borgen van doorstroming en een veilige verkeerssituatie. De gemeente realiseert een pakket aan mobiliteitsmaatregelen waarvoor € 35 + 2 miljoen is gereserveerd en werkt de maatregelen voor het tegengaan van parkeren in de wijken uit. Feyenoord is verantwoordelijk voor alle inspanningen die te maken hebben met gedragsbeïnvloeding van hun bezoekers. Door het sluiten van een mobiliteitscontract sturen gemeente en Feyenoord op de voortgang.

**APRIL
2018**

Legenda

-  Conform de verwachting
-  Wijkt licht af
-  Wijkt af

Vorige periode



◀ [Bekijk vorige periode \(nvt\)](#)



APRIL
2018

Kritieke processen

Ga direct naar:



■ Mobiliteitscontract

Het mobiliteitscontract, welke begin april door het College is vastgesteld ter bespreking met de Raad, voorziet in een verantwoordelijkheidsverdeling en een financiële prikkel (bonus/malus) om voortgang te boeken in het behalen van de gestelde doelen. Op deze voortgang vindt monitoring plaats. Het contract biedt ruimte om met alle partijen het gesprek aan te gaan, participatie te doorlopen en waar nodig bij te sturen om de mijlpalen tijdig te halen. Feyenoord en gemeente stellen hiertoe een actieplan op met een doorkijk naar de eerstvolgende twee jaren als nadere uitwerking van met elkaar afgesproken inspanningen en ter vastlegging van aanvullende afspraken bij wijzigende omstandigheden. Het terugdringen van parkeren in de wijken wordt hierin meegenomen. Over het actieplan zullen bewoners en bedrijven in de omgeving nader worden geïnformeerd. Het is de bedoeling dat over voor hen relevante onderwerpen tijdige participatie wordt gestart.

Verantwoordelijkheid

In het mobiliteitscontract staan afspraken over de verantwoordelijkheidsverdeling tussen gemeente en Feyenoord. Zo is de gemeente verantwoordelijk voor regulering en handhaving van het parkeerbeleid in omliggende (woon)gebieden. Ook voert de gemeente in de loop der jaren diverse wijzigingen door in de infrastructuur in Rotterdam Zuid, niet alleen voor de auto, maar ook voor openbaar vervoer en fietsverkeer. Hierover worden afspraken gemaakt met partijen zoals

Metropoolregio Rotterdam-Den Haag, RET, ProRail en NS. Feyenoord richt zich voornamelijk op de gedragsverandering, onder meer middels communicatie over alternatieve reismogelijkheden en het koppelen van zitplaatsen aan een manier van reizen middels all-in tickets. Daarnaast maakt Feyenoord afspraken met vervoerders over voldoende inzet van materieel. Op het gebied van infrastructuur zal de gebiedsontwikkelentiteit zorgen voor de realisatie van voldoende parkeerplaatsen voor fiets, bus en auto en maatregelen die liggen binnen de contour van de gebiedsontwikkeling. De gemeente en Feyenoord zullen dit borgen in de met de gebiedsontwikkelentiteit af te sluiten contracten.

Monitoring

De al eerder door de gemeenteraad als uitgangspunt vastgestelde mobiliteitsdoelstellingen zijn vastgelegd in het mobiliteitscontract. Hierbij is gekozen voor een binnen de begroting van Stadion Feijenoord passende opbouw. Ieder voetbalseizoen worden enkele maatgevende wedstrijden cq. evenementen geselecteerd voor monitoring op het behalen van contractueel vastgelegde mijlpalen. In het actieplan spreken gemeente en Feyenoord waar nodig met elkaar aanvullende of vervangende inspanningen af, in het geval de mijlpalen niet bereikt dreigen te worden.

Bonus-Malus

Voor het geval de mobiliteitsdoelstellingen onverhoopt uit zicht raken is in het mobiliteitscontract een bonus-malusregeling opgenomen. Een malus wordt echter



APRIL
2018

Kritieke processen

Ga direct naar:

alleen uitgedeeld als doelstelling meer dan 25% wordt onderschreden en Feyenoord onvoldoende inspanningen verricht. Hierdoor behouden de partijen de mogelijkheid om bij te sturen, zonder de doelstelling te hoeven bijstellen. Deze staat immers voorop, 63.000 bezoekers die op een gewenste manier naar het stadion kunnen reizen en overlast daarbij zoveel als mogelijk terug te dringen.

■ Gemeentelijk uitvoeringsprogramma

Voor het gemeentelijk mobiliteitsprogramma is een meerjarenplanning opgesteld. Ten behoeve van gelijk opgaande inspanningen ten aanzien van gedragsverandering en communicatie is deze afgestemd op de beoogde voortgang van Feyenoord in het actieplan. Ook wordt de meerjarenplanning afgestemd met maatregelen in de stad zoals werkzaamheden voor Maastunnel en Coolsingel. Met infra-partners zijn en worden verkenningen opgestart die gevolgen kunnen hebben voor de scope en fasering van maatregelen. Ook naar aanleiding van participatie blijft bijsturing mogelijk.

In mei 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het opstarten van een divers programma aan maatregelen in infrastructuur en buitenruimte. Deze maatregelen vinden plaats in de periode vanaf 2018 tot en met opening stadion. In de tweede helft van 2017 hebben er voorbereidende werkzaamheden plaatsgevonden zoals het inrichten van de projectorganisatie voor de mobiliteit

en het opstarten van gesprekken met diverse partijen. In het eerste kwartaal van 2018 zijn de eerste planteam opgestart, namelijk voor het geschikt maken van steigers aan de Piet Smitskade voor vervoer over water en het herinrichten van de Olympiaweg. Deze maatregelen vinden zich in de planuitwerkingsfase. De uitvoering start zodra deze fase wordt afgerond conform de planning. In het tweede kwartaal wordt voor de planuitwerking van een keerlus voor de tram aan het Wilhelminaplein opgestart. Het uitvoeringsprogramma ligt hiermee op schema.

■ Parkeren in de wijken

Het terugdringen van parkeren in de wijken en de overlast die hiermee gepaard gaat bij wedstrijden en evenementen in het stadion gebeurt op twee manieren. Enerzijds moeten de fysieke aanpassingen aan infrastructuur en de inzet op gedragsverandering en afspraken met vervoerders zorgen voor alternatieve vervoerswijzen voor bezoekers die hun auto's momenteel in de omliggende wijken parkeren. Anderzijds is een heroverweging nodig van het parkeerbeleid en de handhaving hierop in deze wijken. Hiervoor is draagvlak nodig waarvoor een apart participatietraject per wijk wordt voorzien. De heroverweging van het parkeerbeleid per wijk en de handhaving hierop moet daarbij gelijk oplopen met de mate waarin alternatieven worden geboden, zodat er een succesvolle gedragsverandering kan plaatsvinden.



APRIL
2018

Kritieke processen

Ga direct naar:

Participatie

In 2018 worden de gesprekken met bewoners en ondernemers van betreffende wijken gevoerd. Dit zal onderdeel gaan uitmaken van de participatiekalender van Feyenoord City.

Veranda

Met De Veranda wordt inmiddels gesproken over dit onderwerp binnen het bredere thema mobiliteit. In het eerste kwartaal is rond de wedstrijd Feyenoord – PSV een toegangscontrole met digitale passen uitgeprobeerd. Deze ‘pilot’ is vervolgens geëvalueerd met een afvaardiging van bewoners en ondernemers. De lessen hieruit worden meegenomen in het vervolg. Benoemde aandachtspunten zijn een integrale benadering, een gedegen voorbereiding en uitvoering en het voorkomen van misbruik.

Tijdige inzet maatregelen gedragsverandering

Tijdige inzet van maatregelen om de gedragsverandering daadwerkelijk te bewerkstelligen is noodzakelijk. Er zijn nu nog een aantal jaren om de gedragsverandering geleidelijk op te bouwen en uit te proberen welke maatregelen wel en niet werken. Dit geeft ook ruimte om bij te sturen in het maatregelenpakket zodat de beoogde veranderingen bij de opening van het nieuwe stadion bereikt zijn. Middels het mobiliteitscontract en het daarbij behorende jaarlijks op te stellen actieplan zijn de instrumenten geschapen om dit goed te monitoren en bij te stellen indien noodzakelijk.



APRIL
2018

■ Kwaliteit

De inspanningen op het gebied van mobiliteit door gemeente en Feyenoord is gericht op het behalen van de mobiliteitsdoelstellingen zoals door de gemeenteraad als uitgangspunt vastgelegd in het Mobiliteitsplan. In het mobiliteitscontract zijn voor alle tussengelegen jaren tot en met opening van het stadion mijlpalen vastgelegd. Met behulp van specifieke indicatoren wordt gemeten of deze mijlpalen zijn behaald. Om bijsturing mogelijk te maken wordt jaarlijks een tweejarig actieplan vastgesteld in de gezamenlijke stuurgroep.

Bij kwaliteit gaat het om de volgende thema's:

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

Voor de monitoring op het behalen van de contractueel vastgelegde mijlpalen maken gemeente en Feyenoord voorafgaand aan ieder voetbalseizoen afspraken over maatgevende wedstrijden en evenementen wanneer tellingen dienen plaats te vinden. De wijze van monitoring is vastgelegd in een monitoringsdocument als bijlage van het mobiliteitscontract.

Met een voortgangsbrief heeft de wethouder van Mobiliteit, Duurzaamheid en Cultuur op 30 januari 2018 de gemeenteraad geïnformeerd. Hierin is aangegeven dat met het oog op een slagvaardige mobiliteitsaanpak geënt

op duurzame gedragsverandering een afwijkend tempo van implementatie wordt gevolgd. Ook is de procesmatige en organisatorische voortgang door Feyenoord benoemd. In het actieplan volgt welke inspanningen de gemeentelijke projectorganisatie en Feyenoord de komende twee jaren zullen leveren om de doelstelling voor 2018 te behalen.



APRIL
2018

■ Budgetprognose gemeentelijk programma

Op grond van het raadsbesluit over de Position Paper wordt gewerkt aan een kredietactualisatie in 2018. Het gemeentelijk aandeel in het totale mobiliteitsprogramma bedraagt € 35 miljoen (prijspeil 2016) plus € 2 miljoen extra onzekerheidsreserve. Inclusief bijdragen van derden, bouwrente en indexering bedraagt het totale krediet € 45,1 miljoen, welke is vastgesteld bij de Voorjaarsnota 2017.

Op dit moment vinden de eerste uitwerkingen van de concrete projecten plaats, waarbij ook bekeken wordt of er andere wensen vanuit beleidsvelden zijn die mogelijk geïntegreerd kunnen worden. Onderdeel hiervan is een verdiepende verkenning met de RET of de in het mobiliteitsprogramma Feyenoord City trammaatregelen gericht op de groei van het evenementenvervoer zo kunnen worden ingericht dat een nog grotere meerwaarde voor het netwerk van Rotterdam-Zuid kan worden bereikt. Uitgangspunt bij alle wensen, is dat de implementatie daarvan het gewenste tempo van uitvoering niet mag belemmeren.

■ Bijdrage derden

Over bijdragen van derden worden de gesprekken gevoerd met infra-partners MRDH, RET, ProRail en NS. Hierover is nog geen prognose af te geven. Bij de volgende voortgangsrapportage is hier waarschijnlijk meer inzicht in.



APRIL
2018

Draagvlak bij omgeving is zeer belangrijk voor de uitvoering van de fysieke mobiliteitsmaatregelen en de maatregelen om overlast in de wijken tegen te gaan. Voor de gedragsverandering is draagvlak bij de bezoekers essentieel:

Betrokkenheid en draagvlak omgeving (bewoners en bedrijven)

Met een afvaardiging van bewoners en ondernemers van De Veranda is de afgelopen maanden gesproken over verbetermogelijkheden van de bereikbaarheid van deze wijk. Een eerste pilot voor een aangepaste toegangscontrole rond wedstrijden en evenementen heeft gemengde reacties opgeleverd. Leerpunten uit een gezamenlijke evaluatie worden meegenomen in het vervolg. In het participatieoverleg met deze afvaardiging valt op dat het vertrouwen in deze wijk in de succesvolle aanpak met name op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid in de loop der jaren schade heeft opgelopen. Herstel van vertrouwen geldt als belangrijk aandachtspunt in het vervolg.

In samenwerking met de gebiedsorganisaties van Feyenoord en IJsselmonde wordt gewerkt aan het bouwen van een netwerk dat kan participeren rond het onderwerp: “parkeren in de wijken”. Er is een groep belanghebbenden die hebben aangegeven te willen participeren op het onderwerp: mobiliteit. De eerste bijeenkomst met een breed samengestelde klankbordgroep Mobiliteit wordt voorbereid.

Betrokkenheid en draagvlak supporters

Door middel van discussie- en ‘customer journey’ bijeenkomst zijn supporters via de Supportersraad actief betrokken en geven zij knelpunten, kansen en ideeën aan om gewenst reisgedrag te bevorderen. Bij het openbaar worden van het mobiliteitscontract was te zien dat er bij (in ieder geval een deel) van de supporters weerstand is. Dit is een aandachtspunt bij de verdere uitwerking (met name van het all-in ticket) door Feyenoord.

Afstemming met vervoerders en beheerders infrastructuur

ProRail, NS en RET hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in de mobiliteitsplannen rond Feyenoord City en graag hiervoor een samenwerking met de gemeente aan te gaan. Deze gesprekken worden vroegtijdig opgestart zodat organisatorische inbedding op tijd gereed is. Denk hierbij aan het organiseren van voldoende interne capaciteit en know how en het voorbereiden van de noodzakelijke besluitvorming. Gesprekken vinden plaats over benodigde wijzigingen in infrastructuur (vanuit gemeente) en vervoerscapaciteit (vanuit Feyenoord).



APRIL
2018

Risicoprofiel overall

De in de basisrapportage genoemde risico's in het kader van mobiliteit zijn geherformuleerd in de volgende ongewenste topgebeurtenissen:

1. **Tijd:** het gemeentelijke programma aan mobiliteitsmaatregelen is niet gereed voor de opening van een nieuw stadion of voor het moment waar deze nodig zijn voor de gewenste gedragsverandering.
2. **Geld:** het vastgestelde krediet, nu € 45,1 miljoen, is ontoereikend.
3. **Kwaliteit:** de mobiliteitsdoelstellingen worden niet gehaald.
4. **Draagvlak:** er is onvoldoende draagvlak onder bewoners en stakeholders voor uitvoering van de mobiliteitsmaatregelen.

De in de basisrapportage opgenomen indicatoren geven hier nog steeds in voldoende mate invulling aan. Het risicoprofiel is met name op het aspect draagvlak toegenomen. Nu het mobiliteitscontract getekend is, ligt er een goede basis om de uitwerking in actieplannen en daadwerkelijke acties concreet te maken. Alleen met resultaten buiten is het vertrouwen daadwerkelijk te winnen.

Projecten niet tijdig voor beoogde gedragsverandering

De afgelopen periode is voor alle infrastructuurprojecten de voorbereidingsplanning uitgewerkt en is de realisatie op hoofdlijnen afgestemd op de stedelijke bereikbaarheid (andere grote projecten in uitvoering). In het mobiliteitscontract zijn de projecten op de gedragsverandering afgestemd.

Nieuwe risico's

In de periode tot aan de volgende voortgangsrapportage worden de geïdentificeerde risico's verder uitgediept en na van een overweging op basis van kans en gevolg waar nodig beheersmaatregelen toegevoegd. De sturing op het voorkomen en mitigeren van bovengenoemde ongewenste topgebeurtenissen geldt hierbij als uitgangspunt.



APRIL
2018

1. **Motie Bereikbaar stadion.**
2. **Motie Integrale verkeersstudie Stadionpark.**
3. **Motie Metro op tijd voor nieuw stadion.**
4. **Motie Fietsend naar Stadion park.**
5. **Motie Park & Sail.**

In de collegebrief bij het mobiliteitscontract wordt voorgesteld deze moties af te doen.

6. **Motie fiets 'm erin.**
7. **Motie verbind Feyenoord City met zuid.**

Deze moties worden naar verwachting afgedaan bij het vaststellen van het Masterplan Feyenoord City. Hiertoe worden momenteel de verkenningen gedaan, in samenwerking met ProRail.

De volgende moties kunnen pas worden afgedaan bij de verdere planuitwerking van diverse maatregelen in het kader van mobiliteit:

8. **Motie P+R Feyenoord City.**
9. **Motie geen 2 naar 1.**



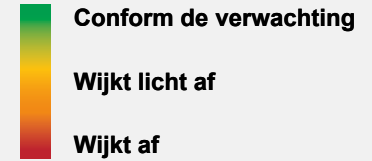
Voortgang Sociaal economische programma

Inleiding

Het sociaal-economisch programma (SEP) heeft doelstellingen voor werkgelegenheid, opleiding en stage en sportparticipatie. In het SEP zijn bouwstenen opgenomen als de multisportclub, de sportexperience en een “broedplaats” gericht op sport. Feyenoord is primair verantwoordelijk voor de realisatie van het sociaal-economisch programma. De gemeente heeft primair een toetsende en faciliterende rol. Tegelijkertijd moet de gemeente ervoor zorgen dat de verbinding met de gemeentelijke activiteiten voldoende wordt gelegd en ook daadwerkelijk mogelijk wordt gemaakt. De afspraken hierover worden vastgelegd in een Social Impact Contract tussen Feyenoord, gemeente en overige partners.

**APRIL
2018**

Legenda

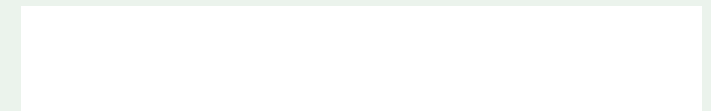


Vorige periode



◀ [Bekijk vorige periode \(nvt\)](#)

Conclusies en aandachtspunten





APRIL
2018

Het kritische proces tot juni is het opstellen van de basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City (in het bijzonder de onderdelen uitvoeringscapaciteit en financiering). Na juni bestaat het proces uit het tijdig nakomen van alle in de basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City opgenomen afspraken.

■ **Basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City**

De betrokken partijen hebben het proces om te komen tot de basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City (eerder Social Impact Contract genoemd) in drie delen opgeknipt:

1. Februari / april 2018: intentieovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City ondertekend door Feyenoord en gemeente Rotterdam.
2. Juni / juli 2018: basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City ondertekend door Feyenoord en gemeente Rotterdam.
3. December 2018 basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City mede ondertekend door overige partners (zoals NPRZ, onderwijsinstellingen, welzijnspartijen etc.).

De intentieovereenkomst kent een werkplan. In dit werkplan worden naast de ambities voor onderstaande deelprojecten ook een stappenplan met mijlpalen, concrete inspanningen van Feyenoord en inzet van de gemeente in het voetbalseizoen 2018/2019 per

project vastgelegd. Daarnaast bevat het werkplan een omschrijving van de projectorganisatie, een begroting voor het seizoen 2018/2019 van Feyenoord Rotterdam N.V. en een procesvoorstel om te komen tot de basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City in juni/juli 2018.

Op 3 april 2019 is de intentieovereenkomst basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City vastgesteld door het college.

■ **Het businessplan voor de Sport eExperience**

Feyenoord City realiseert een wereldwijd toonaangevende Sport Experience. Een plek waar jong en oud kunnen ervaren hoe leuk sport is, waar ze kunnen experimenteren en zich kunnen laten testen. Het is een 'immersive' experience gebouwd op de technologie van de toekomst (AR, VR, gamification, slimme data).

De eerste benchmarks zijn bekeken en bezocht (o.a. Eindhoven Sport Experience, Strijp S, RDM-Campus Rotterdam, Makers District Rotterdam).

De Sport Experience is voorzien in de herontwikkelde Kuip. Medio 2020 wordt gestart met het haalbaarheidsonderzoek en het opstellen van het businessplan. Dit moet uiterlijk 2020 gereed zijn.



APRIL
2018

■ Kwaliteit

De precieze kwaliteitsindicatoren met bijbehorende ijkpunten om de voortgang te meten worden vastgelegd in de basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City:

- 1. Sportparticipatie.**
- 2. Werkgelegenheid.**
- 3. Onderwijs.**
- 4. Ontmoetingsruimte/openbare ruimte met mogelijkheden voor sport en bewegen.**
- 5. Multisportclub.**
- 6. Sportexperience en Broedplaats.**

De ambities op de beleidsvelden sport, werk en onderwijs zoals verwoord in het Sociaal Economisch Programma van Feyenoord zijn afgelopen periode getoetst op haalbaarheid. De MKBA Feyenoord City is daarbij gehanteerd. Dit heeft er toe geleid dat:

- De ambitie met betrekking tot de sportdeelname naar beneden is bijgesteld van 32.500 nieuwe sporters wekelijks in 10 jaar tijd, naar 15.000 nieuwe sporters wekelijks (jong en oud) in 10 jaar tijd*.
- De ambitie op gebied van werkgelegenheid is de realisatie van 1500 fte nieuwe banen gedurende bouw en exploitatie fase van Feyenoord City; hiervan is een-derde netto nieuwe banen bedoeld voor laag- en ongeschoold werk voor Rotterdammers op Zuid.
- De onderwijs ambitie is om vanaf 2020 structureel 500 stageplaatsen te bieden, erkend door opleidingen.
- De schoolsport plus ambitie van beweegonderwijs is op 100 scholen (65 PO en 35 VO scholen) over

een periode van 10 jaar gemeten buiten de wettelijke verplichte uren aan gymonderwijs ca.1400 extra kinderen structureel wekelijks te laten sporten, die dit voorheen niet structureel wekelijks deden.

- De ambitie van sporten in de openbare ruimte is jaarlijks 200.000 bezoekers gebruik te laten maken van sportmogelijkheden in de publieke ruimte en 3600 structureel wekelijkse sporters activeren.
- De multisportclub wordt ontwikkeld.
- Er wordt onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de Sportexperience en de invulling van Sport & Healthstyle Campus (broedplaats).

* De exacte aantallen en daarmee samenhangende kwaliteit die Feyenoord ambieert zijn vastgelegd in de intentieovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City.



APRIL
2018

■ Financiële randvoorwaarden

In de vastgestelde Position Paper heeft voorwaarde 2 betrekking op het sociaal-economische programma.

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 onderwijsinstanties en bedrijfsleven.
- Vanaf 2020: jaarlijks minimaal 310 arbeidskrachten uit Zuid inzetten voor laag- en ongeschoold werk.

Dit uitgangspunt is onveranderd. Er zijn geen signalen dat partijen de voorwaarde ter discussie stellen. In de komende periode worden bovengenoemde zaken nader uitgewerkt in de genoemde basisovereenkomst Sociaal Economisch Plan Feyenoord City.



APRIL
2018

■ Participatie

Een succesvol Sociaal Economisch Programma Feyenoord City kan alleen met draagvlak in de omgeving. Dat zijn immers de mensen voor wie het programma wordt opgezet en die er aan moeten deelnemen. Daarnaast is voor een succesvol programma samenwerking met vele partijen in de stad noodzakelijk. In onderstaande categorieën wordt gerapporteerd over de stand van zaken, waarbij zowel de verrichte activiteiten, de in planning staande activiteiten als het gevoel bij het draagvlak wordt weergegeven.

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

Voortgang

Diverse stakeholders (Rotterdam Topsport, Rotterdam Sportsupport, NPRZ, Erasmus Universiteit, Hogeschool Rotterdam, Albeda College, Stichting Humanitas etc.) zijn betrokken geweest bij het formuleren en verkennen van projecten om ambities te realiseren van de intentieovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City. Betrokkenheid, draagvlak van de omgeving en stakeholders is een onderdeel dat nader wordt uitgewerkt in de plannen van aanpak die voor de deelprojecten gemaakt worden.



APRIL
2018

De risico's zitten hem met name het commitment van de externe partijen. Daarnaast is voor maximaal succes een goede afstemming van de activiteiten van die partijen met de gemeentelijke activiteiten gewenst.

Capaciteit en financieel commitment Feyenoord

In de vastgestelde Intentieovereenkomst is als harde voorwaarde opgenomen dat deze zaken geregeld moeten zijn ten tijde van ondertekening van de Basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City door de gemeente en Feyenoord.

Commitment ontwikkelentiteit:

het sociaal-economisch programma is onderdeel van de gesprekken met de potentiële gebiedsontwikkelaars en het onderschrijven daarvan is onderdeel van de selectiecriteria. De gebiedsontwikkelaar zal de brede overeenkomst van eind 2018 mee moeten ondertekenen.

Nieuwe risico's

Vooralsnog zijn er geen nieuwe risico's gesignaleerd.

Commitment van externe partijen

Daarnaast is voor maximaal succes een goede afstemming van de activiteiten van die partijen met de gemeentelijke activiteiten noodzakelijk: Diverse stakeholders (Rotterdam Topsport, Rotterdam Sportsupport, NPRZ, Erasmus Universiteit, Hogeschool Rotterdam, Albeda College, Stichting Humanitas etc.) zijn betrokken geweest bij het formuleren en verkennen van projecten om ambities te realiseren van de intentieovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City. Betrokkenheid, draagvlak van de omgeving en stakeholders is een onderdeel dat nader wordt uitgewerkt in de plannen van aanpak die voor de deelprojecten gemaakt worden.



APRIL
2018

Dit onderdeel geeft aan hoe met de door de gemeenteraad aangenomen moties in relatie tot het sociaal-economisch programma wordt omgegaan en hoe dit vordert:

1. **Motie Gecoördineerd programma sportparticipatie** (2017, Wilson): Bij ondertekening basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord City (juni 2018).
2. **Maak Deltaplan Werk voor Rotterdammers** (2017, Goncalves, Peksert, Kroon, Bokhove): Idem.
3. **Sportparticipatie** (2017, El Quali, Peksert): Idem.
4. **Feyenoord City OnderWijzer** (2017, El Quali, Peksert): Idem.
5. **Borg de maatschappelijke beloftes** (2017, Verveen): Idem.

Ga direct naar:



Inleiding

Hier treft u overzichten aan van alle **moties**, **schriftelijke vragen** en **toezeggingen** die op enigerlei wijze verband houden met het project Feyenoord City. De voortgang hiervan meenemen in de halfjaarlijkse rapportage is van belang omdat de raad met deze instrumenten nadrukkelijk de bestuurlijke vinger aan de pols van het project Feyenoord City kan houden.

In de periode mei 2017 – maart 2018, de looptijd van deze voortgangsrapportage, gaat het om de ontvangst en afdoening van de onderstaande schriftelijke vragen, moties en toezeggingen.

Moties

In de periode mei 2017 – maart 2018 heeft het college voor de volgende moties een afdoeningsvoorstel aan de raad gedaan:

1. **Motie 17bb4112 Zekerheid Standplaatshouders** (2017, Wilson) in het tussenbericht van wethouder Struijvenberg op 23 oktober 2017 (deels).
2. **Motie 17bb4126 Hand in hand met de metro** (2017, Verheij, De Klein, Schampers, Kroon, Bokhove, Bruijn) in de collegebrief van 7 november 2017
3. **Motie 17bb4111: Hand in hand Clusters** (2017, Wilson, Knieriem) in de collegebrief van 13 december 2017 over de Basisrapportage
4. **Motie 17bb4115: Wederzijds Profijt omliggende wijken** (2017, Goncalves, Bokhove) in de collegebrief van 13 december 2017 over de Basisrapportage
5. **Motie 17bb4134: Communiceren kun je leren**

(2017, Sies, Bruijn, Wilson) in de collegebrief van 13 december 2017 over de Basisrapportage

6. **Motie 17bb4135: Geen nieuw voetbalstadion zonder hoogwaardig OV-knooppunt** (2017, Van der Lee, Kathmann) in de collegebrief van 13 februari 2018

In de periode mei 2017 – maart 2018 heeft de raad de volgende nieuwe moties aangenomen:

1. **Motie 18bb892: Feyenoord op de straten** (2018, Mosch) – 1 februari 2018
2. **Motie 18bb943: Géén twee naar één** (2018, Wilson, Verheij) – 1 februari 2018

Schriftelijke vragen

In de periode mei 2017 – maart 2018 heeft het college de volgende schriftelijke vragen uit de raad beantwoord:

1. **Schriftelijke vragen Verheij ‘Voortgang Feyenoord City** (1 september 2017, 17bb7114) op 26 september 2017
2. **Schriftelijke vragen Verveen ‘Kat in de Sach’** (10 januari 2018, 18bb220) op 16 januari 2018
3. **Schriftelijke vragen Van der Lee ‘Locatiekeuze Veranda-West en MER 2009 Feyenoord City’** (23 januari 2018, 18bb513) op 30 januari 2018
4. **Schriftelijke vragen Verveen ‘Invloed krediet Goldman Sachs op positie gemeente Rotterdam’** (12 februari 2018, 18bb1309) op 6 maart 2018
5. **Schriftelijke vragen Wilson ‘Alcohol in de Kuip en Feyenoord City’** (26 januari 2018, 18bb813) op 20 februari 2018

Ga direct naar:

Toezeggingen

In de periode mei 2017 – maart 2018 heeft het college aan de volgende toezeggingen voldaan:

1. **Toezegging wethouder Visser aan de commissie BWB om 'twee keer per jaar te rapporteren over de voortgang van de onderdelen van de Position Paper** (mei 2017, 17bb4272) – brief van wethouder Visser van 13 juli 2017.
2. **Toezegging wethouder Schneider om 'te informeren over de noodzakelijke ambtelijke capaciteit voor de uitvoering van de grote projecten'** (16 februari 2017, 17bb1109) – brief van wethouder Simons van 26 juli 2017
3. **Toezegging wethouder Visser om 'raad te informeren over stand van zaken Feyenoord City en de aangenomen moties en amendementen'** (11 mei 2017, 17bb4270) - collegebrief over Basisrapportage van 13 december 2017
4. **Toezegging wethouder Visser 'informeren raad over de mobiliteitsmaatregelen die Feyenoord sinds mei 2017 heeft gerealiseerd'** (17 januari 2018, 18bb594) - brief van wethouder Langenberg van 30 januari 2018

In de periode mei 2017 – maart 2018 zijn de volgende nieuwe toezeggingen gedaan:

1. **Toezegging wethouder Visser om 'na overleg met Stadion Feyenoord de voorwaarden voor de bruglening Feyenoord City onder geheimhouding met de raad te delen'** (1 februari 2018, 18bb1136)

Correspondentie overig

1. **Wethoudersbrief Langenberg over mobiliteitsmaatregelen Feyenoord** (18bb929, 30 januari 2018)
2. **Informeren raad over voortgang financiering nieuwe stadion** (18bb1501, 23 februari 2018)

Amendementen

De vijf op 11 mei 2017 door de raad aangenomen amendementen zijn verwerkt in de definitieve versie van de Position Paper (november 2017) en aangeboden aan de raad met de collegebrief van 13 december 2017.

Bestuurlijke documenten

Ga direct naar:

Stand van zaken moties

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
15-05-09	09gr1421	de Kleijn/SP	Motie Bereikbaar stadion	Mobiliteitscontract	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 03-04-18
14-05-09	09gr1422	Van Muijen/ PvdA, Hagenaars- Baldee/CDA Bonte/GL	Motie integrale Verkeersstudie Stadionpark	Mobiliteitscontract	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 03-04-18
14-05-09	09gr1423	PvdA	Motie Metro op tijd voor nieuw stadion	Mobiliteitscontract	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 03-04-18
14-05-09	09gr1426	S. Belhaj, D66	Motie Altijd wat te doen rondom het Stadionpark Collegebrief 4 april 2017	Masterplan Feyenoord City	30-06-18
14-05-09	09gr1432	CDA	Motie Fietsend naar Stadionpark	Mobiliteitscontract	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 03-04-18
11-02-10	10gr506	A. Bonte GL	Motie Energieneutraal Stadionpark. Collegebrief 4 april 2017	Masterplan Feyenoord City	30-06-18
11-05-17	17bb4107 Motie 1 BS17/00444	Wilson/LR	Motie Meer geld op het veld	Financial Close	01-01-19

Voorstel afdoening is naar gemeenteraad gestuurd

Bestuurlijke documenten

Ga direct naar:

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
11-05-17	17bb4110 Motie 3	Wilson/LR	Motie Gecoördineerd programma sportparticipatie	Social Impact Contract	30-06-18
11-05-17	17bb4111 Motie 4 BS17/00446	Wilson/LR, Knieriem/CDA	Motie Hand in hand, clusters	Basisrapportage	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 13-12-17
11-05-17	17bb4112 Motie 5 BS17/0447	Wilson/LR	Motie Zekerheid standplaatshouders Tussenbericht wethouder Struijvenberg op 23-10-17	1e vraag is afgedaan, 2e vraag uiterlijk bij opening stadion	30-06-23
11-05-17	17bb4114 Motie 6	Concalves/ PvdA, Peksert/ Nida, Kroon/ D66, Bokhove/GL	Motie Maak Deltaplan Werk voor Rotterdamers	Social Impact contract	30-06-18
30.06.2018	17bb4115 Motie 7 BS17/00448	Goncalves/ PvdA Bokhove/ GL	Motie Wederzijds Profijt omliggende wijken	Basisrapportage	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 13-12-17
11-05-17	17bb4117 Motie 9 BS17/00449	Peksert/Nida	Motie – BENG! Vol energie, maar dan neutraal	Masterplan, partij-selectie	30-06-18
11-05-17	17bb4118 Motie 10 BS17/00450	Peksert/Nida, Bruijn/PvdA	Motie Park & Sail	Mobiliteits-contract	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 03-04-18

Voorstel afdoening is naar gemeenteraad gestuurd

Bestuurlijke documenten

Ga direct naar:

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
11-05-17	17bb4120 Motie 11 BS17/00451	Peksert/Nida, Verheij/VVD, Bokhove/GL	Motie Feyenoord City InterCity	OV-visie/MIRT	28-02-18
11-05-17	17bb4121 Motie 12 BS17/00452	Peksert/Nida	Motie Fiets 'm er in	Masterplan Feyen- oord City	30-06-18
11-05-17	17bb4122 Motie 13	el Ouali/Nida, Peksert/Nida	Motie Sportparticipatie	Social Impact Contract	30-06-18
11-05-17	17bb4123 Motie 14	el Ouali/Nida, Peksert/Nida	Motie Feyenoord City OnderWijzer	Social Impact Contract	30-06-18
11-05-17	17bb4124 Motie 15 BS17/00453	Verheij/VVD, Bruijn/PvdA	Motie Prioriteit Feyenoord City	n.v.t.	01-04-18
11-05-17	17bb4125 Motie 16 BS17/00454	Verheij/VVD, De Klein/SP, Schampers/ D66, Kroon/ D66, Sies CU, Bokhove/GL, Bruijn/PvdA	Motie Verbind Feyenoord City met Zuid	Masterplan Feyenoord City	30-06-18
11-05-17	17bb4126 Motie 17 BS17/00455	Verheij/VVD, De Klein/SP, Schampers/ D66, Kroon/ D66, Bokhove/ GL Bruijn/PvdA	Motie Hand in hand met de metro	OV-visie/MIRT	Afdoeningsvoorstel in collegebrieft 14-11-17

Voorstel afdoening is naar
gemeenteraad gestuurd

Bestuurlijke documenten

Ga direct naar:

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
11-05-17	17bb4127 Motie 18	Verheij/VVD, De Kleijn/SP	Motie Structureel hoeft niet	Financial Close	01-01-19
11-05-17	17bb4128 Motie 19 BS17/00456	Kroon/D66, Peksert/Nida	Motie Circulair Slopen	Afspraken met ontwikkelentiteit	30-06-18
11-05-17	17bb4129 Motie 21 BS17/00457	Verveen/D66	Motie Borg de Maatschappelijke Beloftes	Social Impact Contract	30-06-18
11-05-17	17bb4130 Motie 23 BS17/00458	Eskes/CDA, Verheij/VVD, Wilson/LR	Motie P&R Feyenoord City	Bestemmingsplan	15-09-19
11-05-17	17bb-4131 Motie 24 BS17/00459	Knieriem/CDA	Motie Groen- en speelgarantie	Masterplan, afspraken met ontwikkelentiteit	30-06-18
11-05-17	17bb4132 Motie 25 BS17/00460	Knieriem/CDA, Wilson/LR	Motie Veranda	Programma Leefbaarheid	30-06-18
11-05-17	17bb4133 Motie 26 BS17/00461	Knieriem/CDA, Wilson/LR, Verheij/VVD	Motie Beperk Bouwoverlast Veranda	Afspraken met ontwikkelentiteit	30-06-18
11-05-17	17bb4134 Motie 27 BS17/00462	Sies/CU, Bruijn/ PvdA, Wilson/ LR	Motie Communiceren kun je leren	Basisrapportage	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 13-12-17
11-05-17	17bb4135 Motie 28 BS17/00463	Van der Lee/ PvdD, Kathmann/ PvdA	Motie Geen nieuw voetbalstadion zonder hoogwaardig OV-knooppunt	OV-visie/MIRT	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 13-02-18

Voorstel afdoening is naar gemeenteraad gestuurd

Bestuurlijke documenten

Ga direct naar:

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
11-05-17	17bb4136 Motie 30 BS17/00464	Van der Lee/ PvdD, Bruijn/ PvdA	Motie Natuurvriendelijke oevers langs het nieuwe voetbalstadion	VO Stadion	30-06-2018
01-02-18	18bb892	Mosch/LR	Motie Feyenoord op de straten		
01-02-18	18bb943	Wilson/LR, Verheij/VVD	Géén twee naar één		



Stand van zaken schriftelijke vragen

Datum raad	Nummer	Steller	Omschrijving	Beantwoord
01-09-17	17bb7114	Verheij/VVD	Voortgang Feyenoord City	26-09-17
10-01-18	18bb220	Verveen	Kat in de Sach	16-01-18
23-01-18	18bb513	Van der Lee/PvdD	Locatiekeuze Veranda-West en MER 2009 Feyenoord City	30-01-18
26-01-18	18bb813	Wilson/LR	Alcohol in de Kuip en Feyenoord City	20-02-18
12-02-18	18bb1309	Verveen	Invloed krediet Goldman Sachs op positie gemeente Rotterdam	06-03-18
29-03-18	18bb2664	Van der Velden/PvdD	Renovatie van De Kuip in milieueffec- trapport Feyenoord City	

Bestuurlijke documenten

Ga direct naar:

Stand van zaken toezeggingen

Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
16-02-17	<u>17bb1109</u> <u>BS17/00140</u>	Schneider BWB	De wethouder zegt toe te informeren over de noodzakelijke ambtelijke capaciteit voor de uitvoering van de grote projecten	26-07-17	Voorstel afdoening in wethoudersbrief Simons
12-04-17	<u>17bb3470</u> <u>BS17/00346</u>	Langenberg Cie BWB	Parkeren in de wijken – De wethouder zal de commissies in het najaar informeren over de resultaten van het overleg over het parkeren in de wijken tijdens wedstrijden/evenementen in het stadion	31-03-18	Uitwerking voorstellen en participatie in de wijken
12-04-17	<u>17bb3471</u> <u>BS17/00347</u>	Langenberg Cie BWB	Het college zal het mobiliteitscontract ter goedkeuring voorleggen aan de raad.	03-04-18	Voorstel afdoening is verstuurd met Mobiliteitscontract
11-05-17	<u>17bb4270</u> <u>BS17/00451</u>	Visser BWB	De wethouder stuurt bij de voorjaarsnota een brief met de stand van zaken Feyenoord City waarin hij ingaat op de aangenomen moties en amendementen	31-01-18	Voorstel afdoening is verstuurd met Basisrapportage
11-05-17	<u>17bb4271</u> <u>BS17/00435</u>	Visser BWB	De wethouder zegt een scan toe en rapporteren over tussenresultaten (nav motie 16 17bb4125 Verbind Feyenoord City met Zuid)	30-06-18	Masterplan Feyenoord City

Voorstel afdoening is naar gemeenteraad gestuurd

Bestuurlijke documenten

Ga direct naar:

Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
11-05-17	<u>17bb4272</u> <u>BS17/00451</u>	Visser BWB	De wethouder zegt toe om twee keer per jaar te rapporteren over de voortgang van de onderdelen van de Position Paper	13-12-17	Voorstel afdoening is verstuurd met Basisrapportage
07-09-17	<u>17bb7452</u> <u>BS17/00818</u>	Simons	De wethouder stuurt de raad een brief waarin hij aangeeft hoe in overleg met Feyenoord het parkeren wordt opgelost als de Noorderhelling wegvalt als parkeergelegenheid.	31-05-18	Voorstellen van Feyenoord en gemeente
17-01-18	<u>18bb594</u>	Visser	Wethouder zegt toe te informeren over de mobiliteitsmaatregelen die Feyenoord sinds mei 2017 heeft gerealiseerd	30-01-18	Voorstel afdoening in wethoudersbrief Langenberg
01-02-18	<u>18bb1136</u>	Visser	Wethouder zegt toe na overleg met Stadion Feyenoord de voorwaarden voor de bruglening Feyenoord City onder geheimhouding met de raad te delen	15-05-18	Overleg met Feyenoord

Voorstel afdoening is naar gemeenteraad gestuurd

Leeswijzer

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 de Basisrapportage (november 2017).

De voortgangsrapportages zijn een uitvloeisel van het raadsbesluit op 6 juli 2017 waarbij Feyenoord City is aangewezen als risicovol project conform de Regeling risicovolle projecten Rotterdam 2012. De rapportages komen in de plaats van andere rapportages zoals bijvoorbeeld in het kader van de Monitor Grote Projecten.

De rapportages worden opgesteld door de gemeentelijke projectorganisatie Feyenoord City (als onderdeel van de projectorganisatie Stadionpark) in samenwerking met de commissie tot Onderzoek van de Rekening als begeleidingscommissie en de voorzitter van deze commissie als rapporteur. Voorafgaand aan agendering voor het college wordt de concept-rapportage besproken met de rapporteur en de begeleidingscommissie.

Door publicatie op de website is de rapportage openbaar tenzij dit (op onderdelen) vanuit het belang van de gemeente of derde partijen niet gewenst is. Voor die onderwerpen krijgt de raad op een andere wijze vertrouwelijk inzage in de voortgangsrapportage Dit wordt bij elke rapportage gemeld in de bijbehorende raadsbrief .

Het project Feyenoord City bestaat uit vijf onderdelen die ieder afzonderlijk worden gemonitord:

- 1. Overall**
- 2. Gebiedsontwikkeling**
- 3. Realisatie nieuw stadion**
- 4. Mobiliteitsaanpak**
- 5. Sociaal economisch programma**

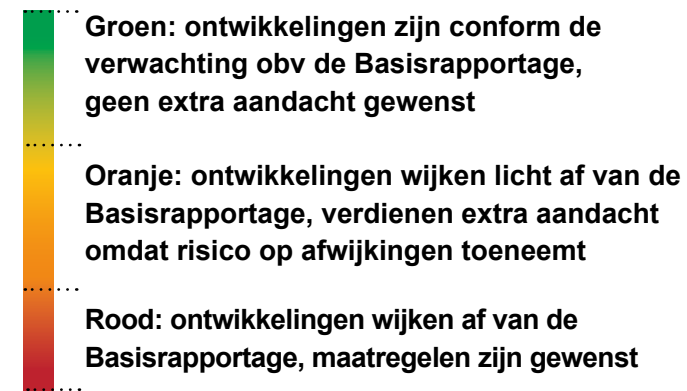
Zodra de planvorming voor de herontwikkeling van de Kuip concreter wordt, zal deze als zesde onderdeel toegevoegd worden aan de voortgangsrapportage. Tot die tijd zullen eventuele relevante vorderingen op dit punt gemeld worden als onderdeel van onderdeel 2 Realisatie nieuw stadion.

Voor elk onderdeel worden de ontwikkelingen in de voorafgaande periode geschetst en wat dit betekent voor het project en het gemeentelijk risicoprofiel.

Dit gebeurt vanuit de volgende invalshoeken:

- 1. Kritieke processen (factor tijd)**
- 2. Kwaliteit: indicatoren**
- 3. Randvoorwaarden Position Paper (factor geld)**
- 4. Participatie: georganiseerde activiteiten en ontwikkeling draagvlak**
- 5. Risico's: ontwikkeling van het risicoprofiel mede in relatie tot de randvoorwaarden**

De kleur geeft de graduele beoordeling per invalshoek als volgt weer (ontleend aan de kleurcode van de Monitor Grote Projecten):



Om de raad maximaal comfort te bieden wordt de afhandeling van alle ingediende en nog in te dienen moties, toezeggingen en schriftelijke vragen in aparte overzichten bijgehouden evenals de stand van zaken van de randvoorwaarden in de Position Paper. Deze zijn te vinden onder de buttons Randvoorwaarden Position Paper en Bestuurlijke documenten bovenaan de bladzijde.

Mijlpalen

Tijdlijn Feyenoord city

april 2018	basisovereenkomst mobiliteit intentieovereenkomst SEP	college college
februari 2018	voorbereidingsbesluit bestemmingsplan coördinatiebesluit	raad raad
februari 2018	brugfinanciering goldman sachs	feyenoord
januari 2018	startdocument bp/mer ter inzage PVE nieuwe stadion	college feyenoord
december 2017	basisrapportage	college
november 2017	participatieconvenant veranda	3 partijen
oktober 2017	inschrijving nieuw stadion bv bij kvk informatiemarkt in de kuip	feyenoord feyenoord
juli 2017	aanwijzing risicovol project	raad
mei 2017	vaststelling position paper vaststelling mobiliteitsplan	raad raad

Voorwaarden Gemeentelijke Position paper

Voorwaarden van gemeente aan Feyenoord	Stand van zaken
<p>Algemeen</p> <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.	<p>In de gesprekken die gevoerd worden, wordt de position paper niet ter discussie gesteld. De position paper is onderlegger voor de concept-contracten die nu opgesteld worden.</p>
<p>Sociaal-economisch programma</p> <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.	<p>De intentie-overeenkomst is vastgesteld en zal dit jaar worden opgevolgd door de basisovereenkomst.</p>
<p>Private gebiedsontwikkeling</p> <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.	<p>Feyenoord City heeft professionele bureaus ingehuurd om de producten op te stellen. Op dit moment worden de milieuonderzoeken uitgevoerd. De kwaliteitsborging zal onderdeel worden van de afspraken met de ontwikkelentiteit.</p>
<p>Verkoop gemeentegrond</p> <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>	<p>De voorwaarde wordt onderdeel van de overeenkomsten met de ontwikkelentiteit.</p>

Voorwaarden Gemeentelijke Position paper

Voorwaarden van gemeente aan Feyenoord	Stand van zaken
Aankoop grond stadion Voorwaarde 5 <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 (prijspeil 2016).	Loopt conform. De voorwaarde staat niet ter discussie.
Uitgifte grond stadion Voorwaarde 6 <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.	De voorwaarde staat niet ter discussie en zal vervat worden in het erfpacht contract en in de financieringsdocumentatie.
Zeggenschap selectie partijen Voorwaarde 7 <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.	Door Feyenoord City is in overleg met de gemeente een longlist van partijen opgesteld. Per stap stemmen Feyenoord City en gemeente af op welke wijze deze ingericht wordt.
Youth olympic games 2023 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.	Dit wordt in de uitwerking van de documentatie meegenomen.

Voorwaarden Gemeentelijke Position paper

Voorwaarden van gemeente aan Feyenoord	Stand van zaken
<p>Bijdrage eigen vermogen</p> <p>Voorwaarde 9</p> <p>Volgende voorwaarden zijn daaraan gesteld:</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>De voorwaarde staat niet ter discussie en zal uitgewerkt worden in de financieringsdocumentatie.</p>
<p>Financiers</p> <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 20182. Gemeente en Feyenoord formuleren de eisen die gesteld worden aan de financiers	<p>Zoals aangegeven in de aanbiedingsbrief van de basisrapportage, staan de Letters of Intent gepland in de zomer van 2018. Financial Close is gepland voor de zomer 2019, waarmee de planning meer in pas loopt met bijvoorbeeld het RO-proces en aanbesteding van het stadion.</p>

Voorwaarden Gemeentelijke Position paper

Voorwaarden van gemeente aan Feyenoord	Stand van zaken
<p>Financiering</p> <p>Voorwaarde 11</p> <p>1. In overeenstemming met de banken en andere vermogensverschaffers zal sprake moeten zijn van de gemeente conveniërende afspraken met betrekking tot:</p> <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. <p>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.</p> <p>3. Eind 2017 moet er een concreet voorstel liggen voor het toewerken naar een organisatie die gesteld staat voor de verbrede exploitatie.</p>	<p>De voorwaarde staat niet ter discussie en zal komend jaar worden uitgewerkt.</p>
<p>Herontwikkeling kuip</p> <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 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. <p>Genoemde voorwaarden worden opgenomen in overeenkomsten met derden.</p>	<p>Na de eerste belangrijke afwegingen van Feyenoord deze zomer zal dit onderwerp worden uitgewerkt.</p>

Voorwaarden Gemeentelijke Position paper

Voorwaarden van gemeente aan Feyenoord	Stand van zaken
<p>Mobiliteitsaanpak</p> <p>Voorwaarde 13</p> <p>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.</p> <p>2. Realisatieplicht door Feyenoord of derden van de door Feyenoord te realiseren fysieke maatregelen voor start bouw nieuwe stadion.</p>	<p>Het mobiliteitscontract is vastgesteld door het B&W en aan de raad toegezonden.</p>
<p>Kwaliteit gebiedsontwikkeling</p> <p>Voorwaarde 14</p> <p>1. De kwaliteitseisen, zoals omschreven, worden door Feyenoord onderschreven.</p> <p>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.</p>	<p>De kwaliteitseisen staan niet er discussie en vormen het uitgangspunt voor de verdere ontwerputwerkingen die op dit moment plaatsvinden alsmede voor de gesprekken met de potentiële gebiedsontwikkelaars.</p> <p>Voor Parkstad-Zuid en het Stadion worden de nota's van uitgangspunten op dit moment geformuleerd. Voor het welstandsbeleid is een voorstel in voorbereiding. Dit zal in Q2 2018 aan de raad worden aangeboden.</p>
<p>Masterplan feyenoord city</p> <p>Voorwaarde 15</p> <p>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.</p>	<p>Zoals al aan de raad gemeld in de beantwoording van de schriftelijke vragen van Verheij (17bb7168 Voortgang Feyenoord City) zal het Masterplan later opgeleverd worden door Feyenoord. Dit zal voor de zomer zijn, gelijk met het VO stadion. De in de voorwaarde genoemde aspecten worden op dit moment onderzocht en uitgewerkt.</p>

Voorwaarden Gemeentelijke Position paper

Voorwaarden van gemeente aan Feyenoord	Stand van zaken
<p>Duurzaamheid</p> <p>Voorwaarde 16</p> <ol style="list-style-type: none">1. Feyenoord onderschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam.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.	<p>Feyenoord onderschrijft de duurzaamheidsambities. Op dit moment wordt de operationalisatie van de duurzaamheidsambities ten behoeve van het Masterplan en het VO Stadion onderzocht en op haalbaarheid getoetst.</p>
<p>Communicatie en participatie</p> <p>Voorwaarde 17</p> <p>Feyenoord voert het communicatie- en participatieplan uit, en biedt ruime mogelijkheid voor betrokkenheid van de verschillende doelgroepen bij de verschillende planonderdelen.</p>	<p>Zoals uit deze voortgangsrapportage blijkt, blijft communicatie en participatie een belangrijk aandachtspunt. Komende periode worden de participatieactiviteiten geïntensiveerd, gekoppeld aan de planvorming en onderzoeken die plaatsvinden, Tegelijk leert de ervaring dat dit niet per definitie tot draagvlak lijkt, zeker niet in deze fase waar niet alle antwoorden en waarborgen te geven zijn.</p>