



Aan de gemeenteraad

Betreeft: Voortgangsrapportage Feyenoord City

Datum: B&W 24 april 2018 **26 APR 2018**

Onderwerp:

Voortgangsrapportage Feyenoord City april 2018

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

De voortgangsrapportage Feyenoord City is een uitvloeisel van het raadsbesluit op 6 juli 2017 waarbij Feyenoord City is aangewezen als risicovol project conform de Regeling risicovolle projecten Rotterdam 2012. Twee keer per jaar (in april en in oktober) rapporteert ons college aan uw raad in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten. De opzet en werkwijze van de rapportages is omschreven in de Basisrapportage (november 2017). De rapportages komen in de plaats van andere rapportages zoals bijvoorbeeld in het kader van de Monitor Grote Projecten. Bijgaand bieden wij u de rapportage aan van april 2018.

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

Aanwijzing Feyenoord City in het kader van de Regeling risicovolle projecten Rotterdam 2012 (raad, 6 juli 2017)

Basisrapportage Feyenoord City (B&W, 13 december 2017, 17bb10292)

Raadsbesluit Position Paper Feyenoord City (raad, 11 mei 2017)

Toelichting:

Bijgaand bieden wij u de eerste voortgangsrapportage over Feyenoord City aan sinds het besluit van uw raad op 11 mei 2017 om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het project. De looptijd van de rapportage is mei 2017 – maart 2018. Uitgangspunt voor de rapportage is de Position Paper van mei 2017. Tevens is rekening gehouden met de aan de raad gemelde (plannings)wijzigingen in de beantwoording van de schriftelijke vragen van Verheij (17bb7168 Voortgang Feyenoord City) en de aanbiedingsbrief bij de Basisrapportage (17bb10294).

Door de gemeenteraad is bij het besluit over de aanwijzing van Feyenoord City als risicovol project gevraagd om een online dashboard. Dit is uitgewerkt met een combinatie van een webpagina en een zogenaamde clickable pdf. De clickable pdf is zo opgezet dat de gebruiker een goed overzicht kan krijgen en snel naar de informatie waarin de gebruiker geïnteresseerd is, kan gaan. Voor deze vorm is gekozen omdat deze gebruiksvriendelijk is bij digitaal gebruik, maar ook goed kan worden geprint. Wij hopen hiermee invulling gegeven te hebben aan de wens van uw raad.



De voortgangsrapportage is na vaststelling door ons college gepubliceerd op de gemeentelijke website (www.rotterdam.nl/voortgangsrapportage-FC). Daarmee is de rapportage dus openbaar. In de bijlage treft u de printbare versie van de voortgangsrapportage aan.

Opzet voortgangsrapportage

Het project Feyenoord City bestaat uit vijf onderdelen die ieder afzonderlijk worden gemonitord, te weten Overall, Gebiedsontwikkeling, Realisatie nieuw stadion, Mobiliteitsaanpak en Sociaal economisch programma. Zodra de planvorming voor de herontwikkeling van de Kuip concreter wordt, zal dit als zesde onderdeel worden toegevoegd aan de voortgangsrapportage. Tot die tijd zullen eventuele relevante vorderingen op dit punt gemeld worden bij 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 stand wordt per onderdeel (en samengevat voor het gehele project) weergegeven in cirkeldiagrammen met een korte omschrijving. Indien de korte omschrijving de behoefte geeft aan meer informatie, kan daar naar door worden geklikt. De vijf segmenten van de cirkel corresponderen met de vijf invalshoeken voor de monitoring. Ieder segment krijgt zijn eigen kleurcodering. Om een zo reëel mogelijk beeld van de stand te geven is gekozen voor een graduele toepassing van drie basiskleuren afhankelijk van de waardering van de betreffende invalshoek. Dit is vergelijkbaar met de Eindtoets Meerjarig Verbeter Programma van Financial Audit (juni 2017). De drie basiskleuren zijn ontleend aan de Monitor Grote Projecten:

- Groen: ontwikkelingen zijn conform de verwachting obv de Basisrapportage, geen extra aandacht gewenst
- Oranje: ontwikkelingen wijken licht af van de Basisrapportage, verdienen extra aandacht omdat risico op afwijkingen toeneemt
- Rood: ontwikkelingen wijken af van de Basisrapportage, maatregelen zijn gewenst.

Voor de bestuurlijke betrekkingen tussen ons college en uw raad is een apart onderdeel ingericht met alle informatie over ingediende moties, toezeggingen, schriftelijke vragen en andere correspondentie tussen college en raad. Ook voor de stand met betrekking tot het voldoen aan de 17 randvoorwaarden uit de Position Paper is een apart onderdeel opgenomen.

Deze voortgangsrapportage is vooralsnog de enige in zijn soort. Het is namelijk voor de eerste keer dat de raad gebruik heeft gemaakt van haar bevoegdheid een project aan te wijzen in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten. Wij hebben getracht met de voorliggende rapportage zo overzichtelijk en transparant mogelijk inzicht te geven in de voortgang van het project Feyenoord City en in de ontwikkeling van de risico's. Mocht uw raad suggesties hebben voor verbetering van de wijze van rapporteren, dan vernemen wij deze graag.

Stand van het project

Op 11 mei heeft uw raad de Position Paper Feyenoord City vastgesteld met daarin 17 voorwaarden waaraan voldaan moet worden om de gemeentelijke bijdrage aan Feyenoord City gestand te doen. De gemeentelijke bijdrage betreft:

- a) Deelname in het eigen vermogen voor de financiering van een nieuw stadion Feyenoord, in de vorm van gewone aandelen tot een bedrag van ten hoogste € 40 miljoen en maximaal 49 procent van de aandelen in Stadion Feijenoord NV;



- b) Aankoop van grond voor maximaal € 60 mln (prijsspeil 2016) om deze, in overeenstemming met de reguliere geldende voorwaarden in erfpacht uit te geven aan Nieuw Stadion BV;
- c) Het faciliteren van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City;
- d) Effectuering van de omzetting van de bestaande lening (€ 7,9 miljoen) naar preferente niet stemgerechtigde aandelen, met een coupon van 4 procent, in Stadion Feijenoord NV;
- e) De reeds gevoteerde middelen met betrekking tot de ontwikkeling van de outdoor atletiekbaan en het multifunctionele sportcentrum, als onderdeel van het investeringskrediet Sportcampus en Park de Twee Heuvels, te reserveren voor de realisatie van deze functies als onderdeel van de herontwikkeling van de Kuip conform het programma van eisen (2016).

Op <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/feyenoord-city/> is meer informatie te vinden over het raadsbesluit, de Position Paper en de onderliggende onderzoeken en toetsen. Wij bieden u aan om in een inwerksessie het project Feyenoord City nader toe te lichten, zodat u als raad voldoende informatie heeft om uw rol in dit project in te vullen

De komende periode staat in het teken van de voorbereiding van de stadion- en gebiedsontwikkeling (zowel qua planvorming als financiering) en de start van het mobiliteitsprogramma en sociaal-economisch programma om op die wijze invulling te geven aan de randvoorwaarden. Deze activiteiten worden verricht door Feyenoord (afhankelijk van het thema door Stadion Feijenoord NV of Feyenoord Rotterdam NV).

Na het raadsbesluit van 11 mei 2017 heeft Feyenoord de meest cruciale trajecten voor de planning opgestart. Na het afsluiten van de overbruggingsfinanciering in februari jl. zijn alle trajecten om te komen tot invulling van de randvoorwaarden van start gegaan. Wij zijn tevreden over de voortgang van het project en de wijze waarop de Position Paper daarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd. Uit het overzicht met de stand van zaken van de randvoorwaarden in de voortgangsrapportage blijkt dat aan alle randvoorwaarden voortvarend wordt gewerkt en ze niet ter discussie staan. Het risicoprofiel van het project is dan ook niet veranderd in het afgelopen jaar.

Ondanks deze positieve analyse, zijn er in een project als dit altijd dingen die beter kunnen. Op dit moment zijn de belangrijkste aandachtspunten:

- **Planning:** 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. De gemeente ziet er op toe dat het tempo niet ten koste gaat van kwaliteit (ambitieniveau) en zorgvuldigheid en dat tijdig de juiste informatie beschikbaar wordt gesteld aan de gemeente om goede en relevante beslissingen te kunnen nemen.
- **Verwerving:** De kwartiermakers voor de gebiedsontwikkeling zijn in goed gesprek met alle eigenaren van de benodigde gronden en opstallen in fase 1. Ook de eerste 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 enerzijds de kosten binnen de noodzakelijke bandbreedte houden en anderzijds voldoende tempo maken, blijft precair. De gemeente is geen partij in de onderhandelingen maar volgt de gesprekken en kan desgewenst bedrijven helpen met herhuisvesting.
- **Participatie en draagvlak:** Op dit gebied is een behoorlijk aantal activiteiten georganiseerd. De groep die met participatie wordt bereikt, wordt steeds groter. Zo zijn in het eerste kwartaal ook de bewoners van De Esch betrokken. Het betrekken van de omgeving bij de plannen behoeft constant aandacht. Zo wordt bijvoorbeeld getracht 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. Tegelijkertijd kunnen niet alle zorgen worden weggenomen en niet alle vragen worden beantwoord. De planuitwerkingen zijn nog volop gaande. Wanneer de resultaten van deze uitwerkingen gereed zijn kunnen deze in de participatie worden betrokken. Zo kunnen gaandeweg steeds meer zorgen worden weggenomen.

Actieplan mobiliteit

In de brief aan uw commissie BWB van 30 januari 2018 over de voortgang van Feyenoord met de mobiliteitsmaatregelen heeft wethouder MDC aangegeven het actieplan dat in voorbereiding is mee te zullen sturen met de onderhavige voortgangsrapportage. Het actieplan zal na bespreking van het mobiliteitscontract in uw raad, aan uw raad worden toegestuurd.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Aan deze voortgangsrapportage zijn geen financiële of juridische consequenties verbonden.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

C.M. Sjerps

De burgemeester,

A. Aboutaleb