



Aan:
De raadscommissie Majeure Projecten, Organisatie en
Financiën

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

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: Olav Beugels
Telefoon: 06-51074524

Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS19/00589 - 19bb019194
Uw kenmerk: 19bb15787

Datum: 5 september 2019

Betreft: afdoen toezegging19bb15787

Geachte leden van de commissie,

Bij de behandeling van de 3^e Voortgangsrapportage Feyenoord City in uw commissie op 9 mei jl. heb ik toegezegd om een procesvoorstel voor het investeringsmemorandum voor het nieuwe stadion aan u te presenteren (19bb15787). In het uitstelbericht van 5 juli jl. heb ik aangegeven dit procesvoorstel uiterlijk medio september aan uw commissie aan te bieden. Na overleg met Stadion Feijenoord kom ik tot het volgende procesvoorstel.

Investeringsmemorandum voor financial commitment

Uw raad heeft onder voorwaarden ingestemd met een financiële bijdrage aan de realisatie van een nieuw stadion. Deze bijdrage houdt een storting in van maximaal € 40 mln. aan aandelenkapitaal en de aankoop en uitgifte in erfpacht van de grond onder het stadion. De voorwaarden voor deze financiële bijdrage zijn vastgelegd in de Position Paper. Bij financial commitment zal de gemeente, net als andere financiers, de financiële bijdrage definitief toezeggen. Voor alle financiers stelt Stadion Feijenoord een investeringsmemorandum (één voor elke type financiering) op met daarin een uitgebreide toelichting op het pakket waar de financiers instappen. De gemeente krijgt het investeringsmemorandum voor de verschaffers van eigen vermogen.

... maar met een pluspakket

In tegenstelling tot andere financiers zal de gemeente een additioneel informatiepakket ontvangen. In dit pluspakket wordt gedetailleerd beschreven hoe Stadion Feijenoord voldoet aan de voorwaarden in de Position Paper. Het memorandum voor de gemeente is uitvoeriger omdat niet alle in de Position Paper genoemde voorwaarden relevant zijn voor de overige financiers, zoals bijvoorbeeld de afspraken over herontwikkeling van De Kuip.

Voortbouwen op bestaande rapporten

Er is over het nieuwe stadion al veel informatie opgesteld en gevalideerd door onafhankelijke deskundigen. Zo is de haalbaarheidsstudie in 2016 door Brink beoordeeld, gewijzigd en nog een keer beoordeeld. De uitkomsten hiervan heeft Stadion Feijenoord in de plannen verwerkt. Ook heeft Stadion Feijenoord verschillende experts ingeschakeld om de prognoses te verbeteren. Een belangrijk voorbeeld is de validatie van de business case door ISG (International Stadia Group). Begin dit jaar heeft het college op verzoek van uw commissie een onafhankelijke toets (second opinion) op de business case 2.0 laten uitvoeren. Bij de uiteindelijke toetsing (financial commitment) van de plannen wordt voortgebouwd op deze eerder opgestelde rapporten.



Eerst een uitgebreide inhoudsopgave

Ik wil graag in een vroegtijdig stadium overeenstemming met u bereiken over de inhoud en de aanpak van de toets voorafgaand aan financial commitment. Stadion Feijenoord zal daarom de komende periode eerst een gedetailleerde inhoudsopgave van het investeringsmemorandum en het pluspakket voor de gemeente opstellen. Daarbij wordt per onderdeel beknopt aangegeven welke informatie wordt verstrekt. Deze uitgebreide inhoudsopgave voor het investeringsmemorandum zal de gehele Position Paper beslaan. Ik verwacht dat ik dit document medio oktober aan uw commissie kan presenteren. Op dat moment ga ik graag met u in gesprek over de vraag of alle benodigde informatie voor een goede afweging door uw raad benoemd is. Ook bespreek ik dan graag uw wensen voor het toetsingsproces en een eventuele second opinion op de aangeleverde informatie. Van Stadion Feijenoord heb ik begrepen dat zij bereid zijn daarbij aanwezig te zijn om de opzet van het memorandum met uw commissie te bespreken.

Daarna een definitief investeringsmemorandum

Stadion Feijenoord verwacht eind dit jaar de laatste hand te leggen aan alle benodigde overeenkomsten. Daarna is nog enige tijd nodig om alle informatie op gestructureerde wijze op te nemen in het investeringsmemorandum en in het pluspakket voor de gemeente. Momenteel is de verwachting dat het definitieve investeringsmemorandum inclusief de extra informatie voor de gemeente medio februari 2020 gereed is.

Financial commitment

Ook op dat moment zijn bepaalde onderdelen van de planontwikkeling mogelijk nog niet volledig afgerond, zoals de benodigde vergunningen en overeenkomsten. In dat geval kan nog niet over alle voorwaarden uit de Position Paper een definitief oordeel geveld worden. Voor die onderdelen worden ontbindende voorwaarden in het besluit om financial commitment aan te gaan, opgenomen. Dit besluit is voorzien in juni 2020 en valt samen met het moment dat uw raad het bestemmingsplan vaststelt.

Financial close

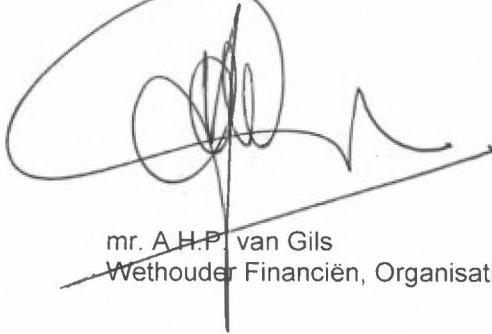
Na financial commitment heeft de projectorganisatie tijd om aan de ontbindende voorwaarden te voldoen. Op het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is en aan alle ontbindende voorwaarden is voldaan, zal financial close plaatsvinden. Mocht een procedure bij de Raad van State aanhangig gemaakt worden, is de financial close voorzien in april 2021. Daarna kan de bouw van het stadion definitief van start gaan.

Onderstaande tabel vat de belangrijkste mijlpalen samen:

Mijlpaal	Datum
Dummy investeringsmemorandum & pluspakket	Oktober 2019
Vaststellen inhoud & toetsingsproces	Oktober/november 2019
Definitief investeringsmemorandum	Februari 2020
Toetsing	Februari 2020 – Juni 2020
Financial commitment	Juni 2020
Invullen ontbindende voorwaarden	Juni 2020 – April 2021
Financial close	April 2021

In deze brief heb ik u een voorstel gedaan voor de informatievoorziening aan uw raad voor de toetsing aan de Position Paper middels een investeringsmemorandum met pluspakket. Ik kijk uit naar de bespreking van dit voorstel in uw commissie en stel voor om toezegging 19bb15787 hiermee als afgedaan te beschouwen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

mr. A.H.P. van Gils
Wethouder Financiën, Organisatie, Haven en Grote Projecten