



# Verantwoording invulling voorwaarden Position Paper Feyenoord City

DEFINITIEF CONCEPT

Nieuw Stadion B.V.

Verantwoordingsrapportage ter aanvulling op Investeringsmemorandum

Datum (xx – xxxx- xxxx)

## Content

Inleiding.....	3
Aanleiding.....	3
Samenwerkende partijen ter realisatie van Feyenoord City.....	3
Verbrede samenwerking .....	4
Leeswijzer .....	4
Overzicht Voorwaarden Feyenoord City .....	5
1    Voorwaarde 1 – Algemeen .....	6
1.1    Voorwaarde 1.1.....	6
1.2    Voorwaarde 1.2.....	7
2    Voorwaarde 2 – Sociaal-economisch programma .....	8
2.1    Voorwaarde 2.....	8
3    Voorwaarde 3 – Private gebiedsontwikkeling.....	10
3.1    Voorwaarde 3.1.....	10
3.2    Voorwaarde 3.2.....	11
4    Voorwaarde 4 – Verkoop gemeenteground.....	13
4.1    Voorwaarde 4.....	13
5    Voorwaarde 5 – Aankoop grond stadion .....	15
5.1    Voorwaarde 5.1.....	15
5.2    Voorwaarde 5.2.....	16
5.3    Voorwaarde 5.3.....	16
6    Voorwaarde 6 – Uitgifte grond stadion.....	18
6.1    Voorwaarde 6.1.....	18
6.2    Voorwaarde 6.2.....	19
6.3    Voorwaarde 6.3.....	19
7    Voorwaarde 7 – Zeggenschap selectie partijen .....	21
7.1    Voorwaarde 7.1.....	21
7.2    Voorwaarde 7.2.....	22
8    Voorwaarde 8 – Youth Olympic Games 2023 .....	23
8.1    Voorwaarde 8.....	23
9    Voorwaarde 9 – Bijdrage eigen vermogen.....	24
9.1    Voorwaarde 9.1.....	24
9.2    Voorwaarde 9.2.....	25

9.3	Voorwaarde 9.3.....	25
9.4	Voorwaarde 9.4.....	26
9.5	Voorwaarde 9.5.....	26
9.6	Voorwaarde 9.6.....	27
10	Voorwaarde 10 - Financiers.....	28
10.1	Voorwaarde 10.1.....	28
10.2	Voorwaarde 10.2.....	29
11	Voorwaarde 11 - Financiering.....	30
11.1	Voorwaarde 11.1.....	31
11.2	Voorwaarde 11.2.....	32
11.3	Voorwaarde 11.3.....	32
12	Voorwaarde 12 – Herontwikkeling De Kuip.....	34
12.1	Voorwaarde 12.1.....	35
12.2	Voorwaarde 12.2.....	35
12.3	Voorwaarde 12.3.....	36
12.4	Voorwaarde 12.4.....	36
12.5	Voorwaarde 12.5.....	37
12.6	Voorwaarde 12.6.....	37
12.7	Voorwaarde 12.7.....	38
13	Voorwaarde 13 - Mobiliteitsplan.....	39
13.1	Voorwaarde 13.1.....	40
13.2	Voorwaarde 13.2.....	42
14	Voorwaarde 14 - Gebiedskwaliteit.....	43
14.1	Voorwaarde 14.1.....	44
14.2	Voorwaarde 14.2.....	44
15	Voorwaarde 15 - Masterplan.....	46
15.1	Voorwaarde 15.....	47
16	Voorwaarde 16 - Duurzaamheid.....	48
16.1	Voorwaarde 16.1 & 16.2.....	48
17	Voorwaarde 17 – Communicatie & Participatie.....	49
17.1	Voorwaarde 17.....	49

## Inleiding

### Aanleiding

Eind 2016 zetten Feyenoord Rotterdam N.V. (hierna: “Feyenoord”) en Stadion Feijenoord N.V. (hierna: “Stadion Feijenoord”) het voornemen een nieuw stadion te realiseren om in een initiatief om de haalbaarheidsstudie Feyenoord City op te stellen en te presenteren. In de haalbaarheidsstudie werden de plannen voor de ontwikkeling van een nieuw stadion voor Feyenoord, in combinatie met een gebiedsontwikkeling, als haalbaar beoordeeld. Deze haalbaarheidsstudie werd vervolgens aangeboden aan de gemeente Rotterdam op 21 november 2016 en werd ten behoeve van de politieke besluitvorming voorzien van een aantal aanvullingen op 8 maart 2017. Op basis van deze haalbaarheidsstudie besloot de gemeente Rotterdam om, onder de voorwaarden van het door haar opgestelde position paper, de ontwikkeling van Feyenoord City te ondersteunen en faciliteren.

In het voorliggende document leggen Stadion Feijenoord en Feyenoord Rotterdam, als initiatiefnemers, in gezamenlijkheid met samenwerkingspartner Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (hierna: “STIGAM”) verantwoording af over de wijze waarop wordt voldaan aan de door de gemeente Rotterdam gestelde voorwaarden.

Naast deze verantwoordingsrapportage geeft Stadion Feijenoord ook een Investeringsmemorandum uit. Waarvan de dummy-versie tegelijkertijd met deze dummy is aangeboden. Het Investeringsmemorandum wordt uitgegeven ten behoeve van (potentiële) participanten in het eigen vermogen van Stadion Feijenoord. Dit ter realisatie van een nieuw en modern multifunctioneel stadion in Rotterdam met als hoofdbespeler Feyenoord Rotterdam. De informatie in het Investeringsmemorandum vormt in het geval van een aantal voorwaarden de inhoudelijke onderlegger bij de toelichting op de wijze waarop specifieke voorwaarden inzake de financiering zijn ingevuld.

### Samenwerkende partijen ter realisatie van Feyenoord City

#### **Stadion Feijenoord N.V.**

Stadion Feijenoord en Feyenoord Rotterdam vormen samen de initiatiefnemers van Feyenoord City. Stadion Feijenoord is een in 1935 opgerichte naamloze vennootschap die zich richt op het in stand houden en optimaal exploiteren van Stadion Feijenoord in Rotterdam, beter bekend als De Kuip. Ten behoeve van de exploitatie wordt dienstverlening aangeboden in vier verschillende segmenten: vastgoedexploitatie, horecaexploitatie, beveiligingsactiviteiten en hospitality-activiteiten.

Met het oog op de voorbereidingen voor het nieuwe Stadion voor Feyenoord, is in oktober 2017 Nieuw Stadion B.V. (hierna: “Nieuw Stadion”) opgericht. Nieuw Stadion is een 100% dochter van Stadion Feijenoord en is opgericht ten behoeve van de totstandkoming, de financiering, de bouw en na oplevering de exploitatie en het beheer van het nieuwe Stadion.

#### **Feyenoord Rotterdam N.V.**

De betaaldvoetbalorganisatie (BVO) Feyenoord ontstond in 1908, als een vriendenclubje dat in een café op Rotterdam-Zuid besloot om voortaan wat minder vrijblijvend de voetbalschoenen aan te trekken dan tot dat moment was gebeurd. Dik honderd jaar later is de vriendenclub uitgegroeid tot een internationaal vermaard instituut in de vorm van een naamloze vennootschap.

### **Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas**

De STIGAM die de grondexploitatie voor fase 1 van Feyenoord City gaat uitvoeren is in juli 2018 opgericht. De activiteiten van de stichting zien op:

- Planvoorbereiding (opstellen masterplan, opstellen grondexploitatie, verrichten noodzakelijke onderzoeken, opstellen bestemmingsplan, etc.)
- Verwerving benodigde gronden en panden (inclusief uitplaatsing bedrijven)
- Bouwrijp maken
- Aanleg openbare ruimte
- (Organiseren) Beheer openbare ruimte
- Adviseren over en deels uitvoeren van het Sociaal economisch programma en het Mobiliteitsplan Feyenoord City
- Uitgeven kavels aan ontwikkelaars voor vastgoedontwikkeling (bv woningbouw)

Na een uitgebreid selectieproces is in het najaar van 2018 een ontwikkelconsortium geselecteerd. Dit ontwikkelconsortium wordt gevormd door drie partijen die een respectabele staat van dienst hebben in Rotterdam, te weten Provast, Heijmans en Syntrus Achmea. De STIGAM heeft geen winstoogmerk en investeert te allen tijde ten behoeven van de in de statuten vastgelegde doelstellingen.

De Stichting wordt middels een bestuur van vier leden aangestuurd. Twee leden zijn onafhankelijk en twee leden treden op namens de marktpartijen. De Raad van Toezicht bestaat uit 5 personen, namelijk één onafhankelijke voorzitter, twee leden op voordracht van de marktpartij, één lid op voordracht van Stadion Feijenoord en één lid op voordracht van de gemeente. De Raad van Toezicht ziet toe op het opereren van het bestuur en het naleven van de statuten. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de notitie "Governance Gebiedsontwikkeling Feyenoord City" (zie 19bb14408).

### **Verbrede samenwerking**

Omdat de samenwerking rondom Feyenoord City ten opzichte van het Haalbaarheidsonderzoek verder is verbreed met de oprichting van STIGAM is dit document in gezamenlijkheid opgesteld. Daar waar relevant maken wij per randvoorwaarde duidelijk wat de demarcatie is tussen de verantwoordelijkheden van Stadion Feijenoord /Feyenoord Rotterdam enerzijds en de Stichting Gebiedsontwikkeling anderzijds.

### **Leeswijzer**

Iedere door de gemeente gestelde voorwaarde is in een afzonderlijk hoofdstuk uitgewerkt, waarbij wordt aangegeven of wordt voldaan aan een voorwaarde en op welke wijze dit wordt onderbouwd. In de te verschijnen verantwoordingsrapportage wordt, indien nog niet is voldaan aan een voorwaarde, toegelicht wat de achtergrond hiervan is en op welke wijze in een vervolgproces alsnog wordt gekomen tot invulling van de door de gemeente gestelde voorwaarde of op welke wijze nakoming van de voorwaarde is geborgd. Daarnaast lichten wij toe, wat het moment is dat deze voorwaarde definitief zal zijn ingevuld. Om dit document zo beknopt mogelijk te houden is iedere voorwaarde voorzien van een kader waarin verwijzingen naar originele documenten kunnen worden gevonden. Deze documenten dienen als nadere achtergrondinformatie bij deze rapportage.

In het volgende hoofdstuk treft u allereerst een overzicht van de stand van zaken, voordat wij overgaan tot de behandeling van de voorwaarden in afzonderlijke hoofdstukken.

## Overzicht Voorwaarden Feyenoord City

In het onderstaande overzicht zal per voorwaarde definitief worden aangegeven of aan de desbetreffende voorwaarde is voldaan, of dat onder voorwaarden hieraan is voldaan.

Voorwaarde	Korte omschrijving	Status
1.	Algemeen	[Kleurcode]
2.	Sociaal-economisch Programma	[Kleurcode]
3.	Private Gebiedsontwikkeling Feyenoord City	[Kleurcode]
4.	Verkoop gemeentegrond	[Kleurcode]
5.	Aankoop grond stadion	[Kleurcode]
6.	Uitgifte grond stadion	[Kleurcode]
7.	Zeggenschap selectie partijen	[Kleurcode]
8.	Youth Olympic Games 2023	[Kleurcode]
9.	Bijdrage eigen vermogen	[Kleurcode]
10.	Financiers	[Kleurcode]
11.	Financiering	[Kleurcode]
12.	Herontwikkeling van de Kuip	[Kleurcode]
13.	Mobiliteitsaanpak	[Kleurcode]
14.	Kwaliteit gebiedsontwikkeling	[Kleurcode]
15.	Masterplan Feyenoord City	[Kleurcode]
16.	Duurzaamheid	[Kleurcode]
17.	Communicatie en participatie	[Kleurcode]

# 1 Voorwaarde 1 – Algemeen

Feyenoord City is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stadionpark. Het Stadionpark-gebied beslaat een groter gebied waarbij ingezet wordt op het versterken van de interne en externe verbindingen en op een kwaliteitsimpuls van de Sportcampus, Park de Twee Heuvels, bedrijvenpark Stadionweg en het Eiland van Brienoord. De ambities voor het gehele Stadionpark blijven onverminderd hoog. Het wordt een gebied met een inrichting die meer bewegen en een actieve leefstijl stimuleert. Naast ruimte voor moderne sportvoorzieningen voor de breedtesport biedt het ook plaats aan woningbouw, werkgelegenheid en opleidingsmogelijkheden. Het wordt een gebied waar sport, lifestyle en gezond wonen en werken samenkomen; een gebied met een grote meerwaarde voor de regio, heel Rotterdam en de NPRZ-wijken in het bijzonder.

Feyenoord City bestaat uit vier businesscases (grondexploitatie fase 1+2, grondexploitatie fase 3, een aparte businesscase voor het nieuwe Stadion en een aparte businesscase voor de herontwikkeling van De Kuip) met een overkoepelende en samenhangende ambitie. Deze ambitie uit zich in de ruimtelijke kwaliteit, de economische betekenis van het gebied en het gebied als aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied. Maar ook het sociaal- maatschappelijk programma en de mobiliteitsambities zijn integraal onderdeel van Feyenoord City. Voor de gemeente is deze overkoepelende ambitie cruciaal en het realiseren daarvan is voor de gemeente voorwaarde voor haar medewerking aan Feyenoord City. De gemeente gaat er daarom vanuit dat iedere partij die toetreedt tot Feyenoord City deze ambities onderschrijft en vanuit zijn eigen rol hieraan zal bijdragen. Wij verwachten van de initiatiefnemers van Feyenoord City dat zij toekomstige partners hierop zullen selecteren.

Voor de gemeente is van belang dat duidelijk is met welke entiteiten welke afspraken gemaakt moeten worden. Hiertoe wil de gemeente uiterlijk eind 2017 een duidelijke beeld van de verschillende entiteiten, hun juridische structuur, hun taken, hun onderlinge verhoudingen en het type deelnemers. De entiteiten moeten opgericht zijn voor de eerste te ondertekenen overeenkomst.

## *Voorwaarde 1:*

- 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 zeggenschapstructuur kent.*

## 1.1 Voorwaarde 1.1

### 1.1.1 Invulling randvoorwaarde 1.1.

<i>Toekomstige toetredende partijen onderschrijven de overkoepelende ambitie van Feyenoord City en de inhoud van deze position paper.</i>	[Kleurcode]
---	-------------

Als initiatiefnemers van Feyenoord City zijn Stadion Feijenoord en Feyenoord Rotterdam reeds bij de gemeente bekende partijen. Ter realisatie van het nieuwe stadion is een dochteronderneming opgericht door Stadion Feijenoord genaamd Nieuw Stadion. De volledige juridische structuren van Stadion Feijenoord en Feyenoord Rotterdam zijn terug te lezen in de definitieve versie van het Investeringsmemorandum.

Sinds de gemeentelijke besluitvorming zijn er ook een aantal nieuwe partijen toegetreden tot het samenwerkingsverband: STIGAM, met als participanten de marktpartijen Heijmans Vastgoed B.V., Syntrus Achmea en Provast. De borging van de te onderschrijven ambities en inhoud van deze position paper waren onderdeel van de selectieleidraad. De position paper is vervolgens integraal opgenomen als bijlage bij de raamovereenkomst tussen de stichting en de gemeente en de raamovereenkomst tussen Stadion Feijenoord en de STIGAM. Daarnaast is in de gezamenlijke driepartijenovereenkomst,

die als verdere uitwerking van de hierboven genoemde bilaterale overeenkomsten geldt, de position paper eveneens als bijlage opgenomen en wordt hiernaar verwezen in de overeenkomst.

Bij het verschijnen van deze verantwoordingsrapportage vermelden wij welke partijen tussentijds zijn toegetreden en op welke wijze het onderschrijven van de overkoepelende ambitie van Feyenoord City alsmede de inhoud van de position paper zijn geborgd. Tot slot lichten wij toe hoe wij gedurende de verdere ontwikkeling van het gebied dit aspect borgen.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raamovereenkomst Gemeente Rotterdam – Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas d.d. 18 oktober 2018.</li> <li>• Raamovereenkomst Stadion Feijenoord N.V.–Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas d.d. 18 oktober 2018.</li> <li>• Driepartijenovereenkomst</li> </ul>
---------------	---

### 1.1.2 Vervolproces

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolgproces om te komen tot de definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 1.2 Voorwaarde 1.2

### 1.2.1 Invulling voorwaarde 1.2.

<i>Oprichting van juridische entiteiten die benodigd zijn om Feyenoord City te realiseren en die een de gemeente conveniërende eigenaars/aandeelhouders en zeggens- schapsstructuur kent.</i>	[Kleurcode]
---	-------------

Voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling is in juli 2018 de STIGAM opgericht. De gemeente Rotterdam is betrokken geweest bij de totstandkoming van de selectieleidraad en de keuze voor het ontwikkelconsortium. Onderdeel van dit selectieproces was om te komen tot een de gemeente conveniërende governancestructuur voor de gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft middels ondertekening van de Raamovereenkomst met de STIGAM en de daaropvolgende driepartijenovereenkomst tussen gemeente, Stadion Feijenoord en de stichting aangegeven dat voor de governancestructuur van de gebiedsontwikkeling sprake is van een haar conveniërende structuur.

Voor wat betreft de aandeelhouders- en zeggensstructuur van Stadion Feijenoord en Nieuw Stadion volgt de uitwerking bij het verschijnen van het Investeringsmemorandum. Op dat moment verschijnen de concept-statuten, die met medeneming van de door de gemeente gestelde eisen aan de aandeelhoudersstructuur en zeggenschap zullen worden vormgegeven.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Notitie Governance gebiedsontwikkeling (19bb14408)</li> </ul>
---------------	--

### 1.2.2 Vervolproces

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolgproces om te komen tot de definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]



## 2 Voorwaarde 2 – Sociaal-economisch programma

### Sociaal-economisch programma Feyenoord City

De plannen voor Feyenoord City bevatten een ambitieuze maatschappelijke doelstelling. Feyenoord City zet daarbij sport in als vliegwiel voor vernieuwing en ontwikkeling van mensen. Niet alleen door de ontwikkeling van het nieuwe stadion, maar ook met een sociaal-economisch programma wat geïntegreerd wordt in de ruimtelijke uitwerkingen van het project. Voor de gemeente is de maatschappelijke meerwaarde een zeer belangrijke reden om deze ontwikkeling te faciliteren en daarbij ook actief te participeren.

De gemeente onderschrijft de bouwstenen van Feyenoord City, zoals verwoord in het sociaal-economisch programma 'Feyenoord City – Brengt Rotterdam in beweging':

- Het vormen van een multisportclub Feyenoord om de sportparticipatie te vergroten, maar ook het topsportklimaat van de verschillende sporten te verbeteren. Feyenoord gaat satelliet-activiteiten in de omliggende wijken opzetten, dicht bij de mensen, om zo de drempel om te gaan sporten te verkleinen.
- Op basisscholen van Zuid gaat Feyenoord extra sport- en beweegprogramma's opzetten: de sportschool in de wijk.
- De openbare ruimte van Feyenoord City wordt zodanig ingericht dat deze uitnodigt tot bewegen en ongeorganiseerd sporten. Urban Sports hebben hierbij extra aandacht.
- Feyenoord City krijgt een broedplaats voor innovatie (nieuwe producten, nieuwe verdienmodellen) rondom de drie centrale thema's van Feyenoord City: Performance, Community, Healthy living, met een focus op sport. Leren, werken en ondernemen wordt hier gecombineerd door de vestiging van wetenschap, bedrijfsleven én onderwijs.
- Feyenoord City realiseert een wereldwijd toonaangevende Sportexperience. Een plek waar jong en oud kunnen ervaren hoe leuk sport is, waar ze kunnen experimenteren en zich kunnen laten testen.

Veel van bovenstaande bouwstenen sluiten aan bij het gemeentelijke sport- en beweegbeleid (Sportnota Rotterdam), de opdracht die de stichtingen Rotterdam Sportsupport en Rotterdam Topsport krijgen van gemeente Rotterdam, en bestaande programma's waarmee basisscholen al meer aan bewegen kunnen doen, zoals Lekker Fit! en schoolsport.

Ook worden de eerste twee punten verder uitgewerkt met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). In overleg met het NPRZ zijn de werkgelegenheidsdoelen van Feyenoord City ook geconcretiseerd:

- In de bouw en exploitatiefase betreft Feyenoord City jaarlijks minimaal 310 arbeidskrachten uit Zuid voor laag- en ongeschoold werk. Via het werkgeversservicepunt worden werkzoekenden benaderd voor de verschillende soorten werk in Feyenoord City;
- Feyenoord City biedt jaarlijks carrière startgaranties voor MBO 1/2/3/4 bij aannemers en exploitanten van de nieuw te ontwikkelen activiteiten en evenementen op het gebied met focus op horeca, retail, en (preventieve) zorg en techniek.

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

### 2.1 Voorwaarde 2

#### 2.1.1 Invulling voorwaarde

<p><i>De gemeente vindt het sociaal-economisch programma dermate belangrijk dat de gemeente een stappenplan voor de implementatie van Feyenoord verlangt.</i></p> <p><i>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:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>2018: oprichting Multi sportclub Feyenoord.</i></li></ul>	[Kleurcode]
--	-------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>2019: Implementatieplan broedplaats 'Feyenoord City' gereed in samenwerking met onderwijsinstanties en bedrijfsleven.</i></li> <li>• <i>Vanaf 2020: jaarlijks minimaal 310 arbeidskrachten uit Zuid inzetten voor laag- en ongeschoold werk.</i></li> </ul>	
---	--

Bij de aanbidding van het Haalbaarheidsonderzoek is door Feyenoord het belang van een ambitieuze bijdrage aan de sociaal-economische bijdrage aan Rotterdam Zuid onderschreven. Idee is om daarbij sport in te zetten als vliegwiel voor vernieuwing en ontwikkeling van mensen. Niet alleen door de ontwikkeling van het nieuwe stadion, maar ook met een sociaal-economisch programma dat geïntegreerd wordt in de ruimtelijke uitwerking van het project.

Stadion Feijenoord, Feyenoord Rotterdam en de gemeente Rotterdam hebben op 6 maart 2019 de Basisovereenkomst Sociaal-economisch Programma getekend tijdens de feestelijke opening van het eerste Clubhuis Feyenoord aan het Afrikaanderplein. Bijgesloten bij deze overeenkomst zit het definitieve Sociaal Economisch Programma met een bijbehorend stappenplan. Dit verder uitgewerkte stappenplan vervangt het grove stappenplan op hoofdlijnen, zoals was opgenomen in de position paper.

Bij de oplevering van de definitieve verantwoordingsrapportage verschaffen wij inzicht in de definitieve invulling van de randvoorwaarden. Dit zal met name het verschaffen van inzicht zijn in de wijze waarop de rollen zijn verdeeld tussen de STIGAM en Feyenoord en de borging van de verdere uitvoering van het programma. Daarbij geven wij ook inzicht in de wijze waarop de gebiedsontwikkeling bijdraagt aan de invulling van de doelstellingen uit het Sociaal-Economisch Programma.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Collegebrief over basisovereenkomst sociaal economisch programma Feyenoord (18bb10902)</li> <li>• Basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord (18bb10900)</li> <li>• Sociaal Economisch Programma Feyenoord (18bb10898)</li> </ul>
---------------	--

### 2.1.2 Vervolproces

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolproces om te komen tot de definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 3 Voorwaarde 3 – Private gebiedsontwikkeling

### *Grondexploitatie Feyenoord City*

Feyenoord City is uitgewerkt in verschillende businesscases. Er is een businesscase specifiek voor het nieuwe stadion, en een businesscase specifiek voor de herontwikkeling van de Kuip. Er is een grondexploitatie gemaakt die de basis vormt voor deze businesscases, en daarmee fasen 1 (inclusief nieuwe stadion) en 2 van de gebiedsontwikkeling behelst. Daarnaast is er een aparte grondexploitatie gemaakt voor fase 3 van Feyenoord City, de verdere ontwikkeling van de Stadiondriehoek. De grondexploitatie wordt uitgevoerd door Feyenoord en marktpartijen, en is ook op basis van markt-parameters opgesteld.

De besluitvorming op dit moment behelst fase 1 (ontwikkeling ten noorden van de Stadionweg) en 2 (herontwikkeling van de Kuip) van Feyenoord City. De gemeente hecht aan de uitvoering van fase 3, gezien de meerwaarde die zij daarin ziet. De gemeente staat hier dus positief tegenover, maar wil gezien de termijn waarop dit zal kunnen plaatsvinden nadere afspraken maken op het moment dat deze doorontwikkeling daadwerkelijk aan de orde is.

De eerste twee fasen van Feyenoord City zal op basis van een private grondexploitatie opgepakt worden. Voor het tot stand brengen van de gebiedsontwikkeling wordt de volgende medewerking gevraagd aan de gemeente:

- Planologische medewerking
- Verkoop gemeentelijke grond
- Aankoop grond ten behoeve van het nieuwe stadion
- Uitgifte van die grond aan BV nieuw stadion in erfpacht

Daarnaast hecht de gemeente grote waarde aan betrokkenheid van professionele partijen bij de eerste fase van Feyenoord City. Dit zal als vijfde punt hier worden behandeld.

### *Planologische medewerking*

De gemeente heeft de bereidheid publiekrechtelijke medewerking aan de plannen te verlenen. Daarbij moet de gemeente wel aantekenen dat bij publiekrechtelijke besluitvorming de gemeente gehouden is alle betrokken belangen zorgvuldig af te wegen. In geen geval zal het bepaalde in deze position paper de gemeente belemmeren in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taak.

De belangrijkste planologische besluiten van de gemeente betreffen het vaststellen van het bestemmingsplan en het afgeven van de omgevingsvergunning. De basis voor het bestemmingsplan vormt het definitieve masterplan. Het bestemmingsplan moet echter ook de Veranda omvatten, gezien de ligging van deze wijk ten opzichte van de ontwikkeling. In deze position paper zijn de belangrijkste inhoudelijke punten opgenomen, waar ook in het omzetten van concept-masterplan naar definitief masterplan rekening mee gehouden dient te worden. De gemeente zal de randvoorwaarden in het vervolg uitwerken in reguliere producten als welstandsparagraaf voor het gebied en nota van uitgangspunten voor deelprojecten. De gemeente wil in overleg met Feyenoord City afspreken in welke vorm de kwaliteitsborging/supervisie in het vervolg zal plaatsvinden.

Feyenoord City stelt de benodigde producten op ten behoeve van de planologische procedures. Bij de onderbouwing horen in ieder geval een milieueffectrapportage, programmatische onderbouwing en een veiligheidsrapportage. Voor de gemeente is de inbreng in en betrokkenheid van de omgeving bij de totstandkoming van de producten van groot belang.

### *Voorwaarde 3:*

- 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.*

### 3.1 Voorwaarde 3.1

#### 3.1.1 Invulling voorwaarde

<i>Feyenoord City stelt zelf de benodigde producten op voor het doorlopen van alle</i>	[Kleurcode]
--	-------------

<i>publiekrechtelijke procedures en betreft hierbij proactief de omgeving.</i>	
--	--

Bij de invulling van deze voorwaarden geven wij inzicht in de opgeleverde producten ten behoeve van de publiekrechtelijke procedures en de wijze waarop de omgeving is betrokken bij deze planproducten. Om Feyenoord City te kunnen realiseren, is naast een ruimtelijk kader in de vorm van de gebiedsvisie Stadionpark en het Masterplan, een juridisch-planologische basis nodig. Op dit moment vigeren ter plaatse van het gebied diverse (verouderde) bestemmingsplannen waarbinnen de gebiedsontwikkeling en de bouw van het nieuwe stadion niet mogelijk zijn. Het nieuwe bestemmingsplan biedt de juridische basis voor de concrete plannen. Het bestemmingsplan heeft een ruimtelijk-juridische status en bindt daarmee alle betrokken partijen (overheden en burgers). Het Masterplan vormt de stedenbouwkundige input voor het opstellen van het bestemmingsplan. Bij de besluitvorming over het bestemmingsplan vormen de Milieu Effect Rapportage en de Veiligheidseffectrapportage een belangrijke basis.

De planproducten die worden opgeleverd zijn:

- Masterplan Feyenoord City
- Bestemmingsplan Feyenoord City
- Milieu Effectrapportage (MER) Feyenoord City
- Veiligheidseffectrapportage (VER) Feyenoord City

Naast de genoemde planproducten moeten voor de realisatie van het nieuwe stadion een aantal specifieke vergunningen worden aangevraagd en vervolgens worden verleend door het bevoegd gezag:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen, slopen en uitvoeren van een werk
- Een vergunning in het kader van de Waterwet
- Ontgrondingenvergunning
- Vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming
- Ontheffing Wet natuurbescherming

Verwijzingen:	
---------------	--

### **3.1.2 Vervolproces**

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolproces om te komen tot de definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## **3.2 Voorwaarde 3.2**

### **3.2.1 Invulling voorwaarde**

<i>Gemeente en Feyenoord City maken afspraken over de kwaliteitsborging.</i>	[Kleurcode]
--	-------------

De gemeente stuurt integraal op de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City en de realisatie van het nieuwe stadion daarbinnen. Daartoe heeft het college van B&W van de gemeente

Rotterdam op 5 februari jongstleden een afzonderlijke welstandskamer ingericht inzake Feyenoord City. Deze welstandskamer wordt aangeduid als Q-team Feyenoord City. Het Q-team Feyenoord City treedt in de plaats van de welstandscommissie. In die hoedanigheid toetst zij conceptaanvragen, als zijnde een vorm van vooroverleg, of aanvragen voor de omgevingsvergunning aan verschillende algemene en/of specifieke beleidskaders. De welstandsnota Rotterdam en het Masterplan Feyenoord City vormen de basis, waarin de belangrijkste kwalitatieve uitgangspunten zijn vastgelegd. Daarnaast worden er ook specifieke toetsingskaders voor Feyenoord City geformuleerd door middel van nota's van uitgangspunten voor deelprojecten en programma's van eisen voor buitenruimte van de verschillende deelgebieden.

Omdat in de welstandsnota nog verschillende gebiedstypen van toepassing waren op het plangebied Feyenoord City, heeft het college van B&W dit welstandsbeleid op 21 maart jongstleden gewijzigd. Feyenoord City is nu aangemerkt als toekomstig ontwikkelingsgebied en heeft het gebiedstype stedelijke knooppunt toegewezen gekregen.

De gemeente stuurt verder op de kwaliteit van de verschillende deelgebieden binnen het plangebied door middel van Nota's van Uitgangspunten. Voor het nieuwe stadion is een afzonderlijke Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze Nota van Uitgangspunten is gebruikt bij de verdere uitwerking van het stadionontwerp. Toets op de kwaliteit van het ontwerp vindt vervolgens plaats bij de beoordeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

In de definitieve verantwoordingsrapportage rapporteren wij over de stand van zaken van de afspraken inzake de kwaliteit van het gebied en het stadion.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nota van Uitgangspunten nieuwe Feyenoord Stadion (18bb4168)</li><li>• Masterplan Feyenoord City (19bb21318)</li></ul>
---------------	---

### **3.2.2 Vervolproces**

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolgproces om te komen tot de definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 4 Voorwaarde 4 – Verkoop gemeentegrond

### *Verkoop gemeentelijke grond*

In het gebied ligt op verschillende locaties grond welke in eigendom van de gemeente is. De gemeente is bereid de grond tegen marktwaarde in te brengen voor Feyenoord City fase 1. De waardebepaling van de grond dient op basis van taxatie plaats te vinden. De overdracht vindt plaats op reguliere wijze conform de reguliere voorwaarden van de gemeente. Indien noodzakelijk voor de ontwikkeling kunnen afwijkende afspraken worden gemaakt, mits deze de positie van de gemeente niet verslechteren.

#### *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.*

### 4.1 Voorwaarde 4

#### 4.1.1 Invulling voorwaarde

<i>De verkoop van de gemeentelijke grond in fase 1 vindt plaats op basis van marktconforme waardering, onderbouwd middels taxatie en conform gemeentelijke gronduitgifte-regels.</i>	[Kleurcode]
--	-------------

Uit het Haalbaarheidsonderzoek bleek dat binnen het gebied Feyenoord City de gemeente op verschillende locaties de grondeigenaar is. In het kader van haar medewerking heeft de gemeente de bereidheid uitgesproken om deze grond tegen marktwaarde in te brengen ten behoeve van de eerste fase van Feyenoord City (zoals opgenomen in het concept-masterplan).

Uitgangspunt is dat de waardebepaling van deze gronden geschied op basis van een taxatie en dat de overdracht van de gronden op reguliere wijze en conform de reguliere voorwaarden plaatsvindt. Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat indien het noodzakelijk blijkt voor de realisatie van de ontwikkeling er afwijkende afspraken kunnen worden gemaakt, waarbij de kanttekening geldt dat deze afspraak de gemeentelijke positie niet mogen verslechteren.

Vooruitlopend op de verkoop van de overige gemeentelijke gronden heeft de gemeente geconstateerd dat bij de uitwerking van de koopovereenkomst van de gronden onder Parkstad Zuid (K3) de gemeentelijke gronduitgifte regels niet naar de letter kunnen worden toegepast. De afspraken zijn echter zodanig dat de gemeentelijke positie niet verslechtert.

Op het moment van verschijnen van deze verantwoordingsrapportage is de taxatie van de in te brengen gronden, op basis van een complexwaarde-benadering, afgerond en kan de uitgifte van gronden plaatsvinden op marktconforme basis. De taxatie vindt plaats op basis van het in het Masterplan opgenomen programma.

Het juridisch kader voor de grondtransacties wordt gevormd door de contractuele relaties die zijn ontstaan met de raamovereenkomst tussen de gemeente en de STIGAM en de drie partijenovereenkomst met bovengenoemde partijen en Stadion Feijenoord.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Collegebrief Contractvorming Gebiedsontwikkeling Feyenoord City (18bb8785)</li></ul>
---------------	--

#### **4.1.2 Vervolgproces**

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolgproces om te komen tot de definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 5 Voorwaarde 5 – Aankoop grond stadion

### *Aankoop grond onder het stadion*

De gemeente zal de grond onder het nieuwe stadion aankopen om deze weer in erfpacht uit te geven. Deze transactie vindt plaats onder de volgende voorwaarden:

- De kosten zijn uitgangspunt zijn voor de waardebeoordeling. De waardebeoordeling vindt plaats op basis van marktconforme kostenopstelling met onafhankelijke taxatie voor verwerving en gevalideerde kostenraming. De kosten betreffen verwerving, bouwrijp maken, woonrijp maken en de hieraan gerelateerde kosten (voorbereiding, engineering en reguliere bijkomende kosten).
- De gemeente verkrijgt de gronden voor maximaal de taxatiewaarde en stelt daarbij een maximum van € 60 miljoen prijspeil 2016.
- De gemeente verkrijgt voldoende zekerheid over het in erfpacht kunnen uitgeven van de grond. Dit betekent een:
  - Getekend erfpachtcontract
  - Onherroepelijk bestemmingsplan
  - Omgevingsvergunning voor het nieuwe stadion
  - Getekend aanneemcontract bouwconsortium
  - Afgegeven bouwplicht
  - Financial close nieuwe stadion
- De gemeente koopt de grond aan en geeft deze vervolgens direct in erfpacht uit.

Feyenoord City heeft verkenningen gedaan naar de fiscale aspecten van de businesscases. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat eventuele negatieve fiscale consequenties niet voor rekening van de gemeente komen. Dit geldt niet alleen voor deze grondoverdracht, maar in algemene zin. De betaling van de grond kan in termijnen worden opgedeeld, als onderdeel van de afspraken omtrent zekerstelling van de volledige uitvoering van fase 1 van de gebiedsontwikkeling.

### *Voorwaarde 5:*

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.*
3. *De aankoop prijs is gemaximeerd op €60 miljoen (prijspeil 2016).*

### 5.1 Voorwaarde 5.1

#### 5.1.1 Invulling voorwaarde

<i>De aankoop van de grond onder het nieuwe stadion vindt middels gemeentelijke verwervingsregels plaats en wordt onderbouwd middels een marktconforme taxatie.</i>	[Kleurcode]
---	-------------

Bij de aanbieding van het Haalbaarheidsonderzoek heeft Feyenoord de gemeente gevraagd om de grond onder het stadion in te kopen en deze vervolgens in erfpacht uit te geven aan Nieuw Stadion. In de definitieve verantwoordingsrapportage beschrijven wij op welke wijze aan deze voorwaarde is voldaan. De marktconforme taxatie (in opdracht van de gemeente) is op dit moment in voorbereiding en is gereed voorafgaand aan het moment van financial commitment.

Verwijzingen:	
---------------	--

#### 5.1.2 Vervolgproces



## 5.2 Voorwaarde 5.2

### 5.2.1 Invulling voorwaarde

<i>De gemeente heeft bij aankoop voldoende zekerheid over de realisatie van het stadion.</i>	[Kleurcode]
--	-------------

De gemeente heeft aangegeven zich zoveel mogelijk te willen verzekeren van de realisatie van het stadion op de door haar in te kopen grond. Deze zekerheid is uitgewerkt aan de hand van een aantal mijlpalen die behaald moeten zijn voordat de aankoop van de grond kan plaatsvinden. Het betreft de volgende mijlpalen:

- Getekend erfpachtcontract
- Onherroepelijk bestemmingsplan
- Omgevingsvergunning voor het nieuwe stadion
- Getekend aanneemcontract bouwconsortium
- Afgegeven bouwplicht
- Financial close nieuwe stadion

In de definitieve verantwoordingsrapportage gaan wij in op de stand van zaken met betrekking tot deze mijlpalen. De wijze waarop de erfpacht onderdeel uitmaakt van de financiële business case van het nieuwe stadion beschrijven wij in het Investeringsmemorandum. Uiterlijk voorafgaand aan financial commitment liggen er twee concept-overeenkomsten (een overeenkomst inzake de aankoop van de grond en een overeenkomst inzake de uitgifte van de stadiongrond in erfpacht), waarin de in position Paper vermelde voorwaarden zijn verwerkt.

Verwijzingen:	
---------------	--

### 5.2.2 Vervolgproces

## 5.3 Voorwaarde 5.3

### 5.3.1 Invulling voorwaarde 5.3

<i>De aankoop prijs is gemaximeerd op €60 miljoen (prijospel 2016).</i>	[Kleurcode]
---	-------------

In de definitieve rapportage verantwoorden wij hoe aan deze voorwaarde is voldaan in de definitieve verwervingsovereenkomst. Dit betreft onverminderd een uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de overeenkomsten inzake de grondverwerving door de gemeente Rotterdam. In de grondexploitatie van de STIGAM (behorende bij het Masterplan) is € 60 mln. met een index overeenkomstig de gemeentelijke systematiek opgenomen, waaruit blijkt dat deze randvoorwaarde niet ter discussie staat.

Verwijzingen:	
---------------	--

### **5.3.2 Vervolgproces**

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolgproces om te komen tot de definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 6 Voorwaarde 6 – Uitgifte grond stadion

### *Erfpacht*

De gemeente geeft dezelfde aangekochte grond onder het stadion in erfpacht uit aan Nieuw Stadion BV. De waarde als basis voor het canon zal door taxatie worden bepaald, waarbij een op kosten gebaseerde taxatie verricht wordt. Voor het canonpercentage wordt het gemeentelijk canonpercentage gehanteerd zoals dat geldt op het moment van ondertekening van de erfpachtovereenkomst (verwacht 2019).

Op de erfpacht zijn de reguliere Rotterdamse erfpachtvoorwaarden van toepassing. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de erfpachtovereenkomst aanvullende voorwaarden te verbinden met betrekking tot het gebruik van de grond en de borging van publiek belang. In relatie tot de erfpacht wil de gemeente in de financieringsovereenkomsten de volgende zaken vastleggen:

In het licht van de financiële betrokkenheid van de gemeente in de financiering van het stadion, zal de gemeente de aan de erfpacht verbonden grondwaarde in alle omstandigheden handhaven en daarop geen afboekingen doen. De financiers onderschrijven en respecteren de waterval, waarin de positie van de erfpacht is vastgelegd.

#### *Voorwaarde 6:*

- 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.*

### 6.1 Voorwaarde 6.1

#### 6.1.1 Invulling voorwaarde

<i>De uitgifte in erfpacht vindt conform gemeentelijke (taxatie-) regels en direct bij aankoop plaats.</i>	[Kleurcode]
--	-------------

De gemeente geeft de aangekochte grond onder het stadion in erfpacht uit aan Nieuw Stadion BV. De eerste voorwaarde die de gemeente in dit verband heeft gesteld, is dat de waarde als basis voor de canonbetaling door een taxatie zal worden bepaald. Voor het canonpercentage wordt het gemeentelijk canonpercentage gehanteerd zoals dat geldt op het moment van ondertekening van de erfpachtovereenkomst. Hier verantwoordt wij de wijze waarop de uitwerking van de voorwaarden in de erfpachtovereenkomst voldoet aan de door de gemeente gestelde voorwaarde.

Daarbij gaan wij in op de wijze waarop de verschillende contracten inzake deze transactie met elkaar samenhangen, wanneer deze in werking treden, wat de staat van de geleverde grond is en hoe de transactie bij Financial close definitief plaatsvindt.

Verwijzingen:	
---------------	--

### 6.1.2 Vervolproces

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolproces om te komen tot de definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 6.2 Voorwaarde 6.2

### 6.2.1 Invulling voorwaarde

<i>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.</i>	[Kleurcode]
--	-------------

Op de erfpacht zijn de reguliere Rotterdamse erfpachtvoorwaarden van toepassing. De gemeente heeft aangegeven zich het recht voor de te behouden aanvullende voorwaarden aan de erfpachtovereenkomst te verbinden met betrekking tot het gebruik van de grond en de borging van enig publiek belang. In deze paragraaf verantwoorden wij op welke wijze invulling wordt gegeven aan de reguliere Rotterdamse erfpachtvoorwaarden en welke afspraken aanvullend met de gemeente Rotterdam zijn gemaakt die aanvullend zijn op de algemene erfpachtvoorwaarden.

Verwijzingen:	
---------------	--

### 6.2.2 Vervolproces

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolproces om te komen tot de definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 6.3 Voorwaarde 6.3

### 6.3.1 Invulling voorwaarde

<i>Financiers onderschrijven de waterval.</i>	[Kleurcode]
---	-------------

De gemeente hecht aan vastlegging van specifieke afspraken in de financieringsovereenkomsten als het gaat om handhaving van de aan de erfpacht verbonden grondwaarde. De gemeente zal in alle omstandigheden deze grondwaarden handhaven en daarop geen afboekingen doen. Verder zullen de financiers de waterval onderschrijven en respecteren waarin de positie van de erfpacht is vastgelegd als zijnde onderdeel van de operationele kasstromen vóór aflossing aan de banken en uitkering aan overige kapitaalverschaffers.

De desbetreffende voorwaarde zal worden ingevuld door middel van opname van de verlangde borging in de definitieve financieringsovereenkomsten. De adviseurs van de gemeente zullen in de gelegenheid worden gesteld dit te toetsen in de definitieve financieringsdocumentatie.

Verwijzingen:	
---------------	--

### **6.3.2 Vervolgproces**

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolgproces om te komen tot de definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 7 Voorwaarde 7 – Zeggenschap selectie partijen

### *Te betrekken partijen bij uitvoering grondexploitatie*

Voor de gemeente is de gebiedsontwikkeling Stadionpark en daarbinnen Feyenoord City een belangrijke ontwikkeling op een strategische plek in de stad. Gezien zowel de inhoudelijke als financiële belangen van de gemeente hecht de gemeente aan betrokkenheid van professionele partijen bij deze ontwikkeling. Voor de medewerking

van de gemeente is de selectie van de partij(en) die de gebiedsontwikkeling mede gaan uitvoeren van groot belang. De gemeente wil daarom betrokken zijn bij de selectie van partijen. De gemeente zal de partijen toetsen op:

- Voldoende financiële draagkracht
- Betrouwbaarheid/integriteit
- Bewezen track record met (langdurige) gebiedsontwikkeling
- Ontwikkelingsvisie

De gemeente zal met de betrokken partijen afspraken maken (verbonden aan de te sluiten overeenkomsten) met betrekking tot de nakoming van de afspraken en daarmee volledig uitvoeren van de gebiedsontwikkeling met de daarbij behorende kwaliteit. Voor de gemeente is het daarom van belang dat partijen bijvoorbeeld bereid zijn tot het afgeven van garanties en een langlopende betrokkenheid willen aangaan.

### *Voorwaarde 7:*

- 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.*

### 7.1 Voorwaarde 7.1

#### 7.1.1 Invulling voorwaarde

<i>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.</i>	[Kleurcode]
--	-------------

De gebiedsontwikkeling Stadionpark was en is een belangrijke ontwikkeling op een strategische plek in de stad. Gezien zowel de inhoudelijke als financiële belangen van de gemeente hecht de gemeente aan betrokkenheid van professionele partijen bij deze ontwikkeling. Aan deze voorwaarde uit de position paper is voldaan met de gezamenlijke selectie door de gemeente Rotterdam en Feyenoord, op basis van de in de position paper genoemde voorwaarden en de daaropvolgende contractering door middel van een raamovereenkomst, een driepartijenovereenkomst en een leningovereenkomst tussen de STIGAM en het Ontwikkelconsortium. Deze leningovereenkomst is inmiddels definitief geworden.

Verwijzingen:	18bb5756 Wethoudersbrief Gebiedsontwikkeling Feyenoord City Overeenkomsten
---------------	--

## 7.2 Voorwaarde 7.2

### 7.2.1 Invulling voorwaarde

<i>Partijen maken afspraken teneinde de realisatie van de gewenste kwaliteit en volledige scope te borgen.</i>	[Kleurcode]
--	-------------

In het verlengde van voorwaarde 3.2 heeft de gemeente als voorwaarde aan haar ondersteuning verbonden dat de bij Feyenoord City betrokken partijen overeenkomsten sluiten gericht op de nakoming van afspraken en het realiseren van de volledige scope van Feyenoord City en de daarbij horende kwaliteit.

Met de oprichting en kapitalisatie van de STIGAM en de daarmee gesloten contracten is de realisatie van fase 1 zeker gesteld. De Stichting was opdrachtgever voor het Masterplan en heeft voor fase 1 aangegeven dat de ambities realiseerbaar zijn, gelet op de bijbehorende grondexploitatie. Voor de realisatie van fase 2 heeft de gemeente specifieke voorwaarden verbonden aan de herontwikkeling van De Kuip. Deze verantwoordt wij in het hoofdstuk inzake voorwaarde 12.

Voor wat betreft de realisatie van fase 3 zijn in het Masterplan richtlijnen opgenomen voor wat betreft het vastgoedprogramma en de kwaliteit van het gebied. Bij de oplevering van het Masterplan is een doorkijk opgenomen van de grondexploitatie van fase 3, waaruit blijkt dat de ambities financieel uitvoerbaar zijn. Er zullen voorafgaand aan de financial close van het nieuwe stadion, conform planning, geen ontwikkelovereenkomsten worden gesloten met het oog op realisatie van fase 3 van Feyenoord City.

Verwijzingen:	
---------------	--

### 7.2.2 Vervolgproces

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolgproces om te komen tot de definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 8 Voorwaarde 8 – Youth Olympic Games 2023

Rotterdam heeft de ambitie om de Youth Olympic Games te organiseren. Het eventueel uitbrengen van een bid voor de Youth Olympic Games 2023 wordt door Feyenoord gesteund. Eventuele huisvesting van sporters voor een maand na oplevering in woningbouw of ander vastgoedprogramma uit fase 1 Feyenoord City behoort tot de mogelijkheden. De kosten (huur, opleverkosten na gebruik) die hiermee gemoeid zijn, worden gedragen vanuit het uit te brengen bid van de Youth Olympic Games. Deze mogelijke verplichting wordt doorgelegd aan ontwikkelaars/ beleggers.

*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.*

### 8.1 Voorwaarde 8

#### 8.1.1 Invulling voorwaarde 8

<i>In de selectieleidraad wordt de mogelijkheid tot het huisvesten van sporters voor de Youth Olympic Games 2023 in fase 1 van Feyenoord City opgenomen.</i>	[Kleurcode]
--	-------------

Rotterdam had de ambitie om de Youth Olympic Games te organiseren in 2023. Voorwaarde was dat Feyenoord City bij zou dragen aan deze Youth Olympic Games door het ter beschikking stellen van faciliteiten. Inmiddels is bekend geworden dat deze spelen niet in 2023 in Rotterdam zullen worden gehouden.

Verwijzingen:	
---------------	--



## 9 Voorwaarde 9 – Bijdrage eigen vermogen

Voor de realisatie en exploitatie van het stadion worden van de gemeente gevraagd om inbreng van eigen vermogen van maximaal €40 miljoen. Voor de medewerking hieraan wil de gemeente ook duidelijke afspraken over de herontwikkeling van De Kuip en de afwikkeling van de huidige lening aan Feyenoord Stadion NV (zie paragraaf 3.4). De erfpachtovereenkomst is uiteraard ook onderdeel van de exploitatie van het nieuwe stadion. Die is al behandeld in paragraaf 3.2.

De gemeente is bereid deel te nemen in het eigen vermogen van het nieuwe stadion en neemt de in de haalbaarheidsstudie geschetste financieringsstructuur als uitgangspunt. De haalbaarheidsstudie (november 2016) hanteerde als uitgangspunt dat het nettoresultaat van de exploitatie van het stadion in de verhouding 50/50 verdeeld wordt tussen de gewone aandeelhouders, waaronder de gemeente en Feyenoord NV (BVO). Hiermee ontvangt de aandeelhouder het dividend op de aandelen en Feyenoord de variabele prestatievergoeding.

Voor de gemeente is de gegarandeerde opbouw van de onderhoudsreservering van groot belang. Om dit te borgen dient een van de volgende twee opties in de uiteindelijke financieringsdocumenten opgenomen te worden:

1. Een hogere positie in de waterval
2. De onderhoudsreservering cumulatief maken, dat wil zeggen dat indien in een jaar niet opgebouwd wordt, dit in latere jaren wordt ingehaald.

Mede op basis van de risicoanalyse is nader tussen gemeente en Feyenoord overeengekomen dat binnen een bandbreedte van plus en min 25% van het nettoresultaat uit de base case het dividend voor de aandeelhouders gelijk blijft. Buiten de bandbreedte zullen het dividend en de variabele prestatievergoeding beide evenredig met de ontwikkeling van het exploitatieresultaat meebewegen. Naaststaand schema illustreert dit voor een voorbeeldjaar uit de base case. Hiermee wordt bereikt dat binnen de bandbreedte de exploitatierisico's geen gevolgen hebben voor het dividend aan de aandeelhouders. Deze bandbreedte-afspraken zal in samenspraak met Feyenoord en de andere aandeelhouders, voorafgaand aan financial close, uitgewerkt worden en contractueel worden vastgelegd.

### *Voorwaarde 9:*

*Volgende voorwaarden zijn daaraan gesteld:*

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 degeschetste 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.*

### 9.1 Voorwaarde 9.1

#### 9.1.1 Invulling voorwaarde

<i>De gemeente neemt voor maximaal € 40 miljoen deel in het eigen vermogen.</i>	[Kleurcode]
---	-------------

Voor de realisatie van het nieuwe stadion is de gemeente gevraagd Nieuw Stadion te kapitaliseren door middel van een inbreng van maximaal €40 miljoen in het eigen vermogen. In het Investeringsmemorandum gaan wij in op de samenstelling van het eigen vermogen, waarvan ook deze

inbreng van eigen vermogen onderdeel uitmaakt. Op basis van deze uiteenzetting lichten wij toe op welke wijze wij aan deze voorwaarde voldoen.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Investeringsmemorandum Nieuw Stadion</li></ul>
---------------	--

## 9.2 Voorwaarde 9.2

### 9.2.1 Invulling voorwaarde

<i>De gemeente kent een maximaal aandeel van 49% in het gewoon aandelenkapitaal</i>	[Kleurcode]
---	-------------

De gemeente Rotterdam heeft vastgesteld geen meerderheidsbelang na te streven in het nieuwe stadion. Daartoe heeft de gemeente vastgesteld de relatieve omvang van haar deelname in het gewoon aandelenkapitaal te beperken tot 49% van het gewoon aandelenkapitaal. In het Investeringsmemorandum schetsen wij de volledige aandeelhoudersstructuur, op basis waarvan wij in deze rapportage toelichten dat aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Investeringsmemorandum Nieuw Stadion</li></ul>
---------------	--

## 9.3 Voorwaarde 9.3

### 9.3.1 Invulling voorwaarde

<i>Uitgangspunt van het eigen vermogen is de geschetste conservatieve financieringsstructuur</i>	[Kleurcode]
--	-------------

In het haalbaarheidsonderzoek is een financieringsstructuur opgenomen waarbij sprake was van circa € 90 miljoen aan gewoon aandelenkapitaal, € 100 miljoen aan cumulatief preferente aandelen en circa € 200 miljoen aan bancaire financiering. Deze verhouding werd ten tijde van het haalbaarheidsonderzoek door de gemeente gekwalificeerd als een conservatieve financieringsstructuur. Naarmate er sprake is van een toename van de omvang van het eigen vermogen ten faveure van vreemd vermogen wordt de financieringsstructuur conservatiever.

Om te onderbouwen dat aan bovengenoemde voorwaarde is voldaan, vergelijken wij de financieringsstructuur uit het haalbaarheidsonderzoek met de financieringsstructuur op het moment van het verschijnen van deze rapportage en beargumenteren waarom sprake is van een vergelijkbare conservatieve financieringsstructuur.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Investeringsmemorandum Nieuw Stadion</li></ul>
---------------	--

## 9.4 Voorwaarde 9.4

### 9.4.1 Invulling voorwaarde

<i>De definitieve businesscase bij financial close is vergelijkbaar met de huidige<sup>1</sup> businesscase qua rendement en risicoprofiel.</i>	[Kleurcode]
---	-------------

Bij het haalbaarheidsonderzoek Feyenoord City is een financiële business case van het nieuwe stadion opgeleverd met inzicht in de risico-rendementsverhouding voor de gemeente Rotterdam. Op basis van dit risico-rendementsprofiel heeft de gemeente als voorwaarde gesteld dat de business case bij financial close een vergelijkbaar rendement en risicoprofiel kent.

In deze definitieve rapportage vergelijken wij op basis van het Investeringsmemorandum het rendements-/risicoprofiel ten tijde van het Haalbaarheidsonderzoek en het rendements-/risicoprofiel dat blijkt uit de definitieve business case die onderdeel vormt van het Investeringsmemorandum. Aspecten uit het Investeringsmemorandum die in de toelichting in deze verantwoordingsrapportage worden uitgelicht, zijn de kwalitatieve onderbouwing van de verwachte kasstromen door middel van de uitgevoerde onderzoeken, de resultaten van de gevoeligheidsanalyses, de positie van de gemeente in de waterval en de samenhang met de bandbreedte-afspraken (zie 9.6).

De gemeente heeft altijd belang gehecht aan de wijze van opname van onderhoud in de business case in verband met de langdurige instandhouding van het Nieuwe stadion. Voor de volledigheid beschrijven wij de verhouding tussen de onderhoudsbedragen uit het Haalbaarheidsonderzoek en de definitieve business case en lichten wij de positie van de onderhoudsgelden in de financiële waterval nader toe.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Investeringsmemorandum Nieuw Stadion</li></ul>
---------------	--

## 9.5 Voorwaarde 9.5

### 9.5.1 Invulling voorwaarde

<i>De inbreng van het eigen vermogen is alleen bestemd voor het nieuwe stadion.</i>	[Kleurcode]
---	-------------

Gelet op de juridische structuur, waarbij de verschaffers van het eigen vermogen deelnemen op het niveau van Stadion Feijenoord, waarna deze de investering doorzet naar Nieuw Stadion heeft de gemeente als voorwaarde gesteld dat de inbreng van het eigen vermogen alleen bestemd is voor het nieuwe stadion. In deze paragraaf verantwoorden wij op basis van het Investeringsmemorandum hoe is verzekerd dat deze inbreng alleen voor Nieuw Stadion kan worden aangewend en hoe het gemeentelijk rendement niet kan worden beïnvloed door het rendement van andere activiteiten van Stadion Feijenoord.

---

<sup>1</sup> Met "huidige" wordt verwezen naar de business case zoals deze voorlag op het moment van raadsbesluitvorming

Verwijzingen:	
---------------	--

## 9.6 Voorwaarde 9.6

### 9.6.1 Invulling voorwaarde

<p><i>De resultaatsverdeling aandeelhouders-BVO is, voor- afgaand 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.</i></p>	[Kleurcode]
--	-------------

In het haalbaarheidsonderzoek werd een eerste beeld geschetst van de resultaatsverdeling tussen de gemeente en Feyenoord Rotterdam. Daarbij was sprake van dividend voor de aandeelhouder en een variabele prestatievergoeding voor Feyenoord bij prestaties die de base case overtroffen.

Mede op basis van de door Brink groep in haar oorspronkelijke second opinion geïdentificeerde exploitatierisico's met een omvang van circa € 3,- miljoen in jaar 3 van de base case, is tussen gemeente en Feyenoord een systematiek uitgewerkt waarbij binnen een bandbreedte van plus en min 25% van het nettoresultaat uit de base case het dividend voor de gemeente als aandeelhouder gelijk zou blijven. Buiten de bandbreedte zullen het dividend en de variabele prestatievergoeding beide evenredig met de ontwikkeling van het exploitatieresultaat meebewegen. Hiermee zou worden bereikt dat binnen de bandbreedte de exploitatierisico's geen gevolgen hebben voor het dividend dat wordt uitgekeerd aan de gemeente.

In deze paragraaf verantwoorden wij op basis van het Investeringsmemorandum hoe de definitieve bandbreedtesystematiek is uitgewerkt en hoe deze zich verhoudt ten opzichte van de oorspronkelijke systematiek.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investeringsmemorandum Nieuw Stadion</li> </ul>
---------------	--

## 10 Voorwaarde 10 - Financiers

### *Financiering*

Reeds bij het besluit op deze position paper wil de gemeente zekerheid over de betrokken financiers. Deze zekerheid dient te groeien in de periode tot start uitvoering.

Voor de deelname van de gemeente is ook inzicht in de overige financiers van belang. De deelname van gerenommeerde, maatschappelijk betrokken aandeelhouders met zeggenschap is voor de gemeente uitgangspunt. Gemeente zal met Feyenoord overleggen over de eisen die gesteld worden aan de financiers.

#### *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: eind 2017, uiterlijk Q1 2018.*
  - Financieringsovereenkomsten: eind 2018.*
- 2. Gemeente en Feyenoord formuleren de eisen die gesteld worden aan de financiers.*

### 10.1 Voorwaarde 10.1

#### 10.1.1 Invulling voorwaarde

*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: eind 2017, uiterlijk Q1 2018.*
- Financieringsovereenkomsten: eind 2018.*

[Kleurcode]

Ter waarborging van de financiële belangen van de gemeente, wilde de gemeente bij voorkeur bij de vaststelling van de position paper reeds zekerheid over een succesvolle afronding van het financieringstraject. Omdat dit gedurende de fase van het project nog niet opportuun was, heeft de gemeente als voorwaarde gesteld dat stapsgewijs zekerheid over de samenstelling van de financiering en de beschikbaarheid van financiers moet worden verkregen.

Op het moment van verschijnen van de definitieve versie van deze rapportage zijn de benodigde intenties voor deelname aan een investering in het eigen vermogen of het cumulatief preferent aandelenkapitaal beschikbaar en bestaat er commitment van het bankenconsortium dat voornemens is de constructiefinanciering te verzorgen. Daarnaast zullen op het moment van verschijnen van deze rapportage term sheets gereed zijn, die een beeld geven van de uitgangspunten van de financiering. Deze zullen op dat moment verwerkt zijn in de business case die onderdeel uitmaakt van het Investeringsmemorandum. Deze term sheets zullen vervolgens richting het moment van financial close worden uitgewerkt in definitieve financieringsovereenkomsten.

Onderdeel van het Investeringsmemorandum is ook de vormgeving van het financieel commitment van het huidige Stadion Feijenoord. Stadion Feijenoord zal als moedervenootschap ook zelf investeren in het nieuwe stadion, volledig separaat van de investeringen door middel van tracking stocks door de nieuwe aandeelhouders.

Verwijzingen:	
---------------	--

### 10.1.2 Vervolgproces

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolgproces om te komen tot de definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 10.2 Voorwaarde 10.2

### 10.2.1 Invulling voorwaarde

<i>Gemeente en Feyenoord formuleren de eisen die gesteld worden aan de financiers.</i>	[Kleurcode]
--	-------------

Naast zekerheid over een succesvolle afronding van het financieringstraject is het voor de gemeente belangrijk dat de bancaire financiers van het nieuwe stadion gerenommeerde en maatschappelijk betrokken partijen zijn. Daartoe heeft de gemeente Rotterdam door middel van een brief kenbaar gemaakt welke eisen zij stelt aan de financiers van het nieuwe stadion. Stadion Feijenoord heeft kenbaar gemaakt deze eisen te incorporeren in de werving van financiers. Deze eisen zijn eveneens onderdeel van de opdracht van de financieel adviseurs die het bancaire vermogen werven voor de financiering van het nieuwe stadion. De gemeente zal in de gelegenheid worden gesteld de financiers te toetsen op basis van de aangegeven eisen.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bijlage 2 behorende bij 18bb1501 Wethoudersbrief Visser over Criteria financiers (18bb1499)</li> </ul>
---------------	---

### 10.2.2 Vervolgproces

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolgproces om te komen tot de definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 11 Voorwaarde 11 - Financiering

### *Zeggenschap*

Voor de gemeente is het gemeentelijk beleidskader Verbonden Partijen uitgangspunt voor de positiebepaling met betrekking tot de inrichting van de zeggenschap. De gemeente als aandeelhouder wenst de bestuurders en toezichhouders van de onderneming actief te kunnen aanspreken op hun verantwoordelijkheden. Daarom hechten wij er aan dat, conform het gemeentelijk beleidskader, de volgende bevoegdheden voor de Algemene vergadering van aandeelhouders (AvA) in de nieuwe statuten opgenomen worden:

- een instructierecht voor de AvA, inhoudende dat het bestuur zich dient te gedragen naar de aanwijzingen van de AvA op nader in de statuten aangegeven algemene beleidslijnen;
- een lijst met een opsomming van fundamentele bestuursbesluiten die goedkeuring nodig hebben van de AvA (al dan niet gekwalificeerd), zoals goedkeuring voor investeringen boven een bepaald bedrag, het aangaan van strategische samenwerkingsverbanden, het wijzigen van de strategie van de onderneming;
- bevoegdheid van de AvA tot benoeming, schorsing en ontslag van RvC en bestuur;
- doorwerking van de genoemde bevoegdheden van de AvA bij de moederverenootschap naar de dochterverenootschappen.

Wanneer er meer duidelijkheid is over de aard en samenstelling van de overige stemgerechtigde aandeelhouders zal de gemeente mogelijk nog aanvullende bevoegdheden en/of zekerheden in de governance opgenomen willen hebben. In de zeggenschap zijn het vaststellen van het beloningsbeleid en met name de borging van voldoende onderhoudsbudgetten, en daarmee waardebehoud op langere termijn, voor de gemeente een punt van aandacht. Daarnaast ziet de zeggenschap op het publiek belang dat voor de gemeente de motivatie is om deel te nemen in het stadion. Met name de kwaliteit en openbaarheid van de concourse, de multifunctionaliteit van het stadion (waaronder het beschikbaar zijn voor maatschappelijke activiteiten) en de kwaliteit van het waterfront horen hierbij.

### *Verstrekkingsvoorwaarden EV*

De feitelijke trekking op de financiering zal verbonden zijn aan formeel-juridische en inhoudelijke voorwaarden. Deze zullen door de banken en de gemeente gezamenlijk worden vastgesteld. Deze verstrekkingsvoorwaarden hebben tot doel om naarmate de start van de bouw nadert in toenemende mate zekerheid te verkrijgen over de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vereisten voor de bouw en de exploitatie (vergunningen, verzekeringen oprichting en governance van de betrokken Feyenoord en Stadion-partijen en dergelijke) alsmede over de voor de bouw en exploitatie belangrijke parameters en aannames (bouwkosten, exploitatiecontracten en dergelijke).

Voor de gemeente zullen bij de verstrekkingsvoorwaarden in ieder geval de volgende onderwerpen aan bod moeten komen, waarbij de precieze inhoud en invulling in overleg met Feijenoord Stadion Nv en de banken zullen worden vastgesteld:

- Zekerheid m.b.t. bestemmingsplan, omgevingsvergunning en andere vergunningen
- Vergroten zekerheden exploitatie/omzet, waarbij voorwaarden horen als:
  - Percentage van de units en seats is onvoorwaardelijk verkocht
  - Intentieovereenkomsten m.b.t. sponsoring
  - Vergroten zekerheid inkomsten m.b.t. horeca
  - Overeenstemming over attractie
- Vergroten zekerheden kosten:
  - In de ontwerpfase sturen op bouw- en onderhoudskosten
  - Goede (externe) toets op bouw- en onderhoudskosten voor definitieve go
  - Conveniërende aanbestedingsstrategie waarbij marktwerking een element vormt.
  - Externe gekwalificeerde bouwdirectie
- Vergroten zekerheid vastgoedwaarde:
  - In de ontwerpfase sturen ontwerp kwaliteit
  - In de uitvoeringsfase sturen op bouwkwaliteit
- Demarcatie:
  - Heldere demarcatie grondexploitatie en stadion
  - Heldere demarcatie geldstromen Stadion, VOF en BVO
  - Door accountant vastgestelde vaste vergoeding BVO in relatie tot de overgedragen activiteiten.

Het nieuwe stadion kent een bredere exploitatie dan het huidige stadion. Het is voor de gemeente daarom van belang dat

toegewerkt wordt naar een verbrede en kwalitatief goede organisatie. Dit dient de komende jaren te starten, zodat de organisatie gesteld staat bij de opening van het nieuwe stadion. Bij de LOI's (eind 2017) verwachten wij een concreet voorstel hiervoor. Naast de brede exploitatie dienen ook mobiliteit, sociaal-economisch programma en de aansturing van ontwerp/bouw van het stadion hier expliciete aandacht in te krijgen .

*Trekkingschema*

Het trekkingschema dient op een de gemeente conveniërende manier te worden vormgegeven. Uitgangspunt voor de gemeente is dat geen verstrekking van EV door de gemeente plaatsvindt voor aanvang bouw en proportioneel met andere verstrekkers.

*Exit-mogelijkheden*

De gemeente wil vastleggen dat zij de mogelijkheid heeft om uit te treden.

*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.*
  - *Verstrekkingvoorwaarden voor de financiering.*
  - *Verstrekkingssritme van de financiering.*
  - *Exit-mogelijkheden.*
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.*
3. *Eind 2017 moet er een concreet voorstel liggen voor het toewerken naar een organisatie die gesteld staat voor de verbrede exploitatie.*

**11.1 Voorwaarde 11.1**

**11.1.1 Invulling voorwaarde**

<p><i>In overeenstemming met de banken en andere vermogensverschaffers zal sprake moeten zijn van de gemeente conveniërende afspraken met betrekking tot:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Statuten van de NV Stadion Feijenoord en de zeggenschap.</i></li> <li>- <i>Verstrekkingvoorwaarden voor de financiering.</i></li> <li>- <i>Verstrekkingssritme van de financiering.</i></li> <li>- <i>Exit-mogelijkheden.</i></li> </ul>	<p>[Kleurcode]</p>
--	--------------------

De gemeente Rotterdam heeft voorwaarden gesteld aan de verstrekking van haar bijdrage in het Eigen Vermogen van Stadion Feijenoord NV. De feitelijke trekking op de financiering zal verbonden zijn aan formeel-juridische en inhoudelijke voorwaarden. De gemeente is voornemens deze in gezamenlijkheid met de bancaire financiers en andere aandeelhouders vast te stellen. Deze verstrekkingvoorwaarden hebben tot doel om naarmate de start van de bouw nadert in toenemende mate zekerheid te verkrijgen over de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vereisten voor de bouw en de exploitatie (vergunningen, verzekeringen oprichting en governance van de betrokken Feyenoord en Stadionpartijen, alsmede over de voor de bouw en exploitatie belangrijke parameters en aannames.

De te maken afspraken zijn door de gemeente Rotterdam samengevat in de position paper in afspraken over de statuten van Stadion Feijenoord NV, de verstrekkingvoorwaarden en het verstrekkingssritme



van het eigen vermogen en de bancaire financiering en eventuele exitmogelijkheden voor de gemeente Rotterdam. Bij de verdere uitwerking van de financieringsdocumentatie worden deze voorwaarden verder uitgewerkt in overleg met de overige bij de financiering betrokken partijen.

Per document en genoemd onderdeel in de tekst van de position paper zullen wij aangeven op welke wijze invulling is gegeven aan de genoemde aspecten.

Verwijzingen:	
---------------	--

#### **11.1.1 Vervolproces**

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolproces om te komen tot definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

### **11.2 Voorwaarde 11.2**

#### **11.2.1 Invulling voorwaarde**

<i>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.</i>	[Kleurcode]
--	-------------

Voor wat betreft de onderdelen waarover de gemeente meer specifiek afspraken of overeenkomsten wil zien in relatie tot de verstrekkingvoorwaarden zal per aspect een toelichting worden gegeven hoe dit is verwerkt in het ontwerp en zal dit daar waar relevant nader worden onderbouwd met aanvullende bijlagen.

Verwijzingen:	
---------------	--

#### **11.2.2 Vervolproces**

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolproces om te komen tot definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

### **11.3 Voorwaarde 11.3**

#### **11.3.1 Invulling voorwaarde**

<i>Eind 2017 moet er een concreet voorstel liggen voor het toewerken naar een organisatie die gesteld staat voor de verbrede exploitatie.</i>	[Kleurcode]
---	-------------

Zowel de gemeente als Feyenoord onderkennen het belang van het doorontwikkelen van de organisatie met het oog op het nieuwe stadion. In het Investeringsmemorandum wordt toegelicht op welke wijze de organisatie zich doorontwikkelt ten behoeve van de verbrede exploitatie.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Investeringsmemorandum Nieuw Stadion</li></ul>
---------------	--

### **11.3.2 Vervolgproces**

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolgproces om te komen tot definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 12 Voorwaarde 12 – Herontwikkeling De Kuip

De gemeente is positief over de gepresenteerde visie op de herontwikkeling van De Kuip. De Kuip is als monument en als icoon van groot belang voor Rotterdam. Voor aanvang van de daadwerkelijke planvorming dient de waardestelling van de monumentwaarde volledig te worden uitgevoerd. Deze dient als handvat voor de beoordeling van de plannen. De waardestelling wordt in opdracht van de eigenaar opgesteld.

De grond onder De Kuip is in erfpacht uitgegeven aan Stadion Feijenoord NV. Bij herontwikkeling zal de grondslag voor de erfpacht opnieuw moeten worden vastgesteld of zal grondverkoop plaatsvinden. De waardebeoordeling hiervoor zal door middel van een taxatie van de herontwikkeling op de reguliere residuele waardebeoordelingsmethodiek plaatsvinden

Onderdeel van de herontwikkelingsplannen voor De Kuip is het realiseren van een outdoor atletiekfaciliteit en een indoor multifunctioneel sportcentrum in opdracht van de gemeente. Bij de uitwerking van dit onderdeel treedt de gemeente op als opdrachtgever. Op basis van het conceptprogramma van eisen is door Feyenoord City een raming gemaakt voor de inpassing van deze functies in De Kuip. Hieruit blijkt dat de kosten hiervan niet de kosten van realisatie op de Sportcampus overschrijden. Voor de gemeente is voorwaarde dat dit ook in de verdere uitwerking taakstellend zo blijft. Bedragen zijn bekend bij Feyenoord, vanwege de openbaarheid van dit document worden de bedragen hier niet opgenomen.

De herontwikkeling van De Kuip is voor de gemeente van groot belang. Om die herontwikkeling van De Kuip direct na realisatie van het nieuwe stadion te garanderen, spreekt de gemeente met Stadion Feijenoord NV een incentiveregeling af. Stadion Feijenoord zet, vanaf januari 2020 tot het moment van zekerheid (verkoop opstallen of contract aannemer) over de herontwikkeling van De Kuip, jaarlijks €1.500.000,- op een reserveaccount. Dit bedrag is in 2023 gemaximeerd op in totaal 6 miljoen euro (4 jaar x € 1,5 mln.). Het geld op dit reserve-account komt vrij op het moment dat zekerheid over de herontwikkeling bestaat. Bij het aangaan van een overeenkomst dient te worden gegarandeerd dat de uitvoering start binnen 1 jaar na ingebruikname van het nieuwe Stadion. De in opdracht van de gemeente te realiseren sportfaciliteiten dienen binnen 3 jaar na ingebruikname van het nieuwe Stadion opgeleverd te worden, waarbij outdoorfaciliteiten zo vroeg mogelijk gerealiseerd worden.

Mocht er bij oplevering van het nieuwe stadion nog geen overeenkomst door Feijenoord Stadion NV gesloten zijn of eerder al duidelijk zijn dat er de planontwikkeling achterloopt om tijdige realisatie van de atletiekvoorziening mogelijk te maken, heeft de gemeente het recht het geld op de reserve-account te benutten om de herontwikkeling van De Kuip in ieder geval met betrekking tot de atletiekfaciliteiten zelf ter hand te nemen. Gemeente en Feijenoord Stadion NV maken voor financial close van het nieuwe stadion procesafspraken hieromtrent.

De herontwikkeling van De Kuip mag op geen enkele wijze een risico vormen in relatie tot het eigen vermogen in het nieuwe stadion (waarde, rendement) van de gemeente.

De gemeente heeft nog een lening van €7,941.154 aan Stadion Feijenoord NV uitstaan. De betreffende lening zal worden omgezet (geconverteerd) naar nominaal €7,941.154 preferent, niet stemgerechtigd, aandelenkapitaal in Stadion Feijenoord NV. Deze omzetting zal uiterlijk voorafgaand aan de aanvang bouw van het nieuwe stadion geëffectueerd zijn.

### *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 (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.*

*Genoemde voorwaarden worden opgenomen in overeenkomsten met derden.*

## 12.1 Voorwaarde 12.1

### 12.1.1 Invulling voorwaarde

<i>Eigenaar voert in eerste planvormingsfase een waardestelling naar de monumentwaarde uit.</i>	[Kleurcode]
---	-------------

In haar position paper heeft de gemeente Rotterdam positief gereageerd op de in het concept-Masterplan opgenomen visie inzake de herontwikkeling van De Kuip. Vervolgens zijn door de gemeente een aantal voorwaarden verbonden aan haar ondersteuning bij de herontwikkeling van de Kuip.

In het kader van het Haalbaarheidsonderzoek is een eerste waardestelling uitgevoerd naar de monumentale waarde van De Kuip. In vervolg op dit onderzoek was nog aanvullend onderzoek nodig naar de kelders en is aanvullende opname van de gevels nodig om te achterhalen waar precies nog oorspronkelijke puien en gevelstijlen bewaard zijn. Zodra een volledige set tekeningen van de bestaande toestand beschikbaar is, kunnen de waardekaarten worden gecompleteerd.

Bij de oplevering van deze verantwoordingsrapportage rapporteren wij over de nadere afspraken die zijn gemaakt met de gemeente inzake de afronding van dit onderzoek naar de monumentale waardestelling van De Kuip.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bijlage 11 H4B4: Waardestelling de Kuip (16bb9224)</li></ul>
---------------	--

### 12.1.2 Vervolproces

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolproces om te komen tot definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 12.2 Voorwaarde 12.2

### 12.2.1 Invulling voorwaarde

<i>De waarde van de grond horend bij de herontwikkeling van de Kuip wordt conform gemeentelijk grondbeleid bepaald.</i>	[Kleurcode]
---	-------------

De grond onder De Kuip is in erfpacht uitgegeven aan Stadion Feijenoord NV. Bij herontwikkeling zal de grondslag voor de berekening van de erfpachtcanon opnieuw moeten worden vastgesteld of zal grondverkoop plaatsvinden. De grondwaarde van de herontwikkeling wordt vastgesteld middels een onafhankelijke taxatie van de grondwaarde op basis van de residuele grondwaardemethodiek. Verder gelden de voorwaarden zoals opgenomen in het gemeentelijk grondbeleid.

Deze taxatie is op het moment van het verschijnen van deze rapportage nog niet gereed gelet op de doorlooptijd tot de daadwerkelijke aanvang van de realisatie van de herontwikkeling van De Kuip. In deze rapportage zullen de afspraken worden verantwoord over het moment en de wijze van taxatie.

Verwijzingen:	
---------------	--

### 12.2.2 Vervolproces

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolgproces om te komen tot definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 12.3 Voorwaarde 12.3

### 12.3.1 Invulling voorwaarde

<i>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.</i>	[Kleurcode]
---	-------------

Onderdeel van de herontwikkelingsplannen voor De Kuip is het realiseren van een outdoor atletiekfaciliteit en een indoor multifunctioneel sportcentrum in opdracht van de gemeente. Bij de uitwerking van dit onderdeel treedt de gemeente op als opdrachtgever. De gemeente moet zich nog nader uitspreken over de wijze waarop zij haar opdrachtgeverschap wil invullen. Bij het verschijnen van deze verantwoordingsrapportage verantwoorden wij welke nadere afspraken hierover zijn gemaakt met de gemeente Rotterdam en hoe deze afspraken zijn vastgelegd.

Verwijzingen:	
---------------	--

### 12.3.2 Vervolproces

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolgproces om te komen tot definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 12.4 Voorwaarde 12.4

### 12.4.1 Invulling voorwaarde

<i>Deze faciliteiten worden uiterlijk 3 jaar na de ingebruikname van het nieuwe Stadion te worden opgeleverd.</i>	[Kleurcode]
---	-------------

Bij de verdere vastlegging van de afspraken omtrent de herontwikkeling van De Kuip verlangt de gemeente de garantie van Stadion Feijenoord dat de uitvoering van de realisatie van de gemeentelijke functies start binnen één jaar na ingebruikname van het nieuwe stadion. Bij het verschijnen van deze

verantwoordingsrapportage verantwoorden wij welke nadere afspraken hierover zijn gemaakt met de gemeente Rotterdam en hoe deze afspraken zijn vastgelegd.

Verwijzingen:	
---------------	--

#### 12.4.2 Vervolproces

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolproces om te komen tot definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

### 12.5 Voorwaarde 12.5

#### 12.5.1 Invulling voorwaarde

<i>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.</i>	[Kleurcode]
--	-------------

De herontwikkeling van De Kuip is voor de gemeente van groot belang. Om de herontwikkeling van de Kuip direct na realisatie van het nieuwe stadion te garanderen, spreekt de gemeente met Stadion Feijenoord NV een incentiveregeling af. Stadion Feijenoord zet, vanaf januari 2020 tot het moment van zekerheid (verkoop opstallen of contract aannemer) over de herontwikkeling van De Kuip, jaarlijks €1.500.000,- op een reserveaccount. Dit bedrag is in 2023 gemaximeerd op in totaal 6 miljoen euro (4 jaar x € 1,5 mln.). Het geld op dit reserve-account komt vrij op het moment dat zekerheid over de herontwikkeling bestaat. Bij het verschijnen van deze verantwoordingsrapportage verantwoorden wij welke nadere afspraken hierover zijn gemaakt met de gemeente Rotterdam en hoe deze afspraken zijn vastgelegd.

Verwijzingen:	
---------------	--

#### 12.5.2 Vervolproces

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolproces om te komen tot definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

### 12.6 Voorwaarde 12.6

#### 12.6.1 Invulling voorwaarde

<i>Voor financial close is een overeenkomst gesloten met procesafspraken over de situatie dat de herontwikkeling niet (tijdig) van de grond komt.</i>	[Kleurcode]
---	-------------

In de position paper is opgenomen dat de gemeente en Stadion Feijenoord voorafgaand aan de financial close definitieve afspraken maken over de herontwikkeling van De Kuip. Gelet op het feit dat met de introductie van de milestone van financial commitment een milestone is ontstaan die voor een

belangrijk deel vergelijkbaar is met wat regulier onder de milestone van financial close wordt verstaan, zijn wij voornemens om de nadere afspraken inzake de herontwikkeling van De Kuip voorafgaand aan financial commitment overeen te komen. Bij het verschijnen van deze verantwoordingsrapportage verantwoorden wij welke nadere afspraken hierover zijn gemaakt met de gemeente Rotterdam en hoe deze afspraken zijn vastgelegd.

Verwijzingen:	
---------------	--

### 12.6.2 Vervolproces

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolproces om te komen tot definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 12.7 Voorwaarde 12.7

### 12.7.1 Invulling voorwaarde

<i>Effectuering van de omzetting van de bestaande lening naar preferente niet stemgerechtigde aandelen.</i>	[Kleurcode]
---	-------------

In haar position paper heeft de gemeente aangegeven dat de herontwikkeling van De Kuip op geen enkele wijze een risico mag vormen voor de gemeente als kapitaalverschaffer voor het nieuwe stadion. Daarnaast had de gemeente nog een bestaande eeuwigdurende aflossingsvrije lening uitstaan bij Stadion Feijenoord NV met een hoofdsom van € 7,941.154,-. Inmiddels heeft de conversie van deze lening naar één aandeel Stadion Feijenoord plaatsgevonden. Bij de conversie is de lening omgezet in één aandeel met een nominale waarde van C 45,38 en een agioreserve verbonden aan het preferente aandeel van de gemeente van € 7.941.108,62 (verschil tussen uitgifteprijs en nominale waarde). Op die manier is de gemeente de enige aandeelhouder die aanspraak kan maken op dit bedrag. Verder zijn er afspraken gemaakt over het winstrecht van de gemeente. Deze komen in de plaats van de rentebetalingen over het uitstaande bedrag van de lening.

In tegenstelling tot hetgeen opgenomen in de position paper heeft de gemeente wel één stemgerechtigd aandeel ontvangen, aangezien niet stemgerechtigde aandelen in een naamloze vennootschap juridisch niet mogelijk zijn. In de zin van materiële zeggenschap is dit ene aandeel verwaarloosbaar. Met de conversie van de lening naar aandelenkapitaal is aan voorwaarde 12.7 voldaan.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brief inzake afdoen toezegging over conversie lening en toezegging deal De Verre Bergen (19bb018900)</li> </ul>
---------------	--

## 13 Voorwaarde 13 - Mobiliteitsplan

Het goed organiseren van de mobiliteit van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City in de reguliere situatie en tijdens evenementen is voor de gemeente van cruciaal belang. Een goede bereikbaarheid is essentieel voor:

- Het functioneren van het gebied in het algemeen en het nieuwe stadion in het bijzonder;
- de bereikbaarheid van omliggende gebieden en de stad als geheel, gezien de door en langs het gebied lopende infrastructuur;
- het voorkomen van (parkeer-)overlast in de omliggende wijken.

Als onderdeel van de haalbaarheidsstudie ligt er een ambitieus mobiliteitsplan bestaande uit een actieplan gedragsverandering van Feyenoord, een gemeentelijk mobiliteitsprogramma en mobiliteitsmaatregelen van Feyenoord als onderdeel van de grondexploitatie en de businesscase van het nieuwe stadion. Daadwerkelijke uitvoering van dit integrale geheel is van groot belang. Voor de gemeentelijke medewerking aan Feyenoord City is het van belang dat ook het Feyenoord-deel van de maatregelen wordt uitgevoerd en dat daarover voldoende zekerheid over is op het moment dat realisatie start. De gemeente gaat er vanuit dat alle partijen die deelnemen aan Feyenoord City de ambities van het mobiliteitsplan onderschrijven en de doelstellingen van het mobiliteitsplan gaan bereiken. Dit dient in de overeenkomsten waarmee partijen zich aan Feyenoord City verbinden te worden vastgelegd, alsmede de concrete inspanningen waartoe partijen zich verplichten.

### *Gemeentelijke inzet*

De gemeente is bereid € 35 miljoen te investeren in het maatregelenpakket zoals dit in het mobiliteitsplan is opgenomen. Daarbij zal de gemeente met andere partijen in gesprek gaan over een bijdrage aan het maatregelenpakket. Het maatregelenpakket als opgenomen in het mobiliteitsplan is voor de gemeente leidraad. De precieze uitwerking kan echter nog veranderen als gevolg van participatie en mer- en bestemmingsplanprocedure. De gemeente zal de inzet van het maatregelenpakket zoveel mogelijk integreren met de mobiliteitsaanpak van Feyenoord. Hierbij dient echter rekening gehouden te worden met werkzaamheden elders in de stad, zoals de renovatie van de Maastunnel. Tot financial close zal de gemeente alleen no regret maatregelen nemen, die niet door de realisatie van Feyenoord City worden beïnvloed.

De gemeente zal zich verder inzetten qua flankerend beleid, voor zover dat tot haar logische taak behoort. Denk hierbij aan verkeersbesluiten, inzet dynamisch verkeersmanagement of parkeerbeleid in omliggende wijken.

### *Actieplan gedragsverandering van Feyenoord*

Gedragsverandering qua vervoerswijzekeuze en moment van aankomst en vertrek is een cruciaal onderdeel van het mobiliteitsplan van Feyenoord City. De gemeente gaat er vanuit dat Feyenoord met haar partners uitvoering geeft aan de belangrijkste bouwstenen van het mobiliteitsplan:

- Koppeling ticket aan vervoerswijze, voor zowel Feyenoord-evenementen als andere evenementen
- Opzetten arrangementen, gericht op zowel vervoerswijzekeuze als peak shaving
- Afspraken met vervoerders over capaciteit ten tijde van evenementen
- Verbeteren kwaliteit alternatieve vervoerswijzen

De gemeente begrijpt dat een gedetailleerd stappenplan tot 2023 niet realistisch is. Er moet immers getoetst worden welke maatregelen werken en welke niet, waarmee het maatregelenpakket geoptimaliseerd wordt. Tegelijk is het vanaf nu werken aan een programma, waarmee het beoogde mobiliteitsprofiel in 2023 kan worden bereikt, cruciaal. De gemeente verwacht van Feyenoord dat zij het voortouw neemt in het opzetten van een integraal programma waarin informatievoorziening, koppeling ticket aan vervoerswijze, verbeteren alternatieven en beperken huidig parkeren (in relatie tot handhaving en werkzaamheden) zijn opgenomen. Vanuit haar publieke verantwoordelijkheid ten aanzien van veiligheid en inrichting van de publieke ruimte zal de gemeente dit programma toetsen.

De gemeente stelt als voorwaarden:

- Uiterlijk eind 2017 is een mobiliteitscontract tussen gemeente en Feyenoord afgesloten met daarin mijlpalen en een bonus-malusregeling; Het oogmerk van de bonus-malusregeling is voor de gemeente het naleven van de mobiliteitsafspraken. Eventuele financiële opbrengsten zullen in het omliggende gebied worden geïnvesteerd.
- Uitwerking mobiliteitsplan in een jaarlijks te actualiseren programma, waarin de eerstvolgende twee jaar concreet zijn uitgewerkt
- Uitwerking van een incentive-regeling, waarbij het niet halen van mijlpalen en niet uitvoeren van het jaarlijks programma verbonden wordt met de uitkering aan de BVO. Zolang er geen sprake is van een organisatiestructuur met een uitkering aan de BVO dienen hier andere afspraken over gemaakt te worden
- Feyenoord maakt op de verschillende aspecten van het mobiliteitsplan waarbij de kennis niet evident in huis is afspraken met professionele partijen met ervaring op het betreffende aspect over hun betrokkenheid bij de voorbereiding en/of uitvoering van de maatregelen.
- Tijdig, doch uiterlijk voor start realisatie van het stadion, heeft Feyenoord afspraken met vervoerders over de beschikbare capaciteit, die benodigd is voor het nieuwe stadion



- Feyenoord stelt een of meerdere terugvalscenario's op, zodat in het geval de gedragsverandering niet geheel bereikt wordt, de exploitatie van het stadion niet in gevaar komt en de overlast in de omgeving beperkt is. Hierbij hoort ook de mogelijkheid om meer parkeerplaatsen in de omgeving te organiseren.
- In aanvulling op het bovenstaande het aanbod van tenminste 2500 extra parkeerplaatsen tijdens wedstrijden en evenementen te waarborgen in de tweede en derde schil op bestaande of nieuwe parkeerterreinen en deze, als standaard, op te nemen in het mobiliteitsprogramma.

#### Fysieke maatregelen Feyenoord City

Buiten de maatregelen in het gemeentelijk maatregelenpakket, zijn ook in de businesscases van het stadion en Feyenoord City fysieke maatregelen genomen. Feyenoord City heeft hiermee de verplichting deze ook daadwerkelijk te realiseren. De gemeente zal toezien dat dit vastgelegd is in overeenkomsten met betreffende partijen, waarbij een realisatieplicht voor het gehele pakket bereikt moet zijn bij start bouw van het nieuwe stadion

Feyenoord City is verantwoordelijk voor de volgende aspecten:

- Realisatie van voldoende fietsparkeerplaatsen passend bij de behoefte. Dit betreft minimaal 5000 plaatsen
- Realiseren en organiseren van voldoende parkeerplaatsen
- Realiseren van minimaal 200 busparkeerplaatsen voor thuis supporters (in de directe omgeving van het stadion) en 30 busparkeerplaatsen voor uitsupporters (in het stadion)
- Realiseren van:
  - de voetgangersbrug over de stadionweg (tijdelijke voorziening gedurende fase 1 en 2, permanent bij realisatie fase 3) met voldoende capaciteit voor de stromen tijdens evenementen
  - de verlenging van de brug over het spoor tot de Strip (overbrugging Olympiaweg) met voldoende capaciteit voor de stromen tijdens evenementen
  - Realiseren van voldoende faciliteiten (in het stadion en het gebied) om peak shaving te faciliteren.

#### Parkeren

Feyenoord verplicht zich om het parkeren te organiseren in de drie in het mobiliteitsplan opgenomen schillen. Voor start bouw van het stadion dienen hier conveniërende overeenkomsten over te zijn ten aanzien van de beschikbaarheid van de parkeerplaatsen. Uitgangspunt hierbij is:

- eerste schil: 2500 parkeerplaatsen
- tweede schil: 1500 parkeerplaatsen
- derde schil: 6000 parkeerplaatsen

Voor de derde schil (parkeren op afstand) organiseert Feyenoord het natransport. Bij de ontwikkeling van Feyenoord City moeten in de overeenkomsten met eigenaren en huurders afspraken gemaakt worden over eventueel verminderde beschikbaarheid van parkeren tijdens evenementen. De gemeente vraagt hierbij om een integrale parkeerstrategie, waarin ook de omgeving (Veranda, Noorderhelling, Sportcampus, Parkstad) wordt meegenomen, bij vaststelling van het bestemmingsplan.

#### Voorwaarde 13:

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.*
2. *Realisatieplicht door Feyenoord of derden van de door Feyenoord te realiseren fysieke maatregelen voor start bouw nieuwe stadion.*

## 13.1 Voorwaarde 13.1

### 13.1.1 Invulling voorwaarde

<p><i>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.</i></p>	<p>[Kleurcode]</p>
---	--------------------

Van de in de position paper genoemde voorwaarden hebben wij reeds invulling gegeven aan onderstaande voorwaarden met het tussen de gemeente en Stadion Feijenoord overeengekomen mobiliteitscontract:

1. Uiterlijk eind 2017 is een mobiliteitscontract tussen gemeente en Feyenoord afgesloten met daarin mijlpalen en een bonus-malusregeling; Het oogmerk van de bonus-malusregeling is voor de gemeente het naleven van de mobiliteitsafspraken. Eventuele financiële opbrengsten zullen in het omliggende gebied worden geïnvesteerd.
2. Uitwerking mobiliteitsplan in een jaarlijks te actualiseren programma, waarin de eerstvolgende twee jaar concreet zijn uitgewerkt
3. Uitwerking van een incentive-regeling, waarbij het niet halen van mijlpalen en niet uitvoeren van het jaarlijks programma verbonden wordt met de uitkering aan de BVO. Zolang er geen sprake is van een organisatiestructuur met een uitkering aan de BVO dienen hier andere afspraken over gemaakt te worden

In de verantwoordingsrapportage geven wij inzicht in de invulling van onderstaande voorwaarden en, voorzover dit nog niet mogelijk is, de wijze waarop de invulling van deze voorwaarden voor de gemeente is verzekerd:

4. Feyenoord maakt op de verschillende aspecten van het mobiliteitsplan waarbij de kennis niet evident in huis is afspraken met professionele partijen met ervaring op het betreffende aspect over hun betrokkenheid bij de voorbereiding en/of uitvoering van de maatregelen.
5. Tijdig, doch uiterlijk voor start realisatie van het stadion, heeft Feyenoord afspraken met vervoerders over de beschikbare capaciteit, die benodigd is voor het nieuwe stadion
6. Feyenoord stelt een of meerdere terugvalscenario's op, zodat in het geval de gedragsverandering niet geheel bereikt wordt, de exploitatie van het stadion niet in gevaar komt en de overlast in de omgeving beperkt is. Hierbij hoort ook de mogelijkheid om meer parkeerplaatsen in de omgeving te organiseren.
7. In aanvulling op het bovenstaande het aanbod van tenminste 2500 extra parkeerplaatsen tijdens wedstrijden en evenementen te waarborgen in de tweede en derde schil op bestaande of nieuwe parkeerterreinen en deze, als standaard, op te nemen in het mobiliteitsprogramma.
8. Voor de derde schil (parkeren op afstand) organiseert Feyenoord het natransport. Bij de ontwikkeling van Feyenoord City moeten in de overeenkomsten met eigenaren en huurders afspraken gemaakt worden over eventueel verminderde beschikbaarheid van parkeren tijdens evenementen. De door de gemeente gevraagde integrale parkeerstrategie, waarin ook de omgeving (Veranda, Noorderhelling, Sportcampus, Parkstad) wordt meegenomen, is onderdeel van het nog vast te stellen bestemmingsplan.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mobiliteitscontract Feyenoord City (18bb2626)</li><li>• Actieplan Mobiliteit Feyenoord City 2019-2020 (19bb14414)</li></ul>
---------------	---

### 13.1.2 Vervolproces

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolproces om te komen tot definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 13.2 Voorwaarde 13.2

### 13.2.1 Invulling voorwaarde

<i>Realisatieplicht door Feyenoord of derden van de door Feyenoord te realiseren fysieke maatregelen voor start bouw nieuwe stadion.</i>	[Kleurcode]
--	-------------

Naast de inzet van partijen om de mobiliteitsdoelstellingen te realiseren zijn ook een aantal fysieke ingrepen noodzakelijk waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van het stadion danwel de ontwikkeling van het gebied. De uitvoering van deze maatregelen is ook een voorwaarde voor de gemeente om haar eigen deel van de fysieke investeringen uit te voeren.

De fysieke ingrepen waarvan de realisatie moet zijn gegarandeerd zijn de volgende:

1. Realisatie van voldoende fietsparkeerplaatsen passend bij de behoefte. Dit betreft minimaal 5000 plaatsen
2. Realiseren en organiseren van voldoende parkeerplaatsen
3. Realiseren van minimaal 200 busparkeerplaatsen voor thuis supporters (in de directe omgeving van het stadion) en 30 busparkeerplaatsen voor uitsupporters (in het stadion)
4. Realiseren van:
  - 4.1. de voetgangersbrug over de stadionweg (tijdelijke voorziening gedurende fase 1 en 2, permanent bij realisatie fase 3) met voldoende capaciteit voor de stromen tijdens evenementen
  - 4.2. de verlenging van de brug over het spoor tot de Strip (overbrugging Olympiaweg) met voldoende capaciteit voor de stromen tijdens evenementen
  - 4.3. Realiseren van voldoende faciliteiten (in het stadion en het gebied) om peak shaving te faciliteren.

In de verantwoordingsrapportage lichten wij toe op welke wijze deze fysieke ingrepen zijn gegarandeerd door middel van overeenkomsten of andere oplossingen. Met de bij het Masterplan Feyenoord City opgeleverde demarcatie en afspraken hierover, worden een aantal ingrepen geborgd via de STIGAM.

Verwijzingen:	
---------------	--

### 13.2.2 Vervolgproces

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolgproces om te komen tot definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 14 Voorwaarde 14 - Gebiedskwaliteit

Zoals gesteld in hoofdstuk 2 ziet de gemeente in Feyenoord City een ontwikkeling die een grote bijdrage kan leveren aan de gemeentelijke doelstellingen en ambities. Om dit waar te maken en te zorgen voor een duurzaam goed functionerend gebied, goed verbonden met de omgeving en geschikt voor alle doelgroepen moet ook de uitwerking en realisatie van de plannen op de goede manier plaatsvinden. In deze paragraaf geeft de gemeente aan welke onderwerpen daarbij voor de gemeente van groot belang zijn.

Het gebied moet zowel op evenementdagen als andere dagen een aantrekkelijk gebied zijn. De gemeente onderschrijft de in de haalbaarheidsstudie onderschreven ambitie voor een inclusief gebied met ruimte voor alle doelgroepen. De gemeente hecht er aan dat dit in de uitwerking overeind blijft. Het is goed als de gebiedsontwikkeling nieuwe groepen aantrekt in de vorm van inwoners of bezoekers. Tegelijk moet het bovenal een gebied zijn dat ook een meerwaarde heeft voor de Rotterdammer en meer specifiek de bewoners van de omliggende wijken: om te wonen, te recreëren, te sporten, te leren of te werken. Het gebied moet daarbij aantrekkelijk zijn voor jongeren, gezinnen, arm en rijk. Dit dient terug te komen in de inrichting van het openbaar gebied, de voorzieningen en de horeca. Er moet sprake zijn van een gebied met een menselijke maat, voldoende groen, voorzieningen voor verschillende doelgroepen en aantrekkelijke bebouwing met "voldoende voordeuren". Dit laatste geldt met name voor de uitwerking van de Strip, die een levendig karakter moet krijgen. Woningbouw op de Strip kan hier een rol in spelen. De integratie van het sociaal-maatschappelijk programma met de ruimtelijke ontwikkeling dient continu plaats te vinden. Hierbij wordt flexibiliteit nagestreefd, waarmee eenvoudig op wisselende behoeften kan worden ingespeeld.

Op dit moment vormen het spoor en de andere infrastructuur een belangrijke barrière in Rotterdam-Zuid. Met Feyenoord City kunnen deze barrières worden verholpen, maar daarbij moet gezorgd worden dat Feyenoord City zelf geen barrière gaat vormen. De gemeente gaat er vanuit dat alle in het concept-masterplan Feyenoord City opgenomen verbindingen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden

Daarbij vraagt ze specifieke aandacht voor:

- De kwaliteit en comfort van de verbindingen en de aansluiting daarvan op de omgeving.
- De toegankelijkheid voor fietsers en minder-validen
- De sociale veiligheid
- De openbaarheid, zowel op evenement- als niet- evenementdagen

De Strip is een belangrijk verbindend onderdeel van Feyenoord City waarmee veel kwaliteiten/ambities gerealiseerd worden: gebouwd parkeren met getrapte en (op het dak) geprogrammeerde promenade voor langzaam verkeer die een verbinding vormt tussen De Kuip, het station en het nieuwe stadion. Aandachtspunten hierbij zijn verhouding permanent programma, ruimte voor pop- up/tijdelijk programma en verblijfsruimte op de Strip én de uitstraling van de Strip op de bestaande openbare ruimte (maaierveld) en de interactie hiermee (entrees, functies, etc.).

Feyenoord City en met name de Strip en de concourse bevinden zich grotendeels boven maaiveldniveau. Voorkomen moet worden dat dit een naar binnen gekeerde wereld wordt, waarbij de aansluiting op maaiveld te weinig kwaliteit kent. Dode hoeken en blinde wanden dienen voorkomen te worden. Specifieke aandacht heeft hierbij de aansluiting op de Veranda, Parkstad en Feijenoord, de plint langs de Olympiaweg en de noordkant van het stadion.

De uitwerking van de overbouw van de korte Stadionweg heeft zorgvuldigheid met betrekking tot lichttoetreding, sociale veiligheid, geleidelijke overgangen, functionaliteit (geen restzones) en zicht.

Ten aanzien van de doorgaande routes door het gebied is de beleving vanaf de Stadionweg (met name in relatie tot de overkluizing), Coen Moulijnweg en Olympiaweg belangrijk. Zichtlijnen en mogelijkheid tot oriëntatie dienen zoveel mogelijk gerespecteerd te worden.

Feyenoord City maakt de rivieroever op deze plek toegankelijk/bereikbaar en voegt diverse continue (recreatieve) routes langs de oever van de Maas toe. Comfort, dimensionering en openbaarheid zijn belangrijke aandachtspunten bij het verwezenlijken van deze ambitie. Randvoorwaarde is dat tijdens evenementen altijd minimaal één (continue) route langs de rivieroever toegankelijk/ openbaar blijft.

Er liggen grote kansen voor levendigheid, vervoer over water en programmering van het water in het specifieke milieu dat hier gecreëerd wordt. Het ervaren van de rivier vanaf de verschillende routes en plekken blijft echter een belangrijk aandachtspunt, bijvoorbeeld in relatie tot de opgangen naar de concourse. Het kunnen ervaren van de rivier vanaf routes door het gebied (de Stadionweg, maar ook vanuit de trein) is een randvoorwaarde bij de verdere uitwerking. Bij het verder uitwerken van het stadion en de bijbehorende dam moet de impact op getijdenpark Mallegat en Eiland van Brienoord worden meegenomen,

waarbij het streven is deze te versterken.

De ruimtelijke opzet van the urban bridge west (plots Rosestraat / Parkstad) dient in de vervolgfase onderwerp van studie te zijn. De inpassing van het beoogd programma in en aansluiting op de stedelijke context (Parkstad) in relatie tot de daar voorziene ontwikkelingen behoeft meer aandacht. De ruimtelijke opzet van the urban bridge oost in relatie tot de beleving van de plek en de stedenbouwkundige opzet van de omgeving behoeft aandacht.

Met de beoogde fasering kan het zijn dat de ontwikkeling na realisatie van de fasen 1 en 2 een tijd stilvalt voordat met fase 3 wordt gestart. Daarom moet de uitwerking van de fasen 1 en 2 dusdanig zijn, dat ook dan sprake is van een afgerond plan.

*Voorwaarde 14:*

- 1. De kwaliteitseisen, zoals hiervoor omschreven, worden door Feyenoord onderschreven en als uitgangspunt voor de uitwerking en realisatie genomen.*

*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*

## 14.1 Voorwaarde 14.1

### 14.1.1 Invulling voorwaarde

<i>"De kwaliteitseisen, zoals hiervoor omschreven, worden door Feyenoord onderschreven en als uitgangspunt voor de uitwerking en realisatie genomen."</i>	[Kleurcode]
---	-------------

In de definitieve verantwoordingsrapportage verantwoorden wij de invulling van de in de position paper beschreven gebiedskwaliteit. Een belangrijk deel van deze gebiedskwaliteit is verwerkt in het definitieve Masterplan Feyenoord City en het stadionontwerp.

Verwijzingen:	
---------------	--

## 14.2 Voorwaarde 14.2

### 14.2.1 Invulling voorwaarde

<i>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.</i>	[Kleurcode]
---	-------------

Zoals beschreven in paragraaf 3.2 heeft het college van B&W op 5 februari jongstleden de leden van de welstandskamer (Q-team) Feyenoord City benoemd en is op 21 maart jongstleden het welstandsbeleid gewijzigd met het oog op Feyenoord City. De wijziging behelst het aanwijzen van het plangebied van Feyenoord City als 'Toekomstig ontwikkelingsgebied' en het gebiedstype 'Stedelijke Knooppunten'.

De gemeente levert voor de verschillende deellocaties Nota's van Uitgangspunten op. Voor het nieuwe stadion is reeds in 2018 een nota opgeleverd.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nota van Uitgangspunten nieuwe Feyenoord Stadion (18bb4168)</li></ul>
---------------	---

#### **14.2.2 Vervolgproces**

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolgproces om te komen tot definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]

## 15 Voorwaarde 15 - Masterplan

### *Programma*

De gemeente zet in op een sportgerelateerd profiel van het gebied. In de voorstellen van Feyenoord City is dit duidelijk opgenomen. De gemeente verwacht van Feyenoord City dat constant wordt gezocht naar mogelijkheden om dit profiel te versterken.

Voor detailhandel is een quickscan Detailhandel planologisch onderzoek (DPO) gedaan. In dit DPO worden nog verschillende redeneerlijnen gehanteerd om de m2 detailhandel in de Strip te onderbouwen. De gemeente kan zich de ontwikkeling van detailhandel in de Strip voorstellen, mits deze sportgerelateerd en onderdeel van een totaal (belevings-)concept is. Aan deze detailhandel stelt de gemeente de volgende eisen:

- Duidelijke onderbouwing door middel van een volledig DPO Detailhandel
- Een duidelijke strategie voor het gebied (inclusief Veranda) waarbij rekening gehouden wordt met de impact op bestaande detailhandel en provinciaal en gemeentelijk beleid
- Afspraken over het borgen van de gethematiseerde detailhandel

Ten aanzien van de hotels in het gebied is de gemeente positief, mits deze in de uitwerking kwalitatief onderscheidend blijven. De huidige voorstellen bieden hier voldoende kans voor. De gemeente is positief met betrekking tot de kansen voor woningbouw in het gebied. In de uitwerking zal per fase inzichtelijk moeten zijn hoe de woningbouw aansluit bij de wensen vanuit de markt en een daadwerkelijke duurzame toevoeging aan de Rotterdamse woningvoorraad is. In typologie en fasering zal afstemming dienen plaats te vinden met projecten in de omgeving.

De toekomstbestendigheid van de Strip is een belangrijk aandachtspunt. Zowel de parkeergarage als de bebouwing op de Strip dient flexibel te zijn om transformatie in de toekomst mogelijk te maken. De huidige voorstellen om de parkeergarage in de Strip te ontwikkelen met een dimensionering/opzet die het mogelijk maakt dat deze op termijn andere functies kan huisvesten (bijv. commerciële ruimte, logistieke functies, etc.) past hier goed bij.

### *Inbedding mobiliteit*

Bij de uitwerking van de ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de toekomstige plannen voor stedelijke infrastructuur zoals opgenomen in het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam. In de uitwerking van de plannen dienen voldoende ruimtereserveringen opgenomen te worden voor deze toekomstige infrastructuur. Specifieke aandacht behoeven de reservering voor een nieuwe stadsbrug, voldoende ruimte op de Olympiaweg en voldoende ruimte voor de connectie Rosestraat/ Colosseumweg.

Feyenoord City als programmatische ontwikkeling levert grote kansen op voor een regulier treinstation in het gebied. Om deze kans te vergroten dienen in de uitwerking ook het voor- en natransport zo optimaal mogelijk gefaciliteerd te worden. Denk hierbij aan fietsenstallingen, dubbelgebruik parkeren ten behoeve van P+R en toeleidende looproutes.

De uitwerking van het masterplan dient zo plaats te vinden dat de mobiliteitsstrategie Feyenoord City met maximale inzet op duurzaam vervoer en spreiding van verkeersstromen in tijd en plaats zo veel mogelijk wordt gefaciliteerd en geïntegreerd.

### *Veiligheid*

Met het stadion en de bijbehorende supportersstromen, de vele verkeersstromen door het gebied en ook het transport van gevaarlijke stoffen is veiligheid een belangrijk onderwerp bij de uitwerking van de plannen. Veiligheid dient daarom vanaf het begin geïntegreerd te worden in de plannen. Zowel bij de totstandkoming van het definitief masterplan, de onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan als bij iedere ontwerpstep dient veiligheid expliciet belicht te worden en getoetst te worden door de betrokken partijen.

### *Demarcatie*

Het concept-masterplan Feyenoord City geeft de integrale kwaliteit voor het gehele gebied en de specifieke onderdelen weer. De gemeente beseft hierbij dat er geen sprake is van een uitgewerkt ontwerp, maar hecht wel aan het vasthouden aan de getoonde ambitie. In de huidige businesscases is een eerste demarcatie aangehouden tussen het stadion en de grondexploitatie. Hierin zitten ook aannames ten aanzien van de aansluiting op de omgeving. De gemeente wil bij het vaststellen van het masterplan een duidelijk omschreven kwaliteit en een heldere demarcatie van de kosten. In het verlengde hiervan dienen op dat moment ook de contouren van het beheer en onderhoud in beeld te zijn, als basis voor definitieve afspraken voor start uitvoering. Ten aanzien van het beheer heeft de gemeente als uitgangspunt dat de privaat aangelegde buitenruimte ook privaat beheerd wordt, tenzij er duidelijke argumenten zijn waarom dit anders te regelen. Beheer van zowel boven- als ondergrondse openbare buitenruimte en voorzieningen door externe instanties (o.a. nutsbedrijven en waterschap) en gemeente moeten zowel tijdens de bouw als na de bouw mogelijk blijven. Specifieke aandacht behoort hierbij de kade bij

het stadion.

*Voorwaarde 15:*

*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.*

## 15.1 Voorwaarde 15

### 15.1.1 Invulling voorwaarde

<i>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.</i>	[Kleurcode]
--	-------------

De gemeente heeft als voorwaarde gesteld dat bij de oplevering van het Masterplan in ieder geval de volgende onderdelen als input voor het bestemmingsplan zouden worden opgeleverd:

- Volledig uitgewerkt Distributie Planologisch Onderzoek (DPO)
- Uitwerking en onderbouwing van woningbouwprogramma naar typering, wensen uit de markt en fasering
- Uitwerking flexibiliteit Strip
- Inbedding planning voor toekomstige stedelijke infrastructuur
- Veiligheid in het gebied
- Demarcatie van eigendomsgrenzen alsmede demarcatie van verantwoordelijkheden voor onderhoud en beheer van de verschillende onderdelen binnen het gebied.

Deze onderdelen zullen in de definitieve rapportage per onderdeel worden toegelicht ter indicatie dat deze afzonderlijke rapportages zijn opgeleverd, dan wel dat onderdelen verwerkt zijn in het definitieve Masterplan.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Masterplan Feyenoord City. (19bb21318)</li></ul>
---------------	--

### 15.1.2 Vervolgproces

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolgproces om te komen tot definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]



## 16 Voorwaarde 16 - Duurzaamheid

In de aanvulling haalbaarheidsstudie zijn door Feyenoord de ambities en ideeën omtrent duurzaamheid geformuleerd. De gemeente onderschrijft de ambities en wil gedurende het hele proces deze ambities zo hoog mogelijk houden.

Voor de gebiedsontwikkeling is de minimumeis BREEAM Very Good, maar wordt gestreefd naar een hoger niveau. Het uiteindelijke niveau wordt beargumenteerd vastgesteld op een nader af te spreken moment.

De gemeente verwacht van Feyenoord City dat zij de ambities op het vlak van duurzaamheidsambitie waar maakt en binnen wat financieel en technisch mogelijk is hier maximaal op inzet. Bij het definitieve masterplan moet een volwaardige duurzaamheidsparagraaf zijn opgenomen. Ook in het ontwerpproces van het stadion dient per fase (PVE, SO, VO en DO) duidelijk aangegeven te zijn welke duurzaamheidsafwegingen zijn gemaakt.

### Voorwaarde 16:

1. Feyenoord onderschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam en neemt deze ambities alsmede de in de haalbaarheidsstudie geformuleerde ambities als uitgangspunt.
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.

### 16.1 Voorwaarde 16.1 & 16.2

#### 16.1.1 Invulling voorwaarde

<ol style="list-style-type: none"><li>1. Feyenoord onderschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam en neemt deze ambities alsmede de in de haalbaarheidsstudie geformuleerde ambities als uitgangspunt.</li><li>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.</li></ol>	[Kleurcode]
--	-------------

In de aanvulling op het haalbaarheidsonderzoek zijn door Feyenoord de ambities en ideeën omtrent duurzaamheid voor Feyenoord City en het nieuwe stadion geformuleerd. Voor de gebiedsontwikkeling is de minimumeis BREEAM Very Good, maar wordt gestreefd naar een hoger niveau. Het uiteindelijke niveau wordt beargumenteerd vastgesteld op een nader af te spreken moment. In het definitieve masterplan is een volwaardige duurzaamheidsparagraaf opgenomen. Daarnaast zijn ook gedurende het ontwerpproces van het stadion per fase (PVE, SO, VO en DO) gedocumenteerde duurzaamheidsafwegingen gemaakt.

In de definitieve verantwoordingsrapportage beschrijven wij de wijze waarop zowel in het stadion, als in het volledige gebied is omgegaan met de door de gemeente van belang geachte duurzaamheidsaspecten, zowel in procesmatige als inhoudelijke zin.

Verwijzingen:	
---------------	--

## 17 Voorwaarde 17 – Communicatie & Participatie

De communicatie met de omgeving is voor Feyenoord enorm belangrijk. Ook de betrokkenheid van de supporters bij de ontwikkeling van het nieuwe stadion wordt vergroot. Beide punten heeft Feyenoord in een communicatie- en participatieplan van februari 2017 uitgewerkt. Met dit plan zet Feyenoord vervolgstappen in de communicatie over het nieuwe stadion, de herontwikkeling van De Kuip en de gehele gebiedsontwikkeling van Feyenoord City. De in te zetten communicatiemiddelen worden met die van de gemeentelijke projectorganisatie afgestemd. De communicatie over Feyenoord City sluit zo aan op de communicatie over Stadionpark.

*Voorwaarde 17:*

*Feyenoord voert het communicatie- en participatieplan uit, en biedt ruime mogelijkheid voor betrokkenheid van de verschillende doelgroepen bij de verschillende planonderdelen.*

### 17.1 Voorwaarde 17

#### 17.1.1 Invulling voorwaarde

<i>Feyenoord voert het communicatie- en participatieplan uit, en biedt ruime mogelijkheid voor betrokkenheid van de verschillende doelgroepen bij de verschillende planonderdelen.</i>	[Kleurcode]
--	-------------

De gekozen open en transparante communicatiestrategie is in de kern ongewijzigd. Het uitgangspunt dat Feyenoord City communiceert vanuit een open houding; actief en tijdig met alle stakeholders blijft gehandhaafd. We delen beschikbare informatie, data en kennis (met uitzondering van concurrentiegevoelige en financiële informatie) actief. In de uitvoering van de communicatie proberen we aan te sluiten bij actuele ontwikkelingen. Recente polls in media laten zien dat de waardering voor de ontwikkelingen toeneemt. Tegelijkertijd houden we oog voor de maatschappelijke discussie die hoort bij een project van deze omvang. De projectorganisatie Feyenoord City werkt nauw samen met de gemeente Rotterdam.

De samenwerking met de omgeving is voor Feyenoord enorm belangrijk. Met name ook de betrokkenheid van de supporters bij de ontwikkeling van het nieuwe stadion. Beide punten heeft Feyenoord in een communicatie- en participatieplan van februari 2017 uitgewerkt. In vervolg op dit communicatie- en participatieplan zijn verschillende aanpassingen doorgevoerd om nog beter invulling te kunnen geven aan het samenwerken met omgevingspartijen en in te spelen op wat de actuele situatie nodig heeft. Naast informeren op brede schaal door middel van algemene informatiebijeenkomsten en nieuwsbrieven, is er structureel in kleinschalige groepen gewerkt aan specifieke thema's, zoals de MER, het Masterplan en mobiliteit. Tijdens georganiseerde supportsbijeenkomsten zijn de eisen voor het stadion opgehaald om in het ontwerp te kunnen verwerken. Daarnaast is er tijdens wijkspecifieke overleggen gewerkt aan buurt/wijk specifieke issues en kansen. In de verantwoordingsrapportage zetten wij deze aanpak uiteen en verantwoorden het aantal bijeenkomsten en activiteiten. Daar waar communicatie is ingezet vanuit het oogpunt van participatie van de omgeving en betrokkenen geven wij aan hoe met deze inbreng is omgegaan.

Verwijzingen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Communicatie en participatieplan Feyenoord City d.d. 3 februari 2017</li></ul>
---------------	--

### **17.1.2 Vervolgproces**

[Indien op het moment van publicatie de voorwaarde nog niet volledig is ingevuld, wordt hier het vervolgproces om te komen tot definitieve invulling van de voorwaarde verder toegelicht. ]