

Feyenoord City

position paper

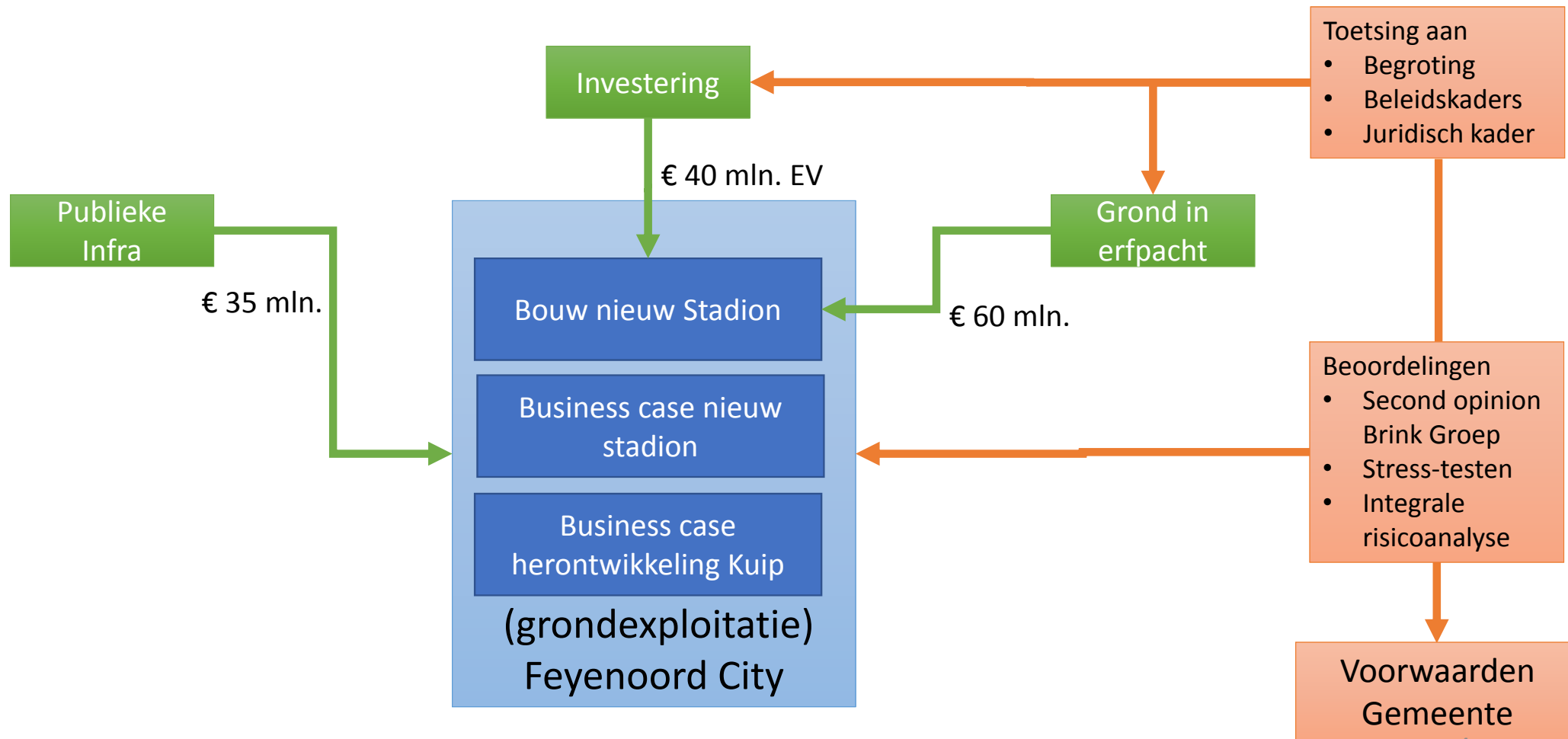
Opzet position paper + raadsvoorstel

1. Doel position paper
2. Vragen Feyenoord aan gemeente:
 1. welke bereidheid spreekt gemeente uit
 2. Waarom spreekt gemeente deze bereidheid uit
3. Inhoud
 1. Waarom is gemeente positief, wat moet echt overeind blijven
 2. Welke punten behoeven in de uitwerking aandacht
4. Grondexploitatie: rol en voorwaarden
5. Stadion: rol en voorwaarden
6. Kuip: rol en voorwaarden
7. Overig, oa
 1. Mobiliteit
 2. Communicatie

Doel position paper

- Antwoord op vraag door Feyenoord gesteld
- Niet alles al helemaal uitgewerkt, ook andere partijen nodig
- Gemeentelijke stellingname (obv toetsing, second opinion)
 - Precieze omschrijving rol
 - Randvoorwaarden
 - Voorbehouden

Gemeentelijke bijdrage aan Feyenoord City



Position paper mbt grondexploitatie

Grondexploitatie Feyenoord City	Voorwaarden gemeente	Onderhanden werk
Inhoud	<ul style="list-style-type: none"> Ambities kwaliteit gebiedsontwikkeling geborgd (route langs rivier, buitenruimte, programma) <ul style="list-style-type: none"> Kwaliteiten in plan, te behouden in vervolg Aandachtspunten, op te lossen in vervolg Procesmatig: op te stellen producten waaraan we in uitwerking toetsen Programma 	<ul style="list-style-type: none"> Definiëren kwaliteiten
Grondaankoop tbv erfpacht	<ul style="list-style-type: none"> Kosten-gebaseerde taxatie bepalend voor aankoop grond door gemeente Maximum aankoopbedrag € 60 mln pp 2016 Risico hogere verwerving bij ontwikkelaar 	<ul style="list-style-type: none"> Borging gemeentelijke positie in geval van executie: voldoende zekerheid continuering erfpacht en/of vergoeding waarde
Verkoop gemeentelijke grond	<ul style="list-style-type: none"> Gemeentelijke grond wordt tegen residuele waarde verkocht Waarde wordt per fase vastgesteld Waardebepaling op basis van taxatie Voor fase 1: € 10 mln (inclusief boekwaarde tankstation) 	
Relatie met Veranda	<ul style="list-style-type: none"> Programmatische strategie per fase Bij verplaatsing: plan voor herontwikkeling Overeenstemming met huidige eigenaren/huurders 	
Overig	<ul style="list-style-type: none"> Kwaliteit ontwikkelende partij Borgen nakoming afspraken Duidelijke demarcatie met buca Stadion en buca Kuip 	<ul style="list-style-type: none"> Definiëren eisen ontwikkelende partij

Position paper mbt Stadion (1)

	Voorwaarden gemeente stand eind januari 2017	Onderhanden werk
Eigen vermogen	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal € 40 miljoen, niet meer dan 49% gewoon aandelenkapitaal • Alle vermogensdelen (VV en EV) zijn voorzien van een Letter of Comfort bij raadsbesluit • Gerenommeerde, maatschappelijk betrokken aandeelhouders • Zeggenschap in lijn met beleidskader verbonden partijen • Exit-mogelijkheid voor gemeente bij herfinanciering • Passende verhouding risico-rendement voor gemeentelijke investering • Ringfencing: eigen vermogen alleen verbonden met nieuwe stadion; 	<ul style="list-style-type: none"> • Resultaatsverdeling aandeelhouders-BVO
Business case nieuw stadion	<ul style="list-style-type: none"> • Second opinion bij financial close 	Overige verstrekkingvoorwaarden, in samenspraak met banken en andere vermogensverschaffers.
Exploitatie-opbrengsten	<ul style="list-style-type: none"> • Vergroten zekerheid exploitatie voorafgaand aan mijlpalen (Financial close, aanbesteding, gunning, eerste trekking: samen met andere financiers • Tijdig overeenstemming met “attractie” • Toewerken naar verbrede en kwalitatief goede organisatie 	
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> • Sturen op bouwkosten in combinatie met goede kwaliteit • Sturen op onderhoudskosten (in ontwerp en aanbesteding) • Voor definitieve go, goede toets op beiden • Externe, gekwalificeerde bouwdirectie 	

Position paper mbt Stadion (2)

	Voorwaarden gemeente stand eind januari 2017	Onderhanden werk
Erfpacht	<ul style="list-style-type: none">• Uitgifte in erfpacht vindt plaats volgens de Rotterdamse erfpachtvoorwaarden• Taxatie ten behoeve van de uitgifte in erfpacht	Borging gemeentelijke positie in geval van executie: voldoende zekerheid continuering erfpacht en/of vergoeding waarde
Kwaliteit	<ul style="list-style-type: none">• Openheid naar rivier• Uitstraling/Sociale Veiligheid Korte Stadionweg• Multifunctionaliteit•	
Overig	<ul style="list-style-type: none">• Onafhankelijk vast te stellen vaste vergoeding BVO• Tijdige demarcatie van geldstromen• Helder vastleggen demarcatie grondexploitatie/stadion	

Position paper mbt Kuip

	Voorwaarden gemeente stand eind januari 2017	Onderhanden werk
Grond	<ul style="list-style-type: none">• Waarde grondverkoop of erfpacht op basis van taxatie	
Herontwikkeling	<ul style="list-style-type: none">• Herontwikkelplicht contractueel vastleggen• Incentive	Ontwikkelen incentive
Atletiek	<ul style="list-style-type: none">• Kosten vergelijkbaar met realisatie buiten Kuip• Gegarandeerde omvang indoor 5000 m2• Mogelijkheid uitbreiding• Voldoen aan eisen bonden• Definitief pve nog vast te stellen	
Monument	<ul style="list-style-type: none">• Op basis van waardestelling• Reguliere procedure• Publiek karakter	
Huidige lening aan NV Stadion	<ul style="list-style-type: none">• Omzetten in preferente niet stemgerechtigde aandelen	Uitwerken conversie

Position paper overig

	Voorwaarden gemeente stand eind januari 2017	Onderhanden werk
Mobiliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Realiseren fysieke projecten • Voldoende fietsparkeren met mogelijkheden voor uitbreiding • Voldoende parkeren in 1^e schil • Voldoende parkeren op afstand • Afspraken met vervoerders • Uitvoeren actieplan gedragsverandering 	Incentive Definieren mijlpalen
Participatie	<ul style="list-style-type: none"> • Draagvlak supporters • Draagvlak omgeving • Uitvoeren communicatie- en participatieplan 	
Procedures	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen bp en mer (inclusief Veranda) door FC • Eigen verantwoordelijkheid gemeente in procedure 	
Verplaatsen bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> • Verwerving verantwoordelijkheid Feyenoord City • Gemeente faciliteert met alternatieve locaties 	
Sociaal-maatschappelijk programma	<ul style="list-style-type: none"> • Uitwerken programma met omgeving en stakeholders • Uitvoeren programma 	