Gebiedsontwikkeling Feyenoord City
- Gemeentelijke position paper -

Ten behoeve van gebiedsontwikkeling, nieuw stadion en herontwikkeling Kuip

November 2017

Gemeente Rotterdam

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling Rotterdam

Productontwikkeling en vormgeving
Stadsontwikkeling Rotterdam

Voor meer informatie:
Stadsontwikkeling Rotterdam

Projectmanager Marco Hoogerbrugge
E-mailadres: m.hoogerbrugge@rotterdam.nl
Telefoonnummer: 06 30363048

Projectmanager Wilco Verhagen
Emailadres: w.verhagen@rotterdam.nl
Telefoonnummer: 06 12276158

Rotterdam, november 2017
Na verwerking amendementen aangenomen
door de gemeenteraad op 11 mei 2017.

Gemeente Rotterdam

Inhoudsopgave

1. Inleiding **5**
1.1 Totstandkoming position paper 5

2. Scope position paper **7**
2.1 Meerwaarde in relatie tot stedelijk beleid 9

3. Voorwaarden **13**
3.1 Sociaal-economisch programma Feyenoord City 13
3.2 Grondexploitatie Feyenoord City 13
3.3 Ontwikkeling Nieuwe Stadion 17
3.4 Herontwikkeling Kuip 19
3.5 Mobiliteit 22
3.6 Kwaliteit en programma Feyenoord City 25
3.7 Duurzaamheid 29
3.8 Communicatie en participatie 29

4. Samenvatting voorwaarden **30**

Beeldverantwoording **35**

Bijlage Raadsbesluit ‘Gemeentelijke positie ten aanzien van Feijenoord City’ **37**

Feyenoord City
Samenvatting
Conceptontwikkeling en nieuw Stadi
Locatie Keuze
Spark
Notitie
Feyenoord City
Brengt Rotterdam in beweging.
6 oktober 2016
(MARKT)BEHOEFTE
RETAIL & LEISURE
FEYENOORD CITY
28 SEPTEMBER 2016
bouwhistorische waardestelling
de Kuip
concept 27 juni 2016
suzanne fischer
FEYENOORD CITY
CONCEPT MASTERPLAN
Fase 2
OMA
Twynstra Gudde
MKBA Feyenoordcity
Gemeente Rotterdam
Rapport
20 november 2016
Drs. Edgar Wever
Dr. Peter Berkhout
KARA
Toelichting grondexploitatie
Feyenoord City
FEYENOORD CITY
HAALBAARHEIDSSTUDIE
FEYENOORD ROTTERDAM
STADION FEIJENOORD
OMA
KPMG
Notitie
MOBILITEITSPLAN
Feyenoord City

1. Inleiding

Op 21 november 2016 hebben Stadion Feijenoord NV en Feyenoord Rotterdam NV ('Feyenoord') de haalbaarheidsstudie Feyenoord City aangeboden aan de gemeente. Op 8 maart 2017 heeft Feyenoord de aanvulling haalbaarheidsstudie aan de gemeente aangeboden.

In deze position paper wordt Feyenoord genoemd, als het gaat om de gezamenlijke initiatiefnemers Stadion Feijenoord NV en Feyenoord Rotterdam NV (de Betaald Voetbal Organisatie). Er wordt alleen de specifieke entiteit benoemd indien dit voor de gemeente van expliciet belang is. Voor het overige wordt Feyenoord als representant voor de initiatiefnemers gebruikt, waarbij verplichtingen doorgelegd kunnen worden naar andere partijen welke toetreden tot (een onderdeel van) Feyenoord City.

De gemeente beseft dat het project zich in een fase bevindt dat nog niet alles uitgewerkt kan zijn en dat dit onzekerheden met zich meebrengt. Tegelijk ziet de gemeente Feyenoord City, als onderdeel van de gehele ontwikkeling van het Stadionpark, als een dermate belangrijke ontwikkeling voor de stad, dat zij haar medewerking aan het project uitspreekt. Gezien de uitwerkingen die nog moeten plaatsvinden, verbindt de gemeente bepaalde voorwaarden aan haar verdere medewerking en positieve besluit. In deze position paper heeft de gemeente haar positie voor het project vastgelegd, waarmee voor zowel de initiatiefnemers als voor andere partijen vanaf het begin duidelijk is welke bijdrage de gemeente wil leveren en onder welke voorwaarden zij bereid is dit te doen.

1.1 Totstandkoming position paper

De gemeente heeft met de gebiedsvisie Stadionpark en de brief aan Feyenoord dd 15 maart 2016 haar voorwaarden vooraf geformuleerd voor medewerking aan de ontwikkeling van Feyenoord City. Op 21 november heeft Feyenoord de haalbaarheidsstudie met de bijbehorende businesscases en onderbouwingen aan de gemeente aangeboden.

De gemeente heeft de door Feyenoord ingediende plannen, businesscases en voorgesteld financiering intensief bestudeerd. De gemeente heeft op de plannen zowel intern als extern meerdere toetsen gedaan en heeft de initiatiefnemers om aanvullende onderbouwingen, validaties en uitwerkingen gevraagd. Deze zijn vastgelegd in de "aanvulling haalbaarheidsstudie" welke op 8 maart 2017 aan de gemeente is aangeboden. De haalbaarheidsstudie en de aanvulling worden door de gemeente als één geheel beschouwd en zijn uitgangspunt voor deze position paper.

Als eerste is een inhoudelijke analyse uitgevoerd. Welke meerwaarde ziet de gemeente in relatie tot gemeentelijke doelstellingen en beleid? In welke mate past de haalbaarheidsstudie binnen de gebiedsvisie en waar zijn aanpassingen noodzakelijk? Wordt voldoende invulling gegeven aan de vooraf meegegeven randvoorwaarden? Om de maatschappelijke meerwaarde ook objectief te kunnen toetsen heeft de gemeente een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA) laten opstellen door Twynstra Gudde.
Daarnaast zijn de gevraagde bijdragen getoetst op de gemeentelijke beleidskaders (beleidskader verbonden partijen, gemeentelijk erfpachtbeleid) en op juridische kaders. Voor de juridische kaders is door Pels Rijcken een toets op Europese regelgeving uitgevoerd, waaruit randvoorwaarden voor de uitwerking voortvloeien.

Als laatste heeft gemeente de gevraagde bijdragen op hun risico's beoordeeld. Hierbij is gebruik gemaakt van de door Feyenoord opgestelde documenten (integrale risicoanalyse, stress-testen), eigen uitgevoerde analyse en de second opinion, die de gemeente door Brink Management/Advies heeft laten opstellen.

Deze toetsen en beoordelingen hebben geleid tot de voorwaarden die de gemeente in deze position paper heeft vastgelegd. Met de besluitvorming van de gemeenteraad op 11 mei 2017 heeft de gemeente deze position paper vastgesteld als uitgangspunt voor haar verdere betrokkenheid bij Feyenoord City. Bij de raadsbehandeling heeft de raad een aantal amendementen aangenomen. Die zijn in deze definitieve versie verwerkt. Tevens zijn een aantal technische correcties in de tekst aangebracht.

De opzet van de position paper is als volgt. In hoofdstuk twee wordt de scope beschreven en de relatie met het gemeentelijk beleid gelegd. Hoofdstuk drie geeft de voorwaarden weer die aan Feyenoord worden meegegeven; dit gebeurt per projectonderdeel en op een aantal overkoepelende thema's. Dit hele hoofdstuk is te beschouwen als de beschrijving van de voorwaarden; in de *groene arcering* zijn slechts de voorwaarden samengevat. Uiteindelijk geeft hoofdstuk 4 schematisch een samenvatting van de voorwaarden.

Kop van Zuid Parkstad
Nieuw Stadion
Urban Bridge
Waterfront ontwikkeling
De Veranda
Veranda Park
De Strip
Kuip Park
De Kuip
Topsportcentrum
Coen Moulijnweg
Feyenoord

2. Scope position paper

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 Brienenoord. 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 zeggen-schapsstructuur kent*

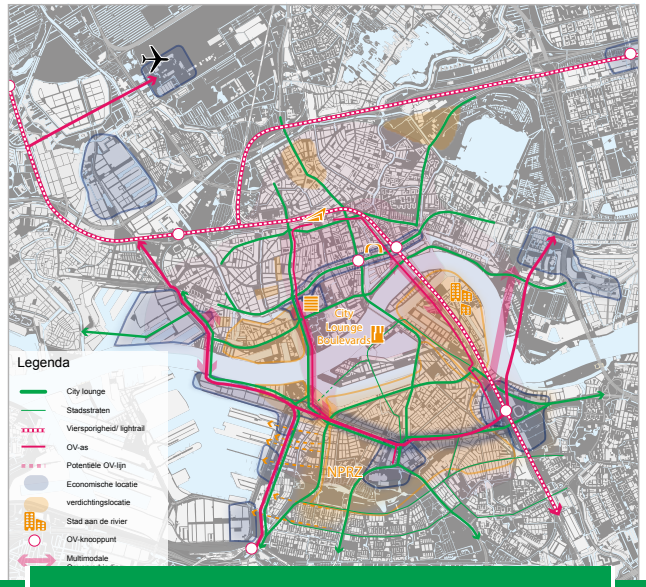
De position paper geldt voor de gehele integrale ontwikkeling Feyenoord City. Waar in deze position paper Feyenoord City wordt genoemd, wordt de gehele gebiedsontwikkeling bedoeld, waarvan zowel de ontwikkeling van Stadion als de herontwikkeling van de Kuip onderdeel zijn.

De gemeente is zich bewust van het stadium waarin het project zich bevindt en dat veel uitwerking noodzakelijk is. Tegelijkertijd wordt van de gemeente nu de volgende medewerking gevraagd:

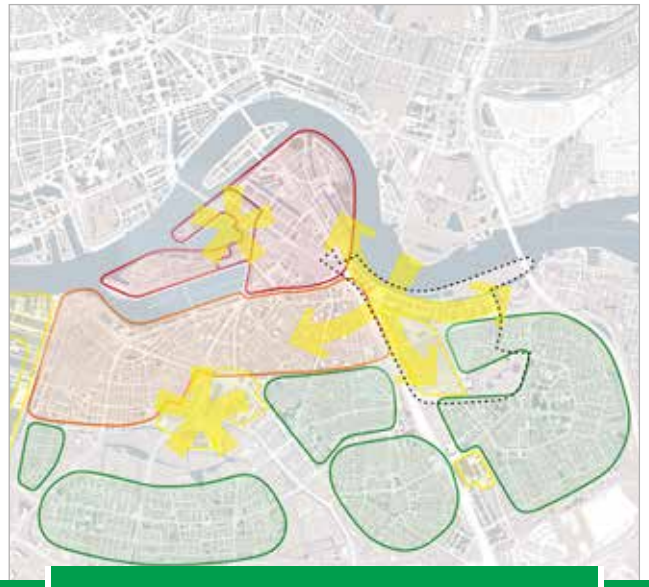
- Bijdrage van eigen vermogen van maximaal € 40 miljoen voor maximaal 49% van nieuw uit te geven aandelen Stadion Feijenoord NV met zeggenschap ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe Stadion ;
- Aankoop van de grond onder het nieuw te bouwen stadion ter waarde van € 60 miljoen (prijspeil 2016), waarna deze uitgegeven zal worden in erfpacht aan de Nieuw Stadion BV;
- Investeringen in het gemeentelijk infrastructuurprogramma als onderdeel van de totale mobiliteitsaanpak, zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie en het onderliggende mobiliteitsplan, waarbij een gemeentelijke investering van € 35 miljoen voorzien is
- Overdracht van de gemeentelijke grond ten behoeve van de grondexploitatie in de eerste fase tegen marktconforme waarde;
- Inbreng en financiering van de sportfaciliteiten (outdoor atletiekbaan en multifunctioneel sportsportcentrum) als onderdeel van de herontwikkeling van de Kuip;
- Planologische medewerking.

De gemeente is bereid deze medewerking te verlenen onder de voorwaarden zoals vastgelegd in deze position paper.

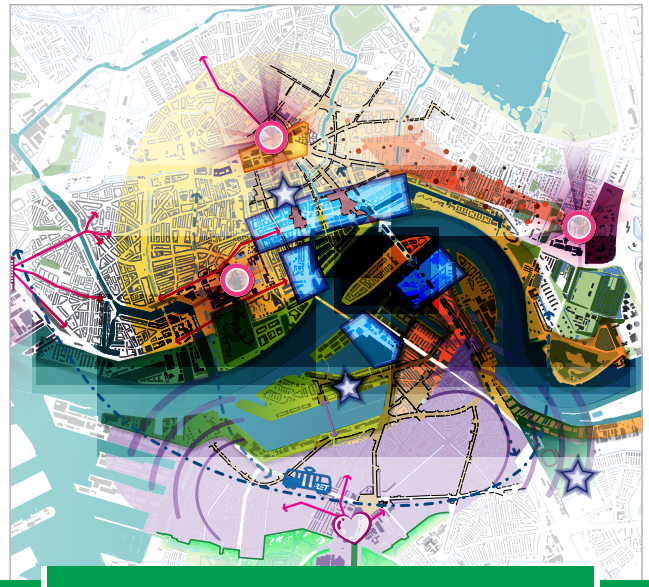
Mochten de aard van de vragen veranderen of aanvullende vragen aan de gemeente worden gesteld, dan vergt dat nieuwe besluitvorming van de gemeente. De voorwaarden van de gemeente zijn over het algemeen op hoofdlijnen vastgelegd. De precieze uitwerking hiervan dient in samenspraak met de (toekomstige) partners als financiers en ontwikkelaars plaats te vinden, in samenloop met de verdere uitwerking van de plannen. Deze uitwerking dient op een voor de gemeente conveniërende manier plaats te vinden, waarbij de gemeente nadere voorwaarden kan stellen om haar belangen te borgen. De gemeente zal hierbij in redelijkheid handelen. De gemeente gaat ervan uit dat alle partijen onderschrijven dat alles binnen vigerende regelgeving en meer specifiek de Europese regelgeving met betrekking tot staatssteun plaatsvindt.



STEDELIJK VERKEERSPLAN, *ONTWIKKELSTRATEGIE*

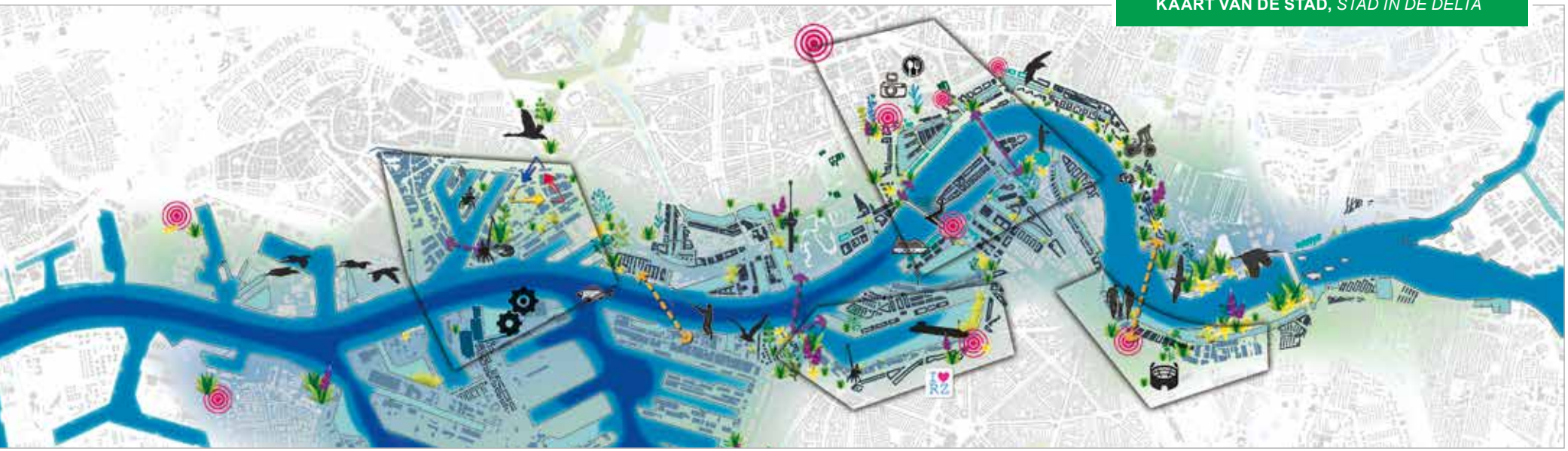


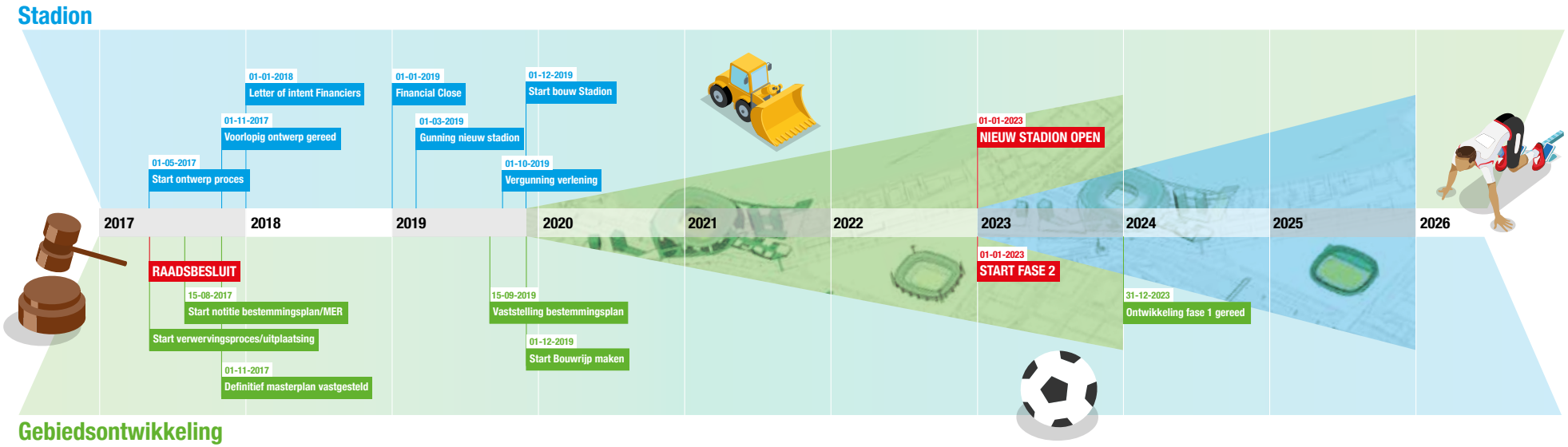
NPRZ, *UITVOERINGSPROGRAMMA*



KAART VAN DE STAD, *OPGAVEN*

KAART VAN DE STAD, *STAD IN DE DELTA*





FEYENOORD CITY, *TIJDSLIJN VAN DE GEBIEDSONTWIKKELING FEYENOORD CITY*

Gedurende het gehele proces van voorbereiding en realisatie zal de gemeente toetsen op deze position paper en daaruit voortvloeiende documenten. In onderstaande tijdslijn zijn de belangrijkste momenten weergegeven waarop de gemeente zal toetsen of nog steeds aan de gestelde randvoorwaarden voldaan wordt. De position paper vormt daarmee het gemeentelijk kader waarbinnen de verdere uitwerking en realisatie van Feyenoord City kan plaatsvinden.

De gehele ontwikkeling Feyenoord city kent nog diverse fases, zowel voor de gebiedsontwikkeling als voor de stadionontwikkeling. In de tijdlijn zijn de belangrijkste momenten te zien, waarop de gemeente in ieder geval zal toetsen op het position paper. Uiteraard zal de gemeente gedurende het gehele proces in de gaten houden of aan het position paper wordt voldaan en tijdig signaleren indien zich mogelijke kwesties voordoen. De belangrijkste proceslijnen in bovenstaand schema zijn:

- Gebiedsontwikkeling: masterplan-bestemmingsplan (inclusief mer)-aankoop grond/verkoop grond/ omgevingsvergunningen
- Ontwerp stadion: voorlopig ontwerp-definitief ontwerp-omgevingsvergunning
- Financiering stadion: Letters of Intent-Financial Close
- Bouw stadion: aanbesteding-bouw-opening/start exploitatie

2.1 Meerwaarde in relatie tot stedelijk beleid

De gemeente ziet een duidelijke maatschappelijke meerwaarde in de voorgelegde plannen en is daar ook enthousiast over. Feyenoord City is een ambitieus en beeldbepalend project dat van grote betekenis voor Rotterdam kan zijn. Een duurzame, maatschappelijke impact op Rotterdam en Rotterdam-Zuid is één van de belangrijkste uitgangspunten, die zoveel mogelijk integraal in het project is doorgevoerd. Het project past goed in de gemeentelijke ambities en beleidsdoestellingen.

Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Het Stadionpark is één van de drie economische clusters in het gebied van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. De ontwikkeling van het Stadionparkgebied brengt - in partnership met bedrijfsleven, onderwijs de wetenschap en de bewoners - Rotterdam in beweging, letterlijk en figuurlijk. Het geeft de mensen op Rotterdam-Zuid meer perspectief en mogelijkheden om hun talenten te ontwikkelen. De wijze waarop de gemeente met het Stadionpark hieraan invulling aan wil geven is vastgelegd in de gebiedsvisie Stadionpark met als belangrijke ambities:

- Stadionpark als vrije tijdsgebied
- Stadionpark als onderdeel van Rotterdam Woonstad
- Stadionpark als economische motor
- Stadionpark als mobiliteitsknoop.

Tabel 1. MKBA Feyenoordcity. Projectalternatief afgezet tegen het nulalternatief. Bedragen in miljoen euro. NCW 20-16-2047, discontovoet 3%

Onderdeel	Kosten		Opbrengsten		Saldo
Stadion	Investering en exploitatielasten	1.545	Financiele inkomsten	1.902	357
			Bezoekersbaten	29	29
			Werkgelegenheid	9	9
Totaal					*395*
Fase 1 GREX	Investering en exploitatielasten	83	Financiele inkomsten	92	9
(Parkstad/Rosestraat,	Vermeden kosten nulalternatief	-0,4	Vermeden inkomsten nulalternatief	-9	-9
Island, Strip Noord)			Bezoekersbaten	1	1
			Werkgelegenheid	12	12
			Woongenot	4	4
Totaal					*17*
Fase 2 GREX	Investering en exploitatielasten	41	Financiele inkomsten	39	-2
(Strip Zuid, Residential)	Vermeden kosten nulalternatief	-0,4	Vermeden inkomsten nulalternatief	-5	-5
			Bezoekersbaten	1	1
			Werkgelegenheid (incl vermeden nul)	3	3
			Woongenot	5	5
Totaal					*2*
Kuip	Investering en exploitatielasten	47	Financiele inkomsten	52	5
			Bezoekersbaten	3	3
			Werkgelegenheid	3	3
			Woongenot	1	1
Totaal					*13*
Infrastructuur	Investering en exploitatielasten	29	Financiele inkomsten	-	-29
Totaal					*-29*
Sportprogramma	Investering en exploitatielasten	6	Financiele inkomsten	-	-6
			Werk en stages	13	13
			Sportbaten	7	7
Totaal					13
Leefbaarheidseffecten			Leefbaarheidsbaten	81	81
TOTAAL MKBA	Investering en exploitatielasten	1.750	Financiele inkomsten	2.071	321
			Overige baten	171	171
	Totaal	**1.750**	**Totaal**	**2.242**	**492**
PM posten			Iconische waarde Feyenoordcity		+
			Reiskosten en tijd bewoners Rotterdam Noord		+
			Exploitatie effecten vervoerders infrapakket		+/-
			Leerprestaties agv sportprogramma		+

PROGRAMMA RIVIEROEVERS, *GETIJDENPARK BRIENENOORD - DE ESCH*

Feyenoord City geeft op een hoog ambitieniveau invulling aan deze ambities. Feyenoord City ontwikkelt immers een aantrekkelijk nieuw woongebied in Rotterdam-Zuid en een nieuw gebied voor de inwoners van heel Rotterdam en Rotterdam-Zuid in het bijzonder om te verblijven, te sporten, te werken of te leren. Met twee iconen (het nieuwe stadion aan de Maas en de herontwikkelde Kuip) in een attractief gebied vergroot Feyenoord City de toeristische aantrekkelijkheid van de stad.

De ambities die Feyenoord heeft in haar sociaal-economisch programma sluiten nauw aan op de doelstellingen die de gemeente Rotterdam in de Sportnota Rotterdam heeft verwoord op het gebied van sport en bewegen.

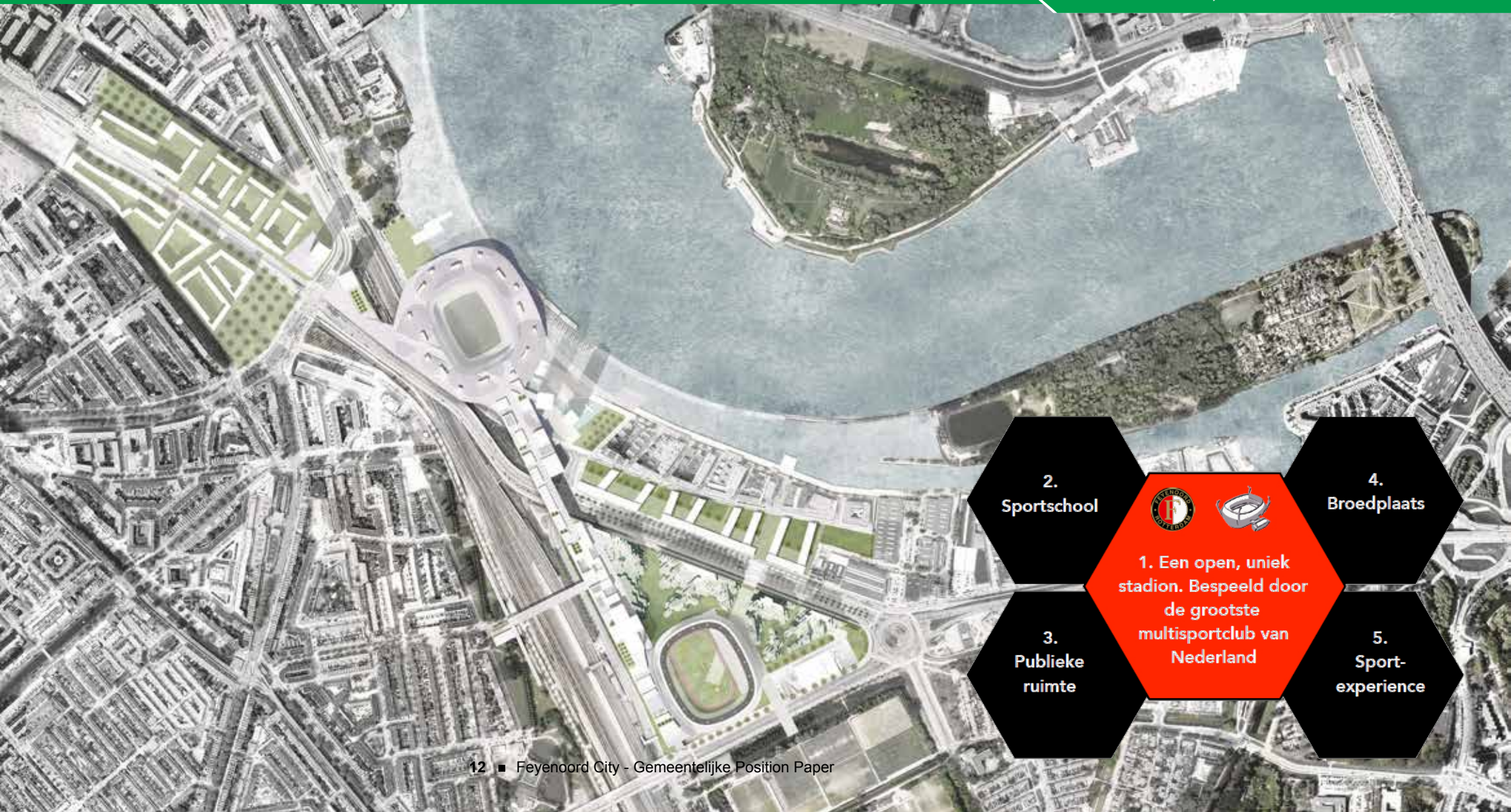
Woonvisie
Feyenoord City kan een grote bijdrage aan de doelstellingen van de Woonvisie leveren. Ten eerste met een groot aantal woningen in diverse segmenten, zowel appartementen als grondgebonden, in een uniek gebied, waarmee invulling wordt gegeven aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve opgave van de woonvisie. Daarnaast levert Feyenoord City een positieve bijdrage aan de (woon)kwaliteit van de omliggende wijken door nieuwe verbindingen vanuit de omliggende wijken naar de voorzieningen in het gebied, meer en betere verbindingen tussen deze wijken onderling en brengt het een groot deel van Rotterdam-Zuid dichter bij de rivier met een rivieroever die veel attractiever wordt. De programmatische ontwikkeling creëert werkgelegenheid en stageplaatsen, en vergroot ook de haalbaarheid van een sprinter-station op deze locatie.

Programma rivieroevers
Rotterdam heeft grote ambities met het aantrekkelijker, levendiger en bereikbaar maken van de rivieroevers. De ontwikkeling van Feyenoord City levert hier een grote bijdrage aan. Er ontstaat een nieuw stuk levendig rivieroever met een eigen identiteit en een hoge kwaliteit. Nieuwe doorgaande routes langs de rivier, nieuwe verbindingen van het achterland met de rivier en een levendig stuk stad aan de rivier met een aantrekkelijke buitenruimte passen bij de ambities die de gemeente heeft.

Programma Duurzaam
Rotterdam wil een duurzame stad zijn, een stad met een gezond klimaat voor haar inwoners. Feyenoord City en het bijbehorende sociaal-economisch programma dragen hier aan bij met een aantrekkelijke vergroende buitenruimte, mogelijkheden om te sporten en een programma om jongeren aan het sporten te krijgen. Daarnaast is duurzaamheid een motor voor innovatie en daarmee de economische positie van de stad. Feyenoord City kan dit ondersteunen met het inzetten van duurzaamheidsmaatregelen van morgen. Het Stadion en de gebiedsontwikkeling als geheel kunnen met de geformuleerde ambities showcases worden voor Rotterdam als duurzame stad. Ook het geformuleerde mobiliteitsplan met de daarin opgenomen modal shift past bij een duurzame gebiedsontwikkeling.

Stedelijk Verkeersplan
Feyenoord City legt een goede basis voor het versterken van het vervoerssysteem in Rotterdam-Zuid. Het programma en de toeleidende routes bieden grote kansen voor een permanent NS-station. De fietsparkeerplaatsen en parkeerplaatsen versterken hierbij de knooppuntfunctie. De routes en door het gebied versterken de structuur voor voetgangers en fietsers. Tezamen met het gemeentelijk mobiliteitsprogramma vormt Feyenoord City ook een goede basis voor het versterken van vervoer over water en het tramnetwerk.

MKBA
De maatschappelijke meerwaarde wordt bevestigd door de MKBA. Het totale positieve saldo van de MKBA bedraagt € 492 mln. Naast de financiële opbrengsten, welke bijvoorbeeld ten goede komen aan de investeerders in het stadion, is er sprake van maatschappelijke baten ter waarde van € 170 miljoen (NCW 2016).


2.
Sportschool
4.
Broedplaats
1. Een open, uniek stadion. Bespeeld door de grootste multisportclub van Nederland
3.
Publieke
ruimte
5.
Sport-
experience

3. Voorwaarden

In dit hoofdstuk worden de voorwaarden gesteld bij medewerking van de gemeente aan Feyenoord City. Elke paragraaf eindigt met een overzicht waarin de voorwaarden uit die paragraaf opgesomd zijn.

3.1 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 betrekt 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.

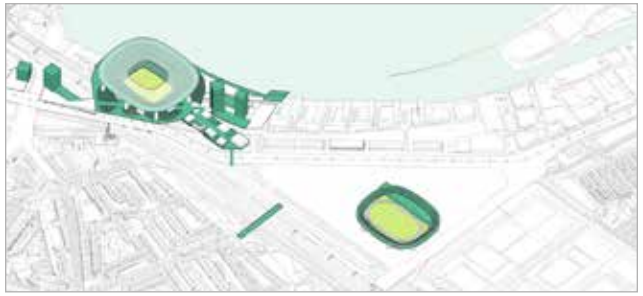
Voorwaarde 2:
De gemeente vindt het sociaal-economisch programma dermate belangrijk dat de gemeente een stappenplan voor de implementatie van Feyenoord verlangt.
Het behalen van volgende mijlpalen zijn voorwaardelijk bij financiële medewerking in de bijdrage eigen vermogen, en er zal aan de gemeente ook gerapporteerd moeten worden over de voortgang:

- *2018: oprichting Multi sportclub Feyenoord.*
- *2019: Implementatieplan broedplaats 'Feyenoord City' gereed in samenwerking met onderwijsinstanties en bedrijfsleven.*
- *Vanaf 2020: jaarlijks minimaal 310 arbeidskrachten uit Zuid inzetten voor laag- en ongeschoold werk.*

3.2 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



< Fasering in globaal drie fasen: nieuw stadion met ontwikkeling eromheen (1), herbestemming de Kuip (2) en woningbouwprogramma en strip in de driehoek (3)

nadere afspraken maken op het moment dat deze doorontwikkeling daadwerkelijk aan de orde is.
De eerste twee fases 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 betrekt hierbij proactief de omgeving.*
2. *Gemeente en Feyenoord City maken afspraken over de kwaliteitsborging.*

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.

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 waardebepaling. De waardebepaling 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 aankoopprijs is gemaximeerd op €60 miljoen (prijspeil 2016).*

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*

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.*

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.

3.3 Ontwikkeling Nieuwe Stadion

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 Feijenoord Stadion NV (zie paragraaf 3.4). De erfpacht-overeenkomst 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.

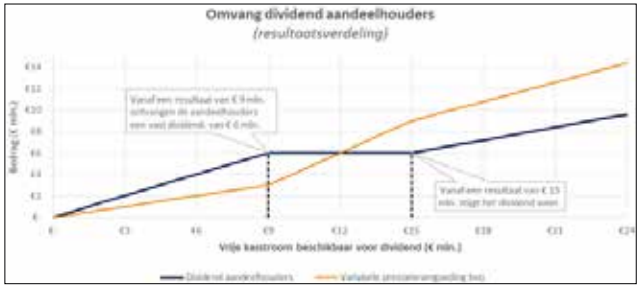
Voor de gemeente is de gegarandeerde opbouw van de onderhoudsreservering van groot belang. Om dit te borgen dient een van de volgende twee opties in de uiteindelijke financieringsdocumenten opgenomen te worden:

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 risico-analyse 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-afspraak 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 de geschetste conservatieve financieringsstructuur*
4. *De definitieve businesscase bij financial close is vergelijkbaar met de huidige businesscase qua rendement en risicoprofiel.*
5. *De inbreng van het eigen vermogen is alleen bestemd voor het nieuwe stadion.*
6. *De resultaatsverdeling aandeelhouders-BVO is, 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.*



Het schema illustreert de werking van de bandbreedte. De precieze uitwerking, waaronder de verdeling van het nettoresultaat buiten de bandbreedte, zal, zoals gezegd worden vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en Feyenoord.

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.*

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 toezichthouders 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 moedervennootschap naar de dochtervennootschappen.

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 ontwerpkwaliteit
    - 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 end e aansturing van ontwerp/bouw van het stadion hier expliciete aandacht in de krijgen .

Trekkingsschema
Het trekkingsschema 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.*
    - *Verstrekkingsvoorwaarden voor de financiering.*
    - *Verstrekkingsritme van de financiering.*
    - *Exit-mogelijkheden.*
2. *Voor verstrekking zal aan de verstrekkingsvoorwaarden 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.*

3.4 Herontwikkeling 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 waardebepaling hiervoor zal door middel van een taxatie van de herontwikkeling op de reguliere residuele waardebepalingsmethodiek 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 KUIP, *GEMEENTELIJK MONUMENT*

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.

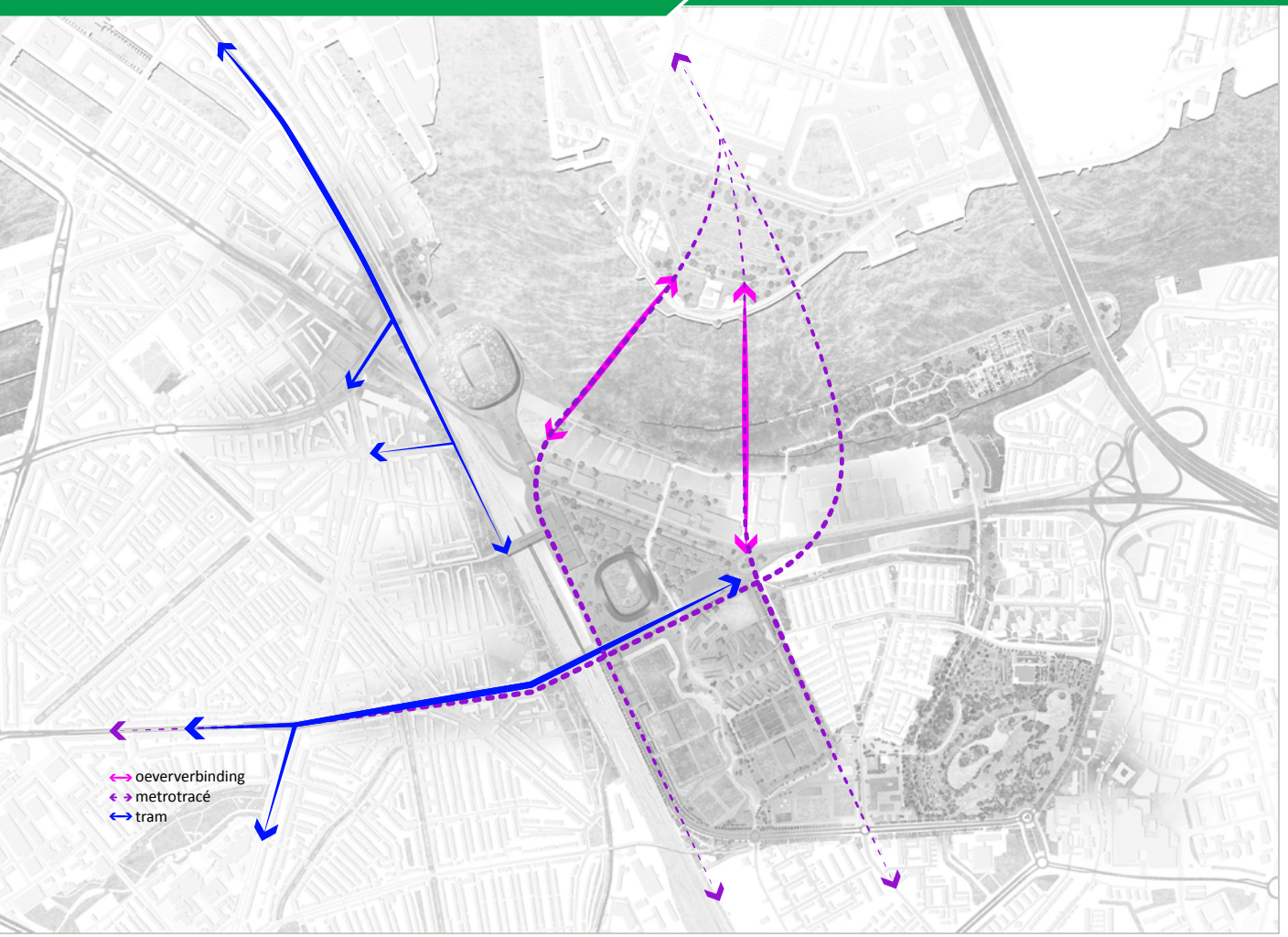
Mocht er bij oplevering van het nieuwe stadion nog geen overeenkomst door Feijenoord Stadion NV gesloten zijn of eerder al duidelijk zijn dat er de planontwikkeling achterloopt om tijdige realisatie van de atletiekvoorziening mogelijk te maken, heeft de gemeente het recht het geld op de reserve-account 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 geeffectueerd 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 (prijspeil 2016) in de Kuip gerealiseerd. Het Programma van Eisen (2016) is hierop van toepassing.*
4. *Deze faciliteiten worden uiterlijk 3 jaar na de ingebruikname van het nieuwe Stadion te worden opgeleverd*
5. *Vanaf januari 2020 zet Feijenoord NV jaarlijks een bedrag van € 1,5 miljoen op een reserve-account als incentive om de herontwikkeling direct aansluitend op de realisatie van het nieuwe stadion ter hand te nemen. Deze reserve-account bedraagt in 2023 € 6 mln., mocht er voor die tijd nog geen contract met een aannemer of de opstallen verkocht zijn.*
6. *Voor financial close is een overeenkomst gesloten met procesafspraken over de situatie dat de herontwikkeling niet (tijdig) van de grond komt.*
7. *Effectuering van de omzetting van de bestaande lening naar preferente niet stemgerechtigde aandelen.*

Genoemde voorwaarden worden opgenomen in overeenkomsten met derden.



3.5 Mobiliteit

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.

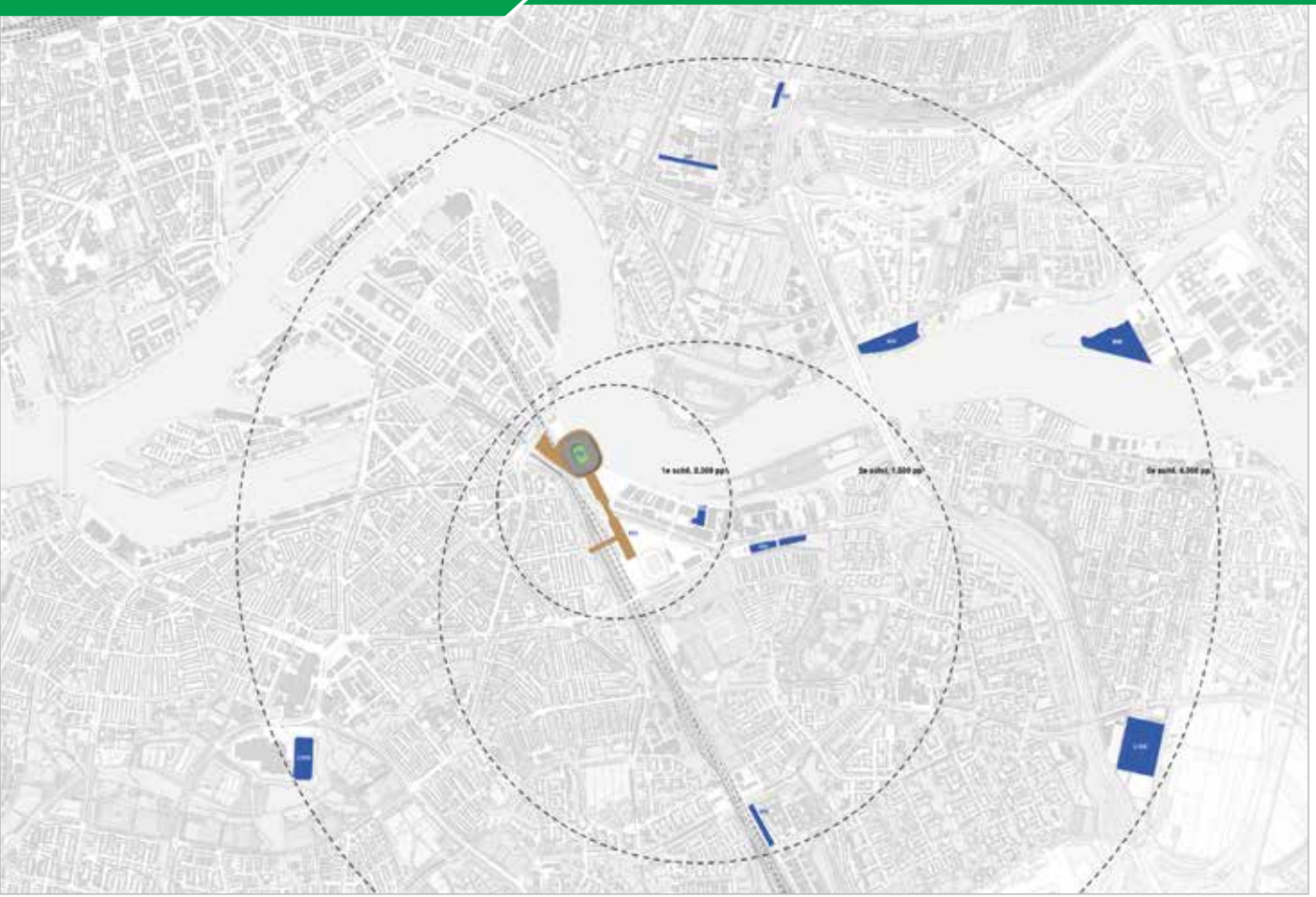
Actieplan gedragsverandering van Feyenoord
Gedragsverandering qua vervoerswijzekeuze en moment van aankomst en vertrek is een cruciaal onderdeel van het mobiliteitsplan van Feyenoord City. De gemeente gaat er vanuit dat Feyenoord met haar partners uitvoering geeft aan de belangrijkste bouwstenen van 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 paarkeerplaatsen 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 parkeerterreinenn en deze, als standaart, 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 thuissupporters (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.*

3.6 Kwaliteit en programma Feyenoord City

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 (maaiveld) 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 behoeft hierbij de aansluiting op de Veranda, Parkstad en Feijenoord, de plint langs de Olympiaweg en de noordkant van het stadion.

De uitwerking van de overbouwing van de korte Stadionweg behoeft 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 aandachtpunten 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 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 Brienenoord 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.*
2. *De gemeente zal nota's van uitgangspunten formuleren om de uitwerking van fase 1 op kwaliteit te sturen. Ook zal het welstandsbeleid voor Feyenoord City aangepast worden.*

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 voostellen 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/ Collosseumweg.
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 verkeerstromen 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 ontwerpstap 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 behoeft 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.

3.7 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 duurzaamheidduurzaamheidambitie 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.*

3.8 Communicatie en 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.

4. Samenvatting voorwaarden

Vragen van Feyenoord	*Door gemeente geformuleerde aandachtspunten*	*Voorwaarden van gemeente aan Feyenoord*
	Algemeen	*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 zeggenschapsstructuur kent*
	Belang van het sociaal-economisch programma Feyenoord City	*Voorwaarde 2:* *De gemeente vindt het sociaal-economisch programma dermate belangrijk dat de gemeente een stappenplan voor de implementatie van Feyenoord verlangt.* *Het behalen van volgende mijlpalen zijn voorwaardelijk bij financiële medewerking in de bijdrage eigen vermogen, en er zal aan de gemeente ook gerapporteerd moeten worden over de voortgang:* *• 2018: oprichting Multi sportclub Feyenoord.* *• 2019: Implementatieplan broedplaats 'Feyenoord City' gereed in samenwerking met onderwijsinstanties en bedrijfsleven.* *• Vanaf 2020: jaarlijks minimaal 310 arbeidskrachten uit Zuid inzetten voor laag- en ongeschoold werk.*
	Private gebiedsontwikkeling met medewerking van de gemeente	*Voorwaarde 3:* *1. Feyenoord City stelt zelf de benodigde producten op voor het doorlopen van alle publiekrechtelijke procedures en betrekt hierbij proactief de omgeving.* *2. Gemeente en Feyenoord City maken afspraken over de kwaliteitsborging.*
Verkoop gemeentelijke grond		*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.*
Aankoop grond onder nieuwe stadion		*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 (zie punt 3)* *3. De aankoopprijs is gemaximeerd op € 60 miljoen (prijspeil 2016).*

Uitgifte grond onder nieuwe stadion in erfpacht		*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*
	Zeggenschap bij de selectie van ontwikkelende partijen fase 1.	*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.*
	Aan een eventuele Youth Olympic Games 2023 wordt meegewerkt	*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.*
Bijdrage van eigen vermogen van maximaal € 40 miljoen		*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 de geschetste conservatieve financieringsstructuur* 4. *De definitieve businesscase bij financial close is vergelijkbaar met de huidige businesscase qua rendement en risicoprofiel* 5. *De inbreng van het eigen vermogen is alleen bestemd voor het nieuwe stadion* 6. *De resultaatsverdeling aandeelhouders-BVO is, voorafgaand aan de financial close, nader contractueel vastgelegd waarbij binnen een bandbreedte van 25% rondom het verwachte resultaat uit de base case (pp 2016) het netto dividend voor de aandeelhouders niet wijzigt.*

		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*
		Voorwaarde 11: *1. In overeenstemming met de banken en andere vermogensverschaffers zal sprake moeten zijn van de gemeente conveniërende afspraken met betrekking tot:* *- Statuten van de NV Stadion Feijenoord en de zeggenschap* *- Verstrekkingsvoorwaarden voor de financiering* *- Verstrekkingsritme van de financiering* *- Exit-mogelijkheden* *2. Voor verstrekking zal aan de verstrekkingsvoorwaarden 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*
	Zekerheid over de herontwikkeling van de Kuip	*Voorwaarde 12:* *Voor de herontwikkeling van de Kuip gelden volgende voorwaarden:* *1. Eigenaar voert in eerste planvormingsfase een waardestelling naar de monumentwaarde uit.* *2. De waarde van de grond horend bij de herontwikkeling van de Kuip wordt conform gemeentelijk grondbeleid bepaald.* *3. De ontwikkeling van de outdoor atletiekbaan en het multifunctionele sportcentrum wordt voor een taakstellend bedrag (prijspeil 2016) in de Kuip gerealiseerd. Het Programma van Eisen (2016) is hierop van toepassing.* *4. Deze faciliteiten worden uiterlijk 3 jaar na de ingebruikname van het nieuwe Stadion te worden opgeleverd* *5. Vanaf januari 2020 zet Feijenoord NV jaarlijks een bedrag van € 1,5 miljoen op een reserve-account als incentive om de herontwikkeling direct aansluitend op de realisatie van het nieuwe stadion ter hand te nemen. Deze reserve-account bedraagt in 2023 € 6 mln., mocht er voor die tijd nog geen contract met een aannemer of de opstallen verkocht zijn.* *6. Voor financial close is een overeenkomst gesloten met procesafspraken over de situatie*

		dat de herontwikkeling niet (tijdig) van de grond komt. *7. Effectuering van de omzetting van de bestaande lening naar preferente niet stemgerechtigde aandelen.* *Genoemde voorwaarden worden opgenomen in overeenkomsten met derden.*
	Zekerheid over het slagen van de mobiliteitsaanpak	*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.*
	Kwaliteitseisen aan de gebiedsontwikkeling	*Voorwaarde 14:* *1. De kwaliteitseisen, zoals omschreven, worden door Feyenoord onderschreven.* *2. De gemeente zal nota's van uitgangspunten formuleren om de uitwerking van fase 1 op kwaliteit te sturen. Ook zal het welstandsbeleid voor Feyenoord City aangepast worden.*
	Eisen aan vervolmaking Masterplan Feyenoord City	*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.*
	Eisen aan uitvoeren duurzaamheidsambities	*Voorwaarde 16:* *1. Feyenoord onderschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam.* *2. Feyenoord werkt dit verder uit in haar plandocumenten, zoals het Masterplan Feyenoord City, en bijvoorbeeld het ontwerp van het nieuwe stadion en geeft daarbij een onderbouwing van de gemaakte afwegingen.*
	Eisen aan uitvoering van goede communicatie en participatie	*Voorwaarde 17:* *Feyenoord voert het communicatie- en participatieplan uit, en biedt ruime mogelijkheid voor betrokkenheid van de verschillende doelgroepen bij de verschillende planonderdelen..*

VISIEKAART STADIONPARK

Beeldverantwoording

Alle beeldmateriaal, gebruikt in dit document, is eigendom van gemeente Rotterdam tenzij hieronder vermeld.

2 impressie Feyenoord City - *OMA*
6 kaart Feyenoord City **-** *OMA (bewerkt)*
9 tijdslijn - *Feyenoord City*
10 *www.alfonsocalza.com/portfolio/ciudad-del-deporte-de-xativa/*
11 *de Urbanisten*
12 kaart Feyenoord City **-** *OMA*
figuur Feyenoord City - *Feyenood City*
14 fasering Feyenoord City - *OMA*
17 maquettefoto's - *OMA*
20 De Kuip 1937 - https://feyenoord-legioen-12.jimdo.com/de-kuip/
25 impressie Feyenoord City - *OMA*
26 impressie Feyenoord City - *OMA*
27 beeld bibliotheek Kopenhagen - *www.buroscanbrit.nl*
beeld Eye Amsterdam - *www.landezine.com/index.php/2013/09/eye-plaza-and-oeverpark-by-landlab/*
28 beeld decathlon - *www.retailnieuws.nl*
beeld den haag cs - *www.dutchrailsector.com*
35 *www.mymodernmet.com/profiles/blogs/a-lta-arbre-basket-tree*
36 beeld gemeenteraad - *www.rotterdam.nl*

Bijlage Raadsbesluit ‘Gemeentelijke positie ten aanzien van Feijenoord City’

17bb3815

Gemeentelijke positie ten aanzien van Feijenoord City

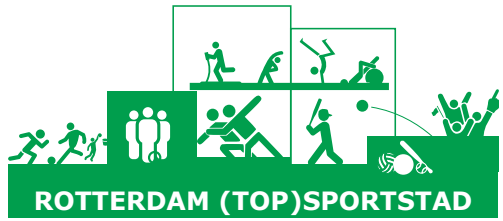
De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het herziene voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2017 (raadsvoorstel nr. 17bb3022);

gelet op de bepalingen in de Gemeentewet en artikel 10, tweede lid, Wet openbaarheid van bestuur (WOB);

besluit:

1. De position paper Feyenoord City, waarin de voorwaarden zijn opgenomen waaronder de gemeente Rotterdam bereid is een bijdrage te leveren aan de gebiedsontwikkeling Feyenoord City, vast te stellen.
   De bijdrage houdt in dat de gemeente bereid is tot:
   a) Deelname in het eigen vermogen voor de financiering van een nieuw stadion Feyenoord, in de vorm van gewone aandelen tot een bedrag van ten hoogste € 40 miljoen en maximaal 49 procent van de aandelen in Stadion Feijenoord NV;
   b) Aankoop van grond voor maximaal € 60 mln (prijspeil 2016) om deze, in overeenstemming met de reguliere geldende voorwaarden in erfpacht uit te geven aan Nieuw Stadion Feyenoord BV;
   c) Het faciliteren van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City;
   d) Effectuering van de omzetting van de bestaande lening (€ 7,9 miljoen) naar preferente niet stemgerechtigde aandelen, met een coupon van 4 procent, in Stadion Feijenoord NV;
   e) De reeds gevoteerde middelen met betrekking tot de ontwikkeling van de outdoor atletiekbaan en het multifunctionele sportcentrum, als onderdeel van het investeringskrediet Sportcampus en Park de Twee Heuvels, te reserveren voor de realisatie van deze functies als onderdeel van de herontwikkeling van de Kuip conform het programma van eisen (2016).

2. De ambities en doelstellingen van het mobiliteitsplan Feyenoord City vast te stellen als basis voor de verdere uitwerking van de maatregelen in het mobiliteitsprogramma en het mobiliteitscontract met Feyenoord waarbij de raad bereid is, onder de voorwaarden zoals beschreven in de position paper, om:
   a) Bij de voorjaarsnota 2017 de reservering in de LTIP, zijnde € 35 mln (prijspeil 2016, plus € 2 mln onzekerheidsreserve extra) om te zetten in een krediet voor het gemeentelijk aandeel in het maatregelenpakket.
   b) Bij voorjaarsnota 2018 het definitieve krediet voor het programma vast te stellen middels een kredietactualisatie op basis van bijdragen van andere partijen, uitvoeringsafspraken met andere partijen en de definitieve planning van de projecten (met de daarbij behorende indexering).

Gemeente Rotterdam