

# CONCEPT- VERSLAG

Vast te stellen op 12 februari  
2018

## Gezamenlijke Stuurgroep Stadionontwikkeling

27 november 2017

## Stadsontwikkeling

Ambtelijk opdrachtgever: E. Klep

Steller: Olav Beugels

Email: [ojmk.beugels@rotterdam.nl](mailto:ojmk.beugels@rotterdam.nl)

Telefoon: 06-51074524

### Aanwezig:

Weth. Adriaan Visser (vz) - AV

Weth. Robert Simons - RS

Dhr. Gerard Hoetmer (Feyenoord) - GH

Dhr. Cees de Bruin (Feyenoord) - CdB

Dhr. Jan de Jong (Feyenoord) - JdJ

Dhr. Jan van Merwijk (Feyenoord) - JvM

Dhr. Carl Berg (Feyenoord City) - CB

Dhr. Frank Keizer (Feyenoord City) - FK

Mw. Viola van der Lely (Feyenoord City) - VvdL

Mw. Hermineke van Bockxmeer (Gemeente) - HvB

Dhr. Jos Melchers (Gemeente) - JM

Dhr. Marco Hoogerbrugge (Gemeente) - MH

Dhr. Wilco Verhagen (Gemeente) - WV

Dhr. Olav Beugels (Gemeente, verslag) - OB

### 1. Opening, mededelingen, vaststellen agenda

Wethouder Visser heet alle aanwezigen van harte welkom en in het bijzonder Jan de Jong die vandaag voor het eerst aanschuift bij de Gezamenlijke Stuurgroep.

### 2. Vaststellen Concept Verslag 11 september 2017

Het concept-verslag wordt ongewijzigd vastgesteld

### 3. Feyenoord City, ter bespreking

#### a. Organisatie en financiering

Feyenoord is in de afgelopen maanden druk bezig geweest met het organiseren en vinden van financiële middelen voor de planontwikkeling tot aan de Financial Close in 2019. Daarmee is een bedrag van bijna €20mln gemoeid. Deze overbruggingsfinanciering is ondergebracht bij een gerenommeerde partij waarmee nu de 'due dilligence' fase is ingegaan om de laatste puntjes op de i te zetten. In januari wordt het definitieve contract getekend en het nieuws naar buiten gebracht. Ook worden dan de werkzaamheden voor de planvoorbereiding (ontwerp stadion, masterplan, MER-onderzoeken, etc) uitbesteed. Daarmee kunnen op 30 juni de Letters of Intent en het VO worden gepresenteerd. De voortgang (weliswaar in deze fase met een enkele maand vertraagd) ligt nog steeds op schema voor oplevering van het stadion in 2023.

Consequentie is wel dat de periode die resteert voor de toetsing van de plannen door het Bevoegd Gezag (Brandweer, etc) ook enige maanden korter is geworden (MH). Gemeente en Feyenoord City gaan daarover binnenkort in overleg (FK).

De gemeente gaat in het kader van de Regeling risicovolle projecten ook rapporteren over de voortgang bij Feyenoord City. Over de opzet van die rapportages (Basisrapportage) neemt het college op 12 december een besluit en komt daarmee mogelijk ook in de openbaarheid. Het is goed om de communicatie over voortgang wederzijds (Feyenoord en gemeente) inhoudelijk en procesmatig goed op elkaar af te stemmen. In de verhouding met de raad en het beeld in de media is dit van groot belang (AV).

Feyenoord organiseert op 4 december de jaarvergadering voor de aandeelhouders. Die vergadering trekt veel pers aandacht. Mede om die reden ligt de concept-presentatie van de stand van zaken met Feyenoord City bij de gemeente ter verificatie (CB). Dan is het ook goed om de betrokken wethouders goed van te

voren te informeren mochten er pers- of raadvragen gesteld worden en helderheid te hebben of alle betrokken partijen op één lijn zitten (AV). Zeker de grote aandeelhouders die samen goed zijn voor 98% van de aandelen zijn goed geïnformeerd, staan achter de plannen voor Feyenoord City en zijn blij met de voortgang (CdB). Een goed signaal in deze is ook dat de Raad van Commissarissen van Feyenoord gaat vernieuwen. Er treden drie oudgedienden wiens termijn erop zit terug en worden vervangen door drie (jongere) commissarissen, waarvan er twee vrouw zijn (JvM). Met deze profilering sluit de RVC beter aan bij de toekomstige ontwikkelingen. Verder wordt er gewerkt aan het converteren van de huidige aandelen naar duidelijke pakketten (Feyenoord, gemeente, etc). Dat moet in 2018 zijn beslag krijgen. De nieuwe governance structuur ligt voor advies bij de gemeente (CB).

*Afspraak: gemeente en Feyenoord stemmen wederzijds de communicatie over het project en tijdig en goed op elkaar af, niet alleen op het niveau van de projectorganisatie maar ook op het niveau van de bestuurders.*

#### b. Mobiliteitscontract

Het streven is om de contractstukken (basisovereenkomst en twee bijlagen over mijlpalen en monitoring) tijdig gereed te hebben voor 4 december ivm de noodzakelijke besluitvorming in het college. Daar moet nog wel het een en ander voor gebeuren zoals het inhoudelijke en redactioneel goed op elkaar afstemmen van de diverse onderdelen van het contract en de precieze formulering van de bonus-malus-regeling. Dat is op zichzelf nog wel een hele klus maar beide partijen hebben een goede gemeenschappelijke lijn te pakken. Voorstel is om de vaststelling in twee delen te knippen. Het eerste deel betreft de regeling voor 2018 met een doorkijk voor de rest van de periode. Dit deel wordt op 12 december ter besluitvorming aan het college voorgelegd. Het complete contract komt dan in maart 2018 als Feyenoord haar financiële commitment heeft kunnen vastleggen in haar begroting. Voor onderdelen van de mobiliteitsaanpak zoals het wijzigen van de modal shift vindt het noodzakelijke overleg met externe partijen zoals RET en NS plaats (JvM)

Het mobiliteitsvraagstuk ligt onder het vergrootglas van de raad. Op dit punt moet Feyenoord City overtuigend en zorgvuldig zijn (RS). Daarom was het een slecht signaal dat onlangs station Stadion niet bereikbaar was tijdens een thuiswedstrijd van Feyenoord vanwege werkzaamheden door ProRail en dat daarover niks was gecommuniceerd richting supporters op de website of via pushberichten oid (AV). Als er een keer iets fout gaat is het goed om daar duidelijk en transparant over te zijn en te delen met de buitenwacht (WV).

*Afspraak: het mobiliteitscontract wordt gefaseerd in december (onderdeel 2018) en aansluitend in maart (compleet) vastgesteld*

#### c. Social Impact Contract

Jan de Jong is de 'eigenaar' van het sociaal economisch programma binnen Feyenoord. Hij is zeer gemotiveerd om er aan te gaan werken. De contouren van het programma liggen er. Die gaan best ver. De uitdaging is om maatschappelijk te verbreden en tegelijkertijd de huidige supporters niet te vervreemden van de club. Dat betekent een cultuurverandering bij Feyenoord dat in de afgelopen jaren behoorlijk naar binnen gericht heeft geopereerd om de financiën weer op orde te krijgen. Dat is gelukt. Nu is het moment om de blik weer naar buiten te keren en te verbreden. Die ambitie wordt breed gedeeld binnen Feyenoord maar zal zeker consequenties gaan hebben voor de organisatie (ook niet-voetbal mensen aantrekken) en de funding.

*Afspraak: de besluitvorming van het Social Impact Contract (SIC) vindt plaats op basis van de voorgestelde gefaseerde planning: voorcontract in januari, SIC in juni en SIC met derden in december. De ondertekening vindt dus tijdig voor de Financial Close in 2019 plaats.*

#### d. Stadion-ontwerp, Masterplanontwikkeling, Bestemmingsplan/MER-procedure

Het PVE Stadion is in januari gereed. Dan start OMA met het maken van het voorlopig ontwerp. Ook de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor het masterplan is vrijwel gereed. OMA kan in januari obv de NvU starten met het opstellen van het masterplan. Het startdocument voor het bestemmingsplan en de MER is tijdig gereed voor vaststelling door het college op 12 december. Alle private partijen die hier een bijdrage aan moeten leveren zijn in beeld en worden in de tweede week van januari gecontracteerd. De MER-studies zijn in juni gereed. In juni is ook het VO gereed en ligt er een nieuwe, scherpere raming tbv de businesscase. Die raming is overigens nog wel steeds (zoals gebruikelijk in deze fase) gebaseerd op eenheidsprijzen. De hoop

en verwachting is dat als over twee jaar als de aanbestedingsprocedure start, de bouwwereld weer in een rustiger vaarwater is gekomen (FK).

e. Gebiedsontwikkeling eerste fase

Er is overeenstemming tussen gemeente en Feyenoord over de aanpak van de eerste fase van de gebiedsontwikkeling op basis van de met de agenda meegestuurde notitie van Realconomy. In de komende weken wordt dit nader in de tijd uitgezet en verder uitgewerkt hoe Feyenoord dit gaat uitvoeren (inrichten organisatie, benoemen noodzakelijke overeenkomsten, etc). Zo wordt er op dit moment gewerkt aan het oprichten van een stichting die als enig doel heeft het verwerven van vastgoed dat tzt wordt overgedragen aan de later op te richten ontwikkelingsentiteit. Binnenkort wordt een bijeenkomst georganiseerd om financiers te werven waarvoor ook wethouder Visser wordt uitgenodigd (CB).

Er heeft zich een private partij gemeld met een plan om 10.000 woningen te realiseren in Stadionpark. Dat is een interessante gedachte gezien de woningbouwambities die de gemeente heeft (RS). Dit is inderdaad een interessante gedachte omdat het om veel meer woningen gaat dan de gemeente voor de komende 10 jaar in de gebiedsvisie heeft opgenomen. Momenteel voert de gemeente gesprekken met de betreffende private partij waarbij het met name om de haalbaarheid gaat (MH). Het merendeel van de woningen staat geprojecteerd op het bedrijventerrein tegenover het Van Brienenoordeiland. Gezien de recente (investerings)geschiedenis van dit bedrijventerrein is ontwikkelen binnen 10 jaar niet erg realistisch (CB).

*Afspraak: er wordt een strakke planning opgesteld bij de aanpak van de gebiedsontwikkeling zoals voorgesteld in de notitie van Realconomy.*

**4. Gemeente, stukken ter informatie**

a. Basisrapportage Feyenoord City

Feyenoord City is in het kader van de Regeling risicovolle projecten aangewezen door de gemeenteraad als risicovol project. Op 12 december wordt het college voorgesteld om de met de agenda meegestuurde 60%-versie van de Basisrapportage vast te stellen die het vertrekpunt vormt voor de halfjaarlijkse monitoring en verantwoording richting raad.

b. Gebiedsvisie Stadionpark

Op 12 december zal het college ook de Gebiedsvisie Stadionpark vaststellen en voorleggen aan de gemeenteraad. Vorig jaar had de raad aangegeven dit pas na besluitvorming over Feyenoord City te willen doen. Die heeft zoals bekend op 11 mei jl plaatsgevonden. De gebiedsvisie die nu naar de raad wordt gestuurd is op enkele punten, zoals de geplande woningbouw ten noorden van het park en de milieuparagraaf, aangevuld.

c. Position paper Feyenoord City

De Position paper is definitief gemaakt met aanpassing van de amendementen die aangenomen zijn op 11 mei en wordt ook na het besluit van het college op 12 december voor kennisgeving naar de gemeenteraad gestuurd.

**5. Rondvraag en sluiting**

Geen gebruik van gemaakt

---

Volgende bijeenkomsten:

12 februari 2018 van 13:00 t/m 14:00 uur in K106 Stadhuis  
20 juni 2018 van 16:00 t/m 17:00 uur in K106 Stadhuis  
17 september 2018 van 14:00 t/m 15:00 uur in K106 Stadhuis  
26 november 2018 van 16:00 t/m 17:00 uur in K106 Stadhuis

---