

# ANNOTATIE bij de agenda

## CONCEPT

### Bestuurlijk afstemoverleg Stadionpark

18 december 2017

### Stadsontwikkeling

Ambtelijk opdrachtgever: Emile Klep

Steller: Olav Beugels  
Email: ojm.k.beugels@rotterdam.nl  
Telefoon 06-51074524

#### 1. Opening, mededelingen, vaststellen agenda

#### 2. Vaststelling verslag vorige keer

#### 3. Feyenoord City

##### a. Voortgang Mobiliteitscontract

- Op 11 mei 2017 heeft de raad ingestemd met de gemeentelijke bijdrage aan de ontwikkeling van Feyenoord City en daartoe een Position Paper en een Mobiliteitsplan vastgesteld. In het verlengde van dit besluit heeft Feyenoord (club en stadion) in de afgelopen maanden in nauwe samenwerking met de gemeente gewerkt aan het opstellen van een Mobiliteitscontract. Dit contract legt de basisafspraken omtrent de mobiliteit ten behoeve van Feyenoord City vast en is daarmee de uitwerking van de gemeentelijke voorwaarden op het vlak van mobiliteit die zijn opgenomen in de Position Paper.
- Het mobiliteitscontract ziet er op toe dat de mobiliteitsambities van de gemeente en Feyenoord in relatie tot de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City en de bouw van een nieuw stadion worden nageleefd. De overeenkomst bepaalt de inspanningen die beide partijen voor eigen rekening en risico dienen te plegen om de gewenste effecten op het gebied van o.a. doorstroming en het beperken van overlast tijdig te behalen. Hiertoe zijn mijlpalen en de wijze van (jaarlijkse) monitoring vastgesteld.
- Op dit moment worden de laatste details in de overeenkomst en de bijlagen uitgewerkt. Vaststelling van het contract door het college kan plaatsvinden in de eerste vergadering in het nieuwe jaar op 16 januari 2018. Een en ander heeft geen gevolgen voor de planning. Feyenoord werkt gewoon door aan de mobiliteitsopgave en de afspraken die daarover zijn gemaakt. Parallel aan de bestuurlijke besluitvorming vindt ook definitieve besluitvorming over het contract bij Feyenoord plaats.
- Ondertekening staat gepland einde eerste kwartaal van 2018 als Feyenoord zijn begroting heeft vastgesteld.
- Na ondertekening van het mobiliteitscontract kan de raad worden voorgesteld om de vijf daaraan gerelateerde moties 09gr1421, 09gr1422, 09gr1423, 09gr1432 en 17bb4118 alsmede de toezegging 17bb3471, als afgedaan te beschouwen. Toezegging 17bb7452 over het wegvallen van parkeercapaciteit op de Noorderhelling wordt in tegenstelling tot hetgeen in het tussenbericht van 17 november jl. staat, niet afgedaan in relatie tot het mobiliteitscontract, maar na overleg met onder meer de Stadionwerkgroep Veranda (SWV) en de Ondernemersvereniging Stadionweg.
- De belangrijkste bespreekpunten op dit moment zijn:
  - o De precieze redactie van de beide bijlagen bij het contract over mijlpalen en wijze van monitoring
  - o De bonus-malus-regeling in combinatie met de erfpachtovereenkomst
  - o Hoogte van de incentives; inspanning Feyenoord-deel is onderdeel meerjarenbegroting Feyenoord.

##### **Voortgang staat op 'oranje'**

- De bijgestelde planning voor de ondertekening is nog steeds ambitieus, maar er wordt aan beide kanten (gemeente en Feyenoord) hard aan getrokken deze te realiseren. De bijgestelde planning is in de brief over de basisrapportage gecommuniceerd met de raad.

##### b. Voortgang Social Impact Contract

- Voor de gemeente is de te realiseren maatschappelijke meerwaarde een zeer belangrijke voorwaarde om mee te werken aan Feyenoord City, zoals ook verwoord in de Position Paper. Om die meerwaarde te borgen is in de afgelopen maanden gewerkt aan de voorbereidingen voor een Social Impact Contract (SIC). In het SIC worden afspraken gemaakt om de plannen van Feyenoord (stadion, bvo, foundation), partners en het beleid van de gemeente (staand en in ontwikkeling) goed op elkaar aan te laten sluiten. Het SIC beschrijft de meetbare resultaten c.q. inspanningen en de financiële inzet op gebied van werkgelegenheid, stageplaatsen, het ontwikkelen van een broedplaats voor (sport)innovatie, ondernemen en sportdeelname voor 2018-2022 (volgende collegeperiode). Tevens bevat het SIC afspraken als resultaten niet behaald worden.
- In de afgelopen maanden is het traject om tot een Social Impact Contract te komen verder afgestemd tussen gemeente en Feyenoord. Directie Feyenoord en directie Sport&Cultuur stemmen voor en tijdens elke volgende projectfase, inhoud en proces van het social impact contract, met elkaar af. Feyenoord streeft er naar om in samenwerking met de gemeente de volgende planning te realiseren:
  - o januari / februari 2018: concept voorcontract Feyenoord City, gemeente Rotterdam.
  - o februari / maart 2018: voorcontract ondertekend door Feyenoord City en gemeente Rotterdam.
  - o juni / juli 2018: 'Social Impact Contract' ondertekend door Feyenoord City en gemeente Rotterdam.
  - o December 2018 'Social Impact Contract' mede ondertekend door overige partners.
- Het voorstel is om gekoppeld aan de ondertekening van het Social Impact Contract de raad medio 2018 voor te stellen de volgende op 11 mei jl. aangenomen moties als afgedaan te beschouwen. Deze moties hebben allemaal betrekking op het sociaal economische programma van Feyenoord:
  - o motie 17bb4110 'gecoördineerd programma sportparticipatie'
  - o motie 17bb4114 'maak Deltaplan Werk voor Rotterdammers'
  - o motie 17bb4122 'sportparticipatie'
  - o motie 17bb4123 'Feyenoord City OnderWijzer'
  - o motie 17bb2129 'borg de maatschappelijke beloftes'

#### Voortgang staat op 'groen'

- De Feyenoord directie heeft gevraagd om wat extra tijd om te komen tot een social impact contract met gemeente en andere partners. De uitvoering van het sociaal economisch programma 'Feyenoord City brengt Rotterdam in beweging' dat de basis vormt voor het social impact contract, vraagt additionele menskracht en financiën. Het kost Feyenoord meer tijd dan voorzien om deze randvoorwaarden te realiseren. Op basis van de gemeentelijke Position paper is het mogelijk de planning aan te passen. De bijgestelde planning is weliswaar later dan eerder gecommuniceerd met de raad, maar is niet van invloed op de termijn van realisatie van het stadion en de gebiedsontwikkeling.

#### c. Ontwikkelentiteit Wilco

- Hans van Rossum en Wout Korving (Realconomy) hebben de opdracht om te komen tot een ontwikkelentiteit. De bedoeling was dat deze eind dit jaar opgezet zou zijn. Deze druk wordt mede bepaald om plankosten te kunnen maken en verwervingen te starten.
- Op dit moment wordt op drie fronten toegewerkt naar een succesvolle opzet van de gebiedsontwikkeling:
  - o Opzetten van een verwervingsentiteit om snel de verwervingen te kunnen doen. Dit lijkt een goed voorstel, omdat hiermee de eerste verwervingen op korte termijn kunnen plaatsvinden. De gesprekken met een aantal eigenaren geven ook aanleiding om dit spoedig op te starten. We kunnen ons goed vinden in deze opzet, al moeten we de uitwerking in statuten en de governance nog zien. Feyenoord komt met een voorstel voor toezichthouden. Mondeling in staf: voortgang verwerving en mogelijke namen toezichthouders
  - o Planvorming opstarten, waarbij Feyenoord de financiering van de voorbereidingskosten tot mei organiseert
  - o Tot mei het verder opzetten van de ontwikkelentiteit en daarbij vinden van de goede partijen.
- Afgelopen periode zijn gesprekken gevoerd met veel partijen. Ook tussen Realconomy en gemeente worden de gesprekken geïntensiveerd. Op dit moment wordt toegewerkt naar de oprichting van een consortium medio 2018. Dit wordt waarschijnlijk een consortium dat bij afnemende risico's (mn irt financiering stadion en voortgang RO-procedures) toenemend commitment zal nemen. Om tempo te genereren wordt nu gekeken of het mogelijk is om de westelijke woonplots al als concrete ontwikkeling in de markt te zetten, zodat de voorbereiding voor deze ontwikkeling (met bijbehorende betaling van de marktpartij) zo snel mogelijk na de oprichting van het consortium in gang gezet kan worden. Dit om zo snel mogelijk cashflow te genereren. Over de exacte uitwerking van deze

processen, hun samenhang en welke afspraken op welk moment tussen gemeente en Feyenoord City gemaakt moeten worden (bv over veranderingen in de grondexploitatie irt grondwaarde gemeentelijke grond) zullen in januari duidelijke afspraken gemaakt moeten worden. Feyenoord komt met een integrale planning waarin proces stadion (mn financiering) en oprichten ontwikkelentiteit in samenhang inzichtelijk worden gemaakt. Daarmee komt er ook een planning waarop gestuurd kan worden.

#### **Voortgang staat op 'oranje'**

- De voortgang gaat minder snel dan verwacht, maar qua concept-ontwikkeling worden nu wel stappen gezet. De samenwerking met Realconomy moet sterker en minder vrijblijvend. Als actie daarop is nu ook Hans van Rossum toegevoegd aan het kernteam Feyenoord City wat Marco en Hans met Frank en Carl hebben. Hiermee kan een strakkere aansturing bewerkstelligd worden en verrassingen voorkomen worden. Voorbeeld van zo'n verrassing is het uitzetten van een marktverkenning voor Parkstad Zuid. Als gemeentelijk team hebben we onze aandachtspunten goed in beeld, De procesplanning van Feyenoord zal moeten laten zien op welk moment deze aan de orde komen en of deze voldoende in het proces zijn verankerd.

#### **d. Financiering**

- Feyenoord is momenteel in de eindfase van gesprekken met een gerenommeerde partij om als Structuring Agent de financiering van de senior debt te organiseren en daar ook een stake in te nemen. Deze partij is geselecteerd uit drie partijen. De gemeente heeft geen positie bij de keuze, maar afspraken die in het kader van de financiering worden gemaakt zijn natuurlijk onderhevig aan de randvoorwaarden uit de Position Paper. Daarom heeft de gemeente recent input gegeven op de engagement letter en de te stellen minimum eisen aan de financiers van de senior debt, die ook gelden voor de hieronder aangegeven burgfinanciering.
- Voor het eind van de maand denkt Feyenoord de brugfinanciering tot de start bouw (€17,5 mln) rond te hebben met Goldman Sachs. Stadion Feijenoord en de BVO stellen zekerheden ter beschikking voor de brugfinanciering. De brugfinanciering wordt aangegaan door een nieuw op te richten vennootschap Nieuw Stadion BV die onder Stadion Feijenoord NV komt te hangen
- Er is een structureel overleg gemeente – Feyenoord ingericht t.b.v. de financiering. De gemeente zal een schriftelijk voorstel doen voor structurering van het proces, de vast te stellen tussentijdse milestones en de daarvoor benodigde besluitvorming.
- Ook zullen conform position paper op korte termijn de gemeentelijke eisen aan de financier met Feyenoord worden gedeeld en stellen we een appreciatie op van de juridische structuur rondom het Nieuwe Stadion. Daar waar de structuur in de afgelopen maanden sterk in beweging was, heeft Feyenoord inmiddels aangegeven dat de structuur zoals deze er nu ligt (nagenoeg) definitief is.
- De gemeente laat zich in het financieringstraject bijstaan door financieringsspecialisten van Zanders en voor juridische ondersteuning door Pels Rijcken. Zij stellen ook een grondige second opinion op ter zake de financieringsdocumentatie, waaronder de reeds eerder genoemde engagement letter, de minimum eisen voor de aan te zoeken financiers, de financieringsstructuur en de documentatie van de brugfinanciering. De geleverde input bleek van meerwaarde voor Feyenoord City en schept duidelijkheid over de gemeentelijke positie en te stellen eisen op grond van de gemeentelijke position paper.

#### **Voortgang staat op 'groen'**

- Qua planning koerst men nu – in afwijking op het position paper- op Letter of Intent Q2 2018. Er is openheid van zaken en sprake van een goede samenwerking.

#### **e. Stadion Wilco**

- Feyenoord heeft het Programma van Eisen (PvE) in concept opgeleverd. De gemeente heeft hieraan input geleverd vanuit haar publiekrechtelijke rol (bijvoorbeeld bouw- en woningtoezicht) en vanuit haar privaatrechtelijke rol (als aandeelhouder).
- De gemeente zal een Nota van Uitgangspunten (NvU) opleveren dat aan het PvE wordt gekoppeld. Deze Nota van Uitgangspunten (NvU) geeft de gemeente de mogelijkheid om vanuit haar publiekrechtelijke rol te sturen op de kwaliteit. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eisen die in de position paper zijn gesteld. Het concept wordt opgeleverd in december.
- In januari start Feyenoord met het voorontwerp.

#### **Voortgang staat op 'oranje'**

- *Qua planning koerst men nu afronding voorontwerp in Q2 2018, wat conform afgesproken planning is.*
- *Met het latere starten als gevolg van het wachten op de brugfinanciering, start ook het ontwerpproces later. Aandachtspunt is voldoende interactie met Bouw en Woningtoezicht en de veiligheidsdiensten, alsmede de interactie met milieuonderzoeken en masterplan. Hiermee kan de doorlooptijd nog wel eens krap worden.*

#### **4. Terugkoppeling gesprek Visser, Simons met initiatiefnemers Feyenoord XL**

- *Zie gespreksverslag gesprek Visser, Simons met initiatiefnemers*

#### **5. Bestuurlijke besluitvorming**

- Terugkoppeling Collegebesluiten op 12 december (mondeling)
- Gebiedsvisie en Basisrapportage in raadscommissie BWB op 17 januari (mondeling)

#### **6. Sportcampus en Park 2 Heuvels**

- Indiening Sportcomplex Olympia voor de Gouden Piramide 2018
  - *Het Projectteam Stadionpark heeft namens de gemeente Rotterdam het Sportcomplex Olympia ingediend voor de tweejaarlijkse rijksprijs voor inspirerend opdrachtgeverschap. Voor deze prijs kunnen projecten ingediend worden op het vlak van architectuur, stedenbouw of landschap die in de afgelopen drie jaar zijn opgeleverd. Voorzitter van de jury is rijksbouwmeester Floris Alkemade. De prijs bestaat uit een speciaal ontworpen trofee, €75.000 en eeuwige roem.*

#### **7. Rondvraag en sluiting**