

VERSLAG

CONCEPT

Vast te stellen op 31 januari
2018

Gezamenlijke Directieraad Feyenoord City

20 november 2017

Stadsontwikkeling

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

Aanwezig:	Mark Koevermans (BVO Feyenoord)	Emile Klep (Stadsontwikkeling Rotterdam - voorzitter)
	Jan van Merwijk (Stadion Feijenoord)	Jos Melchers (SO Rotterdam)
	Carl Berg (Stadion Feijenoord)	Hermineke van Bockxmeer (MO Rotterdam)
	Frank Keizer (Feyenoord City)	Marco Hoogerbrugge (SO Rotterdam)
	Viola van der Lely (Feyenoord City)	Wilco Verhagen (SO Rotterdam)
	Hennie de Veer (Concerncontrol Rotterdam)	Olav Beugels (SO Rotterdam - verslag)
Afwezig:	Jan de Jong (BVO Feyenoord)	

1. Opening, mededelingen, vaststellen agenda

Jan de Jong is verhinderd ivm wedstrijd Feyenoord in Manchester
Emile Klep zit de eerste bijeenkomst voor
Concept-agenda wordt vastgesteld

2. Doel en werkwijze overleg

a. Verwachtingen van het overleg

Na het raadsbesluit op 11 mei jl. zijn gemeente en Feyenoord ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheden aan de slag gegaan met het verder brengen van de plannen. Op diverse niveaus in beide organisatie wordt samengewerkt, de samenhang geborgd en de voortgang bewaakt. Voor de besluitvorming is een Gezamenlijke Stuurgroep Feyenoord City in het leven geroepen die in 2018 vier keer bij elkaar zal komen. Het voorstel is om dit voor te bereiden in een Gezamenlijke directieraad Feyenoord City zoals die vandaag voor het eerst bij elkaar is gekomen. Naast de gezamenlijke bijeenkomsten van de directieraad blijven ook bilaterale overleggen voorstelbaar tussen directeuren onderling van beide organisaties en met wethouders.

***Besluit:** unaniem wordt ingestemd met het instellen van een Gezamenlijke directieraad Feyenoord City*

b. Voorzitterschap

***Besluit:** het voorzitterschap van de Gezamenlijke directieraad zal rouleren tussen de gemeente en Feyenoord.*

c. Vorbereiding agenda, logistiek bijeenkomsten, verslaglegging en nazorg

***Besluit:** de gemeente zal de bijeenkomsten in overleg met Feyenoord voorbereiden, de agenda verspreiden en zorgen voor de verslaglegging van de bijeenkomsten*

3. Voortgang deelprojecten

a. Brugfinanciering, organisatie Feyenoord City en audit

Directies en RVC's van BVO Feyenoord en Stadion hebben ingestemd met een brugfinanciering van ca €20 mln door Goldman Sachs en tevens met het aanstellen van Goldman Sachs als Structuring Agent. De verwachting is dat in de tweede week van januari de vervolgoopdrachten aan de externe partijen waaronder OMA kunnen worden verstrekt. Frank Keizer zal eea afstemmen met de huidige contractpartijen. De vervolgoopdrachten komen iets later dan bij het raadsbesluit in mei nog werd

verondersteld, maar zijn niet van invloed op de opleverdatum van het nieuwe stadion (2023). De belangrijkste tussenliggende mijlpalen zijn ook ongewijzigd zoals de Letters of Intent (LOI) in Q1 2018 en de Financial Close eind 2018.

Het contracteren van partijen in januari kan een belangrijk communicatief moment worden dat gemeente en Feyenoord in gezamenlijkheid goed moeten benutten.

De voorbereiding van het mobiliteitscontract en het Social Impact Contract lopen gewoon door en staan qua financiering los van de brugfinanciering.

De organisatie-opzet is gericht op 6 werkstromen waaronder stadion, gebiedsontwikkeling, grondexploitatie, mobiliteitscontract en social impact contract. Dwars daarop zijn communicatie en participatie geregeld. De organisatiestructuur aan gemeentezijde spiegelt zich hieraan. Voor elke werkstroom is een gemeentelijke counterpart aangewezen. Voor de besluitvorming binnen Feyenoord is een directieoverleg ingesteld dat tweewekelijks bij elkaar komt en functioneert een stuurgroep waarin naast directieleden ook de Raden van Commissarissen zijn vertegenwoordigd.

Als uitvloeisel van de aanwijzing in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten zal het project eens in de twee jaar door de Rekenkamer worden geaudit in opdracht van de gemeenteraad. Vooruitlopend is het gemeentelijke deel van het project intern geaudit door een auditor van Stadsontwikkeling. Die heeft in dat kader ook gesproken met Frank Keizer en Viola van der Lely van het Projectbureau Feyenoord City.

b. Stadion (financiering, PVE, proces, ontwerpteam)

Het PVE is grotendeels gereed. OMA kan in januari obv het PVE starten met het voorlopig ontwerp voor het stadion. OMA zal ook een masterplan voor Feyenoord City gaan opstellen. De Nota van Uitgangspunten daarvoor is ook vrijwel gereed. Over het masterplan zal worden overlegd met alle belangrijke stakeholders zoals RWS, waterschappen en nutsbedrijven. Het masterplan is volgens planning gereed in juni 2018.

Besluit: de belangrijkste conclusies van de intern gemeentelijke audit zullen worden gedeeld.

c. Gebiedsontwikkeling (ontwikkelentiteit, grex, verwervingen, bestemmingsplan/MER)

Vanochtend is de rapportage van Realconomy nagezonden. Niet iedereen is in de gelegenheid geweest kennis te nemen van de inhoud. De belangrijkste conclusies worden mondeling door Feyenoord toegelicht.

De beoogde gebiedsontwikkeling is te complex en divers voor één partij. Uit de vele gespreken die in de afgelopen tijd met marktpartijen zijn gevoerd zijn geen kandidaten naar voren gekomen die dit ambiëren of kunnen. Dus moet er gewerkt worden aan het opbouwen van een samenwerkingsverband met meerdere partijen met een langdurig en integraal oogmerk. Het is niet de bedoeling om de gebiedsontwikkeling op te knippen en 'cherry picking' mogelijk te maken.

Het is cruciaal om op de korte termijn alvast een organisatie in het leven te roepen en middelen aan te trekken om cruciale gronden te kunnen verwerven. Hiertoe hebben enkele private financiers interesse getoond. Deze financiers zijn daarmee niet ook automatisch de uiteindelijke financiers.

De directies van BVO en Stadion hebben met het voorstel van Realconomy ingestemd.

Besluit: op verzoek van de gemeente wordt in het voorstel verduidelijkt dat het fase 1 van de gebiedsontwikkeling betreft en worden de verschillende stappen helder en duidelijk aan een planning gekoppeld. Daardoor kan de voortgang beter gemonitord en gestuurd worden en kunnen goede afspraken met de gemeente worden gemaakt over de te plegen inzet.

d. Mobiliteitscontract

Het Mobiliteitscontract regelt de wederzijdse verplichting om het vastgestelde mobiliteitsplan uit te voeren. Feyenoord kan zich echter om begrotingstechnische redenen nu nog niet permitteren om zich aan het totale verhaal te committeren. Dat kan pas in maart volgend jaar. Wel lukt het om het programma voor 2018 contractueel en gedetailleerd vast te leggen. Dat is later dan gepland. Oorzaak is dat het meer tijd bleek te vergen dan verwacht om de mobiliteitsaanpak 'in de organisatie te trekken'. Mede door de inhuur van een externe partij lukt dit nu aanzienlijk beter.

Tegelijkertijd bestaat de noodzaak om het contract op 12 december aan het college voor te leggen omdat aan de gemeenteraad is toegezegd dat het mobiliteitscontract voor het eind van het jaar zou worden opgeleverd. Voorstel is om dit nu in twee stappen te doen. Ten eerste gedetailleerd en contractueel vastgelegd voor het eerste jaar met een doorkijk naar het vervolg en ten tweede in maart met een contract over de gehele periode waarin de belangrijkste mijlpalen goed zijn vastgelegd en er voldoende waarborgen zijn dat er met onderling overleg het merendeel van eventuele kwesties kan worden opgelost. Die opzet in politieke behandeling in twee fasen geeft de raad enerzijds zekerheid over de korte termijn en geeft de raad voor de lange termijn nog ruimte voor een politieke reactie.

Besluit: deze aanpak wordt door gemeente en Feyenoord gedeeld

e. Social Impact Contract

Er ligt inmiddels een heldere aanpak op de directietafel bij Feyenoord. Edu Jansing en Ton Strootman hebben de wederzijdse plannen over elkaar gelegd en daar begint een helder beeld uit te ontstaan over de gewenste aanpak en een indicatie van het noodzakelijke budget. Eind van de week is een 80%-aanpak gereed om desgewenst aan de Gezamenlijke stuurgroep te presenteren.

De gemeente is blij met het resultaat dat vorige week aan wethouder Visser en De Langen kon worden gepresenteerd maar constateert tevens dat de planning om het SIC voor het eind van het jaar gereed te hebben niet gehaald wordt. Wat daarvoor moet gebeuren lukt niet meer voor de Gezamenlijke stuurgroep volgende week. Het 'op elkaar binden' van beide organisaties heeft meer tijd gevegd dan verwacht maar de gezamenlijkheid is er nu wel. Het is niet handig om nu iets te forceren om coute que coute de oorspronkelijke planning te halen. De gemeente zal deze week haar reactie op de voorstellen voor het SIC doorgeven. Dan wordt ook bekeken of er een presentatie aan de stuurgroep zal worden gegeven. Tegelijkertijd is het zaak om de raad hierover voldoende comfort te bieden met het oog op het raadsbesluit van mei. Daarom kijken hoe de voortgang met het SIC in samenhang met de voortgang op andere onderdelen richting raad gepresenteerd kan worden, bijvoorbeeld aangevuld met een presentatie aan de raadscommissie.

Besluit: deze aanpak wordt door gemeente en Feyenoord gedeeld

4. Communicatie en participatie

Het ondertekende convenant met de Veranda wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Overige ontwikkelingen Stadionpark

a. Actualisatie Gebiedsvisie

De Gebiedsvisie wordt momenteel geactualiseerd. Onder meer wordt de uiteindelijke gekozen locatie voor het stadion erin verwerkt. Medio december biedt het college de gebiedsvisie ter vaststelling aan de raad en zal ook het startdocument voor het bestemmingplan en de MER ter kennisgeving naar de raad worden gestuurd.

b. Park de twee heuvels

Het College heeft het DO/IP voor de herinrichting van het park vastgesteld. De uitvoering start in 2018 en wordt eind 2019 afgerond. Het plan voor woningbouw aan de noordzijde van het park wordt verder uitgewerkt. De tender start mogelijk al volgend jaar.

c. Voortgang Sportcampus

Naast het complex voor de VV Hillesluis ook bezig met het complex voor Sportclub en Jeugdopleiding Feyenoord. Momenteel wordt de huurovereenkomst opgesteld.

d. Regionale warmteleiding

De plannen voor de uitbreiding van het regionale warmtenet met een leiding door het plangebied beginnen steeds serieuzere vormen aan te nemen. Voor het project betekent dit tevens de mogelijkheid om werk met werk te maken, bijvoorbeeld door na aanleg van de leiding het maaiveld definitief in te richten tbv Feyenoord City.

6 Besluitvorming

a. Besluitvorming in College van B&W

Er wordt besluitvorming voorbereid voor het College van B&W op 12 december 2017 over

- de Gebiedsvisie
- het Startdocument bestemmingsplan/MER
- het Mobiliteitscontract (zoals hiervoor besproken)
- het Social Impact Contract (zoals hiervoor besproken)
- de Basisrapportage Feyenoord City (als uitvloeisel van het raadsbesluit in juli 2017 om Feyenoord City aan te wijzen in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten)

De Position paper (waarin de amendementen nav de raadsbespreking op 11 mei zijn verwerkt en een aantal andere feitelijke correcties zijn gemaakt) wordt voor kennisgeving bijgevoegd naar college en raad

b. Vooruitblik op Gezamenlijke Stuurgroep Feyenoord City op 27 november

De kern van de agenda voor de stuurgroep zal worden gevormd door de onderdelen van agendapunt 3 van de bespreking vandaag.

7. Rondvraag en sluiting

Volgende bijeenkomsten:

Woensdag 31 januari 2018 van 13.30 – 14.30 uur, locatie Projectbureau	– voorzitter: Feyenoord
Maandag 4 juni 2018 van 15.00 – 16.00 uur, locatie Projectbureau	– voorzitter: gemeente
Dinsdag 4 september 2018 van 15.00 – 16.00 uur, locatie Projectbureau	– voorzitter: Feyenoord
Donderdag 15 november 2018 van 11.00 – 12.00 uur, locatie Projectbureau	– voorzitter: gemeente
