

NOTITIE

Overleg: Gezamenlijke
Stuurgroep Stadionontwikkeling
Datum: 6 december 2016

- Ter besluitvorming
 Ter bespreking
 Ter informatie

Stadsontwikkeling

Ambt. opdrachtgever: Emile Klep
Steller: Wilco Verhagen
Email: w.verhagen@rotterdam.nl
Telefoon: 06-122 76 158

Onderwerp: Activiteiten ten behoeve van raadsbespreking

Gevraagd besluit: vaststellen van onderstaande activiteiten en besluiten deze gezamenlijk uit te voeren

Inleiding

Door Feyenoord is een dossier ingediend. De beoordeling van dit dossier (en met name de second opinion) door de gemeente heeft plaatsgevonden en is vertaald in een raadsbrief. In deze notitie zijn de activiteiten voor de komende maanden opgenomen voor verschillende onderwerpen.

Second opinion

Extra validaties

Voor een aantal onderwerpen zijn eigen aannames gedaan (bv rondleidingen), eigen afwijkingen van onderbouwende rapporten opgenomen (bv businessseats, dagelijkse horeca-exploitatie) of staat de onderbouwing niet op papier (onderhoud). Externe validaties en verdere onderbouwingen hiervan zijn gewenst.

Integrale risicoanalyse

In de second opinion is aangegeven dat een integrale risico-analyse ontbreekt. Op verschillende plekken zitten wel stresstests, gevoeligheidsanalyses of al afslagen in de businesscase. Maar dit staat verspreid en sluit nog niet volledig aan op de second opinion. Een goede integrale risico-analyse is randvoorwaardelijk voor positieve gemeentelijke besluitvorming in het vervolg.

In de risicoanalyse moeten de verschillende risico's geïnventariseerd worden, maar minimaal die uit de second opinion. Op hoofdlijnen betreft het investeringen, exploitatie-inkomsten, onderhoud, financiering en planning. De risico's moeten vertaald worden in:

- a. Stressscenario's en impact op ratio's en rendement
- b. Beheersmaatregelen, waarbij de gemeente deze zal vertalen in
 - a. Verstrekingsvoorwaarden
 - b. Afspraken rondom rendement
 - c. Zeggenschap

De risicoanalyse dient er in presentatievorm voor de technische financiële sessie met de raadscommissie (26 januari) te zijn. Een definitief document moet er voor collegebesluitvorming over het definitieve raadsvoorstel zijn.

Financiering

In eerdere stuurgroepen is al gesproken over de noodzaak van minimaal LoC's voor raadsbehandeling. Wij willen nogmaals benadrukken dat het echt noodzakelijk is de Loc's voor alle vermogensdelen te hebben. De LoC's moeten van de vermogensverschaffers zelf zijn.

In relatie tot de financiering zijn nog paar punten van belang:

1. Scenario's bij andere rentes of rendementen cumpref's (irt risico-analyse)

2. Duidelijke beschrijving hoe het werkt bij hogere investeringskosten
3. Procesbeschrijving/planning (bv wanneer LOI's)

Mobiliteit

Bereikbaarheid is een belangrijk onderwerp en tegelijk ook een gevoelig onderwerp, zowel politiek als in de omgeving. Er ligt een gedegen mobiliteitsplan met een ambitieus actieplan gedragsverandering. Om dit verhaal de komende maanden overtuigend te kunnen brengen (en gereed te staan voor de bestemmingsplanfase) is het van belang om:

1. De actie om een werkgroep mobiliteit met de omgeving op te richten daadwerkelijk vorm te geven
2. Het actieplan uit te werken tot een plan van aanpak met de daarbij behorende organisatie

Communicatie/participatie

Communicatie en participatie is cruciaal in een complex proces als dit. Door de gemeenteraad is al diverse keren gevraagd hoe Feyenoord de supporters en omgeving betreft. De afgelopen periode zijn wel stappen gezet in het organiseren van deze participatie, maar een concreet plan (januari gereed) dat inzicht biedt hoe Feyenoord hier aan denkt te werken is belangrijk voor het draagvlak, zowel in de gemeenteraad als daar buiten.

Voorbereidingen raadsbehandeling

De komende technische sessie zijn belangrijk om de raad het dossier te laten doorgronden en te bewerkstelligen dat ze daadwerkelijk in een debat komen om tot besluitvorming te komen. Het is daarom van grootste belang om de belangrijkste vragen weg te kunnen nemen, door de informatie goed tot ze te brengen. Anders kan dit aanleiding zijn om vragen te blijven stellen. Dit betekent de volgende zaken:

1. Goede voorbereiding technische sessies. Dit geldt met name voor de financiële sessie, waar nog een goede begrijpbare duiding van de businesscases dient te komen (duidelijke GREX fase 1, samenvatting buca stadion, korte redenties uitgangspunten).
2. Snel beantwoorden van resterende vragen (die alsnog schriftelijk komen of ter plekke niet beantwoord kunnen worden)
3. De resultaten van bovenstaande acties toegankelijk voor raadsleden verwerken
4. Radiostilte om te voorkomen dat uitspraken in de media tot vragen/onduidelijkheid leiden

Projectorganisatie

In het laatste bestuurlijk overleg is al gesproken over de beschikbaarheid van de projectorganisatie tot raadsbehandeling. Toegezegd is dat deze in voldoende mate door opereert. Dit is ook essentieel, gezien de acties in deze notitie, om de gemeenteraad voldoende te kunnen bedienen om volgens planning tot een besluit te komen

De planning volgend op de raadsbesluitvorming is ambitieus. Om deze waar te kunnen maken, is het noodzakelijk om gelijk te kunnen starten na raadsbesluitvorming. Hiervoor zal de komende periode de organisatie uitgelijnd moeten worden en aanpakken moeten worden afgestemd om klaar te zijn. Hierbij betreft het in ieder geval:

1. Opzetten ontwikkelentiteit (inclusief verwerving)
2. Financiering stadion
3. RO-procedures/milieueffectrapportage
4. Ontwerptraject (inclusief inbrengen supporters en omgeving)