

# Voortgangsrapportage Feyenoord City

## Deel 7

Oktober 2021

Vastgesteld door het college van B&W van Rotterdam 30 november 2021

## Inhoudsopgave

<b>Voortgangsrapportage Feyenoord City .....</b>	<b>1</b>
<b>Leeswijzer.....</b>	<b>5</b>
<b>Overall .....</b>	<b>6</b>
<i>Inleiding.....</i>	<i>6</i>
<i>Overall – Algemeen.....</i>	<i>7</i>
Looptijd voortgangsrapportage .....	7
<i>Overall – Kritieke processen .....</i>	<i>7</i>
Integrale planning.....	7
Gebiedsontwikkeling.....	8
Stadion.....	8
Mobiliteitsaanpak.....	8
Sociaal economisch programma.....	9
<i>Overall - kwaliteit.....</i>	<i>9</i>
Gebiedsontwikkeling.....	9
Stadion.....	9
<i>Overall - Financiële randvoorwaarden.....</i>	<i>9</i>
Gebiedsontwikkeling.....	9
Stadion.....	9
<i>Overall - Participatie .....</i>	<i>10</i>
<i>Overall – Risico's.....</i>	<i>10</i>
Algemeen.....	10
Draagvlak.....	10
Raakvlakken .....	10
<b>Gebiedsontwikkeling.....</b>	<b>12</b>
<i>Inleiding.....</i>	<i>12</i>
<i>Gebiedsontwikkeling – Kritieke processen.....</i>	<i>13</i>
Bestemmingsplan.....	13
Verwerving en verplaatsing.....	13
Bouwrijp maken Stadionplot.....	13
Parkstad Zuid.....	14
Waterfront.....	14
Rosestraat.....	14
Colosseumplot.....	14
Mallegatplot.....	15
<i>Gebiedsontwikkeling – Kwaliteit .....</i>	<i>15</i>
Algemeen.....	15
Gebiedsontwikkeling en SEP .....	15

Openbaar gebied.....	15
Beheer openbaar gebied.....	16
Duurzaamheid .....	16
<i>Gebiedsontwikkeling - Financiële randvoorwaarden .....</i>	<i>17</i>
Private grondexploitatie .....	17
Gemeentelijke grondexploitatie.....	17
Stand taxaties .....	17
Subsidie Woningbouwimpuls.....	18
Voorwaarde 4 – Verkoop gemeentegrond.....	18
Voorwaarde 5 – Aankoop grond stadion.....	18
Voorwaarde 6 – Uitgifte grond stadion.....	18
<i>Gebiedsontwikkeling - Participatie.....</i>	<i>19</i>
Algemeen.....	19
Betrokkenheid en draagvlak omgeving .....	19
Instemming stakeholders .....	19
<i>Gebiedsontwikkeling – Risico’s.....</i>	<i>20</i>
Algemeen.....	20
Gebiedskwaliteit.....	20
Demarcatie .....	21
Ruimtelijke impact grote infrastructuurprojecten .....	21
Draagvlak omgeving.....	21
<i>Gebiedsontwikkeling - Moties.....</i>	<i>22</i>
<b>Realisatie nieuw stadion.....</b>	<b>23</b>
<i>Inleiding.....</i>	<i>23</i>
<i>Realisatie nieuw stadion - Kritieke processen.....</i>	<i>24</i>
Algemeen.....	24
Ontwerpproces.....	24
Aanbesteding/contractering aannemer.....	24
Omgevingsvergunning en bestemmingsplan .....	24
Financiering .....	25
Landaanwinning en langsdam.....	25
<i>Realisatie nieuw stadion - Kwaliteit.....</i>	<i>26</i>
<i>Realisatie nieuw stadion – Financieel.....</i>	<i>27</i>
Publiek kader.....	27
<i>Realisatie nieuw stadion – Participatie.....</i>	<i>27</i>
Algemeen.....	27
Betrokkenheid en draagvlak omgeving .....	27
Betrokkenheid en draagvlak supporters .....	27
Betrokkenheid en draagvlak potentiële huurders/exploitanten .....	28
Instemming stakeholders .....	28
<i>Realisatie nieuw stadion – Risico’s.....</i>	<i>29</i>
Risicoprofiel.....	29
Planning.....	29
Stijgende bouwkosten .....	29
<i>Realisatie nieuw stadion – Moties .....</i>	<i>30</i>
<b>Mobiliteit.....</b>	<b>31</b>
<i>Inleiding.....</i>	<i>31</i>
<i>Mobiliteit - Kritieke processen.....</i>	<i>31</i>
Algemeen.....	31
Impact van coronamaatregelen .....	31
Uitvoering gemeentelijk mobiliteitsprogramma.....	32
Tijdige inzet maatregelen gedragsverandering .....	33
Vermindering overlast in de wijken .....	33

<i>Mobiliteit - Kwaliteit</i> .....	34
Algemeen.....	34
Monitoring.....	34
<i>Mobiliteit – Financieel</i> .....	35
Algemeen.....	35
Budgetprognose gemeentelijk programma.....	35
Bijdrage derden .....	35
<i>Mobiliteit – Participatie</i> .....	35
Betrokkenheid en draagvlak omgeving .....	35
Afstemming met partners infrastructuur.....	36
<i>Mobiliteit – Risico's</i> .....	36
Stand van zaken risicoprofiel.....	36
<i>Mobiliteit – Moties</i> .....	37
<b>Voortgang Sociaal economische programma</b> .....	<b>38</b>
<i>Inleiding</i> .....	38
<i>Sociaal Economisch Programma – Kritieke processen</i> .....	38
Algemeen.....	38
<i>Sociaal Economisch Programma – Kwaliteit</i> .....	39
<i>Sociaal Economisch Programma – Financieel</i> .....	40
Financiële randvoorwaarden .....	40
<i>Sociaal Economisch Programma – Participatie</i> .....	41
<i>Sociaal Economisch Programma – Risico's</i> .....	41
Doorgaan Stadion.....	41
Verschuivingen in planning.....	41
Financiering SEP .....	41
Commitment van externe partijen.....	41
<b>Herontwikkeling Kuip</b> .....	<b>42</b>
<i>Inleiding</i> .....	42
<i>Herontwikkeling Kuip – Kritieke processen</i> .....	42
Selectie en contractering gebiedsontwikkelaar .....	42
<i>Herontwikkeling Kuip – Kwaliteit</i> .....	43
<i>Herontwikkeling Kuip – Financieel</i> .....	44
Reserve-account.....	44
<i>Herontwikkeling Kuip – Participatie</i> .....	44
<i>Herontwikkeling Kuip – Risico's</i> .....	44
<i>Herontwikkeling Kuip – Moties</i> .....	45
<b>Bestuurlijke documenten</b> .....	<b>46</b>
Moties.....	46
Stand van zaken schriftelijke vragen .....	51
Overige correspondentie.....	59
<b>Mijlpalen en planning</b> .....	<b>62</b>
<i>Ontwikkeling Planning Feyenoord City sinds 2017</i> .....	63
Gebiedsontwikkeling.....	63
Stadion.....	64
<b>Voorwaarden Gemeentelijke Position paper</b> .....	<b>66</b>

Stand van zaken Randvoorwaarden voor investeringsbesluit (cf amendement op raadsbesluit 8 juli 2021).....	66
Resterende Randvoorwaarden .....	69

# Leeswijzer

Twee keer per jaar (in april en in oktober) rapporteert het college aan de raad over het project Feyenoord City in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten. De opzet en werkwijze van de rapportages is omschreven in de Basisrapportage (november 2017).

De voortgangsrapportages zijn een uitvloeisel van het raadsbesluit op 6 juli 2017 waarbij Feyenoord City is aangewezen als risicovol project conform de Regeling risicovolle projecten Rotterdam 2012. De rapportages komen in de plaats van andere rapportages zoals bijvoorbeeld in het kader van de Monitor Grote Projecten.

De rapportages worden opgesteld door de gemeentelijke projectorganisatie Feyenoord City (als onderdeel van de projectorganisatie Stadionpark) in samenwerking met de commissie tot Onderzoek van de Rekening als begeleidingscommissie en de voorzitter van deze commissie als rapporteur. Voorafgaand aan agendering voor het college wordt de concept-rapportage besproken met de rapporteur en de begeleidingscommissie. Als in de tekst de term Feyenoord wordt gebruikt, wordt over het algemeen de samenwerking tussen voetbalclub en stadion bedoeld.

Door publicatie op de website is de rapportage openbaar tenzij dit (op onderdelen) vanuit het belang van de gemeente of derde partijen niet gewenst is. Voor die onderwerpen krijgt de raad op een andere wijze vertrouwelijk inzage in de voortgangsrapportage. Dit wordt bij elke rapportage gemeld in de bijbehorende raadsbrief.

Het project Feyenoord City bestaat uit zes onderdelen die ieder afzonderlijk worden gemonitord:

1. Overall
2. Gebiedsontwikkeling
3. Realisatie nieuw stadion
4. Mobiliteitsaanpak
5. Sociaal economisch programma
6. Herontwikkeling De Kuip

Voor elk onderdeel worden de ontwikkelingen in de voorafgaande periode geschetst en wat dit betekent voor het project en het gemeentelijk risicoprofiel.

Dit gebeurt vanuit de volgende invalshoeken:

1. Kritieke processen (factor tijd)
2. Kwaliteit: indicatoren
3. Randvoorwaarden Position Paper (factor geld)
4. Participatie: georganiseerde activiteiten en ontwikkeling draagvlak
5. Risico's: ontwikkeling van het risicoprofiel mede in relatie tot de randvoorwaarden

Om de raad maximaal comfort te bieden wordt de afhandeling van alle ingediende en nog in te dienen moties, toezeggingen en schriftelijke vragen in aparte overzichten bijgehouden evenals de stand van zaken van de randvoorwaarden in de Position Paper. Deze zijn resp. te vinden onder Bestuurlijke documenten en Randvoorwaarden Position Paper.

Als de Basisrapportage achterhaald is en partijen een nieuw uitgangspunt hebben vastgesteld en afgesproken (bijvoorbeeld een herziening van de planning), dan geldt dat uitgangspunt als referentie om de stand van het project aan af te meten.

# Overall

## Inleiding

Feyenoord City betreft een integrale ontwikkeling. De gemeenteraad heeft op 11 mei 2017 de Position Paper vastgesteld. Hierin staan 17 voorwaarden die de gemeente heeft verbonden aan de bereidheid om te participeren in het project. Dit hoofdstuk geeft een overall-beschouwing van het integrale project Feyenoord City op de vijf aspecten: kritieke processen, kwaliteit, financiële randvoorwaarden, participatie en risico's. Het oordeel is gebaseerd op de informatie uit de deelprojecten, waarbij tevens is gekeken naar raakvlakken en samenhang tussen de projecten. Ook zijn er onderwerpen/activiteiten, die meerdere projectonderdelen tegelijkertijd betreffen zoals bijvoorbeeld algemene participatiebijekomsten.

## Conclusies en aandachtspunten

### *Kritieke processen*

- De integrale planning is verder uitgewerkt en in elkaar geschoven en past nog steeds bij het doel om het nieuwe stadion in 2025 in gebruik te nemen.
- De Raad van State organiseert op 22 en 23 november een zitting over het bestemmingsplan en de vergunningen. Een uitspraak in februari 2022 past in de integrale planning.
- De nog te realiseren verwervingen en uitplaatsingen passen binnen de planning.
- De ontwikkelingen op de internationale bouwmarkt compliceren en vertragen de gesprekken met de bouwpartner.
- Het gemeentelijke mobiliteitsprogramma ligt op schema.
- De landaanwinning is meest kritische onderdeel om tijdig te kunnen starten met het nieuwe stadion.

### *Kwaliteit*

- De kwaliteitsambities blijven ook hoog in de verdere planuitwerkingen.
- De ontwerpen voor de aansluiting op de omgeving zijn verder verbeterd en oogsten positieve waardering van het Q-team.

### *Financiële randvoorwaarden*

- De taxatie van de grond onder het stadion is gereed en past binnen de kaders van de Position Paper.
- De situatie op de bouwmarkt zet de aanneemovereenkomst en de financieringsmogelijkheden en daarmee de business case onder druk.

### *Participatie*

- Door de coronamaatregelen is de participatie aanpak in aangepaste (digitale) vorm doorgegaan.
- In de omgeving is er veel draagvlak voor het project, maar door de berichtgeving is het voor veel mensen wel onduidelijk "of het wel doorgaat".
- De houding bij (een deel van) de supporters heeft zich verhard.

### *Risico's*

- Het risico dat er zaken fout gaan op het raakvlak tussen deelprojecten is flink verkleind.
- Het risico dat samenhangt met de prijzen van grondstoffen en bouwmaterialen is toegenomen.
- Het draagvlak onder supporters is een toenemend risico.

## Overall – Algemeen

### Looptijd voortgangsrapportage

In de vorige (zesde) voortgangsrapportage is ook actuele informatie opgenomen van na de formele peildatum van

1 april. Dat hield verband met de beoogde besluitvorming van juli in de gemeenteraad. Dit betrof de volgende onderwerpen:

- Investeringsmemorandum van Stadion Feijenoord en BVO Feyenoord;
- Toets op de randvoorwaarden van de Position paper opgesteld door Deloitte;
- Ons raadvorstel van 30 april jl. om in te stemmen met Financial Commitment op basis van de uitkomsten van deze toets;
- Diverse andere zaken zoals voortgang financiering, de Procesovereenkomst Herontwikkeling De Kuip en toezeggingen over de risico's van de gebiedsontwikkeling.

Omdat deze onderwerpen onderdeel uitmaken van de vorige rapportage zijn ze tevens het ijkpunt ten opzichte waarvan we de voortgang in deze (de zevende) rapportage schetsen. De peildatum van de voorliggende rapportage is 1 oktober. Relevante ontwikkelingen tussen dit moment en het moment van aanbieden worden opgenomen in de begeleidende raadsinformatiebrief zodat uw raad een zo actueel mogelijk beeld heeft.

### Besluit gemeenteraad

Op 8 juli jl. heeft de gemeenteraad een besluit over de toets op de Position Paper genomen met inbegrip van het amendement "Een spannende finale". Het geamendeerde besluit betreft op hoofdlijnen het volgende:

1. De gemeenteraad heeft vastgesteld dat dat aan de voorwaarden van het Position Paper is voldaan, behoudens het bekend zijn van de bouwkosten en risicoverdeling in het aanneemcontract, de volledige financiering met bijbehorende financieringsovereenkomsten en het definitief akkoord van de financiers op de businesscase, onderbouwd door ISG-toetsing.
2. De gemeenteraad heeft vastgesteld dat een deel van de contractueel geborgde voorwaarden, voorafgaand aan het definitieve investeringsbesluit verder ingevuld dienen te zijn (conform de contractuele afspraken).
3. De gemeenteraad heeft het college opdracht gegeven het definitieve investeringsbesluit na toetsing van de in het amendement opgenomen voorwaarden voor 31 december voor te leggen aan de gemeenteraad en te laten accorderen, waarbij de uitspraak van de Raad van State als opschortende voorwaarde mag gelden.

De COR heeft in vervolg hierop Deloitte opdracht gegeven om de toetsing dit najaar namens de gemeenteraad uit te voeren.

## Overall – Kritieke processen

### Integrale planning

De integrale planning voor Feyenoord City wordt constant gemonitord, gepreciseerd en herijkt op alle relevante deelprocessen. De huidige planning is:

Oktober 2021	Opdracht landaanwinning
November 2021	Opdracht overkluizing
Eind december 2021	Definitief investeringsvoorstel naar gemeenteraad
Februari 2022	Besluit definitief Investerings-voorstel gemeenteraad
Februari 2022	Bestemmingsplan en omgevingsvergunning onherroepelijk
Maart 2022	Financial Close
April 2022	Start bouw stadion (overkluizing)

De planning van de oplevering van het stadion is onderdeel van de gesprekken met de aannemer. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn de impact van het wel of niet werken met gefaseerde oplevering van het bouwterrein (in relatie tot de bouwplaatskosten), de benodigde voorbereidingstijd tussen contractering en start heien en de inschatting van niet-werkbare dagen. Zodra meer duidelijkheid over de impact hiervan op de planning is, zullen we dat aan de gemeenteraad melden.

### Gebiedsontwikkeling

Het bestemmingsplan is op 17 december 2020 vastgesteld. Bij de Raad van State zijn 16 beroepen ingediend. Van een aantal hangt dit samen met de verwerving/uitplaatsing van bedrijven en is de verwachting dat ze worden ingetrokken na overeenstemming daarover. De Raad van State heeft de zitting gepland voor 22 en 23 november en zal naar verwachting in februari 2022 uitspraak doen. Dit is iets later dan voorzien, maar tijdig voor Financial Close en de start van de werkzaamheden aan de overkluizing.

De nog te realiseren verwervingen en uitplaatsingen passen binnen de planning. Ook afgelopen periode zijn weer nieuwe overeenkomsten gesloten. Voor een enkele partij is dat nog niet het geval. Naar verwachting worden de laatste overeenkomsten met de bedrijven die op het kritieke pad voor het stadion liggen op korte termijn afgesloten. Materieel is er al overeenstemming, maar de formele documenten moeten nog worden afgerond. Voor de bedrijven in fase 1 waarmee in november nog geen minnelijke overeenstemming is bereikt, wordt een onteigeningsprocedure gestart. Mogelijk betreft dit twee partijen. De planning van uitplaatsing, afgestemd op de planning van de landaanwinning en het bouwrijp maken, is onderdeel van de overeenkomsten.

Het afronden van de Nota's van Uitgangspunten en Plan Openbare Ruimte kent een lichte vertraging. Deze zullen in december worden vastgesteld. Dit heeft geen invloed op de realisatieplanning.

### Stadion

De Nieuwe Ploeg heeft op basis van het vastgestelde contractontwerp en marktverkenningen prijscalculaties uitgevoerd en in september een prijsopgave bij Nieuw Stadion B.V. gedaan. De prijsopgave wordt momenteel bestudeerd en besproken met de bouwpartner. Dat overleg gaat over de kale bouwkosten en de overkoepelende kosten zoals algemene bouwplaatskosten, indexatie en winst en risico. De gesprekken worden gecompliceerd door de recente, forse prijsontwikkeling op de bouwmarkt. Nieuw Stadion BV oriënteert zich daarom ook op aanpassingen aan het beschikbare bouwbudget en de mogelijkheden deze in de businesscase in te passen. Uiteindelijk moeten de overleggen tussen Nieuw Stadion BV en De Nieuwe Ploeg resulteren in een vaste aanneemsom die past binnen de financieringsmogelijkheden.

Het aanneemcontract en aanneemsom moeten najaar 2021 goeddeels gereed zijn in de aanloop naar Financial Close en ondertekening in februari 2022. Dit wordt een krap proces, waarbij komende maand moet blijken of er in de huidige markt sprake kan zijn van een te ondertekenen contract. Omdat dit na de peildatum van deze voortgangsrapportage ligt informeren wij uw raad in de begeleidende brief over de actuele stand.

Op de verleende omgevingsvergunning zijn beroepen ingediend waarover de Raad van State tegelijk met het bestemmingsplan naar verwachting in februari 2022 een uitspraak zal doen. Dit past nog in de planning van het nieuwe stadion, waarbij wel vooruitlopend op financial close de opdracht voor de overkluizing gegeven moet worden om de eerst treinvrije periode (april 2022) te kunnen benutten.

Voor de financiering zijn met name met de verstrekker van de achtergestelde lening verdere stappen gezet. Deze partij neemt ook het deel "Founders & Fans" voor zijn rekening. Vrienden aan de Maas heeft aangegeven vertrouwen te hebben dat € 40 mln. haalbaar is en in oktober weer de activiteiten te zullen hervatten (die tijdelijk waren stilgelegd vanwege de intimidaties), mits de veiligheidssituatie op orde is en er zicht is op overeenstemming tussen Stadion Feijenoord en de Nieuwe Ploeg over de vaste aanneemsom.

### Mobiliteitsaanpak

Dit jaar heeft geen monitoring plaatsgevonden, aangezien er nauwelijks wedstrijden en evenementen met publiek mogelijk waren. De beoogde mobiliteitsmaatregelen zijn en worden weer hervat na beëindiging van de coronamaatregelen. Vanaf half oktober wordt het aanbod, zoals georganiseerd busvervoer, verder uitgebreid.

Het gemeentelijk mobiliteitsprogramma is in uitvoering. De keulus voor de tram op de Wilhelminapier en de heringerichte Olympiaweg-zuid zijn opgeleverd, net als de voorzieningen voor vervoer over water bij de Piet Smitkade. Voor de Roseknoop is het inrichtingsplan vastgesteld en het investeringskrediet aangevraagd. Start uitvoering is voorzien in Q2 2022. Met enige vertraging vanwege personele wisselingen worden de verkenningen van de RET voor de uitbreiding van de vervoerscapaciteit van het tramnetwerk in relatie tot uitbreiding van de stroomvoorziening in de toekomst komende periode afgerond.



### Sociaal economisch programma

De eindtermijn van de doelen van het SEP zijn in lijn gebracht met de actuele planning van het stadion, namelijk opening in de zomer van 2025. Op basis hiervan is een aangepaste meerjarenplanning 2020-2025 opgesteld. De eindambities zijn onverkort van kracht gebleven. De Stichting Gebiedsontwikkeling is inmiddels volop actief in het SEP, zowel qua participatie, het aanbieden van ruimtes voor tijdelijke functies als in de voorbereiding voor de werkgelegenheidsaspecten.

## Overall - kwaliteit

### Gebiedsontwikkeling

Het Plan Openbare Ruimte en de Nota's van Uitgangspunten voor de eerste ontwikkelplots zijn vrijwel afgerond en worden op korte termijn vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor de 'Stedelijke Lijn' (Varkenoordseviaduct) en de gebiedsbrede duurzaamheidsuitgangspunten verder uitgewerkt naar de betreffende deelprojecten. Voor de plots vindt op korte termijn de architectenselectie plaats. Geconstateerd mag worden dat de ambities ook in de verdere uitwerking hoog blijven.

De gemeente is gestart met het Getijdenpark Feyenoord als één van de zeven stadsprojecten. De resultaten van de diverse onderzoeken zijn verwerkt in het programma van eisen. Na bespreking met de omgeving en de reacties van de professioneel betrokken stakeholders zal het programma van eisen eind dit jaar worden vastgesteld.

Met Stadion Feijenoord en de betrokken private partijen is het gebiedsbrede energieconcept verder uitgewerkt in concrete voorstellen. De ontwikkelovereenkomst tussen stadion, stichting en de zogenaamde ESCO (Energy Service Company) is inmiddels getekend.

### Stadion

De aansluiting op de omgeving en naastgelegen plots zijn verder uitgewerkt. Dit betreft met name het 'parkhoofd' met horeca bij de trapopgang aan het Mallegat en het paviljoen op de concourse in aansluiting op de 'Stedelijke Lijn' (Varkenoordseviaduct). De ontwerpen zijn sterk verbeterd en oogsten positieve waardering van het Q-team. Deze waardering is het startsein voor nadere uitwerking en moet in samenhang bekeken worden met de plannen die de stichting maakt voor de omliggende ontwikkelplots.

## Overall - Financiële randvoorwaarden

### Gebiedsontwikkeling

Eind 2020 heeft de stichting de volledige financiering gecontracteerd en aan alle verstrekingsvoorwaarden voor de bancaire financiering voldaan. De liquiditeit van de stichting is hiermee voorlopig op orde, uitgaande van financial close voor het nieuwe stadion (en daarmee verkoop van de grond onder het stadion aan de gemeente) uiterlijk april 2022. De gemeente en de stichting hebben in een allonge op de Raamovereenkomst afspraken gemaakt over de implementatie van de Woningbouwimpuls. Hierin zijn ook de nodige zekerheden ingebouwd zodat dit geen risico's voor de gemeente oplevert.

De taxatie van de aankoop van de grond onder het stadion is gereed en deze past binnen de kaders van de Position Paper. De taxatie van de te verkopen gemeentelijke grond is naar verwachting in november gereed. Op basis hiervan zal de verkoopovereenkomst worden opgesteld en kan de gemeentelijke grondexploitatie worden afgerond.

### Stadion

Stadion Feijenoord en BVO Feyenoord hebben de businesscase en het Informatiememorandum vastgesteld. Deloitte heeft deze getoetst. De gemeenteraad heeft middels haar amendement van juli het college opdracht gegeven om voor 31 december a.s. een investeringsbesluit voor te leggen na toetsing van een aantal resterende voorwaarden, waarbij met name de definitieve aanneemovereenkomst en de definitieve financieringsovereenkomsten centraal staan. Zoals in de paragraaf kritieke processen aangegeven wordt deze termijn krap, met name vanwege de langer durende gesprekken over de aanneemovereenkomst in verband met de situatie op de bouwmarkt.

## Overall - Participatie

Door de coronamaatregelen is de participatie aanpak in aangepaste (digitale) vorm doorgegaan. Deze op zichzelf behoorlijk arbeidsintensieve werkwijze is voortgezet in het gesprek met de omgeving over het BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie) en de uitwerking van het Plan Openbare Ruimte in projecten als het Mallegatpark en Getijdenpark Feyenoord. Ook is er regelmatig contact met (vertegenwoordigers van) de Gebiedscommissie IJsselmonde en de verschillende wijkraden Feyenoord.

In de omgeving is er veel draagvlak voor het project. Mensen willen graag geïnformeerd worden over de voortgang van het project en vragen regelmatig wanneer het van start gaat. De berichtgeving in de media maakt het voor veel mensen wel onduidelijk "of het wel doorgaat".

De houding bij (een deel van) de supporters heeft zich verhard. Dit heeft zich geuit in bedreigingen en intimidatie. Tegelijk heeft een behoorlijk aantal supporters hun mening over het project en over de participatie van supporters bij het stadionproject aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt tijdens de door de gemeenteraad georganiseerde inspraaksessies. Stadion Feijenoord heeft, mede naar aanleiding van de motie "Never walk alone" aangekondigd haar communicatie- en participatieplan te zullen actualiseren en in gesprek te zijn met de FSV over onderwerpen als het seatingplan en het marktonderzoek van ISG en daar ook andere supportersgroepen bij te betrekken, zoals mindervaliden, ouderen, gezinnen met kinderen, actieve volgers en specifieke supportersgroepen.

Naarmate de plannen voor het nieuwe stadion en de gebiedsontwikkeling meer vorm krijgen, intensiveren de contacten met de vele andere (professionele) stakeholders zoals RWS, ProRail, HbR, Evides, het Waterschap de Hollandsche Delta, RET, etc. Deze contacten verlopen in een goede en constructieve sfeer en leiden steeds meer tot overeengekomen oplossingen, maar vragen veel inzet bij dit complexe en omvangrijke project.

## Overall – Risico's

### Algemeen

De risico's bij de verschillende deelprojecten staan goed op het netvlies van het projectteam en de beheersmaatregelen zijn bekend en worden uitgevoerd. De voor de gemeente belangrijke aspecten zoals een duidelijke demarcatie (wie doet wat?) en een samenhangende integrale planning, zijn goed uitgewerkt. De driepartijen-overeenkomst (tussen stadion, stichting en gemeente) blijkt goed te functioneren. Toenemend risico vormen de bouwkosten voor het nieuwe stadion, draagvlak bij supporters en de planning (daadwerkelijk tijdig vertrek bedrijven en tijdige start van de landaanwinning).

### Draagvlak

Voldoende draagvlak is belangrijk voor een groot project als Feyenoord City. De betrokken partijen zijn daarvan doordrongen. Tijdens de participatiebijeenkomsten (die de afgelopen periode digitaal hebben plaatsgevonden) blijkt nog steeds dat de mensen uit de omgeving positief zijn over de plannen voor de gebiedsontwikkeling. Zij geven aan te hopen dat de ontwikkeling daadwerkelijk doorgaat. Nu de uitwerkingen concreter beginnen te worden, wordt de participatie uitgebreid en vinden sessies met nieuwe groepen plaats. Ook uit deze sessies komt veel enthousiasme voor de plannen naar voren, bijvoorbeeld bij de vertegenwoordigers van urban sport and culture, maar ook van Rotterdamse ondernemers die kansen zien in deze gebiedsontwikkeling.

Bij het stadion hebben we gezien we dat in de fase van finale besluitvorming met name tegenstanders zich meer en meer roeren. Deels in de daarvoor door de gemeenteraad georganiseerde inspraaksessies, maar helaas ook soms op minder gepaste wijze. Tegelijk is er een hele grote groep die zich niet uitspreekt en er ook geen behoefte heeft om dit te doen, gezien de toon die op social media in het debat wordt gebruikt.

### Raakvlakken

Feyenoord City is in een aantal deelprojecten verdeeld (nieuw stadion, gebiedsontwikkeling, mobiliteit en sociaal-economisch programma). Elk deelproject kent zijn eigen aanpak en verschillende rollen voor de betrokken partijen Feyenoord (stadion en club), Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en de gemeente (in een privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol). In de vorige voortgangsrapportage zijn de belangrijkste raakvlakken tussen de verschillende deelprojecten benoemd:

1. Prijs grondaankoop onder het stadion moet gelijk zijn aan de waarde in het erfpachtcontract voor het nieuwe stadion;

2. Demarcatie tussen stadion en gebiedsontwikkeling;
3. Afspraken met partijen betrokken bij de gebiedsontwikkeling over hun bijdrage aan sociaal-economisch programma;
4. Fysieke randvoorwaarden voor sociaal-economisch programma;
5. Mobiliteit voldoende in masterplan/gebiedsontwikkeling geborgd;
6. Zo beperkt mogelijke concurrentie tussen programma gebied en stadionexploitatie.

De raakvlakken hebben een plek gekregen in de driepartijen-overeenkomst en worden verder uitgewerkt en geborgd in volgende overeenkomsten. Hiermee is het risico dat er zaken fout gaan op het raakvlak tussen deelprojecten (bijvoorbeeld tussen wal en schip raken) flink verkleind. Zoals in de vorige voortgangsrapportage aangegeven, worden deze risico's gaandeweg de uitwerking steeds kleiner:

- Ad 1. Voor de grondaankoop onder het stadion en de waarde van het erfpachtcontract wordt dezelfde taxatie gebruikt. De taxatie is inmiddels afgerond.
- Ad 2. De demarcatie wordt in iedere fase van detaillering van het ontwerp verder uitgewerkt. Dit betreft zowel de demarcatie van aanleg als de demarcatie van beheer. Met de huidige vastgelegde demarcatie is dit risico eigenlijk niet meer aan de orde.
- Ad 3. BVO, stadion en stichting hebben gezamenlijk het vijfjarenplan voor het sociaal-economisch programma vastgesteld. De stichting is inmiddels onderdeel van de overlegstructuur over het sociaaleconomisch programma en pakt al volop activiteiten op. Hiermee is dit risico op dit moment niet meer aan de orde.
- Ad 4 en 5. In het Masterplan zijn deze onderwerpen helder aangegeven. Voor fase 1 zien we dat de onderwerpen op de bedoelde manier worden vertaald in de nota's van uitgangspunten die vrijwel gereed zijn. Hiermee worden deze risico's steeds verder beheerst.
- Ad 6. Stadion Feijenoord en de stichting hebben procesafspraken gemaakt over de afstemming van programma. Stadion Feijenoord maakt deel uit van het Regieteam gebiedsontwikkeling waar deze zaken aan de orde komen.

Het gezamenlijke plan voor de bouwfaserings en bijbehorende bouwterreinrichting en logistiek is in concept gereed en zal de komende periode onderwerp van participatie zijn.

Binnen de gemeentelijke organisaties zijn de raakvlakken verder uitgewerkt en toegewezen aan de projectmanagers van de deelprojecten of de algemeen projectmanager Feyenoord City. De raakvlakken worden meegenomen in de betreffende risicodossiers.

# Gebiedsontwikkeling

## Inleiding

De gebiedsontwikkeling Feyenoord City, geïnitieerd door de voetbalclub Feyenoord en Stadion Feijenoord en inmiddels ter hand genomen door de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas, betreft een uitgebreid woningbouwprogramma, hotels, retail, leisure en voorzieningen, aantrekkelijke openbare ruimte en een goede bereikbaarheid. Realisatie is primair een taak van de markt. De gemeente verkoopt haar grondpercelen, geeft de grond onder het nieuwe stadion na aankoop in erfpacht uit, bepaalt inhoudelijke kaders (bijvoorbeeld in nota's van uitgangspunten), faciliteert de gebiedsontwikkeling door afstemming en overleg en geeft uitvoering aan haar publiekrechtelijke taak voor planologische procedures en vergunningen.

## Conclusies en aandachtspunten

### *Kritieke processen*

- Na de uitspraak van de Raad van State over de voorlopige voorziening is het bestemmingsplan voor het grootste deel in werking getreden vooruitlopend op de uitspraak van de Raad van State die in Q1 2022 wordt verwacht.
- De planontwikkeling voor de verschillende (woning)bouwplots maakt goede voortgang. De vaststelling van de NvU's en het Plan Openbare Ruimte neemt meer tijd in beslag dan gedacht, maar is niet van invloed op de overall planning.
- Het proces van verwervingen, verplaatsingen en bouwrijp maken kent goede voortgang.

### *Kwaliteit*

- Verdere uitwerkingen van het Masterplan in de vorm van de NvU's en het POR laten zien dat de ambities hoog blijven en er aantrekkelijk gebied gaat ontstaan.
- Het Q-team wordt regelmatig betrokken bij de verdere planuitwerking, volgt de ontwikkelingen kritisch, maar deelt de opvatting dat de ambities voor het gebied overeind blijven.
- Op het vlak van duurzaamheid worden goede vorderingen gemaakt met het energiesysteem en het plan van aanpak voor circulair slopen. De BREEAM-uitgangspunten zijn doorvertaald in de NvU's.

### *Financiële randvoorwaarden*

- Hoewel het opstellen van de gemeentelijke grondexploitatie meer tijd vergt dan eerder werd aangenomen, onder meer vanwege vertraging in de grondtaxaties, wordt verwacht dit nog dit jaar ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.
- De stichting heeft de financiering op orde. Haar financiële positie is gevoelig voor eventuele wijziging in de planning van Financial Close voor het nieuwe stadion.
- Deloitte heeft voor de zomer geoordeeld dat aan randvoorwaarde 4, 5 en 6 is voldaan.

### *Participatie*

- Ondanks de coronamaatregelen zijn verschillende (kleinschalige) online bijeenkomsten georganiseerd.
- Met de professionele stakeholders zoals de Gasunie (het verplaatsen van het gasontvangststation is vrijwel afgerond) en ProRail (bouwen over en langs het spoor) wordt goede voortgang geboekt.

### *Risico's*

- De risico's worden goed beheerst.
- Het gemeentelijke risicoprofiel is nauwelijks gewijzigd.

## Gebiedsontwikkeling – Kritieke processen

### Kritieke processen

De opbouw van deze paragraaf is gewijzigd t.o.v. voorgaande rapportages. Naast de overkoepelende thema's zoals het verloop van de planologische procedure (bestemmingsplan) wordt de paragraaf voortaan ingevuld per deellocatie: Bouwplot stadion, Stadskant (Colosseumplot en Roseplot), Mallegatplot en Waterfront. Voor de gebiedsfinanciering wordt verwezen naar de paragraaf Financiën (particuliere grondexploitatie).

### Bestemmingsplan

Enkele eigenaren van panden in het deelgebied de Veranda hadden schorsing gevraagd van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het nieuwe stadion die genomen zijn in het kader van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City. De voorlopige voorziening is op 11 mei 2021 behandeld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ter zitting zijn de gemeente en de betreffende eigenaren overeenkomen het bestemmingsplan Feyenoord City te schorsen voor drie percelen met de bestemmingsplan "Olympus" uit 2003 gelden. Dit is in de uitspraak van de Raad van State vastgelegd. Voor het overige is daarmee het bestemmingsplan Feyenoord City in werking getreden. Ook de andere besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het nieuwe stadion, zijn niet geschorst. De gemeente en Stadion Feijenoord hebben aangegeven geen gebruik te maken van de omgevingsvergunning voor het nieuwe stadion voor de definitieve uitspraak van de Raad van State.

Omdat de Raad van State nog definitief uitspraak moet doen is er nog geen sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning stadion. De Raad van State heeft de zittingsdatum inmiddels vastgesteld op 22 en 23 november. We gaan uit van een uitspraak begin 2022 met de kanttekening dat de Raad van State zelf gaat over zijn behandelingstermijn.

### Verwerving en verplaatsing

#### **Bouwplot nieuwe stadion**

De Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas heeft de verantwoordelijkheid om de grond onder het te realiseren stadion tijdig bouwrijp op te leveren. Met veel particuliere partijen zijn inmiddels overeenkomsten gesloten. Ook afgelopen periode zijn weer nieuwe overeenkomsten gesloten. Voor een enkele partij is dat nog niet het geval. Naar verwachting worden de laatste overeenkomsten met de bedrijven die op het kritieke pad voor het stadion liggen op korte termijn afgesloten. Materieel is er overeenstemming, maar daadwerkelijke contractering moet nog plaats vinden. De gemeente faciliteert met de WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeenten) en zoekt naar verplaatsingslocaties. Voor alle nog resterende partijen in fase 1 is een alternatieve locatie voorhanden. Voor de bedrijven in fase 1, waar in november nog geen overeenstemming mee is, zal op dat moment de onteigeningsprocedure worden ingezet. Naar verwachting betreft dit in fase 1 hoogstens twee partijen, maar ook met deze partijen is het mogelijk dat er voor die tijd minnelijke overeenstemming kan worden bereikt. Over individuele gevallen worden in deze rapportage zoals bekend geen nadere details vermeld.

#### **Verwervingen ontwikkellocaties**

De stichting heeft inmiddels overeenstemming over het eerste object in fase 3 en 4 en is hiermee ook concreet begonnen met de voorbereiding van de volgende fases, zodat aansluitend aan de realisatie van het nieuwe stadion hiermee begonnen kan worden. Op dit moment is de stichting met diverse andere eigenaren in deze fases in gesprek over verwervingen.

### Bouwrijp maken Stadionplot

Stadion Feijenoord en Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas hebben verder gewerkt aan het voorbereiden van het bouwrijp maken van de bouwplot voor het nieuwe stadion. De noodzakelijke werkzaamheden worden en zijn afgestemd op het 'contractontwerp', de besprekingen met de bouwpartner en de laatste inzichten over welke bedrijven wanneer vertrekken. Hierbij is het risico op vertraging van het vertrek van de Gamma als gevolg van mogelijk methaanproblemen op de Noorderhelling inmiddels verdwenen. Het plan voor het bouwrijp maken, de bouwfaserings en het inrichten van het bouwterrein worden daarbij steeds aangepast en verfijnd op de laatste inzichten, waarbij ook de samenhang met de landaanwinning is geïntegreerd. Een en ander ligt op het kritieke pad, maar de data in de contracten en conceptcontracten passen in de planning van de landaanwinning en het proces van bouwrijp maken. Hiermee is dit risico afgelopen half jaar verder vermindert.

### Woningbouw- en plotontwikkeling

De actuele woningbouwplanning wordt steeds preciezer en gedetailleerder. In deze planning heeft iedere plot zijn eigen dynamiek en risico's. Voor alle plots in fase 1 is de architectenselectie gestart en wordt deze in oktober/november afgerond. Daarmee ligt het planvormingsproces op schema om onderstaande startdata te halen.

### Parkstad Zuid

Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas heeft Parkstad-Zuid plot K3, dat tegenwoordig als 'Imagine' door het leven gaat, bouwrijp gemaakt. In november start OCFC (Ontwikkelcombinatie Feyenoord City) met bouwen.

### Waterfront

De planning van het Waterfront hangt van alle plots het meest samen met de planning van het nieuwe stadion. Dit betreft de logistieke functies in het Waterfront voor het stadion en de bouwfaserings. Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas, Nieuw Stadion BV en de Ontwikkelcombinatie Feyenoord City (de ontwikkelaar) zullen in de schetsontwerpfase kijken naar een bouwfaserings van de woningbouw die zo onafhankelijk mogelijk is van het nieuwe stadion.

Het Waterfront is een complexe ontwikkeling, onder meer vanwege de samenhang met de mogelijke komst van de derde oeververbinding. De Nota Kansrijke Oplossingen in het MIRT-proces brengt voor deze locatie meerdere varianten in beeld qua modaliteiten en type oeververbinding (brugvarianten die verschillen qua nautische uitgangspunten en tunnel). De planontwikkeling voor het Waterfront houdt rekening met randvoorwaarden ontleend aan de verschillende varianten voor de oeververbinding.

In de afgelopen periode is verder gewerkt aan de Nota van Uitgangspunten. Met de ligging naast het stadion, de logistieke voorwaarden die het stadion aan het Waterfront stelt en het verhoogde maaiveld is dit een ontwikkeling die grote aandacht vraagt om te komen tot een aantrekkelijk gebied met de juiste menselijke maat en een aantrekkelijk programma. Naast de inpassing van de oeververbinding is daarom nader onderzoek gedaan naar de stedenbouwkundige inpassing van het programma en bredere reflectie en inspiratie georganiseerd. De uitkomsten hiervan geven vertrouwen in de planuitwerking. De resultaten daarvan worden op dit moment verwerkt in de definitieve versie van de NvU. De NvU is nagenoeg afgerond. Na vaststelling (voor het eind van het jaar) vormt de NvU het vertrekpunt en beoordelingskader voor volgende ontwerpfasen, te beginnen met het schetsontwerp.

Met het Waterschap Hollandse Delta is gesproken over de technische uitwerking van de inpassing van de waterkering. Hierbij dient de goede balans te worden gevonden tussen de belangen van het waterschap (ook in relatie tot beheer en mogelijke toekomstige ophoging) en de ruimtelijke kwaliteit (met name de aansluiting op het Varkenoordseviaduct en daarmee de ambities als geformuleerd in de uitwerking van de 'Stedelijke Lijn'). De "Stedelijke Lijn" is de Laan op Zuid, Varkenoordseviaduct, Stadionweg waarvoor een visie is geformuleerd, waarmee de uitgangspunten voor de aanliggende ontwikkelingen in Feyenoord City duidelijk zijn.

### Rosestraat

De NvU is besproken in het Q team en wordt binnenkort vastgesteld. Hiermee kan het ontwerpproces starten. De planning wordt geactualiseerd op basis van het besluit dat ProRail onlangs (begin oktober) heeft genomen over het verplaatsen van het relaishuis en het onderstation. Het verwijderen en saneren van de treinsporen, het aanbrengen van steunpunten voor het nieuwe stadion, het bouwrijp maken van de plot en de realisatie van de Roseknoop zijn integraal op elkaar afgestemd. De planning en fasering van de Roseknoop is een randvoorwaarde voor de realisatieplanning van de Rosestraatplot. De ontwikkelaar heeft, al vroeg in het proces, de zones gemarkeerd om veilig te kunnen bouwen zodat hier tijdig afstemming met de planvorming voor de Roseknoop kan plaatsvinden.

### Colosseumplot

De NvU is besproken in het Q-team en wordt binnenkort in het overleg tussen stichting, stadion en gemeente vastgesteld. De architect is geselecteerd (Orange Architects) en de ontwerpwerkzaamheden zijn gestart. De ontwikkeling van de Colosseumplot is nauw verbonden met de Roseknoop. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken en het verleggen van de kabels en leidingen en de start van de bouw zijn opgenomen in het stappenplan van de Roseknoop en zijn integraal op elkaar afgestemd. De planning staat onder druk vanwege de samenhang met het verwijderen van de sporen. ProRail geeft aan dat dit pas in oktober 2022 kan gebeuren. De tijd die daarna resteert tot de beoogde startdatum bouw 31 december 2022 om de sporen te verwijderen, eventueel te saneren en de overige bouwrijp werkzaamheden uit te voeren, is

krap. Ook de nutsbedrijven geven aan de planning aan de krappe kant te vinden. Het overleg met deze partijen wordt hierover voortgezet. Bij de volgende rapportage kan hier meer duidelijkheid over worden geboden.

### Mallegatplot

De sloop van het oude gasontvangstation op de ontwikkellocatie start in oktober 2021. Direct hierna worden de grondonderzoeken voor het bepalen van de saneringsopgave uitgevoerd. De Nota van Uitgangspunten is opgesteld en wordt binnenkort vastgesteld. De architectenselectie is gestart. In het 4e kwartaal wordt gestart met het schetsontwerp.

## Gebiedsontwikkeling – Kwaliteit

### Algemeen

De ambities in het vastgestelde Masterplan voor de gebiedsontwikkeling zijn hoog. Er is veel aandacht voor de kwaliteit van het openbaar gebied, de meerwaarde voor en de aansluiting op de omliggende wijken en woningbouw in alle segmenten. Het masterplan zorgt voor een goede ruimtelijke inbedding van het stadion en verbetert de mogelijkheden om van de rivier te genieten.

Deze lijn wordt verder doorgetrokken en uitgewerkt met het Plan Openbare Ruimte (POR) en Nota's van Uitgangspunten (NvU's) voor de verschillende ontwikkelplots. Samen met het vastgestelde masterplan vormt dit het toetsingskader voor het beoordelen van de toekomstige planuitwerkingen. Naast ander gemeentelijk beleid en de welstandsnota, wordt dit toetsingskader ook gehanteerd door Q-team.

Het POR is vrijwel afgerond en wacht nog op een verkeerskundige toets. Daarna zal de gemeente dit document ambtelijk vaststellen en zullen de betrokken partijen verklaren dit als vertrekpunt te nemen voor de verdere inzet op de buitenruimte. De NvU's voor de ontwikkelplots in fase 1 zijn zo goed als afgerond en zullen nog dit jaar worden vastgesteld (zie kritieke processen voor stand per ontwikkelplot).

In volgende voortgangsrapportages wordt op deze plek per ontwikkelplot aangegeven of de planontwikkeling aansluit bij dit beoordelingskader en in welke mate aan de ambities van het Masterplan invulling wordt gegeven.

### Q-team

Het Q-team wordt nauw betrokken bij de planontwikkeling en regelmatig geïnformeerd over de stand van zaken. In het afgelopen half jaar zijn er geen openbare vergaderingen van het Q-team geweest. De laatste was op 23 april 2021. Wel zijn er enkele besloten vergaderingen geweest waar de NvU's voor de deelontwikkelingen, de PvE's voor buitenruimte, specifieke planontwikkelingen en de stand van zaken gebiedsontwikkeling in zijn algemeenheid aan de orde zijn geweest. De verwachting is dat er in de komende tijd weer meer openbare vergaderingen zullen zijn, nu het ontwerpproces voor de deelprojecten is gestart.

Het Q-team is tevreden over de voortgang en ziet dat de beoogde kwaliteit en ambities gerealiseerd en geborgd worden. Het team blijft de vorderingen kritisch volgen en heeft met name suggesties gedaan op punten zoals participatie, de spin-off voor en de verbindingen met de omliggende wijken en Rotterdam-Zuid.

### Gebiedsontwikkeling en SEP

De stichting werkt nauw samen met de partijen die zorgdragen voor de uitvoering van het SEP. Voor de afstemming is een periodieke Regiegroep in het leven geroepen waarin op directieniveau afstemming plaatsvindt tussen stichting, stadion en gemeente. Er wordt onder meer samengewerkt op de onderwerpen 'werkgelegenheid en stages' en 'sport en bewegen in de buitenruimte' (zie hoofdstuk SEP). Tevens biedt de stichting zo veel mogelijk (tijdelijke) ruimte voor maatschappelijke initiatieven in leegstaande panden en in de Gaskoepels (die de stichting inmiddels huurt van de gemeente).

### Openbaar gebied

#### Plan Openbare ruimte

In het Plan Openbare Ruimte Feyenoord City zijn de ambities voor de openbare ruimte in het Masterplan verder uitgewerkt. Die ambities en het stedelijke beleid zijn vertaald en specifiek gemaakt naar deelgebieden, lijnen en plekken (parken en pleinen). Dit plan vormt het kader voor de verdere uitwerking

van inrichtingsplannen voor de openbare ruimte en de plannen voor plotontwikkeling. In het document worden ook een aantal moties van de gemeenteraad geadresseerd (waaronder over publieke toegankelijkheid en kunst in de buitenruimte). Ten opzichte van het Masterplan wordt extra aandacht aan het verder vergroenen van het gebied besteed. Het plan openbare ruimte is gereed en kan worden vastgesteld na het checken van een aantal verkeerskundige aspecten in het Bereikbaarheidsplan Feyenoord City. Dit laatste vindt plaats naar aanleiding van vragen in de participatie over het Plan Openbare Ruimte.

### **Stedelijke Lijn**

In het Plan Openbare Ruimte wordt de ambitie uitgesproken om het Varkenoordseviaduct meer als stadsboulevard te beschouwen als onderdeel van de route tussen de A16 en de binnenstad (Laan op Zuid – Stadionweg). Samen met de wens het nieuwe stadion nadrukkelijker een 'adres in de stad' te geven, heeft dit geleid tot de ambitie stedelijke lijn. Deze ambitie beoogt het 'ontviaducten' van het Varkenoordseviaduct, of, met andere woorden, het viaduct zodanig in de stedelijke structuur op te nemen en in te passen dat het niet meer als een viaduct wordt ervaren. Dit wordt bereikt door aan weerszijden van het viaduct de opgangen naar het nieuwe stadion en de nieuwbouw van fase 1 tegen het viaduct aan te bouwen en de stadsboulevard te voorzien van bomenrijen en gras- en groenstroken die zo ver als mogelijk doorlopen op en langs het viaduct. Deze ambitie moet in meerdere deelprojecten (Stadion, Roseplot, Colosseumplot en Waterfront), met meerdere stakeholders/partijen, gerealiseerd worden.

### **Getijdenpark Feyenoord City**

Op 25 september jl. is het Getijdenpark Eiland van Brienoord feestelijk geopend. Dit park levert met de beleving van eb en vloed, het groene karakter en de meerwaarde voor flora en fauna een prachtige opmaat naar het Getijdenpark Feyenoord City. Het Getijdenpark Feyenoord City is één van de zeven 'Stadsprojecten' dat zich uitstrekt van het Eiland van Brienoord tot het Mallegatpark. Voor dit getijdenpark zijn het afgelopen jaar diverse onderzoeken gedaan op het gebied van morfologie, stroming in de rivier, vervoer over water, recreatie en ecologie. De resultaten van deze onderzoeken zijn verwerkt in een concept Programma van Eisen dat in oktober met de omgeving wordt besproken en is voorgelegd aan de professioneel betrokken stakeholders binnen en buiten de gemeente. Na verwerking van het commentaar is de verwachting dat het PvE nog voor het eind van het jaar kan worden vastgesteld. Samenwerking met Rijkswaterstaat en Havenbedrijf Rotterdam is cruciaal in de ontwikkeling van dit park. De rivier is immers geen grondgebied van de gemeente. Voor de verschillende varianten in het PvE zijn globale kostenramingen gemaakt als onderdeel van de raming van alle zeven Stadsprojecten. Met het verder detailleren van het plan zal ook de kostenraming aangescherpt worden. Verder worden ook pogingen in het werk gesteld om extra financiers voor het plan te interesseren.

### **Beheer openbaar gebied**

De uitgangspunten voor onderhoud en beheer zijn onveranderd:

- Openbaar gebied op maaiveld is eigendom van de gemeente en wordt door de gemeente beheerd en onderhouden. Voor deze gebieden is de Rotterdamse Stijl het uitgangspunt voor de inrichting.
- Openbaar gebied op gebouwen is privaat eigendom of in erfpacht uitgegeven (stadion, stichting of derde). De private eigenaar is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbaar toegankelijke buitenruimte.

De stichting, het stadion en de gemeente denken samen na over hoe het beheer en onderhoud van het openbaar toegankelijk gebied van Feyenoord City het beste kan worden georganiseerd. Op een aantal onderwerpen zijn concrete stappen gezet:

- Demarcatie is gedetailleerd en geactualiseerd en is in april door de Stuurgroep Gebiedsontwikkeling vastgesteld.
- De stichting heeft een juridisch adviesbureau ingeschakeld om tot een geschikte juridische structuur te komen.
- De stichting, stadion en gemeente werken aan een toezicht model Feyenoord City.
- De voorlopige financiële consequenties van beheer- en onderhoud voor de gemeente zijn in beeld gebracht. Besloten is de consequenties regelmatig te actualiseren en bij het inrichtingsplan voor een specifiek deelgebied definitief vast te stellen alvorens deze op te nemen in de gemeentebegroting.

### **Duurzaamheid**

Sinds de vaststelling van het Masterplan zijn nadere afspraken gemaakt over duurzaamheid. De stichting heeft geconcludeerd dat "BREEAM Gebied" het meest geschikt is om de duurzaamheid voor de gebiedsontwikkeling te certificeren. Gestreefd wordt naar het label "BREEAM Excellent". Minimaal wordt "BREEAM Very Good" gehaald. Dit is contractueel met de stichting vastgelegd.



De stichting is ook betrokken bij het gebiedsbrede energiesysteem dat enkele private partijen ontwikkelen voor Feyenoord City. Dit systeem integreert energiewinning door zonnepanelen, energieopslag en warmte- en koude uitwisseling. Het ambitieniveau ligt hoog. Op moment wordt de laatste hand gelegd aan de ontwikkelovereenkomst tussen stadion, stichting en de betrokken energiepartijen.

### **Circulair slopen**

De stichting heeft in nauwe samenspraak met de betreffende afdeling van de gemeente een plan van aanpak circulair slopen laten maken. In dit plan van aanpak, opgesteld door Royal Haskoning DHV, wordt beschreven hoe het circulair slopen wordt georganiseerd. Het plan van aanpak sluit aan bij de raadsnotie circulair slopen uit 2017. Het plan van aanpak wordt gebruikt bij het sloopbestek voor de panden langs de Korte Stadionweg, dat later dit jaar in de markt wordt gezet.

## **Gebiedsontwikkeling - Financiële randvoorwaarden**

### **Private grondexploitatie**

De gebiedsontwikkeling is een private ontwikkeling met een private grondexploitatie. In overeenkomsten zoals de Raamovereenkomst en de Driepartijenovereenkomst, zijn afspraken gemaakt over hoe het project financieel wordt afgewikkeld. Voor de private grondexploitatie heeft de stichting financiering nodig en is het ook haar taak en verantwoordelijkheid om die financiering te vinden. Uit de in 2018 geselecteerde partijen is Heijmans naar voren getreden als leningverstrekker. In oktober is ook AM formeel toegetreden als leningverstrekker. Heijmans en AM hebben samen de Ontwikkelcombinatie Feyenoord City opgericht welke de daadwerkelijke ontwikkeling van de individuele plots zal oppakken.

In december 2020 is de financiering van de stichting voor fase 1 van de gebiedsontwikkeling rondgekomen voor zowel de Stichting Verwerving aan de Maas als de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas. De liquide middelen waarover de stichting inmiddels kan beschikken voldoen voor fase 1 bij de huidige planning van het stadion. De verkoop van de grond onder het stadion is de eerste grote inkomstenbron voor de Stichting gebiedsontwikkeling en belangrijk om weer vervolginvesteringen te doen. Het bereiken van Financial Close is derhalve van belang voor de liquiditeit van de stichting.

### **Gemeentelijke grondexploitatie**

Om de gemeentelijke inbreng te kunnen realiseren wordt een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. In 2020 is besloten dat de gemeente haar gronden (met uitzondering van Parkstad Zuid K3) zelfstandig transformeert naar bouwrijpe grond. De gemeente zal voor het saneren en bouwrijp maken Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas opdracht geven voor een vaste prijs. Nadat de gronden zijn getransformeerd worden de gronden in bouwrijpe staat door de gemeente verkocht aan de stichting. De kosten en het risico voor het saneren en bouwrijp maken liggen bij Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas. De kosten worden verrekend bij de verkoop van de gronden aan de stichting. Dit is geregeld in de derde allonge op de raamovereenkomst getekend op 3 juni 2020. De gemeente stelt hiervoor een gemeentelijke grondexploitatie op. Naar verwachting wordt de gemeentelijke grex voor het eind van het jaar in het college vastgesteld en vervolgens voorgelegd aan de raad om deze daadwerkelijk tot uitvoering te brengen. Dit proces is iets vertraagd vanwege de latere oplevering van de taxatie van de zogenaamde complexwaarde voor de gebiedsontwikkeling. Het concept van deze taxatie is inmiddels ontvangen.

Voor de juiste administratieve verwerking van de rijkssubsidie voor de Woningimpuls (zie hierna) dient een investeringsproject aangemaakt te worden waarvoor de raad een investeringskrediet moet goedkeuren. Dit investeringskrediet zal tegelijkertijd met het naar uitvoering brengen van de grondexploitatie aan de raad worden voorgelegd. Waarschijnlijk zal vooruitlopend daarop voor de onteigening en de WVG een apart investeringskrediet worden voorgesteld aan de gemeenteraad dat de financiële basis legt voor de onteigeningsprocedure.

### **Stand taxaties**

Er worden voor het project twee taxaties uitgevoerd. Eén taxatie voor de aankoop van de grond onder het stadion en één taxatie voor de te verkopen gemeentelijke gronden. Beide taxaties zijn nauw met elkaar verbonden. De taxatie van de grond onder het stadion dient namelijk als input in de berekening van de taxatie voor de te verkopen gemeentelijke gronden. De taxatie van de grond onder het stadion is gereed. Momenteel legt de taxateur de laatste hand aan de taxatie voor de door de gemeente te verkopen gronden. Vanwege de complexiteit van de taxaties en de drukte op de markt is er vertraging ontstaan, maar die heeft geen invloed op de overall-planning. In de Raamovereenkomst en Driepartijen-overeenkomst zijn de

afspraken vastgelegd om binnen de kaders van de Position Paper te blijven. Dit is in de toets van Deloitte bevestigd, Met de uitvoering van de beide taxaties worden deze afspraken verder ingevuld.

### Subsidie Woningbouwimpuls

Op 15 september 2020 ontving de gemeente de beschikking van het Ministerie van BZK voor de toekenning van een subsidie uit de Woningbouwimpuls ter grootte van € 21,2 mln. In een allonge bij de Raamovereenkomst zijn de noodzakelijke afspraken tussen gemeente en stichting vastgelegd om de besteding van de subsidiegelden in goede banen te leiden. Daarbij zijn ook goede afspraken gemaakt om de risico's voor de gemeente adequaat te beheersen.

Er is in het verlengde van de voorwaarden van de subsidiebeschikking precies afgesproken aan welke maatregelen de subsidie wordt besteed. Daarbij is vooral gekozen voor maatregelen die een logische gemeentelijke betrokkenheid kennen (bijvoorbeeld bijdrage stichting aan verplaatsing van het gasontvangststation, aanleg fietsroute over de langsdam) of de gemeente een zekerheid geven in de vorm van grondbezit (bv. aankoop locatie Shunter). Als een maatregel de daaraan toegewezen subsidie overschrijdt, zijn de meerkosten voor de stichting. Ook al staan we nog maar aan het begin van de ontwikkeling een aantal van deze maatregelen is al uitgevoerd of in een ver gevorderd stadium, zoals de herprofilering van het zuidelijk deel van de Olympiaweg en de verplaatsing van het Gasoverslagstation (GOS).

In de 4e allonge op de Raamovereenkomst (ondertekend op 21 december 2020) zijn afspraken gemaakt met de stichting over de risico's voor de gemeente bij vertraging of het niet na kunnen komen van de voorwaarden in de subsidiebeschikking. Hierbij is een systematiek ontwikkeld, waarbij een eventuele terugbetaling niet tot een groot risico voor de gemeente leidt. Zie verder bij risico's.

Op grond van de 4e allonge heeft de gemeente de taak om enkele, specifieke objecten te verwerven, overgenomen van de stichting. De kosten voor deze verwervingen worden gedekt door de rijkssubsidie voor de woningbouw-impuls. De contractering van deze verwervingen wordt komende periode verwacht. Daartoe zal aan de raad een investeringskrediet worden voorgelegd.

### Voorwaarde 4 – Verkoop gemeentegrond

De verkoop van de gemeentelijke grond in fase 1 vindt plaats op basis van marktconforme waardering, onderbouwd middels taxatie en conform gemeentelijke gronduitgifte-regels.

In de toets van Deloitte is geconstateerd dat deze voorwaarde ingevuld is. De taxatie wordt zoals hiervoor beschreven afgerond en vervolgens zal het verkoopcontract voor fase 1 worden opgesteld. De voortgang op deze onderwerpen zal in de halfjaarlijkse voortgangsrapportages worden beschreven. Er zal niet meer specifiek over deze voorwaarde worden gerapporteerd.

### Voorwaarde 5 – Aankoop grond stadion

1. De aankoop van de grond onder het nieuwe stadion vindt middels gemeentelijke verwerkingsregels 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).

In de toets van Deloitte is geconstateerd dat deze voorwaarde ingevuld is. De taxatie is zoals hiervoor beschreven afgerond. Het koopcontract met de stichting wordt op korte termijn getekend. Het koopbedrag komt overeen met de taxatie en past binnen de in de Position Paper opgenomen maximumprijs. In de koopovereenkomst zijn de opschortende voorwaarden opgenomen zoals geformuleerd in de Position Paper. De aankoop van de grond zal plaatsvinden via de grondexploitatie Feyenoord City die naar verwachting tegen het eind van het jaar aan uw raad wordt aangeboden. De voortgang op deze onderwerpen zal in de halfjaarlijkse voortgangsrapportages worden beschreven. Er zal niet meer specifiek over deze voorwaarde worden gerapporteerd.

### Voorwaarde 6 – Uitgifte grond stadion

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.

In de toets van Deloitte is geconstateerd dat deze voorwaarde contractueel ingevuld is. De taxatie is zoals hiervoor beschreven afgerond. De erfpachtovereenkomst wordt op dit moment opgesteld. Deze wordt opgesplitst in een erfpacht voor het landdeel en een erfpacht voor het waterperceel waar de landaanwinning wordt gerealiseerd. Na 30 jaar vallen beide delen automatisch in één erfpachtregime. In de erfpachtovereenkomst zijn de opschortende voorwaarden opgenomen zoals geformuleerd in de Position Paper. De voortgang op deze onderwerpen zal in de halfjaarlijkse voortgangsrapportages worden beschreven. Er zal niet meer specifiek over deze voorwaarde worden gerapporteerd.

## Gebiedsontwikkeling - Participatie

### Algemeen

Draagvlak bij de omgeving is zeer belangrijk. Daarnaast is de feitelijke medewerking van een aantal partijen nodig om de gebiedsontwikkeling daadwerkelijk te realiseren. Denk hierbij aan ProRail en NS bij het overkluizen van het spoor en de nutsbedrijven bij het verleggen van kabels en leidingen in het gebied. Daarom wordt in deze rapportage gerapporteerd over de vorderingen en activiteiten op twee punten:

1. Betrokkenheid en draagvlak omgeving.
2. Medewerking zakelijke stakeholders.

### Betrokkenheid en draagvlak omgeving

De coronamaatregelen hebben, net als in de vorige rapportageperiode, hun stempel gedrukt op de participatie aanpak. Hoewel de voorkeur eigenlijk uitgaat naar fysieke of desnoods hybride bijeenkomsten, zijn in afgelopen periode enkel digitale bijeenkomsten georganiseerd voor met name kleinere groepen stakeholders, belanghebbenden en belangstellenden, zoals het VGO (Voortgangsoverleg), de BBV (Bewoners Veranda), ondernemers Beijerlandse laan, en vertegenwoordigers van Urban Sports en Culture.

Met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas wordt intensief samengewerkt aan de participatie rond de ontwikkelingsplots. Zo is na consultatie van betrokken stakeholders een BLVC-kaderplan opgesteld (Bereikbaarheid Leefbaarheid Veiligheid en Communicatie). Daarin zijn uitgangspunten opgenomen om de overlast voor de omgeving zo veel mogelijk te beperken. Ook voor de Nota's van Uitgangspunten voor de Colosseumplot, het Mallegatplot en het Waterfront zijn stakeholders geconsulteerd.

Met 010 toegankelijk is gekeken naar de eerste ideeën over de inrichting van de buitenruimte en met de Bomenridders is overlegd over de bomeninventarisatie die is gemaakt voor het hele gebied van Feyenoord City.

Er is een behoefteonderzoek uitgevoerd voor het Getijdenpark Feyenoord, een van de 'zeven stadsprojecten', met de Gemeentepeler waarbij gesprekken gevoerd zijn met uiteenlopende stakeholders van roeiers tot vissers en van omwonenden tot bezoekers. Er zijn ruim 300 reacties binnengekomen. Alle reacties zijn meegenomen bij het opstellen van het programma van eisen (PvE) voor het Getijdenpark Feyenoord. In oktober worden daarover twee voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd.

### Instemming stakeholders

#### ProRail

ProRail is betrokken bij diverse onderdelen van het project Feyenoord City. Daarvoor heeft ProRail een opdracht ontvangen van de gemeente. Voor de gebiedsontwikkeling zijn hierbij de belangrijke onderdelen de toetsing van de overkluizing over het spoor (ook relevant voor het nieuwe stadion), de verplaatsing van Shunter en de aanleg van de Verlengde Colosseumweg (als ontsluiting voor de ontwikkelingen Rosestraat en Colosseumplot). ProRail stemt onder voorwaarden in met de ontwikkeling en de verschillende werkzaamheden. Dit wordt verder geformaliseerd in verschillende overeenkomsten.

Begin oktober heeft ProRail ingestemd met de verplaatsing het relaishuis en het onderstation van ProRail. Dit maakt de realisatie van de Roseknoop makkelijker, maar biedt ook kansen voor een betere invulling van de Roseplot en een representatieve invulling op deze locatie midden in de stad. De volgende stap is om de technische en financiële haalbaarheid van de nieuwe locatie (driehoek tussen Varkenoordse viaduct en de Olympiaweg) te onderzoeken en e.e.a. te formaliseren in een overeenkomst. In de gemeentelijke grondexploitatie Feyenoord City wordt een stelpost opgenomen voor de waarschijnlijke gemeentelijke bijdrage aan de verplaatsing.

Voor de gebiedsontwikkeling is het nodig om Shunter te verplaatsen. Shunter is inmiddels overgenomen door Alstom. Dit heeft verder geen gevolgen voor de reeds gemaakte afspraken. Door de bedrijvigheid van Alstom tijdelijk elders onder te brengen, kunnen de sporen bij de Roseknoop al worden opgeheven alvorens het nieuwe onderkomen op bedrijventerrein De Laagjes gereed is.

Om de uitloopsporen te kunnen verwijderen en het gebied aan de gemeente over te dragen, is ProRail gestart met het voorbereiden van aanpassingen aan het spoor, zoals het aanpassen van bestaande wissels bij de Laagjes en de Roseknoop. Daarna start het bouwrijp maken naar verwachting in het laatste kwartaal van 2022.

### **Gasunie**

Met de Gasunie bestaat volledige overeenstemming over het verplaatsen van het gasontvangststation (GOS) vanuit het Mallegatpark naar het Olympiacomplex. De nieuwe locatie wordt in oktober definitief opgeleverd en aangesloten op het gasnet van Stedin. Hiermee zijn de werkzaamheden aan de nieuwe gasinfrastructuur gereed. Met deze verplaatsing wordt het mogelijk de hogedrukgasleiding in het gebied buiten gebruik te stellen en binnen de deelprojecten gefaseerd te verwijderen. De hogedruk gasleiding is inmiddels buiten gebruik gesteld en overgedragen aan het project Stadionpark. Uiterlijk 1 november zal de Gasunie het terrein van het huidige Gasontvangststation opleveren.

### **Evides**

(Watertransportleiding tussen Stadionweg en Mallegat). Zie bij Nieuw stadion.

## **Gebiedsontwikkeling – Risico's**

### **Algemeen**

In de basisrapportage (november 2017) zijn als voornaamste risico's voor de gemeente benoemd:

- Onzekerheid over de waarde van de grondtransacties;
- Gewenste gebiedskwaliteit wordt niet gerealiseerd.

Later zijn hieraan toegevoegd o.g.v. de periodieke risico-inventarisaties:

- Demarcatie met het stadion;
- Impact grote infrastructuurprojecten;
- Draagvlak omgeving;
- Impact corona.

### **Risicoprofiel ontwikkellocaties**

De planontwikkeling wordt steeds gedetailleerder en specifiek. In 2019 en 2020 zijn het masterplan en het bestemmingsplan voor het hele gebied vastgesteld. Vervolgens is de planontwikkeling per ontwikkelplot opgepakt en verder uitgewerkt. Uiteindelijk leidt dit proces tot concrete bouwkavels waar een aannemer aan de slag gaat. Elke ontwikkelplot kent zijn eigen karakteristieken, kansen en bedreigingen. Daarom wordt momenteel het risicoregister, dat voor het hele gebied is opgesteld, uitgesplitst naar de afzonderlijke ontwikkellocaties. Met ingang van de volgende rapportage wordt daarover op deze plek op hoofdlijnen per ontwikkellocatie gerapporteerd.

### **Grondtransacties**

De taxatie voor de aankoop van de grond onder het stadion is afgerond en past binnen de randvoorwaarden van de Position Paper. De taxatie met prijspeil 2021 past binnen het bedrag in de Position Paper (€60 mln. met prijspeil 2016).

De taxatie voor de verkoop van de gronden van de gemeente is nog niet gereed. De vertraging is niet van invloed op de overall-planning. Naar verwachting is de taxatie in november afgerond. De taxatie van de gemeentelijke gronden vormt de basis voor gemeentelijke grondexploitatie. Na afronding en verwerking van de taxatie zal de grondexploitatie voor bestuurlijke besluitvorming worden aangeboden.

### **Gebiedskwaliteit**

Als vervolg op het vastgestelde Masterplan (2019) en het bestemmingsplan (2020) zijn de Nota's van Uitgangspunten voor alle ontwikkelplots in fase 1 vrijwel gereed en worden dit jaar nog vastgesteld. Daarmee is een volgende set kaderstellende documenten voor de planontwikkeling gereed waarmee de ontwikkelaars van de verschillende plots rekening moeten houden. De NvU's zijn gemaakt in opdracht van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas die daarbij ook naar de uitvoerbaarheid heeft gekeken. Het Q-team heeft input gegeven op conceptversies van de NvU's. Die input is verwerkt. Het Q-team zal de

vastgestelde NvU's hanteren als uitgangspunt voor het toetsen van verdere plannen voor de deelprojecten, naast het welstandsbeleid, het masterplan en de andere kaderdocumenten. Al met al is daarmee een goede structuur voor de borging van de gewenste kwaliteit van de gebiedsontwikkeling in stelling gebracht. Voor de diverse deelprojecten in fase 1 zijn en worden in kwartaal 4 architecten geselecteerd, waarna gestart zal worden met de schetsontwerpfase.

### Demarcatie

In april hebben gemeente, stadion, bvo en stichting een nadere verfijning en actualisatie van de demarcatie vastgesteld op basis van de verdere planuitwerkingen.

### Ruimtelijke impact grote infrastructuurprojecten

Parallel aan de verkenningen voor de MIRT-studie, dat heeft geleid tot de Nota Kansrijke Oplossingen (NKO), zijn de daarin verkende varianten bekeken op de inpasbaarheid in Feyenoord City en specifiek naar de inpassing van de brugvarianten bij de ontwikkelplot Waterfront.

Uit de verkenningen blijken de verschillende varianten goed inpasbaar bij de Waterfrontplot. Met name de hoogteligging van de brug is relevant. In november worden de uitgangspunten van een eventuele brug de Waterfrontplot (voor zowel de brug als de plot) met de MIRT-verkenning besproken. Voor het Waterfront is vooral belangrijk dat er tijdig duidelijkheid is over het wel of niet kiezen van een brug op deze locatie als voorkeursvariant. Forse impact op het Waterfrontpark is onvermijdelijk. Als de brug ook voor autoverkeer bedoeld is, moeten de verkeerstroomen naar het Waterfront anders geleid worden. In de vervolgfase van het MIRT om te komen tot een definitieve voorkeursvariant moet dit verder worden uitgezocht en in de afweging betrokken worden.

In de NKO is ook een brugvariant bij de Roseknoop opgenomen die vooral vanuit nautisch perspectief gunstig scoort. De inpassing van deze variant wordt versneld verkend samen met de MIRT-organisatie. De eerste verkenningen laten zien dat de ruimtelijke impact van deze variant bijzonder groot is vanwege de benodigde forse (extra) ophoging van de Roseknoop. Dat is van invloed op de huidige bouwplannen in uitvoering en op de Roseplot en Colosseumplot. Ook qua planning voor de woningbouwplots (en de bijbehorende voorzieningen voor het stadion die op tijd klaar moeten zijn) en financieel (mogelijk kleinere of niet te realiseren plots) kunnen de gevolgen van deze brugvariant groot zijn. De komende periode vindt onderzoek naar optimalisaties plaats en wordt besproken hoe met deze problematiek om te gaan.

### Draagvlak omgeving

Op de georganiseerde bijeenkomsten tonen de deelnemers uit de omgeving zich over het algemeen positief over de ontwikkeling en de uitwerkingen van de plannen. De zorgen en aandachtspunten staan goed op het netvlies van de plannemakers. Het BLVC-kaderplan kon bij de omgeving bijvoorbeeld op veel waardering rekenen. Het gepresenteerde plan gaf hen vertrouwen dat de overlast tijdens de bouw beperkt zal blijven. Het is belangrijk de participatie voort te zetten bij de verdere uitwerking, zodat de omgeving mee kan kijken hoe met hun aandachtspunten wordt omgegaan en of er wellicht nieuwe zorgen ontstaan. Nu het project is overgegaan naar de fase van concrete planvorming voor deelprojecten, zijn en worden de groepen waarmee wordt geparticipeerd verder uitgebreid. Zoals bijvoorbeeld bij het opstellen van een bereikbaarheidsplan waarin de mobiliteitseffecten in beeld worden gebracht van het Plan Openbare Ruimte voor de gebiedsontwikkeling fase 1. In de afgelopen periode zijn positieve ervaringen opgedaan met vormen van online-participatie. Maar aandacht blijft nodig voor de beperkingen die deze (nieuwe) vormen van participatie kunnen hebben om de ongeorganiseerde bewoner te bereiken die nog niet eerder betrokken was bij de participatie van de gebiedsontwikkeling.

### Financiële risico's voor de gemeente

In de vorige rapportage is uitvoerig beschreven hoe de governance structuur ten doel heeft de risico's voor de gemeente te beheersen. Omdat niet de gemeente verantwoordelijk is voor de gebiedsontwikkeling, maar Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas, liggen de risico's primair bij deze organisatie. In deze paragraaf zullen wij rapporteren of de gekozen governance naar behoren werkt en welke wijzigingen zich voordoen.

Het lid van de Raad van Toezicht dat door de gemeente is voorgedragen heeft aangegeven zich terug te willen trekken. Inmiddels is de gemeente in gesprek met een opvolger om te zorgen voor een naadloze overdracht.

De stichting is zelf verantwoordelijk voor het aantrekken van haar eigen financiering. In dat licht is het verheugend dat de Ontwikkelcombinatie Feyenoord City (OCFC) met deelneming van AM zich in oktober formeel heeft aangesloten en daarbij tevens leningverstrekker is geworden.

## Gebiedsontwikkeling - Moties

1. Motie Publieke toegankelijkheid geborgd (2019, Kockelkoren, Vonk, van Putten, Achbar)  
Tussenbericht bij aanbidding voortgangsrapportage 7: afdoening bij voortgangsrapportage 8 uiterlijk op 31 mei 2022.
2. Motie Circulair slopen (2017, Kroon, Peksert)  
Afdoeningsvoorstel bij aanbidding voortgangsrapportage 7.
3. Motie Beperk bouwoverlast Veranda (2017, Knieriem, Wilson, Verheij)  
Afdoening uiterlijk op 31 maart 2022.
4. Motie Verbind Feyenoord City met Zuid (Verheij, de Klein, Schampers, Kroon, Sies, Bokhove, Bruijn)  
Afdoeningsvoorstel op 23 juni 2021 naar raad.
5. Motie Zekerheid standplaatsen (2017, Wilson)  
Afdoening uiterlijk op 30 juni 2023.
6. Motie Natuurvriendelijke oevers (2017, van der Lee, Bruijn)  
Afdoening vindt plaats voor 31 maart 2022.
7. Motie Een kunstzinnige buitenruimte (2020, De Roon, Walgenbach, Smet)  
Tussenbericht bij aanbidding voortgangsrapportage 7: afdoening bij voortgangsrapportage 8 uiterlijk op 31 mei 2022.
8. Motie Ruimte voor maatschappelijke initiatief in Feyenoord City (2020, De Roon, Kockelkoren/GL)  
Afdoeningsvoorstel bij aanbidding voortgangsrapportage 7.
9. Motie Behoud goede parkeeroplossing voor forenzen (2020, Simons, Verheij, Verkoelen)  
Tussenbericht bij aanbidding voortgangsrapportage 7: afdoening bij voortgangsrapportage 8 uiterlijk op 31 mei 2022.
10. Motie Supermotie (2020, Verheij e.a.)  
Afdoening uiterlijk op 31 december 2021 bij de actualisatie van de Gebiedskoersen.

# Realisatie nieuw stadion

## Inleiding

Dit projectonderdeel betreft de ontwikkeling en realisatie van het nieuwe stadion met een capaciteit van 63.000 toeschouwers, de concourse rond het stadion en de aansluitingen op de omgeving. De verantwoordelijkheid voor de planvorming en realisatie ligt bij Stadion Feijenoord NV. De gemeentelijke rol betreft het potentiële aandeelhouderschap, verlener van de omgevingsvergunning en erfpachtverlener. De gemeente volgt vanuit deze rollen de processen en toetst de producten.

## Conclusies en aandachtspunten

### *Kritieke processen*

- Het definitief ontwerp is uitgewerkt in een 'contractontwerp'.
- De prijsonderhandelingen met De Nieuwe Ploeg vergen extra tijd en energie vanwege de kostenontwikkeling op de (inter)nationale bouwmarkt. Het is niet zeker dat dit tot tijdige contractering kan leiden.
- De Raad van State heeft bekend gemaakt de omgevingsvergunning op 22 en 23 november te behandelen. De uitspraak wordt begin 2022 verwacht.
- Het rondkrijgen van de financiering van het nieuwe stadion wordt kritisch. Met alle financiers zijn grote stappen gemaakt, maar de Vrienden aan de Maas hebben hun activiteiten vanwege omstandigheden nog niet hervat.
- Alles wordt in het werk gesteld om in oktober te kunnen starten met de landaanwinning, waarbij gefaseerde opdrachtverlening een optie is.

### *Kwaliteit*

- Het contractontwerp is kwalitatief gelijk aan het definitief ontwerp. De optimalisaties die in bouwteam-verband zijn besproken zijn vooral van technische aard.
- Stadion Feijenoord is bereid om in het ontwerp rekening te houden met een supporterszaal in het stadion en een "supportershome" op de concourse.

### *Financiële randvoorwaarden*

- Over haar zeggenschap als aandeelhouder in het nieuwe stadion heeft de gemeente met de andere toekomstige aandeelhouders afspraken vastgelegd in het op 8 april jl. ondertekende Termsheet Governance.
- De raad heeft in juli in principe ingestemd met het voorstel in het Investeringsmemorandum voor de invulling van de randvoorwaarden 9-11 in de Position Paper. Voor Financial Close moet dit nog wel bevestigd worden in de vervolgcontracten.

### *Participatie*

- Met het aflopen van de coronamaatregelen wordt ook de werkwijze met live bijeenkomsten weer opgepakt.
- Het sentiment onder supporters over het verdwijnen van de vertrouwde Kuip en de zorg om de toekomst van de club heeft een verharding laten zien.
- Het overleg met de professionele stakeholders verloopt in constructieve sfeer.

### *Risico's*

- Het gemeentelijke risicoprofiel is verbeterd.
- Het halen van de planning (opening stadion in 2025) krijgt onverminderd de aandacht.
- De stijgende bouwprijzen compliceren de prijsonderhandelingen.

## Realisatie nieuw stadion - Kritieke processen

### Algemeen

De belangrijkste deelprocessen voor het realiseren van het nieuwe stadion zijn in de vorige voortgangsrapportage opnieuw gerubriceerd. Deze rubricering wordt ook dit keer weer aangehouden:

1. Ontwerpproces;
2. Contractering aannemer;
3. Omgevingsvergunning (Raad van State);
4. Landaanwinning;
5. Financiering.

### Ontwerpproces

Het stadion kent inmiddels een uitgewerkt contractontwerp, dat qua detaillering ligt tussen een definitief ontwerp en een technisch ontwerp. Het ontwerpproces is daarmee tot rust gekomen. Er zijn geen noemenswaardige wijzigingen ten opzichte van de vorige voortgangsrapportage te melden. De bouwpartner (aanneemcombinatie De Nieuwe Ploeg bestaande uit de bedrijven BAM en Besix) zal het contractontwerp zelf verder technisch uitwerken voordat met de bouw van het nieuwe stadion wordt gestart. De verwachting is dat nog kleine wijzigingen ten opzichte van het contractontwerp nodig zijn om tot een acceptabele prijs te komen. Dit betreft met name maatregelen om tot een betere afstemming van het ontwerp op het aanbod in de markt te komen en zo meer aan te sluiten op standaarden.

### Aanbesteding/contractering aannemer

Bouwpartner De Nieuwe Ploeg heeft bijgedragen aan het uitwerken van het definitief ontwerp tot contractontwerp en heeft een 'letter of comfort' op de aanneemprijs afgegeven. De Nieuwe Ploeg heeft vervolgens op basis van het vastgestelde contractontwerp en marktverkenningen prijscalculaties uitgevoerd en in september een prijsopgave bij Nieuw Stadion BV gedaan. De prijsopgave wordt momenteel bestudeerd en besproken met de bouwpartner. Dat overleg gaat over twee sporen. Ten eerste over de feitelijke ingreep (kan het slimmer, kan het voordeliger, kan het anders) binnen de afgegeven omgevingsvergunning en de kwaliteitsambities voor het nieuwe stadion. Ten tweede over de aannames voor de overkoepelende kostenposten zoals algemene bouwplaatskosten, indexatie en winst en risico. De gesprekken zijn gecompliceerd onder meer door de recente, forse prijsontwikkeling op de bouwmarkt. Onderdeel van de gesprekken is ook de bouwfaserings- en de impact van de huidige bouwfaserings- en de kosten. Een bijstelling hiervan is daarom aan de orde. Nieuw Stadion BV oriënteert zich daarom ook op aanpassingen aan het beschikbare bouwbudget en de mogelijkheden deze in de businesscase in te passen. Uiteindelijk moeten de overleggen tussen Nieuw Stadion BV en De Nieuwe Ploeg resulteren in een vaste aanneemsom die past binnen de financieringsmogelijkheden.

Parallel aan de prijsvorming wordt gewerkt aan het aanneemcontract. Dit contract zal de vorm van een E&C-contract ("engineer and construct") krijgen waarin zoveel mogelijk uitvoeringsrisico's bij de aanneemcombinatie worden gelegd. Het contract en de aanneemsom worden door de Lenders Technical Advisor (LTA) van het bankenconsortium getoetst en moet voldoen aan de voorwaarden van het consortium ("guaranteed maximum price").

Het aanneemcontract en aanneemsom moeten najaar 2021 goeddeels gereed zijn in de aanloop naar Financial Close en ondertekening in februari 2022. Dit wordt een krap proces, waarbij komende maand moet blijken of er in de huidige markt sprake kan zijn van een te ondertekenen contract. Deze ontwikkeling zal na de peildatum van deze voortgangsrapportage liggen en wij zullen de gemeenteraad in de aanbiedingsbrief voor deze rapportage informeren over de actuele stand.

### Omgevingsvergunning en bestemmingsplan

Het uitgangspunt is nog steeds dat aanpassingen in het ontwerp passen binnen de verleende omgevingsvergunning en dus niet van invloed zijn op het vergunningenproces. Dat wil zeggen dat alleen sprake mag zijn van zogenoemde 'ondergeschikte wijzigingen'. Deze wijzigingen worden hersteld in de vergunningen. Dit kan zowel tijdens de lopende beroepsprocedure bij de Raad van State of erna. Wijziging van een afgegeven vergunning is niet ongebruikelijk, voorafgaand of zelfs tijdens de bouw. Echter voorkomen moet worden dat dit tot een verkeerd beeld leidt en mogelijk toch in enigerlei vorm terugslaat op de uitspraak van de Raad van State in het kader van het beroep in de gecombineerde procedure voor de het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning voor het stadion en de omgevingsvergunning voor de landaanwinning en de langsdam. Zie ook hoofdstuk gebiedsontwikkeling.



## Financiering

De financiering voor het nieuwe stadion is zo goed als rond. Stadion Feijenoord heeft voor vrijwel de gehele financieringssom serieuze aanbiedingen van financiers ontvangen. Naar verluidt oriënteert Nieuw Stadion BV zich zelfs op een eventuele uitbreiding van het budget.

De belangrijkste wapenfeiten in de afgelopen rapportageperiode zijn:

- Vreemd vermogen: Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van de vorige voortgangsrapportage.
- Achtergestelde lening: Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van de vorige voortgangsrapportage. Stadion Feijenoord onderzoekt de ruimte om de achtergestelde lening verder te verhogen. Daarmee zouden hogere bouwkosten voor een deel gefinancierd kunnen worden.
- Founders & fans: Met de verstreker van de achtergestelde lening is besproken dat men dit deel van de financiering op zich zal nemen.
- Eigen vermogen: In de vorige voortgangsrapportage is gemeld dat het eigen vermogen grotendeels rond was. Alleen het bedrag dat Vrienden aan de Maas (VadM) als intentie heeft uitgesproken (€40 mln.) is nog niet helemaal bijeen. VadM geeft aan nog steeds vertrouwen te hebben dat dit haalbaar is en is naar eigen zeggen al een behoorlijk eind op streek. Complicerende factor is dat in reactie op de bedreigingen van enkele directieleden van BVO Feyenoord en leden van Vrienden aan de Maas de werkzaamheden tijdelijk 'on hold' zijn gezet in afwachting van maatregelen om de veiligheid van betrokkenen te garanderen. Die maatregelen zijn inmiddels getroffen. VadM heeft aangegeven in oktober weer de activiteiten te zullen hervatten, mits de veiligheidssituatie op orde is en er zicht is op overeenstemming tussen Stadion Feijenoord en de Nieuwe Ploeg over de vaste aanneemsom. In aanloop naar Financial Close worden de verschillende financiële aanbiedingen omgezet in ondertekende contracten.

## Landaanwinning en langsdam

Een deel van het stadion wordt in het water van de Maas gerealiseerd. Hiertoe moet een nieuw stuk land in de rivier gemaakt worden. Dat wordt aangeduid met 'de landaanwinning'. Alle vergunningen hiervoor zijn verleend en onderdeel van de beroepsprocedure bij de Raad van State. De landaanwinning moet eerder starten dan de bouw van het nieuwe stadion omdat de nieuwe grond tijd nodig heeft om in te klinken. De Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas heeft aangegeven de landaanwinning noodzakelijk te achten voor een goede alternatieve gebiedsontwikkeling mocht het stadion onverhoopt niet doorgaan. Daarom hebben Nieuw Stadion BV en de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas in de afgelopen periode gezamenlijk voorbereidingen getroffen voor de oprichting van een zogenaamde 'Special Purpose Vehicle' (SPV). Gekozen is voor een stichtingsvorm. De stichting SLIM (Stichting Landaanwinning in de Maas) zal binnen afzienbare tijd worden opgericht. Vooruitlopend op de formele oprichting zijn de beoogde bestuurders van deze stichting aan de slag gegaan met diverse voorbereidende werkzaamheden voor de landaanwinning.

SLIM overlegt met de baggercombinatie over het aanneemcontract. Dat krijgt de vorm van een 'engineer and construct' contract. De belangrijkste en meest ingewikkelde kwestie daarbij is het identificeren en beheersen van de risico's. Het streven is om SLIM zo risicovrij mogelijk te houden. Voor de financiering is SLIM in gesprek met verschillende banken. Het streven is om in oktober een definitieve financieringsovereenkomst af te sluiten. Met de stichting is SLIM in gesprek over tijdige ontruiming en sloop van de gebouwen langs de kade. Dit is nodig omdat de landaanwinning grondmechanische problemen kan veroorzaken die de stabiliteit van de betreffende panden kan bedreigen met mogelijk gevaar voor de gebruikers van de panden, de verhuizers of de slopers. Volgens de huidige inzichten zullen de panden tijdig zijn ontruimd.

In mei heeft de Raad van State de verzoeken voor een voorlopige voorziening afgewezen, waardoor er geen planologische bezwaren meer zijn (in ieder geval tot het moment van de uitspraak in beroep) om werkzaamheden te verrichten in het belang van de landaanwinning.

Binnenkort wordt met het rijk een bestuurlijke overeenkomst getekend en vervolgens twee huurovereenkomsten voor de overdracht van het betreffende waterperceel. Daarmee is de weg vrij om de grond te verwerven van het rijk (Rijksvastgoedbedrijf) en in erfpacht uit te geven aan SLIM die vervolgens de grond in ondererfpacht aan Nieuw Stadion BV voor de bouw van het nieuwe stadion uitgeeft. De erfpacht krijgt een looptijd van 35 jaar. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de hoogte van de beëindigingsvergoeding die SLIM ontvangt na 35 jaar voor de waarde toevoeging. Op dat moment gaat de erfpacht over naar Nieuw Stadion BV en ontvangt de gemeente de uitgekeerde vergoeding van Nieuw Stadion BV (zie ook de paragraaf Bouwen in het water).

Daarnaast wordt gewerkt aan diverse overeenkomsten tussen betrokken partijen met als centraal contract een vierpartijenovereenkomst tussen SLIM, Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas, Nieuw Stadion BV en de gemeente Rotterdam. De vierpartijenovereenkomst is vrijwel afgerond en bevat de basisafspraken om de risico's zoveel mogelijk te beperken en de paar resterende risico's op de juiste plek te leggen.

Uiteindelijk moeten alle voorbereidingen leiden tot een Financial Close voor de landaanwinning op een zo kort mogelijke termijn opdat de baggercombinatie op tijd kan beginnen en de landaanwinning tijdig gereed is om met het heien voor het nieuwe stadion te beginnen.

## **Realisatie nieuw stadion - Kwaliteit**

### **Planoptimalisaties**

Het ontwerp is onveranderd ten opzichte van de 6<sup>e</sup> voortgangsrapportage en ligt vast in het contractontwerp. Dat ontwerp vormt het uitgangspunt voor de onderhandelingen met De Nieuwe Ploeg. Die besprekingen hebben nog niet geleid tot definitieve wijzigingsvoorstellen. Wijzigingen zullen vallen binnen de kwalitatieve ambities voor het nieuwe stadion, de verleende omgevingsvergunning en de exploitatieperspectieven die ten grondslag liggen aan de business case.

In het verlengde van de raadsnotie Supportershome in het stadion heeft Stadion Feijenoord aangegeven met het bestuur van de supportersvereniging FSV besproken te hebben dat het ontwerp van het stadion rekening houdt met een speciale supportersruimte (de opvolger van de Legioenzaal) in het stadion en een "supportershome" op het concourse, buiten het stadion.

### **Q-team**

Het 'parkhoofd' met horeca bij de trapopgang aan het Mallegat en het paviljoen op de concourse in aansluiting op de 'stedelijke lijn' van het Varkenoordseviaduct zijn gepresenteerd aan het Q-team, zoals vastgelegd in het contractontwerp. De ontwerpen zijn sterk verbeterd en oogsten positieve waardering van het Q-team. Deze waardering is het startsein voor nadere uitwerking en moet in samenhang bekeken worden met de plannen die de stichting maakt voor de omliggende ontwikkelplots. Stadion Feijenoord trekt hier samen en gelijktijdig mee op. Voor het 'parkhoofd' en paviljoen op de concourse zullen te zijner tijd separate aanvragen voor omgevingsvergunningen worden gedaan. De buitenruimte op de concourse moet nog worden uitgewerkt en valt onder verantwoordelijkheid van de stichting. Ook is door de stichting een eerste visie gepresenteerd op de onderdoorgang van de verlengde Colosseumweg en daarmee onderzijde van de overkluizing die positief door het Q-team is ontvangen.

### **Gebiedsbreed energiesysteem**

Sinds maart 2020 werken een aantal private partijen aan het ontwikkelen, realiseren en exploiteren van een duurzaam energiesysteem voor in ieder geval fase 1 van Feyenoord City. Deze partijen zullen investeren in de ESCO. De partijen werken nauw samen met Vattenfall (de concessiehouder warmte in het gebied) en zullen met Vattenfall een contract met betrekking tot warmte afsluiten.

Het energiesysteem bestaat uit drie elementen.

- Warmte en koude wordt geleverd (en uitgewisseld) middels een gecombineerd systeem, bestaande uit warmte uit stadsverwarming, en een laagtemperatuur warmtenet, gevoed vanuit warmte- en koudeopslag (WKO) en warmtepompen;
- Elektriciteit wordt opgewekt met zonnepanelen op het dak van het nieuwe stadion en opgeslagen met een centrale batterijopslag. De batterij fungeert tevens als back-up voorziening voor het nieuwe stadion en levert ondersteuning aan het elektriciteitsnet;
- Laadvoorzieningen voor elektrische auto's.

Voor de zomer hebben Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en Stadion Feijenoord een aanbieding van de betrokken partijen ontvangen. Op 6 augustus is vervolgens een ontwikkelovereenkomst getekend. Daarin is afgesproken dat een definitieve aanbieding voor een duurzaam energiesysteem voor fase 1 van Feyenoord City wordt opgesteld. Het energiesysteem is tegelijkertijd verder uitgewerkt en geoptimaliseerd.

## Realisatie nieuw stadion – Financieel

### Publiek kader

Op 8 juli heeft de raad het publiek kader vastgesteld voor de deelneming in een nieuw stadion. Het publiek kader voor het nieuwe stadion schetst de publieke belangen voor het nieuwe stadion. Nadat het stadion is gerealiseerd verandert het publiek belang. De gemeente heeft er belang bij dat het nieuwe stadion straks het geprognostiseerde rendement realiseert, goed onderhouden wordt, goed in het gebied blijft passen en goed geëxploiteerd wordt. Andere belangrijke publieke thema's zijn de sociaaleconomische betekenis van het stadion, mobiliteit en duurzaamheid. Vooral in de eerste exploitatiejaren moeten deze thema's voldoende aandacht krijgen zodat ze een vanzelfsprekend onderdeel van de stadionexploitatie worden. Daarvoor moet de gemeente erop toezien dat dit wordt geborgd in de aandeelhoudersovereenkomst en de statuten die in de komende tijd worden opgesteld. Als de belangen voldoende onderdeel zijn geworden van de reguliere bedrijfsvoering, kunnen de private partijen zonder de gemeente verder met het stadion en kan de gemeente, zoals ook gewenst door uw raad, uittreden als aandeelhouder.

De gemeente zal er als aandeelhouder op aansturen dat de sociaaleconomische aspecten worden vertaald naar prestatie-indicatoren voor het nieuwe stadion. Te denken valt aan een minimaal aantal stageplekken, een bepaald aantal banen voor mensen uit Rotterdam-Zuid en het behalen van mobiliteitsdoelstellingen. Voor wat betreft continuïteit is het voor de gemeente van belang dat het nieuwe stadion een aantrekkelijke locatie blijft (ook voor niet-voetbalevenementen en buiten evenementen om). Daarom zal de gemeente sturen op een brede exploitatie. En streeft de gemeente naar het aanhouden van een voldoende reserve voor het benodigde onderhoud en de investeringen om up-to-date en aantrekkelijk te blijven.

Over de zeggenschap die de gemeente als aandeelhouder heeft in het nieuwe stadion zijn afspraken vastgelegd in het op 8 april jl. ondertekende Termsheet Governance met de andere toekomstige aandeelhouders. De afspraken uit deze Termsheet Governance worden de komende maanden verwerkt in de aandeelhoudersovereenkomst en statuten.

## Realisatie nieuw stadion – Participatie

### Algemeen

Vanwege de coronamaatregelen zijn er in de afgelopen periode geen grootschalige (live) bijeenkomsten geweest. Wel wordt een bijeenkomst voorbereid om een toelichting te geven op het definitief ontwerp van het nieuwe stadion. Het is nog niet duidelijk wanneer die bijeenkomst plaats zal vinden. De voorkeur gaat sowieso uit naar live bijeenkomsten, die sinds oktober weer mogelijk zijn.

De website van Feyenoord-City is vernieuwd. Er is een betere scheiding gemaakt tussen het nieuwe stadion voor Feyenoord en de gebiedsontwikkeling Feyenoord City.

### Betrokkenheid en draagvlak omgeving

In gesprekken met ondernemers, bewoners en andere geïnteresseerden in de omgeving van het nieuwe stadion, is de toonzetting vaak positief. Onduidelijkheid over het stadion en berichtgeving over (mogelijke) vertraging, zijn aanleiding voor een negatiever sentiment.

### Betrokkenheid en draagvlak supporters

De standpunten over het nieuwe stadion lijken zich te verharderen. Tegenstanders hebben hun opvattingen op andere wijze kracht bijgezet, bijvoorbeeld door het bekladden van gebouwen of het intimideren van personen. De acties zijn breed uitgemeten in de media. Voorstanders uiten zich veel minder in de media waardoor een zekere scheefheid in de beeldvorming ontstaat.

De terughoudendheid van veel voorstanders kan worden verklaard uit de uitgesproken manier waarop tegenstanders zich de laatste maanden hebben gemanifesteerd en de bijbehorende publiciteit: de "speurtocht" van tegenstanders langs de woningen van Feyenoord bestuurders, de dreigende sfeer rond de commissie- en gemeenteraadsvergadering in juni en juli, het ingooien van ramen en het bekladden van de voordeur van de woning van de directeur van Feyenoord, het bedreigen en intimideren van investeerders in het nieuwe stadion, de bekladding van de sportschool van de voorzitter van de Roze Kameraden, die voorstander is van de stadion-ontwikkeling. De publiciteit die dit genereert maakt mensen voorzichtig om hun mening in het openbaar te uiten.

Toch zijn er ook voorstanders van het nieuwe stadion die geen blad voor de mond nemen getuige vele discussies op de sociale media. Echter, de meeste voorstanders lijken vooral hun mening op een bescheidenere wijze te verkondigen in kleinere groepen. Stadion Feijenoord heeft, mede naar aanleiding van de motie "Never walk alone", aangekondigd haar communicatie- en participatieplan te zullen actualiseren en in gesprek te zijn met de FSV over onderwerpen als het seatingplan en het marktonderzoek van ISG en daar ook andere supportersgroepen bij te betrekken, zoals mindervaliden, ouderen, gezinnen met kinderen, actieve volgers en specifieke supportersgroepen.

### Betrokkenheid en draagvlak potentiële huurders/exploitanten

De wens van de ondernemers om te profiteren van de ontwikkeling van een nieuw stadion en de bereidheid om daarheen te verhuizen of een nieuwe onderneming te starten is er nog steeds. Maar ook ondernemers wachten op de definitieve GO-beslissing in het vierde kwartaal.

### Instemming stakeholders

#### **Bouwen in het water**

##### ***Verwerving waterperceel***

De gemeente is in onderhandeling met het Rijk (RWS/RVB) over het verwerven van het waterperceel. Het rijk is bereid om daaraan medewerking te verlenen en zo de realisatie van het nieuwe stadion mogelijk te maken. Daartoe is een bestuursovereenkomst opgesteld met de te nemen stappen om tot verwerving van het waterperceel te komen. De Bestuursovereenkomst is gereed en zal op korte termijn publiekelijk worden ondertekend.

Om het proces te bespoedigen, is besloten om de aanleg van de landaanwinning en langsdam alvast starten op basis van twee huurovereenkomsten, één voor de landaanwinning (looptijd: tot oplevering werkzaamheden landaanwinning) en één voor de langsdam (looptijd: onbepaalde tijd). Het Rijk heeft het voornemen tot het aangaan van de huurovereenkomsten officieel bekrachtigd in juli. In een later stadium worden de huurovereenkomsten omgezet in een koopovereenkomst en wordt het waterperceel in erfpacht uitgegeven. Naar verwachting wordt dit traject voor het einde van het jaar afgerond.

#### **Bouwen over en naast het spoor**

Vooruitlopend op de afgifte van de spoorwegwet-vergunning heeft ProRail een eerste Treinvrije Periode (TVP) in week 15 in 2022 gereserveerd voor de heiwerkzaamheden voor de overkluizing. Deze TVP lift mee op regulier onderhoud dat ProRail uitvoert.

#### **Overige stakeholders/samenwerkingsverbanden**

De afstemming en samenwerking met Havenbedrijf Rotterdam, Waterschap Hollandse Delta en Evides voor respectievelijk de radarpost, de vervangende waterkering parallel aan het spoor en de waterleiding hebben geleid tot de definitieve vastlegging in het bestemmingsplan, vergunningen en afspraken over zakelijk recht in de concept-erfpachtovereenkomsten.

##### ***Havenbedrijf Rotterdam (HbR)***

Het werk om de radarpost te verplaatsen is gegund. De aannemer is bezig met zijn voorbereidingen. In november wordt de omgeving nader geïnformeerd over de werkzaamheden. Daarna wordt gestart met heien.

##### ***Waterschap Hollandse Delta***

Het waterschap heeft een vergunning verleend voor het vervangen van de waterkering langs de Korte Stadionweg door een betonnen wand.

##### ***Evides***

In afstemming tussen gemeente en Evides is het zakelijk recht voor de waterleidingen in de Maas opgenomen in de concept-erfpachtovereenkomst voor het stadion. Daarmee zijn de belangen van Evides goed geborgd. Evides heeft aangegeven haar beroepschrift bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan Feyenoord City te handhaven zolang de erfpachtovereenkomst nog niet 100% formeel bekrachtigd is. Zodra dat gebeurd is, trekt Evides zijn beroepschrift in.

## Realisatie nieuw stadion – Risico's

### Risicoprofiel

Met de Position Paper en de onderliggende haalbaarheidsstudie is het (voor de gemeente acceptabele) risicoprofiel vastgelegd. Hieronder wordt aangegeven in hoeverre het risicoprofiel ten opzichte van de vorige voortgangsrapportage is veranderd:

- Risico: Financiering komt niet rond vanwege uiteindelijke business case. Dit risico is onveranderd. De businesscase is nog steeds conform Investeringsmemorandum. Belangrijk uitgangspunt is vanzelfsprekend dat het nieuwe stadion voor een budget dat past binnen de businesscase gerealiseerd kan worden. Daarover zijn Nieuw Stadion BV en De Nieuwe Ploeg in gesprek.
- Risico: door aanpassingen in de waterval of andere, nog niet voorziene maatregelen of eisen van andere financiers, verslechtert de positie van de aandeelhouders. Dit risico is vervallen door de getekende Termsheet governance op 8-4-2021.
- Risico: De coronacrisis vormt een mogelijk nieuw risico voor de business case en de financiering. Dit risico is afgenomen met het weer toestaan van supporters in de Nederlandse stadions.

### Planning

*Risico: Niet halen van de afgesproken planning, waardoor de huidige opening van het nieuwe stadion in 2025 moet worden uitgesteld.*

Dit risico is onveranderd van kracht en krijgt de volledige aandacht van alle betrokkenen. Een aantal mijlpalen in de planning zijn aangepast zonder dat dit van invloed is op het uitgangspunt dat het stadion na de zomer in 2025 in gebruik kan worden genomen voor de voetbalcompetitie die dan start:

- De Raad van State heeft bekendgemaakt op 22 en 23 november zittingen te houden naar aanleiding van de beroepen die tegen het bestemmingsplan en het nieuwe stadion zijn ingediend. De verwachting is dat RvS 12 weken nodig zal hebben om tot een uitspraak te komen. Pas na een (positieve) uitspraak is het mogelijk om definitief over te gaan tot Financial Close. Dit moment ligt nu in februari 2022.
- De planning om voor 31 december een definitief investeringsbesluit te nemen, staat onder grote druk. Bij het opstellen van deze voortgangsrapportage is het onduidelijk of het mogelijk is voor die datum tot een aanneemovereenkomst te komen onder de voor de financiering benodigde voorwaarden. Dit heeft vooral te maken met de onzekerheid over de ontwikkelingen op de grondstoffenmarkt waardoor het niet goed mogelijk is tot een vaste prijs te komen. Stadion en De Nieuwe Ploeg zijn daarover intensief in gesprek.
- Ondanks het feit dat met het oprichten van de SPV (special purpose vehicle) in de vorm van SLIM werkprocessen en verantwoordelijkheden voor de landaanwinning helderder zijn geworden, is de startdatum voor de landaanwinning enkele maanden opgeschoven. Dit past bij de aangepaste bouwfaserings zoals dit met De Nieuwe Ploeg wordt besproken. De beoogde baggercombinatie heeft aangegeven dat de landaanwinning tijdig kan worden gerealiseerd mits daartoe in oktober een opdracht wordt ontvangen. Om deze planning te kunnen halen wordt een gefaseerde opdrachtverlening overwogen.
- De stichting zet alles op alles om tijdig de laatste verwervingen en verplaatsingen te realiseren en de gronden bouwrijp op te leveren aan Nieuw Stadion BV. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de panden langs de kade die gesloopt moeten zijn voordat de ophoging van de landaanwinning haar maximale hoogte bereikt en mogelijk de stabiliteit van de gebouwen in gevaar kan brengen. Op dit moment zijn de (concept)overeenkomsten en de daarin opgenomen opleverdata in lijn met de planning van de landaanwinning. Het laatste contract moet in november definitief gesloten zijn.

### Stijgende bouwkosten

*Risico: Overschrijden van het beschikbare budget.*

In de prijsonderhandelingen met De Nieuwe Ploeg blijken de gestegen grondstofprijzen en met name de onzekerheid over de ontwikkeling daarin komend jaar een belangrijke rol te spelen. Grote vraag is in hoeverre en wanneer de markt stabiliseert. Samen met De Nieuwe Ploeg wordt gekeken welke maatregelen nodig zijn om tot een budget passend binnen de businesscase te komen. Volgens planning moet dit eind oktober duidelijk zijn op weg naar een ondertekend contract en Financial Close in februari 2022.

## Realisatie nieuw stadion – Moties

1. Motie Meer geld op het veld (2017, Wilson)  
Afgedaan bij het raadsbesluit over Financial Commitment op 8 juli 2021.
2. Motie Structureel hoeft niet (2017, Verheij, de Kleijn)  
Afgedaan bij het raadsbesluit over Financial Commitment op 8 juli 2021.
3. Motie Beperk bouwoverlast Veranda (2017, Knieriem, Wilson, Verheij)  
Afdoening uiterlijk op 31 maart 2022 (start bouw nieuw stadion).
4. Motie Natuurvriendelijke overs (2017, Van der Lee, Bruijn)  
Afdoening uiterlijk op 31 maart 2022 (start bouw nieuw stadion).
5. Motie Aandeel van belang (2020, Vonk, Verheij, Tak, Eskes, Kockelkoren, Zeegers, Simons).  
Afgedaan bij het raadsbesluit over Financial Commitment op 8 juli 2021.
6. Motie Zet de Kuip niet buitenspel (2020 – Simons, Tak, Verkoelen, Verheij, Eskes)  
Tussenbericht bij aanbieding Voortgangsrapportage 7: afdoening voor 31 augustus 2022.
7. Motie De financiële black box Feyenoord City (2021, Simons, Verkoelen).  
Afdoeningsvoorstel voor 31-12-2021.
8. Motie Never walk alone (2021, Vonk, e.a.).  
Tussenbericht bij aanbieding Voortgangsrapportage 7: afdoening bij 8e voortgangsrapportage 31 mei 2022.
9. Supportershome in het nieuwe stadion (2021, Achbar).  
Afdoeningsvoorstel bij het aanbieden van 7e Voortgangsrapportage.

# Mobiliteit

## Inleiding

Het door de raad in mei 2017 vastgestelde Mobiliteitsplan vormt het startpunt van de uitwerking van maatregelen. Belangrijke doelen zijn het terugdringen van parkeeroverlast, spreiding van bezoekers (modal split, peak shaving en ontvlechting), het borgen van doorstroming en een veilige verkeerssituatie. De gemeente realiseert een pakket aan mobiliteitsmaatregelen waarvoor € 35 + 2 mln. (prijsspeil 2016) is gereserveerd en werkt de maatregelen voor het tegengaan van parkeren in de wijken uit. Feyenoord is verantwoordelijk voor alle inspanningen die te maken hebben met gedragsbeïnvloeding van hun bezoekers. Met behulp van het mobiliteitscontract sturen gemeente en Feyenoord op de voortgang.

## Conclusies en aandachtspunten

### *Kritieke processen*

- De nasleep van corona heeft afgelopen periode zijn weerslag gehad op de voortgang bij mobiliteit.
- Nu publiek weer is toegestaan in het stadion zullen de mobiliteitsmaatregelen stap voor stap worden hervat. Zo is de proef met de parkeerduurbepaling medio september hervat en wordt Parkeren op Afstand verder uitgezet.
- Het college heeft in juni 2021 ingestemd met de aanpak voor parkeerregulering Feyenoord City en omliggende wijken.
- Begin juni is het definitieve inrichtingsplan van de Roseknoop vastgesteld. Dit najaar moet worden besloten over de wijze van aanpakken in relatie tot de bereikbaarheid en overlast en in samenhang met de omliggende projecten. Hiertoe wordt gewerkt aan een BLVC-plan.
- De realisatie van een traverse over het spoor die Feyenoord City en Hillesluis met elkaar verbindt is uitgesteld tot er duidelijkheid is over de MIRT-verkenning voor de 3e oeververbinding.

### *Kwaliteit*

- Nu het publiek weer welkom is in het stadion zal de monitoring weer worden opgepakt.

### *Financiële randvoorwaarden*

- Voor de Roseknoop is een bijdrage van €17,5 mln. in de Voorjaarsnota toegekend. Voor de Roseknoop zal als integraal project apart een krediet worden aangevraagd. De voorziene kosten voor de Feyenoord City gerelateerde onderdelen van de Roseknoop in het mobiliteitsprogramma zullen dan worden ondergebracht in dit nieuwe integrale project.

### *Participatie*

- Naast de klankbordgroep mobiliteit worden gaandeweg thematische werkgroepen opgericht, zoals parkeren in de wijken en de fasering van de Roseknoop.
- Vanwege het afwezig zijn van wedstrijden en evenementen met publiek is afgelopen jaar geen Stadspanel onderzoek gedaan. Dit seizoen zal dit onderzoek weer uitgevoerd worden.

### *Risico's*

- Het risicoprofiel (tijd, geld, kwaliteit en draagvlak) is grotendeels ongewijzigd.

## Mobiliteit - Kritieke processen

### *Algemeen*

Voor een goede verkeerssituatie en het daadwerkelijk bereiken van gedragsverandering dient een aantal processen goed en tijdig te worden doorlopen:

- Uitvoering gemeentelijk mobiliteitsprogramma;
- Tijdige inzet maatregelen gedragsverandering;
- Organiseren parkeren in de wijken.

### *Impact van coronamaatregelen*

De coronamaatregelen hebben ook in deze rapportage periode effect gehad op de voortgang bij mobiliteit. Wegens het spelen zonder publiek, zijn ook geen maatregelen met betrekking tot bijv. Parkeren op Afstand ingezet. Ook het monitoren van de maatregelen is stilgelegd. Inmiddels wordt er weer gevoetbald met

publiek en zijn de activiteiten van het Stadion hervat. Gedurende de eerste seizoenshelft zullen de maatregelen stap voor stap uitgebreid worden. Zo is de proef met parkeerduurbeperking op de Veranda in september hervat.

De nasleep van corona zorgt voor brede personeelstekorten. Dit uit zich op sommige momenten in het op straat hebben van onvoldoende (gekwalficeerde) verkeersregelaars. Verwacht wordt dat deze problemen nog maanden aanhouden.

### **Uitvoering gemeentelijk mobiliteitsprogramma**

#### **Vervoer over water**

De extra ponton langs de Piet Smitskade en de overdekte wachtruimte zijn medio juli opgeleverd en in gebruik genomen.

De realisatie van de waterbushalte bij het Rivium voor evenementenvervoer is vertraagd. Het inrichtingsplan is op dit moment nog onvoldoende met de gemeente afgestemd. Zo zijn er nog aanvullende eisen met betrekking tot de verkeersveiligheid. Dit moet in de komende periode worden opgelost. Wel is het contract met Capelle a/d IJssel en de vergunningsaanvraag voor de halte nagenoeg gereed. Na vaststelling van het hieraan gekoppelde inrichtingsplan P+R Schaardijk, kan de vergunningsaanvraag in procedure worden gebracht.

In overleg met stadion Feijenoord en de aanbieders van vervoer over water wordt de komende periode bekeken welke andere locaties geschikt zijn of gemaakt kunnen worden voor vervoer over water.

#### **Herinrichting Olympiaweg**

De Olympiaweg tussen het Stadionviaduct en de Smeetslandseweg is sinds begin juni weer geopend en het project is daarmee succesvol afgerond. De herinrichting van de Olympiaweg heeft voor deze verbindingsweg op Zuid een verbeterde en aantrekkelijker toegangsweg voor de sportcampus opgeleverd. Naast een extra fietspad is er een speciale bus parkeerplaats gerealiseerd voor het georganiseerd busvervoer. De eerste ervaringen leren dat er nog auto's geparkeerd zijn. Met Stadion Feijenoord wordt bekeken hoe dit te voorkomen, zodat de plaatsen daadwerkelijk voor busparkeren beschikbaar zijn.

#### **De Roseknoop**

Het project Roseknoop wordt aangestuurd door de projectorganisatie Feyenoord City. Het project overschrijdt echter Feyenoord City omdat de maatregelen (waaronder het op Deltahoogte terugbrengen van de waterkering) en het oplossen van de infrastructurele knoop niet alleen in het belang is van Feyenoord City, maar ook in het belang van de omliggende wijken en voor de bereikbaarheid van Rotterdam-Zuid in het algemeen. Met de aanpak zal een veilig en toekomstbestendig kruispunt ontstaan, dat de omliggende wijken met elkaar verbindt.

Begin juni is het definitieve inrichtingsplan vastgesteld. Hierover (en op weg naar de uitvoering) heeft structurele afstemming plaatsgevonden met andere projecten en stakeholders (ProRail, Waterschap, Stedin etc.). Deze samenwerking verloopt voorspoedig.

De Roseknoop ligt op een belangrijke plek in het verkeersnetwerk. Dit najaar moet worden besloten over de wijze van aanpakken in relatie tot de bereikbaarheid en overlast en in samenhang met de omliggende projecten. Hiertoe wordt gewerkt aan een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) voor de Roseknoop, Tweebosbuurt en Parkstad. Een belangrijk onderdeel van dit plan betreft de fasering. In samenwerking met Stedelijke Bereikbaarheid, Stadsbeheer en ProRail wordt hier de laatste hand aan gelegd. Cruciaal zijn daarbij de te nemen verkeersbesluiten met noodzakelijke afsluitingen en omleidingen. Deze zullen eind 2021/begin 2022 aan het college worden voorgelegd ter besluitvorming.

Begin 2022 zal voor de Roseknoop een investeringskrediet bij de raad worden aangevraagd om de voorbereidingen en verdere uitvoering in 2022 te kunnen starten. Aandachtspunt hierbij is het tempo in toekenning van de MRDH-subsidie, welke vertraagd is omdat in de NKO (Nota Kansrijke Oplossingen) van de MIRT-Verkenning Oeververbindingen deze locatie als potentiële locatie voor een brug is opgenomen. Met de MRDH wordt overleg gevoerd hoe hier mee om te gaan. De beoogde start uitvoering in het najaar van 2022 wordt nog steeds haalbaar geacht en is ook noodzakelijk gezien de afstemming in planning met vele projecten in de omgeving en de voortgang van de woningbouwontwikkelingen rond de Roseknoop.



### **Traverse spoor**

Afgelopen periode heeft met NS en ProRail een verdere verdieping plaatsgevonden op de verbinding tussen Feyenoord City en Hillesluis. Uit deze verdieping is naar voren gekomen dat een aantal lopende processen zoals de status van 'Station Stadion' en het mogelijk verplaatsen van het goederenemplacement in het kader van Feijenoord XL grote impact hebben op deze traverse. De aanpassingen van 'Station Stadion' tot een structureel station noopt tot aanpassingen van de perrons en sporen. Om op alle mogelijkheden voorbereid te zijn, dienen grote overspanningen gemaakt te worden met weinig steunpunten. Dit heeft een zeer grote impact op de kosten. Daarom is besloten het voorbereiden van de realisatie uit te stellen tot er voldoende duidelijkheid is over het station in het kader van de MIRT-verkenning Oeververbindingen Rotterdam, waar het station onderdeel van uitmaakt. ProRail en NS hebben aangegeven dat het station voldoende capaciteit heeft. Komende periode wordt met betrokken partijen bekeken welke (kwalitatieve) verbeteringen op korte termijn wenselijk en mogelijk zijn.

### **Keerlus Wilhelminaplein**

De keerlus voor de tram is sinds eind april gereed. Met de nieuwe keerlus is meer tramverkeer naar Stadionpark mogelijk. Ter afronding van het project is de RET bezig met het opstellen van een informatiedossier voor de MRDH, waarna de keerlus in gebruik genomen kan worden. Naar verwachting zal dit dit najaar plaatsvinden.

### **Uitbreiding stroomvoorziening tram**

Het onderzoek bij RET om tramcapaciteit te vergroten loopt nog steeds. Het vergroten van de stroomvoorziening is nodig vanwege de groei van de vervoersbewegingen in de stad. De RET heeft toegezegd om het rapport in Q4 op te leveren.

### **Tijdige inzet maatregelen gedragsverandering**

Tot aan de opening van het nieuwe stadion wordt in nauwe samenwerking met Stadion Feijenoord N.V. de gedragsverandering geleidelijk tot stand gebracht. Er is een maatregelenpakket samengesteld dat ervoor zorgt dat de beoogde veranderingen bij de opening van het nieuwe stadion bereikt zijn. Een belangrijke voorwaarde is dat er met publiek moet worden gespeeld. Dit proces wordt met het mobiliteitscontract en het daarbij behorende jaarlijks te actualiseren actieplan gemonitord. Hierbij gaat het om de volgende thema's:

- Modal shift;
- Peak shaving;
- Doorstroming;
- Vermindering overlast in de wijken
- Mobiliteit tijdens realisatie.

### **Actieplan**

Het actieplan is in april vastgesteld en nu de wedstrijden weer met volledige bezetting van het stadion worden gespeeld, worden de acties omtrent gedrag weer verder uitgerold.

Concreet betekent dit dat het Parkeren op Afstand wordt ingezet. Het evenemententerrein Beverwaard wordt nu ook ingezet. Tevens is de parkeergarage bij het Maasstadziekenhuis beschikbaar voor gebruik tijdens evenementen en zal deze worden ingezet indien dit gewenst en noodzakelijk is. Tijdens interlands wordt ook Ahoy ingezet.

Helaas is het gebruik van de parkeergelegenheid Schaardijk (in combinatie met vervoer over water) voornog niet in gebruik. Met de nieuwe exploitant van OV over water (tevens partner van Feyenoord) wordt bekeken hoe verder invulling te geven aan vervoer over water tijdens evenementen.

Het fietsgebruik bij wedstrijden lijkt toe te nemen. In november zal stadion Feijenoord een extra fietsparkeergelegenheid openen aan de Olympiaweg. Nu er na corona weer publiek naar het stadion mag, is een grote toename van deelscooters ten opzichte van voor corona te zien. Dit is op zich een positieve ontwikkeling, maar leidt wel tot overlast bij het stallen. Stadion, de aanbieders van de deelscooters en de betrokkenen bij de gemeente kijken hoe dit beter te faciliteren en reguleren.

### **Vermindering overlast in de wijken**

De afgelopen tijd zijn er stappen gezet om het betaald parkeren verder uit te breiden in onder meer Feijenoord, Hillesluis, delen van Vreewijk en op het Noordereiland. Om ervoor te zorgen dat er voor de geplande ingebruikname van het Nieuwe Stadion de parkeeroverlast in de wijken rondom het Nieuwe Stadion vermindert, heeft het college in juni 2021 ingestemd met de aanpak parkeerregulering Feyenoord City en omliggende wijken en het voorbereiden en uitwerken van de invoering betaald parkeren in de gebiedsontwikkeling Feyenoord City, inclusief de Sportcampus Noordoost.

Het college heeft in juni 2021 ingestemd met de aanpak voor parkeerregulering Feyenoord City en omliggende wijken. Voor de invoering van betaald parkeren hanteert de gemeente een standaard proces. Een belangrijk onderdeel in het proces is een draagvlakonderzoek onder de bewoners en ondernemers. Verder zullen gebiedscommissies, wijkraden en bewoners (vertegenwoordigers) worden betrokken en in het participatietraject wordt voorzien in het op essentiële momenten informeren van de gemeenteraad.

Met de huidige coronamaatregelen is het weer mogelijk om publiek te ontvangen bij voetbalwedstrijden en evenementen in stadion Feijenoord. Daarom is de proef Parkeerduurbepering Veranda vanaf 22 september 2021 hervat. Dit houdt in dat bezoekers op wedstrijd- en evenementdagen hun auto maximaal 90 minuten kunnen parkeren in De Veranda. Bezoekers mogen vanaf drie uur voor aanvang van een evenement tot twee uur na afloop, hun auto maximaal 90 minuten parkeren. De maximale parkeertijd moet ervoor gaan zorgen dat bij grote publieksbijeenkomsten in De Kuip de verkeers- en parkeeroverlast in De Veranda vermindert.

De proef wordt geëvalueerd in het voorjaar van 2022. Aan de hand van de gegevens die verkregen zijn uit kwantitatieve en kwalitatieve metingen wordt een monitoring- en evaluatierapport opgesteld. Aansluitend vindt besluitvorming plaats over het al dan niet doorzetten van deze maatregel in de Veranda en eventuele toepassing in andere wijken. De besluitvorming vindt uiterlijk op 1 juli 2022 plaats.

### **P+R Beverwaard**

Het evenemententerrein Beverwaard wordt sinds kort ook bij Feyenoordwedstrijden structureel ingezet. Voor de langere termijn en doorgroei is ontsluiting voor het autoverkeer met 500 extra parkeerplaatsen en verbeterde looproutes van en naar de tramhalte beoogd. Hiervoor wordt nu een inrichtingsplan gemaakt. Met de RET wordt gekeken om het tramvervoer van en naar de P+R te optimaliseren.

Om de functionaliteit en verwerkingscapaciteit van de P+R nog beter te maken, zijn aanpassingen aan het kruispunt noodzakelijk. De aanpassing van het kruispunt is geraamd op €3,5 mln. De visie "Zuidpunt Beverwaard" is opgesteld en leidt tot een mogelijke ontwikkeling van mobiliteitscluster, waarbij een verbeterde bereikbaarheid een belangrijk item is. Het investeringsbedrag ter verbetering kruispunt voor beide doelstellingen is aangevraagd bij de LTIP en staat in het investeringsvoorstel van 2022. Tevens wordt onderzocht of er werk-met-werk kan worden gemaakt met het onderhoud aan de tramsporen ter plaatse.

### **Stedelijke bereikbaarheid**

Omdat er in de komende jaren op veel plekken op Rotterdam-Zuid tegelijkertijd gewerkt en gebouwd wordt, wordt de mobiliteit tijdens de bouw van het stadion op het niveau van Rotterdam-Zuid bekeken en aangepakt. De gezamenlijke ontwikkeling van Feyenoord City, Katendrecht, Rijnhaven en Hart van Zuid én een aantal grootschalige werkzaamheden worden daarom integraal behandeld.

Het antwoord op deze complexe puzzel is het Bereikbaarheidskader op Rotterdam-Zuid. Dat kader schetst de benodigde bereikbaarheid, de leefbaarheid, veiligheid en mobiliteitstransitie en houdt rekening met alle ontwikkelingen en de samenhang tussen de verschillende uitvoeringsprojecten onderling en tussen de projecten en evenementen in de stad. Het BLVC-plan van de Roseknoop sluit naadloos aan op dit bereikbaarheidskader.

## **Mobiliteit - Kwaliteit**

### **Algemeen**

Jaarlijks wordt in een monitor bijgehouden of het mobiliteitsprogramma op schema ligt richting de opening van een nieuw stadion, d.w.z. in hoeverre het realiseren van de mijlpalen in de Basisovereenkomst Mobiliteit vordert en op schema ligt.

### **Monitoring**

Afgelopen jaar heeft er geen monitoring plaatsgevonden, aangezien er geen evenementen en wedstrijden met publiek waren. Dit seizoen zal weer monitoring plaatsvinden. In de volgende voortgangsrapportage zal over de resultaten worden gerapporteerd.

## Mobiliteit – Financieel

### Algemeen

In de Position Paper zijn de verantwoordelijkheden tussen Feyenoord en gemeente verdeeld. Belangrijk is dat de gemeentelijke bijdrage aan het mobiliteitsplan niet wordt overschreden. Daarvoor wordt gekeken naar de budgetprognose voor het gemeentelijke programma en hoe de stand van zaken is met de bijdrage van andere partijen.

### Budgetprognose gemeentelijk programma

Het raadsbesluit over de Position Paper omvatte een reservering in de Lange Termijn Investeringsplanning (LTIP) voor het gemeentelijke aandeel in het mobiliteitsprogramma van €35 mln. (prijspeil 2016) plus €2 mln. onzekerheidsreserve. Inclusief bijdragen van derden, bouwrente en indexering is het totale krediet bij de Voorjaarsnota 2017 vastgesteld op €45 mln. De verwachte uitgaven zijn nader onderzocht en besproken met financiële experts binnen de gemeente. Daarbij is gebleken dat op basis van BBV-regelgeving bepaalde kosten niet als een investering gezien kunnen worden. Daardoor verschuiven deze onderdelen van het investeringskrediet (balans) naar de exploitatie. Deze verschuiving tussen krediet en de exploitatie vloeit voort uit administratieve wijzigingen, en betekent niet dat het project minder of meer kost. Op totaalniveau wordt de investering van €45 mln. nog steeds voldoende geacht.

De totale gerealiseerde kosten zijn te splitsen in €3,5 mln. aan investeringskosten (balans) en €8,1 mln. aan gemaakte out-of-pocketkosten (exploitatie). De totale gemaakte kosten komen daarmee uit op €11,6 mln. Deze kosten zijn inclusief €3,6 mln. welke ten laste zijn gebracht van een verkregen MRDH-subsidie en €875 k welke ten laste zijn gebracht bij het gebiedsontwikkelingsfonds. Zie ook "Bijdrage derden".

Vanwege het project-overstijgende karakter van de ingrepen bij de Roseknoop is er begin 2021 een aanvraag gedaan voor een bijdrage uit de LTIP. Deze bijdrage van €17,5 mln. is in de Voorjaarsnota toegekend. Voor de Roseknoop zal als integraal project apart een krediet worden aangevraagd. De voorziene kosten voor de Feyenoord City gerelateerde onderdelen van de Roseknoop in het mobiliteitsprogramma zullen dan worden ondergebracht in dit nieuwe integrale project.

### Bijdrage derden

De bijdrage van derden zijn ten opzichte van de inschatting in 2017 met ca €4,5 mln. gestegen. Voornamelijk omdat er voor de keerlus Wilhelminakade/Posthumalaan een subsidie van de MRDH is gekomen (€3,6 mln.). Daarnaast is voor de buitenruimte bij de Posthumalaan een bijdrage vanuit het gebiedsontwikkelingsfonds (€875 k) gedaan.

## Mobiliteit – Participatie

Draagvlak bij omgeving is belangrijk voor de uitvoering van de fysieke mobiliteitsmaatregelen en de maatregelen om overlast in de wijken tegen te gaan. Voor de gedragsverandering is draagvlak bij de bezoekers essentieel. Daarnaast is ook de betrokkenheid en medewerking van een aantal externe mobiliteitspartners van belang.

### Betrokkenheid en draagvlak omgeving

Bij alle participatiemomenten voor Feyenoord City is mobiliteit een rode draad in de reacties van veel deelnemers. Er zijn veel zorgen of de mobiliteit wel goed geregeld wordt. Samen met de leden van het voortgangsoverleg Feyenoord City en de Klankbordgroep Mobiliteit is een lijst met issues opgesteld die de komende periode worden opgepakt. Naast de klankbordgroep mobiliteit worden er gaandeweg thematische werkgroepen opgericht. Thema's die behandeld worden zijn bijvoorbeeld: Bereikbaarheidsplan fase 1, Parkeren in de wijken en de fasering van de Roseknoop.

Gezien de omvang en complexiteit van de Roseknoop is het van essentieel belang dat de omgeving en omwonenden tijdig en juist worden geïnformeerd over de gevolgen van de werkzaamheden voor de verkeersstromen en de bereikbaarheid. Hiervoor is in samenwerking met communicatiebureau Perron14 een participatie- en communicatieplan opgesteld dat inmiddels in uitvoering is.

### Stadspanel

Vanwege het afwezig zijn van wedstrijden en evenementen met publiek is afgelopen jaar geen Stadspanel onderzoek gedaan. Dit seizoen zal dit onderzoek weer uitgevoerd worden.

## Afstemming met partners infrastructuur

### Spoorse Zaken

Met ProRail wordt nauw samengewerkt om de procedures van ProRail te laten aansluiten op de planning van de opening van het nieuwe stadion. Dit betreft onder andere de vergunningsaanvraag voor de overkluizing. Deze aanvraag is ingediend en wordt op dit moment beoordeeld door ProRail. Tevens is een verdere verkenning uitgevoerd naar het relaishuis en onderstation nabij de 2e Rosetraat in relatie tot de realisatie verlengde Colosseumweg langs bestaande sporen en de realisatie van de Roseplot. Dit wijst uit dat handhaven zeer kostbaar is vanwege het beschermen van cruciale kabels en leidingen van ProRail in toekomstig openbaar gebied. Onderzocht wordt nu om de gebouwen toch te verplaatsen. Dit levert tevens een optimalisatie op voor de ontwikkeling van de Roseplot. De technische oplossing is voorgelegd aan ProRail en wordt daar beoordeeld. Het gesprek over de verplaatsing van relaishuis en onderstation en de bijbehorende kosten daarvan is gestart. Rekening houdend met een bijdrage van ProRail is dit waarschijnlijk in de grondexploitatie in te passen.

### Verplaatsing Shunter

Shunter is inmiddels overgenomen door Alstom. Dit heeft verder geen gevolgen voor de reeds gemaakte afspraken. De bedrijvigheid van Alstom is tijdelijk elders ondergebracht zodat de sporen bij de Roseknoop al opgeheven kunnen worden voordat de nieuwbouw aan bedrijven-terrein De Laagjes is afgerond. Voor de ontsluiting van Alstom aan De Laagjes moet het bedrijventerrein opnieuw worden ingedeeld. Alstom krijgt een tijdelijke ontsluiting om tijd te winnen voor het maken van een zorgvuldige definitieve oplossing in goede afstemming met de betreffende partijen. Ook bij deze uitloopsporen zal ProRail eerst haar aanpassingen aan het spoor moeten uitvoeren voordat de bouwrijpmaakwerkzaamheden kunnen starten. Naar verwachting is dit in oktober 2022 gereed.

## Mobiliteit – Risico's

De in de Basisrapportage van november 2017 genoemde risico's in het kader van mobiliteit zijn geformuleerd in de volgende ongewenste topgebeurtenissen:

1. Tijd: het gemeentelijke programma aan mobiliteitsmaatregelen is niet gereed voor de opening van een nieuw stadion of voor het moment waar deze nodig zijn voor de gewenste gedragsverandering.
2. Geld: het vastgestelde krediet, nu € 45,1 mln., is ontoereikend.
3. Kwaliteit: de mobiliteitsdoelstellingen worden niet gehaald.
4. Draagvlak: er is onvoldoende draagvlak onder bewoners en stakeholders voor uitvoering van de mobiliteitsmaatregelen.

### Stand van zaken risicoprofiel

Er wordt gewerkt met een volledig actueel en gekwantificeerd risicoregister. Voor alle risico's zijn beheersmaatregelen geïdentificeerd. De beheersing van onderstaande ongewenste topgebeurtenissen geldt als uitgangspunt van het gemeentelijke projectmanagement:

- Ad 1. Tijd: Het risicoprofiel is onveranderd. De uitvoeringsplanning voor alle infrastructuurprojecten is afgestemd op de stedelijke bereikbaarheid (i.c. op andere grote projecten die in uitvoering gaan of al zijn gegaan). Er is een overlegstructuur ingericht om dit geregeld op elkaar af te stemmen. Met Feyenoord zijn afspraken gemaakt over een goede afstemming tussen fysieke maatregelen uit het gemeentelijk programma en de maatregelen die Feyenoord neemt voor de beoogde gedragsverandering. De mijlpalenplanning is gesynchroniseerd met de laatste stand van de stadionplanning.
- Ad 2. Geld: Het risicoprofiel is vergelijkbaar gebleven. Enerzijds is het afgenomen doordat werkzaamheden binnen budget zijn afgerond (Keerlus, Olympiaweg, Vervoer over water), anderzijds zijn er onzekerheden op stedelijk niveau waarbij aanvullende stedelijke en regionale middelen (mobiliteitsprogramma) zijn gevraagd voor projectoverstijgende onderdelen als de Roseknoop en de kruising Beverwaard. Voor de Roseknoop is het geld uit de voorjaarsnota 2021 t.h.v. €17,5 mln. toegekend en opgenomen in de begroting, voor de kruising Beverwaard is deze opgenomen in de voorjaarsnota van 2022. Extra investering benodigd voor het verplaatsen van het relaishuis en onderstation. Dit zal deels gefinancierd worden uit de optimalisatie van de Roseplot, deels door ProRail en deels als extra kosten op de gebiedsontwikkeling (grondexploitatie).
- Ad 3. Kwaliteit: Het risicoprofiel is gelijk gebleven. In het mobiliteitscontract en het actieplan is geborgd dat de doelstellingen tijdig en duurzaam worden behaald. De inspanningen zijn op specifieke punten geïntensiveerd. De coronamaatregelen beperken het testen van de maatregelen.

- Ad 4. Draagvlak: Het risicoprofiel is onveranderd. De coronamaatregelen hebben geleid tot beperkingen voor de participatie. Hiermee is de intensiteit afgelopen periode minder geweest. Vanwege het ontbreken van evenementen was er weinig overlast. Het is belangrijk bij het opstarten dit seizoen de participatie te intensiveren om signalen van onverwachte overlast op te pakken. Er zijn geen aanwijzingen dat dit afbreuk doet aan het draagvlak. Met name de aanpak rond betaald parkeren in de wijken kan mogelijk impact hebben op het draagvlak.

## **Mobiliteit – Moties**

In relatie tot de mobiliteit spelen de volgende moties een rol:

1. Motie verbindt Feyenoord City met zuid (2017, Verheij e.a.)  
Afgedaan tijdens de raadsvergadering van 2 september 2021.

# Voortgang Sociaal economische programma

## Inleiding

Het Sociaal Economisch Programma Feyenoord (SEP) bevat doelstellingen voor werkgelegenheid, opleiding en stage en sportparticipatie. Daarnaast zijn er bouwstenen in opgenomen als de multisportclub, de sportexperience en een "broedplaats" gericht op sport & lifestyle. Feyenoord is verantwoordelijk voor de realisatie van het Sociaal Economisch Programma Feyenoord. De gemeente heeft een toetsende en faciliterende rol. Tegelijkertijd moet de gemeente ervoor zorgen dat een goede verbinding met de gemeentelijke activiteiten wordt gemaakt. De afspraken over het Sociaal Economisch Programma Feyenoord zijn vastgelegd in de Basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord, tussen Feyenoord, de gemeente en overige partners.

## Conclusies en aandachtspunten

### *Kritieke processen*

- Er wordt gewerkt binnen de in maart 2021 aangepaste meerjarenplanning SEP 2020-2025.

### *Kwaliteit*

- Het ambitieniveau van de verschillende doelstellingen van de Basisovereenkomst SEP is onveranderd van kracht.
- De doelstellingen van het SEP zijn geïntegreerd in de gebiedsontwikkeling. Er is ruimte gereserveerd voor SEP-plannen, zoals Sportexperience en ontwikkeling sport en bewegen rondom het concours.
- Er zijn stappen gezet rond de Multisportclub, werkgelegenheidsafspraken gebiedsontwikkeling en sporten en bewegen in de buitenruimte.

### *Financiële randvoorwaarden*

- Ondanks de financiële consequenties van de corona-crisis voor de begroting van Feyenoord blijft de inzet om voldoende middelen voor het SEP te genereren.
- Door creatieve inzet en samenwerking met partners zijn voldoende middelen gevonden om de ambities van het SEP waar te maken binnen de meerjarenplanning.

### *Participatie*

- Feyenoord en de stichting werken met partijen uit diverse sectoren (onderwijs, welzijn, sportsector, bedrijfsleven) samen om de ambities van het SEP te realiseren. Hiertoe is de afgelopen periode de organisatiestructuur versterkt.
- Verder wordt ingezet op participatietrajecten, zoals bij de opzet van concepten voor sporten en bewegen in de buitenruimte. Hiervoor is een eerste sessie gehouden.

### *Risico's*

- Voor het realiseren van de ambities in de basisovereenkomst SEP is het besluit voor een nieuw stadion een essentiële voorwaarde. Hier zijn weer belangrijke stappen gezet.
- In de in maart 2021 vastgestelde meerjarenplanning is de verschuiving van de eindambities naar 2030 verwerkt en zijn per deelproject resultaten, partners en randvoorwaarden benoemd.

## Sociaal Economisch Programma – Kritieke processen

### Algemeen

Het kritieke proces betreft het uitwerken van de afspraken opgenomen in de Basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord, en het bereiken van de doelstellingen zoals deze zijn opgenomen in het Sociaal Economisch Programma Feyenoord.

### Voortgang

Op basis van de in maart 2021 vastgestelde bijgestelde meerjarenplanning 2020-2025 voor het SEP is verder gewerkt aan de uitwerking van de ambities. Er wordt een plan van aanpak Deltaplan Werk uitgewerkt met concrete afspraken over de inzet van werk/SROI bij opdrachten voor de

gebiedsontwikkeling en het stadion. Voor de Multisportclub is een samenwerkingsovereenkomst met Rotterdam Topsport, Rotterdam Sportsupport en Sportbedrijf Rotterdam afgesloten.

## **Sociaal Economisch Programma – Kwaliteit**

### **Algemeen**

De realisatie van de sociaal-economische ambities worden jaarlijks gemonitord aan de hand van kwaliteits-indicatoren met bijbehorende ijkpunten die vastliggen in de Basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma Feyenoord:

1. Sportparticipatie/Clubhuizen
2. Multisportclub
3. Schoolsport Plus
4. Werkgelegenheid en stages
5. Sport & Lifestyle Lab
6. Sport en bewegen in de buitenruimte

### **Sportparticipatie/clubhuizen**

Door de coronacrisis was Feyenoord niet altijd in staat de voorgenomen activiteiten (o.a. op en met scholen) uit te voeren, maar heeft o.a. in samenwerking met het Sportbedrijf en welzijnsorganisaties de focus verlegd naar meer activiteiten in de buitenruimte. Na de versoepeling van de coronamaatregelen in juni is het clubhuis Feyenoord aan de Afrikaanderwijk ook weer geopend. Geconstateerd wordt dat het wenselijk is om tot meer samenwerking en afstemming te komen tussen alle partijen die sport in het gebied organiseren te maken, de gemeente zal dat oppakken.

Feyenoord heeft verkennende gesprekken gevoerd met welzijnspartijen over meer samenwerking. Dat wordt verder geconcretiseerd als de gemeente heeft bepaald welke organisaties per april 2022 de uitvoering van de welzijnsopdrachten krijgen toebedeeld. Daarbij kan de rol van Clubhuis Feyenoord, nu alleen op het Afrikaanderplein maar in de toekomst op (hopelijk) meer locaties, dienen als voorbeeld om 'huizen van de wijk' aantrekkelijk en laagdrempelig voor een breed publiek te maken.

### **Multisportclub Feyenoord**

Feyenoord wil zich in de komende jaren ontwikkelen van voetbalclub naar multisportclub. Het vergroten van de (maatschappelijke) impact is daarvoor het belangrijkste argument, waarbij de pijlers topsport en breedtesport onmisbare elementen zijn. De ambitie is om binnen tien jaar 100.000 betrokken deelnemers te realiseren.

In 2020 is besloten om van het realiseren van de Multisportclub Feyenoord een gezamenlijke opgave van Feyenoord, Rotterdam Topsport, Rotterdam Sportsupport en Sportbedrijf Rotterdam te maken. Partijen hebben hiertoe in april 2021 een vierjarige overeenkomst getekend en voor het seizoen 2021-2022 een uitvoeringsjaarplan opgesteld waarin de verantwoordelijkheden voor de uitvoering zijn benoemd.

Op korte termijn worden de lopende licentieovereenkomsten met Feyenoord Basketball, Feyenoord Handbal en Feyenoord Futsal omgezet naar een vierjarige samenwerkingsovereenkomst.

In de komende maanden wordt nagedacht over een toekomstige organisatievorm van de Multisportclub Feyenoord. Voor het einde van dit jaar dient de directie van Feyenoord hierover een principebesluit te nemen.

### **Feyenoord Schoolsport Plus**

Ondanks corona verloopt de ontwikkeling van dit nieuwe concept voorspoedig. Mede dankzij de gelden die beschikbaar zijn vanuit de leertijd uitbreiding kon Feyenoord in 2020-2021 bijna 1.500 kinderen op structurele basis voorzien van extra uren sport op school. De scholen zijn uitermate tevreden over het aanbod van Feyenoord en zouden graag zien dat de inzet van de club verder wordt uitgebreid.

Feyenoord Schoolsport plus wordt nu dagelijks verzorgd op zes verschillende scholen (waarvan drie scholen samen één nieuwe school vormen). Dit betekent dat er dagelijks tien trainers en 85 studenten ingezet worden op de verschillende schoolpleinen. Gedurende seizoen 2020-2021 zijn er 198.926 contacturen gemaakt. Afgelopen maanden is er een school bijgekomen en lopen er gesprekken met meerdere andere geïnteresseerde scholen. Daarnaast is de samenwerking met de reeds aangesloten scholen verder geïntensiveerd. Feyenoord heeft op meerdere scholen het programma uitgebreid met lessen over een gezonde leefstijl en het nut van bewegen. Ook richten de activiteiten zich meer op de ontwikkeling

van de sociale vaardigheden en de sociaal-emotionele ontwikkeling. Dit is een structureel onderdeel van het Schoolsport Plus programma.

### **Werkgelegenheid en stages**

De doelstelling is om 1.500 fte banen te realiseren, waaronder 310 fte voor werkzoekenden uit Zuid en 100 "AanDeBak-garantie" plekken. Deze ambitie uit het SEP hangt deels af van de uiteindelijk realisatie van het nieuwe stadion, maar ook de gebiedsontwikkeling draagt bij aan deze ambitie. Er wordt nu gewerkt aan een plan van aanpak, waarin de opdrachten en ontwikkelingen worden uitgewerkt. Ook de werkgelegenheidseffecten daarvan worden ingeschat en de te hanteren definities en voorgaansmonitoring worden vastgelegd. Hierbij wordt geanticipeerd op de huidige krapte op de arbeidsmarkt en zal meer moeten worden ingezet op begeleiding en opleiding.

Er is een standaardbestek voor werkgelegenheidsafspraken (à la SROI) opgesteld in het kader van opdrachten van gebiedsontwikkeling Feyenoord City. Bij de actieve toepassing zal per opdracht maatwerk plaatsvinden. Ook wordt gewerkt aan werkgelegenheidsafspraken in het kader van de aanneemovereenkomst voor het nieuwe stadion.

In de afgelopen twee seizoenen heeft Feyenoord ruim 750 stageplaatsen gerealiseerd voor mbo- en hbo-studenten. De verwachting is dat er in de periode augustus 2021 tot juni 2022 opnieuw 400 stageplaatsen aangeboden kunnen worden. Daarmee voldoet Feyenoord ruim aan de verwachtingen en is het in de regio een van de grootste aanbieders van leer-werkplekken. Daarnaast biedt Feyenoord in het kader van de Maatschappelijke Diensttijd zowel vrijwillig als verplicht plaats aan 500 jongeren.

### **Sport & Lifestyle Lab en Sportexperience**

Voor dit onderdeel is in deze rapportageperiode geen voortgang te melden omdat afgesproken is om dit op te pakken na het definitieve besluit over het nieuwe stadion en dat in 2022 een verkenning wordt gestart. De fysieke ruimte hiervoor blijft gereserveerd.

### **Sport en bewegen in buitenruimte**

Doel: publieke ruimte rond Stadion en omliggende wijken inrichten dat het uitdaagt tot sporten en bewegen, ontmoeten, performen en buiten zijn. Beoogd zijn 200.000 bezoeken per jaar met maximale inzet op participatie voor toekomstige gebruikers.

Er is gesproken met 40 vertegenwoordigers vanuit 'street culture' over hun betrokkenheid bij het opzetten van concepten voor sport en bewegen. Dit heeft geresulteerd in afspraken om geregeld af te stemmen en om samen activiteiten in tijdelijke ruimtes te organiseren.

Voor de Koepels op het Mallegat wordt door vertegenwoordigers vanuit 'street culture', Feyenoord en andere partners gewerkt aan een programmeringsconcept dat bijdraagt aan placemaking en activering buitenruimte. Vooruitlopend op dit concept zijn er twee evenementen georganiseerd; 'De dag van de Architectuur;' en tijdens Rotterdam Street Culture Week (RSCW), het NK freerunnen en POW! WOW! Sculpture House.

Daarnaast wordt in tijdelijke ruimtes op de locatie van het nieuwe stadion door de stichting ingezet op 'placemaking'; ruimte bieden aan initiatieven met een (in)directe bijdrage aan de SEP-ambities. Zo zit hier het 'Ondernemershuis op Zuid' dat in samenspraak met de stichting meerdere concepten faciliteert, zoals de Beroepentuin, Pui, en Pakkethelden. Initiatieven die (in)direct bijdragen aan de werkgelegenheid. Daarnaast biedt placemaking ruimte aan sportinitiatieven, zoals Padel, 3x3 basketbal en Panna Voetbal. Dit zijn tijdelijke invullingen, die zorgen voor levendigheid in de tijdelijke lege ruimtes die straks gesloopt zullen worden om plaats te maken voor het nieuwe stadion. Voor het goed en integraal invullen van sport en bewegen in de buitenruimte wordt samen met de gemeente gewerkt aan een plan van aanpak, waar sportgerelateerde partijen bij betrokken worden.

## **Sociaal Economisch Programma – Financieel**

### **Financiële randvoorwaarden**

Er zijn tot nu toe voldoende middelen gevonden om de ambities van het SEP binnen de meerjarenplanning waar te maken. Feyenoord blijft zich inzetten voor het werven van extra middelen vanuit derden.



## Sociaal Economisch Programma – Participatie

### Algemeen

Een succesvol SEP kan alleen met draagvlak in de omgeving. Dat zijn immers de mensen voor wie het programma wordt opgezet en de partijen met wie moet worden samengewerkt. In onderstaande categorieën wordt gerapporteerd over de stand van zaken, waarbij zowel de verrichte activiteiten, de in planning staande activiteiten als het gevoel bij het draagvlak wordt weergegeven:

1. Betrokkenheid en draagvlak omgeving.
2. Draagvlak stakeholders (verenigingen, onderwijsinstellingen, etc).

### Betrokkenheid/draagvlak omgeving

Een succesvol Sociaal Economisch Programma Feyenoord kan alleen samen met de omgeving ontwikkeld worden voor wie het programma is bedoeld en eraan gaat deelnemen. Voor het opzetten van concepten voor sporten en bewegen in de buitenruimte wordt nadrukkelijk de betrokkenheid gezocht van toekomstige gebruikers. In zijn algemeenheid geldt dat Feyenoord met diverse maatschappelijke activiteiten (denk aan de programmering op courts en pleinen) volop zichtbaar is in de wijken.

Voor het opstellen van het programma van eisen en daarmee de toekomstige invulling voor de sport- en bewegingcomponent van het Mallegatpark is een participatietraject gestart met (toekomstige) gebruikers.

### Draagvlak stakeholders

Voor een succesvol Sociaal Economisch Programma is goede samenwerking met vele partijen in de stad noodzakelijk. Diverse stakeholders (zoals Sportbedrijf Rotterdam, Rotterdam Topsport, Rotterdam Sportsupport, NPRZ, Erasmus Universiteit Rotterdam, Hogeschool Rotterdam, schoolbesturen PO en VO, welzijnsorganisaties, de verenigingen van de multisportclub, etc.) zijn betrokken bij het formuleren, verkennen en uitvoeren van projecten van het Sociaal Economisch Programma Feyenoord. In april 2021 is voor de verdere ontwikkeling van de Multisportclub een samenwerkingsovereenkomst getekend tussen Feyenoord, Rotterdam Sportsupport, Rotterdam Topsport en Sportbedrijf Rotterdam. Met de onderwijsinstellingen was al eerder een samenwerkingsovereenkomst afgesloten.

## Sociaal Economisch Programma – Risico's

### Doorgaan Stadion

Zoals vastgelegd in de Basisovereenkomst is het doorgaan van het Stadion voorwaardelijk voor het realiseren van de doelen van de SEP. De stappen die zijn gezet rond de ontwikkeling van het nieuwe stadion (zoals het Investeringsmemorandum Stadion en BVO, het toetsrapport van Deloitte en het raadsbesluit in juli) zijn dus goed nieuws voor de ambities in het SEP.

### Verschuivingen in planning

De ambities en resultaten van de in maart 2021 vastgestelde nieuwe meerjarenplanning liggen op schema. Er wordt momenteel gewerkt aan een nulmeting voor de Multisportclub en het ontwikkelen van een nulmeting en meetbare prestatie-indicatoren voor sporten en bewegen in de buitenruimte.

### Financiering SEP

Als gevolg van de coronacrisis en de financiële effecten hiervan voor Feyenoord, heeft Feyenoord nu op het onderdeel Werk een capaciteitsprobleem. Hierover zijn afspraken gemaakt met de stichting om die taken tijdelijk op zich te nemen.

### Commitment van externe partijen

Naast Feyenoord, het Stadion en de gemeente heeft ook de stichting zich geheel gecommitteerd aan het SEP. De afgelopen maanden zijn de organisatiestructuren van SEP en gebiedsontwikkeling geïntegreerd. Zo is de stichting nu vertegenwoordigd in onder meer de Stuurgroep en het Bestuurlijk Overleg SEP. De organisatiestructuur is de afgelopen maanden versterkt, zoals het in het leven roepen van een werkgroep voor het deltaplan Werk.

Voor de ontwikkeling van de Multisportclub heeft Feyenoord een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Rotterdam Topsport, Rotterdam Sportsupport en Sportbedrijf.

# Herontwikkeling Kuip

## Inleiding

Stadion De Kuip is een gemeentelijk monument. De herontwikkeling van De Kuip, na de ingebruikname van het nieuwe stadion, is een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van Feyenoord City. In de herontwikkeling van De Kuip is ook de realisatie van een multifunctionele sportaccommodatie in opdracht van de gemeente opgenomen. De daadwerkelijke herontwikkeling van De Kuip is voor de gemeente dermate belangrijk dat er in de Position Paper specifieke voorwaarden aan zijn gekoppeld. Stadion Feijenoord NV is verantwoordelijk voor de herontwikkeling.

## Conclusies en aandachtspunten

### *Kritieke processen*

- Bureau SteenhuisMeurs heeft het waardestellingsrapport opgeleverd.
- Stadion Feijenoord, gemeente en de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas hebben een procesovereenkomst herontwikkeling Kuip afgesloten met onder meer de mijlpalen voor de komende jaren.
- De haalbaarheidsstudie is in augustus afgerond en geeft vertrouwen in de herontwikkeling.
- De Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en Stadion Feijenoord NV bereiden een ontwikkelovereenkomst voor.
- De planvorming voor de herontwikkeling van de Kuip start na Financial Close voor het nieuwe stadion.

### *Kwaliteit*

- Het waardestellingsrapport kijkt niet alleen naar de huidige waardevolle bouwkundige elementen maar betreft ook de bouwhistorie, de stedenbouwkundige context, het diverse gebruik en het imago bij de waardestelling.
- Het Q-team en bureau Monumenten hebben het waardestellingsrapport enthousiast ontvangen en goedgekeurd.

### *Financiële randvoorwaarden*

- De ambities en de bijbehorende kosten voor het realiseren van een atletiekbaan en een indoor sportcentrum in opdracht van de gemeente worden in 2022 geactualiseerd.
- De afspraken voor het opbouwen van een reserve-account zijn vastgelegd in de Procesovereenkomst Herontwikkeling Kuip en worden uitgewerkt in een specifieke overeenkomst.

### *Participatie*

- Er vindt (nog) geen specifieke participatie plaats. Bij de start van de planvorming zal ook de participatie worden opgezet.
- Op de website van Feyenoord City wordt aandacht besteed aan zaken als het waardestellend onderzoek en de haalbaarheidsstudie.

### *Risico's*

- Gemeente, Stadion Feijenoord NV en stichting hebben procesafspraken gemaakt om voortgang in het proces te borgen.
- De stichting heeft geoordeeld dat de herontwikkeling haalbaar is en heeft samen met Stadion Feijenoord de voorbereidingen voor de ontwikkelovereenkomst in gang gezet.

## Herontwikkeling Kuip – Kritieke processen

Het projectonderdeel 'Herontwikkeling Kuip' verkeert in de opstartfase. Dat weerspiegelt zich in de omvang en opzet van dit hoofdstuk. Naarmate Feyenoord City zich verder ontwikkelt, zal ook het aandeel van dit hoofdstuk in de voortgangsrapportage toenemen.

### Selectie en contractering gebiedsontwikkelaar

Stadion Feijenoord NV is verantwoordelijk voor de herontwikkeling van De Kuip en heeft Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas gevraagd de herontwikkeling op te pakken. De reden is dat de stichting de ontwikkelervaring bezit en het project Feyenoord City goed kent. De stichting heeft de opdracht aangenomen en daartoe een intentieovereenkomst met Stadion Feijenoord gesloten.

### **Procesovereenkomst**

Stadion, stichting en gemeente hebben vervolgens in april 2021 een procesovereenkomst getekend. De procesovereenkomst bevat de contactuele borging van de voorwaarden in de Position paper en de herontwikkelplicht van Stadion Feijenoord en legt de positie van de stichting vast als ook de overlegstructuur.

Ook de stappen die worden gezet op weg naar realisatie van de herontwikkeling zijn vastgelegd, zoals het doen van een waardestellingsonderzoek, het onderzoeken van de haalbaarheid, het afsluiten van een ontwikkelovereenkomst en het opbouwen van een reserve-account als zekerstelling voor de herontwikkeling. Hierna wordt stilgestaan bij de voortgang met deze stappen.

### **Waardestelling monument**

Als eerste stap heeft de stichting aan SteenhuisMeurs opdracht gegeven om een cultuurhistorische waardestelling voor De Kuip op te stellen. Deze cultuurhistorische waardestelling is inmiddels afgerond en in juli goedgekeurd door het Q-team en Bureau Monumenten van de gemeente. Het document vormt daarmee voor Welstand en Monumenten de basis voor de herbestemmingsopgave voor de Kuip. De waardestelling is gepubliceerd op de website. De cultuurhistorische waardestelling is de onderlegger voor de haalbaarheidsstudie.

### **Haalbaarheid**

De stichting heeft het haalbaarheidsonderzoek samen met diverse deskundigen en externe adviesbureaus uitgevoerd en in augustus vastgesteld. In het onderzoek zijn bouwstenen in beeld gebracht, die onderdeel kunnen uitmaken van de herontwikkeling van De Kuip. Deze zijn getoetst op het waardestellingsrapport, technische haalbaarheid, kosten en opbrengsten. Uit deze bouwstenen zijn drie scenario's samengesteld. Tijdens de technische sessie met MPOF op 18 juni jl. heeft de stichting bekendgemaakt dat zij op basis van de verkenningen concludeert dat de herontwikkeling van de Kuip haalbaar is. Er wordt geen scenario gekozen. Een definitief scenario, wat na participatie bijvoorbeeld ook nog een ander scenario kan worden, zal te zijner tijd in de planvormingsfase worden gekozen.

### **Ontwikkelovereenkomst**

Volgend op de waardestelling en het vaststellen van de haalbaarheid zullen stadion en stichting conform de afgesloten procesovereenkomst een ontwikkelovereenkomst sluiten voor het vervolg. Daarmee neemt de stichting de herontwikkelplicht van Stadion Feijenoord over. De verwachting is dat dit eind 2021 gebeurt.

Na Financial Close voor het nieuwe stadion (februari 2022) start de stichting met de planvorming. Voor de planvorming zijn in de procesovereenkomst zogenaamde 'milestones' afgesproken, afgestemd op de realisatie van het nieuwe stadion: structuurontwerp (gereed eind 2022), voorontwerp (gereed eind 2023), definitief ontwerp (gereed eind 2024), vergunningen, aanneemcontract en eigendomsoverdracht (medio 2025). Start uitvoering (de laatste milestone) is voorzien binnen een jaar na ingebruikname van het nieuwe stadion. De in opdracht van de gemeente te realiseren indoor- en outdoor-sportfaciliteiten dienen binnen 3 jaar na ingebruikname van het nieuwe stadion opgeleverd te worden, waarbij de outdoor faciliteiten zo vroeg mogelijk gerealiseerd worden.

## **Herontwikkeling Kuip – Kwaliteit**

De Kuip is als monument en als icoon van groot belang voor Rotterdam. Daarom is overeenkomstig randvoorwaarde 12.1 in de Position Paper door Bureau SteenhuisMeurs, mede op basis van eerdere bouwhistorische onderzoeken, een volledige waardestelling van de monumentwaarde van De Kuip uitgevoerd. Het Q-team is positief over de uitgebreide waardestelling en de heldere toelichting daarop. Er is waardering voor het volledige en zorgvuldige verhaal en de consistente waardering van het complex, met een scherpe omschrijving van de kernwaarden. Het rapport wordt gezien als een rijke inspiratiebron voor de herbestemmingsopgave. Het onderzoek kent een bredere scope dan strikt alleen het gebouw. Ook de (voetbal)geschiedenis van de Kuip en de cultureel-maatschappelijke betekenis daarvan, zijn in ruime mate belicht.

Bureau SteenhuisMeurs heeft het onderzoek na een presentatie aan het Q-team en close reading door Bureau Monumenten van Stadsontwikkeling inhoudelijk uitgebreid en verbeterd. De informatie uit de twee eerdere onderzoeken (Crimson en Fischer) zijn integraal in het rapport verwerkt. Naast de onderwerpen, zoals de betekenis van De Kuip in de ontwikkeling van Rotterdam Zuid en de gebruiks- en (ver)bouwgiedenis van het stadion, wordt ook duiding gegeven aan de kwaliteit van De Kuip, als sleutelontwerp uit het oeuvre van Brinkman en Van der Vlugt. Ook wordt uitvoerig ingegaan op de

ingenieurskunst en de waarden die hieraan worden toegekend. Eveneens toegevoegd is een onderzoek naar de betekenis van het stadiongebouw op internationaal niveau en de gebruiksgeschiedenis van de laatste 40 jaar uitvoerig belicht. De bredere betekenis van het stadion wordt aan hand van een tijdlijn van de iconografie van het gebruik zichtbaar gemaakt. Onderwerpen zoals de toegepaste kunst die het stadion over de decennia heen heeft verrijkt, wordt aan hand van een inventarisatie inzichtelijk gemaakt. Daarnaast maakt nu ook de inrichting van de buitenruimte onderdeel uit van het onderzoek.

Het goedgekeurde waardestellingsrapport dient als handvat voor de beoordeling van de plannen voor de herontwikkeling en vormt een toetsingskader bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Wanneer een plan voor De Kuip wordt ingediend, zal de aanvrager moeten aantonen en onderbouwen hoe is omgegaan met de monumentwaarde van De Kuip. Dat wordt beoordeeld door het Q-team Feyenoord City en Bureau Monumenten van Stadsontwikkeling. Het Q-team adviseert het college bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling. Op deze wijze is het zorgvuldig omgaan met het monument gewaarborgd.

## Herontwikkeling Kuip – Financieel

### Sportfaciliteit

Onderdeel van de herontwikkelingsplannen voor De Kuip, en ook onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek dat de stichting heeft uitgevoerd, is het realiseren van een outdoor atletiekfaciliteit en een indoor multifunctioneel sportcentrum in opdracht van de gemeente. De gemeente is als opdrachtgever verantwoordelijk voor deze sportfaciliteiten. De kwaliteit van de outdoor atletiekbaan en het multifunctionele sportcentrum zijn vastgelegd in een conceptprogramma van eisen dat ook de onderlegger was voor de haalbaarheidsstudie uit 2016 en de Position Paper en vormt tevens de onderlegger voor de afspraken die tussen stadion, stichting en gemeente zijn beschreven in de procesovereenkomst. Uitgangspunt is dat het benodigde budget bij realisatie in De Kuip niet hoger is dan bij het realiseren van een vergelijkbare functionaliteit op de Sportcampus.

Het conceptprogramma van eisen voor de outdoor atletiekfaciliteit en het indoor multifunctioneel sportcentrum dat dateert uit 2016, wordt getoetst aan de huidige wensen, inzichten en maatstaven (zie ook bij risico's).

### Reserve-account

De gemeente en Stadion Feijenoord sluiten uiterlijk bij Financial Close een overeenkomst inzake het reserve-account. Het reserve-account dient als borging van de herontwikkelingsplicht van Stadion Feijenoord binnen de randvoorwaarden in de Position Paper. Stadion Feijenoord stort vanaf 2022 jaarlijks een bedrag van €1,5 mln. op het reserve-account tot een maximum van €6 mln. Het bedrag dat is gestort, vervalt aan de Gemeente als de Procesovereenkomst herontwikkeling Kuip voortijdig moet worden beëindigd.

## Herontwikkeling Kuip – Participatie

In dit stadium van de herontwikkeling (haalbaarheidsfase) vindt nog geen participatie plaats. Zodra de planvorming start, zal ook voor de herontwikkeling van De Kuip de participatie worden uitgelijnd als onderdeel van het participatie- en communicatietraject van Feyenoord City. Vooruitlopend zijn het waardestellend onderzoek en het haalbaarheidsonderzoek alvast op een aansprekende manier openbaar gemaakt. Ook worden 'Kuip-verhalen' verzameld en gedeeld op de website hetgeen de mogelijkheid biedt om alvast mee te denken over de toekomst van De Kuip. Dit is in lijn met de motie "Too much love will kill you".

## Herontwikkeling Kuip – Risico's

**Risico: de overeenkomst voor herontwikkeling van De Kuip is er niet op tijd (herontwikkeling komt niet of niet tijdig van de grond).**

Om dit te beheersen is een procesovereenkomst opgesteld. De procesovereenkomst is in april 2021 getekend door Stadion Feijenoord, Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en de gemeente. Hierin zijn procesafspraken gemaakt om stapsgewijs te borgen dat de herontwikkeling daadwerkelijk gebeurt en de verantwoordelijkheden van de betrokken partijen vastliggen. Ook is voorzien in de situatie dat de herontwikkeling niet (of niet tijdig) van de grond komt met hoe en wanneer de gemeente de herontwikkeling eventueel zelf ter hand kan nemen. Om de herontwikkeling direct aansluitend op de realisatie van het nieuwe stadion zeker te stellen, stort Stadion Feijenoord NV met ingang van 2022 jaarlijks

een bedrag van €1,5 mln. op een reserve-account tot uiteindelijk een bedrag van in totaal € 6 mln. Dit is weliswaar later dan afgesproken in de Position Paper, maar logisch omdat pas na Financial Close (de finale GO voor het nieuwe stadion) een concrete urgentie ontstaat om de toekomst van De Kuip zeker te stellen. Dit risico wordt (ongewijzigd sinds de vorige rapportage) goed beheerst.

**Risico: De stichting oordeelt, in afwijking van eerdere haalbaarheidsstudies door Stadion Feijenoord, dat de herontwikkeling voor haar geen haalbare optie is.**

De stichting oordeelt op grond van haar recent uitgevoerde haalbaarheidsstudie dat de herontwikkeling haalbaar is. Daarnaast is het op te bouwen reserve-account van € 6 mln. een goede prikkel om daadwerkelijk tot herontwikkeling te komen. Dit is een behoorlijke buffer voor de hele ontwikkeling, die in totaal ca € 100 mln. zal kosten. Daarnaast concludeert de stichting dat de scenario's een robuust resultaat laten zien en dat tegenvallers kunnen worden opgevangen. In de 1e fase van de planvorming worden een aantal onderwerpen die van invloed kunnen zijn op het robuuste resultaat, nader onderzocht, zodat er in een vroeg stadium op kan worden bijgestuurd. Een bijvoorbeeld is de inpassing van het programma, zoals de indoor atletiekbaan, in relatie tot het respecteren van de monumentwaarde. De stichting is bovendien van mening dat een goede herontwikkeling van belang is voor de verdere ontwikkeling van Feyenoord City die daarmee succesvoller zal zijn.

**Risico: De te realiseren outdoor atletiekfaciliteit en indoor multifunctioneel sportcentrum voldoen niet aan de huidige wensen, inzichten en maatstaven, omdat het conceptprogramma van eisen en het bijbehorende budget dateren uit 2016.**

Om dit risico te ondervangen borgt de procesovereenkomst dat het programma van eisen voor de outdoor atletiekfaciliteit en een indoor multifunctioneel sportcentrum in 2022, parallel aan de planvorming, wordt geactualiseerd. De maatschappelijke kijk op bijvoorbeeld duurzaamheid, klimaatadaptatie, inclusiviteit en topsport is sinds 2016 in beweging gekomen. Daarom is het goed om als college en raad de ambities voor de betreffende voorziening nogmaals tegen het licht te houden, geraamd op basis van een actueel prijspeil en mogelijk aangepast budget.

## Herontwikkeling Kuip – Moties

Moties:

1. Too much love will kill you (2021, Vonk)  
Tussenbericht bij aanbieding Voortgangsrapportage 7: afdoening bij 8e voortgangsrapportage 31 mei 2022.
2. Zet De Kuip niet buitenspel (2020, Simons, e.a.)  
Afdoening uiterlijk op 31 december 2021.

# Bestuurlijke documenten

## Moties

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
08-07-21	<a href="#">21bb9780</a>	Achbar/DENK	Supportershomes in het Feyenoord City stadion	Toezegging Stadion Feijenoord	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van de 7e voortgangsrapportage
08-07-21	<a href="#">21bb9773</a>	Vonk (CU-SGP) e.a.	Never walk alone	Voortgangsrapportage nr. 8	31-05-22
08-07-21	<a href="#">21bb9772</a>	Vonk (CU-SGP) e.a.	Too much love will kill you	Voortgangsrapportage nr. 8	31-05-22
08-04-21	<a href="#">21bb4725</a>	Simons/LR, Verkoelen/50PLUS	Motie De financiële black box van Feyenoord City	Financial Close	31-12-21
17-12-20	<a href="#">20bb19159</a>	Verheij/VVD, e.a.	Motie Supermotie	Gebiedskoersen	31-12-21
17-12-20	<a href="#">20bb19156</a>	Simons/ LR, Verheij/ VVD, Verkoelen/ 50PLUS	Behoud goede parkeeroplossing voor Forenzen	Voortgangsrapportage nr. 8	31-05-22
17-12-20	<a href="#">20bb19155</a>	Simons/LR, Tak/PvdA, Verkoelen/ 50PLUS, Verheij/VVD	Zet de kuip niet buitenspel	Financial Close	31-12-2021
17-12-20	<a href="#">20bb19154</a>	De Roon/D66, Kockelkoren/GL	Ruimte voor Maatschappelijk Initiatief	Voortgangsrapportage nr 7	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 23-11-2021
17-12-20	<a href="#">20bb19152</a>	De Roon/D66, Walgenbach/D66, Smet/GL	Een Kunstzinnige Buitenruimte	Voortgangsrapportage nr. 8	31-05-22
15-10-20	<a href="#">20bb15699</a>	Simons/LR, Achbar/DENK, Van Zevenbergen/SP	Motie Met Open Vizier	Vaststellen bestemmingsplan	Afdoeningsvoorstel in raadsvoorstel van 17-12-20
15-10-20	<a href="#">20bb15698</a>	Vonk/CU-SGP, e.a.	Motie Aandeel van Belang	Financial Commitment	Afdoeningsvoorstel in raadsvoorstel van 30-04-21

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
28-11-19	<a href="#">19bb24540</a>	Achbar/DENK	Motie Nachthoreca in Feyenoord City	Voortgangsrapportage nr. 5	Afdoeningsvoorstel in raadsvoorstel van 19-11-20
28-11-19	<a href="#">19bb24541</a>	Van Putten/LR, Verheij/VVD, Engeberts/PvdA	Motie Ruimte voor koop	Voortgangsrapportage nr. 5	Afdoeningsvoorstel in raadsvoorstel van 19-11-20
28-11-19	<a href="#">19bb24544</a>	Kockelkoren/G L, Vonk/CU-SGP, Van Putten/LR, Achbar/DENK	Publieke toegankelijkheid geborgd	Voortgangsrapportage nr. 8	31-05-22
28-11-19	<a href="#">19bb24545</a>	Verheij/VVD, e.a.	Feyenoord City binnen bereik	Voortgangsrapportage nr. 8	31-05-22
01-02-18	<a href="#">18bb943</a>	Wilson/LR, Verheij/VVD	Motie Géén twee naar één	Masterplan	Afdoeningsvoorstel in raadsvoorstel van 15-10-19
01-02-18	<a href="#">18bb892</a>	Mosch/LR	Motie Feyenoord op de straten	Voortgangsrapportage nr. 6	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 15-06-21
11-05-17	<a href="#">17bb4136</a>	Van der Lee/PvdD, Bruijn/PvdA	Motie Natuurvriendelijke oevers langs het nieuwe voetbalstadion	Start bouw nieuw stadion	31-03-23
11-05-17	<a href="#">17bb4135</a> <a href="#">Motie 28</a> <a href="#">BS17/00463</a>	Van der Lee/PvdD, Kathmann/PvdA	Motie Geen nieuw voetbalstadion zonder hoogwaardig OV-knooppunt	OV-visie/MIRT	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 13-02-18
11-05-17	<a href="#">17bb4134</a> <a href="#">Motie 27</a> <a href="#">BS17/00462</a>	Sies/CU, Bruijn/PvdA, Wilson/LR	Motie Communiceren kun je leren	Basisrapportage	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 13-12-17
11-05-17	<a href="#">17bb4133</a>	Knieriem/CDA, Wilson/LR, Verheij/VVD	Motie Beperk Bouwoverlast Veranda	Afspraken met ontwikkelentiteit voor start bouw stadion	31-03-22
11-05-17	<a href="#">17bb4132</a> <a href="#">Motie 25</a> <a href="#">BS17/00460</a>	Knieriem/CDA, Wilson/LR	Motie Veranda	Programma leefbaarheid	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 16-04-19

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
11-05-17	<a href="#">17bb4131</a> <a href="#">Motie 24</a> <a href="#">BS17/00459</a>	Knieriem/CDA	Motie Groen- en speelgarantie	Masterplan, afspraken met ontwikkelentiteit	Afdoeningsvoorstel in raadsvoorstel van 15-10-19
11-05-17	<a href="#">17bb4130</a> <a href="#">Motie 23</a> <a href="#">BS17/00458</a>	Eskes/CDA, Verheij/VVD, Wilson/LR	Motie P&R Feyenoord City	Bestemmingsplan	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 19-11-19 over deze rapportage
11-05-17	<a href="#">17bb4129</a> <a href="#">Motie 21</a> <a href="#">BS17/00457</a>	Verveen/D66	Motie Borg de Maatschappelijke Beloftes	Basisovereenkomst SEP	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 06-03-19
11-05-17	<a href="#">17bb4128</a> <a href="#">Motie 19</a> <a href="#">BS17/00456</a>	Kroon/D66, Peksert/Nida	Circulair Slopen	Afspraken met ontwikkelentiteit	Afdoeningsvoorstel in raadsvoorstel van 23-11-2021
11-05-17	<a href="#">17bb4127</a>	Verheij/VVD, De Kleijn/SP	Motie Structureel hoeft niet	Financial Commitment	Afdoeningsvoorstel in raadsvoorstel van 30-04-21
11-05-17	<a href="#">17bb4126</a> <a href="#">Motie 17</a> <a href="#">BS17/00455</a>	Verheij/VVD, De Klein/SP, Schampers/D66, Kroon/D66, Bokhove/GL Bruijn/PvdA	Motie Hand in hand met de metro	OV-visie/MIRT	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 14-11-17
11-05-17	<a href="#">17bb4125</a>	Verheij/VVD, e.a.	Verbind Feyenoord City met Zuid	Haalbaarheidsstudie Feijenoord XL	Af te doen in raad van 11-11-2021
11-05-17	<a href="#">17bb4124</a> <a href="#">Motie 15</a> <a href="#">BS17/00453</a>	Verheij/VVD, Bruijn/PvdA	Motie Prioriteit Feyenoord City	n.v.t.	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 13-09-18
11-05-17	<a href="#">17bb4123</a> <a href="#">Motie 14</a>	el Ouali/Nida, Peksert/Nida	Motie Feyenoord City OnderWijzer	Basisovereenkomst SEP	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 10-03-20
11-05-17	<a href="#">17bb4122</a> <a href="#">Motie 13</a>	el Ouali/Nida, Peksert/Nida	Motie Sportparticipatie	Basisovereenkomst SEP	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 06-03-19



Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
11-05-17	<a href="#">17bb4121</a> <a href="#">Motie 12</a> <a href="#">BS17/00452</a>	Peksert/Nida	Motie Fiets 'm er in	Masterplan Feyenoord City	30-09-19
11-05-17	<a href="#">17bb4120</a> <a href="#">Motie 11</a> <a href="#">BS17/00451</a>	Peksert/Nida, Verheij/VVD, Bokhove/GL	Motie Feyenoord City InterCity	OV-visie/MIRT	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 19 juni 2018
11-05-17	<a href="#">17bb4118</a> <a href="#">Motie 10</a> <a href="#">BS17/00450</a>	Peksert/Nida, Bruijn/PvdA	Motie Park & Sail	Mobiliteitscontract	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 03-04-18
11-05-17	<a href="#">17bb4117</a> <a href="#">Motie 9</a> <a href="#">BS17/00449</a>	Peksert/Nida	Motie – BENG! Vol energie, maar dan neutraal	Masterplan, partijselectie en VO Stadion	30-09-19
30-06-18	<a href="#">17bb4115</a> <a href="#">Motie 7</a> <a href="#">BS17/00448</a>	Goncalves/Pvd A Bokhove/GL	Motie Wederzijds Profijt omliggende wijken	Basisrapportage	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 13-12-17
11-05-17	<a href="#">17bb4114</a> <a href="#">Motie 6</a>	Concalves/Pvd A, Peksert/Nida, Kroon/D66, Bokhove/GL	Motie Maak Deltaplan Werk voor Rotterdammers	Basisovereenkomst SEP	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 06-03-19
11-05-17	<a href="#">17bb4112</a> <a href="#">Motie 5</a> <a href="#">BS17/0447</a>	Wilson/LR	Motie Zekerheid standplaatshouders Tussenbericht wethouder Struijvenberg op 23-10-17	1e vraag is afgedaan, 2e vraag uiterlijk bij opening stadion	31-01-25
11-05-17	<a href="#">17bb4111</a> <a href="#">Motie 4</a> <a href="#">BS17/00446</a>	Wilson/LR, Knieriem/CDA	Motie Hand in hand, clusters	Basisrapportage	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 13-12-17
11-05-17	<a href="#">17bb4110</a> <a href="#">Motie 3</a>	Wilson/LR	Motie Gecoördineerd programma sportparticipatie	Basisovereenkomst SEP	Afdoeningsvoorstel in collegebrief van 06-03-19
11-05-17	<a href="#">17bb4107</a>	Wilson/LR	Meer geld op het veld	Financial Close	Afdoeningsvoorstel in raadsvoorstel van 30-04-2021

Datum raad	Nummer	Indiener	Omschrijving	Afdoen nav	Deadline
15-12-16	<a href="#">16bb10638</a>	Bokhove/GL Verheij/VVD	Atletisch vermogen	Financial Close	31-08-2022
11-02-10	<a href="#">10gr506</a>	A. Bonte GL	Motie Energieneutraal Stadionpark. Collegebrief 4 april 2017	Masterplan Feyenoord City	Afdoeningsvoorstel in raadsvoorstel van 15-10-19
14-05-09	<a href="#">09gr1432</a>	CDA	Motie Fietsend naar Stadionpark	Mobiliteitscontract	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 03-04-18
14-05-09	<a href="#">09gr1426</a>	S. Belhaj, D66	Motie Altijd wat te doen rondom het Stadionpark Collegebrief 4 april 2017	Masterplan Feyenoord City	Afdoeningsvoorstel in raadsvoorstel van 15-10-19
14-05-09	<a href="#">09gr1423</a>	PvdA	Motie Metro op tijd voor nieuw stadion	Mobiliteitscontract	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 03-04-18
14-05-09	<a href="#">09gr1422</a>	Van Muijen/PvdA, Hagenaars-Baldee/CDA Bonte/GL	Motie integrale Verkeersstudie Stadionpark	Mobiliteitscontract	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 03-04-18
15-05-09	<a href="#">09gr1421</a>	De Kleijn/SP	Motie Bereikbaar stadion	Mobiliteitscontract	Afdoeningsvoorstel in collegebrief 03-04-18

## Stand van zaken schriftelijke vragen

Datum raad	Nummer	Steller	Omschrijving	Beantwoord
19-10-21	<a href="#">21bb13138</a>	Van der Velden/ PvdD	Feyenoord City - varia	
08-02-21	<a href="#">21bb001806</a>	Van der Velden/ PvdD	Kostenverhaal Gebiedsontwikkeling FC	09-03-21
14-05-21	<a href="#">21bb6254</a>	Simons e.a.	Aanvullende vragen	21-05-21
11-05-21	<a href="#">21bb6117</a>	Simons/LR, e.a.	Feyenoord City: een riskante operatie	21-05-21
30-11-20	<a href="#">20bb018420</a>	Jonker/SP	Aanvullende schriftelijke vragen over StiGAM	12-01-21
26-11-20	<a href="#">20bb17905</a>	Jonker/SP	Schriftelijke vragen over StiGAM	12-01-21
22-10-20	<a href="#">20bb15980</a>	Jonker/SP	Jaarrekening StiGAM	17-11-20
12-10-20	<a href="#">20bb15470</a>	Van der Velden/ PvdD	Nog meer kosten FC - vervolgvragen	17-11-20
18-09-20	<a href="#">20bb11625</a>	Simons/LR	Financiering technisch ontwerp stadion Feyenoord City	13-10-20
09-09-20	<a href="#">20bb10974</a>	Tak/PvdA	IJsselmonde verdient totaalvisie	17-11-20
30-07-20	<a href="#">20bb9983</a>	Van der Velden/ PvdD	Aanhoudende betrokkenheid oud - wethouder FOHGP bij Feyenoord City	15-09-20
28-07-20	<a href="#">20bb9922</a>	Tak/PvdA	Wie betaalt wat, kostenverdeling Feyenoord City	15-09-20
16-07-20	<a href="#">20bb9525</a>	Van der Velden/ PvdD	De verborgen financiering van Feyenoord City	15-09-20
01-06-20	<a href="#">21bb7133</a>	Van der Velden/ PvdD	Landaanwinning Feyenoord City	22-06-21
16-04-20	<a href="#">20bb4819</a>	Van der Velden/ PvdD	Lening aan Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas – vervolgvragen op 19bb20426	16-06-20

Datum raad	Nummer	Steller	Omschrijving	Beantwoord
25-03-20	<a href="#">20bb3881</a>	Van der Velden/ PvdD	Terinzagelegging en zienswijzen ontwerpbestemmingsplannen	07-04-20
11-12-19	<a href="#">19bb25274</a>	Tak/PvdA	Kan Feyenoord een jaar vertraging wel betalen?	28-01-20
10-12-19	<a href="#">19bb25108</a>	Vreugdenhil/L R	De conversie van een achtergestelde lening aan Stadion Feijenoord N.V. in één preferent aandeel	28-01-20
25-06-19	<a href="#">19bb17873</a>	Van der Velden/ PvdD	Private gebiedsontwikkeling Feyenoord City	24-09-19
10-06-19	<a href="#">19bb18810</a>	Verkoelen/ 50PLUS	De milieu-effecten van bestemmingsplannen (hebben deels betrekking op Feyenoord City)	14-01-20
12-03-19	<a href="#">19bb13036</a>	Van der Velden/ PvdD	De mening van 9000 fans over Feyenoord City	09-04-19
30-01-19	<a href="#">19bb11387</a>	Verkoelen/ 50PLUS	Varkenoordseviaduct	28-05-19
30-11-18	<a href="#">18bb10317</a>	Tak/PvdA	Beschuldiging diefstal en plagiaat plannen Feyenoord City	13-11-18
10-10-18	<a href="#">18bb8095</a>	Van Eikeren/ PvdA	Gebiedsontwikkeling Feyenoord City ook zonder	04-09-18
12-07-18	<a href="#">18bb5877</a>	Vreugdenhil/ LR	Hogere financieringslasten Feyenoord City	12-09-18
30-05-18	<a href="#">18bb4232</a>	Verheij e.a.	Doorrijden in IJsselmonde	19-06-18
01-05-18	<a href="#">18bb3478</a>	Vreugdenhil	Ontwikkelingen rond SEP Feyenoord City	05-06-18
29-03-18	<a href="#">18bb2664</a>	Van der Velden	Renovatie Kuip in MER	05-06-18
12-02-18	<a href="#">18bb1309</a>	Verveen	Invloed krediet Goldman Sachs op positie gemeente Rotterdam	06-03-18
26-01-18	<a href="#">18bb813</a>	Wilson/LR	Alcohol in De Kuip en Feyenoord City	20-02-18

Datum raad	Nummer	Steller	Omschrijving	Beantwoord
23-01-18	<a href="#">18bb513</a>	Van der Lee/ PvdD	Locatiekeuze Veranda-West en MER 2009 Feyenoord City	30-01-18
10-01-18	<a href="#">18bb220</a>	Verveen	Kat in de Sach	16-01-18
01-09-17	<a href="#">17bb7114</a>	Verheij/VVD	Voortgang Feyenoord City	26-09-17

### Stand van zaken toezeggingen

Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
08-07-21	<a href="#">21bb10053</a>	Van Gils	De wethouder zal de raad informeren zodra er meer duidelijkheid is over de garantiefaciliteit/overbrugging/overige participaties (30 miljoen).	31-12-21	Financial Close
08-07-21	<a href="#">21bb10052</a>	Van Gils	De wethouder zal de raad terugkoppeling geven over de t.z.t. te maken beloningsafspraken waarbij belangen gemeente als aandeelhouder en directie parallel lopen.	31-05-23	Beloningsafspraken
17-06-21	<a href="#">21bb8586</a>	Kurvers	De wethouder zal n.a.v. de vraag van dhr. Verheij nagaan waarom de namen van instituten op de lijst van eigenaren bij de vestiging voorkeursrecht Feyenoord City ook geheimhouding is opgelegd.	01-07-21	Wethoudersbrief 30-06-21
29-04-21	<a href="#">21bb5909</a>	Van Gils	De wethouder zal voorbeelden geven van voordrachten in raden van toezicht van niet verbonden partijen en aangeven hoe er daarmee omgegaan wordt indien er een subsidierelatie is.	10-06-21	6e Voortgangsrapportage Feyenoord City
29-04-21	<a href="#">21bb5908</a>	Kurvers	De wethouder zegt toe dat in de volgende voortgangsrapportage Feyenoord City gerapporteerd wordt over de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling en in het bijzonder de daaraan verbonden risico's voor de gemeente. Daarbij zal ook ingegaan worden op de nieuwe entiteit voor de landaanwinning en de afspraken met Stigam over de woningbouwimpulsgelden	10-06-21	6e Voortgangsrapportage Feyenoord City

Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
08-04-21	<a href="#">21bb4985</a>	Kurvers	De wethouder zal navraag doen bij het stadion over de leidingen van Evides en zal de raad hierover informeren	25-05-21	Voortgangsrapportage 6
03-12-20	<a href="#">20bb18629</a>	Kurvers	De wethouder geeft in zijn brief ook antwoord op de vraag van mevr. Zeegers over de aantallen decibel in de MER Feyenoord City	17-12-20	Wethoudersbrief 11-12-20
03-12-20	<a href="#">20bb18628</a>	Kurvers	De wethouder zal in een brief aangeven wat de afspraken zijn m.b.t. maatschappelijke voorzieningen in het bestemmingsplan en daarbij aangeven wat er daarin technisch mogelijk is om bijv. betaalbaarheid te garanderen	17-12-20	Wethoudersbrief 11-12-20
03-12-20	<a href="#">20bb18627</a>	Kurvers	De wethouder zal op een later moment in samenspraak met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas meer inzicht bieden in de inrichting van de openbare ruimte en de groenvoorziening	31-05-22	Voortgangsrapportage 8
03-12-20	<a href="#">20bb18625</a>	Kurvers	De wethouder stuurt een brief met nadere uitleg over wat er wel en niet mogelijk is met de Kuip in het bestemmingsplan Feyenoord City	17-12-20	Wethoudersbrief 11-12-20
19-11-20	<a href="#">20bb18271</a>	Kurvers	De wethouder stuurt bij de afdoening van de motie 'Publieke toegankelijkheid geborgd' het Plan Openbare Ruimte voor Feyenoord City naar de raad	31-05-22	Voortgangsrapportage 8
24-09-20	<a href="#">20bb14945</a>	Van Gils	In 2021 bij de besluitvorming nog eens bekijken of het publiek belang herijkt moet worden binnen de kaders van de Position Paper.	30-06-21	Toets Position Paper

Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
24-09-20	<a href="#">20bb14944</a>	Van Gils	In de eerstvolgende voortgangs-rapportage: - de planning voor de gebieds-ontwikkeling op te nemen, met daarbij een kaartje met de locaties en de kerndata, zodat de demarcatie zichtbaar gemaakt wordt in de ontwikkelgebieden - de planning op te nemen van wanneer de cultuurhistorische verkenning van "De Kuip" gereed is. - inzicht te bieden in de inzet van middelen vanuit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) voor het Sociaal Economisch Programma (SEP)	15-11-20	Voortgangs-rapportage nr. 5 19-11-20
19-12-19	<a href="#">19bb25591</a>	College	Informeren over de consequenties van uitstel van het nieuwe stadion voor de planning gebiedsontwikkeling na overleg met Feyenoord en Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas		Collegebrief 20-02-20
06-12-19	<a href="#">19bb24935</a>	Bokhove	Bij de afdoening van de motie Verheij e.a. 'Feyenoord City binnen bereik' de raad informeren over de situatie van de hondenschool in relatie tot de uitbreiding van P+R Beverwaard	31-05-22	Afdoen irt motie Feyenoord City binnen bereik
14-11-19	<a href="#">19bb23846</a>	Kurvers	Uitzoeken of toegankelijkheid van het gebied (met name vanwege veel trappen in plannen) wordt getoetst aan VN-verdrag rechten mensen met een beperking, danwel aan een ander kader betreffende toegankelijkheid		Wethouders-brief 28-11-19
14-11-19	<a href="#">19bb23847</a>	Kurvers	Informeren over de betrokkenheid van het Q-team bij het Masterplan en specifiek de feedback op de wijze waarop de monumentale oude Kuip in het plan verwerkt is		Wethouders-brief 28-11-19
25-06-19	<a href="#">19bb18037</a>	Van Gils	Terugkomen op het effect van de deal met de Verre Bergen op de businesscase		Wethouders-brief 23-09-19
25-06-19	<a href="#">19bb18036</a>	Van Gils	Het omzetten van de achtergestelde lening in aandelen schriftelijk toelichten (n.a.v. vragen dhr. Vreugdenhil.)		Wethouders-brief 23-09-19

Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
13-06-19	<a href="#">19bb17337</a>	Van Gils	In het overleg met Feyenoord aandacht vragen voor de betaalbaarheid van de seizoenkaarten		Wethouders-brief 17-07-19
09-05-19	<a href="#">19bb015788</a>	Van Gils	De financiële vragen van de heren Vreugdenhil en Tak naar aanleiding van de geactualiseerde businesscase voor het nieuwe stadion binnen twee weken schriftelijk beantwoorden		Wethouders-brief 29-05-19
09-05-19	<a href="#">19bb015787</a>	Van Gils	Eind juni komen met een procesvoorstel voor het investeringsmemorandum voor het nieuwe stadion.		Wethouders-brief 05-09-19
09-05-19	<a href="#">19bb015786</a>	Bokhove	Het Empaction Rapport over parkeren naar de commissie sturen en daarbij aangeven welke punten worden getoetst op juridische haalbaarheid en praktische uitvoerbaarheid.		Wethouders-brief 14-06-19
09-05-19	<a href="#">19bb015785</a>	Bokhove	De verkeersmaatregelen worden getoetst in het MER en het resultaat daarvan tegelijk met de MER aan de raad aangeboden	24-09-20	Voortgangs-rapportage nr. 5 19-11-20
09-05-19	<a href="#">19bb015784</a>	Kurvers	De vragen van de heer Van der Velden over de MER Feyenoord City binnen enkele weken schriftelijk beantwoorden		Wethouders-brief 25-06-19
09-05-19	<a href="#">19bb015783</a>	Kurvers	De wethouder zal t.z.t. de contractuele afspraken over het beheer van de buitenruimte ter bespreking voorleggen aan de commissie	31-05-22	Voortgangs-rapportage 8
22-11-18	<a href="#">18bb10167</a>	Kurvers	De wethouder komt bij het Masterplan Feyenoord City met een nadere toelichting op de verantwoordelijkheidsverdeling en governance bij de gebiedsontwikkeling		Collegebrief 16-04-19
22-11-18	<a href="#">18bb10159</a>	Bokhove	De wethouder stuurt in het 1e kwartaal 2019 de eerste monitor mobiliteit naar de commissie en zal de commissie ook daarna goed informeren over de voortgang van het mobiliteitsplan		Collegebrief 16-04-19



Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
17-01-19	<a href="#">19bb723</a>	Visser	Verzoek om reactie op burgerbrief plan Feyenoord City	07-02-19	Wethouders-brief 26-03-19
22-11-18	<a href="#">18bb10159</a>	Visser	Monitor Mobiliteit Feyenoord City	16-04-19	Collegebrief 16-04-19
22-11-18	<a href="#">18bb10167</a>	Visser	Governance gebiedsontwikkeling	31-03-19	Collegebrief 16-04-19
22-11-18	<a href="#">18bb10170</a>	Visser	Onafhankelijke toets businesscase	09-04-19	Collegebrief 09-04-19
22-11-18	<a href="#">18bb10162</a>	Bokhove	Participatie BewonersBelangenVeranda	01-01-19	Wethouders-brief 31-01-19
22-11-18	<a href="#">18bb10169</a>	Visser	Businesscase Feyenoord City	01-01-19	Collegebrief 21-02-19
12-09-18	<a href="#">18bb6771</a>	Visser	Actua Rapport ISG	30-04-21	Raadsvoorstel 30-04-21
20-06-18	<a href="#">18bb5204</a>	Visser	Respons enquête seizoenkaart-houders	31-12-18	Collegebrief 21-02-19
20-06-18	<a href="#">18bb5208</a>	De Langen	Ambitie sportparticipatie Feyenoord City		Collegebrief 06-03-19
20-06-18	<a href="#">18bb5209</a>	De Langen	Cijfers op wijkniveau Feyenoord City		Collegebrief 06-03-19
16-05-18	<a href="#">18bb5209</a>	Visser RO	Cijfers op wijkniveau Feyenoord City	28-08-18	Collegebrief 06-03-19
16-05-18	<a href="#">18bb5208</a>	Visser RO	Ambitie sportparticipatie Feyenoord City	21-11-18	Collegebrief 06-03-19
16-05-18	<a href="#">18bb5204</a>	Visser RO	Respons enquête seizoenkaart-houders Feyenoord	21-11-18	Collegebrief 21-02-19

Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
16-05-18	<a href="#">18bb5202</a>	Visser RO	Tussenstand ProRail Feyenoord CItY	21-11-18	Collegebrief 06-11-18
16-05-18	<a href="#">18bb5207</a>	Visser RO	Bezien of de afspraken met Feyenoord over het meten van afspraken objectiever kunnen	21-11-18	Wethoudersbri ef 27-09-18
16-05-18	<a href="#">18bb5206</a>	Visser RO	Actieplan mobiliteit naar de commissie sturen	21-11-18	Wethoudersbri ef 27-09-18
08-03-18	<a href="#">18bb2268</a>	Visser Raad	Nagaan of de overeenkomst van de oorspronkelijke achtergestelde lening aan de raad ter beschikking kan worden gesteld		Collegebrief 11-07-18
01-02-18	<a href="#">18bb1135</a>	Simons BWB	Dat er een alternatief bij het stadion komt voor de 200 dagparkeerders op de P+R Noorderhelling		Wethouders- brief 27-09-18
01-02-18	<a href="#">18bb1136</a>	Visser	Wethouder zegt toe na overleg met Stadion Feyenoord de voorwaarden voor de bruglening Feyenoord City onder geheimhouding met de raad te delen	15-05-18	Collegebrief 17-07-18
17-01-18	<a href="#">18bb594</a>	Visser	Wethouder zegt toe te informeren over de mobiliteitsmaatregelen die Feyenoord sinds mei 2017 heeft gerealiseerd	30-01-18	Wethouders- brief 30-01-18
07-09-17	<a href="#">17bb7452</a> <a href="#">BS17/00818</a>	Simons	De wethouder stuurt de raad een brief waarin hij aangeeft hoe in overleg met Feyenoord het parkeren wordt opgelost als de Noorderhelling wegvalt als parkeergelegenheid.	30-09-18	Wethouders- brief oktober 2018
11-05-17	<a href="#">17bb4270</a> <a href="#">BS17/00451</a>	Visser BWB	De wethouder stuurt bij de voorjaarsnota een brief met de stand van zaken Feyenoord City waarin hij ingaat op de aangenomen moties en amendementen	31-01-18	Voorstel afdoening is verstuurd met Basisrapporta ge

Datum	Nummer	Door	Omschrijving	Deadline	Afdoen nav
11-05-17	<a href="#">17bb4271</a> <a href="#">BS17/00435</a>	Visser BWB	De wethouder zegt een scan toe en rapporteren over tussenresultaten (nav motie 16 17bb4125 Verbind Feyenoord City met Zuid)	01-09-20	Haalbaarheids studie Feijenoord XL
11-05-17	<a href="#">17bb4270</a> <a href="#">BS17/00451</a>	Visser BWB	De wethouder stuurt bij de voorjaarsnota een brief met de stand van zaken Feyenoord City waarin hij ingaat op de aangenomen moties en amendementen	31-01-18	Voorstel afdoening is verstuurd met Basisrapportage
12-04-17	<a href="#">17bb3471</a> <a href="#">BS17/00347</a>	Langenberg Cie BWB	Het college zal het mobiliteitscontract ter goedkeuring voorleggen aan de raad.	03-04-18	Voorstel afdoening is verstuurd met Mobiliteitscontract
12-04-17	<a href="#">17bb3470</a> <a href="#">BS17/00346</a>	Langenberg Cie BWB	Parkeren in de wijken – De wethouder zal de commissie in het najaar informeren over de resultaten van het overleg over het parkeren in de wijken tijdens wedstrijden/evenementen in het stadion	31-10-18	Collegebrief 06-11-18
16-02-17	<a href="#">17bb1109</a> <a href="#">BS17/00140</a>	Schneider BWB	De wethouder zegt toe te informeren over de noodzakelijke ambtelijke capaciteit voor de uitvoering van de grote projecten	26-07-17	Voorstel afdoening in wethoudersbrief Simons

#### Overige correspondentie

Datum	Nummer	Type	Onderwerp
27-09-21	<a href="#">21bb010388</a>	Raadsinformatiebrief	Hervatten proef parkeerduurbepering op Veranda
29-06-21	<a href="#">21bb008478</a>	Raadsinformatiebrief	Aanpassing ontwerp op het nieuwe Gamma-gebouw voor terugdringen methaanemissie bij P+R Noorderhelling.
22-06-21	<a href="#">21bb008150</a>	Wethoudersbrief	Nadere informatie over Financial Commitment Feyenoord City
15-06-21	<a href="#">21bb007667</a>	Raadsinformatiebrief	Aanbieding voortgangsrapportage nr 6
15-06-21	<a href="#">21bb007302</a>	Raadsvoorstel	Aanwijzing gronden Wet Voorkeursrecht

Datum	Nummer	Type	Onderwerp
15-06-21	<a href="#">21bb007354</a>	Raadsinformatiebrief	Bestuurlijke reactie onderzoek Rekenkamer
30-04-21	<a href="#">21bb005640</a>	Raadsvoorstel	Toets Position Paper
13-04-21	<a href="#">21bb4497</a>	Raadsinformatiebrief	WVG-vestiging Feyenoord City
17-12-20	<a href="#">20bb010634</a>	Raadsvoorstel	Bestemmingsplan FC
11-12-20	<a href="#">20bb018600</a>	Wethoudersbrief	Bestemmingsplan FC – toezeggingen commissievergadering MPOF
01-12-20	<a href="#">20bb018066</a>	Wethoudersbrief	Bestemmingsplan FC
19-11-20	<a href="#">20bb015925</a>	Collegebrief	Aanbieding voortgangsrapportage Nr. 5
24-09-20	<a href="#">20bb10634</a>	Raadsvoorstel	Vaststellen bestemmingsplan
30-07-20	<a href="#">20bb9343</a>	Collegebrief	Voortgang nieuw stadion
15-07-20	<a href="#">20bb8932</a>	Wethoudersbrief	Voortgang mobiliteitsaanpak
09-07-20	<a href="#">20bb8589</a>	Wethoudersbrief	Voortgang gebiedsontwikkeling
09-07-20	<a href="#">20bb9005</a>	Wethoudersbrief	Voortgang sociaal economisch programma
19-05-20	<a href="#">20bb6110</a>	Wethoudersbrief	Voortgang Feyenoord City in coronatijd
22-04-20	<a href="#">20bb5097</a>	Wethoudersbrief	Ontraden motie afspraak is afspraak
14-04-20	<a href="#">20bb4557</a>	Collegebrief	Impact coronamaatregelen op Feyenoord City
31-03-20	<a href="#">20bb4269</a>	Raadsvoorstel	Geheimhouding documenten gebiedsontwikkeling Feyenoord City

Datum	Nummer	Type	Onderwerp
20-02-20	<a href="#">20bb2048</a>	Collegebrief	Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan Feyenoord City
20-02-20	<a href="#">20bb2050</a>	Collegebrief	Verzoek raadsleden om correspondentie vooroverleg bestemmingsplan Feyenoord City
18-01-20	<a href="#">20bb593</a>	Raadsvoorstel	Aangepast coördinatiebesluit Feyenoord City
14-01-20	<a href="#">19bb25190</a>	Collegebrief	Proef parkeerduurbeperving De Veranda
19-11-19	<a href="#">19bb23613</a>	Collegebrief	Aanbieding 4e voortgangsrapportage
15-10-19	<a href="#">19bb21318</a>	Raadsvoorstel	Vaststelling Masterplan Feyenoord City en wegonttrekking deel Korte Stadionweg
17-06-19	<a href="#">19bb17397</a>	Wethoudersbrief	Nav brief Stadion Feijenoord over gift van De Verre Bergen
16-04-19	<a href="#">19bb14203</a>	Collegebrief	Aanbieding 3e voortgangsrapportage

# Mijlpalen en planning

## Tijdslijn Feyenoord city - gerealiseerde mijlpalen

Datum	Omschrijving	Wie
<b>Augustus 2021</b>	Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling De Kuip	stichting
<b>Juli 2021</b>	Financial commitment onder voorwaarden	raad
	Cultuur-historische waardestelling De Kuip	stichting
<b>Juni 2021</b>	Vestiging Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG)	raad
	Aanpak parkeerregulering Feyenoord City	college
<b>Mei 2021</b>	Uitspraak voorlopige voorziening bestemmingsplan	raad van state
<b>April 2021</b>	Ondertekening Procesovereenkomst Herontwikkeling De Kuip	stadion en stichting
	Raadsvoorstel Toets Position Paper	college
	Toetsrapport Position Paper	raad
	Investeringsmemorandum nieuw stadion	stadion en bvo
	Vaststellen businesscase nieuw stadion	stadion en bvo
	Oplevering waardestellingsrapport De Kuip	stichting
	Vestigen voorkeursrecht (WVG)	college
<b>Maart 2021</b>	Vorming ontwikkelcombinatie Heijmans – AM	stichting
<b>Februari 2021</b>	Start campagne gebiedsmarketing	stichting
<b>Januari 2021</b>	Bestuurlijk woon-werkakkoord met provincie	college
	Start bouw Gamma en P+R Noorderhelling	private partij
	Gebiedsfinanciering rond	stichting
<b>December 2020</b>	Vaststelling Bestemmingsplan	raad
<b>September 2020</b>	Subsidiebeschikking woningbouwimpuls	rijk
	Besluit maken Technisch ontwerp nieuw stadion	stadion feijenoord
	Bestemmingsplan ter vaststelling naar raad	college
<b>Augustus 2020</b>	Uitbreiding Schoolsportprogramma naar 3 scholen en 1.200 leerlingen	feijenoord
<b>Juni 2020</b>	Vaststelling 3e actieplan mobiliteit (2020/21)	feijenoord
<b>Mei 2020</b>	Herziene aanvraag omgevingsvergunning	stadion feijenoord
	Opdracht Deloitte toetsen Position Paper	raad
<b>Februari 2020</b>	Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan	college
	Herzien coördinatiebesluit	raad
<b>Januari 2020</b>	Convenant met onderwijsinstellingen irt SEP	feijenoord
<b>December 2019</b>	Besluit een jaar uitstel opening stadion	stadion en feijenoord
<b>November 2019</b>	Vaststelling Masterplan	raad
<b>September 2019</b>	Aanbieding Masterplan aan gemeente	stichting
	Oplevering DO en aanvraag omgevingsvergunning	stadion
<b>April 2019</b>	Wettelijk overleg	gemeente
	Bouwpartner stadion geselecteerd	stadion
	Ondertekening driepartijenovereenkomst	stadion feijenoord, stichting, gemeente
	Onafhankelijke toets businesscase 2.0	gemeente
	1e monitoringsrapportage mobiliteit	stadion feijenoord, gemeente
	Vaststelling 2e actieplan mobiliteit	stadion feijenoord, gemeente

Datum	Omschrijving	Wie
<b>Maart 2019</b>	Wijziging Welstandsnota	gemeente
	Perspresentatie nieuw stadion	stadion feijenoord
	Ondertekening Basisovereenkomst SEP	gemeente, feyenoord
	Opening eerste clubhuis feyenoord op Afrikaanderplein	feyenoord
<b>Februari 2019</b>	Benoeming leden welstandskamer (Q-team)	college
<b>December 2018</b>	Besluit vervolg planontwikkeling nieuw stadion	feyenoord, stadion, feijenoord
<b>Oktober 2018</b>	Ondertekening raamovereenkomst met stichting	gemeente
	Koopovereenkomst met stichting Parkstad-Zuid	gemeente
<b>September 2018</b>	Ondertekening mobiliteitscontract	gemeente, feyenoord
	Vaststelling 1e actieplan mobiliteit	gemeente, feyenoord
<b>Juli 2018</b>	Oprichting Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas	feyenoord
	Selectie consortium 1e fase gebiedsontwikkeling	feyenoord
	Selectie ontwikkelaar Parkstad Zuid	feyenoord
	Start wijzigingsprocedure Welstandsnota	college
	Instellen welstandskamer	college
<b>Juni 2018</b>	Nota van Beantwoording MER	college
	Nota van Uitgangspunten Nieuwe Feyenoord Stadion	college
<b>April 2018</b>	Basisovereenkomst mobiliteit	college
	Intentieovereenkomst SEP	college
<b>Februari 2018</b>	Vorbereidingsbesluit bestemmingsplan	raad
	Coördinatiebesluit	raad
	Brugfinanciering Goldman Sachs	feyenoord
<b>Januari 2018</b>	Startdocument bp/mer ter inzage	college
	PVE nieuwe stadion	feyenoord
<b>December 2017</b>	Basisrapportage	college
<b>November 2017</b>	Participatieconvenant veranda	3 partijen
<b>Oktober 2017</b>	Inschrijving Nieuw Stadion BV bij KVK informatiemarkt in De Kuip	stadion feijenoord
<b>Juli 2017</b>	Aanwijzing risicovol project	raad
<b>Mei 2017</b>	Vaststelling position paper	raad
	Vaststelling mobiliteitsplan	raad

## Ontwikkeling Planning Feyenoord City sinds 2017

### Gebiedsontwikkeling

#### Masterplan

- in Position paper (mei 2017) – eind 2017
- in Basisrapportage (nov 2017) – midden 2018
- in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – begin 2019
- in Voortgangsrapportage 3 (apr 2019) – midden 2019
- in Voortgangsrapportage 4 (okt 2019) – iets verder in het midden van 2019
- in Voortgangsrapportage 5 (okt 2020) – afgerond

**Ter inzagelegging bestemmingsplan/vergunning aanvraag stadion**

in Position paper (mei 2017) – geen info  
in Basisrapportage (nov 2017) – geen info  
in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – midden 2019  
in Voortgangsrapportage 3 (apr 2019) – eind 2019  
in Voortgangsrapportage 4 (okt 2019) – begin 2020  
in Voortgangsrapportage 5 (okt 2020) – afgerond

**Vaststelling bestemmingsplan**

in Position paper (mei 2017) – iets na midden 2019  
in Basisrapportage (nov 2017) – iets verder opgeschoven naar eind 2019  
in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – eind 2019  
in Voortgangsrapportage 3 (apr 2019) – midden 2020  
in Voortgangsrapportage 4 (okt 2019) – midden 2020  
in Voortgangsrapportage 5 (okt 2020) – eind 2020  
in Voortgangsrapportage 6 (apr 2021) – afgerond

**Onherroepelijk bestemmingsplan/vergunning stadion**

in Position paper (mei 2017) – geen info  
in Basisrapportage (nov 2017) – geen info  
in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – midden 2020  
in Voortgangsrapportage 3 (apr 2019) – begin 2021  
in Voortgangsrapportage 4 (okt 2019) – begin 2021  
in Voortgangsrapportage 5 (okt 2020) – naar het einde van 2021  
in Voortgangsrapportage 6 (apr 2021) – eind 2021  
in Voortgangsrapportage 7 (okt 2021) – begin 2022

**Stadion****VO stadion**

in Position paper (mei 2017) – iets na het midden van 2017  
in Basisrapportage (nov 2017) – midden 2018  
in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – eind 2018  
in Voortgangsrapportage 3 (apr 2019) – eind 2018  
in Voortgangsrapportage 4 (okt 2019) – eind 2018  
in Voortgangsrapportage 5 (okt 2020) – afgerond

**Financial close/financial commitment (toets gemeente op position paper)**

in Position paper (mei 2017) – begin 2019  
in Basisrapportage (nov 2017) – midden 2019  
in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – eind 2019 tot midden 2020  
in Voortgangsrapportage 3 (apr 2019) – midden 2020  
in Voortgangsrapportage 4 (okt 2019) – midden 2020  
in Voortgangsrapportage 5 (okt 2020) – midden 2021  
in Voortgangsrapportage 6 (apr 2021) – midden 2021  
in Voortgangsrapportage 7 (okt 2021) – eind 2021

**Start bouw stadion**

in Position paper (mei 2017) – midden 2019  
in Basisrapportage (nov 2017) – midden 2020  
in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – midden 2020  
in Voortgangsrapportage 3 (apr 2019) – begin 2021  
in Voortgangsrapportage 4 (okt 2019) – begin 2021  
in Voortgangsrapportage 5 (okt 2020) – begin 2021  
in Voortgangsrapportage 6 (apr 2021) – begin 2021  
in Voortgangsrapportage 7 (okt 2021) – midden 2022



**Opening stadion**

in Position paper (mei 2017) – begin 2023

in Basisrapportage (nov 2017) – midden 2023

in Voortgangsrapportage 2 (okt 2018) – midden 2023

in Voortgangsrapportage 3 (apr 2019) – midden 2024

in Voortgangsrapportage 4 (okt 2019) – midden 2024

in Voortgangsrapportage 5 (okt 2020) – midden 2025

in Voortgangsrapportage 6 (apr 2021) – midden 2025

in Voortgangsrapportage 7 (okt 2021) – iets na het midden van 2025

# Voorwaarden Gemeentelijke Position paper

Stand van zaken Randvoorwaarden voor investeringsbesluit (cf amendement op raadsbesluit 8 juli 2021)

Randvoorwaarde	Stand van Zaken (medio nov 2021)
1.1 Toekomstige toetredende partijen onderschrijven de overkoepelende ambitie van Feyenoord City en de inhoud van dit Position Paper.	Stichting en stadion hebben met de ESCO een ontwikkelovereenkomst gesloten voor het maken van een definitief aanbod voor een integraal duurzaam energiesysteem voor fase 1. Overeengekomen is dat de ESCO daarin ook invulling geeft aan de doelstellingen op het gebied van het SEP. Daarnaast wordt gewerkt aan bepalingen over de door aannemers te leveren bijdragen aan het SEP. De gemeente levert hiervoor input. De eisen aan circulair bouwen worden eveneens in de contracten met aannemers opgenomen. Voorafgaand aan het contracteringsproces worden de eisen met de gemeente besproken en afgestemd zodat deze als minimum in de uitvragen meegaan.
4.1 De verkoop van de gemeentelijke grond in fase 1 vindt plaats op basis van marktconforme waardering, onderbouwd middels taxatie en conform gemeentelijke gronduitgifteregels.	De taxatie wordt volgens deze regels opgesteld en is vrijwel gereed. Deze wordt verwerkt in de overeenkomst.
5.1 De aankoop van de grond onder het nieuwe stadion vindt middels gemeentelijke verwervingsregels plaats en wordt onderbouwd middels een marktconforme taxatie.	De taxatie is uitgevoerd en gereed. De koopovereenkomst is getekend en bevat het in de taxatie vastgestelde bedrag. De koopovereenkomst is verder opgezet conform gemeentelijke standaard, aangevuld met de opschortende voorwaarden die voortvloeien uit voorwaarde 5.2 (zie hierna).
5.2 De Gemeente heeft bij aankoop voldoende zekerheid over de realisatie van het stadion.	In de koopovereenkomst zijn de randvoorwaarden 5.2 t/m 5.2f als opschortende voorwaarde opgenomen. De daadwerkelijke koop kan dus pas plaatsvinden na de invulling van deze voorwaarden. Teven is het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie als voorwaarde opgenomen, aangezien de grondtransactie via de grondexploitatie zal lopen (en na samenvoeging met de gemeentelijke gronden in erfpacht zal worden uitgegeven)
5.3 De aankoopprijs is gemaximeerd op €60m (prijspeil 2016).	Voor de aankoopprijs van de gronden onder het stadion is een grondwaarde taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur. Deze taxateur heeft op basis van onder andere de businesscase van het stadion de grondwaarde onder het stadion bepaald. Deze grondwaarde is als aankoopprijs in de aankoopovereenkomst vastgelegd. Dit heeft geresulteerd in een aankoopprijs die iets lager uitvalt dan de €60 mln prijsspeil 2016.
5.4 De Gemeente koopt de grond aan en geeft deze vervolgens direct in erfpacht uit	De koopovereenkomst is getekend, met een getekend erfpachtcontract als voorwaarde. Na aankoop van de grond, het samenvoegen met de gemeentelijke grond en het bouwrijp maken wordt

Randvoorwaarde	Stand van Zaken (medio nov 2021)
	de grond in erfpacht uitgegeven (de erfpachtovereenkomst is bij aankoop onvoorwaardelijk getekend, de daadwerkelijke vestiging van de erfpacht vindt op dat moment plaats)
6.1 De uitgifte in erfpacht vindt conform gemeentelijke (taxatie-)regels, en direct bij aankoop plaats. 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).	De taxatie van de grondwaarde is gereed. Zoals in de vgr eerder gemeld is dit op basis van een waardebepaling en niet kostengebaseerd. Het canonpercentage moet nog definitief worden vastgesteld.
6.2 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 (de Gemeente zal de aan de erfpacht verbonden grondwaarde in alle omstandigheden handhaven en daarop geen afboekingen doen).	Bij de toets zal gecheckt worden of de algemene erfpachtvoorwaarden van de gemeente van toepassing zijn verklaard op en aangehecht bij de erfpachtovereenkomst, en of de canonverplichting is conform de waternal van BC 2.1 opgenomen in de definitieve financieringsdocumentatie. Deze documenten zijn nog niet in definitieve vorm beschikbaar voor de toetsing.
6.3 Financiers onderschrijven de waternal (waarin de positie van de erfpacht is vastgelegd).	Zie 6.2
9.1 De Gemeente neemt voor maximaal €40m deel in het eigen vermogen.	Bij de toets zal gecheckt worden of dit is opgenomen in de aandeelhoudersovereenkomst en de statuten. Met de beoogde nieuwe aandeelhouders is gewerkt aan het opstellen van een aandeelhoudersovereenkomst. Na afronding van de aandeelhoudersovereenkomst zullen de statuten vormgegeven worden. Dit proces is afhankelijk van het moment van Financial Close en staat op dit moment on hold. Deze documenten zijn dus nog niet in definitieve vorm beschikbaar voor de toetsing.
9.2 De Gemeente kent een maximaal aandeel van 49% in het gewoon aandelenkapitaal.	Zie 9.1
9.5 De inbreng van het eigen vermogen is alleen bestemd voor het nieuwe stadion.	Bij de toets zal gecheckt worden of dit is opgenomen in de aandeelhoudersovereenkomst en het directiereglement. Deze beide documenten zijn nog niet afgerond. Dit proces is afhankelijk van het moment van Financial Close en staat op dit moment on hold.
9.6 Mede op basis van de risicoanalyse is nader tussen de 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.	De finale transactiedocumentatie is nog niet beschikbaar voor toetsing.
11.1 In overeenstemming met de banken en andere vermogensverschaffers zal sprake moeten zijn van de Gemeente conveniërende afspraken m.b.t.:	Zie 11.1a

Randvoorwaarde	Stand van Zaken (medio nov 2021)
11.1a (a) Statuten NV Stadion Feijenoord en de zeggenschap (de bevoegdheden voor de Algemene vergadering van aandeelhouders (AvA)).	De aangepaste statuten moeten nog opgesteld worden. Dit proces staat op dit moment on hold.
11.1a.1 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.	Zie 11.1a
11.1a.2 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.	Zie 11.1a
11.1a.3 Bevoegdheid van de AvA tot benoeming, schorsing en ontslag van RvC en bestuur.	Zie 11.1a
11.1a.4 Doorwerking van de genoemde bevoegdheden van de AvA bij de moederverenootschap naar de dochterverenootschappen.	Zie 11.1a
11.1a.5 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.	Zie 11.1a
11.1a.6 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. Hiernaast ziet de zeggenschap op het publiek belang dat voor de Gemeente motivatie is om deel te nemen.	Zie 11.1a
11.1b De feitelijke trekking op de financiering zal verbonden zijn aan formeel juridische en inhoudelijke voorwaarden. Deze zullen door de banken en Gemeente gezamenlijk worden vastgesteld.	Dit zal getoetst worden op basis van het getekend erfpachtcontract, aanneemcontract en verstrekkingvoorwaarden die gesteld worden door banken. Deze documentatie is nog niet beschikbaar.
11.1c Voor de Gemeente zullen bij de verstrekkingvoorwaarden in ieder geval de volgende onderwerpen aan bod moeten komen, waarbij de precieze inhoud en invulling in overleg met Feijenoord Stadion N.V. en de banken zullen worden vastgesteld:	Volledige zekerheid zal worden verkregen indien alle vergunningen definitief zijn. De gemeenteraad kan een condition precedent opnemen in haar besluitvorming voor het definitief worden van de vergunningen.
11.1c.1 Zekerheid m.b.t. bestemmingsplan, omgevingsvergunning en andere vergunningen	Zie 11.1c
11.1c.2 Vergroten zekerheden exploitatie/omzet	Zie 11.1b
12.5 Gemeente sluit met Stadion Feijenoord NV een incentiveregeling af. Vanaf januari 2020 zet Feijenoord NV, tot het moment van zekerheid, jaarlijks een bedrag van €1,5m op een reserve account als incentive om de herontwikkeling direct aansluitend op de realisatie van het nieuwe stadion ter hand te nemen. Dit reserve account is in 2023 gemaximeerd op in totaal €6m, mocht er voor die tijd nog geen contract met een aannemer of de	Deze regeling wordt op dit moment uitgewerkt.

Randvoorwaarde	Stand van Zaken (medio nov 2021)
opstallen verkocht zijn. Het geld komt vrij op het moment dat zekerheid over de herontwikkeling bestaat.	

#### Resterende Randvoorwaarden

Randvoorwaarde	Stand van Zaken (medio nov 2021)
2.1c Vanaf 2020 jaarlijks minimaal 310 arbeidskrachten uit Zuid inzetten voor laag- en ongeschoold werk.	Hier wordt iedere voortgangsrapportage over gerapporteerd
9.3 Uitgangspunt van het eigen vermogen is de in de haalbaarheidsstudie geschetste conservatieve financieringsstructuur.	Deze toets kan pas uitgevoerd worden nadat (onder andere) de aanneemsom bekend is. Dit proces staat on hold.
10.2 Voor de deelname van de Gemeente is ook inzicht in de overige financiers van belang. De deelname van gerenommeerde, maatschappelijke betrokken aandeelhouders met zegenschap is voor de Gemeente uitgangspunt. Gemeente zal met Feyenoord overleggen over de eisen die gesteld worden aan de financiers.	Er is met Kenniscentrum BIBOB contact gelegd voor deze toetsing.
11.1c.4 Sub 2 Vergrote zekerheid vastgoedwaarde: In de uitvoeringsfase sturen op bouwkwaliteit.	Deze toets wordt uitgevoerd na afsluiten van het aanneemcontract. Dit proces staat <b>on hold</b>
1.1c.5 Sub 2 Demarcatie: Heldere demarcatie geldstromen Stadion, VOF en BVO.	Dit is en blijft een continue onderwerp van aandacht. Dit zal in de definitieve transactiedocumentatie verwerkt worden.
11.2 Sub 1 Eind 2017 moet er een concreet voorstel liggen voor het toewerken naar een organisatie die gesteld staat voor de verbrede exploitatie.	Geen bijzonderheden. Dit komt in een latere fase van het project aan de orde.
12.2 Bij herontwikkeling zal de grondslag voor de erfpacht opnieuw moeten worden vastgesteld of zal grondverkoop plaatsvinden. De waardebeoordeling hiervoor zal door middel van een taxatie van de herontwikkeling op de reguliere residuele waardebeoordelingsmethodiek plaatsvinden. De waarde van de grond horend bij de herontwikkeling van de Kuip wordt conform gemeentelijk grondbeleid bepaald.	Dit is aan de orde op het moment dat er een ver genoeg uitgewerkt plan voor de herontwikkeling van de Kuip is
12.3 De ontwikkeling van de outdoor atletiekbaan en het multifunctionele sportcentrum wordt voor een taakstellend bedrag (prijsspeil 2016) in de Kuip gerealiseerd. 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 relatie op de Sportcampus overschrijden. Voor de Gemeente is voorwaarde dat dit ook in de verdere uitwerking taakstellend zo blijft. Bedragen zijn bekend bij Feyenoord.	Dit is aan de orde op het moment dat de planvorming voor de herontwikkeling van de Kuip start
12.8 Bovengenoemde voorwaarden (van 12) worden opgenomen in overeenkomsten met derden.	De gemeentelijke projectorganisatie Feyenoord city kent de haalbaarheidsstudie. De uitkomsten zijn aan de commissie MPOF toegelicht. De ontwikkelovereenkomst is vrijwel gereed

Randvoorwaarde	Stand van Zaken (medio nov 2021)
<p>13.1b De Gemeente gaat er vanuit dat Feyenoord met haar partners uitvoering geeft aan de belangrijkste bouwstenen van het mobiliteitsplan: (i) koppeling ticket aan vervoerswijze, voor zowel Feyenoord--evenementen als andere evenementen (ii) opzetten arrangementen, gericht op zowel Feyenoord-evenementen als andere evenementen (iii) Afspraken met vervoerders over capaciteit ten tijde van evenementen (iv) verbeteren kwaliteit alternatieve vervoerswijzen.</p>	<p>De gesprekken met de NS hierover zijn geïntensiveerd. In de monitoringsrapportage van komend jaar zal op de dan actuele situatie ingegaan worden.</p>
<p>13.1c.2 Uitwerking van een incentiveregeling, 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</p>	<p>Dit is op dit moment nog niet aan de orde. Tezijntijd zal hierover gerapporteerd worden</p>
<p>13.1e 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</p>	<p>Stadion Feijenoord heeft dit in voorbereiding om bij de start van de realisatie hiermee gereed te zijn. Concreet betreft dit de NS, RET en aanbieders van vervoer over water</p>
<p>13.2b Realiseren en organiseren van voldoende parkeerplaatsen</p>	<p>Dit is op dit moment nog niet aan de orde. In de Nota's van Uitgangspunten voor de deelprojecten in het projectgebied is dit als eis meegegeven. Tezijntijd zal hierover gerapporteerd worden</p>
<p>13.2g 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.</p>	<p>De Nota van Uitgangspunten Waterfront wordt op korte termijn vastgesteld. In de volgende vgr zal hierover gerapporteerd worden</p>
<p>15.1a 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 de detailhandel stelt de Gemeente de volgende eisen (i) duidelijke onderbouwing door middel van een volledig DPO detailhandel (ii) een duidelijke strategie voor het gebied (inclusief Veranda) waarbij rekening gehouden wordt met de impact op bestaande detailhandel en provinciaal en gemeentelijk beleid (iii) afspraken over het borgen van de gethematiseerde detailhandel</p>	<p>Hierover zal in de komende voortgangsrapportages worden gerapporteerd, met dien verstande dat over individuele gesprekken niet gerapporteerd kan worden</p>
<p>15.1c Om de kans op een regulier treinstation in dit gebied te vergroten dienen in de uitwerking ook het voor- en natransport zo optimaal mogelijk gefaciliteerd te worden (fietsenstallingen, dubbelgebruik parkeren ten behoeve van P+R en toeleidende looproutes).</p>	<p>In het kader van de MIRT-verkenning Oeververbindingen Rotterdam wordt ook het Station Stadionpark bestudeerd. De gesprekken met ProRail en NS over het station en de bijbehorende voorzieningen zijn gestart, maar kunnen pas concreet worden bij een definitieve go voor het station. Voor Feyenoord city geldt dat deze uitkomsten echt relevant worden bij de uitwerking van fase 3</p>
<p>15.1h 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</p>	<p>De demarcatie tussen gemeente en private partijen is duidelijk. De Stichting Gebiedsontwikkeling is het beheer met de beoogde ontwikkelaars verder</p>

Randvoorwaarde	Stand van Zaken (medio nov 2021)
<p>van zowel boven als ondergrondse openbare buitenruimte en voorzieningen door externe instanties (onder andere 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</p>	<p>aan het uitwerken. Pas verderop in de planvorming wordt dit definitief vastgelegd.</p>
<p>16.2b Ook in het ontwerpproces van het stadion dient per fase (PVE, SO, VO en DO) duidelijk aangegeven te zijn welke duurzaamheidsafwegingen zijn gemaakt.</p>	<p>Bij het stadion is elke ontwerpfase een duurzaamheidsdocument geleverd en beoordeeld door de gemeente. <b>Op grond van het advies van Deloitte zal dit ook in de uitvoerings-fase worden gemonitord.</b></p>