

FEYENOORD CITY

AANVULLING

HAALBAARHEIDSTUDIE



“AAN DE RIVIER MET ZICHT OP DE STAD HEEFT DEZE PLEK
DE BESTE KANSSEN OP EEN OPTIMALE EXPLOITATIE”

FEYENOORD CITY

COLOFON

Aanvulling Haalbaarheidsstudie Feyenoord City, 8 maart 2017

TEKSTUELE BIJDAGEN:

Frank Keizer	Operatie NL
Viola van der Lely	Feyenoord
David Gianotten	OMA
Max Scherer	OMA
Kees van Casteren	OMA
Edu Jansing	Wakkie Advies
Bart Rossenberg	Wakkie Advies
Johan Wakkie	Wakkie Advies
Bastiaan van der Knaap	First Dutch
David van Loo	First Dutch
Teun Schrover	First Dutch
Stephan Kersten	SMG

REDACTIE

Viola van der Lely
Bijl PR

EINDREDACTIE

Frank Keizer

VORMGEVING

Made in Rotterdam

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
2	WAAROM GEEN VERNIEUWBOUW.....	9
2.1	Eisen vanuit Feyenoord	9
2.2	Budget vernieuwbouw	9
2.3	The show must go on	9
2.4	Conclusie	10
3	SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE INBEDDING	11
3.1	Sportparticipatie.....	11
3.1.1	<i>Social return on investment</i>	12
3.1.2	<i>Voortang initieel programma</i>	12
3.1.3	<i>Aanvullend sportprogramma</i>	12
3.2	Onderwijs	12
3.2.1	<i>Social return on investment</i>	12
3.2.2	<i>Voortang initieel programma</i>	12
3.2.3	<i>Aanvullend onderwijsprogramma</i>	13
3.3	Werkgelegenheid	13
3.3.1	<i>Social return on investment</i>	13
3.3.2	<i>Voortang initieel programma</i>	13
4	DUURZAAMHEIDSAMBITIE.....	15
4.1	Aantrekkelijk leefomgeving	15
4.2	Circulaire economie	16
4.2.1	<i>Circle of Community</i>	17
4.2.2	<i>Energie</i>	17
4.2.3	<i>Materiaalgebruik & Grondstoffen</i>	17
4.2.4	<i>Water</i>	17
4.2.5	<i>Lucht</i>	17
4.3	Borgen van duurzaamheidsambities	18
5	CONCEPT MASTERPLAN FEYENOORD CITY: EIGENDOM GROND, FASERING EN PLANNING.....	19
5.1	Eigendom gronden	19
5.2	Fasering	20
5.2.1	<i>Fase 1 (2019-2023)</i>	20
5.2.2	<i>Fase 2 (2022-2025)</i>	20
5.2.3	<i>Fase 3 (2023-20320)</i>	20
5.2.4	<i>Fase 1 & 2 brengen direct al een verbetering:</i>	21
5.3	Planning	21
6	MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID	23
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	25
7.1	Business Case nieuw stadion	25
7.1.1	<i>Base Case scenario</i>	25
7.1.2	<i>Management Case scenario</i>	25
7.1.3	<i>Eén Feyenoord scenario</i>	25
7.1.4	<i>Haalbaarheid cijfers</i>	25
7.2	Meerwaarde voor Feyenoord.....	27
7.2.1	<i>Beoordelingscriteria Feyenoord</i>	27
7.2.2	<i>Ontwikkeling spelersbudget</i>	27

8	AANVULLEND ONDERZOEK SINDS OPLEVERING	
	HAALBAARHEIDSSSTUDIE (NOV 2016)	29
8.1	Bezoekers stadion rondleidingen.....	30
8.2	Zakelijke bezetting	30
8.3	Dagelijkse horeca afzet/omzet zonder Strip Zuid fase 3.....	30
8.4	Nulmeting: bezetting huidige Kuip-situatie.....	31
8.5	Publiekscatering	31
8.6	Onderhoudsreserveringen / vervangingsinvesteringen.....	32
9	JURIDISCHE STRUCTURERING	33
9.1	Service VOF.....	33
9.2	Nieuw Stadion BV	33
9.3	Grondontwikkelbedrijf	34
9.4	Herontwikkeling van de Kuip	34
10	FINANCIERING	35
10.1	Conservatieve financieringsstructuur	35
10.2	Waterval en resultaatverdeling	36
10.3	Ontvangsten gemeente in verschillende scenario's.....	37
10.4	Gevraagde bijdrage van Gemeente Rotterdam inzake Nieuw Stadion	38
	10.4.1 Inbreng in Eigen Vermogen	38
	10.4.2 Vergelijk Eigen Vermogen en garantiestelling	39
	10.4.3 Vergoeding Gemeente als aandeelhouder.....	39
10.5	Status Financiering	40



1. INLEIDING

Deze rapportage is opgesteld in aanvulling op de haalbaarheidsstudie Feyenoord City d.d. 21-11-2016 met als belangrijkste aanleidingen de in opdracht van gemeente door de Brink groep uitgevoerde second opinion, de drie technische sessies met de gemeenteraad van Rotterdam en de eerste behandeling in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte d.d. 8-2-2017. De rapportage geeft nadere verduidelijking en aanvullende informatie op de volgende onderwerpen:

- Waarom geen vernieuwbouw?;
- Bijdrage aan het onderwijs op Rotterdam Zuid;
- Duurzaamheid;
- Eigendom grond, de fasering en de planning;
- De acties van Feyenoord om de gewenste mobiliteitsdoelstellingen te realiseren;
- De bijdrage vanuit het nieuwe Stadion aan de club Feyenoord;
- Enkele specifieke verwachte inkomstenstromen in de Business Case nieuw Stadion;
- De organisatie van de Service VOF;
- De organisatie van de grondexploitatie;
- De herontwikkeling van de Kuip;
- Stand van zaken financiering;
- De gevraagde bijdrage van de gemeente in het eigen vermogen.

Daar waar relevant wordt verwezen naar informatie die eerder verstrekt is.



2. WAAROM GEEN VERNIEUWBOUW

Aanleiding: Tijdens de behandeling in commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van 8 februari is gevraagd naar een onderbouwde motivatie waarom vernieuwbouw geen optie is.

Dit hoofdstuk geeft aanvullende informatie op hoofdstuk 2.3.2, vernieuwbouw van bijlage H1B1.

2.1 EISEN VANUIT FEYENOORD

De eisen die Feyenoord stelt aan het stadion zijn hoog, zowel kwalitatief als in de hoeveelheid m². De eisen hebben vooral betrekking op comfort, logistiek ten behoeve van de horeca, situering van het zakelijke segment en de kwaliteit van de (zakelijke én publieke) verblijfsruimtes. Alle eisen moeten bij vernieuwbouw ingepast worden in de bestaande constructie. Daarnaast moet de basisconstructie van De Kuip behouden blijven. Dit leidt ertoe dat noodzakelijke en gewenste voorzieningen niet geïntegreerd met het stadion kunnen worden ontworpen en gerealiseerd. Denk aan de benodigde commerciële ruimten, de gewenste parkeervoorzieningen en stijgpunten.

Tijdens het traject voor vernieuwbouw met BAM (2013-2015) is gebleken dat de wensen en eisen van Feyenoord niet konden worden verenigd met een rendabele business case. Temeer daar bij het opstellen van de bouwkosten voor vernieuwbouw er geen rekening is gehouden met kosten

voor modal split verbeteringen, faciliteiten t.b.v. peakshaving, extra (fiets)parkeerplaatsen en eventueel aanvullende commerciële ruimtes.

2.2 BUDGET VERNIEUWBOUW

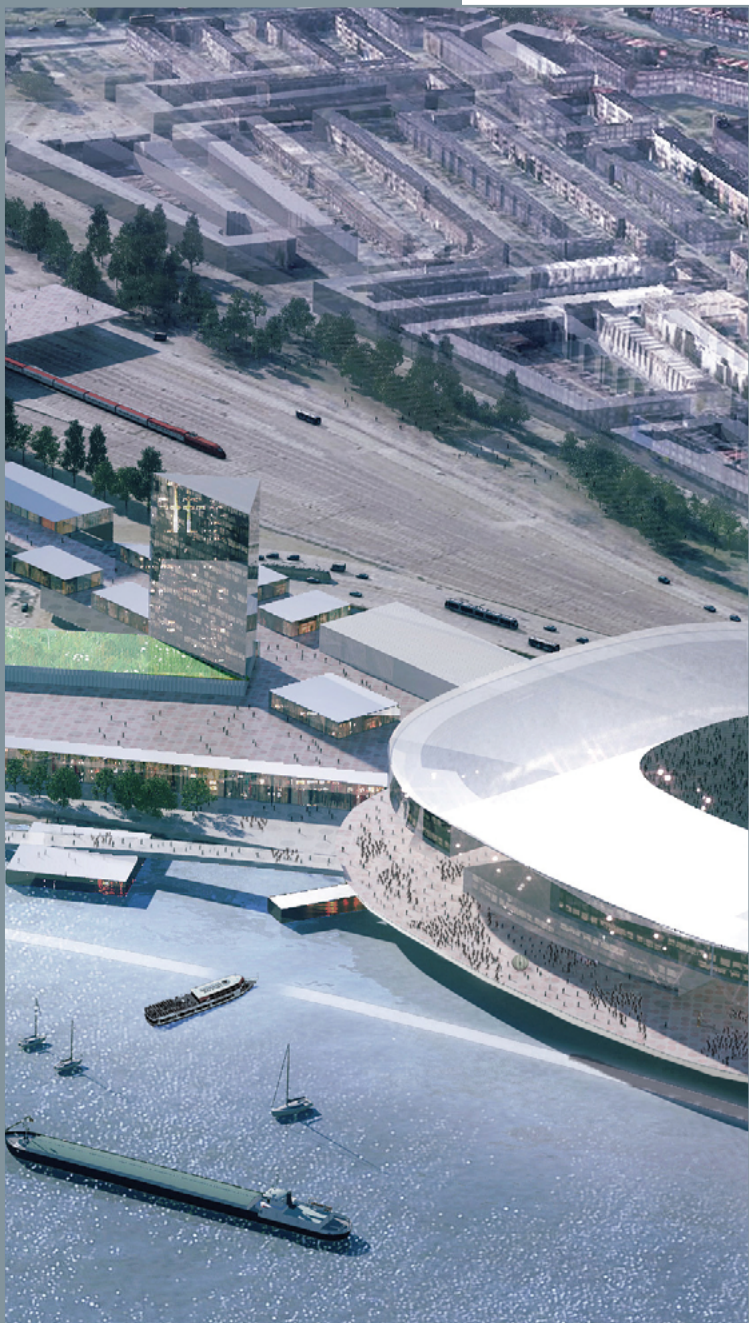
Voor het HNS/VW project (2011) is er een budgetraming opgesteld door Royal Haskoning DHV voor een mogelijke vernieuwbouwvariant. Deze raming sluit op een budget van € 365 miljoen euro, inclusief akoestisch dak, exclusief parkeervoorzieningen. Wanneer het akoestisch dak eruit wordt gelaten en vervangen door een regenscherm en de parkeervoorziening wordt toegevoegd zou dit een geïndexeerd budget (prijsspeil 2016, zoals alle budgetten) opleveren van € 350 miljoen.

Ten tijde van de verkenneren in maart 2014 zijn er 11 plannen ingediend door zeven aanbieders, om de Kuip te (ver)nieuwen. De ingediende budgetten liepen uiteen van € 83 tot € 255 miljoen. Deze plannen zijn beoordeeld door

de verkenneren. Van de ingediende plannen is het plan van BAM uitgekozen om verder uit te werken. Deze uitwerking leidde niet tot een voor Feyenoord rendabele business case.

2.3 THE SHOW MUST GO ON

Een ander punt van aandacht bij vernieuwbouw is dat de stadionfunctie tijdens de werkzaamheden intact moet blijven. De Kuip moet uiteraard in gebruik blijven voor wedstrijden en dagelijkse exploitatie. Dit levert extra veiligheidsrisico's op, die zelfs met extra – kosten intensieve mitigerende maatregelen – niet geheel weg te nemen zijn. Dit verhoogt de stichtingskosten naar schatting met € 10 tot 15 miljoen. Deze kosten zijn in geen van de plannen volledig opgenomen. Daarbij heeft vernieuwbouw een onvermijdelijk negatief effect op de exploitatie tijdens de werkzaamheden. De teruggang in de exploitatie wordt, afhankelijk van duur en fasering van de vernieuwbouw geraamd op € 20 tot 40 miljoen. Dit brengt de continuïteit van Feyenoord in direct



gevaar. Het houdt namelijk in dat het spelersbudget gedurende een aantal jaren structureel op een lager niveau terecht zou komen. Het is een reële verwachting dat Feyenoord zich gedurende die verbouwperiode niet kan handhaven in de top van de eredivisie.

2.4 CONCLUSIE

De combinatie van een relatief lange bouwperiode voor vernieuwbouw, het risico op verdere uitloop door de complexe fasering en techniek, de onzekere voetbalkalender en de genoemde veiligheidsrisico's maakt het risico van vernieuwbouw hoog. Samen met de teruggang in exploitatie tijdens de bouw en het negatieve effect daarvan op het spelersbudget en de relatief hoge stichtingskosten leidt dit tot de conclusie dat vernieuwbouw op de bestaande locatie geen volwaardig alternatief is voor nieuwbouw.

3. SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE INBEDDING

Aanleiding: Voor de ontwikkeling van het sociaal economisch programma van Feyenoord City zijn gesprekken gevoerd met bewoners, ondernemers, schooldirecteuren, leraren, sportaanbieders en vele andere experts. Vrijwel alle experts en betrokkenen hebben aangegeven dat de sleutel ligt in het bieden van nieuw perspectief voor de bewoners van Zuid, jong en oud. Op basis van deze gesprekken is een keuze gemaakt voor de pijlers 1. Het vergroten van de sportparticipatie; 2. Het versterken van de verbinding tussen breedtesport en onderwijs; 3. Het stimuleren van werkgelegenheid voor Zuid. In elke pijler is Feyenoord de verbindende factor.

Tijdens de technische sessie van 7 december 2016 en de commissie-behandeling van 8 februari is gevraagd naar de voortgang sinds inlevering van de haalbaarheidsstudie 30 november 2016.

Dit hoofdstuk beschrijft per pijler de voortgang van het sociaal economisch programma. Daarnaast is er sprake van aanvulling op het programma. Ook deze aanvulling wordt in dit hoofdstuk toegelicht.

3.1 SPORTPARTICIPATIE

Sport kan het zo nodige nieuwe perspectief bieden voor de bewoners van Zuid. Sporten in een vereniging - of in ander verband - draagt bij aan een gezonde leefstijl, opent deuren naar een nieuw netwerk en biedt belangrijke levenslessen als

teamwork en fair play. Onderzoek van de VU Amsterdam, onder leiding van Prof. Eric Scherder, toont aan dat sport en bewegen bijdragen aan succesvolle leerprestaties omdat het de groei van de hersenen stimuleert. Sport is in Feyenoord City niet alleen een doel, maar vooral een middel, een motor voor sociale ontwikkeling. Sport als 'school of life'.

De sportparticipatie in de zeven focuswijken blijft ver achter bij het landelijke gemiddelde. Feyenoord City gaat voor een groei van 32.500 extra sporters (structureel wekelijks) in de komende 10 jaar. De MKBA, uitgevoerd door Twijnstra Gudde, schat het aantal nieuwe sporters in op 15.000. Met de inzet van de multisportclub Feyenoord is de ambitie van 32.500 realistisch. Deze ambitie blijft gehandhaafd, waarbij

15.000 uit de MKBA als absolute ondergrens wordt gezien.

De raad heeft gevraagd of er voldoende accommodatie is voor de beoogde groei met 32.500 sporters. Er is berekend dat met de bestaande velden op Zuid, de beoogde herindelings van de Sportcampus, de bouw van de publieke sportruimte op de Strip, de herontwikkeling van de Kuip en de beoogde satellieten en 'courts' in de wijken, er ruim voldoende plek is voor alle nieuwe sporters.

3.1.1 Social return on investment

Netto gezien leidt het sportprogramma volgens de MKBA tot een positief resultaat van € 7,1 miljoen. Dit is te danken aan een grotere arbeidsproductiviteit door een betere gezondheid van de deelnemers. “Naast de effecten op werknemers kan het sportprogramma ook leiden tot positieve effecten op leerprestaties van sportende jeugd. Uiteindelijk kan dit weer leiden tot meer startkwalificaties en betere posities op de arbeidsmarkt. Dit indirecte effect is onzekerder en lastiger te ramen dan het hierboven beschreven effect op werknemers. Daarom wordt het meegenomen als positieve PM post”, aldus Twijnstra Gudde.

3.1.2 Voortang initieel programma

3.1.2.1 Multisportclub

Feyenoord heeft een start gemaakt met de vorming van de multisportclub. Er zijn inmiddels twee bijeenkomsten geweest met de zeven verenigingen die in de eerste fase wellicht willen participeren. Naast Sportclub Feyenoord zijn dat TPP (zaalvoetbal), Rotterdam Basketbal, Rotterdam Volleybal, Hockeyclub Feijenoord, Haro Handbal, Rotterdam Atletiek en PAC (atletiek). Alle verenigingen zijn in beginsel positief over het idee, maar hebben logischerwijs ook vragen. Dat maakt dat de ene vereniging nog wat terughoudend is, terwijl anderen zo snel mogelijk vooruit willen. Per vereniging wordt nu een quick-scan uitgevoerd. Daarin worden de huidige situatie en de ambitie in kaart gebracht. Dit gebeurt in samenwerking met Rotterdam Topsport en Rotterdam Sportsupport. Als voorbeeld van de uitkomsten heeft Sportclub Feyenoord aangegeven het meisjesvoetbal (in eerste instantie met één team van 12-15 jaar) onder haar hoede te willen nemen. In april/mei 2017 zal gezamenlijk gewerkt worden aan een visie- en organisatiedocument. Thijs Otto van Es, voorzitter van Kampong (grootste multisportvereniging Nederland) en consultant, helpt hierbij. Ook zijn er

contacten met andere Europese multisportclubs (Ferencváros maar ook Fenerbahçe en Barcelona) waarin geleerd kan worden van succes- en faalfactoren.

3.1.3 Aanvullend sportprogramma

In 2017 komt er in de gaskoepels van het Mallegat-park een urban sportsfaciliteit, nieuw voor de stad.

Na het opknappen en gebruiksgereedmaken van de koepels vindt hier vanaf medio 2017 zowel in- als outdoorprogrammering plaats op vele facetten van de urban sports.

Hiermee geeft de gemeente het Stadionpark-gebied en Zuid een extra impuls om meer te sporten en te bewegen met faciliteiten die heel goed passen bij de leefstijl van vele jongeren in de stad.

Het is een voorloper en een pilot voor de ambities die Feyenoord ook heeft met het sociaal-economisch programma van Feyenoord City.

3.2 ONDERWIJS

Op advies van diverse onderwijsexperts zet Feyenoord City in op een programma dat versterkend werkt op de al bestaande onderwijsprogramma's zoals de Children's Zone van het NPRZ. Die versterking zit met name in het feit dat op en na school sportactiviteiten worden aangeboden en kinderen worden gestimuleerd tot een gezondere levensstijl. Het merk Feyenoord, wat ook staat voor één van de belangrijkste voetbalopleidingen in Nederland, kan ingezet worden om kinderen ambities mee te geven op een gebied die voor bijna ieder kind begrijpelijk en te doen is. “Daar zit jullie belangrijkste meerwaarde”, aldus Marco Pastors, directeur NPRZ. De gebiedsmanagers van de gemeente geven aan dat er géén behoefte is aan nieuwe onderwijslocaties in Rotterdam-Zuid. De gebiedsmanagers van de gemeente geven aan dat er géén behoefte is aan nieuwe onderwijslocaties in Rotterdam-Zuid.

3.2.1 Social return on investment

De MKBA zegt over onderwijs twee dingen. Ten eerste: “Dat de 1.220 beoogde stageplekken in en rond Feyenoord City voor 25% van de studenten leidt tot een snellere arbeidsparticipatie van gemiddeld 3 maanden. Door de kosten van een vermeden uitkering als proxy te nemen voor de waardering van deze versnelde arbeidsparticipatie komt de jaarlijkse baat hiervan uit op € 1,2 miljoen”. Ten tweede zegt de MKBA: “Het sportprogramma kan leiden tot positieve effecten op leerprestaties van sportende jeugd. Uiteindelijk kan dit weer leiden tot meer startkwalificaties en betere posities op de arbeidsmarkt. Dit indirecte effect is onzeker en lastig te ramen. Daarom wordt het meegenomen als positieve PM post”. Het effect van sport op onderwijs is dus niet nul, het is helaas gewoon lastig te kwantificeren. Het Ministerie van OC&W heeft vorig jaar opdracht gegeven voor vervolgonderzoek naar de effecten van sport en bewegen op leerprestaties. We verwachten dat dit onderzoek gaat helpen om deze effecten beter te kwantificeren.

3.2.2 Voortgang initieel programma

3.2.2.1 Sportschool

Feyenoord City realiseert de eerste basisschool in Nederland waar sport centraal staat. Vanuit de ervaring op de Prinses Margriet School realiseert Feyenoord City - met steun van Feyenoord, van de multisportclub en de te creëren satellietclubs in de wijken op Zuid - een beweeg- en voedingsprogramma gericht op de 65 basisscholen in Zuid met een bereik van 30.000 leerlingen. Scholen in Rotterdam moeten zo meer ‘sportminded’ worden. De strategie is eerst met de Prinses Margriet een good practice te ontwikkelen met als gevolg een olievlekwerking voor Rotterdam. Feyenoord bedient momenteel al 55 scholen in Rotterdam-Zuid via haar Feyenoord Schoolweek. Tijdens de Feyenoord Schoolweek staan vooral sportparticipatie, gezonde leefstijl en normen en waarden centraal. De basis is dus al gelegd.

3.2.2.2 Broedplaats Sport, Performance, Healthy Living:

Er vinden gesprekken plaats met o.a. Jan Rotmans, hoogleraar Transitiekunde en duurzaamheid aan de Erasmus Universiteit over de financiering en realisatie van de broedplaats in Feyenoord City als onderdeel van de Roadmap Next Economy van de Metropoolregio Den Haag/Rotterdam. Volgens Rotmans biedt de beoogde broedplaats in Feyenoord City een uitgelezen kans om jongeren van Zuid te betrekken bij de ontwikkeling van de 'next economy'. "Sport is daarvoor de ideale motor". Rotmans heeft aangeboden zijn innovatie-instituut Drift in te zetten voor de uitwerking van het idee. De beoogde broedplaats wordt meegenomen in een financieringsaanvraag bij de EU in Brussel. Met de Programmadirecteur RDM Rotterdam (Jouke Goslinga) hebben diverse gesprekken plaatsgevonden over het concept en de haalbaarheid. Goslinga ziet potentie in het concept vanwege de snelle ontwikkelingen in de markt van sport, gezondheid en bewegen en de aantrekkelijkheid van het thema voor jongeren.

3.2.3 Aanvullend onderwijsprogramma

3.2.3.1 Carrière startgaranties MBO:

In samenspraak met het NPRZ zal Feyenoord City jaarlijks carrière startgaranties (CSG's) aanbieden voor MBO 1/2/3/4 bij aannemers en exploitanten van de nieuwe te ontwikkelen venues in het gebied met focus op horeca, retail, (preventieve) zorg en techniek.

3.2.3.2 Feyenoord Community Coach

Via de verschillende projecten biedt Feyenoord momenteel op jaarbasis plaats aan zo'n 150 mbo en hbo studenten. In overleg met het Albeda Collega wordt momenteel gewerkt aan de geaccrediteerde opleiding 'Feyenoord Community Coach'.

3.2.3.3 Uitbreiding S.V. GIO & Feyenoord hubs

SV GIO is een uniek leerconcept, waar kinderen met hun eigen coach toekomstgericht werken aan hun persoonlijke ontwikkeling. Hierdoor maken de kinderen sprongen in hun zelfbewustzijn en hun zelfvertrouwen; hun schoolprestaties gaan snel vooruit. Nu hebben wekelijks 500 leerlingen les in een van de 2 leslokalen in De Kuip. Feyenoord wil dit naschoolse onderwijsprogramma verder doorontwikkelen en in het nieuwe stadion uitbreiden met 4 extra leslokalen zodat 1.000 extra kinderen kunnen deelnemen. Daarnaast streeft Feyenoord er naar, om de "wow-omgeving" van het stadion te verplaatsen naar de wijken. Via Feyenoord hubs in Charlois, IJsselmonde en Feijenoord brengt Feyenoord het leerconcept de wijken in. Zo wordt een veelvoud van het aantal kinderen bereikt dat nu kan deelnemen en kan een gerichtere doorverwijzing naar leercentra in De Kuip plaats vinden.

3.2.3.4 Feyenoord City Learning Lab

Feyenoord City is volgens de Hogeschool Rotterdam een zeer interessant 'laboratorium' voor onderzoek en toepassing op het gebied van sociale innovaties. Met de Hogeschool Rotterdam is afgesproken dat gezamenlijk wordt gewerkt aan structureel onderzoeks- en stageprogramma onder de werktitel 'Feyenoord City Learning Lab'. De Hogeschool doet uiterlijk eind maart een voorstel met daarin concrete programma's, aantallen studenten en de benodigde begeleiding vanuit Feyenoord City. Het Feyenoord City team heeft voorgesteld om een bredere onderzoeksagenda op te stellen en ook dergelijke afspraken te maken met andere Rotterdamse onderwijs instellingen op verschillende niveaus. Met de Erasmus, Zadkine en het Albeda College is al gesproken. Op dit moment draait een pilot in die vorm van een Leer Werk Gemeenschap, waarbij 15 studenten dagelijks meelopen in diverse projecten.

3.3 WERKGELEGENHEID

Hand in hand maken we Feyenoord City. Elke baan is een verbetering van het leven van een heel gezin. In de bouw en exploitatie van Feyenoord City betrekken we - in samenwerking met het NPRZ - zoveel mogelijk mensen uit Zuid die nu geen baan hebben. Exclusief banen in de bouw levert dit volgens de MKBA minimaal 1.383 nieuwe vaste banen op, met name aan de onderkant van de arbeidsmarkt.

3.3.1 Social return on investment

Gezien de relatieve hoge werkloosheid in meerdere wijken in Rotterdam-Zuid biedt het plan Feyenoord City kansen een deel van die werkloosheid weg te werken. De MKBA schat de netto werkgelegenheid (banen voor mensen die nu geen job hebben) op 274 fte per jaar. Uitgaande van € 16.000 per FTE komt de totale werkgelegenheidsbaat uit op € 4,38 miljoen per jaar. De MKBA kent deze baat toe voor een periode van gemiddeld 10 jaar. Dus totaal € 43,8 miljoen.

3.3.2 Voortang initieel programma

3.3.2.1 Letter of Intent NPRZ

Met Marco Pastors, directeur van het NPRZ zijn gesprekken gevoerd. Dit heeft geleid tot een 'letter of intent' tussen het NPRZ bestuur en de stuurgroep Feyenoord City. Het NPRZ ziet in Feyenoord City een ideale aanvulling van haar eigen programma. Concreet zal Feyenoord City in de bouw en exploitatiefase jaarlijks een quota van minimaal 310 arbeidskrachten uit Zuid voor laag- en ongeschoold werk bevatten. Deze mensen worden geselecteerd voor het NPRZ door de gemeente Rotterdam uit de bijstandsgerechtigden Rotterdam.



4. DUURZAAMHEIDSAMBITIE

Aanleiding: In de tot op heden aangeleverde documenten is niet expliciet ingegaan op duurzaamheid. Hier is tijdens de raadscommissie van 8 februari wel om gevraagd.

Duurzaamheid is in deze tijd een vanzelfsprekendheid en geen mode of marketingbegrip. Iedere zichzelf respecterende ontwikkeling, dus ook Feyenoord City, zet maximaal in op een duurzame en innovatieve leefomgeving.

Dit duurzaamheidshoofdstuk omschrijft de visie van Feyenoord City op duurzaamheid en innovatie, geeft voorbeelden van concrete maatregelen en stelt op welke wijze deze duurzaamheidsambities worden geborgd in het project.

Feyenoord City wordt een gebied waar je aangenaam, comfortabel en gezond verblijft en woont; met een minimale impact op onze wereld. Daarmee is duurzaamheid voor Feyenoord City veel meer dan redeneren vanuit een (technische) norm en is het een integraal onderdeel van de sociaaleconomische agenda met alles wat we doen. Of het nu gaat om ontwerpen en bouwen van het meest duurzame stadion van Nederland, het energie- en mobiliteitsvraagstuk, het slim omgaan met afval of het actief promoten en faciliteren van beweging en sport onder jongeren, Feyenoord City neemt hierin een voortrekkersrol in de samenleving. Feyenoord heeft de ambitie om het meest duurzame en innovatieve stadion van Nederland te realiseren. Deze duurzaamheidsambitie rijkt echter verder dan het stadion,

en is van toepassing op de volledige gebiedsontwikkeling van Feyenoord City.

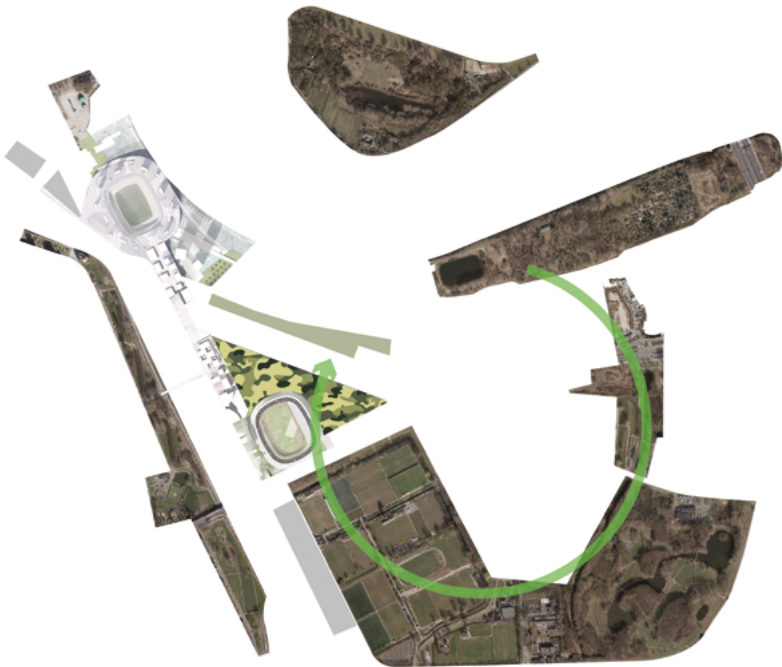
Voor het nieuwe stadion worden de duurzaamheidsambities opgenomen in het (nog op te stellen) definitieve programma van eisen. Het nieuwe stadion en Feyenoord zijn hiermee een voorbeeldfunctie voor de overige ontwikkelingen in het gebied. Tevens zullen duurzame maatregelen en toepassingen zichtbaar gemaakt worden in het gebied, wat bedraagt aan bewustzijn onder gebruikers en bezoekers

Feyenoord City zal deze ambities niet alleen realiseren. Er wordt top-down en bottom-up gewerkt waardoor er ook ruimte is voor lokale initiatieven. Samenwerking wordt aangegaan met marktpartijen (duurzaamheidsconsultants, ontwikkelaars en bouwers), duurzaamheidsinitiatieven in de regio van Rotterdam, de gemeente Rotterdam, startups op het gebied van duurzaam bouwen, leven en bewegen, onderwijsinstanties en sportverenigingen. De Broedplaats die onderdeel uitmaakt van het programma van De Strip zal hierin ook een belangrijke rol gaan spelen. Derhalve telt bij

duurzaamheid vooral het resultaat en geldt hier het motto van Feyenoord, geen woorden maar daden. Het zijn dus geen goede voornemens, maar Feyenoord gaat deze ambities op een vanzelfsprekende manier waarmaken in Feyenoord City. De duurzaamheidsambities komen concreet tot uiting in drie thema's: aantrekkelijke leefomgeving, circulaire economie, en borging.

4.1 AANTREKKELIJK LEEFOMGEVING

Feyenoord City realiseert een duurzame, innovatieve en toekomstbestendige leefomgeving met aantrekkelijke en levendige verblijfsgebieden en kwalitatief hoogwaardige woningen, gebouwen en het nieuwe stadion van Feyenoord aan de Maas. Het bijzondere van het concept Masterplan is dat de open publieke ruimte nagenoeg verdubbeld van 90.000m² naar 170.000m². Deze publieke ruimte onderscheidt zich door veel meer groen, een aantrekkelijk waterfront, alle ruimte voor langzaam verkeer (lopen en fietsen) en veel voorzieningen voor sport en actief bewegen. Niet alleen voor



de nieuwe bewoners en bezoekers van Feyenoord City, maar vooral ook voor de buurtbewoners in de directe omgeving. Samen met het sociaal economische programma draagt dit bij aan het welzijn van een brede groep mensen in Rotterdam. De verbeterde openbare ruimte kan verder worden ingericht met versterkende technische maatregelen die van Feyenoord City een testlab voor de stad maken. Zo kunnen duurzame energievoorzieningen via wind en zon worden geplaatst, maar ook luchtfiltersystemen die de luchtkwaliteit bevorderen.

Door nieuwe verbindingen met de omliggende wijken ontstaat een aantrekkelijk verblijfsgebied waar je je lopend of per fiets prettig en veilig verplaatst. Belangrijke autoroutes zijn ontvlochten van het langzame verkeer waardoor een verbeterde doorstroming plaatsvindt. Fietsparkeren en openbaar vervoer zijn goed toegankelijk en (elektrische) deelauto's bieden een alternatief voor eigen autobezit.

Met deze ontwikkelingen zal Feyenoord City bijdragen aan de continuering van de groene ring in het Stadionpark gebied (zoals geschetst in de gebiedsvisie van de gemeente Rotterdam). Het plan faciliteert verdere verbeteringen van de verblijfskwaliteit in het Veranda gebied, door verkeersdruk en parkeerplaatsen te verminderen, waardoor verdere vergroening en verdichting met woningbouw mogelijk wordt gemaakt.

4.2 CIRCULAIRE ECONOMIE

Feyenoord City's duurzaamheidsambities en de principes van een circulaire economie gaan hand in hand. In de circulaire economie wordt zorgvuldig omgegaan met schaarse grondstoffen en wordt de uitstoot van broeikasgassen beperkt. Het principe van circulariteit is dat materialen zolang als mogelijk waarde houden en in omloop blijven of als basis-ingrediënt dienen voor een nieuwe cirkel. Er zijn vijf circulaire kringlopen te onderscheiden.

4.2.1 Circle of Community

Bewoners en gebruikers van Feyenoord City maken straks duurzaam gebruik van energie (warmte en stroomverbruik). Een voorbeeld is de oprichting van een eigen Energy Service Company (ESCO). Deze ESCO heeft als doel om het gebied zo duurzaam en betaalbaar mogelijk van energie te voorzien, vanaf het moment van realisatie maar vooral ook in de jaren daarna. In de gebruiksfase is immers de grootste winst te behalen op het beperken van de carbon footprint. Uitgangspunt hierbij is dat woningen en gebouwen minimaal energieneutraal zullen zijn en daar waar mogelijk, waarschijnlijk voor het stadion, zelfs per saldo energieleverend zijn. Prof. dr. Louise Vet - NIOO-KWAW, expert en voortrekster van het circulaire economie gedachtengoed heeft zitting in de klankbordgroep en zal ook in de ontwerpfase haar bijdrage leveren.

4.2.2 Energie

Circulariteit gaat naast hergebruik en het voorkomen van verspilling ook over het benutten van hernieuwbare bronnen zoals zonne-energie en nano-technologische ontwikkelingen. Dit uit zich in het actief opwekken van energie met PV-panelen op daken en het inbedden van actieve energiecellen in wanden, gevels en vloeroppervlakten. Door slimme oriëntatie van gebouwen in het gebied, wordt de zon ook (passief) gebruikt voor opwarming in de winter en koeling (afscherming) in de zomer.

In de gebruiksfase zijn energiebesparende maatregelen van toepassing zoals zuinige en slimme (led) verlichting, vraaggestuurde ventilatie en CO₂ regeling, klimatisering op basis van behoefte en aanwezigheid, isolatiemaatregelen zoals triple-glazing en waterzuinig sanitair.

Lokaal zijn andere vormen van energieopwekking mogelijk. Voorbeelden hiervan zijn windenergie op hoogbouw en de nutriënten-hub van The Waste-Transformers. Hierbij wordt organisch afval omgezet in elektriciteit en warmte. Voedsel-

afval van de woningen, stadion en horeca in het gebied kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor de energiebehoefte van de spa-wellness of het opladen van elektrische auto's in de parkeergarages. Daarnaast levert dit concept nitraten en fosfaten die voor de groenvoorzieningen gebruikt kunnen worden. Woningen en gebouwen worden verwarmd en gekoeld met lage temperatuur verwarming en hoge temperatuur koeling, ondersteund door een warmte koude opslag (WKO) installatie. Voor koeling kan ook betonkernactivering en Maaswater worden toegepast. Voor verwarming wordt mogelijk gebruik gemaakt van restwarmte van de Rotterdamse industrie. Om energieverpilling tegen te gaan en optimaal gebruik te bevorderen, worden slimme technologieën toegepast in de gebouwen en woningen met een bijhorend smart grid. Hiermee kan vrijkomende warmte of koeling van een gebouw in de directe omgeving gedeeld worden met andere gebouwen of woningen. De mix van functies binnen het plangebied biedt hiervoor de uitgelezen mogelijkheid.

4.2.3 Materiaalgebruik & Grondstoffen

In het ontwerpproces en bouwphase wordt rekening gehouden met de herkomst, gebruiksduur en demontabel hergebruik van de toe te passen materialen en installaties. Dit zal worden vastgelegd in een materialenpaspoort voor alle nieuwe gebouwen. Ook wordt gekeken naar mogelijk hergebruik van materialen die nu aanwezig zijn in het gebied.

Het Masterplan is flexibel ontworpen, anticiperend op mogelijk ander gebruik van ruimtes in de toekomst. Zo heeft de Strip parkeergarage een extra hoge verdiepingshoogte. Hierdoor is transformatie mogelijk naar bijvoorbeeld retail, kantoor of logistieke functies wanneer de behoefte aan parkeer ruimte in de toekomst afneemt. De meeste woningen en voorzieningen krijgen een verdiepingshoogte van minimaal 3,3m. Naast de hoogwaardige beleving maakt dit mogelijk dat een woning in de toekomst kan worden herbestemd.

Tijdens het gebruik is het van belang dat afval wordt geminimaliseerd en kan worden hergebruikt/gerecycled; met name tijdens wedstrijden en andere grote evenementen. Door o.a. gebruik te maken van statiegeldsysteem en navulbare verpakkingen en door leveranciers te selecteren die gebruik maken van recyclebare materialen en die afval zien als een grondstof, wordt de afvalberg teruggedrongen en worden kringlopen gesloten.

4.2.4 Water

Feyenoord City kent meerdere watercycli: drinkwater, hemelwater, vuilwater (grijs en zwart) en de Maas. Het hemelwater zal op verschillende plaatsen in het gebied opgevangen en gebufferd worden. Deels zullen groenvoorzieningen en waterpleinen in het gebied deze rol vervullen, waarbij met een helofyten filter het water gezuiverd wordt. Deze (gezuiverde) waterbuffers worden gebruikt voor irrigatie van de grasmat in het stadion, groen in het gebied en toiletspoelingen, maar hebben tevens als functie bestendig te zijn tegen klimaatverandering, waarbij heftige regenval tot veel minder overlast zal leiden (water resilient city).

4.2.5 Lucht

Schonere lucht in het gebied wordt gerealiseerd door minder auto's in het gebied te laten parkeren dan nu het geval is. Feyenoord voert een actief beleid om een modal split [zie ook Mobiliteitsplan bijlage H5B1] te realiseren rondom wedstrijd- en eventdagen. Bewoners en bezoekers van het gebied zullen gestimuleerd worden om voor korte afstanden de fiets te nemen of te lopen en voor grotere afstanden het openbaar vervoer. Daarnaast gaat de ontwikkeling uit van deelauto concepten voor toekomstige bewoners waarbij gebruik wordt gemaakt van elektrische auto's. In de parkeergarages en ondergrondse doorgangen passen we op tactische posities fijnstof collectoren toe.

Naast het verhogen van de aantrekkelijkheid en het bufferen van water in het gebied, zal de beplanting in het gebied ook de luchtkwaliteit verbeteren door gebruik van soorten die extra veel stikstofdioxide (NO_x), koolstofdioxide (CO₂) en fijnstof opnemen.

Wellicht het belangrijkste is de aandacht voor een gezond binnenklimaat. Door de toepassing van gasloze aansluitingen en goede bronafzuiging reduceert het fijnstof in woningen. Bij de ventilatiesystemen zal in de woningen ook mogelijk blijven om natuurlijk te ventileren.

4.3 BORGEN VAN DUURZAAMHEIDSAMBITIES

Het integraal realiseren van bovengenoemde duurzaamheidsambities borgen we onder meer met een BREEAM gebiedsontwikkeling certificering. BREEAM is een internationaal en breed erkende beoordelingsmethode om op een kosteneffectieve wijze de duurzaamheidsprestaties van een gebied en gebouw te bepalen. Feyenoord City wil minimaal het niveau *Very Good* realiseren en streeft naar hoger. De uitgangspunten voor BREEAM gebiedsontwikkeling worden geborgd in de uitwerking van het gedetailleerde masterplan. Een gecertificeerde duurzaamheidsconsultant als BREEAM Expert bewaakt de prestaties gedurende het gehele traject, van plan tot uitvoering.

Bij kosteneffecten wordt gekeken vanuit de context van economische waarde over een langere periode (bouw en gebruik) en niet alleen naar de bouwkosten.

Feyenoord City zal bij de uitgifte van ontwikkelposities niet alleen sturen op economische maximalisatie van de grondopbrengst maar tevens duurzaamheid en innovatie laten meewegen in de uiteindelijke toekenning. Uiteraard dienen de te ontwikkelen plannen ook te voldoen aan de gestelde ambities uit het definitieve Masterplan. Een milieueffectenrapportage (MER) zal onderdeel uitmaken van de te doorlopen bestemmingsplanprocedure na gemeentelijke goedkeuring van deze haalbaarheidsstudie fase.

5. CONCEPT MASTERPLAN FEYENOORD CITY

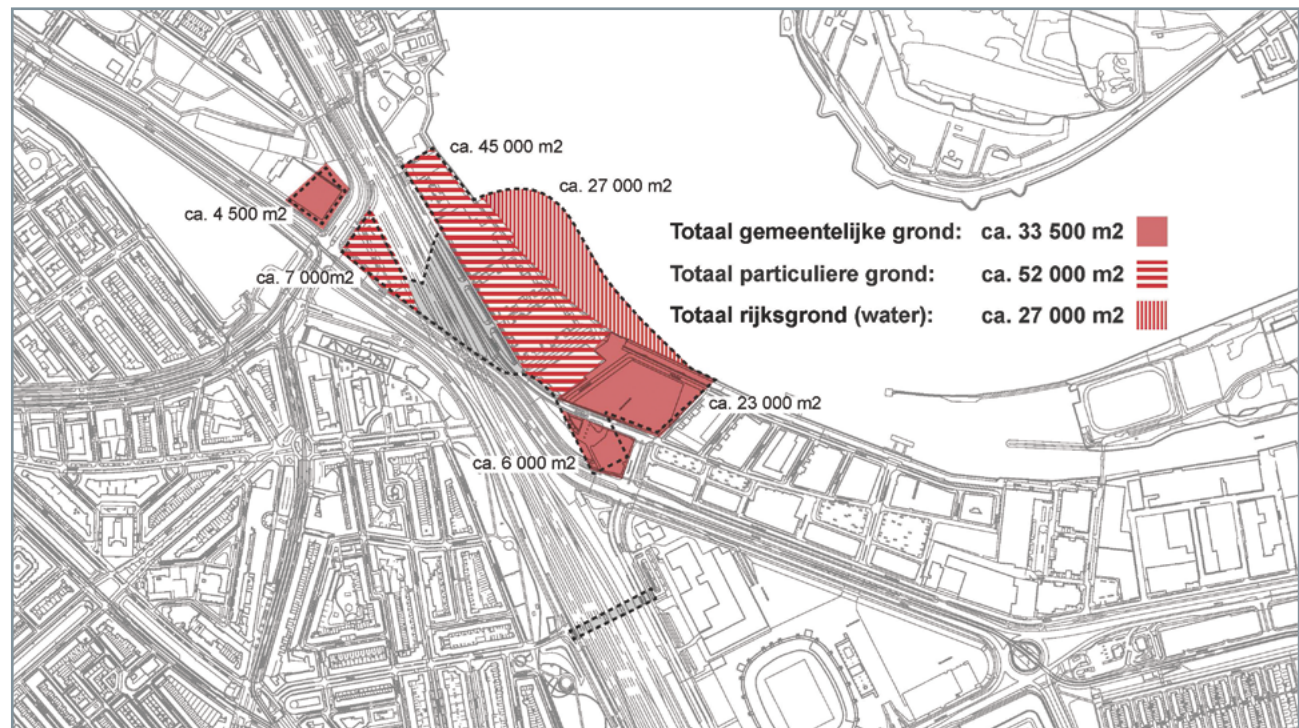
EIGENDOM GROND, FASERING EN PLANNING

In dit hoofdstuk verduidelijken we ten opzichte van de originele haalbaarheidsstudie de grondeigendomssituatie, de fasering en de planning.

5.1 EIGENDOM GRONDEN

Het figuur hiernaast geeft op hoofdlijnen de huidige eigendomsstructuur weer van de benodigde gronden voor Feyenoord City Fase 1. Deze gronden worden verworven door de grondexploitatie Feyenoord City, waarna deze herverkaveld uitgegeven worden voor de verschillende deelprojecten:

- Nieuw Stadion Feyenoord (inclusief parkeren en urban concourse);
- Urban Bridge (gebied rondom nieuwe stadion);
 - » Woontoren Rosestraat (noordzijde);
 - » Woontoren Rosestraat (zuidzijde);
 - » Hotel en serviced appartementen;
 - » Woontoren branded appartementen;
 - » Spa&Wellness;
- Strip Noord;
 - » Parkeer garage;
 - » Commerciële ruimtes.



5.2 FASERING

De fasering van Feyenoord City kent drie hoofdfasen.

5.2.1 Fase 1 (2019-2023)

Fase 1 is het nieuwe stadion voor Feyenoord met de daar omliggende bebouwing boven de Stadionweg, zijnde de Urban Bridge en Strip Noord. De voorbereidingen voor de ontwikkeling en bouw van het nieuwe stadion zijn gepland vanaf 2019 met de opening in het seizoen 2022-2023. Met de ontwikkeling van de Urban Bridge aan de Parkstad zijde kan mogelijk eerder gestart worden: 2018/2019. De ontwikkeling van de Urban Bridge aan de Veranda zijde en de Strip Noord lopen parallel aan het stadion 2019-2023.

Onderdeel van Fase 1 is de voetgangers- en fietsersbrug over het spoor nabij het station en de wijk Hillesluis. Dit houdt verband met de bereikbaarheid van het nieuwe stadion. Deze brug is essentieel voor de bezoekers die per trein en bus aankomen. De bussen parkeren voor een groot deel aan de Colosseumweg aan de overzijde van het spoor. Dit hangt samen met de uitvoering van mobiliteitsplan (zie bijlage H5B1). Het mobiliteitsplan wordt ook afgerond tijdens fase 1 (2023).

Om de bereikbaarheid van het nieuwe stadion te garanderen is een tijdelijke voetgangersbrug opgenomen over de Stadionweg. Deze zal ten tijde van de bouw van Fase 3 vervangen worden door de brug over de Stadionweg die onderdeel is van de Strip Zuid.

5.2.2 Fase 2 (2022-2025)

Fase 2 is de herontwikkeling van De Kuip. Feyenoord en Feyenoord City verplichten zich tot herontwikkeling van De Kuip. Feyenoord zal hiertoe een overeenkomst afsluiten met de gemeente Rotterdam. De bouwwerkzaamheden aan De Kuip kunnen starten in 2023, zodra Feyenoord speelt in het nieuwe

stadion. De planvorming van de herontwikkeling van De Kuip start al ruim voor de verhuizing van Feyenoord, medio 2021. Zowel het indoor atletiekprogramma als de buiten atletiekbaan zijn gereed circa 2 jaar na aanvang start bouw (bij oplevering van de gehele herbestemming van De Kuip).

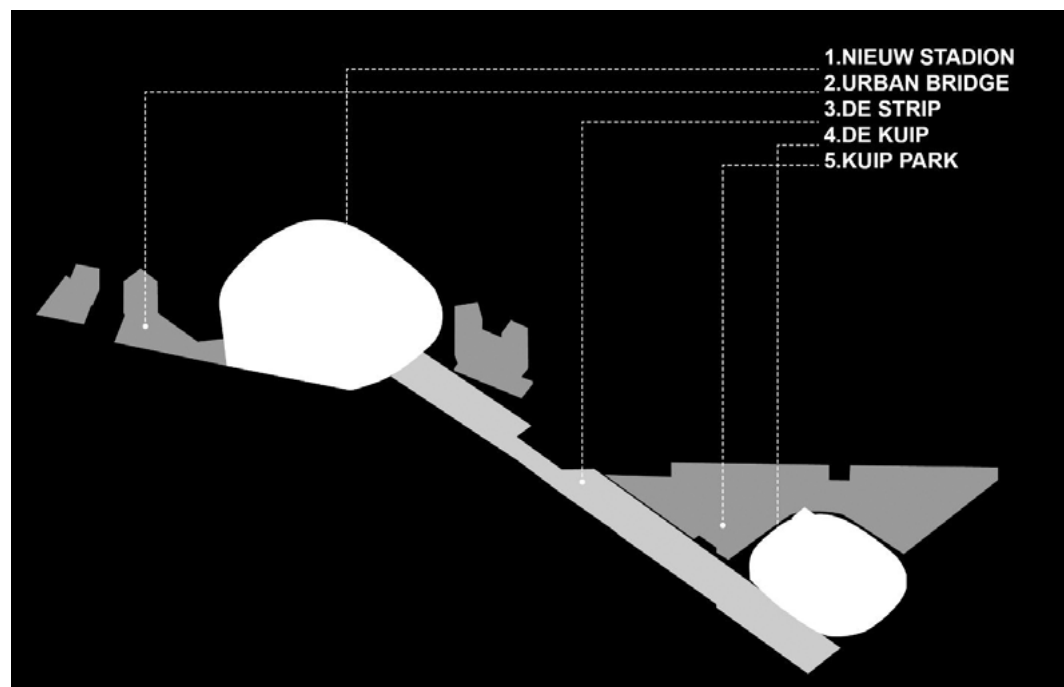
5.2.3 Fase 3 (2023-2032)

Fase 3, bestaande uit de Strip Zuid en Kuip Park, wordt zo snel als mogelijk ontwikkeld, passend binnen de parkeerbalans en afgestemd op de marktbehoefte van dat moment. Het streven en snelst mogelijk scenario is om de Strip (Zuid) parallel aan de herontwikkeling van De Kuip (2022-2025) te realiseren.

Voorwaarde om te kunnen starten met de woningen in Kuip Park is een juiste parkeerbalans voor het gebied. De verwach-

ting is dat ongeveer de helft van het Kuip Park woningbouwprogramma (ca. 350 woningen) gerealiseerd kan worden wanneer het nieuwe stadion gereed is. Het overige deel volgt na realisatie van de parkeerfaciliteit in Strip Zuid. Het eerste deel van Kuip Park kan dus gerealiseerd worden tussen 2023-2026 en het tweede deel van Kuip Park tussen 2027-2032. Naar verwachting zal dit het laatste onderdeel zijn ter volmaking van Feyenoord City.

Markt en sociale ontwikkelingen in de toekomst kunnen invloed hebben op de planontwikkeling van de verschillende fasen en zullen naar beste inzicht van alle partijen in het nu opgestelde kader worden ingewerkt. De kwaliteit zal worden gewaarborgd door de nu aangesloten partijen, inclusief de gemeente Rotterdam, een rol als supervisor toe te bedelen.



5.2.4 Fase 1 & 2 brengen direct al een verbetering:

Naar aanleiding van vragen uit de commissie wordt hier een inkleuring gegeven van het functioneren van het gebied na voltooiing van fase 1 en 2.

Met de bouw van fase 1 en 2 wordt een vervolg gegeven aan de ontwikkelingen die nu in Rotterdam-Zuid plaatsvinden. Met de verschillende maatregelen in fase 1 wordt een gebied, dat nu geïsoleerd ligt, gehecht tot een nieuw, aantrekkelijk en dynamisch stuk stad van Rotterdam.

De ontwikkeling van Parkstad wordt gecontinueerd waarmee een directe verbinding ontstaat met de Veranda. De nieuwe loopbrug over het spoor zorgt voor een verbeterde bereikbaarheid van bezoekers met de trein en biedt bewoners in Hillesluis en Sportdorp tevens een prettige en veilige doorgang en connectie met het gebied. Ook biedt fase 1 een

verdere ontwikkeling van het waterfront, dat zich vervolgens naar beide kanten kan doorontwikkelen.

Het overbruggen van infrastructurele knooppunten en de introductie van routes voor langzaam verkeer bevorderen de doorstroming van verkeer en legt het accent op langzaam verkeer.

Voor fase 2 geldt het nieuwe stadion als aanjager van de herontwikkeling van gemeentelijk monument De Kuip. De herontwikkelde Kuip verbindt Varkenoord Noord en geeft inbreng van een kritische massa van wonen in het gebied.

Fase 3 ligt verder weg in de tijd. Voor de woningen zijn diverse opties mogelijk. Een tweetal daarvan is opgenomen in het Masterplan [zie Concept Masterplan OMA, bijlage H4B1]. Voor de Business Cases zijn geen inkomsten inge-

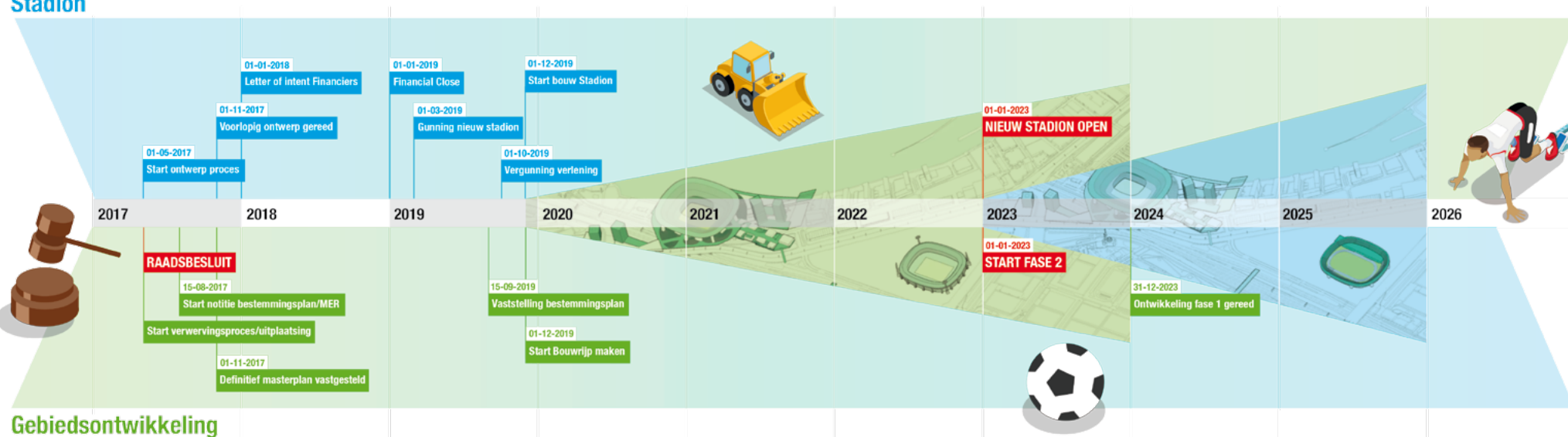
rekend uit fase 3. Wel is de GREX voor fase 3 sluitend, op basis van het nu beoogde programma [zie bijlage H6.2B1]. Met de realisatie van fase 1 en 2 wordt een solide basis gecreëerd om fase 3 te starten. Fase 3 sluit namelijk aan op een dan bestaand, aantrekkelijk en functionerend gebied. Dit is met name belangrijk voor de beoogde commerciële functies op de Strip. Een belangrijke beoogde gebruiker op de Strip in fase 3 is Pathé en hun serieuze interesse voor de locatie is bekrachtigd met een letter of intent. Het programma van de Strip en de woningen in Kuip Park in fase 3 zijn flexibel om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.

5.3 PLANNING

Zie onderstaande infographic:

Roadmap: Hoe wordt de ontwikkeling van Feyenoord City gefaseerd? (Besluitvorming gaat nu over Fase 1 en Fase 2)

Stadion





6. MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID

Aanleiding: *In de commissie is gebleken dat er twijfel is over het halen van de gedragsverandering en de bereidheid van Feyenoord hier daadwerkelijk aan te werken.*

Deze paragraaf geeft nadere toelichting op de aanpak en voortgang van Feyenoord ten aanzien van dit onderwerp.

Feyenoord ziet de gedragsverandering als een belangrijke pijler onder Feyenoord City. Bereikbaarheid is een onderdeel van de beleving van het naar het stadion komen. De afgelopen periode is hier weinig aandacht aan besteed en is dit waarschijnlijk voor bezoekers ook reden geweest niet te komen. Het aanbod, zowel qua mobiliteit als qua activiteiten rond de wedstrijd, is in de huidige situatie zeer beperkt. Verbetering hiervan leidt tot het aanspreken van meer doelgroepen en ook tot verbetering van de businesscase van Feyenoord.

Feyenoord beseft dat er sprake is van een ambitieuze opgave. Het betreft een gedragsverandering die niet vanzelf gaat. Feyenoord is daarom hard aan het werk om de interne organisatie op dit vlak te versterken en te transformeren. Het betreft immers een nieuwe opgave. Inmiddels heeft Feyenoord een mobiliteitsmanager aangesteld (1 fte), die dit najaar verdere versterking zal krijgen. Tevens wordt op dit moment gespro-

ken met een bureau gespecialiseerd in gedragsverandering en mobiliteit, om dit proces te ondersteunen en begeleiden. Binnen de verschillende afdelingen van Feyenoord wordt mobiliteit geïntegreerd in de werkzaamheden, daarbij aangejaagd door de mobiliteitsmanager als buitenboordmotor en facilitator.

Nu het intern een plek begint te krijgen, is het zaak naar buiten te verbreden. Komende twee maanden zullen de werkverbanden extern worden opgestart. Als eerste met de bewoners en ondernemers in de omgeving. Hun inbreng en feedback zal in dit proces onmisbaar zijn om de kennis van de dagelijkse situatie te gebruiken en waar nodig snel te constateren dat dingen anders lopen dan gedacht en snel bij te sturen. Daarnaast zullen afspraken gemaakt worden met professionele partijen als NS, RET en de gemeente over de uit te voeren maatregelen en de precieze timing.

Feyenoord zit echter ook qua uitvoering in de tussentijd niet

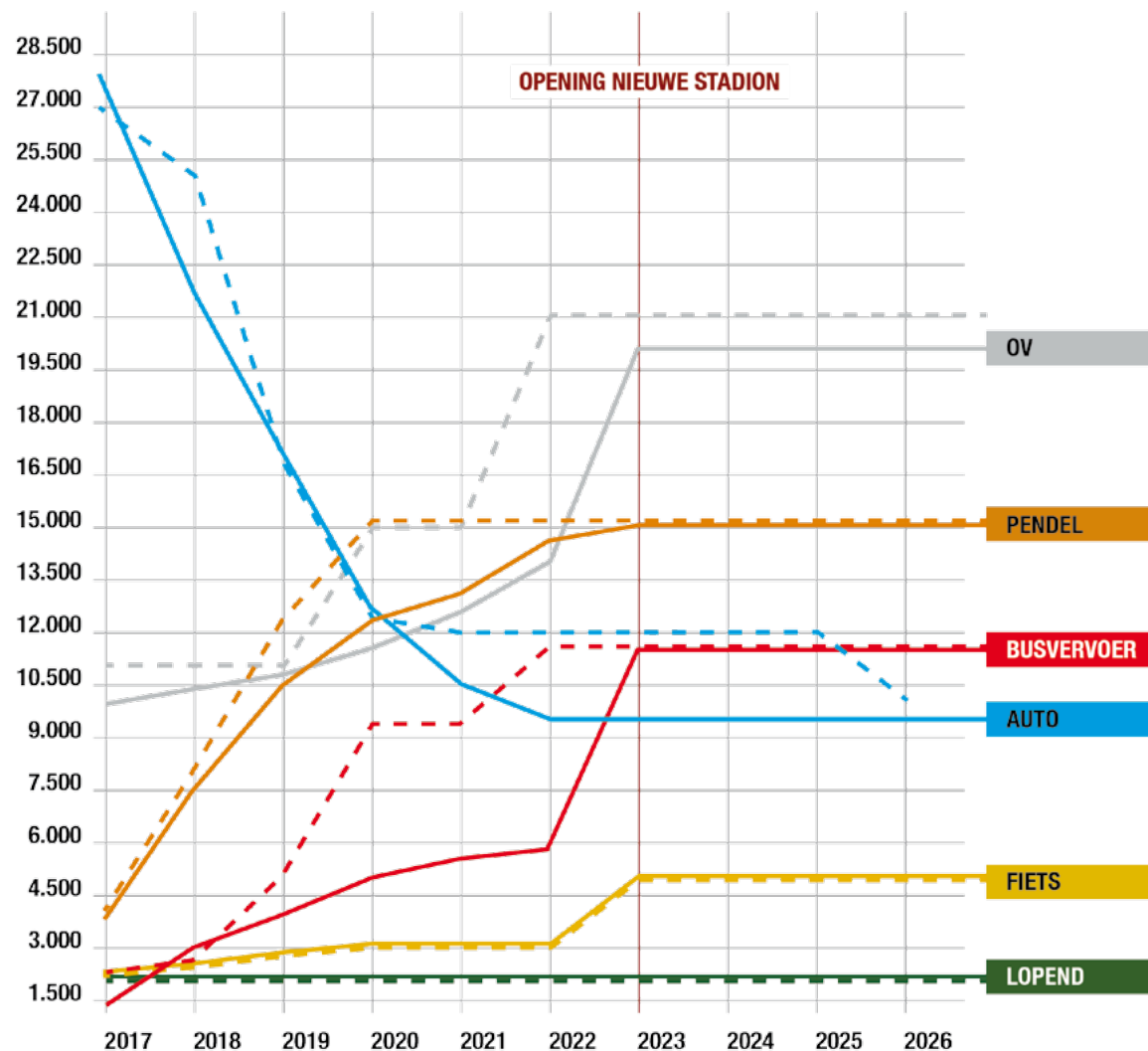
stil. Dit seizoen nog maken we de eerste slagen met extra georganiseerd busvervoer en extra gebruik van parkeren op afstand. Minder zichtbaar, maar wel belangrijk is dat we werken aan structurele dataverzameling en voorbereiding van acties voor volgend seizoen. In de voortgangsrapportage is terug te vinden welke acties dat zijn.

Voor een succesvolle aanpak van gedragsverandering lopen we verschillende lijnen, waarbij we op basis van evaluatie steeds bijsturen in het actieprogramma. Op hoofdlijnen zijn de volgende lijnen te zien die Feyenoord gelijktijdig doorloopt en met elkaar verbindt:

1. Vanaf nu acties en aanbod creëren; testen, opschalen bij succes, afspraken met vervoerders, bijstellen op basis van evaluatie;
2. Relatie met supporters: doorlopende informatieverzameling huidig gedrag en motivatie verandering, bredere communicatie en onder de aandacht brengen

Welke vervoersmogelijkheden gebruiken bezoekers naar het (nieuwe) stadion? ———

Welke capaciteit is beschikbaar -----



nieuw aanbod (app fase 1), koppelen ticket aan vervoerswijzekeuze/ verleiden met acties/kortingen (app fase 2), sturen op vervoerswijze (app fase 3);

3. Uitwerken programma na volgend seizoen: koppeling onaantrekkelijker maken parkeren; uitbreiden comfort en capaciteit alternatieven; gerichte benadering voor alternatieven;
4. Peakshaving: Feyenoord gaat op zoek naar de mogelijkheden om in de Kuip of in de directe omgeving hier mee te testen. Gezien de beperkingen van het huidige stadion, heeft dit meer tijd en voorbereiding om tot concrete voorstellen te komen.

Feyenoord wil graag overbrengen dat men serieus aan de slag gaat met de gedragsverandering. Daarom wil Feyenoord een mobiliteitscontract met de gemeente sluiten met daarin ook financiële prikkels. Tegelijk betekent dit afspraken over en weer. Feyenoord kan dit immers niet alleen: parkeerregulering en verbetering van de alternatieven is deels ook een verantwoordelijkheid van de gemeente.

7. FINANCIËLE HAALBAARHEID

7.1 BUSINESS CASE NIEUW STADION

Aanleiding: Tijdens de commissie vergadering

Bouwen, Wonen en Buitenruimte van 8 februari

jl. is aanvullende toelichting gevraagd op de

verschillende Business Case scenario's

Deze paragraaf licht de diverse relevante scenario's toe.

7.1.1 Base Case scenario

Voor de nieuwbouw is een zelfstandige Business Case uitgewerkt. Het exploitatiemodel van deze Business Case geeft inzicht in de kosten en opbrengsten van een modern en multifunctioneel nieuw stadion. Het basis scenario hiervan is de 'Base Case'. De Base Case is degelijk en robuust en dient daarmee als basis voor financiering. Deze Case is niet representatief voor de ambitie van Feyenoord; die ligt veel hoger. Feyenoord ziet de Base Case dan ook meer als een 'slecht weer scenario'.

Het ambitieniveau van Feyenoord ligt veel hoger. Alle posten, zoals het aantal bezoekers per wedstrijd en hun bestedingen aan eten en drinken in het stadion, zijn in deze case dan ook voorzichtig begroot.

7.1.2 Management Case scenario

Daarom is er daarnaast ook een Management Case uitgewerkt. De Management Case – die door Feyenoord als ambitieus, maar realistisch wordt beschouwd - weerspiegelt deze doelstellingen wél.

7.1.3 Eén Feyenoord scenario

De derde uitgewerkte case - de Eén Feyenoord Case – heeft dezelfde opbrengsten als de Management case maar kent een lager kostenniveau. In tegenstelling tot de andere twee scenario's is in dit scenario het kostenvoordeel door een efficiëntere samenwerking tussen stadion en BVO ingerekend. Deze Case is daarmee in overeenstemming met zowel de doelstellingen op inkomsten als op kostengebied van Feyenoord. Op deze case zal door Feyenoord gestuurd worden. Aan de integratie wordt uiteraard al gewerkt, immers waarom zou je hier op wachten tot er een nieuw stadion is. Deze nieuwe organisatie- en exploitatiestructuur van het stadion maakt het makkelijker de ambities te realiseren.

De tabel op de volgende pagina geeft schematisch weer wat de huidige opbrengsten zijn, afgezet tegen de inkomsten in de verschillende scenario's.

7.1.4 Haalbaarheid cijfers

Om zo veel mogelijk zekerheid te bieden, zijn alle onderdelen getoetst door onafhankelijke deskundigen.

De (openbare versies van de) rapporten zijn terug te vinden op de site van de gemeenteraad van Rotterdam www.ris.rotterdam.nl

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de aanvullende validaties en veranderingen in de businesscase.

3e operationele jaar (pp. 2024/2025)							
OMZETCOMPONENT	OMZET HUIDIG	OMZET FC	OMZET FC	OMZET FC	OMZET FC	TOELICHTING	VALIDATIE
	Begroting 16/17	Base Case 16/17	Man. Case 16/17	Eén Feyenoord 16/17	Perfect Storm 16/17		
Huur stadion	2,5	1,9	2,1	2,1	0,2	afname vanwege VOF-structuur; huur daardoor uitsluitend afkomstig van andere gebruikers (KNVB, evenementorganisatoren, e.d. o.b.v. huidig prijsniveau)	De te verwachten huursommen bij KNVB evenementen en overige evenementen zijn twee keer onderzocht. In 2010 door S+M en in 2014 door Repucom. Deze onderzoeken leverde een vergelijkbare huurprijs per evenement op. De Base Case (BC) van Feyenoord City (FC) gaat uit van deze huursommen.
Ticketing	16,1	23,3	25,0	25,0	14,6	groei voornamelijk uit stijging aantal bezoekers vanwege hogere capaciteit, Base Case gaat uit van prijsniveau huidig	Laatste onderzoek Repucom (2014) rapporteert 10% hogere bezoekersaantallen (gemiddeld bij Feyenoord evenementen).
Units & Seats (Feyenoord wedstrijden)	18,6	32,7	37,2	37,2	23,0	groei voornamelijk uit stijging aantal bezoekers vanwege hogere capaciteit en deels vanwege andere prijsstelling (verdergaande segmentatie)	De te verwachten bezetting en bijbehorende (prijs-)segmentatie voor units en seats zijn drie keer onderzocht. In 2010 door S+M, in 2014 door Repucom en in 2016 door Hypercube. Onderzoeken uit 2010 en 2014 leverden hogere aantallen op met vergelijkbare (prijs-)segmentatie. Het meest recente onderzoek van Hypercube (december 2016) bevestigt de nu gekozen bezettingsuitgangspunten en ziet opwaarts potentieel op de prijsstelling van de seats.
Wedstrijdpremies en deelnamevergoeding			buiten scope FC			n.v.t.	n.v.t.
Mediabaten, sponsoring en merchandising			buiten scope FC			n.v.t.	n.v.t.
Doordeweekse horeca (zaalverhuur)	4,0	7,8	7,8	7,8	7,8	volgt groei zakelijk klantenbestand	Laatste onderzoek dateert van 2014. Hier werd € 3,5 miljoen horeca opbrengste per jaar gevalideerd. Overige hieraan gerelateerde opbrengsten (denk aan onder meer zaalhuur, entertainment, aankleding. etc.) zijn niet specifiek onderzocht. De Business Case Feyenoord City gaat uit van € 5 mio horeca omzet. Deze opwaartse bijstelling is doorgevoerd op basis van eigen inzichten; het merendeel van de omzet doordeweeks is in de huidige situatie afkomstig van de unit- en seathouders. De Business Case veronderstelt een groei die meebeweegt met de toename van het aantal zakelijke relaties. De overige € 2,8 miljoen bestaat uit de hieraan gerelateerde overige opbrengsten zoals hierboven benoemd op basis van een historische 'vaste verhouding'.
Doordeweekse horeca (dagelijkse concepten)	0,0	9,4	14,3	14,3	7,0	nieuwe functionaliteit in FC	Van Spronsen & Partners Horeca Advies (2016): a. zonder fase 3 10,2 mln pp 2016 (base case -20%) b met fase 3 12,4 miljoen pp 2016 (base case -34%)
Wedstrijdhoreca (zakelijk)	3,2	11,0	11,9		4,9	groei door hoger aantal evenementen, hoger aantal bezoekers per evenement dankzij verdubbeling capaciteit en hogere bestedingen door andere segmentatie.	De te verwachten zakelijke horeca-bestedingen bij wedstrijden zijn drie keer onderzocht. In 2010 door S+M, in 2011 heeft Feyenoord zelf een benchmark gedaan en in 2014 heeft Repucom onderzoek gedaan. O.b.v. de benchmark heeft Feyenoord de verwachte besteding gehalveerd. De huidige Business Case rekent met de - in 2014 gevalideerde - gehalveerde gemiddelde bestedingen.
Wedstrijdhoreca publiekscounters voetbal	3,3	9,9	11,9	11,9	6,2	groei door hoger aantal KNVB-evenementen en hoger aantal bezoekers per evenement dankzij verdubbeling capaciteit	De te verwachten horeca-bestedingen bij wedstrijden zijn drie keer onderzocht. In 2010 door S+M, in 2014 door Repucom en in 2016 heeft Stadion Feijenoord zelf een benchmark uitgevoerd. Onderzoek uit 2010 leverde een te verwachten besteding op die - geïndexeerd naar prijspeil 2016 - circa 10% lager ligt dan het gekozen uitgangspunt nu. Repucom stelde dat in 2014 enigszins naar beneden bij vanwege het niet realiseren van een vernieuwde stadion met suboptimale horeca-voorzieningen. Eigen benchmark-onderzoeken leverde een gemiddelde besteding bij pears op die ongeveer 12% hoger ligt dan het onderzoek van S+M. De Business Case gaat uit van 10% meer dan de berekeningen van S+M in 2010 (geïndexeerd naar pp 2016)
Evenementhoreca publiekscounters niet-voetbal	0,6	5,3	6,9	6,9	0,0	toename aantal niet-voetbal evenementen	De te verwachten horeca-bestedingen bij niet-voetbal evenementen zijn drie keer onderzocht. In 2010 door S+M, in 2014 door Repucom en in 2016 heeft Stadion Feijenoord zelf een benchmark uitgevoerd. Onderzoek uit 2010 leverde een te verwachten besteding per bezoeker op die - geïndexeerd naar prijspeil 2016 - circa 2% hoger ligt dan het gekozen uitgangspunt nu. Repucom stelde dat in 2014 naar beneden bij niet realiseren van een vernieuwde stadion met suboptimale horeca-voorzieningen. Eigen benchmark-onderzoeken leverde een iets lagere (2%) gemiddelde besteding bij pears op. In de Business Case is dit laatste uitgangspunt overgenomen.
Voetbal en evenementhoreca publiekszalen	0,0	4,8	5,2	5,2	2,6	in huidige kuip niet mogelijk i.v.m. ruimtegebrek	S+M 2010: +50% Repucom 2014 (obv vernieuwde stadion met suboptimale voorzieningen): niveau Base Case
Sponsoring	0,0	3,1	3,1	3,1	2,3	in huidige kuip niet mogelijk	S+M 2010: €3,5 miljoen prijspeil 2010 (= € 4,2 miljoen pp 2024); Repucom 2014: € 2,5 miljoen pp 2014 (= € 2,9 miljoen pp 2024) 20 (lager vanwege de vernieuwbouw van DE KUIP (gevestigde naam) Base Case: € 3,1 miljoen pp 2024 is -26% onder tov S+M geïndexeerd
Rondleidingen Feyenoord	0,6	2,1	2,1	2,1	2,1	groei door aantrekkingskracht nieuw stadion	Van Spronsen & Partners: Jaar 1: 375.250 bezoeken per jaar, jaar 3: 571.750 bezoeken, jaar 5: 491.750 bezoeken, vanaf jaar 5 350.000.
Sightseeing + attractie	0,0	2,1	4,2	4,2	0,0	nieuw concept	De Base Case: jaar 1: 350.000 bezoeken jaar (93%) jaar 3: 350.000 (61%) jaar 5: 225.000 bezoeken (46%) vanaf jaar 5: 225.000 (64%)
Overig (parkeren, verhuur m2, e.d.)	0,6	5,1	5,1	5,1	4,3	meer parkeerplaatsen, meer evenementparkeren door toename evenementen en meer te verhuren m2	Parkeren is gevalideerd door extern onderzoek; huurprijzen m2 o.b.v. externe benchmark (zijn 1 op 1 overgenomen in de Business Case).
	49,5	118	136,6	136,6	75,1		

7.2 MEERWAARDE VOOR FEYENOORD

Aanleiding: Tijdens de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van 8 februari is aanvullende toelichting gevraagd op de meerwaarde van Feyenoord City voor Feyenoord.

Deze paragraaf geeft inzicht in de meerwaarde van Feyenoord City voor het spelersbudget en licht de beoordelingscriteria toe.

Zoals eerder gezegd, zijn de eigen doelstellingen voor Feyenoord leidend voor de planontwikkeling. Bij het beoordelen van de meerwaarde van de ontwikkeling van Feyenoord City is Feyenoord uitgegaan van de één Feyenoord case.

7.2.1 Beoordelingscriteria Feyenoord

Bij de start van de planvorming voor Feyenoord City heeft Feyenoord een aantal randvoorwaarden gesteld voor het spelersbudget. De club heeft expliciet gezegd dat een nieuwe stadionontwikkeling alleen maar zin heeft als de supporters dat terug zien op het veld.

De eisen die Feyenoord heeft zijn:

1. Het spelersbudget moet na realisatie van Feyenoord City tenminste op het niveau liggen van de belangrijkste concurrenten. Hoe hoog het budget van de concurrentie op het moment van opening van nieuwe stadion is weten we niet. De inschatting is dat het omstreeks de 25 miljoen euro ligt.
2. Dit spelersbudget moet beschikbaar zijn vanaf het eerste jaar dat het nieuwe stadion in gebruik is.
3. Het spelersbudget moet in de jaren na de opening van het nieuwe stadion verder kunnen groeien.

7.2.2 Ontwikkeling spelersbudget

De meerwaarde van Feyenoord City houdt rechtstreeks verband met de groei van het spelersbudget van Feyenoord op basis van de (extra) inkomsten uit het nieuwe stadion. Het spelersbudget wordt beïnvloed door enerzijds uit inkomsten (nieuw) stadion en anderzijds inkomsten merchandise, sponsoring, televisierechten maar ook wedstrijdpremies.

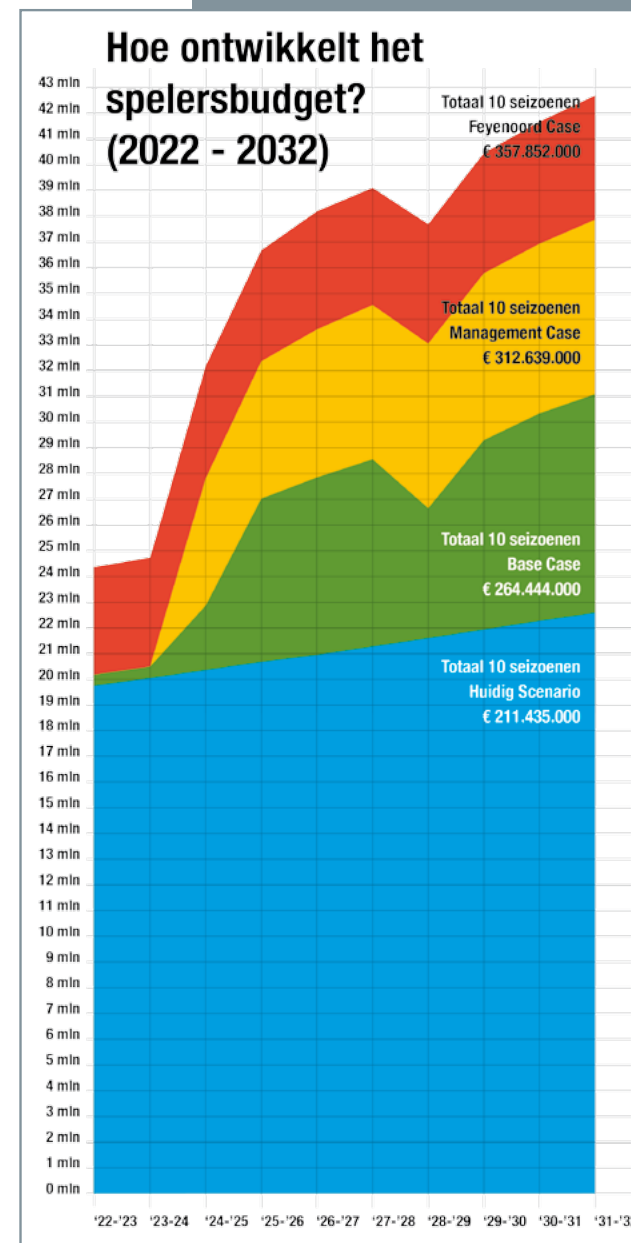
De berekeningen van het spelersbudget zijn in alle cases gebaseerd op de toekomstige opbrengsten nieuw stadion en het huidige opbrengstenniveau van de BVO als het gaat om merchandise, sponsoring en televisierechten vermeerderd met indexatie en wedstrijdpremies behorende bij het huidige Europese niveau oftewel gemiddeld drie Europa League wedstrijden per seizoen.

Het indirect uit een nieuw stadion voortvloeiende groeipotentieel met betrekking tot onder andere merchandise, sponsoring en televisierechten is dus niet begroot en ook de wedstrijdpremies, dus meer Europese wedstrijden of wedstrijden in een andere competitie zoals Champions League, zijn zonder groeiambitie begroot. De in dit rapport gepresenteerde spelersbudgetten geven dus de ontwikkeling weer die gerealiseerd wordt vanuit het nieuwe stadion.

De cijfers laten zien dat het budget in de Management Case en de 'Eén Feyenoord Case' praktisch direct (uiterlijk seizoen erna) na de opening van het nieuwe stadion voldoet aan de eis om op gelijke hoogte te komen met de concurrentie. In het eerste jaar wordt het beoogde minimum van 25 miljoen bijna gehaald. Vanaf jaar 2 stijgt het spelersbudget tot ruim boven (Een Fey) of gelijk aan (Base Case) de concurrentie in Nederland.

In 2027/2028 zit er een dip in het spelersbudget. Dit komt omdat in de Business Case niet alleen rekening is gehouden met regulier onderhoud maar ook met aanvullende vervan-

De verschillende scenario's en het effect op het spelersbudget zijn samengevat in het overzicht hieronder:





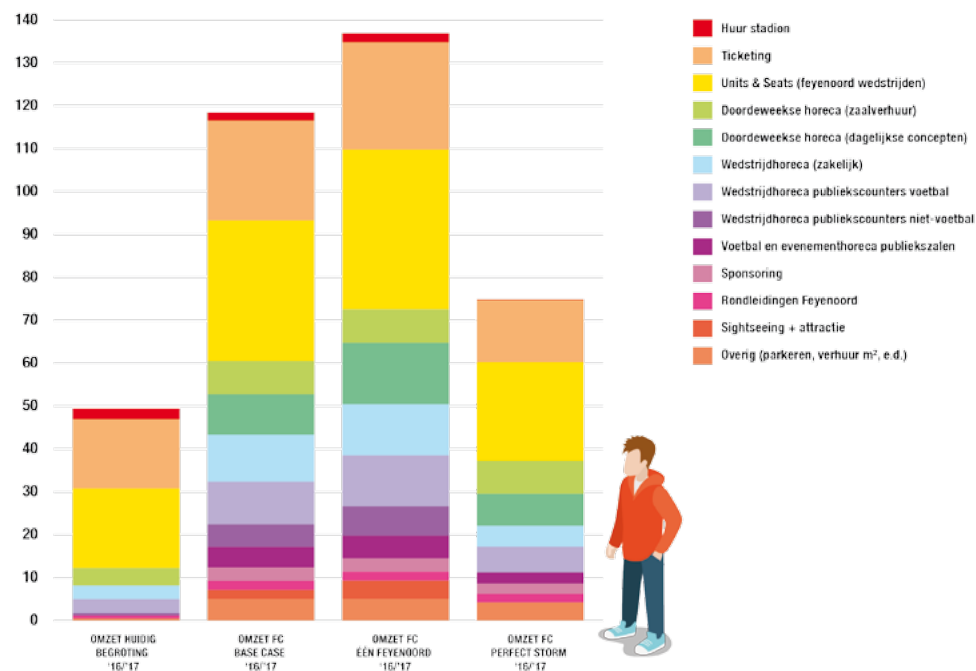
gingsinvesteringen. Zo wordt iedere vijf jaar geïnvesteerd in installaties en het up-to-date houden van de inrichting. In de latere uitwerking van het financiële model zal deze dip worden recht getrokken. Dit heeft geen significante invloed op het totaal opgetelde beschikbare spelersbudget van Feyenoord.

8. AANVULLEND ONDERZOEK SINDS OPLEVERING HAALBAARHEIDSSSTUDIE

(NOV 2016)

Aanleiding: De second opinion van Brink heeft een aantal uitgangspunten beoordeeld als onvoldoende onderbouwd. Naar aanleiding hiervan heeft Feyenoord City op de relevante onderdelen aanvullend onderzoek gedaan, c.q. laten doen.

Onderstaand overzicht geeft alle opbrengsten componenten weer van de belangrijkste scenario's in de Business Case.



Op een aantal van deze componenten is sinds de haalbaarheidsstudie aanvullend onderzoek verricht. Onderstaande paragraaf licht toe op welke onderdelen dit van toepassing is en wat de uitkomst hiervan is. De exploitatie-onderdelen waarop dit betrekking heeft, zijn:

- Bezoekers stadion rondleidingen, sightseeing en attractie;
- Zakelijke Bezetting ;
- Dagelijkse horeca afzet/omzet bij niet realiseren van Strip Zuid fase 3;
- Nulmeting: bezetting huidige Kuip-situatie;
- Publiekscatering;
- Onderhouds- en vervangingsinvesteringen.

8.1 BEZOEKERS STADION RONDLEIDINGEN

De Base Case veronderstelt dat het nieuwe stadion ongeveer 350.000 keer per jaar bezocht zal worden voor stadion tours, sightseeing (uitzichtpunt, architectuur) en bezoek aan de attractie in het stadion.

De onderverdeling is als volgt:

stadion tours	150.000 bezoeken (<i>eerste vijf jaar, daarna afbouwend naar 125.000</i>)
sightseeing	100.000 bezoeken (<i>eerste vijf jaar, daarna afbouwend naar 50.000</i>)
attractie	100.000 bezoeken (<i>eerste vijf jaar daarna afbouwend naar 50.000</i>)

Mede naar aanleiding van de aanbevelingen van de second opinion en de vragen in de technische sessies met de raadscommissie, is er aanvullend onafhankelijk extern onderzoek gedaan naar het aantal te verwachten bezoeken (en bezoekers). Dit onderzoek is verricht door Van Spronsen & Partners Horeca Advies.

Op basis van de uitkomsten van het aanvullende onderzoek bestaande uit een benchmark, een beoordeling van de uniciteit en een inventarisatie van de kansrijke doelgroepen prognosticeert Van Spronsen in het eerste jaar 375.000 bezoeken aan de drie concepten. Van Spronsen voorspelt een piek in het derde jaar van 572.000 bezoeken.

Het door Van Spronsen geprognosticeerde opwaarts potentieel is vanwege het conservatieve karakter van de Base Case niet ingerekend. De aantallen bezoeken in de Management Case is wel in lijn met de door Van Spronsen gevalideerde aantallen.

8.2 ZAKELIJKE BEZETTING

Het nieuwe stadion kan ongeveer 220.000 zakelijke bezoekers per jaar verwelkomen. De groei komt met name voort uit enerzijds een verdubbeling van het aantal units en seats en anderzijds een hoger aantal evenementen.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de second opinion en de uitkomsten van de technische sessies met de commissie, is aanvullend onafhankelijk extern onderzoek gedaan naar de zakelijke bezetting en bijbehorende prijsstelling. Dit onderzoek is verricht door Hypercube Business Innovation. De conclusies van dit onderzoek zijn:

- De voorgenomen dimensionering van aantallen business units en business seats sluit prima aan bij het verzorgingsgebied en de sportieve ambities van Feyenoord.
- De top-down analyse laat zien dat de beoogde bezettingsgraden en opbrengstniveaus haalbaar zijn voor een BVO in de top van het Nederlands voetbal (ECI 2.800 en hoger). Feyenoord hoort hier thuis op basis van zijn historie en verzorgingsgebied. Het nieuwe stadion moet dit mogelijk maken.
- De bottom-up analyse laat zien dat het verzorgingsgebied van Feyenoord groot en rijk genoeg is om de benodigde vraag naar business units en business seats daadwerkelijk te effectueren.
- Het geambieerde sportieve niveau kan gerealiseerd worden indien Feyenoord beschikt over voldoende spelersbudget. De Business Case moet dit mogelijk maken.
- Bij structureel lagere sportieve niveaus kan de vraag naar business units en business seats navenant lager zijn echter bij het voorziene niveau van het spelersbudget valt dit niet te verwachten.
- In de prijsstelling voor de units en seats zit een opwaarts potentieel.

Het door Hypercube geprognosticeerde opwaarts potentieel m.b.t. met name de prijsstelling van seats is vanwege het conservatieve karakter van de Base Case niet ingerekend. In de Management Case is de prijsstelling 10% hoger dan in de Base Case.

8.3 DAGELIJKSE HORECA AFZET/OMZET ZONDER STRIP ZUID FASE 3

In de voorgaande fase van de ontwikkelingsplannen voor Feyenoord City heeft Van Spronsen & Partners de validatie uitgevoerd van de horecabezoekers gespecificeerd naar bezoek aan enerzijds het nieuwe stadion en anderzijds het Strip/Kuip-gebied.

De door Van Spronsen geprognosticeerde omzet bedraagt in een realistisch ambitieus scenario € 12,4 miljoen (prijspeelheden). In de Base Case is – vanwege het conservatieve karakter – rekening gehouden met het risico van niet realiseren van de Strip Zuid (fase 3).

Indien de Strip Zuid niet gerealiseerd wordt, heeft dit een impact op het aantal horecabezoekers in het gebied. Immers, een deel van de bezoekers bezoekt de horeca als afgeleide vraag naar aanleiding van bijvoorbeeld bezoek aan de beoogde winkels en andersoortige functies in de Strip. Daarnaast zal het ontbreken van de Strip een negatief effect hebben op de aantrekkelijkheid en uniciteit van het hele gebied, waardoor er ook minder doelbezoek voor de horeca specifiek verwacht kan worden.

In de Base Case is daarom een lager bedrag opgenomen, namelijk een bedrag van €8,6 miljoen (prijspeelheden).

Mede naar aanleiding van de aanbevelingen van de second opinion en de uitkomsten van de technische sessies met de commissie, is de behoefte ontstaan aan een onafhankelijke

beoordeling van de impact van het niet realiseren van de Strip op het aantal horecabezoekers in Feyenoord City. Dit onderzoek heeft Van Spronsen & Partners Horeca Advies in opdracht van Feyenoord City uitgevoerd.

De belangrijkste conclusies van dit onderzoek zijn:

- het aantal horecabezoekers in het Strip- en Kuip gebied daalt in dat geval met 482.000 naar een totaal van circa 870.000;
- de horecaomzet in het nieuwe stadion daalt in dat geval naar een totaal van € 8,2 miljoen (prijspeil heden).

Vanwege het conservatieve karakter van de Base Case zijn de door Van Spronsen geprognosticeerde lagere verwachtingen met betrekking tot het aantal horecabezoeken en -omzet ingerekend. In de aangepaste Base Case is een bedrag van € 8,2 miljoen (prijspeil heden) ingerekend.

8.4 NULMETING: BEZETTING HUIDIGE KUIP-SITUATIE

Onderstaande tabel met daarin de huidige bezetting weergegeven van stadionevenementen in de laatste 5 seizoenen geeft inzicht in de verwachte groei in bezoekersaantallen. Er is een indeling gemaakt in over competitiewedstrijden Feyenoord, overige evenementen en 'overall'.

Bron: Het 'historische overzicht toeschouwers' (2017, Financiële administratie

51.577	bruto capaciteit
6.705	uitval verkoopcapaciteit (gemiddeld 13%)
44.872	netto verkoopcapaciteit
42.800	gemiddeld aantal bezoekers competitiewedstrijden Feyenoord (laatste 5 seizoenen)
95%	gemiddelde bezetting competitiewedstrijden Feyenoord (laatste 5 seizoenen)
44.600	gemiddeld aantal bezoekers overige evenementen (laatste 5 seizoenen)
99%	gemiddelde bezetting overige evenementen (laatste 5 seizoenen)
42.900	gemiddeld aantal bezoekers alle evenementen (laatste 5 seizoenen)
96%	gemiddelde bezetting overig voetbal Feyenoord (laatste 5 seizoenen)

Stadion Feyenoord)

Om de toeschouwersaantallen en bezetting goed te kunnen

beschouwen, is het essentieel inzicht te hebben in (de verschillen tussen) de theoretische en de werkelijke capaciteit van De Kuip.

De netto (verkoop-)capaciteit is lager dan de totale (theoretische) stadioncapaciteit. Vanwege slechte zichtlijn-plaatsen en veiligheidsmarges valt een deel van de zitplaatsen uit voor gebruik. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met de 'ouderdom' van De Kuip, die 'met gebreken' komt. In een nieuw stadion met moderne en op de huidige veiligheidsproblematiek afgestemde gebouwllogistiek zal dit probleem zich niet of nauwelijks voordoen.

Vervolgens valt een deel van de capaciteit weg door het niet-flexibel zijn van het uitvak, dat indien er geen uit-supporters zijn niet verkoopbaar is voor eigen fans. Ook dit kan in een nieuw stadion worden opgelost. Daarnaast valt een deel van de capaciteit weg voor verkoop vanwege 'oude verplichtingen' als gevolg van rechten van onder meer aandeelhouders en leden van de amateurtak van Feyenoord. Ook deze uitval van plaatsen kan in een nieuw stadion deels worden opgelost, overigens met instemming en tevredenheid van de stakeholders waar regelmatig door directies overleg mee is en wordt gevoerd.

Tenslotte wordt de verkoopcapaciteit verminderd met 'zitplaatsen in het kader van maatschappelijke acties'. Dit laatste zal in het nieuwe stadion van toepassing blijven.

Al met al is het dus zo dat de netto verkoopcapaciteit van de huidige Kuip zo'n 13% lager ligt dan de totale theoretische (bruto) capaciteit van het stadion.

Het gemiddeld aantal bezoekers bij competitiewedstrijden van Feyenoord in de afgelopen 5 seizoenen is 42.800 en dus gemiddeld 95% van de netto-verkoopcapaciteit; bij overige voetbal evenementen is dat met 44.600 zelfs 99% gemiddeld in de afgelopen 5 jaar waarbij de verhouding 'vast' (voor een heel seizoen) en 'los' (kaart/arrangement per wedstrijd) over de

seizoenen varieert. Het 'overall beeld laat zien dat er een totale gemiddelde bezetting is van 42.900 oftewel 96%.

De Base Case rekent bij Feyenoord evenementen met ruim 50.000 bezoekers algemeen publiek oftewel een gemiddelde bezetting van 90% en ongeveer 6.200 zakelijke bezoekers oftewel een gemiddelde bezetting van 92%. Deze bezettings-uitgangspunten zijn in eerdere ontwikkelfases meerdere malen onderzocht en getoetst door externe deskundigen waaronder Sport+Markt/Repucom en Hypercube Business Innovation.

8.5 PUBLIEKSCATERING

Een onderdeel van de Business Case dat veel vragen en opmerkingen heeft opgeleverd en daarom aanvullende toelichting vraagt is "Publiekscatering".

In de huidige ontwikkelfase van Feyenoord City is in plaats van aanvullend extern onderzoek gekozen voor een eigen (inter-)nationale benchmarks bij concullega's (stadions en profclubs). Concullega's hebben hier aan meegewerkt onder de voorwaarde van strikte vertrouwelijkheid/geheimhouding. Op basis van deze benchmarks enerzijds en eigen inzichten, ervaring en kennis van het eigen verzorgingsgebied anderzijds is er in de Business Case op enkele segmenten van de horeca bestedingen (waar publiekscatering er één van is, (gefundeerd) afgeweken van de onderzoeks-rapportages uit eerdere ontwikkelingsfasen. Op een uitzondering na is de bijstelling negatief (lager dan onderzoeksrapport) en in slechts één geval is de bijstelling positief (hoger dan onderzoeksrapport). Voorbeelden waarbij met lagere opbrengsten gerekend is dan volgens de onderzoeksrapporten zijn:

- S+M rapporteert een gemiddeld veel hogere horecabesteding per zakelijke bezoeker dan is ingerekend in de Base Case;
- dit is ook van toepassing op de gemiddelde besteding in de 'theme-rooms' (zalen voor publiek) waar S+M;
- ook bij overige evenementen gaat de Business Case

uit van een lager bestedingsniveau dan S+M heeft berekend.

De besteding aan de counters wijkt als enige component in positieve zin af van eerdere onderzoeken. Ook deze afwijking is gebaseerd op eigen inzicht, ervaring en kennis van het eigen verzorgingsgebied en op de kennis en ervaringen van (internationale) concullega's zoals wij deze op vertrouwelijke basis tijdens diverse stadionbezoeken hebben opgehaald. Of-
tewel: er zijn (inter-)nationale peer-stadions waar dit niveau structureel gehaald wordt. Eigen ervaringen en benchmarks leren ons dat de belangrijkste factoren bij de hoogte van het bestedingsniveau zijn verkrijgbaarheid (loopafstand en wachttijden), verblijfsduur (faciliteiten, comfort en enter- of infotainment) en assortiment. Een nieuw stadion maakt het mogelijk op al deze onderdelen grote verbeteringen te realiseren die bij elkaar opgeteld de geprognoseerde groei te realiseren.

8.6 ONDERHOUDSRESERVERINGEN / VERVANGINGS- INVESTERINGEN

Een ander onderdeel van de Business Case waar aanvullende toelichting gewenst is, betreft het onderhoudsbudget. De uitvoerder van de second opinion stelt dat voor het instandhoudingsonderhoud van vastgoed een algemeen gangbare norm geldt van circa 1,25% tot 1,50% per jaar van de bouwkosten. RHDHV herkent dit percentage als gangbaar voor verschillende typen vastgoed zoals kantoren en onderwijsgebouwen. Voor het stadion, parkeren en concourse geldt een lagere norm. Het aandeel van fundering en skelet op de gehele bouwkosten is bij stadions exclusief inbouwpakket etc. veel groter dan bij kantoren etc. En juist fundering en skelet hebben een zeer klein aandeel in het onderhoud. RHDHV heeft enkele referenties van stadions en daarnaast vele referenties van transporthubs, waarbij het gebruik (veel bezoekers etc.) mogelijk nog zwaarder is dan bij stadions. Op basis van deze ervaring acht RHDHV een percentage van 1,0% reëel voor het instandhoudingsonderhoud van het stadion, parkeren en concourse.

Voor het onderhoud aan het inbouwpakket van de horeca- en hospitalityruimten heeft Feyenoord City het budget met € 650.000 per jaar naar boven bijgesteld. Daarbij is de grondslag voor het instandhoudingsonderhoud van het inbouwpakket, met een investering van € 58,4 miljoen, verminderd met bijkomende kosten zoals engineering, ca. € 53 miljoen. Met deze grondslag komt het percentage voor onderhoud aan het inbouwpakket uit op 5,5% van de bouwkosten. Dit percentage is gelijk aan de second opinion.

9. JURIDISCHE STRUCTURERING

Aanleiding: Tijdens de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van 8 februari is aanvullende toelichting gevraagd op de juridische structurering.

Onderstaande betreft een aanvullende toelichting op de beoogde juridische structuur, zoals deze beschreven is in de stukken die op 21 november 2016 zijn ingediend. Ten opzichte van 21 november zijn er geen wijzigingen opgetreden in de beoogde juridische structuur.

9.1 SERVICE VOF

In de organisatiestructuur voor de exploitatie van het stadion neemt de “Service-VOF” een belangrijke plaats in. Deze Service VOF is een rechtspersoon die specifiek wordt opgericht om de samenwerking tussen Nieuw Stadion BV en Feyenoord Rotterdam NV (de BVO) juridisch vorm te geven. Nieuw Stadion BV en BVO zijn derhalve de vennoten in de VOF en sluiten een vennootschapscontract, waarin zij onder meer afspraken vastleggen over resultaatverdeling en zeggenschap.

De VOF verzorgt de organisatie en commercie rondom wedstrijden en evenementen en de exploitatie van het Nieuw Stadion. De VOF ontvangt hiervoor een kostendekkende “handling-fee”. Daarnaast lopen de geldstromen naar Feyenoord Rotterdam NV (de BVO) via de VOF: De VOF ontvangt een vaste compensatievergoeding alsmede een variabele prestatievergoeding van Nieuw Stadion BV. Deze componenten vormen het resultaat voor de VOF, dat nagenoeg geheel wordt uitgekeerd aan de BVO. Om fiscale redenen

wordt een klein deel uitgekeerd naar Nieuw Stadion B.V.¹

Deze verdeling is mogelijk, omdat er binnen een VOF flexibiliteit is in de toerekening/verdeling van de resultaten tussen de vennoten, waardoor een gunstige allocatie van kosten en opbrengsten mogelijk is. De Service VOF streeft – binnen de operationele en wettelijke mogelijkheden – naar een optimale uitkering van dit positieve resultaat aan haar vennoten Feyenoord Rotterdam NV en Nieuw Stadion BV.

De zeggenschap in de VOF wordt uitgeoefend door Nieuw Stadion BV en de BVO op basis van gelijkwaardigheid. Dit alles om operationeel te werken als Eén Feyenoord. Voorgaande heeft als gevolg dat de verdeling van zeggenschap in de VOF afwijkt van de verdeling van het financiële resultaat in de Business Case (grotendeels naar BVO) en van de juridische structuur.

1. De Business Case gaat nu uit van een uitkering in de verhouding 95% voor Feyenoord Rotterdam NV en 5% voor Nieuw Stadion BV. Deze verdeling zal uiterlijk definitief worden vastgesteld op het moment van financiële closing

9.2 NIEUW STADION BV

Nieuw Stadion BV is in deze structuur de eigenaar en exploitant van het stadion, waarbij de volledige uitvoering van de exploitatie, zoals hiervoor beschreven, wordt opgedragen aan de Service VOF. Alle aandelen van Nieuw Stadion BV zijn in eigendom van Stadion Feijenoord NV. Het eigen vermogen voor het nieuwe stadion (private investeerders en gemeente Rotterdam) wordt aangetrokken door Stadion Feijenoord NV, waarbij deze zich verplicht om dat in zijn geheel aan te wenden voor het eigen vermogen van Nieuw Stadion BV. De gemeente Rotterdam zal dus bij een deelname aan het eigen vermogen voor het nieuwe stadion (gewone) aandelen in Stadion Feijenoord NV verkrijgen, waarbij zowel het risico als het rendement op deze aandelen 1-op-1 gekoppeld wordt aan (gewone) aandelen in het eigen vermogen van Nieuw Stadion BV. Deze koppeling wordt juridisch vastgelegd (zogenoeten “ringfencing”). Ook de zeggenschap van de gemeente ziet toe op directe zeggenschap ten aanzien van Nieuw Stadion BV.

9.3 GRONDONTWIKKELBEDRIJF

Stadion Feijenoord N.V. en Feyenoord Rotterdam N.V. richten gezamenlijk een grondontwikkelbedrijf op die de werkzaamheden t.b.v. de grondontwikkeling van fase 1 ter hand gaat nemen. Dit bedrijf zal in 2017 verder worden uitgebreid met ten minste één gekwalificeerde projectontwikkelaar die in staat is de risico's te managen en financieel te dragen. Het grondontwikkelbedrijf voert geheel voor eigen risico en rekening de grondexploitatie. De primaire taken van het ontwikkelbedrijf zijn:

- het verwerven van de gronden;
- het initiëren en doorlopen van de bestemmingsplan-procedure;
- het bouwrijp opleveren van het gebied;
- het gebied in deelvakken uitgeven t.b.v. de te realiseren deelprojecten;
- het woonrijp maken van het gebied;
- mogelijk in opdracht van de toekomstige eigenaren het beheren van het gebied (parkmanagement).

De cashflow die hiermee gemoeid is, wordt voor rekening en risico van het grondontwikkelbedrijf gegenereerd en terugverdiend met de gronduitgifte. De gemeente Rotterdam verkoopt haar kavels binnen het plangebied aan het grondontwikkelbedrijf. Het grondontwikkelbedrijf verkoopt het kavel waar het nieuwe Stadion op staat bouw- en woonrijp aan de gemeente Rotterdam (ca. 5 ha.). De gemeente Rotterdam geeft deze grond in erfpacht uit aan de nieuwe Stadion B.V. Deze transactie vindt plaats op basis van getaxeerde kosten, maar zal nooit meer bedragen dan € 60 miljoen (prijsspeil 2016).

Alle risico's in relatie tot deze grondontwikkeling worden, zoals aangegeven, gedragen door het grondontwikkelbedrijf. Eventuele tegenvallers met de verkrijging van de gronden,

met het bouwrijp maken van de grond of tegenvallende resultaten bij de gronduitgifte komen ten laste van het grondontwikkelbedrijf. Het is de intentie van Feyenoord zich te verzekeren tegen financiële tegenvallers. De eerste gesprekken met een wereldwijd werkende broker staan al gepland.

9.4 HERONTWIKKELING VAN DE KUIP

De herontwikkeling van de Kuip begint op het moment dat de bouw van het nieuwe stadion zeker is. Dit zal conform de vigerende planning begin 2020 het geval zijn. De Kuip zal conform het Masterplan worden getransformeerd in een multifunctioneel gebouw, waarbij de monumentale waarde gerespecteerd en versterkt wordt. Ten behoeve van deze herontwikkeling zal de huidige eigenaar van het de Kuip (Stadion Feijenoord N.V.) een aanbesteding organiseren om een gekwalificeerde partij de opdracht te kunnen geven de Kuip te herontwikkelen, conform de in het definitief Masterplan opgenomen kaders. De voorbereiding van deze aanbesteding kan reeds in de zomer van 2017 starten, maar zal uiterlijk in de zomer van 2020 afgerond moeten zijn. Stadion Feijenoord en de gemeente zijn nu al met elkaar in gesprek om de incentives overeen te komen die leiden tot de daadwerkelijke realisering van de plannen.

10. FINANCIERING

10.1 CONSERVATIEVE FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Aanleiding: Tijdens commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van 8 februari is aanvullende toelichting gevraagd op de financieringsstructuur in relatie tot de zeggenschap.

Deze paragraaf licht de uitgangspunten nader toe zoals in de Haalbaarheidsstudie al vermeld.

Het basisuitgangspunt van de structuur (zie Haalbaarheidsstudie paragraaf 7.1) is om de zeggenschap zoveel mogelijk overzichtelijk en dichtbij huis te houden, terwijl de risicodragende investering die daarvoor nodig is zoveel mogelijk beperkt blijft. Tegelijkertijd dient de financieringsstructuur dermate robuust te zijn, dat de Feyenoord familie ook in geval van financiële tegenslag de controle over stadion en exploitatie niet (onmiddellijk) verliest.

Mede hierom is gekozen voor een conservatieve financieringsstructuur, waarbij de verhouding eigen vermogen ten

opzichte van vreemd vermogen in de eerste operationele jaren gemiddeld ongeveer gelijk aan elkaar is. Deze conservatieve verhouding verlaagt de absolute hoogte van rente- en aflossingsbetalingen en zorgt daarnaast voor een relatief hoge dekkingsgraad. Hiermee is geen afzonderlijke garantstelling nodig.

Deze conservatieve financieringsstructuur vergt een substantiële hoeveelheid eigen vermogen, waarbij het de voorkeur heeft om dit in te vullen met zowel reguliere aandelen als met cumulatief preferent aandelenkapitaal. Deze laatste vermogenscomponent heeft geen zeggenschap en kent een vaste verwachte hoeveelheid dividend dat is achtergesteld aan rente- en aflossingsverplichtingen op vreemd vermogen.

De resterende hoeveelheid eigen vermogen wordt ingevuld met gewoon aandelenkapitaal. Investeerders in het gewoon aandelenkapitaal krijgen stemrecht en dividend, dat is achtergesteld aan de rente- en aflossingsverplichtingen en het dividend op de preferente aandelen. Op deze wijze wordt de hoeveelheid gewoon aandelenkapitaal die benodigd is voor zeggenschap beperkt. De conservatieve vermogensstructuur zorgt ervoor dat de positie en zeggenschap van de partijen die bij aanvang in het gewoon aandelenkapitaal investeren (waaronder de gemeente Rotterdam) niet snel in gevaar komen wanneer de resultaten van de exploitatie onverhoopt tegenvallen.

422 miljoen voor het nieuwe stadion, hoe wordt dat gefinancierd?



Vreemd vermogen: 232 miljoen

Financieel platform NL (groot)banken,
Maatschappelijke en zakelijke belangen
vertegenwoordigd in de regio

Eigen vermogen Cumprefs: 100 miljoen

Professionele NL lead investeerder,
Private investeerders: family offices, institutionele partijen,
Feeder funds voor kleinere tickets

Eigen vermogen gewoon: 90 miljoen

Feyenoord familie,
Private investeerders,
Gemeente Rotterdam

422 miljoen voor het nieuwe stadion, hoe is dat opgebouwd?

Bouw Stadion: 365 miljoen

Inflatie tot 2023: 27 miljoen

Financieringskosten bouwfase: 30 miljoen

Dit laten de stress-tests zoals beschreven in paraaf 10.2 ook zien.

10.2 WATERVAL EN RESULTAATVERDELING

Aanleiding: Tijdens de raadscommissie van 8 februari is aanvullende toelichting gevraagd op de waterval en resultaatsverdeling

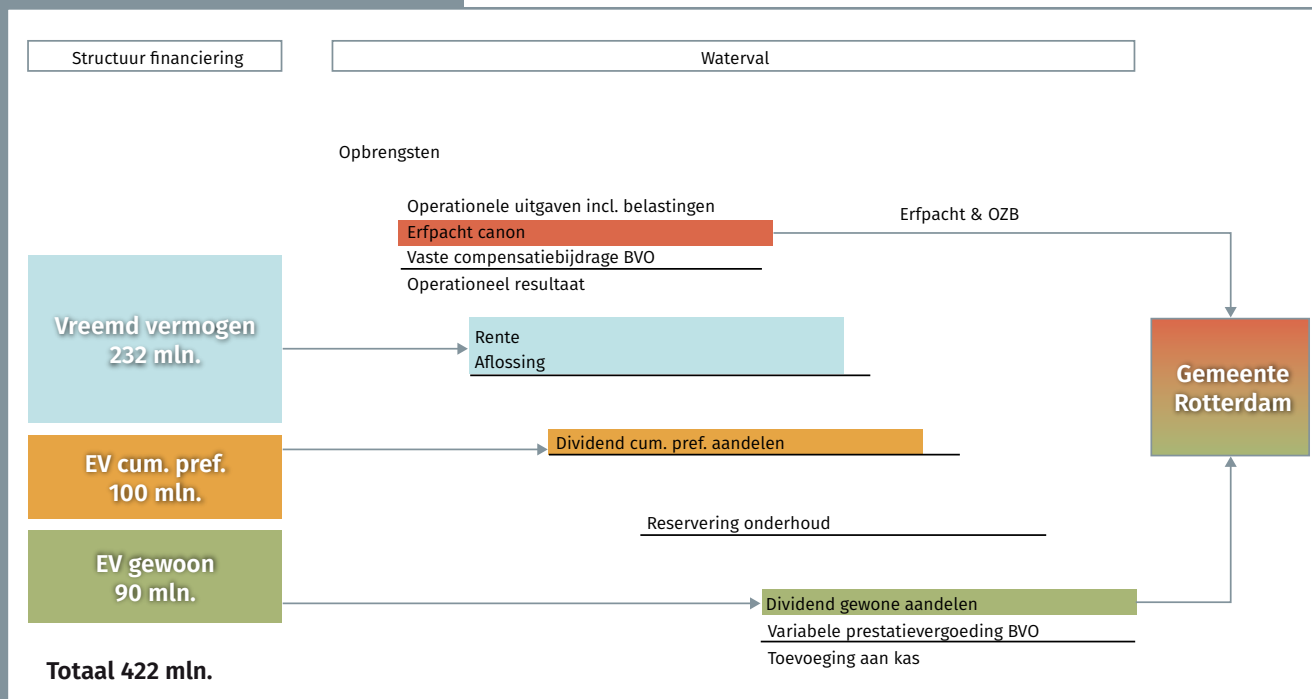
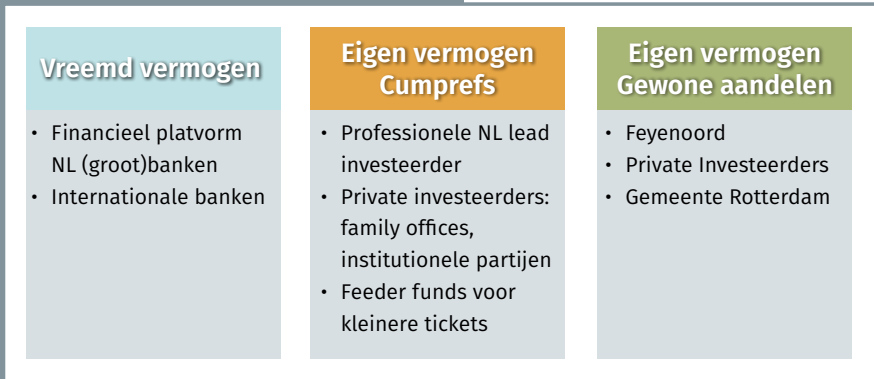
Deze paragraaf licht de volgorde van uitkeringen en betalingen toe die hoort bij de financieringsstructuur zoals beschreven in het rapport haalbaarheidsstudie.

De uitkeringen en betalingen in het schema hebben ieder een eigen positie in de waterval (prioriteiten en voorrang). Zie nevenstaande figuur.

Alle opbrengsten van de exploitatie van het nieuwe stadion worden de facto ontvangen door Nieuw Stadion B.V. Uit deze opbrengsten worden eerst de operationele uitgaven betaald, zoals de handling fee en de vaste compensatiebijdrage aan de Service VOF, erfpacht en vennootschapsbelasting. De kasstroom die resteert komt als een waterval toe aan de financiers en investeerders. De hogere, minder risicovolle tranches ontvangen als eerste rente en aflossing. De investeerders in de laagste tranche (gewone aandelen) krijgen als laatste betaald. Hoe lager de tranche, hoe hoger het risico en de verwachte rendementseis.

Nadat alle verplichtingen aan andere financiers en investeerders zijn voldaan, en voor zover de vrij uitkeerbare reserves (incl. resultaat boekjaar), beschikbare kaspositie en financiële convenanten dat toelaten, gebruikt Nieuw Stadion B.V. de overgebleven beschikbare middelen in een vaste verhouding voor:

- dividenduitkering aan de gewone aandeelhouders;



- variabele (resultaatafhankelijke) prestatievergoeding voor de BVO (via de Service VOF).

Afhankelijk van de voorkeuren van investeerders in het gewone aandelenkapitaal, en mits dit zowel de gewone aandeelhouders als de BVO convenience, is het mogelijk om de uitkeringsverhouding tussen gewone aandeelhouders (dividend) en BVO (variabele prestatievergoeding) te laten variëren afhankelijk van het behaalde resultaat. Afspraken over een dergelijke gestaffelde verhouding dienen bij financial close vastgesteld te worden.

De gemeente Rotterdam heeft – gelet op het door Brink geïdentificeerde ‘restrisico’ in het exploitatieresultaat van de Base Case d.d. 21-11-2016 - een gestaffelde resultaatverdeling voorgesteld waarbij 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 consequentie van een staffel is dat de gemeente Rotterdam meer zekerheid heeft ten aanzien van haar ontvangsten in een negatief scenario (ten opzichte van de Base Case).

Feyenoord is akkoord met het principe van een staffel.

De definitieve afspraken hierover zullen nader uitgewerkt worden onder meer op de aangepaste Base Case en dienen uiterlijk bij financial close te worden vastgesteld.

10.3 ONTVANGSTEN GEMEENTE IN VERSCHILLENDE SCENARIO'S

Zoals in hoofdstuk 6 is beschreven, heeft sinds de oplevering van de haalbaarheidsstudie op een aantal onderdelen aanvullend onderzoek plaats gevonden, namelijk:

1. bezoekers stadion rondleidingen, sightseeing en attractie;

2. zakelijke bezetting;
3. dagelijkse horeca afzet/omzet bij niet realiseren van Strip Noord fase 3;
4. onderhoud- en vervangingskosten.

Het aanvullende onderzoek inzake het derde en vierde punt heeft geleid tot een aanpassing van de Base Case zoals beschreven in hoofdstuk 7. De Management Case is alleen aangepast op grond van het vierde punt. Onderstaande overzichten tonen de ontvangsten van de gemeente in de Base Case, de Management Case alsmede een aantal scenario's. Ten opzichte van het haalbaarheidsrapport d.d. 21-11-2016 zijn deze scenario's nu doorgerekend met de bijgestelde Base Case als vertrekpunt.

Onderstaande tabel 10.3.1. geeft de belangrijkste exploitatieverschillen weer tussen de diverse scenario's:

De ontvangsten voor de gemeente vanuit de Business Case bestaan uit respectievelijk drie componenten, zijnde de erfpacht, onroerendezaakbelastingen (OZB) en dividend. De erfpacht en OZB betreffen vaste uitgaven voor Nieuw Stadion B.V. en vormen derhalve vaste ontvangsten voor de gemeente Rotterdam. De dividendontvangsten voor de gemeente Rotterdam zijn afhankelijk van de mate van succes van de stadionexploitatie en derhalve variabel. Daarnaast profiteert de gemeente in het geval van een succesvolle stadionexploitatie van de waardeontwikkeling van haar bijdrage in het eigen vermogen.

Onderstaande tabel 10.3.2. geeft weer wat de uitkomsten voor de gemeente zijn bij de hierboven geschetste exploitatie-scenario's uitgaande van 50% - 50% resultaatverdeling tussen aandeelhouders en BVO.

Scenario-analyse buca Nieuw Stadion (o.b.v. jaar 3 operatie)	Management	Base Case	A	B	C	Perfect Storm
1) Aantal evenementen	8	8	6	3	1	0
2) Aantal Feyenoord wedstrijden	25	25	25	22	21	20
3) Aantal interlands	3	3	3	3	1	0
4) Verhuur units & seats - Feyenoord wedstrijden	60	60	57	54	48	45
5) Bezoekers algemeen publiek - Feyenoord wedstrijden	52,600	50,000	48,000	46,500	43,500	42,000
6) Besteding publiekscatering - Omzetniveau t.o.v. Base Case	120%	100%	95%	90%	80%	75%
7) Daghoreca - Omzet t.o.v. Management Case (100% potentieel)	100%	69%	66%	62%	56%	52%
8) Aantal dagbezoekers (rondleiding, attractie)	400,000	350,000	316,667	258,333	175,000	150,000
9) Overige opbrengsten - Omzetniveau t.o.v. Base Case	104%	100%	95%	90%	80%	75%

Tabel 10.3.1

Scenario-analyse buca Nieuw Stadion (o.b.v. jaar 3 operatie)	Management Case	Base Case	A	B	C	Perfect Storm
Bedragen * EUR 1 mln.						
Erfpacht	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
Onroerendezaakbelastingen	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
Dividend gewone aandelen	5,2	2,6	1,5	0,0	0,0	0,0
Ontvangsten gemeente Rotterdam totaal	9,0	6,4	5,3	3,8	3,8	3,8

Tabel 10.3.2

De opbrengstenstijging van de Management Case ten opzichte van de Base Case bedraagt +15%. de dividendontvangsten van de gemeente in de Management Case verdubbelen ten opzichte van de Base Case (+100%). Tabel 10.3.2 toont dat de dividendontvangsten van de gemeente afnemen, naarmate de exploitatiefactoren tegen vallen. In scenario B zijn de opbrengsten van de business case ongeveer 20% lager dan in de Base Case (30% lager dan in de Management Case) en kan er geen dividend aan gewone aandeelhouders uitgekeerd worden.

Onderstaande tabel 10.3.3 geeft de belangrijkste verschillen tussen de financiële uitgangspunten weer waarop scenario analyses zijn uitgevoerd.

Scenario-analyse buca Nieuw Stadion (o.b.v. jaar 3 operatie)	Base Case	Downside Case
1) Bouwkosten	366 mln.	386 mln.
2) Rente VV	4.5%	6.0%
3) Cumulatief preferent dividend	6.0%	8.0%
4) Erfpachtcanon	3.3%	4.0%
5) Maximale verhouding EV/VV	40/60	60/40
6) Vertraging ontwikkelfase Stadion	4 jaar	5 jaar

Tabel 10.3.3

Tabel 10.3.4 geeft weer wat de uitkomsten voor de gemeente zijn bij de hierboven geschetste financiële verschillen uitgaande van 50% - 50% resultaatverdeling tussen aandeelhouders en BVO.

Scenario-analyse buca Nieuw Stadion (o.b.v. jaar 3 operatie)	Management Case	Base Case	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5	Scenario 6
Bedragen * EUR 1 mln.								
Erfpacht	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,5	2,1	2,1
Onroerendezaakbelastingen	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
Dividend gewone aandelen	5,2	2,6	2,2	1,9	1,8	2,5	2,7	2,4
Ontvangsten gemeente Rotterdam totaal	9,0	6,4	6,0	5,7	5,6	6,7	6,5	6,2

Tabel 10.3.4

Duidelijk zichtbaar in de “uitkomsten voor gemeente-tabellen” is echter ook dat in alle scenario’s kan worden voldaan aan de erfpacht- en OZB-betalingen aan de gemeente, ook in het perfect storm scenario in tabel 10.3.2. Het perfect storm scenario kent een aantal zodanig grote tegenvallers dat de rentebetalingen aan vreemd vermogen verschaffers onder druk komen te staan.

In de praktijk kan er bij ontwikkelingen in de opbrengsten ook gestuurd worden op bijstelling van de semi-variabele en vaste kosten, om eventuele neergang van opbrengsten te compenseren.

Het is belangrijk in ogeschouw te nemen dat bovenstaande tabellen telkens betrekking hebben op een voorbeeldjaar en dat bij de doorrekening van de scenario’s alleen de variabele kosten mee zijn bewogen met de opbrengsten.

10.4 GEVRAAGDE BIJDRAGE VAN GEMEENTE ROTTERDAM INZAKE NIEUW STADION

Aanleiding: Tijdens de raadscommissie van 8 februari is aanvullende toelichting gevraagd op de gevraagde financiële bijdrage van de Gemeente als het gaat om het nieuwe Feyenoord City Stadion. Deze paragraaf licht de gevraagde inbreng in Eigen Vermogen toe, zet dit af tegen een mogelijke garantiestelling en licht de vergoedingsregeling voor de gemeente als aandeelhouder toe.

10.4.1 Inbreng in Eigen Vermogen

10.4.1.1 Gemeente Rotterdam

De Gemeente Rotterdam is gevraagd een bijdrage te leveren in het gewone aandelenkapitaal van max. EUR 40 mln. / max. 49% van het gewone eigen vermogen. Dit heeft een aantal voordelen voor zowel de Gemeente Rotterdam als voor financiers van het vreemd vermogen.

- Gemeente krijgt zeggenschap, rendement en duidelijkheid vooraf ;
- Invloed op blijvend goede rol stadion als aanjager van gebiedsontwikkeling Stadionpark;
- Invloed op gebruik stadion en publieke functie ;
- Invloed op rendement en waardebehoud bijdrage (door goede exploitatie);
- Vooraf zekerheid ten aanzien van bedrag, risico begrensd tot inbreng.

10.4.1.2 Voor vreemd vermogen financiers:

- Betrokkenheid gemeente in Eigen Vermogen belangrijke signaalfunctie voor Vreemd Vermogen financiers.

10.4.2 Vergelijk Eigen Vermogen en garantiestelling

De aard van de betrokkenheid van Gemeente Rotterdam bij de financiering van Nieuw Stadion BV middels een bijdrage aan het gewone eigen vermogen, wijkt sterk af van een gemeentelijke garantstelling voor de rente- en aflossingsverplichtingen op vreemd vermogen. Hieronder worden de belangrijkste verschillen uiteengezet:

10.4.2.1 Eigen vermogen

- Actieve éénmalige bijdrage aan realisatie hoeksteen en aanjager gebiedsontwikkeling Stadionpark;
- Omvang en tijdstip van bijdrage vooraf bekend en vaststaand;
- Invloed via zeggenschap op ontwikkeling, beheer, onderhoud en gebruik stadion en de bijbehorende publieke ruimtes;
- Invloed via zeggenschap op (kwaliteit) organisatie ;
- Marktconformiteit duidelijk als gevolg van gelijke positie met andere private investeerders;
- Positieve invloed op financieringsratio's (ICR en DSCR) voor stadion;
- Geen begrotingsbeslag door verwacht rendement base case;
- Risico bij faillissement bekend en begrensd op afboeking deelneming € 40 miljoen.

10.4.2.2 Garantstelling

- Passieve langdurige (looptijd van de financiering) achtervang voor de financiering van een stadion;
- Omvang en tijdstip van inroepen garantie onbekend ;
- Geen invloed op ontwikkeling, beheer, onderhoud en gebruik stadion en publieke ruimtes;
- Geen invloed op organisatie;
- Marktconformiteit moet worden bewerkstelligd door borgstellingsvergoedingen en zekerheden;
- Negatief effect op financieringsratio's door borgstel-

lingsvergoeding;

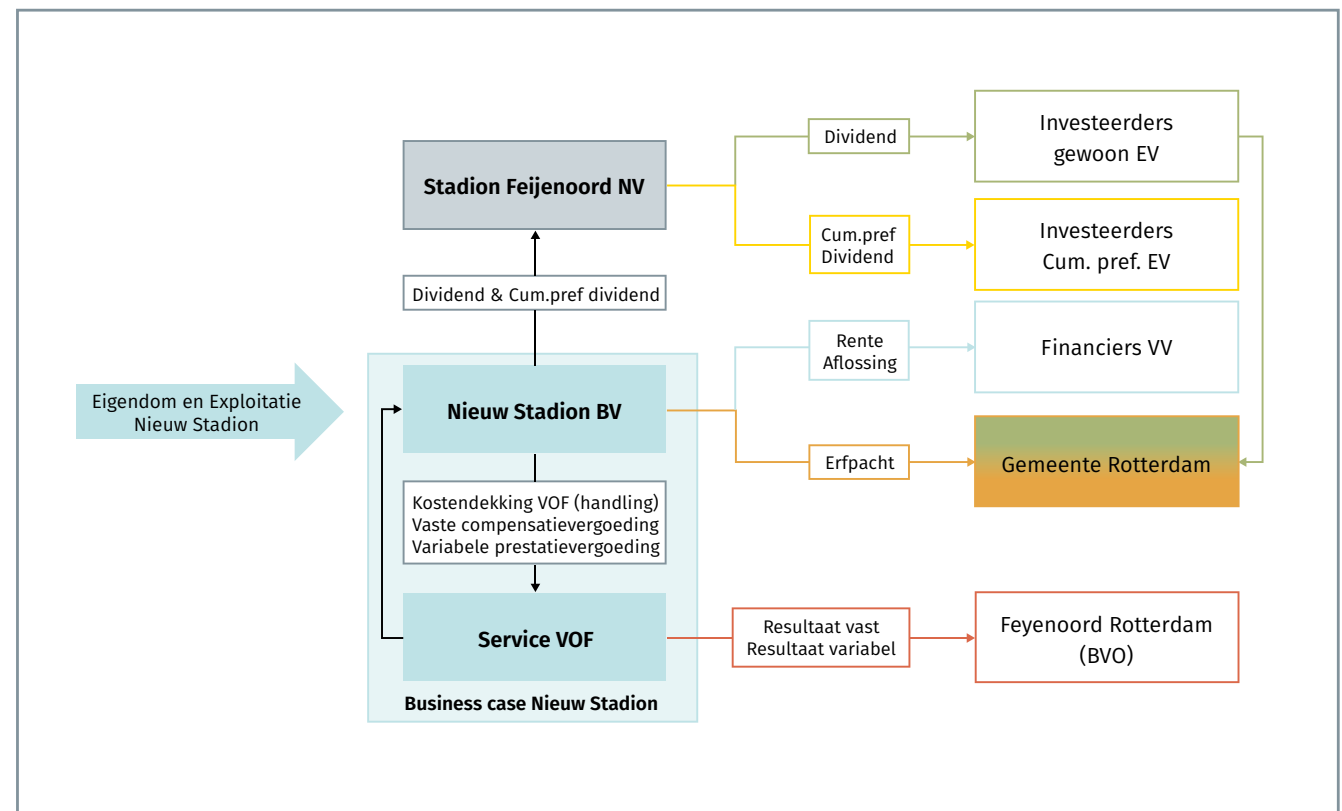
- Solvabiliteitsbeslag noodzakelijk binnen kaders “leningen en garanties”;
- Risico bij faillissement bepaald door resterende omvang garantie en opbrengst stadion na faillissement.

10.4.3 Vergoeding Gemeente als aandeelhouder

Onderstaand schema toont op welk niveau investeerders en financiers en investeren en op welke wijze zij daarvoor gecompenseerd worden.

Gemeente Rotterdam ontvangt via haar investering in

gewone aandelen op het niveau van Stadion Feijenoord NV dividend, en uit hoofde van Nieuw Stadion BV. Paragraaf 10.2 en 10.3 beschrijven de ontvangsten van de gemeente in diverse scenario's.



10.5 STATUS FINANCIERING

Aanleiding: Tijdens de raadscommissie van 8 februari is aanvullende toelichting gevraagd op het financieringsproces.

Deze paragraaf geeft aan de hand van onderstaand figuur weer hoe het financieringsproces eruit ziet, welke mijlpalen er zijn en wat de status van dit moment is.

