

Hoorzitting:

Geachte commissieleden,
bedankt voor de uitnodiging.

Fijn dat ik eindelijk de mogelijkheid krijg om mijn mening te geven over dit grote ingrijpende project in Rotterdam.

Niet alleen ingrijpend voor de voetbalclub Feyenoord, maar ook voor de door mij geliefde stad Rotterdam. De stad waar ik ben geboren en getogen en in het dagelijks leven als NVM-makelaar aan het werk ben.

Ik heb de stad de afgelopen jaren, in positieve zin, zien veranderen.

Door actieve city marketing en een gunstig klimaat te scheppen lukt het om de diversiteit te bevorderen in de stad. Steeds meer mensen van buiten Rotterdam weten hun weg te vinden naar deze wereldstad.

Veel zaken zijn verbeterd, zoals de woonfunctie terugbrengen in het centrum en het vasthouden van hoog opgeleiden in Rotterdam.

Verder de positieve ontwikkelingen van voorheen achterstandswijken in Rotterdam.

In deze ontwikkeling past ook Feyenoord City. Dat is ook de reden dat ik hier ben. Ik wil de gemeente behoeden een kapitale fout te maken, door 40 miljoen te investeren in een project dat gedoemd is te mislukken

Je hoeft geen rocket scientist te zijn om te zien dat dit een project is waar ik veel rode vlaggen zie.

De voorbeelden hiervan zijn:

- De door vele reeds aangekaarte veel te opportune cijfers.
- Duurder dan de stadions van veel andere grotere Europese clubs.
- Veel meer bezoekers gemiddeld dan nu het geval is. Gemiddeld veel meer bezoekers 50.000 per wedstrijd. Deze aantallen zijn nog nooit gehaald en waarom nu wel? Dit terwijl er bijna geen draagvlak is onder de huidige bezoekers van de Kuip.
- Veel meer wedstrijden spelen dan nu het geval is.
- Elk jaar door naar de groepsfase Europees voetbal begroten. Ik weet niet wie die business case in elkaar heeft gezet, maar ik vermoed dat deze persoon nog nooit Feyenoord heeft zien voetballen.
- Meer bezoekers met rondleidingen dan bijvoorbeeld Wembley
- Een verdrievoudiging van de horeca omzet. De enige manier die ik zou kunnen verzinnen om dit te realiseren is om in de hele Kuip eindelijk eens echt

bier te verkopen, zodat je die vaak belabberde voetbal wedstrijden weg kan spoelen.

Gezien het bovenstaande kraakt dit plan aan alle kanten.

Verder heb ik het gevoel dat, door de stake holders dit plan “too big to fail” gemaakt is. Een trein die maar voort dendert, waar niemand vanaf durft te spingen.

Hopelijk heeft de gemeente het lef om na deze gespreken aan de noodrem te trekken. De eigen Rekenkamer heeft in ieder geval ook haar bedenkingen bij deze business case

Waarom wordt de gebiedsontwikkeling niet losgekoppeld van het stadion?

De verbinding tussen de Kop van Zuid en Park Stad en Feyenoord City zou beter door woningen gevormd kunnen worden.

De gemeente zou deze grond dan kunnen verkopen aan project ontwikkelaars en geen risico volle erfpacht constructie te hoeven aan te gaan voor het nieuwe stadion.

De plek waar het stadion nu zou komen is een schitterende water locatie waar je fantastische woningen kunt bouwen. Hierdoor kunnen veel meer mensen van dit prachtige uitzicht genieten. Vanuit mijn expertise vraag ik mij af of dit soort alternatieven voldoende zijn onderzocht.

Waarom geen nieuw stadion bouwen op de huidige locatie of nog beter de renovatie van het oude stadion? Waarom zijn deze opties niet goed onderzocht?

Er zijn onderzoeken van de TU Delft bekend dat de constructie nog tientallen jaren mee kan gaan. Tevens is er een zeer realistisch contraplan ingediend voor een grote renovatie met een gedegen berekening en onderbouwing. Heeft dat wel een eerlijke kans heeft gehad?

Ik ben van mening van niet; door de andere grote belangen die spelen bij de stakeholders. Waar verdienen zij het meeste geld aan; aan dure nieuwbouw of een veel goedkoper renovatie plan?

Ik ben van mening dat er nog nooit serieus gekeken is naar de renovatie optie of nieuwbouw optie op de huidige locatie. De belangen zijn zo groot dat iedereen oogkleppen op lijkt te hebben en er geen afwijking van het huidige plan mogelijk lijkt te zijn.

Verder zou het huidige plan stedenbouwkundig echt raar zijn. De twee stadions zouden naast elkaar te blijven bestaan. Herontwikkeling is moeilijk en het monumentale stadion afbreken zou ik ook niet adviseren. Ik heb vernomen dat dit laatste ook serieus wordt overwogen.

In het verleden zijn al meer gebouwen te snel afgebroken die wel een cultuur historische waarde hadden (bv een aantal wederopbouw blokken in het centrum).

Voor dit niet realistische plan waren geen Nederlandse banken te vinden die het risico aandurfd. Goldman Sacks wel.

Ik adviseer de hier aanwezigen de volgende documentaire op Netflix eens te kijken Goldman Sacks "The bank that runs the world". Dan is gelijk duidelijk wat voor vlees men in de kuip heeft. Zelf Short gaan tijdens de krediet crisis en honderden miljoenen verdienen, terwijl de eigen klanten voor miljoenen het schip in gaan en nog een hele waslijst van dit soort dubieuze zaken komen in deze documentaire voorbij. Dit lijkt mij niet echt een partij waar je als Gemeente Rotterdam mee geassocieerd wil worden. Verder blijkt ook uit het stuk van journalist Bram Logger dat Goldman het juridisch goed voor zichzelf heeft geregeld en de overige aandeelhouders kunnen fluiten naar hun geld als de verwachte cijfers tegenvallen en een schulden berg zich ophoopt.

Deze bank heeft hypotheek gevestigd op de Kuip en heeft daarmee het stadion gegijzeld. Er is hierdoor geen weg terug meer.

Het bedrijf ISG is door Goldman Sacks in gehuurd om hun belangen te bewaken en het plan er doorheen te drukken.

Verder is er geen draagvlak voor het plan onder de supports voor dit plan. Dit lijkt mij toch wel een van de vereisten voor een plan als je een nieuw stadion wil realiseren.

Supporters zijn niet gehoord en de band tussen het bestuur van Feyenoord en haar supporters is zeer slecht.

De financiering is bij lange na niet rond. Legt de gemeente het verschil dadelijk bij en wordt dit net zo'n financieel fiasco als bijvoorbeeld de Hoekselijn en de Parkeerkeergarage in het centrum? Tevens is er een groot risico dat door oplopen de materiaal kosten het ontwerp gewijzigd wordt en wat dalijk rest is een betonnen sarcofaag aan de Maas. Als voorbeeld zou ik het gebouw Forum willen noemen op de Coolsingel begonnen als fraai ontwerp en geëindigd als retro jaren 80 mislukking.

Verder schiet de voetbalclub Feyenoord niets op met deze deal en kunnen ze er financieel zelfs slechter van worden.

Ik hoop dat ik hiermee duidelijkheid heb geschept voor u en hoop dat u tot een weloverwogen beslissing kan komen. Mijn advies is om niet mee doen aan dit luchtkasteel.

Rotterdam let's not make this happen.