



Project Feyenoord City

Rapport toetsing voorwaarden Position Paper – **OPENBAAR**

30 April 2021

Belangrijke opmerking

Dit Rapport is vervaardigd binnen de beperkingen zoals beschreven in de Introductie paragraaf en de aanbiedingsbrief. Het kan openstaande punten/vragen bevatten welke niet of nog niet zijn toegelicht door de Gemeente Rotterdam ("Gemeente") waarvoor wij geen enkele verplichting, verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid jegens enige partij aangaande het onderwerp van onderzoek accepteren, onafhankelijk van de (werk, concept of finale) status van dit Rapport.

Versies van ons Rapport worden aan u verstrekt om u te informeren in het kader van de toetsing van de voorwaarden uit het Gemeentelijk Position Paper ("Position Paper") en onze bevindingen tot nu toe. Tot dat ons Rapport een finale status heeft (i) kan de inhoud van dit document substantieel veranderen wanneer ons nieuwe informatie wordt verstrekt, (ii) behouden wij ons het recht voor om, waar nodig, informatie in het Rapport aan te passen, toe te voegen of te verwijderen en (iii) is het nog onderhevig aan interne kwaliteitsprocedures.

Dit document betreft een openbare versie van het Rapport. Het Rapport bevat geheime informatie ("Geheime Informatie") van Gemeente, Stadion en STIGAM betrokken bij het Project (gezamenlijk: "Partijen"). Openbaarmaking van het Rapport of het beschikbaar stellen daarvan aan derden kan mogelijk de onderhandelingspositie en de economische en/of financiële belangen van Partijen en/of opdrachtgever schaden. Opdrachtgever van ons Rapport heeft ons derhalve opdracht gegeven om passages in ons Rapport die Geheime Informatie van Partijen bevatten niet op te nemen of te wijzigen. Hierdoor kan het voorkomen dat toelichtingen op onze analyses in deze openbare versie van het Rapport niet langer het beeld geven zoals bedoeld in (de geheime versie van) het Rapport. De Geheime Informatie is in deze openbare versie van het Rapport met grijze blokken afgedekt en de bijbehorende toelichtingen zijn, waar van toepassing, weggelaten of gewijzigd.

In Bijlage A1 is bij de bronnenlijst aangegeven welk document Geheime Informatie bevat en waarvan derhalve de passages die relevant zijn voor onze conclusies niet zijn weergegeven.

Wij accepteren geen enkele verplichting, verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid jegens u aangaande een concept rapport. Wij accepteren geen aansprakelijkheid ten opzichte van derden die dit Rapport inzien.

Het kan zijn dat dit document in elektronisch formaat of als kopie aan u ter beschikking is gesteld. Dientengevolge is het mogelijk dat meerdere versies van dit document bestaan. De getekende versie van het Rapport is definitief en bepalend.

Inhoudsopgave

Introductie

Opdrachtbeschrijving	5
Management samenvatting	8
Procesbeschrijving	10

Toetsing voorwaarden Position Paper

Voorwaarden 1 – 8	15
Voorwaarden 9 – 11	44
Voorwaarden 12 – 15	82
Voorwaarden 16 – 17	124

Conclusie **133**

Bijlagen **134**

Aanbevelingen **150**

Voorwaarde 9.4 **157**

Gemeente Rotterdam

Leden van de COR en Mr. L.M. Jongsma
Postbus 70014
3000 KS Rotterdam

Deloitte Financial Advisory B.V.

Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA AMSTERDAM

Datum: 30 april 2021

Onze referentie: NL21-025

Feyenoord City – Toetsing voorwaarden Position Paper

Geachte leden van de COR, Mr. L.M. Jongsma,

Overeenkomstig onze opdrachtbevestiging gedateerd 22 juli 2020 ("Opdrachtbevestiging") verstrekken wij u hierbij onze rapportage (het "Rapport", "Rapportage") inzake de toetsing van de voorwaarden van het gemeentelijk Position Paper "Gebiedsontwikkeling Feyenoord City" van november 2017 ("Nadere Opdracht").

Ons Rapport is hoofdzakelijk samengesteld op basis van informatie verstrekt door en verkregen uit gesprekken met de directie van Stadion Feijenoord en op basis van informatie verstrekt via de datarooms door de Gemeente, Stadion Feijenoord en Stichting Gebiedsontwikkeling.

Onze werkzaamheden ten aanzien van voorwaarde 9.4 zijn uitgevoerd overeenkomstig NBA standaard COS 5500N (Transactie gerelateerde Adviesdiensten). De reikwijdte van deze werkzaamheden is substantieel minder dan een controle- of beoordelingsopdracht uitgevoerd in overeenstemming met algemeen aanvaardbare controle- respectievelijk beoordelingsstandaarden (en wij hebben, bijvoorbeeld, niet getracht de beschikbare informatie te verifiëren). Derhalve wordt geen zekerheid verstrekt omtrent de getrouwheid van de financiële informatie.

De sectie Samenvatting (als ook de sectie Samenvatting in de analyse business case (bijlage A6)) is niet bedoeld allesomvattend te zijn maar benadrukt de meest belangrijke zaken die wij zijn tegen gekomen bij ons werk. Deze sectie moet daarom worden gelezen in samenhang met het gehele Rapport en de bijbehorende bijlagen.

Tevens vragen wij uw aandacht voor de Introductie paragraaf waarin we refereren aan de scope van onze werkzaamheden, gebruikte informatiebronnen en eventuele beperkingen van de door ons verrichte werkzaamheden.

Dit Rapport houdt rekening met de ontvangen informatie en gebeurtenissen tot en met 30 april 2021, toen het voornaamste deel van het onderzoekswerk is afgerond. Wij hebben geen verantwoordelijkheid voor en zullen geen onderzoekswerk verrichten over de periode na deze datum, tenzij dit nadrukkelijk in het Rapport is benoemd.

Tenzij anders overeengekomen in de Opdrachtbevestiging, is het u niet toegestaan naar ons Rapport te verwijzen in enig document of het beschikbaar te maken van (delen van) ons Rapport aan enige andere partij.

Wij merken op dat indien Gemeente Rotterdam op grond van de Wet openbaarheid van bestuur ("Wob") een verzoek tot publicatie van het Rapport ontvangt, Gemeente Rotterdam Deloitte hierover terstond zal informeren, voor zover wettelijk toegestaan. Voorts zal Gemeente Rotterdam Deloitte als belanghebbende aanmerken in het kader van het ontvangen verzoek tot publicatie en zal Gemeente Rotterdam Deloitte in de gelegenheid stellen haar zienswijze inzake het verzoek tot publicatie aan Gemeente Rotterdam kenbaar te maken en Gemeente Rotterdam zal die zienswijze bij haar besluitvorming betrekken.

Hoogachtend,

Deloitte Financial Advisory B.V.



Opdrachtbeschrijving

Beschrijving van de ontwikkeling van het Nieuwe Stadion

Stadion Feijenoord ("Stadion") en de betaald voetbal organisatie Feyenoord Rotterdam (de "BVO", "Feyenoord") hebben het project geïnitieerd. Binnen het project werken Stadion Feijenoord en BVO aan de ontwikkeling van een nieuw stadion ("het Project"). Aan de Gemeente is gevraagd het project te ondersteunen, onder andere door een bijdrage te doen aan de mobiliteitsopgave, financiering te bieden voor het nieuwe stadion in de vorm van eigen vermogen (van maximaal €40m) en door de aankoop en uitgifte in erfpacht van de grond onder het nieuwe stadion.

Scope van onze werkzaamheden

Wij zijn met de Commissie tot Onderzoek van de Rekening ("COR", "Opdrachtgever", "u") namens de gemeenteraad van Rotterdam ("Gemeenteraad") overeengekomen een 'toets' uit te voeren op de invulling van, en het voldoen aan, de voorwaarden in de Position Paper. De Gemeenteraad heeft Deloitte in het kader van de Nadere Opdracht gevraagd een 'toets' uit te voeren op de invulling van, en het voldoen aan, alle voorwaarden als gesteld in de Position Paper.

Het begrip toetsen ziet toe op het per voorwaarde verzamelen van de, door Gemeente, STIGAM en Stadion ingebrachte, documentatie ("Documentatie") en het op basis van deze Documentatie per voorwaarde in kaart te brengen of en hoe invulling wordt gegeven aan de kwalitatieve en kwantitatieve vereisten als door de Gemeente gesteld aan het Project.

In de Position Paper zijn voorwaarden specifiek benoemd en per onderwerp separaat in groene tekst weergegeven. In hoofdstuk 4 van de Position Paper worden deze voorwaarden opgesomd in een totaaloverzicht. Zowel in de groene tekst als in de tabel in hoofdstuk 4 worden 41 separate voorwaarden genoemd. In de body van de Position Paper worden in diverse passages voorwaarden omschreven die niet expliciet deel uitmaken van de opsomming van de passages uit de groene tekst of de samenvatting, maar deze maken wel integraal onderdeel van de toets.

In samenwerking met de Gemeente heeft Deloitte deze aanvullende voorwaarden daarom geïdentificeerd en verder uitgewerkt hetgeen ertoe geleid dat in totaal 98 voorwaarden zijn uitgewerkt in dit Rapport. Bij de nummering van de voorwaarden is er niet afgeweken op de originele nummering zoals gehanteerd in de Position Paper. Voor aanvullende voorwaarden is een aanvullende indexering gebruikt, waarbij de voorwaarden zijn gecijferd en/of geletterd. In dit Rapport zijn de voorwaarden uit de Position Paper, die daar groen geletterd waren, overgenomen in dit Rapport. Daarnaast zijn de aanvullende voorwaarden uit de Position Paper, die daar zwart geletterd waren, tevens zwart geletterd in dit Rapport. Voor de toetsing van iedere voorwaarde staat een overzicht van de behandelde voorwaarden, waarbij is aangegeven of dit uit de groene of zwarte tekst uit het Position Paper komt.

Voorwaarde 9.4

De analyse van de business case, zoals verwoord in voorwaarde 9.4 van de Position Paper, is een zelfstandig proces geweest waarbij een separaat team van Deloitte deze analyse heeft uitgevoerd. Onze gedetailleerde bevindingen ten aanzien van voorwaarde 9.4 van de Position Paper ('De definitieve business case bij financial close is vergelijkbaar met de huidige businesscase qua rendement en risicoprofiel') is in Bijlage A6 van dit Rapport opgenomen.

Informatie bronnen

- Position Paper
- In de dataroom beschikbaar gestelde informatie door Gemeente, STIGAM en Stadion ten behoeve van de toetsing (zie bijlage A1 voor de bronnenlijst)



Opdrachtbeschrijving

Interviews

- Carl Berg – CFO Stadion Feijenoord (“Management”)
- David van Loo – First Dutch Advisory
- Timothy van Dijk – Stadion Feijenoord
- Jasper Jelsma – Stadion Feijenoord
- Richard Cheesman – ISG (COO)
- Overig key personeel van Stadion Feijenoord

Afstemming/communicatie

Tijdens het proces is regelmatig overleg geweest met een regiegroep (“Regiegroep”) als afvaardiging van de COR, het Projectteam Feyenoord City, de Gemeente en externe partijen (zoals STIGAM).

Bevestiging verstrekte informatie en reikwijdte uitgevoerde werkzaamheden

Stadion, Gemeente en STIGAM hebben ons schriftelijk bevestigd dat alle informatie relevant voor ons Rapport aan ons is verstrekt, dat de inhoud van ons Rapport feitelijk correct is en dat ons Rapport alle zaken van betekenis binnen de reikwijdte van de uitgevoerde werkzaamheden bevat.

Nadere duiding

Voor sommige voorwaarden is een nadere duiding van de context nodig geweest voor het uitvoeren van de toets. Dit is onder de specifieke voorwaarden aangegeven door de toevoeging ‘[Partij] geeft aan dat...’ of ‘[Partij] stelt dat...’. Deze nadere duiding door één van de partijen is vastgelegd in één van de datarooms.

Opschortende voorwaarden

Wanneer een voorwaarde nog niet kon worden getoetst hebben wij in overleg met de Regiegroep de desbetreffende voorwaarde opgenomen als een opschortende voorwaarde (“condition precedent”, “CP”). Het doel van het overzicht met CP’s is om de Gemeenteraad de mogelijkheid te bieden, op basis van de toets, in te stemmen met de investering door de Gemeente, onder voorbehoud van het definitief invullen van de CP’s die voorafgaand aan financial close dient te worden vastgesteld.

Eventuele aanbevelingen die gedaan worden op basis van de constatering of de analyses fungeren ter overzichtelijkheid voor de COR ten behoeve van vervolgfases van het Project. De aanbevelingen zijn niet gedaan om de voorwaarde (nogmaals) te (laten) toetsen.

Aanbevelingen

De aanbevelingen die gedaan worden op basis van de constatering of de analyses fungeren ter overzichtelijkheid voor de COR ten behoeve van vervolgfases van het Project en het is niet de bedoeling dat de aanbevelingen op de voorwaarde (nogmaals) getoetst worden.



Opdrachtbeschrijving

Legenda indeling hoofdstukken

In dit Rapport is rekening gehouden met de thema's zoals gehanteerd in de Position Paper. Dit is de reden dat bovenaan dit Rapport een bundeling van voorwaarden is gemaakt, zoals voorwaarden 1 t/m 8. Een overzicht van de thema's vanuit de Position Paper en de getoetste voorwaarden is als volgt:

- Voorwaarden 1 – 8: Totstandkoming Position Paper, sociaal-economisch programma Feyenoord City en grondexploitatie Feyenoord City.
 - Voorwaarden 9 - 11: Ontwikkeling Nieuwe Stadion.
 - Voorwaarden 12 - 15: Herontwikkeling Kuip, mobiliteit en kwaliteit en programma Feyenoord City.
 - Voorwaarden 16 - 17: Duurzaamheid en communicatie en participatie.
-



Management samenvatting

Van de 98 voorwaarden zijn er 54 die voldoen, 36 zijn contractueel geborgd, 2 voldoen in de geest, en dient voor 3 voorwaarden aan CP's te worden voldaan. Voor voorwaarden 9.3 en 9.4 kan geen conclusie worden getrokken.

Analyse

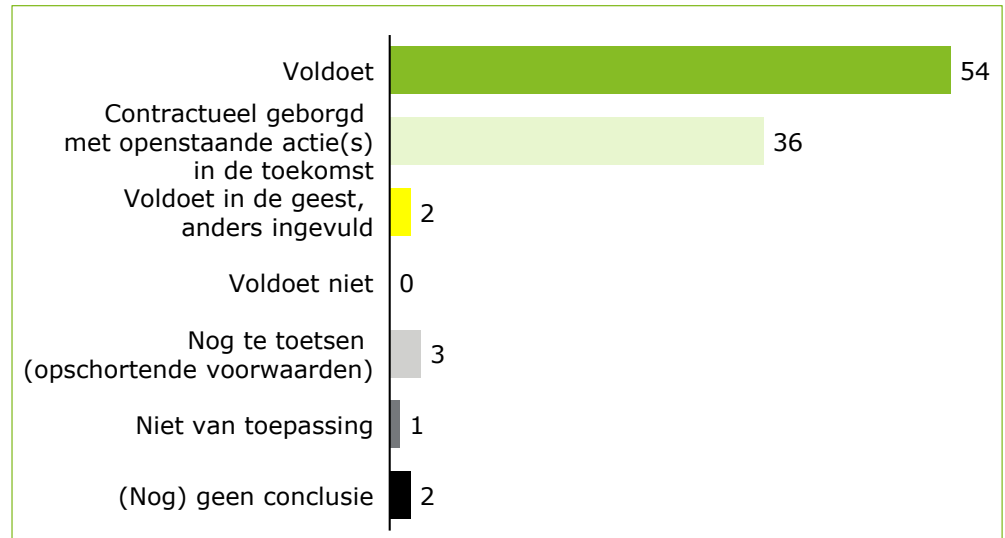
- Bij de toets van de voorwaarden uit de Position Paper is geanalyseerd of, en hoe, hetgeen opgenomen in de (door Gemeente, STIGAM en Stadion ingebrachte) Documentatie, past binnen de gestelde voorwaarden. De Gemeente, STIGAM en Stadion hebben aangegeven dat de informatie uit de Documentatie feitelijk juist is.
- Tijdens het project heeft er afstemming plaatsgevonden tussen de Regiegroep, Projectteam Feyenoord City, Gemeente en externe partijen (zoals STIGAM en Stadion).
- Samen met de Gemeente zijn er additionele voorwaarden, die afkomstig zijn uit de zwarte tekst in de Position Paper, gedefinieerd. Hierbij is de nummering aangehouden van de Position Paper en is aangevuld met lettering/cijfers ter indexatie van de voorwaarde.
- De voorwaarden zijn geclassificeerd onder: i) voldoet ii) contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst iii) voldoet in de geest, anders ingevuld, of iv) voldoet niet.

Uitkomsten

- Op basis van de Documentatie concluderen wij dat er aan 54 van de 98 voorwaarden is voldaan, zonder aanvullende opmerkingen.
- Daarnaast is geconstateerd dat 36 voorwaarden contractueel geborgd zijn, met openstaande actie(s) in de toekomst, en 2 voorwaarden voldoen in de geest. Op basis van de constatering zijn er eventuele aanbevelingen gedaan (zie Bijlage A3).
- Er zijn geen voorwaarden waar niet aan voldaan worden.
- 3 voorwaarden konden niet getoetst worden voor de afronding van de definitieve Rapportage en zijn geclassificeerd als opschortende voorwaarden. We adviseren op deze voorwaarden een toets uit te voeren voor financial close.
 - Voorwaarde 10.1 betreft een voorwaarde die afhankelijk is van financieringsdocumentatie die beschikbaar wordt gesteld na de toetsing van de voorwaarden van de Position Paper.

Daardoor is deze voorwaarde nog niet getoetst en is het advies aan de Gemeente om deze voorwaarde te toetsen als de desbetreffende financieringsdocumentatie beschikbaar is.

- Voorwaarde 10.2 betreft dat de nog niet-getoetste (overige) financiers, voor financial close getoetst dient te worden door Kenniscentrum BIBOB.
- Voorwaarde 11.1.d betreft een voorwaarde die te maken heeft met de verstrekkingvoorwaarden en is afhankelijk van de financieringsdocumentatie die beschikbaar wordt gesteld na de toetsing van de voorwaarden van de Position Paper.
- Voorwaarde 8.1 is niet meer van toepassing doordat de Youth Olympic Games voor 2023 toegewezen zijn aan Dakar.
- Voor voorwaarde 9.3 en 9.4 kan niet eenduidig worden geconcludeerd of er wel of niet aan de voorwaarden is voldaan. De Gemeente zal een nadere afweging moeten maken van de individuele parameters om tot een conclusie te komen.





Management samenvatting

Van de 98 voorwaarden zijn er 54 die voldoen, 36 zijn contractueel geborgd, 2 voldoen in de geest, en dient voor 3 voorwaarden aan CP's te worden voldaan. Voor voorwaarden 9.3 en 9.4 kan geen conclusie worden getrokken.

Aanbevelingen

- Met betrekking tot 30 voorwaarden zijn er aanbevelingen gedaan op basis van de constatering in de analyse en conclusie van de desbetreffende voorwaarde.
- Veelal zijn dit aanbevelingen voor de Gemeente om voorwaarden (en bijbehorende acties of verantwoordelijkheden) te monitoren, afspraken te maken of er voor te zorgen dat derden afspraken maken, acties of verantwoordelijkheid nemen, scherp te hebben dat bepaalde acties worden uitgevoerd (door derden) of afspraken/contracten conform de voorwaarde worden gemaakt.
- De aanbevelingen die gedaan worden op basis van de constatering of de analyses fungeren ter overzichtelijkheid voor de COR ten behoeve van vervolgfases van het Project. De aanbevelingen zijn niet gedaan om de voorwaarde (nogmaals) te (laten) toetsen.



Procesbeschrijving

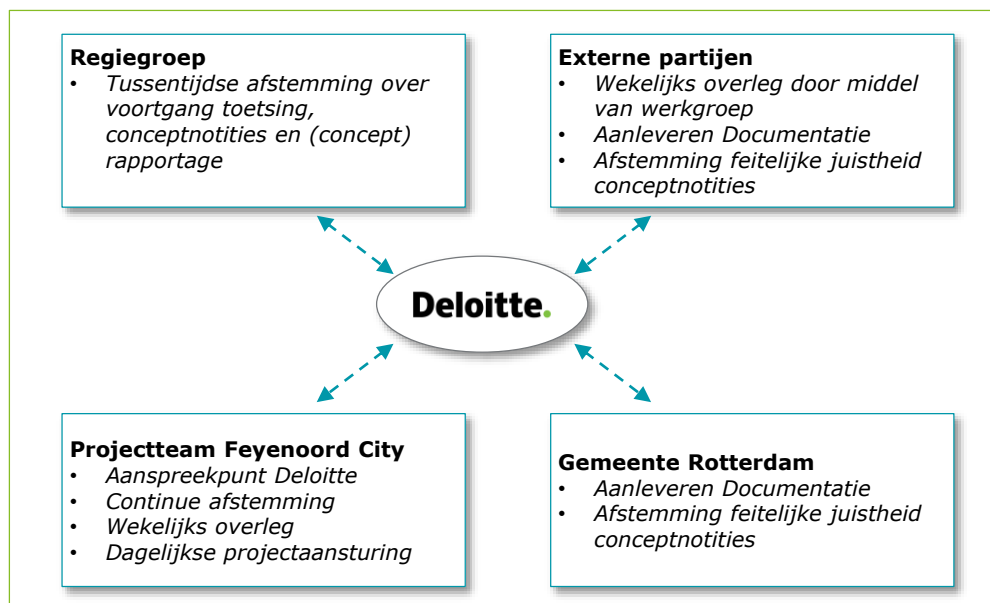
Vanaf de start 22 Juli 2020 tot aan afronding is een zorgvuldig proces doorlopen waarbij vooraf met de Gemeente de werkzaamheden zijn besproken. Tijdens de werkzaamheden heeft regelmatig overleg plaatsgevonden over voortgang, bevindingen en is bijgestuurd waar noodzakelijk.

Procesbeschrijving

Deloitte is op 22 juli 2020 gestart met het deel van de Nadere Opdracht dat toeziet op de toetsing van de voorwaarden in de Position Paper. De volgende partijen zijn betrokken geweest bij de toetsing door Deloitte:

- **Regiegroep:** bestaande uit leden van de COR en vanuit het College van burgemeester en wethouders gemeente Rotterdam ("College"): wethouder Financiën, organisatie, haven en grote projecten alsmede wethouder Bouwen, wonen en energietransitie gebouwde omgeving.
- **Projectteam Gemeente:** het projectteam dat vanuit de Gemeente betrokken is bij de dagelijkse projectaansturing ("Projectteam Gemeente")
- **Gemeente Rotterdam:** betrokkenen vanuit Gemeente bij de toetsing.
- **Externe partijen:** Stadion en STIGAM.

Onderstaand wordt ingegaan op de wijze waarop bovengenoemde partijen bij de toetsing zijn betrokken en de functie die zij hebben gehad gedurende het proces van toetsing.



Het uitvoeren van de Nadere Opdracht door Deloitte heeft plaatsgevonden in twee fases, zijnde:

- **Voorbereiding:** voorbereiding op de analyse door middel van het opstellen van een statuslijst en planning, van juli 2020 tot en met augustus 2020.
- **Analyse:** fase waarin de toetsing van de voorwaarden heeft plaatsgevonden met een start per september 2020 en het opleveren van het Rapport per april 2021.

Onderstaand worden de processtappen voor de twee fases beschreven.

Voorbereiding

Statuslijst

Deloitte heeft, in overleg met het Projectteam Gemeente, bij aanvang van de Nadere Opdracht een lijst met voorwaarden afgestemd met Projectteam Gemeente waarin alle voorwaarden uit de Position Paper zijn opgenomen ("Statuslijst"). Dit betreffen zowel de voorwaarden als genoemd in de groene tekst als de voorwaarden die zijn opgenomen in de zwarte tekst van de Position Paper. Deze lijst is opgesteld in overleg met de Gemeente in een aantal sessies op 17 januari 2020, 24 januari 2020 en 7 februari 2020. Door het opstellen van de lijst is een compleet overzicht gecreëerd van alle voorwaarden uit de Position Paper waarin gemakkelijk de status per voorwaarde bijgehouden kon worden. Tevens is gedurende deze sessies met het Projectteam Gemeente geïdentificeerd welke documenten benodigd zijn om de in de Statuslijst opgenomen voorwaarden te kunnen toetsen.

Planning

Na het vaststellen van de Statuslijst met Gemeente zijn afspraken met Stadion en STIGAM ingepland om de Statuslijst door te nemen en hen op deze manier een duidelijk beeld te verschaffen van de scope van de Nadere Opdracht. Tezamen met het Projectteam Gemeente, Stadion en STIGAM is vervolgens een bij de Statuslijst behorende planning afgestemd. In deze planning is weergegeven wanneer welke voorwaarden getoetst kunnen worden. Bij het opstellen van de planning is rekening gehouden met de volgende twee elementen: i) het besluitvormingsproces van de Gemeente inzake Feyenoord City (en financial commitment hierin), en ii) het beschikbaar komen van de Documentatie benodigd voor de toetsing van de voorwaarden.

Procesbeschrijving

De benodigde Documentatie is door Deloitte verzameld middels twee separate datarooms, zodat er een scheiding was tussen publieke partijen (Gemeente/STIGAM) en private partijen (Stadion). Hiermee is gestructureerd dat private informatie ingezien kon worden door Deloitte.

Analyse

De benodigde Documentatie is door Deloitte verzameld in twee separate datarooms, zijnde één dataroom waarin documenten van de Gemeente en STIGAM zijn verzameld, en één dataroom met documenten van Stadion. Door deze scheiding was voor Deloitte de documentatie inzichtelijk, terwijl dat voor Gemeente, STIGAM en Stadion gescheiden bleef.

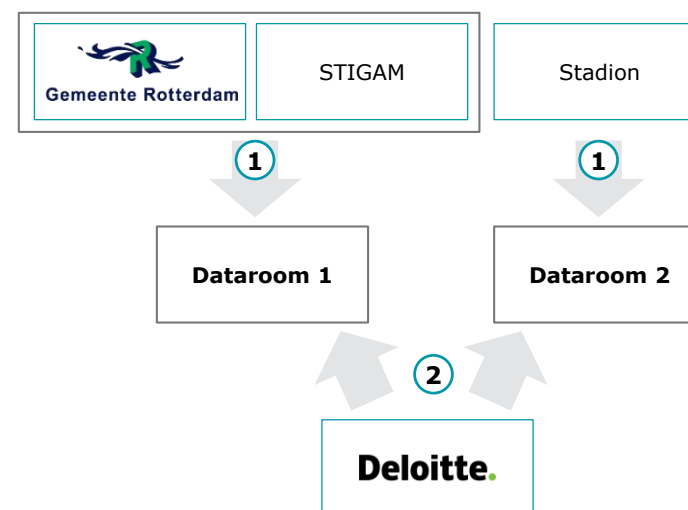
De voorwaarden uit de Statuslijst zijn getoetst aan de inhoud van de ontvangen Documentatie. Een overzicht van de door Deloitte ontvangen Documentatie die gebruikt is ten behoeve van de toetsing is opgenomen in Bijlage A1. Per voorwaarde is aangegeven welke Documentatie voor de toetsing van die specifieke voorwaarde is gebruikt.

De planning is zo afgestemd dat stapsgewijze toetsing van de voorwaarden mogelijk was. Dat wil zeggen dat voorwaarden gegroepeerd zijn rondom clusters (bijv. mobiliteit, sociaal-economisch programma) waarvoor dezelfde Documentatie voor de toetsing benodigd was. Op deze manier kon Deloitte starten met de toetsing van een thema zodra de relevante Documentatie beschikbaar kwam zodat er gedurende het gehele proces sprake was van voortgang en er tussentijdse evaluatie plaats kon vinden. In de Bijlage A4 is een overzicht van alle clusters opgenomen. In dit overzicht is weergegeven welke voorwaarden er tot de gedefinieerde clusters behoren en dus in de verschillende conceptnotities zijn behandeld. Dit betreffen zowel voorwaarden die genoemd worden in de groene tekst van de Position Paper als voorwaarden die in de zwarte tekst opgenomen zijn.

Door de stapsgewijze toetsing zijn de verschillende conceptnotities op verschillende momenten gedurende de Nadere Opdracht door Deloitte opgeleverd. Zo is het eerste cluster in oktober 2020 behandeld in de Regiegroep en zijn de laatste clusters in maart 2021 behandeld. Op pagina 12 is een tijdslijn toegevoegd waarin af te lezen valt wanneer welke conceptnotities opgeleverd zijn. De bevindingen uit al deze conceptnotities zijn gebundeld in voorliggende Rapportage.

Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat voorliggende Rapport leidend is met betrekking tot de uitkomsten van onze analyses. De tussentijds opgeleverde conceptnotities bevatten conclusies en observaties die, bijvoorbeeld op basis van aanvullende informatie, kunnen zijn gewijzigd.

Informatievoorziening

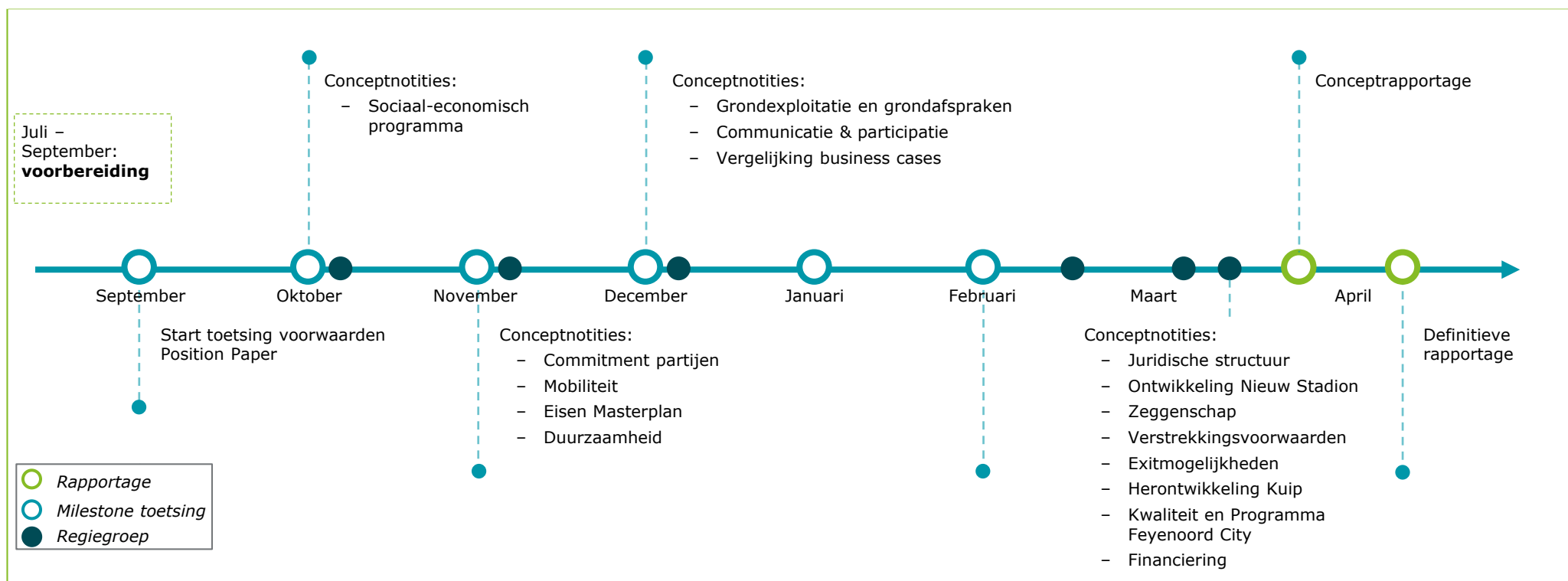


- 1** Inbrengen van Documentatie in de dataroom door de Gemeente, Stadion en STIGAM
- 2** Deloitte analyseert de Documentatie en gebruikt deze voor de toetsing. Tevens kunnen door Deloitte aan partijen vragen gesteld worden over de ingebrachte Documentatie via de dataroom

Procesbeschrijving

De toetsing van de verschillende clusters, en daarmee de oplevering van de conceptnotities, heeft stapsgewijs plaatsgevonden zodat er gedurende de gehele Nadere Opdracht voortgang gemaakt kon worden en tussentijdse afstemming met de Regiegroep plaats kon vinden

Tijdslijnen toetsing voorwaarden Position Paper

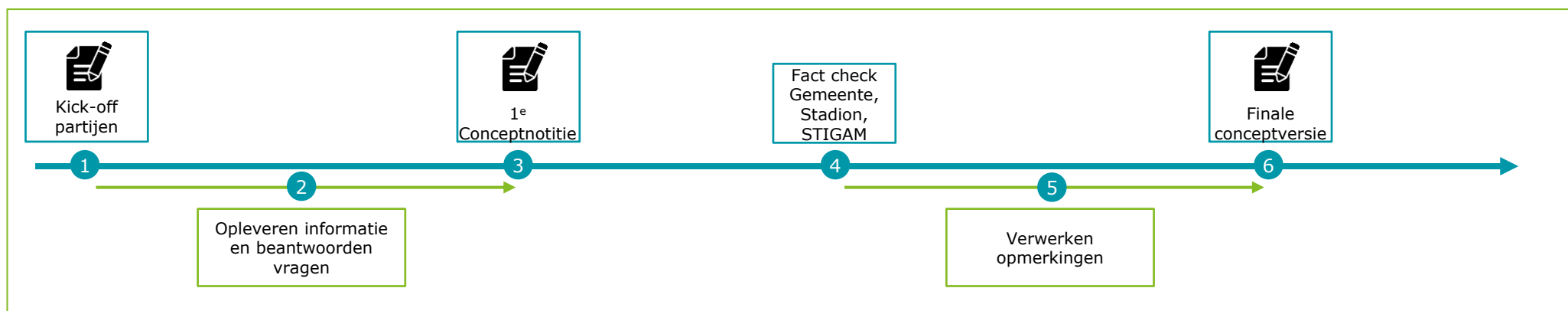


- In bovenstaande tijdslijn worden de momenten waarop de notities in concept zijn afgerond weergegeven. In verschillende overlegmomenten met de Regiegroep zijn de conclusies uit deze conceptnotities, na afronding van de conceptnotities, besproken. Op deze manier is beoogd de Regiegroep, en daarmee een afvaardiging van de Gemeenteraad, vast tussentijds in de analyse van Deloitte mee te nemen zodat eventueel nog tijdig bijgestuurd kon worden in het geval van additionele vragen en/of opmerkingen.
- De eerste conceptnotitie is opgeleverd in oktober 2020. De laatste conceptnotities zijn afgerond in maart 2021. De bevindingen uit deze conceptnotities zijn opgenomen in dit Rapport. Na het bespreken van de conceptrapportage in het Regiegroepoverleg van 30 maart beoogt Deloitte een finaal concept van de Rapportage op te leveren per 30 april 2021.

Procesbeschrijving

De conceptnotities zijn opgesteld volgens onderstaande tijdslijn waarin een fact check door Gemeente, Stadion en STIGAM is opgenomen om te borgen dat hetgeen opgenomen is in de conceptnotities feitelijk juist is

Procesbeschrijving notities



1

Bij de start van het toetsen van een cluster is een kick-off gehouden door Deloitte met betrokkenen van de Gemeente, Stadion en STIGAM om (i) de laatste status van de benodigde Documentatie af te stemmen en (ii) de missende Documentatie op te halen, al dan niet hier afspraken over te maken.

3

De analyse van Deloitte op de bij partijen opgehaalde Documentatie en aanvullende informatie is door Deloitte opgeschreven in zogenaamde 1^e conceptnotities per cluster.

5

Opmerkingen van partijen naar aanleiding van deze fact check zijn door Deloitte bekeken, waar nodig gecheckt en in sommige gevallen, in de 1^e conceptnotities verwerkt tot een finale conceptversie.

2

Na de kick-off hebben partijen de nog ontbrekende Documentatie aangeleverd via de daarvoor bestemde datarooms. Deloitte heeft op deze Documentatie haar analyse uitgevoerd en de voorwaarden getoetst aan de inhoud hiervan. Bij eventuele vragen/behoefte aan aanvullende informatie door Deloitte is geschakeld met betrokkenen bij Gemeente, Stadion of STIGAM.

4

Voor alle notities heeft een fact check door betrokkenen van Stadion, Gemeente en STIGAM plaatsgevonden om zo vast te stellen dat hetgeen opgenomen in de notities feitelijk juist is.

6

De finale conceptversies van de notities zijn gedeeld met de Regiegroep. In de verschillende meetings die zijn ingepland met de Regiegroep (zie ook de tijdslijn op pagina 12) zijn de bevindingen van Deloitte besproken.



Procesbeschrijving

Onze conclusies zijn in vier categorieën ingedeeld: 'Past binnen de voorwaarde' (voldoet), 'Contractueel geborgd met nog openstaande actie(s)', 'Voldoet in de geest, anders ingevuld' en 'Voldoet niet'.

Categorisatie toetsing

- In deze rapportage zijn een viertal categorieën gehanteerd als conclusie voor de toetsing van de voorwaarden uit de Position Paper. Deze zijn onderstaand weergegeven.

Categorieën Rapport

✓	Past binnen de voorwaarde (voldoet)
✓	Contractueel geborgd met nog openstaande actie(s)
✓	Voldoet in de geest, anders ingevuld
✗	Voldoet niet

- Past binnen de voorwaarde:** aan de voorwaarde is voldaan
- Contractueel geborgd met nog openstaande actie(s):** de voorwaarde is op moment van toetsen contractueel geborgd. Echter, staan er voor Partijen, om tot volledige afronding van de voorwaarde te komen, nog acties in de toekomst open. Contractueel geborgd is in dit kader:
 - Invulling van een voorwaarde is door partij(en) in een getekende overeenkomst (bijvoorbeeld een term sheet) vastgelegd.
 - Borging van een voorwaarde door middel van formele vaststelling van een document door de Gemeente.
 - Borging van een voorwaarde door middel van een bevestiging van een partij middels een door een rechtsvertegenwoordiger ondertekende brief.

- Het Investeringsmemorandum, betreffende hoofdstuk 1.4 t/m 1.4.2.4. Stadion heeft in deze hoofdstukken gesteld afspraken na te komen en met ondertekenen van de aanbestedingsbrief, zijn deze afspraken contractueel geborgd.
- Voldoet in de geest, anders ingevuld:** aan de voorwaarde wordt voldaan, echter op een andere manier dan letterlijk in de Position Paper beschreven. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn door het aanschuiven van andere partijen in het Project (onder andere STIGAM) dan ten tijde van het schrijven van de Position Paper bekend was.
- Voldoet niet:** voorwaarde is (nog) niet afgerond en tevens nog niet contractueel geborgd.



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 1

Nummering	Voorwaarde
1.1	Toekomstige toetredende partijen onderschrijven de overkoepelende ambitie van Feyenoord City en de inhoud van dit Position Paper. Deze ambitie uit zich in: - Ruimtelijke kwaliteit - Economische betekenis van het gebied - Aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied - Sociaal-maatschappelijk programma - Mobiliteitsambities
1.2	Oprichting van juridische entiteiten die benodigd zijn om Feyenoord City te realiseren en die een de gemeente conveniërende eigenaars/aandeelhouders- en zeggenschapsstructuur kent.

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 1

Voorwaarde 1.1: *Voorwaarde 1.1.: Toekomstige toetredende partijen onderschrijven de overkoepelende ambitie van Feyenoord City en de inhoud van dit Position Paper. Deze ambitie uit zich in:*

- *Ruimtelijke kwaliteit*
- *Economische betekenis van het gebied*
- *Aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied*
- *Sociaal-maatschappelijk programma*
- *Mobiliteitsambities*

Toetsing Voorwaarde 1.1

Ten aanzien van voorwaarde 1.1 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- We hebben in de Driepartijenovereenkomst kunnen constateren dat het Position Paper leidend is en dat de overkoepelende ambities met betrekking tot Feyenoord City worden onderschreven.

In het Masterplan, Appendix 1 - 1.1a, wordt de algehele strategie en ambitie, alsmede de uitgangspunten per deelgebied voor het Project, omschreven. In hoofdstuk 2 van het Masterplan wordt vermeld dat Feyenoord City is ontstaan uit de betrokkenheid van een aantal partijen bij het gebied. De doelstelling van deze partijen is als volgt:

- “De voetbalclub Feyenoord wil een nieuw stadion en wil zich inzetten voor verbetering van de woon-en leefomgeving van haar bakermat Rotterdam - Zuid, zowel sociaal-maatschappelijk als ruimtelijk. Voetbalclub Feyenoord wil Rotterdam een nieuw stadion geven, waar het trots op kan zijn.”
- Gemeente en STIGAM wensen door middel van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City een mooi en goed functionerend stuk stad toe te voegen aan Rotterdam-Zuid, waarmee tegelijkertijd een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan Rotterdam-Zuid als geheel.

Het Masterplan is opgesteld door STIGAM en door de Gemeenteraad in de openbare vergadering van 28 november 2019 vastgesteld (zie Raadsbrief, Appendix 1 - 1.1b).

In het document Presentatie Bestemmingsplan lezen we terug dat de kwaliteit van het Masterplan juridisch wordt geborgd door:

- De volgende passage (9.2.2) in het Bestemmingsplan (*Appendix 1 - 1.1c*) (het juridisch kader): “De omgevingsvergunning wordt verleend indien de volgende regels in acht worden genomen: (b) uit een te overleggen stedenbouwkundig plan dat betrekking heeft op alle gronden binnen de bestemming 'Gemengd - De Strip Zuid' dient te blijken dat de ontwikkeling past binnen de ambities en randvoorwaarden uit het Masterplan Feyenoord City en dat de stedenbouwkundige en functionele samenhang binnen de bestemming 'Gemengd - De Strip Zuid' gewaarborgd is”.
- Het zogeheten Quality Team Feyenoord City welke de taak heeft om in opdracht van de burgemeester en wethouders aanvragen over de gebiedsontwikkeling Feyenoord City te beoordelen.
- Met het ondertekenen van de Driepartijenovereenkomst en de Raamovereenkomst, en het opstellen en vaststellen van het Masterplan, geven STIGAM, Feyenoord en Gemeente aan de overkoepelende ambities te onderschrijven.
- Stadion stelt dat “toekomstige toetredende partijen” enkel op STIGAM slaat.
- Aangezien de Gemeente hier andere opvattingen over had, is Deloitte met Stadion en Gemeente in gesprek gegaan. Stadion en Gemeente hebben de discussie over welke partijen onder “toekomstige toetredende partijen” zouden vallen verder gevoerd. Door Stadion is geconcludeerd dat, naast voorgenoemde partijen, het voor de volgende partijen die voor een significant deel bij de ontwikkeling van het Project betrokken zijn van belang is dat de ambities geborgd worden:
 - De aannemer voor de bouw van het nieuwe stadion.
 - De Energy Service Company (“ESCO”).



Toetsing Voorwaarde 1

- De Gemeente heeft aangegeven het hiermee eens te zijn. In het kader van voorwaarde 1.1 geeft Stadion aan in het Investeringsmemorandum dat Stadion erop zal toezien dat in de overeenkomsten met de aannemer en de ESCO dat deze partijen de ambities van Feyenoord City en de inhoud van de Position Paper, zullen onderschrijven.
- Gegeven het betrekken van deze partijen in de toekomst ligt, heeft Stadion aangegeven dat met beide partijen overeenkomsten zullen worden opgesteld waarin de ambities inzake mobiliteit en sociaal economische resultaten, zoals vervat in het sociaal-economisch contract tussen Feyenoord en Gemeente, zullen worden verwerkt. Deze contracten zullen, te zijner tijd, ter inzage worden voorgelegd aan de Gemeente. Stadion bevestigt in het Investeringsmemorandum dat deze ambitie wordt nageleefd.

Conclusie Voorwaarde 1.1

Met het sluiten van de Raamovereenkomst en de Driepartijenovereenkomst en het opstellen van het Masterplan, is door partijen (Gemeente, Stadion en STIGAM) overeengekomen dat ze de ambities m.b.t. het Project zullen onderschrijven. Stadion geeft in het Investeringsmemorandum aan te waarborgen dat in de overeenkomsten, die worden opgesteld met de aannemer van het stadion en de ESCO, dat de ambities worden verwerkt. Hiermee is voorwaarde 1.1 contractueel geborgd.

Voorwaarde 1.2: *Oprichting van juridische entiteiten die benodigd zijn om Feyenoord City te realiseren en die een de gemeente conveniërende eigenaars/aandeelhouders- en zeggenschapsstructuur kent*

Toetsing Voorwaarde 1.2

Ten aanzien van voorwaarde 1.2 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- Sinds de Position Paper is opgesteld, zijn een aantal juridische entiteiten opgericht ter realisatie van Feyenoord City. Uit de Term Sheet Governance

- en STIGAM KvK Uittreksel is gebleken dat sinds het opstellen van de Position Paper de volgende entiteiten zijn opgericht om Feyenoord City te realiseren:
 - VadM B.V. ("VadM").
 - Stichting de Kromme Zandweg ("KZ").
 - Nieuw Stadion B.V.
 - Met betrekking tot gebiedsontwikkeling: STIGAM.
- Met betrekking tot de juridische entiteiten, die een de Gemeente conveniërende eigenaars/aandeelhouders- en zeggenschapstructuur kent, geeft Gemeente aan dat de brief Gemeente Uitgangspunten Governance verstuurd is naar de andere aandeelhouders (Stichting de Kromme Zandweg en VadM) ter kennisgeving.
- In Gemeente Uitgangspunten Governance hebben we kunnen constateren dat de uitgangspunten m.b.t. zeggenschap en aspecten van (wijziging/beëindiging) het aandeelhouderschap zijn gecommuniceerd naar KZ en VadM. Gemeente geeft aan dat deze brief de basis vormt voor de onderhandelingen met de andere aandeelhouders, die vervolgens leidt tot de Term Sheet Governance.
- Onderdeel van voorwaarde 1.2 is de toets wat een voor de Gemeente conveniërende eigenaar/aandeelhouder is. Gemeente geeft aan dat de aandeelhouders- en zeggenschapstructuur worden gespecificeerd in de sectie Zeggenschap, op pagina 18 van de Position Paper. De toetsing van deze voorwaarden (11.1 t/m 11.1.a.6) is in het betreffende hoofdstuk opgenomen.
- Gemeente geeft tevens aan dat de exitregeling van belang is. De exit mogelijkheden voor de Gemeente zijn behandeld in voorwaarde 11.1.e.

Conclusie Voorwaarde 1.2

Gegeven bovenstaande observaties kan gesteld worden dat de benodigde juridische entiteiten zijn opgericht voor de realisatie van Feyenoord City en de Gemeente haar conveniërende eigenaars/aandeelhouders- en zeggenschapstructuur voorwaarden kenbaar heeft gemaakt in Gemeente



Toetsing Voorwaarde 1

Uitgangspunten Governance (die de basis vormt voor de term sheet) aan andere aandeelhouders. In Gemeente Uitgangspunten Governance heeft de Gemeente aangegeven dat de uitgangspunten onder zeggenschap vallen, deze punten worden getoetst in voorwaarde 11.1 t/m 11.1.a.6. De toetsing van de exitregeling valt onder voorwaarde 11.1.e.

Op basis van bovenstaande observaties kan gesteld worden dat voorwaarde 1.2 nader wordt getoetst in 11.1 t/m 11.1.a.6 en bij 11.1.e. Daarnaast kan gesteld worden dat de oprichting van juridische entiteiten is uitgevoerd. Tot slot zijn de voorwaarden voor eigenaars/aandeelhouders door de Gemeente aan de andere aandeelhouders van Feyenoord City per brief kenbaar gemaakt. Deze uitgangspunten zijn de basis voor de onderhandelingen in de Term Sheet Governance. Met het ondertekenen van de Term Sheet Governance, is aan voorwaarde 1.2 voldaan.

Conclusies

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
1.1		✓		
1.2	✓			

Aanbevelingen

Aanbeveling Voorwaarde 1.1

We adviseren de Gemeente om ervoor te zorgen dat zij inzage krijgt in de door aannemer en ESCO op te stellen overeenkomsten, om zo te borgen dat de overkoepelende ambities voor het Project ook daadwerkelijk zijn opgenomen.



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 2

Nummering	Voorwaarde
2.1	De Gemeente vindt het sociaal-economisch programma dermate belangrijk dat de Gemeente een stappenplan voor de implementatie van Feyenoord verlangt. Het behalen van volgende mijlpalen zijn voorwaardelijk bij financiële medewerking in de bijdrage eigen vermogen, en er zal aan de Gemeente ook gerapporteerd moeten worden over de voortgang
2.1.a	Oprichting Multi sportclub Feyenoord (2018) om de sportparticipatie te vergroten, maar ook het topsportklimaat van de verschillende sporten te verbeteren
2.1.b	Implementatieplan broedplaats 'Feyenoord City' gereed in samenwerking met onderwijsinstanties en bedrijfsleven (2019) - Op basisscholen van Zuid gaat Feyenoord extra sporten beweegprogramma's opzetten: de sportschool in de wijk. - De openbare ruimte van Feyenoord City wordt zodanig ingericht dat deze uitnodigt tot bewegen en ongeorganiseerd sporten. Urban Sports hebben hierbij extra aandacht. - Feyenoord City krijgt een broedplaats voor innovatie (nieuwe producten, nieuwe verdienmodellen) rondom de drie centrale thema's van Feyenoord City: Performance, Community, Healthy living, met een focus op sport. Leren, werken en ondernemen wordt hier gecombineerd door de vestiging van wetenschap, bedrijfsleven én onderwijs. - Feyenoord City realiseert een wereldwijd toonaangevende Sportexperience. Een plek waar jong en oud kunnen ervaren hoe leuk sport is, waar ze kunnen experimenteren en zich kunnen laten testen.
2.1.c	Vanaf 2020 jaarlijks minimaal 310 arbeidskrachten uit Zuid inzetten voor laag- en ongeschoold werk
2.1.d	Feyenoord City biedt jaarlijks carrière-startgaranties voor MBO 1/2/3/4 bij aannemers en exploitanten van de nieuw te ontwikkelen activiteiten en evenementen op het gebied met focus op horeca, retail, en (preventieve) zorg en techniek

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 2

Voorwaarde 2.1: *De Gemeente vindt het sociaal-economisch programma ("SEP") dermate belangrijk dat de Gemeente een stappenplan voor de implementatie van Feyenoord verlangt. Het behalen van volgende mijlpalen zijn voorwaardelijk bij financiële medewerking in de bijdrage eigen vermogen, en er zal aan de Gemeente ook gerapporteerd moeten worden over de voortgang*

Toetsing Voorwaarde 2.1

Ten aanzien van voorwaarde 2.1 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- Zoals beschreven in artikel 2.a. van de Basisovereenkomst SEP leggen Feyenoord en Gemeente met deze overeenkomst de meerjarige beoogde doelen en resultaten van het SEP vast (inclusief de toetsmomenten) alsook de gevolgtrekking van de al dan niet geleverde prestatie. De concrete ambities, activiteiten en bijbehorende milestoneplanning die Feyenoord zal uitvoeren om te komen tot de einddoelen staan opgenomen in het SEP. Door beide partijen is de Basisovereenkomst SEP ondertekend en ligt er dus een stappenplan voor de implementatie van het SEP waaraan beide partijen zich verbinden.
- Volgens artikel 6 van de Basisovereenkomst SEP zullen de partijen bij de overeenkomst in de maand september van ieder jaar de Basisovereenkomst SEP integraal evalueren.
- Daarnaast wordt in het SEP genoemd dat communicatie over de voortgang intern (naar Project en Gemeente) via reguliere rapportages zal verlopen.
- De Gemeente verklaart verder in de dataroom dat er vier keer per jaar een bestuurlijk overleg plaatsvindt tussen een wethouder, directie Feyenoord en directeur Sport, Onderwijs en Cultuur ("SOC"), waarin de voortgang wordt besproken. Dit wordt voorbereid door een ambtelijke stuurgroep. Daarnaast is er regelmatig contact tussen de Coördinator SEP binnen de Gemeente en de Feyenoord Foundation.

Conclusie Voorwaarde 2.1

Met het opstellen van het SEP en het bestaan van verschillende kanalen waarbij de Gemeente wordt geïnformeerd over de voortgang. Hiermee wordt aan voorwaarde 2.1 voldaan.

Voorwaarde 2.1.a - *Oprichting Multi sportclub Feyenoord (2018) om de sportparticipatie te vergroten, maar ook het topsportklimaat van de verschillende sporten te verbeteren*

Toetsing Voorwaarde 2.1.a

Ten aanzien van voorwaarde 2.1.a observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- Op pagina 78 van de Voortgangsrapportage valt te lezen dat de Multisportclub in 2018 is opgericht in de vorm van een samenwerking tussen sportverenigingen, waaronder Feyenoord.
- Per 1 juli 2019 zijn de Licentieovereenkomsten ingegaan die gesloten zijn tussen de BVO en de Feyenoord Foundation enerzijds en drie sportverenigingen (RHV Snelwiek, Feyenoord Futsal en Feyenoord Basketball) anderzijds.
- Tevens valt op pagina 3 van het document Voortgang SEP te lezen dat de Multisportclub Feyenoord van start is gegaan en in 2018 gestart is met 5 takken van sport: voetbal, futsal, basketbal, handbal en hockey. Hockeyclub Feyenoord heeft in 2019 besloten te stoppen met de samenwerking.
- Op pagina 53 van de Voortgangsrapportage staat vermeld dat de drie, hierboven gestelde, sportverenigingen zich hebben aangesloten bij Multisportclub Feyenoord bij de start van het seizoen 2019-2020. Deze clubs hebben de licentieovereenkomst ondertekend. Multisportclub Feyenoord werkt aan een meerjarenplan om de sportparticipatie te vergroten met medewerking van Rotterdam Topsport, Humanitas en Sportsupport. Verder wordt in de Voortgangsrapportage genoemd dat er



Toetsing Voorwaarde 2

inmiddels een clubhuis is opgericht wat onderdeel is geworden van de wijk. Hier wordt een sportprogramma aangeboden waar kinderen dagelijks kunnen sporten.

Conclusie Voorwaarde 2.1.a

Met het oprichten van de Multisportclub Feyenoord wordt aan voorwaarde 2.1.a voldaan.

Voorwaarde 2.1.b - Implementatieplan broedplaats 'Feyenoord City' gereed in samenwerking met onderwijsinstanties en bedrijfsleven. (2019)

- *Op basisscholen van Zuid gaat Feyenoord extra sporten beweegprogramma's opzetten: de sportschool in de wijk.*
- *De openbare ruimte van Feyenoord City wordt zodanig ingericht dat deze uitnodigt tot bewegen en ongeorganiseerd sporten. Urban Sports hebben hierbij extra aandacht.*
- *Feyenoord City krijgt een broedplaats voor innovatie (nieuwe producten, nieuwe verdienmodellen) rondom de drie centrale thema's van Feyenoord City: Performance, Community, Healthy living, met een focus op sport. Leren, werken en ondernemen wordt hier gecombineerd door de vestiging van wetenschap, bedrijfsleven én onderwijs.*
- *Feyenoord City realiseert een wereldwijd toonaangevende Sportexperience. Een plek waar jong en oud kunnen ervaren hoe leuk sport is, waar ze kunnen experimenteren en zich kunnen laten testen*

Toetsing Voorwaarde 2.1.b

Ten aanzien van voorwaarde 2.1.b observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In het SEP staat het uitvoeringsplan 2018-2022 opgenomen waarin een vijftal projecten wordt gedefinieerd. Voor deze projecten is het beoogde einddoel aangegeven, alsmede de tussentijdse milestones die hiertoe behaald dienen te worden. De betreffende projecten zijn: A. Club & Community, B. School & Wijk, C. Leer & Werk, D. Innovatie & Ondernemerschap, E. Recreatie & Beleven.

- Onder punt B van het uitvoeringsprogramma staat beschreven op welke manier invulling gegeven zal worden aan extra sport en beweging op basisscholen, onder andere door het opzetten van een Schoolsportplusprogramma.
- Onder punt E van het uitvoeringsprogramma wordt ingegaan op de publieke ruimte en de manier waarop toegewerkt zal worden naar de einddoelstelling.
- Onder punt D wordt beschreven hoe Feyenoord City een plek moet worden voor innovatie en ondernemerschap door middel van een Sport & Lifestylelab.
- Het creëren van een Sport Experience valt onder punt E van het SEP.

Het uitvoeringsplan is onderdeel van hoofdstuk 7 van het SEP. De Basisovereenkomst SEP is ondertekend door Gemeente en Feyenoord en daarmee bestaat er een implementatieplan (als beschreven in voorwaarde 2.1.b dat door Gemeente en Feyenoord ter hand wordt genomen).

In de Voortgangsrapportage is geconstateerd dat er een traject is gestart om andere partijen te laten aansluiten. Zo wordt op het moment van schrijven van de Voortgangsrapportage op diverse projecten al intensief samengewerkt met het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, 'onderwijsinstellingen' en 'welzijnspartijen'. De Gemeente stelt verder in de dataroom dat met het bedrijfsleven social return on investment ("SROI") afspraken gemaakt zullen worden.

Conclusie Voorwaarde 2.1.b

Met het opstellen van het SEP en het hierin benoemen van de specifieke milestones per project wordt aan voorwaarde 2.1.b voldaan

Voorwaarde 2.1.c - Vanaf 2020 jaarlijks minimaal 310 arbeidskrachten uit Zuid inzetten voor laag- en ongeschoold werk

Toetsing Voorwaarde 2.1.c

Ten aanzien van voorwaarde 2.1.c observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:



Toetsing Voorwaarde 2

- In de ondertekende Basisovereenkomst SEP, hoofdstuk drie van bijlage 1 op pagina 24, staat gesteld dat de bouw en exploitatie van de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City minimaal 310 FTE aan arbeidskrachten bestemd is voor werkzoekenden uit Rotterdam-Zuid.
- De bouw en exploitatie van de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City zorgen naar verwachting voor 1.500 FTE nieuwe banen (bruto), hiervan is minimaal 310 FTE (netto) aan arbeidskrachten bestemd voor werkzoekenden uit Rotterdam-Zuid. Dit staat beschreven in hoofdstuk 4 van het SEP.
- De Position Paper is geschreven vanuit het oogpunt dat er zou worden gestart aan de bouw van het nieuwe stadion in december 2019 en een ingebruikname van het stadion per januari 2023. Echter, de planning is inmiddels opgeschoven en er wordt op dit moment uitgegaan van een start van de bouw van het nieuwe stadion in 2022.
- Een aanzienlijk deel van deze werkgelegenheidsdoelstellingen in het SEP hangt samen met de realisatie en ingebruikname van het nieuwe stadion. Door het later starten van de bouw, en daarmee latere realisatie van het nieuwe stadion ten op zichte van hetgeen is verondersteld in de Position Paper, zullen deze werkgelegenheidsdoelstellingen verschuiven in de tijd. Gemeente geeft aan dat Feyenoord en STIGAM hierin verantwoordelijk zullen worden voor het realiseren van de banen en dat Gemeente en sociale diensten (bijv. het Werkgeversservicepunt) verantwoordelijk zullen worden voor het vinden van mensen en het matchen van vraag en aanbod.
- In het Meerjarenplan SEP 2020-2025, die onder de Basisovereenkomst SEP valt, staat een vernieuwing van de planning van het originele SEP. Hierbij staat genoteerd dat er een plan gemaakt is voor de benadering tot de arbeidsmarkt 'Deltaplan Werken'. In het Meerjarenplan SEP 2020-2025 staat het volgende met betrekking tot banencreatie: "Het creëren van 1.500 banen, waaronder 310 fte netto nieuwe banen voor mensen uit Rotterdam-Zuid. Jaarlijks aanbieden van 500 leerwerk mogelijkheden (MBO, HBO, WO). Vanaf 2020/2021 creëren van 100 carrière-startgaranties voor het middelbaar beroepsonderwijs."

- Daarnaast wordt in het Meerjarenplan SEP 2020-2025 gesteld dat middels het jaarlijks aanbieden van scholings- en/of werkfit-trajecten op kansrijke branches, de 310 FTE te kunnen realiseren. Daarbij wordt vermeld dat er een specialistische aanpak per doelgroep of branche wordt ontwikkeld.
- Als randvoorwaarden voor het plan worden de volgende punten gesteld:
 - Commitment vanuit de partners.
 - Heldere communicatiestructuur tussen partners.
 - Bereidheid tot inzet op gezamenlijke doelstellingen.
 - Structureel onderdeel van werkgelegenheidsbeleid Gemeente Rotterdam.
 - 'Feyenoord' wordt meegenomen in de SROI eis (ketenbeding).
- In de dataroom geeft de Gemeente verder aan dat:
 - Er reeds overleg plaatsvindt tussen STIGAM, het Werkgeversservicepunt Rijnmond en Feyenoord over de SROI afspraken bij gebiedsopdrachten buiten het stadion om (dat wil zeggen gebiedsopdrachten die niet verbonden zijn aan realisatie van het nieuwe stadion).
 - Feyenoord een overeenkomst heeft gesloten met het Maasstadziekenhuis over leerwerkplekken.
 - Er voorbereidingen worden getroffen om bij de aanbesteding van de bouw en de exploitatie van het nieuwe stadion een SROI-verplichting vast te leggen om 5% van de aanneemsom in te zetten voor werk voor werkzoekenden uit Rotterdam-Zuid.

Conclusie Voorwaarde 2.1.c

Voorwaarde 2.1.c. stelt dat er jaarlijks minimaal 310 arbeidskrachten uit Rotterdam-Zuid ingezet zullen worden voor laag- en ongeschoold werk na realisatie van het nieuwe stadion. In het meerjarenplan SEP 2020-2025 worden als 'trekkers' van dit plan Feyenoord en STIGAM bevestigd, samen met eventuele partners. Tevens zien we in de ondertekende Basisovereenkomst SEP terug dat de realisatie van minimaal 310 arbeidskrachten uit Rotterdam-Zuid ten doel is gesteld. Hiermee kan gesteld worden dat voorwaarde 2.1.c. contractueel geborgd is met acties openstaande in de toekomst.



Toetsing Voorwaarde 2

Voorwaarde 2.1.d - Feyenoord City biedt jaarlijks carrière-startgaranties voor MBO 1/2/3/4 bij aannemers en exploitanten van de nieuw te ontwikkelen activiteiten en evenementen op het gebied met focus op horeca, retail, en (preventieve) zorg en techniek.

Nadere toelichting van de Gemeente stelt dat met carrière-startgaranties in voorwaarde 2.1.d wordt bedoeld op een afspraak tussen scholen en werkgevers die toeziet op het al tijdens de studie meewerken van werkgevers d.m.v. het aanbieden van stages, hulp bij solliciteren etc. De taakstelling als bedoeld in voorwaarde 2.1.d was bedoeld om in te gaan bij realisatie van het nieuwe stadion (bij aannemers en exploitanten van de nieuw te ontwikkelen activiteiten en evenementen), volgens de Position Paper planning per begin 2020. Echter, zal door het verschuiven van deze planning de taakstelling verschuiven naar 2025 (huidige planning realisatie nieuw stadion).

Toetsing Voorwaarde 2.1.d

Ten aanzien van voorwaarde 2.1.d observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In hoofdstuk 7 van het SEP wordt beschreven dat Feyenoord zal bijdragen aan leren/werken in Rotterdam door:
 - Het opzetten van een leerwerkbedrijf voor Feyenoord City, waarin samen met bedrijven die zijn betrokken bij Feyenoord en de partners van Feyenoord City, jongeren worden opgeleid tot vakmensen (gericht op bouw, horeca en veiligheid).
 - Het streven naar het creëren van structureel 500 leerwerkgelegenheden/stages voor verschillende opleidingen in de stad (MBO, HBO, WO) vanaf 2020. Aangegeven wordt dat de behoefte aan het type arbeidskrachten voor de ontwikkeling van Feyenoord City hierbij het uitgangspunt is, waarbij zoveel mogelijk het zwaartepunt zal liggen bij het MBO, met het accent op niveau 1 en 2. Om de ambities op dit vlak goed te stroomlijnen richt Feyenoord een stageloket in voor alle partners.

- Feyenoord gaat zich inzetten om 100 carrière stagegaranties voor het middelbaar beroepsonderwijs te creëren binnen Feyenoord City vanaf 2020/2021. Hierdoor moeten jongeren gestimuleerd worden om te kiezen voor beroepen met grotere kans op een baan waarbij gedacht kan worden aan dienstverlening, techniek en horeca.
- We lezen in het document Voortgang SEP dat er per oktober 2019 ruim 300 stageplekken zijn vervuld bij Feyenoord en partnerbedrijven ingevuld door studenten vanuit verschillende opleidingen MBO en HBO.
- Daarnaast heeft Feyenoord op 8 januari 2020 diverse samenwerkingsovereenkomsten met onderwijsinstellingen afgesloten (Albeda, Zadkine, Inholland en Hogeschool Rotterdam) met als doel om gezamenlijke projecten en activiteiten uit te voeren die zullen bijdragen aan een aantal door partijen gestelde maatschappelijke doelen (in de overeenkomsten aangeduid als programmalijnen). Eén van de programmalijnen die wordt genoemd in de overeenkomsten met het Albeda en Zadkine stelt dat Feyenoord binnen haar organisatie ruimte zal creëren om studenten van de onderwijsinstellingen de mogelijkheid te bieden om binnen een realistische en kansrijke leer/praktijkomgeving werknemersvaardigheden op te doen. Opleidingen die worden betrokken in deze samenwerking zien onder andere toe op hospitality, zorg, IT, logistiek, techniek etc. De overeenkomsten hebben een looptijd van 3 jaar.

Conclusie Voorwaarde 2.1.d

Gegeven (i) de definitie van de Gemeente ten aanzien van de carrière-startgaranties als bedoeld in 2.1.d, (ii) de samenwerkingsovereenkomsten met de onderwijsinstellingen die MBO onderwijs aanbieden (Albeda, Zadkine) waarin Feyenoord zich verbindt tot het bieden van een praktijkomgeving waarin leerlingen werknemersvaardigheden op kunnen doen, kan worden gesteld dat voldaan wordt aan voorwaarde 2.1.d.



Toetsing Voorwaarde 2

Conclusie

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
2.1	✓			
2.1.a	✓			
2.1.b	✓			
2.1.c		✓		
2.1.d	✓			

Aanbevelingen

Aanbeveling Voorwaarde 2.1.c

We adviseren de Gemeente om scherp te zijn dat het meerjarenplan SEP 2020-2025 wordt uitgevoerd door Feyenoord en STIGAM na realisatie van het nieuwe stadion, conform voorwaarde 2.1.c.



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 3

Nummering	Voorwaarde
3.1	Feyenoord stelt zelf de benodigde producten op voor het doorlopen van alle publiekrechtelijke procedures en betreft hierbij proactief de omgeving. Bij de onderbouwing horen in ieder geval een milieueffectrapportage, programmatische onderbouwing en een veiligheidsrapportage. Voor de Gemeente is de inbreng in en betrokkenheid van de omgeving bij de totstandkoming van de producten van groot belang.
3.2	Gemeente en Feyenoord City maken afspraken over de kwaliteitsborging.

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 3

Voorwaarde 3.1 - *Feyenoord stelt zelf de benodigde producten op voor het doorlopen van alle publiekrechtelijke procedures en betreft hierbij proactief de omgeving.*

Bij de onderbouwing horen in ieder geval een milieueffectrapportage, programmatische onderbouwing en een veiligheidsrapportage. Voor de Gemeente is de inbreng in en betrokkenheid van de omgeving bij de totstandkoming van de producten van groot belang.

Gemeente heeft toegelicht dat tot de benodigde producten om de publiekrechtelijk procedures te doorlopen behoren:

- *Startdocument Feyenoord City*
- *Masterplan*
- *Pakket ter inzage (Bestemmingsplan, MER, DPO, onderliggende onderzoeken)*
- *Definitieve documenten Bestemmingsplan*
- *Omgevingsvergunning*

Toetsing Voorwaarde 3.1

Ten aanzien van voorwaarde 3.1 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- Het Startdocument dateert van 28 november 2017 en is door Rho adviseurs voor leefruimte opgesteld als uitgangspunt voor het Bestemmingsplan en het bijbehorende MER.
- In oktober 2019 is het Masterplan opgesteld dat in november 2019 is vastgesteld door de Gemeenteraad. Het Masterplan van Feyenoord City is in opdracht van de STIGAM en in samenwerking en overleg met de Gemeente, Feyenoord en vele andere partijen en stakeholders ontwikkeld door OMA en LOLA Landscape Architects. Het Masterplan omvat een algehele strategie en ambitie voor Feyenoord City alsmede de uitgangspunten voor de ontwikkeling per deelgebied.
- Het pakket ter inzage, bestaande uit het ontwerp Bestemmingsplan, de MER, VER, DPO en overige bijlagen bij het Bestemmingsplan zijn t/m

9 april 2020 ter inzage voor het publiek geweest.

- Door Royal HaskoningDHV is een onderzoek gedaan naar de externe veiligheid en de milieueffecten ten gevolge van de planontwikkeling Feyenoord City. De gevolgen voor de externe veiligheid en het milieu, alsmede de maatregelen om deze gevolgen te beheersen, worden in de volgende rapporten vastgelegd: OEV, de VER en de MER. Hetgeen hierin beschreven, dient ter input van het Bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 3.4 van het Masterplan lezen we dat in juni 2018 in opdracht van Feyenoord City een DPO is uitgevoerd (betreft een bijlage bij het Bestemmingsplan). Een actualisatie van dit onderzoek dateert 6 januari 2020.
- Het College heeft het pakket ter inzage, en de hierop ingediende visies/zienswijzen, bekeken en op dit pakket naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wijzigingen doorgevoerd. Op de website van Feyenoord City en ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl) vinden we terug dat de Gemeenteraad op 17 december 2020 het Bestemmingsplan heeft vastgesteld. Hierna zal het Bestemmingsplan worden voorgelegd aan de Raad van State ter vaststelling om te komen tot een onherroepelijk Bestemmingsplan. Gemeente verwacht dat dit op het moment van financial close (september 2021) afgerond zal zijn.
- Op de website van Feyenoord City lezen we terug dat de Gemeenteraad op 17 december 2020 het bestemmingsplan Feyenoord City heeft vastgesteld. Daarnaast lezen we terug dat het College de volgende vergunningen heeft verleend:
 - Omgevingsvergunning stadion Feyenoord City.
 - Omgevingsvergunning langsdam en landaanwinning voor stadion Feyenoord City.
 - Omgevingsvergunning tijdelijke landaanwinning voor stadion Feyenoord City.
 - Omgevingsvergunning radarpost.
 - De Waterwetvergunning langsdam en landaanwinning (Rijkswaterstaat).
 - De Water(wet)vergunning (Waterschap Hollandse Delta).



Toetsing Voorwaarde 3

Hierna dient de Omgevingsvergunning door de Raad van State vastgesteld te worden waarna deze onherroepelijk is (naar verwachting voor september 2021 (financial close)).

Conclusie Voorwaarde 3.1

Het Startdocument, Masterplan en het Bestemmingsplan ter inzage zijn afgerond. Het Bestemmingsplan is vastgesteld door de Gemeenteraad. Het College heeft het besluit op de aanvraag genomen en dient vastgesteld te worden door de Raad van State. Op basis hiervan kan gesteld worden dat door Stadion de documenten zijn geleverd om de publiekrechtelijke procedures als beschreven in de Position Paper te doorlopen. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde 3.1.

Voorwaarde 3.2 - Gemeente en Feyenoord City maken afspraken over de kwaliteitsborging.

Toetsing Voorwaarde 3.2

Ten aanzien van voorwaarde 3.2 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- Met het ondertekenen van de Driepartijenovereenkomst, de Raamovereenkomst, en het opstellen en vaststellen van het Masterplan, geven STIGAM, Stadion en Gemeente aan de overkoepelende ambities te onderschrijven.
- In de Raamovereenkomst zijn de afspraken inzake Feyenoord City tussen Gemeente en STIGAM vastgelegd. Hierin staat opgenomen dat Feyenoord City een grootschalige en langjarige ontwikkeling betreft waarbij partijen verwachten te maken zullen krijgen met uiteenlopende situaties en omstandigheden in zowel voor- als tegenspoed.
- Deze omstandigheden kunnen vooraf niet worden voorzien en hierover kunnen dus geen specifieke afspraken worden gemaakt. Teneinde in

dergelijke situaties en omstandigheden te voorzien hebben partijen de projectbeginselen in de Raamovereenkomst vastgelegd. In de Raamovereenkomst hebben we kunnen constateren dat er afspraken zijn gemaakt met betrekking tot kwaliteitsborging.

- Het Masterplan (dat de algehele strategie en ambitie, alsmede de uitgangspunten per deelgebied voor het Project, omschrijft) is door de Gemeenteraad in de openbare vergadering van 28 november 2019 vastgesteld (zie Raadsbesluit bij Masterplan). In het document Presentatie Bestemmingsplan lezen we terug dat de kwaliteit van het Masterplan juridisch wordt geborgd door:

De volgende passage (9.2.2) in het Bestemmingsplan (het juridisch kader): "De omgevingsvergunning wordt verleend indien de volgende regels in acht worden genomen: (b) uit een te overleggen stedenbouwkundig plan dat betrekking heeft op alle gronden binnen de bestemming 'Gemengd - De Strip Zuid' dient te blijken dat de ontwikkeling past binnen de ambities en randvoorwaarden uit het Masterplan Feyenoord City en dat de stedenbouwkundige en functionele samenhang binnen de bestemming 'Gemengd - De Strip Zuid' gewaarborgd is".
- In februari 2019 is het Q-team door de Gemeente benoemd voor de gebiedsontwikkeling Feyenoord City. Het Q-team heeft de taak om in opdracht van de burgemeester en wethouders aanvragen over de gebiedsontwikkeling Feyenoord City te beoordelen. Basis daarvoor is de Welstandsnota Rotterdam. Uitgangspunt voor deze nota is de kwaliteit die zich de stad als doel heeft gesteld in beleidskaders. Hierbij gaat het om de vraag of een bouwplan in de gebiedsontwikkeling voldoet aan de vastgestelde ruimtelijke kwaliteitseisen en zich goed voegt in de omgeving waar het komt.
- Gegeven de omvang van het Project is het Q-team uit meerdere disciplines samengesteld. Belangrijke punten zijn verbindingen, stadionontwikkeling, infrastructuur, ontwikkeling station, leisure, grootschaligheid, landschap en hoogbouw. Vanuit dit oogpunt is het Q-team als volgt gevormd:
 - Vanuit de Commissie Westland en Monumenten Rotterdam nemen de disciplines architectuur, historie architectuur en stedenbouw deel.



Toetsing Voorwaarde 3

- Verder is het Q-team aangevuld met deskundigen uit de disciplines sociaal-economisch, sociaal-maatschappelijk programma, knooppunt, landschap/buitenruimte en venues.
 - De Gemeenteraad stelt de leden van het Q-team aan voor een termijn van drie jaar. Deze termijn kan eenmaal met drie jaar worden verlengd. De leden van het Q-team zijn te vinden op de website van de Gemeente.
- Het Q-team is net als de reguliere commissie onafhankelijk, wat betekent dat het Q-team ten opzichte van de voorgelegde bouwplannen onbevooroordeeld adviseert op basis van de Welstandsnota en de algemene en specifieke beleidskaders. De leden uit het Q-team zijn onafhankelijk en niet in dienst van de Gemeente.
- Het Q-team toetst in opdracht van burgemeester en wethouders de plannen aan de verschillende algemene en/of specifieke beleidskaders. De welstandsnotie Rotterdam is de basis; voor de buitenruimte is dat de Rotterdamse Stijl. Daarnaast worden er ook specifieke toetsingskaders voor Feyenoord City geformuleerd, zoals een welstandsparagraaf, een masterplan en nota's van uitgangspunten voor deelprojecten. Alleen de grotere, complexe bouwplannen worden aan het Q-team voorgelegd. De kleinere plannen worden ambtelijk behandeld.

Conclusie Voorwaarde 3.2

Gegeven bovenstaande observaties kan gesteld worden dat hiermee aan voorwaarde 3.2 wordt voldaan.

Conclusie

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
3.1	✓			
3.2	✓			



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 4

Nummering	Voorwaarde
4.1	De verkoop van de gemeentelijke grond in fase 1 vindt plaats op basis van marktconforme waardering, onderbouwd middels taxatie en conform gemeentelijke gronduitgifteregels. Indien noodzakelijk voor de ontwikkeling kunnen afwijkende afspraken worden gemaakt, mits deze de positie van de Gemeente niet verslechteren.

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 4

Voorwaarde 4.1 - *De verkoop van de gemeentelijke grond in fase 1 vindt plaats op basis van marktconforme waardering, onderbouwd middels taxatie en conform gemeentelijke gronduitgifteregels. Indien noodzakelijk voor de ontwikkeling kunnen afwijkende afspraken worden gemaakt, mits deze de positie van de Gemeente niet verslechteren*

Ten aanzien van voorwaarde 4.1 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de Raamovereenkomst hebben we kunnen constateren dat de verkoop van gronden conform het Position Paper zal geschieden. Tevens kunnen we constateren dat verkopen van de Gemeente naar STIGAM zal geschieden middels getaxeerde complexwaarde en conform de gemeentelijke gronduitgifte voorwaarden.
- Gemeente geeft aan dat de taxatie aan een nieuwe taxateur is gegeven. Het doel is om de concept taxatie in april 2021 gereed te hebben. Gemeente geeft aan dat dit na onze werkzaamheden wordt opgeleverd.
- Gemeente verwacht dat de definitieve verkoopovereenkomst tussen Gemeente en STIGAM in april/mei 2021 gesloten worden.

Conclusie Voorwaarde 4.1

Het moment van het opstellen van de taxatie en verkoopovereenkomst ligt na datum van afronding van onze werkzaamheden. Echter, kan gegeven bovenstaande observaties gesteld worden dat met het afsluiten van de Raamovereenkomst is afgesproken tussen Gemeente en STIGAM dat de verkoop van de grond plaats zal vinden met inachtneming van de voorwaarden als gesteld in de Position Paper, alsook voorwaarde 4.1. Hierom kan worden gesteld dat voorwaarde 4.1 geborgd is.

Conclusie

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
4.1		✓		

Aanbevelingen

Aanbeveling Voorwaarde 4.1

We adviseren de Gemeente om te monitoren dat de verkoopovereenkomst (en dat is concreet marktconforme waardering, onderbouwd middels taxatie en conform gemeentelijke gronduitgifteregels) volgens voorwaarde 4.1 wordt opgesteld, alvorens deze door Gemeente wordt getekend.



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 5 en 6.1

Nummering	Voorwaarde
5.1	De aankoop van de grond onder het nieuwe stadion vindt middels gemeentelijke verwervingsregels plaats en wordt onderbouwd middels een marktconforme taxatie.
5.2	De Gemeente heeft bij aankoop voldoende zekerheid over de realisatie van het stadion.
5.2.a	- Getekende erfpachtovereenkomst
5.2.b	- Onherroepelijk bestemmingsplan
5.2.c	- Omgevingsvergunning voor nieuwe stadion
5.2.d	- Getekend aanneemcontract bouwconsortium
5.2.e	- Afgegeven bouwplicht
5.2.f	- Financial close nieuw stadion
5.3	De aankoopprijs is gemaximeerd op €60m (prijspeil 2016).
5.4	De Gemeente koopt de grond aan en geeft deze vervolgens direct in erfpacht uit
5.5	Feyenoord City heeft verkenningen gedaan naar de fiscale aspecten van de businesscases. De Gemeente hanteert als uitgangspunt dat eventuele negatieve fiscale consequenties niet voor rekening van de Gemeente komen. Dit geldt niet alleen voor deze grondoverdracht, maar in algemene zin
6.1	De uitgifte in erfpacht vindt conform gemeentelijke (taxatie-)regels, en direct bij aankoop plaats. De waarde als basis voor het canon zal door taxatie worden bepaald, waarbij een op kosten gebaseerde taxatie verricht wordt. Voor het canonpercentage wordt het gemeentelijk canonpercentage gehanteerd zoals dat geldt op het moment van ondertekening van de erfpachtovereenkomst (verwacht 2019)

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 5 en 6.1

Voorwaarde 5.1 - *De aankoop van de grond onder het nieuwe stadion vindt middels gemeentelijke verwervingsregels plaats en wordt onderbouwd middels een marktconforme taxatie.*

Toetsing Voorwaarde 5.1

Ten aanzien van voorwaarde 5.1 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de Raamovereenkomst kunnen we constateren dat aan- en verkoop van grond zal gebeuren met inachtneming van de planning en de voorwaarden die de Gemeente daaromtrent heeft gesteld in de Position Paper.

Conclusie Voorwaarde 5.1

Hiermee is voorwaarde 5.1 contractueel geborgd.

Voorwaarde 5.2 - *De Gemeente heeft bij aankoop voldoende zekerheid over de realisatie van het stadion.*

Ten aanzien van voorwaarde 5.2 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de Raamovereenkomst kunnen we constateren dat aan- en verkoop van grond zal gebeuren met inachtneming van de planning en de voorwaarden die de Gemeente daaromtrent heeft gesteld in de Position Paper.
- Hierdoor kan gesteld worden dat met het tekenen van de Raamovereenkomst door STIGAM en Gemeente de volgtijdelijkheid van het beschikbaar komen van de genoemde documenten en het pas aankopen van de grond na het afsluiten van deze documenten geborgd wordt.

Voorwaarden 5.2.a t/m 5.2.f zijn contractueel geborgd in de Raamovereenkomst. Hieronder zal per voorwaarde worden aangegeven wat de status en/of verwachte timing is van de betreffende documenten.

Voorwaarde 5.2.a – Getekende erfpachtovereenkomst

De Gemeente heeft aangegeven dat de definitieve erfpachtovereenkomst getekend zal worden voor financial close. Gemeente geeft aan dat de concept erfpachtovereenkomst na onze werkzaamheden zal worden opgeleverd.

Voorwaarde 5.2.b – Onherroepelijk bestemmingsplan

Op de website van de overheid is te lezen dat de Gemeenteraad het Bestemmingsplan Feyenoord City heeft vastgesteld op 17 december 2020. Het door de Gemeenteraad vastgestelde Bestemmingsplan zal vervolgens door de Raad van State moeten worden vastgesteld om een onherroepelijke status te krijgen. Dit zal naar verwachting van Gemeente voor het moment van financial close, namelijk per september 2021, het geval zijn.

Voorwaarde 5.2.c – Omgevingsvergunning voor nieuwe stadion.

Op de website van Feyenoord City lezen we terug dat de Gemeenteraad op 17 december 2020 het bestemmingsplan Feyenoord City heeft vastgesteld. Daarnaast lezen we terug dat het College de volgende vergunningen heeft verleend:

- Omgevingsvergunning stadion Feyenoord City.
- Omgevingsvergunning langsdam en landaanwinning voor stadion Feyenoord City.
- Omgevingsvergunning tijdelijke landaanwinning voor stadion Feyenoord City.
- Omgevingsvergunning radarpost.
- De Waterwetvergunning langsdam en landaanwinning (Rijkswaterstaat).
- De Water(wet)vergunning (Waterschap Hollandse Delta).



Toetsing Voorwaarde 5 en 6.1

Voorwaarde 5.2.d – Getekend aanneemcontract bouwconsortium.

Stadion heeft aangegeven dat de pricing agreement zal worden gesloten in juni 2021.

Voorwaarde 5.2.e – Afgegeven bouwplicht.

Stadion geeft aan dat het afgeven van de bouwplicht zal samenvallen met het rondkomen van het aanneemcontract als genoemd onder voorwaarde 5.2.d (en dus naar verwachting in juni 2021 plaatsvinden)

Voorwaarde 5.2.f – Financial close nieuw stadion.

Gemeente geeft aan dat financial close naar verwachting plaatsvindt in september 2021.

Conclusie Voorwaarde 5.2

De zaken die “voldoende zekerheid” moeten bieden als genoemd in voorwaarde 5.2 zijn opgenomen in onderstaande voorwaarden 5.2.a t/m 5.2.f.

Gegeven het afronden van de documenten onder 5.2.a t/m 5.2.f nog in de toekomst ligt kan door Deloitte nog niet getoetst worden of in de praktijk aan de volgtijdelijkheid als gesteld in voorwaarde 5.2 wordt voldaan. Echter, kan aan de hand van bovenstaande observaties wel gesteld worden dat met het afsluiten van de Raamovereenkomst partijen beogen dat de aankoop van de grond plaats zal vinden met inachtneming van de voorwaarden als gesteld in de Position Paper, alsook voorwaarden 5.2.a t/m 5.2.f.

Gemeente geeft aan dat voor een aantal documenten, zoals (i) het getekende aanneemcontract (5.2.d), (ii) het afgeven van de bouwplicht (5.2.e) en (iii) de documentatie bij financial close (5.2.f) bij het schrijven van de Position Paper al bekend was dat dit pas plaats zal vinden na financial commitment

door de financiers en/of financial close. Gegeven deze volgtijdelijkheid kan dus gesteld worden dat bij het schrijven van de Position Paper al duidelijk was dat de toetsing van voorwaarde 5.2 pas na financial commitment door Gemeente plaats kan vinden.

Voorwaarde 5.3 - De aankoopprijs is gemaximeerd op €60m (prijspeil 2016).

Toetsing Voorwaarde 5.3

Ten aanzien van voorwaarde 5.3 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de Grondexploitatie zien wij terug dat de grondopbrengst conform voorwaarde 5.3 zal geschieden.

Conclusie Voorwaarde 5.3

In artikel 17.2 van de Raamovereenkomst staat beschreven dat de aan- en verkoop zal gebeuren met inachtneming van de voorwaarden die de Gemeente daaromtrent heeft gesteld in de Position Paper waarin de maximering van €60m is opgenomen. Hiermee kan gesteld worden dat voorwaarde 5.3 geborgd is.

Voorwaarde 5.4 - De Gemeente koopt de grond aan en geeft deze vervolgens direct in erfpacht uit

Voorwaarde 6.1 - De uitgifte in erfpacht vindt conform gemeentelijke (taxatie-)regels, en direct bij aankoop plaats.
De waarde als basis voor het canon zal door taxatie worden bepaald, waarbij een op kosten gebaseerde taxatie verricht wordt. Voor het canonpercentage wordt het gemeentelijk canonpercentage gehanteerd zoals dat geldt op het moment van ondertekening van de erfpachtovereenkomst (verwacht 2019).

Voorwaarden 5.4 en 6.1 hangen dusdanig met elkaar samen dat deze in de toetsing samen worden getoetst.



Toetsing Voorwaarde 5 en 6.1

Toetsing Voorwaarde 5.4 en 6.1

Ten aanzien van de *kosten gebaseerde* taxatie, geeft de Gemeente aan dat de grondprijs marktconform vastgesteld moet worden. Dit houdt volgens de Gemeente in dat op basis van wat een marktpartij in de vrije markt voor de grond voor de functie die daarop mogelijk is, zou betalen. Gemeente geeft aan dat de taxateurs aangeven dat op kosten gebaseerde taxatie niet mogelijk is binnen de richtlijnen. Anders dan bij reguliere gronduitgiften, zoals woningen en kantoren waarvan de vastgoedwaarde op basis van markt / comparatief is bepaald, is de canon van het stadion geen afgeleide van de grondwaarde, maar een afgeleide uit de business case van de stadion exploitatie.

Ten aanzien van voorwaarde 5.4 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de Raamovereenkomst kunnen we constateren dat aan- en verkoop zal gebeuren met inachtneming van de planning en de voorwaarden die de Gemeente daaromtrent heeft gesteld in de Position Paper.
- In de Raamovereenkomst hebben we kunnen constateren dat de Gemeente de gronden in erfpacht zal uitgeven aan Stadion.
- In de Driepartijenovereenkomst hebben we kunnen constateren dat het doel van de Driepartijenovereenkomst is om projectbeginselen vast te leggen, hier is onder andere in gesteld dat het Position Paper te allen tijde leidend is.
- In de Driepartijenovereenkomst hebben we kunnen constateren dat alle desbetreffende rechtshandelingen conform voorwaarden 5.4 en 6.1 behaald dient te worden voor financial close.

Conclusie Voorwaarde 5.4 en 6.1

Gemeente geeft aan dat taxateurs alleen op marktwaaarde kan taxeren en op kosten gebaseerde taxatie niet uitgevoerd wordt. Gemeente geeft aan dat hiermee binnen de gemeentelijke verwervingsregels gebleven wordt. Hiermee

zijn voorwaarden 5.4 en 6.1 geborgd in de Raamovereenkomst en Driepartijenovereenkomst.

Voorwaarde 5.5 - *Feyenoord City heeft verkenningen gedaan naar de fiscale aspecten van de businesscases. De Gemeente hanteert als uitgangspunt dat eventuele negatieve fiscale consequenties niet voor rekening van de Gemeente komen. Dit geldt niet alleen voor deze grondoverdracht, maar in algemene zin.*

Toetsing Voorwaarde 5.5

Ten aanzien van voorwaarde 5.5 observeren we de volgende zaken in de Documentatie:

- In de Raamovereenkomst hebben we kunnen constateren dat Gemeente, Stadion en STIGAM er naar streven dat uitvoering van Raamovereenkomst zal plaatsvinden onder voor alle partijen gunstige fiscaliteit. Tevens hebben we kunnen constateren dat Gemeente geen negatieve fiscale consequenties voor haar rekening zal nemen. Met betrekking tot de grondoverdracht constateren we dat er eerst met de Belastingdienst afgestemd zal worden voorafgaand aan de levering van de gronden.
- In de Driepartijenovereenkomst hebben we kunnen constateren dat er afspraken zijn gemaakt door Gemeente, Stadion en STIGAM door de grondoverdrachten te laten plaatsvinden in het gunstigste fiscale regime. We kunnen tevens constateren in de Driepartijenovereenkomst dat de Gemeente fiscale consequenties, n.a.v. de uitvoering van de Driepartijenovereenkomst, voor de rekening van STIGAM en Stadion komen.

In het overleg van 5 november 2020 in het kader van de werkgroep Position Paper wordt door STIGAM en Gemeente aangegeven dat er geen verdere verkenningen naar de fiscale aspecten van Feyenoord City zijn gedaan.

Conclusie Voorwaarde 5.5

Gegeven bovenstaande kan worden gesteld dat negatieve fiscale effecten niet



Toetsing Voorwaarde 5 en 6.1

voor rekening van de Gemeente komen, wordt gehanteerd. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde 5.5.

Conclusie

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
5.1		✓		
5.2		✓		
5.3		✓		
5.4		✓		
5.5	✓			
6.1		✓		

Aanbevelingen

Aanbeveling Voorwaarde 5.1

Het uitvoeren van de taxatie van grond en het afsluiten van de koopovereenkomst ligt in de toekomst. Gemeente heeft aangegeven dat naar verwachting de koopovereenkomst in de komende maanden wordt opgesteld (definitieve overeenkomst in juni 2021). Gegeven de observaties kan gesteld dat met het afsluiten van de Raamovereenkomst geborgd wordt dat de aankoop van de grond plaats zal vinden met inachtneming van de voorwaarden als gesteld in de Position Paper, alsook voorwaarde 5.1.

We adviseren de Gemeente om te monitoren dat de koopovereenkomst daadwerkelijk wordt opgesteld conform hetgeen voorwaarde 5.1, alvorens deze door Gemeente wordt getekend.

Aanbeveling Voorwaarde 5.3

Het moment van het aangaan van de koopovereenkomst, waarin de aankoopprijs zal moeten worden opgenomen, ligt in de toekomst. Deloitte kan de koopovereenkomst hierom nog niet toetsen op voorwaarde 5.3.

Echter kan, gegeven de observaties, gesteld worden dat met hetgeen opgenomen in de Raamovereenkomst tussen STIGAM en Gemeente geborgd wordt dat de aankoopprijs gemaximeerd zal worden op €60m (prijsspeil 2016).

We adviseren de Gemeente om te monitoren dat de koopovereenkomst wordt opgesteld conform voorwaarde 5.3, alvorens deze door de Gemeente wordt getekend.

Aanbeveling Voorwaarden 5.4 en 6.1

Gegeven toetsing voorwaarden 5.4 en 6.1 kan worden gesteld dat met hetgeen afgesproken in de Raamovereenkomst en Driepartijenovereenkomst de voorwaarden in de Position Paper altijd leidend zijn, ook voor wat betreft de overeen te komen overeenkomsten m.b.t. de aankoop van de grond en het uitgeven van de grond in erfpacht.

Echter, het overeenkomen van de koopovereenkomst en het afsluiten van de erfpachtovereenkomst liggen nog in de toekomst. We adviseren Gemeente te monitoren dat de koopovereenkomst wordt opgesteld met inachtneming van de voorwaarden 5.4 en 6.1, alvorens deze door de Gemeente wordt getekend.



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 6

Nummering	Voorwaarde
	De uitgifte in erfpacht vindt conform gemeentelijke (taxatie-)regels, en direct bij aankoop plaats.
6.1	De waarde als basis voor het canon zal door taxatie worden bepaald, waarbij een op kosten gebaseerde taxatie verricht wordt. Voor het canonpercentage wordt het gemeentelijk canonpercentage gehanteerd zoals dat geldt op het moment van ondertekening van de erfpachtovereenkomst (verwacht 2019)
6.2	De algemene erfpachtvoorwaarden van de Gemeente zijn van toepassing. De Gemeente zal de betreffende, conform voorwaarde 6.1. vastgestelde grondwaarde, in alle omstandigheden handhaven en daarop geen afboekingen doen (de Gemeente zal de aan de erfpacht verbonden grondwaarde in alle omstandigheden handhaven en daarop geen afboekingen doen).
6.3	Financiers onderschrijven de waterval (waarin de positie van de erfpacht is vastgelegd).

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 6

Voorwaarde 6.1 - *De uitgifte in erfpacht vindt conform gemeentelijke*

(taxatie-)regels, en direct bij aankoop plaats.

De waarde als basis voor het canon zal door taxatie worden bepaald, waarbij een op kosten gebaseerde taxatie verricht wordt. Voor het canonpercentage wordt het gemeentelijk canonpercentage gehanteerd zoals dat geldt op het moment van ondertekening van de erfpachtovereenkomst (verwacht 2019).

Toetsing Voorwaarde 6.1

Voorwaarden 6.1 en 5.4 lijken dusdanig op elkaar dat deze in de toetsing samen zijn bekeken. Zie voorwaarde 5.4.

Voorwaarde 6.2 - *De algemene erfpachtvoorwaarden van de Gemeente zijn van toepassing. De Gemeente zal de betreffende, conform voorwaarde 6.1 vastgestelde grondwaarde, in alle omstandigheden handhaven en daarop geen afboekingen doen.*

Voorwaarde 6.3 - *Financiers onderschrijven de waterval (waarin de positie van de erfpacht is vastgelegd)*

Gemeente en Stadion hebben aangegeven dat zowel voorwaarden 6.2 en 6.3 door financiers onderschreven moeten worden. Dit is tot op heden vastgelegd in de Engagement Letter Goldman Sachs.

Toetsing Voorwaarden 6.2 en 6.3

Ten aanzien van voorwaarden 6.2 en 6.3 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de Raamovereenkomst kunnen we constateren dat aan- en verkoop zal gebeuren met inachtneming van de planning en de voorwaarden die de Gemeente daaromtrent heeft gesteld in de Position Paper.
- We kunnen constateren dat in de Raamovereenkomst wordt toegelicht dat de Gemeente ten alle tijden de kaders van de voorwaarden van de Position Paper, alsmede de voorwaarden die worden opgenomen in de nog door de Gemeente met derden te sluiten overeenkomsten inzake de uitgifte van gronden in erfpacht, zal bewaken.

In de Engagement Letter Goldman Sachs constateren we dat Goldman Sachs Stadion zal assisteren bij het verkrijgen van schuld of alternatieve vorm van financiering en zich hierbij zal inspannen om de voorwaarden van deze financiering of alternatieve vorm van financiering te optimaliseren voor Stadion, in acht genomen de voorwaarden gesteld in de Position Paper.

- We zien in Model Buca 2.1 de waterval terug in het financieel model voor de base case. Hier zien we aan de bovenzijde, onder totale kosten (in de geprognostiseerde winst- en verliesrekening), dat erfpachtkosten is meegenomen in dit financieel model. Daarnaast is in de Term Sheet Governance de waterval te zien, waarbij Gemeente heeft laten weten dat erfpacht is meegenomen onder de operationele kosten. Dit is aan de bovenzijde van de waterval, de eerste post onder omzet.
- Aansluitende op de passage uit het Engagement Letter Goldman Sachs, staat in het hoofdstuk 1.4.2.2 van het Investeringsmemorandum het volgende gesteld: "De erfpachtovereenkomst tussen Nieuw Stadion en de gemeente wordt nog opgesteld. Wij zullen deze voorwaarden hierin opnemen. In onze business case is de canonverplichting in de operationele kosten meegenomen. Wij zullen erop toezien dat de financiers van het stadion deze positie van de canonverplichting zullen respecteren en dat dit als dusdanig in de definitieve financieringsdocumentatie wordt opgenomen."

Conclusie Voorwaarden 6.2 en 6.3

Wij lezen terug dat voorwaarden 6.2 en 6.3 zijn opgenomen in sectie 3 paragraaf 3.2, geciteerd uit de Engagement Letter Goldman Sachs. Tevens staan in de Term Sheet Governance en in het Investeringsmemorandum dat Stadion er op zal toezien dat de financiers van het stadion de positie van de canonverplichting zullen respecteren en dat dit wordt opgenomen in de definitieve financieringsdocumentatie. Hiermee zijn voorwaarden 6.2 en 6.3 contractueel geborgd.



Toetsing Voorwaarde 6

Conclusie

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
6.1		✓		
6.2		✓		
6.3		✓		

Aanbevelingen

Aanbeveling Voorwaarden 6.2 en 6.3

Deloitte adviseert Gemeente om bij het nog op te stellen financieringsovereenkomsten op toe te zien dat hetgeen opgenomen in deze overeenkomsten ook daadwerkelijk overeenkomt met hetgeen gesteld in voorwaarden 6.2 en 6.3.



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 7

Nummering	Voorwaarde
7.1	De selectie van ontwikkelende partijen voor fase 1 (excl. nieuw stadion) wordt gezamenlijk door Feyenoord en de Gemeente bepaald op basis van een op te stellen selectieleidraad en ontwikkelstrategie. De Gemeente zal de partijen toetsen op: - Voldoende financiële draagkracht - Betrouwbaarheid/integriteit - Bewezen track record met (langdurige) gebiedsontwikkeling - Ontwikkelvisie
7.2	Partijen maken afspraken teneinde de realisatie van de gewenste kwaliteit en volledige scope te borgen.

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 7

Voorwaarde 7.1 - *De selectie van ontwikkelende partijen voor fase 1 (excl. nieuw stadion) wordt gezamenlijk door Feyenoord en de Gemeente bepaald op basis van een op te stellen selectieleidraad en ontwikkelstrategie. De Gemeente wil betrokken zijn bij de selectie van partijen. Gemeente zal de partijen toetsen op:*

- *Voldoende financiële draagkracht*
- *Betrouwbaarheid/integriteit*
- *Bewezen track record met (langdurige) gebiedsontwikkeling*
- *Ontwikkelvisie*

Toetsing Voorwaarde 7.1

Ten aanzien van voorwaarde 7.1 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In het PIM lezen we terug dat per juni 2017 door Stadion twee Kwartiermakers zijn aangesteld om de werkzaamheden uit te voeren die de opstart van de gebiedsontwikkeling mogelijk maken.
- In het PIM lezen we terug dat, om te kunnen komen tot het gewenste ontwikkelconsortium, in de periode juli tot en met september 2017 de aangestelde Kwartiermakers meer dan 30 gesprekken hebben gevoerd met een grote variëteit aan marktpartijen.
- Tijdens deze gesprekken is partijen gevraagd onder welke condities partijen bereid zouden zijn om te participeren in de gebiedsontwikkeling. Dit heeft geresulteerd een stappenplan welke is opgenomen in het document Notitie Strategie Gebiedsontwikkeling.
- In de Notitie Strategie Gebiedsontwikkeling lezen we terug dat Kwartiermakers voornemens zijn over de ontwikkeling na oktober de gesprekken voort te zetten met een aantal partijen.
- In het document wordt tevens een aanpak/strategie voor de gebiedsontwikkeling geïntroduceerd en wordt gevraagd om een akkoord om deze strategie met de markt te bespreken. Hierna wordt genoemd dat besluiten in nauw overleg met zowel Feyenoord als het Projectbureau

Feyenoord City ("Projectbureau") zullen worden genomen.

- STIGAM geeft aan dat de hierboven benoemde strategie een reeds bestaande ontwikkelstrategie betreft die de aangestelde Kwartiermakers verder hebben uitgewerkt. Dit betreft een voorstudie uitgewerkt door OperatieNL in opdracht van Stadion en de Gemeente. De nadere uitwerking hiervan heeft telkens in nauw overleg met zowel Gemeente als Stadion plaatsgevonden.
- In het document Selectie Preferred Partner (SPP) worden de voorstellen van een drietal consortia afgewogen en worden afwegingen alsmede voorkeuren meegegeven. Beschreven wordt onder andere de visie van partijen op het Masterplan en het door consortia voorgestelde plan van aanpak. Na verschillende afwegingen is besloten om één partij af te laten vallen en wordt gevraagd een keuze te maken tussen de laatste twee consortia.
- STIGAM geeft aan dat de selectie van ontwikkelende partijen steeds in nauwe samenwerking met Gemeente en Stadion heeft plaatsgevonden. Gemeente bevestigt dit.

Conclusie Voorwaarde 7.1

Gegeven bovengenoemde observaties kan worden gesteld dat wordt voldaan aan voorwaarde 7.1. Gemeente is betrokken geweest bij het opstellen van de initiële ontwikkelstrategie en STIGAM geeft aan dat Gemeente tevens bij de selectie van partijen nauw betrokken is geweest.

Voorwaarde 7.2 - *Partijen maken afspraken teneinde de realisatie van de gewenste kwaliteit en volledige scope te borgen.*

Toetsing Voorwaarde 7.2

Ten aanzien van voorwaarde 7.2 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de Raamovereenkomst zijn de afspraken inzake Feyenoord City tussen Gemeente en STIGAM vastgelegd. Hierin staat opgenomen dat Feyenoord



Toetsing Voorwaarde 7

City een grootschalige en langjarige ontwikkeling betreft waarbij partijen verwachten te maken te zullen krijgen met uiteenlopende situaties en omstandigheden in zowel voor- als tegenspoed. Deze omstandigheden kunnen vooraf niet worden voorzien en hierover kunnen dus geen specifieke afspraken worden gemaakt.

- Teneinde in dergelijke situaties en omstandigheden te voorzien hebben partijen de projectbeginselen in de Raamovereenkomst opgesteld.

Conclusie Voorwaarde 7.2

Met bovengenoemde zijn in de Raamovereenkomst tussen Gemeente en STIGAM afspraken vastgelegd over de scope en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling van het Project. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde 7.2.

Conclusie

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
7.1	✓			
7.2	✓			



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 8

Nummering	Voorwaarde
8.1	In de selectieleidraad wordt de mogelijkheid tot het huisvesten van sporters voor de Youth Olympic Games 2023 in fase 1 van Feyenoord City opgenomen.

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 8

Voorwaarde 8.1: *In de selectieleidraad wordt de mogelijkheid tot het huisvesten van sporters voor de Youth Olympic Games 2023 in fase 1 van Feyenoord City opgenomen.*

Toetsing Voorwaarde 8.1

Deze voorwaarde 8.1 is niet meer van toepassing gegeven de spelen voor 2023 toegewezen zijn aan Dakar als te lezen op de site van de Olympische Spelen, (www.olympic.org).

Conclusie

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
8.1	Niet van toepassing			



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 9

Nummering	Voorwaarde
9.1	De Gemeente neemt voor maximaal €40m deel in het eigen vermogen.
9.2	De Gemeente kent een maximaal aandeel van 49% in het gewoon aandelenkapitaal.
9.3	Uitgangspunt van het eigen vermogen is de in de haalbaarheidsstudie geschetste conservatieve financieringsstructuur Hanteerde als uitgangspunt dat het nettoresultaat van de exploitatie van het stadion in verhouding 50/50 verdeeld tussen de gewone aandeelhouders, waaronder de Gemeente en de BVO. Voor de Gemeente is de gegarandeerde opbouw van de onderhoudsvoorziening van groot belang. Om dit te borgen dient één van de volgende 2 opties in de uiteindelijke financieringsdocumenten opgenomen te worden: - Een hogere positie in de waterval. - De onderhoudsvoorziening cumulatief maken, dat wil zeggen dat indien in een jaar niet opgebouwd wordt, dit in latere jaren wordt ingehaald.
9.4	De definitieve business case bij financial close is vergelijkbaar met de huidige business case qua rendement en risicoprofiel.
9.5	De inbreng van het eigen vermogen is alleen bestemd voor het nieuwe stadion.
9.6	Mede op basis van de risicoanalyse is nader tussen de Gemeente en Feyenoord overeengekomen dat binnen een bandbreedte van plus en min 25% van het nettoresultaat uit de base case het dividend voor de aandeelhouders gelijk blijft. Buiten de bandbreedte zullen het dividend en de variabele prestatievergoeding beide evenredig met de ontwikkeling van het exploitatieresultaat meebewegen. Deze bandbreedte-afspraken zal in samenspraak met Feyenoord en de andere aandeelhouders, voorafgaand aan financial close, uitgewerkt worden en contractueel worden vastgelegd. Voor de Gemeente is de gegarandeerde opbouw van de onderhoudsreservering van groot belang. Om dit te borgen dient een van de volgende twee opties in de uiteindelijke financieringsdocumenten opgenomen te worden: 1. Een hogere positie in de waterval 2. De onderhoudsreservering cumulatief maken, dat wil zeggen dat indien in een jaar niet opgebouwd wordt, dit in latere jaren wordt ingehaald.
9.7	

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 9

Voorwaarde 9.1 - *De Gemeente neemt voor maximaal €40m deel in het eigen vermogen.*

Ten aanzien van voorwaarde 9.1 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de Term Sheet Governance, op pagina 2, is de volgende passage opgenomen met betrekking tot de inbreng van het eigen vermogen door de Gemeente: "de Gemeente (a) verschaft - op voorwaarde dat het college van B&W en de gemeenteraad hebben vastgesteld dat voldaan is aan de Position Paper Feyenoord City en daarmee tot (goedkeuring van) de beoogde kapitaalverschaffing hebben besloten - bij Financial Close (als hierna gedefinieerd) €40.000.000 eigen vermogen aan SF dat maximaal 49% van het gewoon aandelenkapitaal vertegenwoordigt en dat alleen bestemd is voor het Nieuwe Stadion".
- Hiermee zijn de intenties en uitgangspunten van partijen vastgelegd in de Term Sheet Governance die in lijn zijn met voorwaarde 9.1. Daarnaast is ten aanzien van het punt Aanvullende Financiering opgenomen dat: "Indien SF om welke reden dan ook aanvullende financiering nodig heeft zal geen van de Aandeelhouders verplicht zijn om naast het reeds beschikbaar gestelde kapitaal een aanvullende financiering te verstrekken (ongeacht of het gaat om eigen vermogen of leningen). Indien naast het reeds beschikbaar gestelde kapitaal en leningen door (een van) de Aandeelhouders wordt gefinancierd, heeft iedere Aandeelhouder het recht (maar niet de verplichting) om pro rata deel te nemen aan een dergelijke financiering."

Conclusie Voorwaarde 9.1

De Term Sheet Governance stelt hiermee geen verplichting aan de Gemeente om aanvullend kapitaal te verstrekken indien dit noodzakelijk is en sluit een eventuele verplichting zelfs uit.

Met het ondertekenen van de Term Sheet Governance is voorwaarde 9.1 contractueel geborgd.

Voorwaarde 9.2 - *De Gemeente kent een maximaal aandeel van 49% in het gewoon aandelenkapitaal.*

Ten aanzien van voorwaarde 9.2 observeren we de volgende relevante zaken in de in de Documentatie:

- In de Term Sheet Governance is, op pagina 2, de volgende passage opgenomen: "de Gemeente (a) verschaft - op voorwaarde dat het college van B&W en de gemeenteraad hebben vastgesteld dat voldaan is aan de Position Paper Feyenoord City en daarmee tot (goedkeuring van) de beoogde kapitaalverschaffing hebben besloten - bij Financial Close (als hierna gedefinieerd) €40.000.000 eigen vermogen aan SF dat maximaal 49% van het gewoon aandelenkapitaal vertegenwoordigt en dat alleen bestemd is voor het Nieuwe Stadion".
- Hiermee zijn de intenties en uitgangspunten van partijen vastgelegd in de Term Sheet Governance en in lijn met voorwaarde 9.2. In artikel 5 en annex 3 van de Term Sheet Governance wordt de beoogde aandeelhoudersstructuur omschreven, waarbij wordt gesteld dat de Gemeente uiteindelijk naar verwachting een belang van 36,92% in het gewoon aandelenkapitaal van SF zal bezitten. Daarnaast wordt echter gesproken van een 'Uiteindelijke Zeggenschap', die zal worden gebaseerd op het ingebrachte bedrag van Vrienden aan de Maas en Stichting de Kromme Zandweg. Het uitgangspunt voor de huidige berekening is dat VadM minimaal €40m zal inbrengen (conform intentie) en dat KZ minimaal €13m zal inbrengen (conform intentie), waardoor de Gemeente een belang van 36,92% of minder zal verwerven. Gezien de bijdrage van VadM en KZ niet vast staat, is de definitieve verhouding volgens deze Term Sheet Governance nog niet zeker.

Conclusie Voorwaarde 9.2

Met het ondertekenen van de Term Sheet Governance is voorwaarde 9.2 contractueel geborgd.

Voorwaarde 9.3 - *Uitgangspunt van het eigen vermogen is de in de haalbaarheidsstudie geschetste conservatieve financieringsstructuur*



Toetsing Voorwaarde 9

Ten aanzien van voorwaarde 9.3 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de haalbaarheidsstudie ("Haalbaarheidsstudie") wordt beschreven dat "het benodigde eigen vermogen wordt zo bepaald, dat er een degelijke, conservatieve verhouding tussen eigen en vreemd vermogen op de balans ontstaat". In de Aanvulling Haalbaarheidsstudie staat verder dat "de financieringsstructuur dermate robuust dient te zijn, dat de 'Feyenoord Familie' ook in geval van financiële tegenslag de controle over stadion en exploitatie niet (onmiddellijk) verliest", en daarna dat "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".
- In de Haalbaarheidsstudie wordt nader gerefereerd naar bijlage H8B1. Dit betreft de Notitie investering, financiering en kasstromen die in 2016 is opgesteld voor Feyenoord City. In de notitie wordt specifiek ingegaan op de beoogde financieringsstructuur, en wordt het volgende gesteld: "Vreemd vermogensverschaffers ontfangen dus hun zekerheid aan de totale operationele kasstroom, maar bovendien ook nog aan financiële convenanten, die zij stellen om de continuïteit van de onderneming te waarborgen en voldoende financiële reserves binnen de onderneming te houden. Gangbare bancaire ratio's zijn de solvabiliteit en de netto schuld / EBITDA ratio, waarbij in de business case is aangenomen is dat de hoeveelheid rentedragend vreemd vermogen op de balans, ten opzichte van het balanstotaal ten hoogste 60% mag zijn en de netto schuld / EBITDA ratio kleiner dan 5 dient te zijn en te blijven".
- Daarnaast geeft Stadion in de Memo Financieringsstructuur aan dat "de concrete [financiële] structuur in Buca 2.1. niet meer één-op-één vergelijkbaar is met de structuur in Buca 1.0, onder meer door de invulling middels andere financieringscomponenten en het veranderde aflossingsschema van de senior lening".
- In het Memo Financieringsstructuur hebben we verder kunnen constateren dat Stadion aangeeft dat samen met Goldman Sachs in stappen is gewerkt aan de financieringsstructuur en dat de senior debt service coverage ratio

("DSCR") een relevante ratio is voor Goldman Sachs.

- In de Haalbaarheidsstudie en Aanvulling Haalbaarheidsstudie, de Business case 1.0, wordt gerefereerd naar de financieringsstructuur alsmede het vermogen om vanuit operationele kasstromen te voldoen aan de financiële convenanten die gesteld worden om de continuïteit van de onderneming te waarborgen en voldoende financiële reserves binnen de onderneming te houden. Om de beoogde financieringsstructuur, vanuit Business case 2.1, zoals beschreven in het Investeringsmemorandum te toetsen ten opzichte van de Haalbaarheidsstudie, is gebruikt gemaakt van financiële ratio's die inzicht geven in zowel de liquiditeit alsook de solvabiliteit van de business case. Het onderscheidt tussen deze twee soorten financiële ratio's is dat:
 - liquiditeitsratio's inzicht bieden in het vermogen van een onderneming om aan haar verplichten jegens haar financiers te voldoen vanuit de geldstromen die met de bedrijfsvoering worden gegenereerd;
 - Solvabiliteitsratio's inzicht geven in de verhouding tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen waarmee een onderneming is gefinancierd. Hoe meer een onderneming met vreemd vermogen is gefinancierd, hoe risicovoller.
- De volgende financiële ratio's zijn overgenomen uit de Haalbaarheidsstudie en geanalyseerd:
 - Eigen vermogen / vreemd vermogen (solvabiliteit).
 - Hoeveelheid rentedragend vreemd vermogen op de balans, ten opzichte van het balanstotaal (solvabiliteit).
 - Netto schuld / EBITDA (liquiditeit).
- Vanuit Stadion is tevens aangegeven dat de DSCR voor Goldman Sachs een relevante financiële ratio is.
- De Aanvulling Haalbaarheidsstudie verlangt een zekere mate van "robuustheid" van de business case.



Toetsing Voorwaarde 9

- Om de DSCR en de robuustheid van de business cases te vergelijken zijn de volgende analyses uitgevoerd:
 - Een vergelijking van de beoogde DSCR (liquiditeit);
 - De impact van een lagere EBITDA op de afgesproken DSCR financieringsratio in de volgende scenario's: (i) omzetsdaling van €5m; en (ii) omzetsdaling van €7,5m (robuustheid).

Voor genoemde vijf ratio's en analyses zijn gebruikt om voorwaarde 9.3 te toetsen.

In navolgende alinea's is per financiële ratio een vergelijking gemaakt tussen de beoogde financieringsstructuur zoals gesteld in de Haalbaarheidsstudie (Business case 1.0) en het Investeringsmemorandum (Business case 2.1).

Eigen vermogen / vreemd vermogen (solvabiliteit)

De ratio eigen vermogen t.o.v. vreemd vermogen voor de beoogde structuur is gebaseerd op het Investeringsmemorandum en vergeleken met de financieringsstructuur in de Haalbaarheidsstudie. De ratio eigen vermogen / vreemd vermogen in de *Haalbaarheidsstudie* is als volgt:

	€ miljoen	% van totaal
Vreemd vermogen	232	55,0%
Eigen vermogen Garantievermogen	190	45,0%
Eigen vermogen cumprefs	100	
Eigen vermogen gewoon	90	
Totaal	422	100,0%

Op basis van het *Investeringsmemorandum* ziet de verhouding eigen vermogen / vreemd vermogen er als volgt uit:

	€ miljoen	% van totaal
Vreemd vermogen	223	50,6%
New Stadco Constructielening	223	
Eigen vermogen Garantievermogen	218	49,4%
Stadion Feyenoord N.V.	13	
Vrienden aan de Maas	40	
Gemeente Rotterdam	40	
<i>Subtotaal eigen vermogen</i>	<i>93</i>	
Junior Lening	70	
Stichting de Verre Bergen	25	
Overige participaties	30	
<i>Subtotaal overig garantievermogen</i>	<i>125</i>	
Totaal	441	100,0%
	€ miljoen	% van totaal

Met betrekking tot de financieringsstructuur observeren wij op basis van het Investeringsmemorandum en de Haalbaarheidsstudie het volgende:

- In de Haalbaarheidsstudie werd alleen uitgegaan van eigen vermogen, in de vorm van gewoon eigen vermogen en cumulatief preferente aandelen ("cumprefs"). In het Investeringsmemorandum zijn de cumprefs in de financieringsstructuur vervangen door andere vormen van financiering die



Toetsing Voorwaarde 9

gerekend worden door Stadion tot het eigen vermogen (plus reserves) plus achtergesteld vreemd vermogen ("garantievermogen"). Hieronder zijn deze kort omschreven op basis van gesprekken met het projectteam van de Gemeente en Stadion:

- Junior Lening: de financieringsstructuur in het Investeringsmemorandum gaat uit van een Junior Lening van €70m. In de Memo Financieringsstructuur is omschreven dat de junior lening onderdeel is van het garantievermogen, conform de volgende uitgangspunten:
 - Evenals de cumprefs kent de junior lening geen reguliere aflossingsplicht.
 - De interest op de junior lening is achtergesteld, net als de cumpref coupon uit de Haalbaarheidsstudie.
 - De verstrekker van de junior lening kan niet zelfstandig tot opeising van de lening dan wel gebruikmaking van gestelde zekerheden overgaan.
- Stichting de Verre Bergen: Naast het vreemd vermogen dat wordt verstrekt door commerciële derde partijen wordt er vermogen verstrekt door Stichting de Verre Bergen, in de vorm van voorverkoop van zitplaatsrechten in het nieuwe stadion. Deze inbreng wordt gestructureerd als een achtergestelde lening ad €24,5m met een looptijd van 100 jaar (+constructieperiode), waarbij de jaarlijkse rente en aflossing worden voldaan door de tegenwaarde daarvan als zitplaatsrechten ter beschikking te stellen. Het vermogen van Stichting de Verre Bergen betreft vermogen waar gedurende de looptijd geen rente en aflossingen in contanten op betaald hoeven te worden. De derving van inkomsten uit zitplaatsrechten is meegenomen in de business case en het effect daarvan is onderdeel van de toets onder voorwaarde 9.4.
- Overige participaties: Op basis van het Investeringsmemorandum wordt €30m ingevuld "middels participaties die los staan van de business case en de financiële ratio's". Thans worden door Stadion voorstellen van derden voor dergelijke participaties geëvalueerd.

- Ter dekking van de periode tussen financial close en het ter beschikking komen van de overige participaties wordt een achtergestelde garantiefaciliteit ad €30m aangetrokken door Nieuw Stadion. In het Investeringsmemorandum is aangegeven dat deze financiering zodanig ingericht zal worden dat deze tot het garantievermogen gerekend kan worden.

- Op basis van bovenstaande is het aandeel garantievermogen in het Investeringsmemorandum, met 49,4%, hoger dan het aandeel garantievermogen in de Haalbaarheidsstudie van 45,0%. Ondanks dat de structuur niet meer vergelijkbaar is, ligt de verhouding tussen het benodigde garantievermogen en vreemd vermogen hoger (49,4%) dan 45,0%.

Rentedragend vreemd vermogen / balanstotaal (solvabiliteit)

- Voor een vergelijking van de hoeveelheid rentedragend vreemd vermogen op de balans, ten opzichte van het balanstotaal (de "netto vreemd vermogen/balanstotaal ratio"), is deze solvabiliteitsratio geanalyseerd op basis van de business case in het Investeringsmemorandum en op basis van de business case in de Haalbaarheidsstudie. De netto vreemd vermogen/balanstotaal ratio is gedefinieerd als: vreemd vermogen minus (gereserveerde) liquide middelen (het "netto vreemd vermogen") gedeeld door het netto vreemd vermogen plus garantievermogen (het "balanstotaal"). De netto vreemd vermogen/balanstotaal ratio is berekend voor het jaar 1 tot 10 vanaf operatie in de Haalbaarheidsstudie (2022/2023) en het Investeringsmemorandum (2025/2026). Hierbij geldt, hoe lager de netto vreemd vermogen/balanstotaal ratio is, des te minder netto vreemd vermogen op het balanstotaal is gedragen door de onderneming.



Toetsing Voorwaarde 9

Netto vreemd vermogen / balanstotaal	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Haalbaarheidsstudie	57%	53%	51%	49%	48%	50%	47%	46%	44%	42%
Investeringsmemorandum	54%	55%	56%	57%	58%	60%	60%	60%	60%	59%
10 jr. gemiddelde Haalbaarheidsstudie										49%
10 jr. gemiddelde Investeringsmemorandum										58%

- Bovenstaande tabel is op basis van de verhoudingen per einde van het betreffende operationele jaar. Ten opzichte van de balansen op pagina 47, laat bovenstaande tabel het verloop zien voor de eerste 10 operationele jaren terwijl de balansen op pagina 47 de bronnen en gebruik van financiering inzichtelijk maakt.
- Gemiddeld over de eerste 10 jaar, is het netto vreemd vermogen op basis van het Investeringsmemorandum (Business case 2.1) 58%, versus 49% op basis van de Haalbaarheidsstudie (Business case 1.0).
- Het netto vreemd vermogen op basis van het Investeringsmemorandum (Business case 2.1) bedraagt maximaal 60%. Daarmee wordt voldaan aan de eis die in de Haalbaarheidsstudie is gesteld: rentedragend vreemd vermogen ten opzichte van het balanstotaal bedraagt ten hoogste 60%.

Netto schuld / EBITDA (liquiditeit)

- Voor een vergelijking van de ratio netto schuld / EBITDA is gekeken naar de ratio op basis van het Investeringsmemorandum en de ratio op basis van de Haalbaarheidsstudie. De ratio is gedefinieerd als: vreemd vermogen minus (gereserveerde) liquide middelen (de "netto schuld") / Operationeel resultaat voor rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie ("EBITDA").

- Hierbij geldt, des te lager de netto schuld / EBITDA ratio, des te winstgevender een onderneming is ten opzichte van de bankfinanciering zij heeft.

Netto schuld EBITDA	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Haalbaarheidsstudie	5,3x	4,7x	4,4x	4,5x	4,2x	4,4x	3,6x	3,5x	3,1x	2,8x
Investeringsmemorandum	6,8x	6,6x	6,4x	6,2x	5,9x	5,8x	5,5x	5,2x	4,8x	4,5x
10 jr. gemiddelde Haalbaarheidsstudie										4,0x
10 jr. gemiddelde Investeringsmemorandum										5,8x

- Gemiddeld over de eerste 10 jaar bedraagt de netto schuld / EBITDA ratio op basis van het Investeringsmemorandum 5.8x versus 4.0x op basis van de Haalbaarheidsstudie.
- De netto schuld / EBITDA ratio op basis van het Investeringsmemorandum ligt boven het uitgangspunt gedefinieerd in de Haalbaarheidsstudie, waar is opgenomen dat netto schuld / EBITDA ratio kleiner dan 5x dient te zijn.

DSCR (liquiditeit)

- Voor een vergelijking van de DSCR ratio is gekeken naar de ratio op basis van de business case in het Investeringsmemorandum en de DSCR ratio op basis van de business case in de Haalbaarheidsstudie. Voor de interpretatie van de DSCR geldt, des te hoger de DSCR is, des te hoger de operationele kasstromen zijn van de desbetreffende onderneming om aan haar schuldverplichtingen te voldoen. Stadion geeft aan dat de DSCR ratio in samenwerking met de financier is gedefinieerd als: EBITDA (Operationeel resultaat voor rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie) / (aflossingen + rentekosten). In de tabel is de DSCR ratio opgenomen voor de eerste 10 jaar vanaf operatie in de Haalbaarheidsstudie en het Investeringsmemorandum¹.



Toetsing Voorwaarde 9

DSCR ratio	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Haalbaarheidsstudie	n.a.	2,1x	2,1x	2,0x	2,0x	2,0x	2,2x	2,2x	2,2x	2,3x
Investeringsmemorandum	n.a.	2,0x	2,0x	2,0x	2,0x	2,0x	2,0x	2,0x	2,1x	2,1x
10 jr. gemiddelde Haalbaarheidsstudie										2,1x
10 jr. gemiddelde Investeringsmemorandum										2,0x

Noot: (1) Jaar 1 is buiten beschouwing gelaten omdat de DSCR ratio vanwege de overgang van de constructielening naar de 'take-out' lening niet te vergelijken is met elkaar.

- Het gemiddelde van de DSCR ratio over de eerste 10 jaar in het Investeringsmemorandum is 2,0x versus 2,1x op basis van de business case in de Haalbaarheidsstudie. Dit betekent dat in de Haalbaarheidsstudie de gedefinieerde kasstromen beschikbaar voor het betalen van de renten en aflossingen gemiddeld 2,1x het bedrag aan rente en aflossingen betrof, in het Investeringsmemorandum is deze factor de eerste 10 jaar gemiddeld 2,0x.
- De DSCR ratio voor Haalbaarheidsstudie is met 2,1 licht hoger dan de DSCR ratio voor de Haalbaarheidsstudie 2,0, maar het verschil is marginaal.

Impact van een lagere EBITDA op de DSCR (robuustheid)

- Er is een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd waarbij de beoogde financieringsstructuur in vergelijking met de Haalbaarheidsstudie is geanalyseerd naar de impact van een lagere EBITDA op de afgesproken DSCR in de volgende scenario's: (i) omzetsdaling van €5m; en (ii) omzetsdaling van €7,5m.

Omzetsdaling €5m	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
DSCR Haalbaarheidsstudie	n.a.	1,9x	1,9x	1,8x	1,8x	1,8x	2,0x	2,0x	2,0x	2,1x
DSCR Investeringsmemorandum	n.a.	2,0x	2,0x	2,0x	2,0x	2,0x	2,0x	2,0x	2,0x	2,0x
10 jr. gemiddelde Haalbaarheidsstudie										1,9x
10 jr. gemiddelde Investeringsmemorandum										2,0x

- Bij een omzetsdaling van €5m blijft de DSCR in jaar 2 t/m 10 op basis van het Investeringsmemorandum onveranderd 2,0x. De 10 jaar gemiddelde DSCR voor de Haalbaarheidsstudie daalt naar 1,9x (van 2,1). In het scenario dat de omzet met €5m daalt ligt de DSCR in de Haalbaarheidsstudie lager dan de DSCR in het Investeringsmemorandum.
- Bij een omzetsdaling van €7,5m zien we een vergelijkbaar beeld. De gemiddelde DSCR van het Investeringsmemorandum voor eerste 10 jaar neemt weliswaar af van 2,0x naar 1,9x, maar de gemiddelde DSCR van de Haalbaarheidsstudie daalt meer en tot een lager niveau, namelijk van 2,1 naar 1,8x. Dit niveau (van 1,8) is lager dan de 1,9x uit het Investeringsmemorandum.
- De relatief beperkte daling van de DSCR in het Investeringsmemorandum ten opzichte van de Haalbaarheidsstudie wordt veroorzaakt door het feit dat in de financieringsstructuur op basis van het Investeringsmemorandum er een bescherming is opgenomen dat "als in enig jaar de DSCR beneden 2.0x daalt, de Performance Fee aan de BVO Feyenoord wordt afgeschaald tot de DSCR weer op niveau is. In de vergoeding aan de BVO Feyenoord is een bodem opgenomen, waar de vergoeding niet onder kan zakken". Deze bescherming was niet van toepassing in de Haalbaarheidsstudie.



Toetsing Voorwaarde 9

Omzetdaling €7,5m	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
DSCR Haalbaarheidsstudie	n.a.	1,7x	1,8x	1,7x	1,8x	1,7x	1,9x	1,9x	1,9x	2,0x
DSCR Investeringsmemorandum	n.a.	2,0x	1,9x	1,9x	1,9x	1,9x	1,9x	1,9x	1,9x	1,9x
10 jr. gemiddelde Haalbaarheidsstudie										1,8x
10 jr. gemiddelde Investeringsmemorandum										1,9x

Conclusie Voorwaarde 9.3

Met betrekking tot de conclusie van Voorwaarde 9.3. nemen we de volgende uitkomsten van de toets mee in overweging:

- Vergeleken tussen de Haalbaarheidsstudie en het Investeringsmemorandum, hebben de volgende factoren een negatieve impact op de (conservatieve) financieringsstructuur:
 - De netto vreemd vermogen/balanstotaal ratio ligt de eerste 10 jaar gemiddeld op basis van het Investeringsmemorandum op 58% versus 49% op basis van de Haalbaarheidsstudie. Dit betekent een daling van 9%-punt gemiddeld over de eerste 10 jaar (gemiddeld).
 - De netto schuld / EBITDA ratio, een liquiditeitsratio, ligt de eerste 10 jaar op basis van het Investeringsmemorandum gemiddeld op 5,8x versus 4,0x gemiddeld op basis van de Haalbaarheidsstudie. Dit betekent een daling van 1,8x gemiddeld over de eerste 10 jaar.
 - De netto schuld / EBITDA ratio ligt maximaal op 6.8x op basis van het Investeringsmemorandum. Dit is hoger dan het uitgangspunt van de Haalbaarheidsstudie van maximaal 5.0x.

- Vergeleken tussen de Haalbaarheidsstudie en het Investeringsmemorandum, hebben de volgende factoren een positieve impact op de (conservatieve) financieringsstructuur:
 - Het aandeel garantievermogen in de financieringsstructuur, dat inzicht geeft in de solvabiliteit, is op basis van het Investeringsmemorandum 49,4%, versus 45,0% in de Haalbaarheidsstudie. Dit betekent een stijging van het aandeel garantievermogen voor de financiering van het stadion met 4,4%-punt.
 - Ondanks dat de netto vreemd vermogen/balanstotaal ratio stijgt, ligt de netto vreemd vermogen/balanstotaal ratio maximaal op 60% op basis van het Investeringsmemorandum. Dit is in lijn met het uitgangspunt van de Haalbaarheidsstudie van maximaal 60% vreemd vermogen ten opzichte van totaal vermogen.
 - De DSCR financieringsratio, een liquiditeitsratio, is op basis van het Investeringsmemorandum de eerste 10 jaar vanaf operatie gemiddeld 2,0x, waarbij het gemiddelde in de Haalbaarheidsstudie 2,1x is. Dit betreft een daling van 0.1x, circa 5%. Daarentegen daalt de DSCR financieringsratio op basis van het Investeringsmemorandum bij een omzetdaling van €7,5m van 2,0x naar 1,9x gemiddeld over de eerste 10 jaar versus een daling van 2,1x naar 1,8x op basis van de Haalbaarheidsstudie. Dit betekent dat de financieringsstructuur op basis van het Investeringsmemorandum op dit punt robuuster is voor dalingen in het resultaat.
 - Zoals omschreven in de gedetailleerde beschrijving voorwaarde 9.4 (zie Bijlage A6) heeft Stadion in vergelijking met de Haalbaarheidsstudie de projecties in het Investeringsmemorandum in groter detail onderbouwd en/of geanalyseerd en uitgewerkt.

Of aan de voorwaarde van de in de Haalbaarheidsstudie geschetste conservatieve financieringsstructuur wordt voldaan, is afhankelijk van de weging door de Gemeente van de factoren die de financieringsstructuur negatief en positief beïnvloeden.



Toetsing Voorwaarde 9

- Het aandeel netto vreemd vermogen in de eerste 10 jaar is relatief gezien toegenomen en wordt bovendien in een langzamer tempo afgebouwd (annuïtaire aflossing in plaats van lineaire aflossing). De verdien capaciteit ten opzichte van de schuld ligt lager en het gemiddelde vermogen om in de eerste 10 jaar aan de jaarlijkse rente en aflossingsverplichtingen te voldoen is nagenoeg ongewijzigd. Het voorgaande overwegend is de business case in het Investeringsmemorandum minder conservatief dan de business case uit de haalbaarheidsstudie.
- De business case van het Investeringsmemorandum is beter bestand tegen een daling van de omzet, waardoor het in een dergelijke situatie waarschijnlijker is dat kan worden voldaan aan de rente en aflossingsverplichting op vreemd vermogen. De business case in het Investeringsmemorandum is derhalve robuuster dan de business case in de Haalbaarheidsstudie
- We kunnen constateren dat de financieringsstructuur niet meer één-op-één vergelijkbaar is met de structuur uit de Haalbaarheidsstudie, onder meer door de invulling middels andere financieringscomponenten en het veranderde aflossingsschema van de bancaire lening. Op basis van de analyse, waarbij effecten van de gewijzigde financieringsstructuur zowel positief als negatief zijn ten opzichte van de financieringsstructuur in de Haalbaarheidsstudie, en waarbij de Position Paper geen weging geeft aan de financiële ratio's, kan niet eenduidig geconcludeerd worden of wel of niet aan voorwaarde 9.3 wordt voldaan.

Voorwaarde 9.4 - De definitieve business case bij financial close is vergelijkbaar met de huidige business case qua rendement en risicoprofiel.

Onze gedetailleerde bevindingen ten aanzien van voorwaarde 9.4 van de Position Paper is in bijlage A6 van deze rapportage opgenomen.

Conclusie Voorwaarde 9.4

- Stadion heeft sinds de Haalbaarheidsstudie de business case BC 2.1 verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Daarbij is Stadion door een aantal adviseurs ondersteund. Hierdoor zijn meer onderdelen van de business case in BC 2.1 voorzien van een gedetailleerdere beschrijving.

Desalniettemin blijft de realisatie van de projecties net als BC 1.0 inherent onzeker.

- De realisatie van de business case blijft afhankelijk van het succes van de BVO en andere evenementen in het stadion. De vaste vergoeding voor de BVO bedraagt in BC 2.1 in het eerste operationele jaar €25m, in vergelijking met €23.8m in BC 1.0 (inclusief variabele beloning uit Service VOF en indexatie tot FY26), waarmee de vergoeding in BC 2.1 in dat jaar €1.9m hoger is.
- De IRR van BC 2.1 bedraagt op basis van een periode van 25 jaar 3.4% in vergelijking met 4.7% in BC 1.0. In het IM gaat Stadion echter, op basis van de gesprekken met de Gemeente onder meer ten aanzien van de uitkoop van de gemeente (exitregeling), uit van 27 jaar en bedraagt de IRR 4.7%. Het overzicht hiernaast specificeert de brug tussen BC 1.0 en BC 2.1 waarbij het 1.3% IRR effect voor de twee extra jaren apart is gespecificeerd. Daarnaast merken we het volgende op:
 - De 25-jarige IRR impact van alle aanpassingen in BC 2.1 die invloed hebben op het resultaat (en door Stadion beïnvloedbaar worden geacht), bedraagt (0.7%).
 - Beperkingen in de fiscale aftrekbaarheid van afschrijvingen op het vastgoed en rente hebben een negatieve impact van (4.9%).
 - Het capped cash rendement voor de andere aandeelhouders waardoor de Gemeente in enig jaar het overschot aan dividend ontvangt, verhoogt de IRR met 4.3%.
- Tenslotte merken wij op dat de Position Paper geen nadere duiding geeft hoe de impact van wijzigingen in de business case op het risicoprofiel dienen te worden gewogen. Op basis hiervan kan niet worden geconcludeerd of er wel of niet aan voorwaarde 9.4 is voldaan en zal door de Gemeente een nadere weging moeten worden gemaakt.

Voorwaarde 9.5 - De inbreng van het eigen vermogen is alleen bestemd voor het nieuwe stadion.

Ten aanzien van voorwaarde 9.5 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:



Toetsing Voorwaarde 9

- De volgende passage in de Term Sheet Governance is opgenomen met betrekking tot de inbreng van het eigen vermogen door de Gemeente: "de Gemeente (a) verschaft - op voorwaarde dat het college van B&W en de gemeenteraad hebben vastgesteld dat voldaan is aan de Position Paper Feyenoord City en daarmee tot (goedkeuring van) de beoogde kapitaalverschaffing hebben besloten - bij Financial Close (als hierna gedefinieerd) €40.000.000 eigen vermogen aan SF dat maximaal 49% van het gewoon aandelenkapitaal vertegenwoordigt en dat alleen bestemd is voor het Nieuwe Stadion."

Met betrekking tot de bestemming van het eigen vermogen staat het volgende in de Term Sheet Governance opgenomen: "Daartoe zullen Partijen een bijdrage doen aan Stadion Feijenoord N.V. (SF) – zoals hieronder in (i), (ii) en (iii) is gespecificeerd – die alleen aangewend kan worden voor de realisatie van het Nieuwe Stadion."

Conclusie Voorwaarde 9.5

Met het ondertekenen van de Term Sheet Governance, onder bovenstaande voorbehouden, is voorwaarde 9.5 contractueel geborgd.

Voorwaarde 9.6 - Mede op basis van de risicoanalyse is nader tussen de Gemeente en Feyenoord overeengekomen dat binnen een bandbreedte van plus en min 25% van het nettoresultaat uit de base case het dividend voor de aandeelhouders gelijk blijft. Buiten de bandbreedte zullen het dividend en de variabele prestatievergoeding beide evenredig met de ontwikkeling van het exploitatieresultaat meebewegen. Deze bandbreedte-afspraken zal in samenspraak met Feyenoord en de andere aandeelhouders, voorafgaand aan financial close, uitgewerkt worden en contractueel worden vastgelegd.

Ten aanzien van voorwaarde 9.6 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de business case uit het Investeringsmemorandum observeren wij dat de verwachte fiscale nettowinst naar verwachting in het seizoen 2026/2027 ca. €11,2m bedraagt. De overeengekomen €3m vertegenwoordigt ruim 25% van de beoogde nettowinst.

- De huidige afspraken met betrekking tot de hoogte van de bandbreedte zoals deze zijn vastgelegd in de Term Sheet Governance liggen niet exact in het verlengde van voorwaarde 9.6. De overeengekomen bandbreedte van €3m is een absolute invulling van hetgeen in de voorwaarde is gesteld en lijkt hiermee goed in verhouding te staan.
- In de Term Sheet Governance, op pagina 21, is opgenomen dat: "Het dividendbeleid van NS zodanig [is] dat het binnen de bandbreedtesystematiek valt die is vermeld in Annex 7". De in annex 7 omschreven systematiek omschrijft dat een afwijking van plus of min €3m van de gerealiseerde grondslag ten opzichte van de verwachte grondslag (seizoen 2026/2027) leidt tot een "euro voor euro" correctie in de vaste vergoeding van de BVO. Dit betekent dat een (netto) afwijking van maximaal €3m op de inkomsten en operationele kosten geen effect zal hebben op het netto resultaat en daarmee het dividend voor de aandeelhouders. Hiermee wordt invulling gegeven aan de voorwaarde dat het dividend voor de aandeelhouders binnen de bandbreedte gelijk blijft.
- Ten aanzien van bewegingen buiten de bandbreedte is in annex 7 omschreven dat bij een gerealiseerde grondslag die meer dan €3m lager is dan de verwachte grondslag het meerdere in mindering gebracht wordt op de vergoeding aan de BVO en de uitkering aan de Aandeelhouders in de verhouding 33,3:66,7. Wanneer de daling van de grondslag oploopt naar meer dan €15m bereikt de vaste vergoeding aan de BVO een minimum van €17,5m (exclusief indexering). De vergoeding aan de BVO bedraagt nooit minder dan €17,5m, vermeerderd met indexatie tot en met het lopende jaar. De vergoeding aan de aandeelhouders kan nooit negatief zijn.
- Wanneer de gerealiseerde grondslag in positieve zin zodanig afwijkt dat deze buiten de bandbreedte uitkomt (meer dan €3m), ontvangt de BVO 82% van het meerdere. De overige 18% komt ten goede aan Gemeente.
- Gemeente geeft tevens aan dat de voorwaarde dat het dividend en de variabele prestatievergoeding beide evenredig met de ontwikkeling van het exploitatieresultaat meebewegen niet betekent dat de verhouding



Toetsing Voorwaarde 9

50/50 is, maar dat beide buiten de bandbreedte afhankelijk zijn van het resultaat.

- Dit wordt ook bevestigd door het feit dat de verhouding in het exploitatieresultaat buiten de bandbreedte, in de positieve zin, in de Haalbaarheidsstudie 40/60 was, tussen aandeelhouders en BVO. In de negatieve zin was de verhouding 33,3/66,7.
- In de Haalbaarheidsstudie ontving de Gemeente 44% van het exploitatieresultaat dat in positieve zin boven de bandbreedte uitkwam, ofwel 44% van de 40% (zijnde 18%) uitkering. Dit is daarmee in lijn met de huidige voorgestelde bandbreedtesystematiek.

Conclusie Voorwaarde 9.6

Op basis van bovenstaande kan gesteld worden dat aan de voorwaarde is voldaan dat zowel het dividend als de prestatievergoeding buiten de bandbreedte evenredig meebewegen met het exploitatieresultaat in de onderling vastgestelde verhoudingen. Tot slot kan op basis van de Term Sheet Governance geconstateerd worden dat de bandbreedte-afspraken in samenspraak met Feyenoord en de andere aandeelhouders voorafgaand aan financial close uitgewerkt zal worden en contractueel worden vastgelegd.

De impact van de nieuwe afspraken op het rendement en het risicoprofiel is onderdeel van de toets onder voorwaarde 9.4.

Met het ondertekenen van de Term Sheet Governance is voorwaarde 9.6 contractueel geborgd.

Voorwaarde 9.7 - Voor de Gemeente is de gegarandeerde opbouw van de onderhoudsreservering van groot belang. Om dit te borgen dient een van de volgende twee opties in de uiteindelijke financieringsdocumenten opgenomen te worden:

1. Een hogere positie in de waterval

2. De onderhoudsreservering cumulatief maken, dat wil zeggen dat indien in een jaar niet opgebouwd wordt, dit in latere jaren wordt ingehaald.

Ten aanzien van voorwaarde 9.7 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de Term Sheet Governance is onder annex 8 een weergave van de beoogde cashflow-waterval weergegeven. Hierin is opgenomen dat er jaarlijks een reservering voor onderhoud plaatsvindt, voordat aflossing op de achtergestelde lening plaatsvindt.
- In de Haalbaarheidsstudie werd uitgegaan van een waterval waarbij de reservering voor onderhoud pas plaatsvond voordat aan de gewone aandeelhouders werd uitgekeerd. Ten opzichte van de Haalbaarheidsstudie is daarmee de positie van de opbouw van de onderhoudsreservering in de waterval verhoogd.
- Daarnaast laat het Investeringsmemorandum zien dat preventief onderhoud wordt meegenomen in de onderhoudskosten. Groot onderhoud, (vervangings-)investeringen, wordt daarnaast opgebouwd in een reserve. De reservering zien we terug in het Investeringsmemorandum, pagina 46, in de verdeling van 'cash available for debt service'. Hier constateren we dat in het eerste boekjaar (2016) een reservering van c. €14m wordt gedaan, waarbij in de jaren daarna dit per jaar vanaf €1,8m wordt opgebouwd inclusief additionele indexatie van 1,5%.

Conclusie Voorwaarde 9.7

Met betrekking tot voorwaarde 9.7 kan op basis van de Term Sheet Governance en het Investeringsmemorandum geconcludeerd worden dat voorwaarde 9.7 contractueel geborgd is.



Toetsing Voorwaarde 9

Conclusie

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
9.1		✓		
9.2		✓		
9.3	Conclusie is afhankelijk van de weging door de Gemeente.			
9.4				
9.5		✓		
9.6		✓		
9.7		✓		

Aanbevelingen

Aanbeveling Voorwaarde 9.1

Wij adviseren de Gemeente om erop toe te zien dat de finale transactiedocumentatie op dit punt niet afwijkt van hetgeen in de Term Sheet Governance is vastgelegd. Daarnaast is het van belang dat de Gemeente in de finale transactiedocumentatie toeziet op dat zij niet in een positie kan worden gebracht, waarbij zij verplicht is om aanvullend kapitaal te verstrekken.

Aanbeveling Voorwaarde 9.2

We adviseren de Gemeente erop toe te zien dat de finale transactie documentatie op dit punt niet afwijkt en het belang van de Gemeente maximaal 49% in het gewoon aandelenkapitaal bedraagt.

Aanbeveling Voorwaarde 9.3

We adviseren de Gemeente om erop toe te zien dat de andere vormen van financiering, zoals beschreven in voorwaarde 9.3 vanaf bladzijde 51, dat dit daadwerkelijk omgezet naar garantievermogen.

Aanbevelingen Voorwaarde 9.6

We adviseren de Gemeente erop toe te zien dat de finale transactie documentatie op dit punt niet afwijkt van hetgeen in de Term Sheet Governance is vastgelegd.



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 10

Nummering	Voorwaarde
10.1	Reeds bij het besluit op de Position Paper wil de Gemeente zekerheid over de betrokken financiers. De bereidheid van de financiers (anders dan de gemeente) om deel te nemen moet blijken uit: (a) Letters of Comfort, voor raadsbesluitvorming over de Position Paper; (b) Letters of Intent, eind 2017, uiterlijk Q1 2018; en (c) Financieringsovereenkomsten, eind 2018.
10.2	Voor de deelname van de Gemeente is ook inzicht in de overige financiers van belang. De deelname van gerenommeerde, maatschappelijk betrokken aandeelhouders met zeggenschap is voor de Gemeente uitgangspunt. Gemeente zal met Feyenoord overleggen over de eisen die gesteld worden aan de financiers

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 10

Voorwaarde 10.1 - *Reeds bij het besluit op de Position Paper wil de gemeente zekerheid over de betrokken financiers. De bereidheid van de financiers (anders dan de gemeente) om deel te nemen moet blijken uit: (a) Letters of Comfort, voor raadsbesluitvorming over de Position Paper; (b) Letters of Intent; en (c) Financieringsovereenkomsten*

Toetsing Voorwaarde 10.1

Met betrekking tot voorwaarde 10.1 is geen financieringsdocumentatie ingezien voor de toets van deze voorwaarden. Er is daarentegen progressie gemaakt op de financiering. Vanuit het Investeringsmemorandum is deze progressie als volgt per financier geobserveerd:

- Vanuit het Investeringsmemorandum op pagina 7 en 8, constateren we dat de volgende financiers betrokken zijn bij de financiering van het nieuwe stadion:
 - Stadion Feijenoord.
 - VadM.
 - Gemeente.
 - Een gespecialiseerd infrastructuurinvesteerder ("Infrastructuurinvesteerder").
 - Goldman Sachs & Co LLC ("Goldman Sachs") (Senior schuldfinanciering opgezet in een syndicaatsstructuur in een consortium van internationale en nationale banken onder leiding van Goldman Sachs).
 - Stichting de Verre Bergen.
 - Overige participaties.

In de komende sectie constateren we, vanuit het Investeringsmemorandum, per financier de status met betrekking tot de status van de financiering en voor welk bedrag er wordt gecommitteerd.

- Vanuit het Investeringsmemorandum constateren we met betrekking tot het eigen vermogen van €93m de volgende financiers:
 - Gemeente heeft in de Position Paper opgenomen dat zij de genoemde bijdrage van max. €40m in het eigen vermogen wilt doen en onder de voorwaarden gesteld in de Position Paper.

- VadM heeft de intentie om €40m in te brengen. VadM geeft aan dat per begin april 2021 c. €20m van de €40m is gerealiseerd.
- Stadion Feijenoord: per januari 2021 heeft Stadion Feijenoord reeds ca. €10m geïnvesteerd. Dit bedrag loopt op tot €13m op het moment van financial close.

- Vanuit het Investeringsmemorandum constateren we de status van de financiering van het achtergesteld vreemd vermogen als volgt:
 - In het Investeringsmemorandum wordt gesproken over een Infrastructuurinvesteerder.
 - Per januari 2021 is voor dit financieringscomponent een letter of interest afgegeven betreffende €70m door de Infrastructuurinvesteerder.
- Vanuit het Investeringsmemorandum constateren we de status van de financiering van de bancaire financiering als volgt:
 - Per januari 2021 is voor de bancaire constructiefinanciering een letter of intent afgegeven door Goldman Sachs, voor het geheel van de benodigde €223m. Daarnaast heeft Goldman Sachs ook een rol bij de herfinanciering/take-out.
- Vanuit het Investeringsmemorandum constateren we dat de status van de financiering van Stichting de Verre Bergen dat een akkoord is bereikt op hoofdlijnen getekend, in het tweede kwartaal van 2021 is een eerste conceptovereenkomst uitgewerkt.
- Vanuit het Investeringsmemorandum constateren we dat er een financieringsbehoefte is van €30m wordt ingevuld door overige participaties.
 - Vanuit het Investeringsmemorandum constateren we dat er voorstellen voor participaties worden geëvalueerd. De uitgifte ervan zal tijdens de bouw van het stadion plaatsvinden.
 - Ter dekking van de periode tussen financial close en het ter beschikking komen van de inbreng uit hoofde van deze participaties wordt een achtergestelde garantiefaciliteit van €30m aangetrokken door Stadion. Deze garantiefaciliteit is vanaf



Toetsing Voorwaarde 10

financial close beschikbaar indien en voor zover niet (tijdig) in de financieringsbehoefte kan worden voorzien.

- Hierbij een overzicht van de status per financier:

Financier	Bedrag	Status
Gemeente	€40m	Bereid te financieren o.b.v. voldoen aan voorwaarden Position Paper
Vrienden aan de Maas	€40m	VadM geeft aan dat per begin april 2021 c. €20m van de €40m is gerealiseerd.
Stadion Feijenoord	€13m	Volledig bedrag gecommiteerd
Infrastructuurinvest eerder	€70m	Letter of interest afgegeven
Goldman Sachs	€223m	Highly confident letter afgegeven
Stichting de Verre Bergen	€24.5	Term sheet getekend
Overige participaties*	€30m	Er zijn voorstellen van derden voor dergelijke participaties ter evaluatie.

*Er ligt een voorstel bij Stadion voor overbruggingsfinanciering

Conclusie Voorwaarde 10.1

Naast de constatering van de huidige standen van de financiers, constateren we dat de Documentatie met betrekking tot de financiering wordt verstrekt na de toetsing van de Position Paper en zal geen onderdeel zijn van deze toets. Door deze laatste constatering stellen we dat voorwaarde 10.1 niet getoetst kan worden.

Voorwaarde 10.2 - Voor de deelname van de gemeente is ook inzicht in de overige financiers van belang. De deelname van gerenommeerde, maatschappelijk betrokken aandeelhouders met zeggenschap is voor de gemeente uitgangspunt. Gemeente zal met Feyenoord overleggen over de eisen die gesteld worden aan de financiers

- In het document "Criteria financiers" staat een verwijzing naar voorwaarde 10.2 van de Position Paper, dat Gemeente en Feyenoord gezamenlijk de eisen formuleren die gesteld worden aan de financiers. Daarbij wordt kennis gegeven dat de bancaire financiers dienen te voldoen aan de gestelde voorwaarden: (1) Financieel solide partijen; (2) Met een goede reputatie en naam; en (3) Deskundigheid op de relevante gebieden van corporate finance, de bancaire markt en de spelers op die markt.
- Daarnaast dienen de financiers zelfstandig of in gezamenlijkheid met anderen binnen hetzelfde consortium kennis en ervaring hebben met: (4) De financiering van, mogelijk deels publiek gefinancierde, sport en evenementen infrastructuur; en (5) de Nederlandse financiële markt en de Nederlandse praktijk van samenwerking tussen private en publieke partijen. Tenslotte wordt er voorgesteld om prudent om te gaan met het gebruik van rente-instrumenten/derivaten.
- Als reactie op het document Criteria financiers wordt er kennis gegeven in het document "Reactie criteria financiers" dat er door Stadion wordt ingestemd met de gestelde eisen en dat alle partijen waarmee verdere vreemd vermogen financiering wordt uitgewerkt, voldoen aan de voorwaarde 10.2 zoals beschreven in Criteria financiers.
- Met betrekking tot aandeelhouders die gerenommeerd en maatschappelijk betrokken van aard zijn, kunnen we constateren uit de gesprekken met Gemeente en vanuit de BIBOB toets financiering dat door Veiligheid Kenniscentrum BIBOB bij de Gemeente Rotterdam ("Kenniscentrum BIBOB") een integriteitsonderzoek is uitgevoerd op de rechtspersonen die financiering verschaffen voor de omgevingsvergunning betreffende het Nieuwe Stadion.
- In de BIBOB toets financiering staat gesteld dat er onderzoek is gedaan door Kenniscentrum BIBOB naar vier financiers. In BIBOB toets financiering is gesteld dat er op vier financiers een positief advies is afgegeven.



Toetsing Voorwaarde 10

- Naast inzicht in de financiers voor het vreemd vermogen, constateren we in BIBOB toets financiering dat Kenniscentrum BIBOB aandacht vraagt voor mogelijke andere investeerders. Kenniscentrum BIBOB verzoekt om betrokken te blijven bij de toekomstige financieringsprocessen en we constateren dat Kenniscentrum BIBOB stelt dat "Binnen de kaders van de wet Bibob zal waar mogelijk onderzoek gedaan worden naar toekomstige financiers".
- In VadM Akte van oprichting staat gesteld dat VadM is opgericht op 29 mei 2019 en dat de vennootschap ten doel heeft:
 - Het verwerven, bezitten en vervreemden van aandelen in andere vennootschappen, alsmede het verwerven, houden en afstoten van deelnemingen in of op andere wijze deelnemen in andere ondernemingen en het verwerven, bezitten en vervreemden van andere effecten.
 - Het voeren van het beheer en het bestuur over of het geven van adviezen aan andere vennootschappen of ondernemingen.
 - Het ter leen opnemen of verstrekken van gelden, alsmede het geven van zekerheden (waaronder garanties en hypotheek) voor de schulden van de vennootschap en van anderen en het uitgeven, verkrijgen en vervreemden van waardepapieren ter belichaming van rechten en/of verplichtingen en van andere vermogenswaarden en het verkrijgen, vervreemden verhuren, huren, beheren, administreren, (doen) stichten en exploiteren van registergoeden, alles in de ruimste zin des woords.
 - Zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn".
- In de Term Sheet Governance constateren we met betrekking tot voorwaarde 10.2:
 - "De intenties en ambities van Partijen [Stichting de Kromme Zandweg, de Gemeente Rotterdam en VadM] zijn de bevordering van de ontwikkeling door Nieuw Stadion B.V.(NS) van een nieuw voetbalstadion aan de Maas voor Feyenoord (het Nieuwe Stadion), een optimale exploitatie daarvan gericht op sportief succes voor Feyenoord Rotterdam N.V. (BVO) met een financieel robuust resultaat alsmede maatschappelijke en economische impact voor

- de Gemeente in het bijzonder Rotterdam-Zuid.
- "dat de Soortvergadering [bestaande uit Stichting de Kromme Zandweg, de Gemeente Rotterdam en VadM] een potentiële koper toetst aan de volgende criteria: (a) onderschrijving van de ambities van SF (b) lange termijn betrokkenheid (c) gerenommeerd en maatschappelijk betrokken van aard (d) voldoening aan de Richtlijn wijziging zeggenschap van de KNVB".
- Dat VadM met betrekking tot zijn/haar investeringshorizon een lange termijn voor ogen heeft (p3).
- Stadion geeft aan dat Goldman Sachs in het kader van de financiering een know your customer ("KYC") procedure zal uitvoeren. Er komt een KYC op die partijen waar Goldman Sachs voor het eerst zaken mee doet. Doorgaans zijn aandeelhouders met een belang van meer dan 5% onderdeel van de KYC.
- Gemeente heeft laten weten dat ten tijden van deze toets van de voorwaarden van de Position Paper, VadM in het proces zit van een fondsenwerving ten behoeve van de financiering voor het nieuwe stadion.
- Gemeente geeft aan dat voor de (overige) financiers die nog niet zijn onderworpen aan de BIBOB toets, een BIBOB toets zal plaatsvinden voor financial close.

Conclusie Voorwaarde 10.2

In bovenstaande observaties is geconstateerd dat vier financiers getoetst zijn door het Kenniscentrum BIBOB, met een positief advies. Doordat Kenniscentrum BIBOB op een later moment heeft aangegeven dat overige financiers mogelijk onderdeel zal zijn van de BIBOB toets, is de BIBOB toets voor afronding van onze werkzaamheden niet uitgevoerd. Gemeente geeft aan dat een BIBOB toets zal plaatsvinden op de niet-getoetste financiers.

Met betrekking tot aandeelhouders die gerenommeerd en maatschappelijk betrokken zijn, is in de Term Sheet Governance opgenomen dat het uitgangspunt is dat (de andere) aandeelhouders gerenommeerd en



Toetsing Voorwaarde 10

maatschappelijk betrokken van aard zijn. Doordat de overige financiers voor de afronding van onze werkzaamheden niet getoetst is door Kenniscentrum BIBOB, concluderen we dat voor financial close de overige financiers getoetst dient te worden door Kenniscentrum BIBOB. Hiermee is voorwaarde 10.2 een opschortende voorwaarde.

Conclusie

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
10.1	Documentatie wordt verstrekt na toetsing van de voorwaarden van de Position Paper. Voorwaarde 10.1 is een opschortende voorwaarde (condition precedent).			
10.2	Niet-getoetste financiers dienen de BIBOB toets te ondergaan voor financial close. Hiermee is voorwaarde 10.2 een opschortende voorwaarde.			

Aanbevelingen

Aanbeveling Voorwaarde 10.2

We adviseren de Gemeente om de niet-getoetste financiers te toetsen door Kenniscentrum BIBOB voor het plaatsvinden van financial close.



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 11

Nummering	Voorwaarde
11.1	In overeenstemming met de banken en andere vermogensverschaffers zal sprake moeten zijn van de Gemeente conveniërende afspraken m.b.t.:
11.1.a	(a) Statuten NV Stadion Feijenoord en de zeggenschap (de bevoegdheden voor de Algemene vergadering van aandeelhouders (AvA))
11.1.a.1	- Een instructierecht voor de AvA, inhoudende dat het bestuur zich dient te gedragen naar de aanwijzingen van de AvA op nader in de statuten aangegeven algemene beleidslijnen
11.1.a.2	- Een lijst met een opsomming van fundamentele bestuursbesluiten die goedkeuring nodig hebben van de AvA (al dan niet gekwalificeerd), zoals goedkeuring voor investeringen boven een bepaald bedrag, het aangaan van strategische samenwerkingsverbanden, het wijzigen van de strategie van de onderneming;
11.1.a.3	- Bevoegdheid van de AvA tot benoeming, schorsing en ontslag van RvC en bestuur
11.1.a.4	- Doorwerking van de genoemde bevoegdheden van de AvA bij de moederverenootschap naar de dochterverenootschappen
11.1.a.5	- Wanneer er meer duidelijkheid is over de aard en samenstelling van de overige stemgerechtigde aandeelhouders zal de Gemeente mogelijk nog aanvullende bevoegdheden en/of zekerheden in de governance opgenomen willen hebben (beloningsbeleid, onderhoudsbudgetten)
11.1.a.6	In de zeggenschap zijn het vaststellen van het beloningsbeleid en met name de borging van voldoende onderhoudsbudgetten, en daarmee waardebehoud op langere termijn, voor de Gemeente een punt van aandacht . Hiernaast ziet de zeggenschap op het publiek belang dat voor de Gemeente motivatie is om deel te nemen
11.1.b	De feitelijke trekking op de financiering zal verbonden zijn aan formeel-juridische en inhoudelijke voorwaarden. Deze zullen door de banken en Gemeente gezamenlijk worden vastgesteld
11.1.c	(b) Voor de Gemeente zullen bij de verstrektingsvoorwaarden in ieder geval de volgende onderwerpen aan bod moeten komen, waarbij de precieze inhoud en invulling in overleg met Feijenoord Stadion N.V. en de banken zullen worden vastgesteld:
11.1.c.1	- Zekerheid m.b.t. bestemmingsplan, omgevingsvergunning en andere vergunningen
11.1.c.2	- Vergroten zekerheden exploitatie/omzet, waarbij voorwaarden horen als: 1. Percentage van de units en seats is onvoorwaardelijk verkocht 2. Intentieovereenkomsten m.b.t. sponsoring 3. Vergroten zekerheid inkomsten m.b.t. horeca 4. Overeenstemming over attractie

Legenda

“Voorwaarde” = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

“Voorwaarde” = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 11

Nummering	Voorwaarde
11.1.c.3	- Vergroten zekerheden kosten: 1. In de ontwerpfase sturen op bouw- en onderhoudskosten
11.1.c.3	2. Goede (externe) toets op bouw- en onderhoudskosten voor definitieve go
11.1.c.3	3. Conveniërende aanbestedingsstrategie waarbij marktwerking een element vormt.
11.1.c.3	4. Externe gekwalificeerde bouwdirectie
11.1.c.4	- Vergroten zekerheid vastgoedwaarde: 1. In de ontwerpfase sturen op ontwerp kwaliteit
11.1.c.4	2. In de uitvoeringsfase sturen op bouwkwaliteit
11.1.c.5	Demarcatie: 1. Heldere demarcatie grondexploitatie en stadion 2. Heldere demarcatie geldstromen Stadion, VOF en BVO 3. Door accountant vastgestelde vaste vergoeding BVO in relatie tot de overgedragen activiteiten.
11.1.d	(c) Verstrekingsritme van de financiering. Het trekkingsschema dient op een de Gemeente conveniërende manier te worden vormgegeven. Uitgangspunt voor de Gemeente is dat geen verstrekking van EV door de Gemeente plaatsvindt voor aanvang bouw en proportioneel met andere verstrekkers
11.1.e	(d) Exitmogelijkheden; de Gemeente wil vastleggen dat zij de mogelijkheid heeft om uit te treden.
11.2	Eind 2017 moet er een concreet voorstel liggen voor het toewerken naar een organisatie die gesteld staat voor de verbrede exploitatie Bij de LOI's verwachten wij een concreet voorstel hiervoor. Naast de brede exploitatie dienen ook mobiliteit, sociaal-economisch programma en de aansturing van ontwerp/bouw van het stadion hier expliciete aandacht te krijgen

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 11

Voorwaarde 11.1 - *In overeenstemming met de banken en andere vermogensverschaffers zal sprake moeten zijn van de Gemeente conveniërende afspraken m.b.t.:*

Voorwaarde 11.1.a - *(a) Statuten NV Stadion Feijenoord en de zeggenschap (de bevoegdheden voor de Algemene vergadering van aandeelhouders (AvA))*

Toetsing Voorwaarde 11.1 en 11.1.a

Ten aanzien van voorwaarde 11.1 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- Gemeente geeft aan dat zij geen partij is geweest in het opstellen van de huidige statuten van Stadion. Gemeente geeft daarnaast aan dat in Statuten Nieuw Stadion 2018 de voor Gemeente conveniërende afspraken niet zijn verwerkt.
- De conveniërende afspraken waar op wordt gedoeld in voorwaarde 11.1 en 11.1.a zijn volgens Gemeente vastgelegd in de Term Sheet Governance. De Gemeente geeft aan dat de finale, ondertekende versie van de Term Sheet Governance leidt tot een aandeelhoudersovereenkomst die daar op volgend leidt tot aanpassing van de statuten van Stadion.
- Gemeente geeft aan dat de lijst met besluiten (waarvoor goedkeuring van de Soortvergadering nodig is) van Nieuw Stadion, annex 5 van de Term Sheet Governance, zo samengesteld is dat de Gemeente (vertegenwoordigd in de Soortvergadering Stadion Feijenoord) zeggenschap heeft op de belangrijkste onderdelen, zonder operationeel te sturen
- In de Term Sheet Governance, in de governance sectie op pagina 18, staat dat er in annex 5 van de Term Sheet Governance een matrix is opgenomen waaruit blijkt welke besluiten dienen te worden genomen door de volgende vergaderingsvormen: i) AvA ii) Raad van commissarissen (van Stadion Feijenoord N.V.) ("RvC"); en iii) Soortvergadering. Daarnaast staat er een verwijzing naar annex 5 waar aangegeven staat welke

Bestuursbesluiten de goedkeuring behoeven van de Algemene vergadering van aandeelhouders ("AvA"), RvC en Soortvergadering.

- In annex 5, op pagina 30 van de Term Sheet Governance, staat de schematische weergave welke vergaderingsvorm bevoegd is voor een bepaald besluit. De vergaderingsvormen zijn als volgt: i) AvA ii) RvC; en iii) Soortvergadering.
 - Op pagina 11 van de Term Sheet Governance wordt de soortvergadering als volgt gedefinieerd: "Vanwege de bijzondere zeggenschapsrechten die zullen worden toegekend aan de aandeelhouders gezamenlijk zullen de Gemeente, VadM en KZ elk 1 aandeel van een bijzondere soort in SF houden. De aan die soort aandelen verbonden bijzondere zeggenschapsrechten zullen worden uitgeoefend in een vergadering van houders van aandelen van een bijzondere soort ("Soortvergadering")."
- De bevoegdheden van de AvA met betrekking tot de entiteit Nieuw Stadion B.V. en Stadion Feijenoord N.V. staan aangegeven in een schematische weergave in annex 5 van de Term Sheet Governance. Ter illustratie, als voor een besluit goedkeuring nodig is van de AvA, RvC en Soortvergadering, dan staat er in deze schematische weergave bij alle drie aangevinkt dat dat gebeurd moet zijn.

Conclusie Voorwaarde 11.1.a

Met het ondertekenen van de Term Sheet Governance is voorwaarde 11.1.a contractueel geborgd.

Voorwaarde 11.1.a.1 - *Een instructierecht voor de AvA, inhoudende dat het bestuur zich dient te gedragen naar de aanwijzingen van de AvA op nader in de statuten aangegeven algemene beleidslijnen*

Toetsing Voorwaarde 11.1.a.1

Ten aanzien van voorwaarde 11.1.a.1 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:



Toetsing Voorwaarde 11

- In de Term Sheet Governance, pagina 18, staat het volgende:
 - “De AvA heeft instructierecht betreffende de algemene lijnen van het te volgen financiële, sociale en economische beleid.”
 - Voor het financiële, sociale en economische beleid kan de AvA zich een beroep doen op het instructierecht.

Conclusie Voorwaarde 11.1.a.1

Met het ondertekenen van de Term Sheet Governance is voorwaarde 11.1.a.1 contractueel geborgd.

Voorwaarde 11.1.a.2 - Een lijst met een opsomming van fundamentele bestuursbesluiten die goedkeuring nodig hebben van de AvA (al dan niet gekwalificeerd), zoals goedkeuring voor investeringen boven een bepaald bedrag, het aangaan van strategische samenwerkingsverbanden, het wijzigen van de strategie van de onderneming;

Toetsing Voorwaarde 11.1.a.2

Ten aanzien van voorwaarde 11.1.a.2 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de Term Sheet Governance staat dat er in annex 5 van de Term Sheet Governance een overzicht is opgenomen met welke besluiten de goedkeuring behoeven van de AvA.
- In annex 5 van de Term Sheet Governance, staat een schematische weergave welke vergaderingsvorm bevoegd is voor een bepaald besluit.
- Ter illustratie, hierbij zijn onder andere de volgende besluiten opgesteld die goedgekeurd dient te worden door de AvA:
 - “investeringen boven een bedrag van €1.000.000 voor zover deze niet zijn begrepen in de investeringsbegroting”
 - “het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de vennootschap of een dochtermaatschappij met een andere

rechtspersoon of vennootschap dan wel als volledig aansprakelijk vennoot in een commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de vennootschap”

- “het vaststellen van het strategie- en meerjarenbeleidsplan, met inbegrip van het meer-jaren onderhoudsplan en de financiering daarvan”.

Conclusie Voorwaarde 11.1.a.2

Met het ondertekenen van de Term Sheet Governance is voorwaarde 11.1.a.2 contractueel geborgd.

Voorwaarde 11.1.a.3 - Bevoegdheid van de AvA tot benoeming, schorsing en ontslag van RvC en bestuur.

Toetsing Voorwaarde 11.1.a.3

Ten aanzien van voorwaarde 11.1.a.3 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de Term Sheet Governance, op pagina 18, staat dat de RvC van Stadion bestaat uit 5 leden die worden benoemd, geschorst en ontslagen door de AvA.
- Daarnaast lezen we in Term Sheet Governance, in artikel 17, dat de AvA bevoegd is om leden van het bestuur te benoemen, schorsen en ontslaan.

Conclusie Voorwaarde 11.1.a.3

Met het ondertekenen van de Term Sheet Governance is voorwaarde 11.1.a.3 contractueel geborgd.

Voorwaarde 11.1.a.4 - Doorwerking van de genoemde bevoegdheden van de AvA bij de moedervenootschap naar de dochtervennootschappen.



Toetsing Voorwaarde 11

Toetsing Voorwaarde 11.1.a.4

Ten aanzien van voorwaarde 11.1.a.4 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In Term Sheet Governance lezen we in annex 5 een aantal besluiten die goedgekeurd dient te worden met betrekking tot Stadion Feijenoord NV.
 - "het uitoefenen van stemrecht op door SF gehouden aandelen in NS voor zover het betreft de besluiten als omschreven in deze matrix en met inachtneming van de bevoegdheidsverdeling als opgenomen in deze matrix"
 - Gemeente geeft aan dat dergelijke besluiten goedkeuring behoeft van de RvC en Soortvergadering.
- Gemeente geeft aan dat in annex 5 van de Term Sheet Governance een veelvoud aan bevoegdheden bij Stadion Feijenoord bij de Soortvergadering is neergelegd (in plaats van de AvA). Hiermee is ten doel gesteld dat meerdere kleine, oude aandeelhouders niet betrokken zijn bij de besluitvorming. Er wordt geconstateerd dat de Gemeente in de Soortvergadering zit en de bevoegdheden heeft die bedoeld zijn in voorwaarde 11.1.a.4.

Conclusie Voorwaarde 11.1.a.4

Met het ondertekenen van de Term Sheet Governance is voorwaarde 11.1.a.4 contractueel geborgd.

Voorwaarde 11.1.a.5 - Wanneer er meer duidelijkheid is over de aard en samenstelling van de overige stemgerechtigde aandeelhouders zal de Gemeente mogelijk nog aanvullende bevoegdheden en/of zekerheden in de governance opgenomen willen hebben (beloningsbeleid, onderhoudsbudgetten).

Voorwaarde 11.1.a.6 - In de zeggenschap zijn het vaststellen van het beloningsbeleid en met name de borging van voldoende onderhoudsbudgetten, en daarmee waardebehoud op langere termijn, voor

de Gemeente een punt van aandacht. Hiernaast ziet de zeggenschap op het publiek belang dat voor de Gemeente motivatie is om deel te nemen.

Doordat voorwaarde 11.1.a.5 en 11.1.a.6 aangrenzend en gedeeltelijk overlappend zijn, is ervoor gekozen om deze twee voorwaarden tegelijkertijd te toetsen.

Toetsing Voorwaarde 11.1.a.5 en 11.1.a.6

Ten aanzien van voorwaarde 11.1.a.5 en 11.1.a.6 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- De bevoegdheden van de AvA, RvC en Soortvergadering met betrekking tot de entiteit Nieuw Stadion B.V. en Stadion Feijenoord N.V. staan aangegeven in een schematische weergave in annex 5 van de Term Sheet Governance.
- In de schematische weergave, annex 5 van de Term Sheet Governance, staan de bevoegdheden/zekerheden die in de governance structuur opgenomen is. Voor de volledige lijst verwijzen we naar annex 5 van de Term Sheet Governance. Gezien in voorwaarde 11.1.a.5 het beloningsbeleid en onderhoudsbudgetten specifiek staat gesteld, zijn deze voorwaarden teruggekomen in de Term Sheet Governance:
 - "Het vaststellen van het beloningsbeleid van het bestuur van NS"
 - "Het vaststellen van het strategie- en meerjarenbeleidsplan, met inbegrip van het meer-jaren onderhoudsplan en de financiering daarvan"
- Op pagina 18 van de Term Sheet Governance staat het volgende over het beloningsbeleid:
 - "De AvA stelt het beloningsbeleid vast van het bestuur van SF. De Gemeente hecht belang aan de toepassing van de Wet normering topinkomens (WNT). De WNT is evenwel niet van toepassing en Partijen wensen uit te gaan van een beloningsbeleid dat wordt vastgesteld aan de hand van een analyse van een peergroup. Derhalve zal de WNT niet worden toegepast."



Toetsing Voorwaarde 11

- Gemeente geeft aan dat het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de verbonden partijen is dat de beloning van bestuurders past binnen de WNT. Stadion is een vennootschap waarvoor de WNT (op grond van de wet) niet van toepassing is. Dat neemt niet weg dat de Gemeente vanuit haar eigen beleid een voorkeur heeft om toch een beloning te hanteren die voldoet aan de WNT. Er is echter sprake van andere aandeelhouders die de WNT niet acceptabel vinden. Daarom is door Gemeente en Stadion gekozen om de WNT niet per definitie toe te passen. De afspraak die is gemaakt, die ook binnen het beleidskader verbonden partijen past, is als volgt:
 - Er wordt een peergroup samengesteld met daarin organisaties die vergelijkbaar zijn met Stadion (qua omvang, sector, etc.). De hoogte van de beloning van de bestuurders van die organisaties geldt als maatstaf voor de beloning van de bestuurder(s) bij Stadion. Daarnaast weegt de Gemeente mee dat Stadion ook deels door de Gemeente wordt gefinancierd. Deze methodiek hanteert het Rijk ook bij het vaststellen van de beloning bij staatsdeelnemingen.

Conclusie Voorwaarde 11.1.a.5 en 11.1.a.6

Met het ondertekenen van de Term Sheet Governance zijn voorwaarden 11.1.a.5 en 11.1.a.6 contractueel geborgd.

Voorwaarde 11.1.b - *De feitelijke trekking op de financiering zal verbonden zijn aan formeel-juridische en inhoudelijke voorwaarden. Deze zullen door de banken en gemeente gezamenlijk worden vastgesteld.*

Voorwaarde 11.1.c.2 - *Vergroten zekerheden exploitatie/omzet, waarbij voorwaarden horen als:*

1. Percentage van de units en seats is onvoorwaardelijk verkocht
2. Intentieovereenkomsten m.b.t. sponsoring
3. Vergroten zekerheid inkomsten m.b.t. horeca
4. Overeenstemming over attractie

Doordat voorwaarde 11.1.b en 11.1.c.2 overlappend zijn, worden deze voorwaarden logischerwijs tegelijkertijd getoetst

Stadion en Gemeente zijn in gesprek gegaan over de verstrektingsvoorwaarden voor de financiering die de Gemeente inbrengt. Gemeente heeft aangegeven dat zij twee specifieke voorwaarden voor de verstrekking van de financiering zal hanteren, namelijk:

- Een getekend erfpachtcontract tussen Nieuw Stadion en Gemeente vóór financial close.
- Een aanneemcontract in overeenstemming met de relevante (gemeentelijke) vergunningen.

Daarnaast heeft Gemeente aangegeven dat naast deze twee voorwaarden de verstrektingsvoorwaarden, die gesteld zullen worden door de banken, als uitgangspunt genomen zullen worden als aanvullende verstrektingsvoorwaarden voor de Gemeente. Stadion geeft aan dat zij een eerste concept term sheet hebben ontvangen van Goldman Sachs waarin hun concept verstrektingsvoorwaarden ten aanzien van de senior schuld zijn opgenomen. Deze voorwaarden zien toe op:

- De volgorde van de verstrekking van de verschillende vermogenscomponenten.
- De projectinhoudelijke milestones die behaald moeten zijn voor verstrekking van de financiering.
- Deze term sheet wordt door Stadion uit onderhandeld met Goldman Sachs. Op basis van de definitieve term sheet zullen dan ook de andere banken in het proces worden aangehaakt. De definitieve verstrektingsvoorwaarden zullen aan Gemeente gecommuniceerd worden waarop Gemeente kan vaststellen of de door banken en overige financiers gestelde verstrektingsvoorwaarden afdoende zijn en passen binnen de gemeentelijke kaders. Gemeente geeft aan dat de specifieke voorwaarden genoemd in 11.1.c.2 in de Position Paper ter illustratie, "waarbij voorwaarden horen als", zijn opgenomen en dus vervangen zullen worden door de Gemeente en banken gezamenlijk te stellen voorwaarden.
- Met betrekking tot het vergroten van zekerheden exploitatie/omzet, geven Stadion en Gemeente het volgende aan:
 - 1) Percentage van de units en seats is onvoorwaardelijk verkocht,



Toetsing Voorwaarde 11

en 2) Intentieovereenkomsten m.b.t. sponsoring – Stadion geeft aan dat deze exploitatie elementen te vroeg in het proces is. Volgens Stadion worden deze zaken relevant bij het aangaan van de take-out financiering/start operatie.

- o 3) de horeca is veranderd, dit is nu vormgegeven op basis van verhuur.
- o 4) de attractie zit niet meer in de business case.

Toetsing Voorwaarde 11.1.b en 11.1.c.2

Om het proces van de verstrekkingvoorwaarden te schetsen heeft Stadion een Memo verstrekkingvoorwaarden opgesteld waarin we de volgende relevante zaken observeren voor de toetsing van voorwaarde 11.1.b en 11.1.c.2:

- “Nieuw Stadion verklaart bij de samenstelling en uitwerking van de financiering van het nieuwe stadion in acht te nemen dat de Gemeente Rotterdam de volgende specifieke verstrekkingvoorwaarden hanteert voor haar bijdrage in het eigen vermogen ten behoeve van de financiering van het nieuwe stadion:
 - o Voorafgaand aan financial close zal een erfpachtcontract tussen Nieuw Stadion en Gemeente Rotterdam worden gesloten, met inachtneming van de voorwaarden zoals gesteld in het Gemeentelijk Position Paper, met als opschortende voorwaarde de totstandkoming van financial close.
 - o Voorafgaand aan financial close zal Gemeente Rotterdam vast kunnen stellen dat het aanneemcontract geheel in overeenstemming is met de relevante vergunningen, zoals door de Gemeente Rotterdam afgegeven.
- Voorts geldt dat de totstandkoming van de gehele financiering van het nieuwe stadion (op financial close) een verstrekkingvoorwaarde is voor de Gemeente. Omdat daarvoor (ook) voldaan moet zijn aan de verstrekkingvoorwaarden en condities zoals gesteld door de overige investeerders en financiers, waaronder een getekende aanneemovereenkomst tegen een bepaalde prijs (met als enige

opschortende voorwaarde de financial close), zijn deze verstrekkingvoorwaarden de facto ook van toepassing op de verstrekking door de Gemeente Rotterdam.”

Conclusie Voorwaarde 11.1.b en 11.1.c.2

De door banken geformuleerde verstrekkingvoorwaarden zullen de specifieke voorwaarden die genoemd worden in voorwaarde 11.1.c.2 vervangen. Hiertoe zullen de verstrekkingvoorwaarden die in 11.1.c.2 worden genoemd niet letterlijk worden getoetst.

In het Memo verstrekkingvoorwaarden van Stadion, waarin het proces m.b.t. het opstellen van de verstrekkingvoorwaarden wordt beschreven, staat dat wordt voldaan aan voorwaarde 11.1.b en 11.1.c.2. Met het ondertekenen van het Memo verstrekkingvoorwaarden, zijn voorwaarden 11.1.b en 11.1.c.2 geborgd.

Voorwaarde 11.1.c - *Voor de gemeente zullen bij de verstrekkingvoorwaarden in ieder geval de volgende onderwerpen aan bod moeten komen, waarbij de precieze inhoud en invulling in overleg met Feijenoord Stadion N.V. en de banken zullen worden vastgesteld:*

Voorwaarde 11.1.c.1 - *Zekerheid m.b.t. bestemmingsplan, omgevingsvergunning en andere vergunningen*

Toetsing Voorwaarden 11.1.c en 11.1.c.1

Ten aanzien van voorwaarden 11.1.c en 11.1.c.1 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de Raamovereenkomst als de Driepartijenovereenkomst hebben we kunnen constateren dat het Position Paper te allen tijde leidend is.
- In het Raadsbesluit Bestemmingsplan lezen we terug dat de Gemeenteraad op donderdagavond 17 december 2020 het Bestemmingsplan Feyenoord City heeft aangenomen en vastgesteld (zie ook de website van de Gemeente).



Toetsing Voorwaarde 11

- Betrokkenen die zich niet kunnen vinden in het Bestemmingsplan kunnen nog beroep aantekenen bij de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingediend zal het Bestemmingsplan ook niet worden voorgelegd aan de RvS. Indien dit wel het geval is verwacht de Gemeente dat deze procedure op het moment van financial close (september 2021) afgerond zal zijn, gezien de termijn die hiervoor geldt. Hiermee is rekening gehouden in de planning.
- Op de website van Feyenoord City staat dat de aanvraag per mei 2020 door Stadion is ingediend bij de Gemeente. Na beoordeling door de Gemeente heeft de Omgevingsvergunning in de periode 16 oktober t/m 27 november ter inzage gelegen.
- In het Besluit Omgevingsvergunning wordt op pagina 43 onder het kopje Besluit benoemd dat besloten wordt de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:
 - Bouwen.
 - Werk of werkzaamheden uitvoeren.
 - Het oprichten van een inrichting.
- Het Besluit Omgevingsvergunning ziet toe op de aanvraag betreffende het realiseren van een stadion, een spooroverkapping en een primaire waterkering.
- Tevens geldt voor de Omgevingsvergunning dat deze, indien er bezwaar tegen wordt aangetekend, aan de RvS zal worden voorgelegd en in dat geval eenzelfde planning kent als het Bestemmingsplan.
- Door het Projectbureau is het Overzicht R.O. procedures/vergunningen aangeleverd. In dit document zijn de meest relevante vergunning voor het Project weergegeven. Dit betreffen de volgende vergunningen:

Vergunning	Datum besluit Gemeente	Verwachte RvS uitspraak
Bestemmingsplan Feyenoord City	17-12-2020	Najaar 2021
Weg onttrekking	17-12-2020	Najaar 2021
Omgevingsvergunning stadion Feyenoord City	21-1-2021	Najaar 2021
Omgevingsvergunning Langsdam	21-1-2021	Najaar 2021
Tijdelijke landaanwinning Feyenoord City	21-1-2021	Najaar 2021
Omgevingsvergunning Radarpost	21-1-2021	Najaar 2021
De Waterwetvergunning langsdam en landaanwinning (Rijkswaterstaat)	5-1-2021	Najaar 2021
De Water(wet)vergunning (Waterschap Hollandse Delta)	18-1-2021	Najaar 2021

Conclusie Voorwaarden 11.1.c en 11.1.c.1

Op basis van bovenstaande tabel kan gesteld worden dat Gemeente over de vergunningen, in het Overzicht R.O., inmiddels een positief besluit heeft genomen. Indien een procedure met de RvS gestart dient te worden, zal dit naar verwachting in het najaar 2021 afgerond zijn.

Gegeven bovenstaande kan worden gesteld dat met hetgeen is afgesproken in de Raamovereenkomst en Driepartijenovereenkomst de voorwaarden in de Position Paper altijd leidend zijn. Hier zijn voorwaarden 11.1.c en 11.1.c.1 contractueel geborgd.

Voorwaarde 11.1.c.3 - Vergroten zekerheden kosten:

- In de ontwerpfase sturen op bouw- en onderhoudskosten
- Goede (externe) toets op bouw- en onderhoudskosten voor definitieve go
- Conveniërende aanbestedingsstrategie waarbij marktwerking een element vormt.
- Externe gekwalificeerde bouwdirectie



Toetsing Voorwaarde 11

Toetsing Voorwaarde 11.1.c.3

Ten aanzien van voorwaarde 11.1.c.3 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

Observaties ten aanzien van bouw- en onderhoudskosten (1 & 2):

- In de getekende Adviseursovereenkomst IGG constateren we dat een opdracht is overeengekomen m.b.t. het opstellen van een advies rondom de bouwkostenbeheersing van het bouwen van het nieuwe stadion.
- In Meerwerk 18 mei 2019 constateren we dat er afspraken zijn gemaakt m.b.t. additionele werkzaamheden door IGG. Deze werkzaamheden hebben betrekking op de periode 4 februari 2019 tot en met 13 september 2019. Tevens wordt nog extra meerwerk op het DO ontwerp bevestigd door Stadion aan IGG in het document Meerwerk 2 december 2019.
- In Meerwerk 13 januari 2020 constateren we dat er meerwerk verleend is gedurende de Post-DO fase.
- Naast observaties in bovenstaande Documentatie heeft het Projectbureau over het werk van IGG het volgende aangegeven:
 - De opdracht van IGG bestaat uit het kritisch bekijken van de stichtingskosten, ontwerpkosten en onderhoudskosten. Dit gebeurt op de volgende wijze:
 - Door IGG worden workshop-like meetings met het Projectbureau bijgewoond waarin vraagstukken m.b.t. het ontwerp en onderhoud worden besproken. Het Projectbureau geeft aan dat hiervan geen notulen worden gemaakt, maar dat alles wordt bijgehouden in het hiervoor bestemde programma Relatics.
 - In het geval door het Projectbureau een voorstel wordt gedaan m.b.t. het ontwerp of onderhoud wordt dit door IGG doorgerekend.
 - Een dergelijk voorstel kan bijv. toezien op een bezuiniging in de ontwerpkosten, maar extra

kosten betekenen voor het onderhoud van het nieuwe stadion. Het netto effect wordt door IGG doorgerekend.

- Tussentijds worden door IGG ramingen opgesteld (bijv. de Begroting versie F, Begroting versie G) waarin de verschillende kosten van het ontwerp en onderhoud worden weergegeven en vergeleken met eerdere versies van het ontwerp.
 - In deze ramingen worden de delta's in kosten van het ontwerp en onderhoud in kaart gebracht. Zo wordt in het document Begroting versie F de kosten van het 90% DO vergeleken met de het 100% DO.
- In het Meerjarenonderhoudsbegroting, opgesteld door IGG, hebben we kunnen constateren dat er een gedetailleerde begroting is voor de komende 25 jaar van exploitatie die per bouwelement is gespecificeerd.

Observaties ten aanzien van aanbestedingsstrategie (3):

- In Vervolgstrategie tender kunnen we constateren dat er een tenderprocedure is plaatsgevonden waarbij marktwerving een element vormde.
- In de Voorgangsrapportage oktober 2018 lezen we op pagina 39 het volgende terug:
 - "In de afgelopen periode heeft Feyenoord City Stadion Feijenoord een private aanbestedingsprocedure opgestart voor de selectie van een aannemer voor de realisatie van het nieuwe stadion van Feyenoord."
 - "Als eerste is op 8 mei 2018 een algemene informatiebijeenkomst georganiseerd. Er is veel aandacht besteed aan de publicitaire aankondiging van dit evenement om een zo groot mogelijk deel van de relevante nationale en internationale bouwmarkt van de aankomende tender op de hoogte te stellen. De informatiebijeenkomst is zeer goed bezocht (ca. 80 personen) en de aanwezigen reageerden enthousiast op het (voorlopig) ontwerp



Toetsing Voorwaarde 11

van het nieuwe stadion en de eerste informatie over de tenderprocedure.”

- “Naar aanleiding van de reacties van de marktpartijen tijdens de Aanmeldingsfase hebben Stadion Feijenoord en het projectbureau Feyenoord City besloten de vervolgstappen in de tenderprocedure bij te stellen.”
- “De komende maanden zal daarom in een intensieve procedure een aannemer geselecteerd worden voor een één-op-één adviesrol tot aan de voorbereiding van de realisatie.”
- “De tenderstrategie wordt besproken met de gemeentelijke projectorganisatie. De gemeente toetst hoeverre de voorgestelde strategie leidt tot risicobeheersing van de voor de gemeente belangrijkste risico's: financiën, kwaliteit, bouwoverlast en planning. Met name de beheersing van de risico's na start bouw en vastlegging daarvan in de uiteindelijke contracten is voor Stadion Feijenoord en de betrokken financiers, waaronder ook de gemeente als toekomstig aandeelhouder van groot belang.”
- “Stadion Feijenoord heeft daarnaast een Tenderboard opgericht met daarin externe deskundigen op het gebied van aanbestedingen van vergelijkbare aard en/of omvang. De board adviseert over de tenderstrategie en fungeert tijdens het tenderproces als klankbord.”
- In de voortgangsrapportage april 2019 lezen we op pagina 20 en 21 het volgende terug:
 - “Begin februari is de procedure in gang gezet waarin geselecteerde bouwcombinaties in concurrentie gesprekken voeren over de invulling van de opdracht. De deelnemende partijen komen zowel uit Nederland als het buitenland. In april worden de inschrijvingen beoordeeld en zal een keuze worden gemaakt.”
 - “Conformatie door de aannemers aan de Position Paper is vanzelfsprekend onderdeel van de gunning.”
 - “Het tenderproces is besproken met de gemeentelijke projectorganisatie. Met name de beheersing van de risico's na start bouw en vastlegging daarvan in de uiteindelijke contracten is

voor Stadion Feijenoord en de betrokken financiers, waaronder ook de gemeente als toekomstig aandeelhouder, van groot belang.

- De Tenderboard die is ingesteld door Nieuwe Stadion B.V. is betrokken bij de aanbesteding, en adviseert Stadion Feijenoord onafhankelijk over de aanbesteding- en selectiestrategie.”
- In het document Vervolgstrategie constateren we dat 35 partijen op de longlist zijn teruggebracht naar een shortlist, waarbij de voorkeur bestond om te komen tot 3 consortia.
- In de Voortgangsrapportage oktober 2019 lezen we op pagina 30 het volgende terug:
 - “Volgend uit de procedure van het in concurrentie selecteren van een bouwteampartner, zijn de inschrijvingen beoordeeld en is eind april een bouwteamovereenkomst gesloten met bouwpartner De Nieuwe Ploeg, een combinatie van de bouwbedrijven BAM en Besix.”
 - “In de eerste helft van volgend jaar moet door projectbureau Feyenoord City en de bouwpartner inhoudelijk overeenstemming worden bereikt over de te sluiten realisatieovereenkomst voor de latere gunning van het uitvoerend werk. Deze overeenkomst wordt bij financial commitment aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het bereiken van financial close na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (en omgevingsvergunning).”

Observaties ten aanzien van bouwdirectie (4):

- In het document Proces Bouwtoezicht wordt de wijze waarop het Projectbureau toezicht zal houden tijdens de bouw van het nieuwe stadion beschreven. Ondanks dat de specifieke personen nog niet zijn benoemd tot de externe bouwdirectie - tijdens de toetsing van de voorwaarden van de Position Paper - zijn de profielen gedefinieerd in de bijlage van het document Proces Bouwtoezicht. Het beoogde team bestaat uit de volgend functionarissen:



Toetsing Voorwaarde 11

- Projectdirecteur
 - Contractmanager
 - Directievoerder
 - Project engineer
 - Toezichthouders (4)
 - Omgevingsmanager
 - Informatiemanager
 - Office management.
- Het Projectbureau geeft aan dat de specifieke medewerkers betrokken bij het voeren van de bouwdirectie, zijnde de directievoerder en toezichthouders, nog moeten worden aangenomen. Dit zal gebeuren conform planning na de zomer van dit jaar, de directievoerder moet per oktober operationeel zijn.

Conclusie Voorwaarde 11.c.3

Gegeven bovenstaande observaties kan het volgende gesteld worden:

- Aan IGG is de opdracht verstrekt tot het verlenen van advies inzake de bouwkostenbeheersing van het ontwerp. IGG kijkt hierbij naar het effect van wijzigingen die worden aangedragen door het Projectbureau op de bouw- en onderhoudskosten. Dit heeft plaatsgevonden in zowel de DO als Post-DO fase van het ontwerp. Hiermee is sprake van sturing op de bouw- en onderhoudskosten en wordt aan subvoorwaarde 1 voldaan.
- We hebben geconstateerd dat IGG advies geeft met betrekking tot de beheersing van de bouwkosten en onderhoudskosten. Daarnaast hebben we het Meerjarenonderhoudsbegroting Stadion ingezien, dat de financiële onderbouwing geeft per bouwelement in welke mate wat voor soort onderhoud is begroot voor de komende 25 exploitatiejaren. Doordat IGG tevens een rol in afspraken m.b.t. bouwkostenbeheersing heeft, in combinatie met het Meerjarenonderhoudsbegroting, kan gesteld worden aan subvoorwaarde 2 wordt voldaan.
- Gemeente laat weten dat de aanbestedingsstrategie is afgestemd met de gemeentelijke projectorganisatie. Tevens heeft marktwerving

plaatsgevonden gegeven geselecteerde bouwcombinaties in concurrentie gesprekken hebben gevoerd over de invulling van de opdracht. Hiermee wordt aan subvoorwaarde 3 voldaan.

- Ten aanzien van de invulling van subvoorwaarde 4 zijn de nodige voorbereidingen getroffen. Stadion heeft in het Investeringsmemorandum, dat is aangeboden middels ondertekende brief, onderschreven dat conform Proces Bouwtoezicht, een externe gekwalificeerde bouwdirectie aangesteld zal worden. Hiermee is subvoorwaarde 4 contractueel geborgd.

Voorwaarde 11.1.c.4 - Vergroten zekerheid vastgoedwaarde:

1. In de ontwerpfase sturen op ontwerp kwaliteit
2. In de uitvoeringsfase sturen op bouw kwaliteit

Toetsing Voorwaarde 11.1.c.4

Ten aanzien van voorwaarde 11.1.c.4 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

Observaties ontwerpfase (1):

- Van het Projectbureau hebben wij vernomen dat Relatics binnen het project wordt gebruikt als projectmanagementsysteem. In dit systeem wordt de real-time informatie met betrekking tot de ontwerpen vastgelegd. De belangrijkste informatie wordt vervolgens door het Projectbureau vastgelegd in zogeheten verificatieverslagen. In deze verificatieverslagen wordt het ontwerp getoetst aan het vastgestelde Programma van Eisen. Separaat wordt een risico analyse opgesteld. Dit gebeurt per ontwerpstep (VO, DO, Post-DO).
- Verificatie van het ontwerp vindt plaats door de ontwerpteamleden. De validatie vindt vervolgens plaats door het Projectbureau.
- Een laatste versie van het voorgenoemde verificatieverslag betreft het document Post-DO verificaties. In het document Post-DO Verificaties vindt de verificatie en validatie van het Post-DO ontwerp ten opzichte van het Programma van Eisen plaats. Dit document beschrijft de bevindingen en



Toetsing Voorwaarde 11

resultaten van deze exercitie, met als doel om Stadion een objectieve weergave te bieden van de mate waarin het huidige ontwerp voldoet aan de geformuleerde eisen (conformiteit van het ontwerp aan het Programma van Eisen). De uitkomsten van deze vergelijking kunnen de volgende zijn:

- Ontwerp voldoet
 - Ontwerp voldoet onder voorwaarden
 - Ontwerp voldoet niet
 - Eis niet verifieerbaar.
- In het document wordt aangegeven dat het DO d.d. juni 2020 voor 90% akkoord is door het Projectbureau. Voor het DO d.d. november 2019 bedroeg dit percentage 82%.
 - In de Voortgangsrapportage april 2018 lezen we terug dat Feyenoord City in januari 2018 het Programma van Eisen voor het nieuwe stadion heeft vastgesteld. Ook wordt genoemd dat de Gemeente betrokken is geweest bij het opstellen van dit initiële Programma van Eisen en wordt genoemd dat de belangen van de Gemeente hierin geborgd zijn.

Observaties uitvoeringsfase (2):

- In het document Proces bouwtoezicht is de wijze waarop het Projectbureau toezicht zal houden tijdens de bouw van het nieuwe stadion beschreven. De procesbeschrijving geeft inzicht in:
 - De wijze waarop het Projectbureau het bouwproces van de aannemer zal volgen, monitoren en toetsen en hoe, indien nodig, de aannemer verzocht zal worden corrigerende acties uit te voeren.
 - Hierbij wordt aangegeven dat de exacte wijze van monitoren nauw samenhangt met de uiteindelijke contractvorm. Bij een definitief contract zullen de toezichthoudende procedures hierop eventueel nog worden toegesneden.
 - De wijze waarop taken en verantwoordelijkheden binnen het proces vastgelegd worden.
 - De wijze waarop gerapporteerd zal worden aan stakeholders over

de voortgang van het bouwproces.

- Het Proces Bouwtoezicht geeft beschrijving aan hoe het Projectbureau toezicht zal houden tijdens de bouw van het nieuwe stadion. In Proces Bouwtoezicht constateren we dat er ten doel wordt gesteld door het Projectbureau hoe het bouwproces de aannemer zal volgen, monitoren, toetsen en hoe (indien nodig) de aannemer verzoekt om corrigerende acties uit te voeren. Dit alles op kwalitatief, financieel, en planning technisch vlak van het bouwproces van de aannemer.
- Verder wordt in het Proces Bouwtoezicht toegelicht dat het bouwtoezicht vier fasen kent: i) voor start werkzaamheden, ii) tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, iii) oplevering van de werkzaamheden, en iv) nazorg. Daarnaast constateren we in Proces bouwtoezicht dat de volgende elementen tijdens het toezicht houden op de bouw van het nieuwe stadion van belang zijn: i) voortgang, ii) kwaliteit, iii) budget, iv) voorstel tot wijziging, v) oplevering en vi) organisatie.
- In het document Proces Bouwtoezicht lezen we tevens terug dat ook in de uitvoeringsfase Relatics als projectmanagementsysteem gehanteerd zal worden. Aangegeven wordt dat met de software van Relatics het mogelijk wordt om informatie controleerbaar volgens Systems Engineering te beheren. Dit houdt in dat in principe alle primaire informatie die benodigd is binnen de technische- en projectprocessen, vastgelegd, bewaakt, geüpdatet en geraadpleegd wordt in Relatics. Hierdoor wordt informatie herleidbaar en vindbaar en is het mogelijk om Relatics in te zetten binnen het project als controlemechanisme.

Conclusie Voorwaarde 11.1.c.4

Gegeven bovenstaande observaties kan het volgende gesteld worden:

- In de ontwerpfase wordt gestuurd op ontwerp kwaliteit door het vastleggen van real-time informatie in Relatics en het vervolgens vertalen van deze informatie naar zogeheten verificatieverslagen. In deze verslagen wordt het ontwerp vergeleken met het Programma van Eisen dat is opgesteld voor het nieuwe stadion (en waarin de belangen van de Gemeente geborgd zijn). Hiertoe wordt voldaan aan subvoorwaarde 1.



Toetsing Voorwaarde 11

- Voor de uitvoeringsfase is door het Projectbureau het Proces Bouwtoezicht opgesteld waarin de wijze van toezicht houden is opgenomen. Hiermee is door het Projectbureau een rapport opgeleverd waarbij een procesomschrijving is gesteld en op welke elementen worden gelet tijdens het toezicht houden. Stadion, STIGAM en Gemeente hebben hiernaast in diverse documenten aangegeven dat het Project uitgevoerd zal worden volgens de voorwaarden die gesteld worden in de Position Paper.

Met betrekking tot bovenstaande constatering, is aan subvoorwaarde 2 voldaan.

Voorwaarde 11.1.c.5 - Demarcatie:

- Heldere demarcatie grondexploitatie en stadion*
- Heldere demarcatie geldstromen Stadion, VOF en BVO*
- Door accountant vastgestelde vaste vergoeding BVO in relatie tot de overgedragen activiteiten.*

Toetsing Voorwaarde 11.1.c.5

- Heldere demarcatie van grondexploitatie en stadion
 - Van de Gemeente hebben we begrepen dat de demarcatie van de grondexploitatie en stadion ingaat op welke partij (STIGAM, Stadion of Gemeente) verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van een bepaald deelgebied met betrekking tot stadion-/gebiedsontwikkeling
 - Demarcatie Stadion en Gebiedsontwikkeling is een vernieuwde versie van de demarcatie die opgenomen is in de Driepartijenovereenkomst. Dit betreft dus een onderdeel van deze getekende Driepartijenovereenkomst.
 - In Demarcatie Stadion en Gebiedsontwikkeling van constateren we dat er een gedetailleerd schematisch overzicht is weergegeven waarbij per onderwerp verschillende acties zijn gedefinieerd, waar één van de drie partijen (STIGAM, Stadion of Gemeente) verantwoordelijkheid draagt voor een activiteit (c.q. actie) en/of investering met betrekking tot het raakvlak van Stadion en Gebiedsontwikkeling. Hier is per investering (of een te

ondernemen actie) aangegeven bij wie de verantwoordelijkheid ligt en is aangegeven of er een andere partij betrokken is bij de actie of investering.

- De onderwerpen van de demarcatie zijn: verwervingen, raakvlakken met spoor/Prorail, bouwrijp maken, woonrijp maken, bereikbaarheid concourse/stadion, beheer en onderhoud, elementen, plankosten, geluid, mobiliteit en sociaal-economisch plan.
 - Per onderwerp zijn acties of investeringen gedefinieerd en wie hier verantwoordelijkheid over draagt. Ter illustratie, onder het onderwerp 'verwervingen', staat als één van de acties gedefinieerd: "Gemeente verwerft gronden in de Maas van RVB".
 - In het overzicht Demarcatie Stadion en Gebiedsontwikkeling kan per actie/investering een categorisatie terug gevonden worden of het betrekking heeft op de Gebiedsontwikkeling of het Stadion.
- De Demarcatie beheer- en onderhoud deelgebieden geeft per deelgebied aan, wat onder privaat beheer en onderhoud of gemeentelijk beheer en onderhoud valt. Daarnaast zijn er ook gebieden aangegeven die een uitzondering hierop zijn, nadere afspraken voor nodig zijn of pas later uitgewerkt kunnen worden.
 - Ter illustratie, voor het deelgebied 'Nieuwe Stadion' valt de aanleg, eigendom en beheer van het stadion, concourse en horecapaviljoen bij Stadion. De landaanwinning naast stadion, valt qua aanleg bij Stadion en qua eigendom en beheer bij Gemeente. De constructie over het spoor en doorgetrokken Rosestraat/Colosseumweg valt de aanleg volledige constructie bij Stadion en aanleg inrichting op de constructie bij STIGAM.
 - Per deelgebied zijn deze verder gespecificeerd. De andere deelgebieden zijn het Mallegatpark, Stadskant / kruising Rosestraat, Waterfront, Varkenoordseviaduct, De Strip, De Kuip en Kuippark, De Veranda, Getijdenpark/rivieroeverpark en Busparkeren
 - Heldere demarcatie geldstromen Stadion, VOF en BVO
 - Gemeente heeft laten weten dat de benoemde oprichting van een VOF, die gesteld wordt in de voorwaarde 11.1.c.5 sub 2 vanuit de Position Paper,



Toetsing Voorwaarde 11

niet opgericht hoefde te worden en dus buiten beschouwing gelaten kan worden voor de toetsing van de voorwaarden van de Position Paper.

- In de Term Sheet Governance, in annex 7, staat de totstandkoming van de verdeling van geldstromen tussen Stadion en de BVO:
 - "In de Base Case 2.1. van de business case ontvangt de BVO jaarlijks een vaste vergoeding van €25m, welke iedere 5 jaar verhoogd wordt met €500.000. Na de rente en aflossing op de senior debt wordt in de base case eveneens een indexering van de vaste vergoeding betaald. Deze indexatie wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de vergoeding van het voorafgaande jaar en de CPI.
 - De bandbreedte houdt in dat de vaste vergoeding voor de BVO binnen een bandbreedte van plus en min €3m (welk bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd) "euro voor euro" meebeweegt met het verschil tussen de gerealiseerde grondslag ten opzichte van de verwachte grondslag in de base case. De grondslag wordt bepaald door de EBITDA voor het betreffende jaar, gecorrigeerd voor de vaste vergoeding aan de BVO. In annex 7 is de grondslag berekend, in de base case bedraagt de verwachte grondslag €57m (in 2026/2027). Annex 7 toont hoe de vergoeding aan de BVO verandert met veranderingen in de gerealiseerde grondslag.
 - In werkelijkheid kan de gerealiseerde grondslag ook zodanig van de base case afwijken dat deze buiten de bandbreedte uitkomt:
 - Wanneer de daling van de gerealiseerde grondslag groter is dan de bandbreedte van €3m, wordt het meerdere in mindering gebracht op de vergoeding aan de BVO en de uitkering aan de Aandeelhouders in de verhouding 33,3:66,7. BVO en Aandeelhouders ontvangen beiden dus minder. Wanneer de daling van de grondslag oploopt naar meer dan €15m bereikt de vaste vergoeding aan de BVO een minimum van €17,5m (exclusief indexering). De vergoeding aan de BVO bedraagt nooit minder dan €17,5m, vermeerderd met indexatie tot en met het lopende jaar. De vergoeding aan de Aandeelhouders kan nooit negatief

zijn."

- Wanneer de gerealiseerde grondslag in positieve zin zodanig afwijkt dat deze buiten de bandbreedte uitkomt (meer dan €3m) ontvangt de BVO 82 procent van het meerdere. 18 procent van het meerdere wordt uitgekeerd op de aandelen C en aangewend voor de aflossing van het (agio op het) door de Gemeente gehouden preferente aandeel respectievelijk de aandelen A. De BVO kan haar aandeel geheel of gedeeltelijk aanwenden voor de overname van aandelen van de Gemeente. Een en ander in overeenstemming met het bepaalde in Annex 3a."
- In de Term Sheet governance hebben we kunnen constateren dat er een waterval van de operationele kasstromen (seizoen 2026/2027) is opgenomen. De waterval is opgebouwd van netto omzet naar dividend richting de aandeelhouders. De bedragen zijn echter nog indicatief en afhankelijk van verdere ontwikkelingen omtrent de financiering en de rentestanden.
- 3. Door accountant vastgesteld vaste vergoeding BVO in relatie tot de overgedragen activiteiten.
- In de WenV Feyenoord 2017 is de winst- en verliesrekening te zien van Feyenoord Rotterdam N.V., van het boekjaar 2017. Per grootboeknummer is de winst- en verliesrekening opgebouwd en verschaft inzicht in de financiële prestatie van het boekjaar 2017.
- In de Vaststelling accountant lezen we dat een externe accountant is ingehuurd om cijfermatige input te geven voor de businesscase 'Het Nieuwe Stadion'. De opdracht van de externe accountant omvat het vaststellen of de saldibalans over het boekjaar 2016/2017 aansluit met de geconsolideerde jaarrekening 2016/2017 van Feyenoord Rotterdam N.V. In Vaststelling accountant is vastgesteld door een externe accountant dat



Toetsing Voorwaarde 11

de saldibalans over het boekjaar 2016/2017 aansluit met de jaarrekening.

- In Financieel model vergoeding BVO hebben we kunnen constateren dat er een financieel model is die uitgaat van de saldibalans van het boekjaar 2016/2017, die aansluit bij de jaarrekening en die aan de basis staat voor de vloervergoeding van de BVO.
- Stadion geeft aan dat overleg met Gemeente heeft plaatsgevonden en dat, om te voldoen aan voorwaarde 11.1.c.5, de basis van de demarcatie (de WenV Feyenoord 2017) gecheckt is door een externe accountant aangezien de vergoeding voor de BVO an sich niet vastgesteld kon worden door een accountant. Deze check kunnen we terugvinden in het document Vaststelling accountant. Stadion geeft aan dat het Financieel model vergoeding BVO als basis dient om tot de vergoeding (c.q. bodemvergoeding) te komen. Stadion geeft daarnaast aan dat de berekende vergoeding fungeert als ondergrens van de vergoeding aan de BVO en de vergoeding dus niet lager kan zijn dan berekende bedrag. Verder geeft Stadion aan dat de BVO tenminste een vergoeding moet ontvangen die gelijk is aan het netto financieel effect van het feit dat bepaalde omzetbestandsdelen van de BVO overgaan naar Stadion.

Conclusie Voorwaarde 11.1.c.5

1. Er is geconstateerd dat er in Demarcatie Stadion en Gebiedsontwikkeling een schematische weergave is weergegeven met een scheiding van verantwoordelijkheden voor activiteiten en investeringen die bij STIGAM, Stadion of Gemeente ligt per deelgebied, met betrekking tot het raakvlak van Stadion en Gebiedsontwikkeling. Gemeente heeft aangegeven dat de Demarcatie Stadion en Gebiedsontwikkeling compleet is en duidelijkheid schept tussen de verantwoordelijkheden tussen Stichting, Stadion en Gemeente. Doordat de Demarcatie Stadion en Gebiedsontwikkeling een vernieuwd document is, dat onderdeel is van de ondertekende Driepartijenovereenkomst, stellen we dat aan voorwaarde 11.1.c.5 subvoorwaarde 1 voldaan is.
2. In annex 7 van de Term Sheet Governance staat de demarcatie van de geldstromen tussen Stadion en BVO uitgelegd. Er is een verdere uitleg

gegeven over de functie van de bandbreedte van de vaste vergoeding voor de BVO, hoe deze tot stand komt, de functie van de grondslag, en wat er gebeurt in het geval de gerealiseerde grondslag zodanig gedaald is dat het impact heeft op de vergoeding van de BVO. Met het ondertekenen van de Term Sheet Governance is aan voorwaarde 11.1.c.5 subvoorwaarde 2 voldaan.

3. Er is geconstateerd dat de vergoeding voor de BVO onderbouwd is op basis van de cijfers uit de saldibalans 2016/2017, waarbij PwC heeft vastgesteld dat deze basis aansluit bij de (goedgekeurde) WenV Feyenoord 2017. An sich kon een accountant de vergoeding voor de BVO niet vaststellen. Stadion heeft aangegeven dat, om te voldoen aan voorwaarde 11.1.c.5, dat er samen met de Gemeente is besloten om de onderbouwing van de cijfers te laten vaststellen door een accountant. Doordat de basis van de vergoeding voor de BVO is vastgesteld door een accountant, kan gesteld worden dat wordt voldaan in de geest aan 11.1.c.5 subvoorwaarde 3.

Voorwaarde 11.1.d - (c) Verstrekingsritme van de financiering. Het trekkingsschema dient op een de gemeente conveniërende manier te worden vormgegeven. Uitgangspunt voor de gemeente is dat geen verstrekking van EV door de gemeente plaatsvindt voor aanvang bouw en proportioneel met andere verstrekkers.

Documentatie met betrekking tot de financiering wordt verstrekt na de toetsing van de Position Paper en zal geen onderdeel zijn deze toets.

Voorwaarde 11.1.e - De gemeente wil vastleggen dat zij de mogelijkheid heeft om uit te treden

Toetsing Voorwaarde 11.1.e

- Op pagina 2 van de Term Sheet Governance constateren we dat de deelname door de Gemeente tijdelijk is.
- Vanaf pagina 14 in de Term Sheet Governance constateren we het



Toetsing Voorwaarde 11

volgende: "De Gemeente zoekt een waarborg dat zij (i) haar ingevolge deze Term Sheet te nemen aandelenbelang op enig moment kan overdragen aan een van de andere aandeelhouders in SF, SF zelf of aan een derde en (ii) bij een exit van de andere Aandeelhouders door middel van gebruikelijke exit-bepalingen op een dergelijk moment haar belang (ook) kan vervreemden".

Daarnaast wordt in annex 4 van de Term Sheet Governance de exitregeling verder als volgt beschreven:

- "De Gemeente verschaft maximaal €40m financiering op Financial Close. Daarbij geldt dat VadM de inspanningsverplichting heeft om te trachten meer eigen vermogen te verschaffen aan SF dan minimaal voor VadM voorzien in deze Term Sheet. De deelname in het eigen vermogen van SF door de Gemeente zal in dat geval verminderen met het bedrag gelijk aan het door VadM additioneel verschaft vermogen doordat de Gemeente pro rata aandelen in het kapitaal van SF overdraagt aan VadM tegen betaling van de nominale waarde van die aandelen (verhoogd met het door de Gemeente gestorte agio) door VadM aan de Gemeente. Dit onder de voorwaarde dat (i) VadM voor het additioneel ingebrachte vermogen dezelfde rechten krijgt als verbonden aan de in deze Term Sheet genoemde bijdrage van VadM en (ii) voor zover SF geen additioneel eigen vermogen nodig heeft.
- Voor de duur dat de Gemeente aandelen in SF houdt geldt dat de BVO het recht heeft een of meer van de door de Gemeente gehouden aandelen van de Gemeente over te nemen en dat de overige Partijen daaraan hun medewerking zullen verlenen. De Gemeente zal met de BVO, SF en de overige Aandeelhouders overeenkomen dat indien en zodra de BVO een 'excess rendement' kan ontvangen op basis van de fee arrangement overeenkomst behorende bij de Playing & Staging Agreement van meer dan €3m dan in de aan Partijen bekende base case (zie Annex 8) is voorzien,
 - de BVO het meerdere boven de €3m geheel of gedeeltelijk gebruikt voor de koop van een of meer aandelen van de Gemeente tegen een prijs die bestaat uit (a) de nominale waarde van die aandelen te verhogen met (b) het door de Gemeente gestorte agio en (c) een jaarlijks rendement zoals blijkt uit de IRR

Tabel te rekenen vanaf de dag dat de Gemeente de door haar gehouden aandelen in SF heeft volgestort en voor zover er in die jaren uitkeerbare winst was en het rendement niet (volledig) aan de Gemeente is uitgekeerd.

- dan wel naar keuze van de BVO
- NS 50% van het meerdere boven de €3m niet betaalt aan de BVO maar als dividend aan SF uitkeert (Excess Bedrag BVO) waarna SF de ontvangen uitkering geheel gebruikt voor de inkoop van een of meer aandelen van de Gemeente tegen een prijs die bestaat uit (a) de nominale waarde van die aandelen te verhogen met (b) het door de Gemeente gestorte agio en (c) een jaarlijks rendement zoals blijkt uit de IRR Tabel te rekenen vanaf de dag dat de Gemeente de door haar gehouden aandelen in SF heeft volgestort en voor zover er in die jaren uitkeerbare winst was en het rendement niet (volledig) aan de Gemeente is uitgekeerd. De andere 50% van het meerdere boven de €3m komt vervolgens toe aan de BVO.
- Voor de duur dat de Gemeente aandelen in SF houdt geldt voorts dat VadM, KZ en de BVO elk het recht hebben om een of meer van de door de Gemeente gehouden aandelen van de Gemeente over te nemen. In geval van samenloop van de uitoefening van dit recht van elk van VadM, KZ en de BVO en het recht van de BVO/SF als in het vorige onderdeel beschreven, gaat het recht van de BVO/SF voor op het recht uit dit onderdeel. De alsdan door VadM, KZ en de BVO op basis van dit onderdeel van de Gemeente te kopen aandelen worden gekocht tegen een prijs per aandeel die als volgt wordt berekend:
 - als de koop plaatsvindt binnen vijf jaar na Openingsdatum geldt als koopprijs voor elk aandeel (a) de nominale waarde van dat aandeel te verhogen met (b) het door de Gemeente agio en (c) een jaarlijks rendement zoals blijkt uit de IRR Tabel te rekenen vanaf de dag dat de Gemeente de door haar gehouden aandelen in SF heeft volgestort en voor zover er in die jaren uitkeerbare winst was en het rendement niet (volledig) aan de Gemeente is uitgekeerd;
 - als de koop plaatsvindt op of na vijf jaar na Openingsdatum geldt als koopprijs voor elk aandeel de waarde in het economisch



Toetsing Voorwaarde 11

verkeer, welke in onderling overleg tussen de Gemeente en VadM, KZ en/of de BVO wordt vastgesteld. Indien die vaststelling niet slaagt binnen twee maanden nadat VadM, KZ en/of de BVO heeft/hebben verklaard aandelen van de Gemeente te willen kopen, zal de prijs op basis van de waarde in het economisch verkeer van alle aandelen in SF (inclusief de bijzondere zeggenschapsrechten) bindend worden vastgesteld door een onafhankelijke deskundige die door partijen wordt aangewezen of, bij gebreke van overeenstemming tussen partijen, wordt aangewezen door de voorzitter van het Nederlands Arbitrage Instituut. Na de verklaring van VadM, KZ en/of de BVO om aandelen van de Gemeente te kopen, kan/kunnen deze zich niet meer terugtrekken en zal/zullen verplicht zijn de aldus vastgesteld koopprijs voor de desbetreffende aandelen aan de Gemeente te voldoen overeenkomstig een alsdan met de Gemeente overeen te komen betalingsregeling. Elk van partijen zal de deskundige desgevraagd en onverwijld alle informatie verschaffen die dienstbaar kan zijn aan de waardering van de aandelen. De kosten voor de deskundige zijn voor rekening van SF.

- In geval van samenloop van de uitoefening van dit recht door VadM, KZ en/of de BVO, heeft de partij die als eerste dit recht uitoefent, het eerste recht om aandelen te kopen van de Gemeente, daarna de partij die als tweede dit recht uitoefent en daarna de derde, een en ander steeds voor zover de Gemeente nog aandelen houdt na eerdere uitoefening van het recht tot overname.
- Ongeacht het hiervoor bepaalde geldt dat het de Gemeente is toegestaan op elk door haar gewenst moment te besluiten een of meer van de door haar gehouden aandelen te verkopen aan een derde partij tegen een door de Gemeente gewenste koopprijs. De Gemeente kan dit recht evenwel pas uitoefenen nadat zij
 - de desbetreffende aandelen ter overname heeft aangeboden aan de overige Aandeelhouders op grond van de aanbiedingsplicht in artikel 7 van deze Term Sheet en zij niet alle aangeboden aandelen wensen over te nemen en
 - de desbetreffende aandelen aan de BVO heeft aangeboden, zodat

de BVO haar optierecht kan uitoefenen en de BVO niet alle aangeboden aandelen wenst over te nemen.

- Bovendien kan de Gemeente dit recht slechts uitoefenen als de derde partij voldoet aan de volgende criteria: (a) onderschrijving van de ambities van SF (b) gerichtheid op lange termijn betrokkenheid als aandeelhouder van SF (c) gerenommeerd en maatschappelijk betrokken van aard (d) voldoening aan de KNVB Richtlijn waarbij in plaats van "de licentiecommissie betaald voetbal" zoals vastgelegd in de KNVB Richtlijn dient te worden gelezen "Soortvergadering". Indien aan deze criteria wordt voldaan, zullen Partijen ervoor zorgdragen dat de Soortvergadering goedkeuring voor deze overdracht van aandelen aan de derde partij verleent.
- In geval de Gemeente uitvoering is gaan geven aan het verkooprecht uit deze bepaling (d) en daarvan schriftelijk mededeling heeft gedaan aan de andere Partijen geldt dat deze bepaling (d) prevaleert boven de uitoefening van de rechten van VadM, KZ en/of de BVO op basis van de vorige twee bepalingen als vermeld onder (b) en (c).
- Bij elke verkoop van aandelen door de Gemeente zal zij een non-embarrassment-clausule (Non-Embarrassment Clause) overeenkomen met de desbetreffende koper van die aandelen. Het hebben van overeenstemming over deze Non-Embarrassment Clause is randvoorwaardelijk voor het uitoefenen van een kooprecht onder deze exitregeling. Deze clausule zal, bij wijze van indicatie, kunnen bepalen dat:
 - de gekochte aandelen (of de daaraan verbonden zeggenschaps- of dividendrechten) gedurende een zekere periode niet vervreemd of bezwaard met een pandrecht of vruchtgebruik kunnen worden, en/of
 - een bepaling dat de Gemeente een deel van de koopprijs bij een doorverkoop van de van de Gemeente verkregen aandelen (of de daaraan verbonden zeggenschaps- of dividendrechten) binnen drie jaar ontvangt, waarbij de Gemeente bij doorverkoop binnen één jaar 100% van het verschil tussen de aan de Gemeente betaalde koopprijs en de bij doorverkoop te ontvangen koopprijs



Toetsing Voorwaarde 11

ontvangt. Bij doorverkoop na één jaar en binnen twee jaar ontvangt de Gemeente 67%, bij doorverkoop na twee jaar en binnen drie jaar ontvangt de Gemeente 33% en bij doorverkoop na drie jaar ontvangt de Gemeente 0% van het verschil tussen de aan de Gemeente betaalde koopprijs en de bij doorverkoop te ontvangen koopprijs.

- Het preferente aandeel van de Gemeente zal gedurende de exploitatie van NS worden ingekocht door SF. Hiervoor gebruikt SF het rendement dat toekomt aan de Gemeente voor zover dit bedrag het rendement van de Gemeente in de base case overstijgt, te weten het Excess Bedrag Gemeente. SF zal dit deel van het rendement niet uitkeren aan de Gemeente, maar zal dit gebruiken om het preferente aandeel inclusief het daaraan verbonden agio in te kopen.
- Nadat het door de Gemeente gehouden preferente aandeel inclusief het door de Gemeente daarop gestorte (doch nog niet terug ontvangen) agio volledig is ingekocht door SF conform hetgeen is bepaald onder (f) zal het Excess Bedrag Gemeente worden aangewend voor het inkopen van de overige aandelen van de Gemeente in SF.
- Annex 4 kan slechts worden gewijzigd met instemming van Partijen."

Conclusie Voorwaarde 11.1.e

Met het ondertekenen van de Term Sheet Governance is aan voorwaarde 11.1.e voldaan.

Voorwaarde 11.2 - *Eind 2017 moet er een concreet voorstel liggen voor het toewerken naar een organisatie die gesteld staat voor de verbrede exploitatie. Bij de LOI's verwachten wij een concreet voorstel hiervoor. Naast de brede exploitatie dienen ook mobiliteit, sociaal-economisch programma en de aansturing van ontwerp/bouw van het stadion hier expliciete aandacht te krijgen.*

Toetsing Voorwaarde 11.2

1. *Eind 2017 moet er een concreet voorstel liggen voor het toewerken naar een organisatie die gesteld staat voor de verbrede exploitatie*

- Op het moment dat de Position Paper werd uitgebracht werd rekening gehouden met de tijdslijnen van destijds (start van de bouw op 1 december 2019). Deze tijdslijnen zijn verouderd en gaan momenteel uit van het tweede kwartaal 2022.
- Stadion heeft aangegeven dat neutraal extern advies is ingewonnen naar de verbrede exploitatie van het Nieuwe Stadion. Uit de Tussenpresentatie Verbrede Exploitatie maken we op dat het rapport zich richt op de volgende hoofdvraag: "Wat voor geïntegreerde organisatie moet er in 2025 staan om de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen van de business case te kunnen realiseren?".
- In de Eindpresentatie Verbrede Exploitatie constateren we dat er gesteld is dat om de business case te halen, het essentieel is dat deze groei wordt bewerkstelligt door verkoop van business seats, units en seizoenskaarten.
- Tevens wordt in de Eindpresentatie Verbrede Exploitatie dat een hospitality-gerichte organisatie hier aan bijdraagt.
- In de conclusie van de Eindpresentatie Verbrede Exploitatie wordt gesteld dat de volgende drie pijlers van belang zijn om de hospitality te verbeteren richting opening van het stadion in 2025: i) feedback (vanuit zakelijke als particulieren bezoekers) ii) verbeteringen t.o.v. personeel voor verbetering in klanttevredenheid en iii) het aanbod op het gebied van horeca en entertainment bepaalt hoe de bezoeker terugkijkt op het bezoek aan het stadion.
- We constateren dat in de Eindpresentatie Verbrede Exploitatie geconcludeerd wordt dat de hiervoor genoemde drie pijlers, de hospitality naar een hoger niveau kan tillen.
- In het Investeringsmemorandum lezen we terug dat Stadion en BVO



Toetsing Voorwaarde 11

werken aan een nauwere samenwerking en aan verdere integratie van de beide organisaties. Daarnaast staat gesteld dat de aanbevelingen in de Eindpresentatie Verbrede Exploitatie worden meegenomen in de ontwikkeling van de organisatie, om in 2025 garant te staan voor de verbrede exploitatie die Nieuw Stadion met zich mee brengt.

2. Bij de LOI's verwachten wij een concreet voorstel hiervoor. Naast de brede exploitatie dienen ook mobiliteit, sociaal-economisch programma en de aansturing van ontwerp/bouw van het stadion hier expliciete aandacht te krijgen.

- Gemeente geeft aan dat de LOI's waar naar gerefereerd wordt in voorwaarde 11.2 betrekking hebben op de in voorwaarde 10 gestelde LOI met betrekking tot de bereidheid van overige financiers. Bij de LOI's verwacht de Gemeente dus een concreet voorstel voor de verbrede exploitatie, om aan te geven dat dit van belang is.
- Met betrekking tot het mobiliteitsvraagstuk geeft Gemeente aan dat Stadion een mobiliteitsmanager in dienst heeft genomen met toereikende mobiliteitskennis als toevoeging aan de organisatie en op het onderwerp mobiliteit.
- Aangaande het sociaal-economisch programma, is de Basisovereenkomst SEP aangegaan tussen Gemeente en Feyenoord. De Gemeente verklaart in de dataroom dat er vier keer per jaar een bestuurlijk overleg plaatsvindt tussen de verantwoordelijke wethouder, directie Feyenoord en directeur SOC, waarin de voortgang wordt besproken. Dit wordt voorbereid door een ambtelijke stuurgroep. Gemeente geeft aan dat, blijkend uit de huidige ontwikkeling en uitvoering van activiteiten, dat er regelmatig contact tussen de Coördinator SEP binnen de Gemeente en Stichting Feyenoord Foundation ("Feyenoord Foundation") is.
- Met betrekking tot het ontwerp van het stadion is het Projectbureau aangesteld en verwijzen we naar verdere uitwerking naar voorwaarde 11.1.c.4.

- Aangaande de bouw van het stadion wordt er een extern gekwalificeerde bouwdirectie aangesteld. Zie 11.1.c.3 voor de verdere uitwerking. Daarnaast geeft de Gemeente aan dat er een directie functie binnen Nieuw Stadion B.V. is bijgekomen ingevuld door een ervaren professional uit de bouw.

Conclusie Voorwaarde 11.2 subvoorwaarde 1

Door de observaties in de Eindpresentatie Verbrede Exploitatie constateren we dat er een voorstel ligt om toe te werken naar een organisatie die zich richt op hospitality, wat uiteindelijk kan bijdragen aan de groei t.b.v. de verkoopdoelstellingen. Hiermee wordt aan voorwaarde 11.2 subvoorwaarde 1 voldaan.

Conclusie Voorwaarde 11.2 subvoorwaarde 2

Met betrekking tot de observaties van de brede exploitatie qua mobiliteit, sociaal-economisch programma en aansturing ontwerp/bouw van het stadion, kan gesteld worden dat aan voorwaarde 11.2 subvoorwaarde 2 wordt voldaan.



Toetsing Voorwaarde 11

Conclusies

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
11.1		✓		
11.1.a		✓		
11.1.a.1		✓		
11.1.a.2		✓		
11.1.a.4		✓		
11.1.a.5		✓		
11.1.a.6		✓		
11.1.b		✓		
11.1.c		✓		
11.1.c.1		✓		
11.1.c.2		✓		
11.1.c.3 Sub 1	✓			

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
11.1.c.3 Sub 2	✓			
11.1.c.3 Sub 3	✓			
11.1.c.3 Sub 4		✓		
11.1.c.4 Sub 1	✓			
11.1.c.4 Sub 2	✓			
11.1.c.5 Sub 1	✓			
11.1.c.5 Sub 2	✓			
11.1.c.5 Sub 3			✓	
11.1.d	Documentatie wordt verstrekt na toetsing van de voorwaarden van de Position Paper. Voorwaarde 11.1.d is een opschortende voorwaarde.			
11.1.e	✓			
11.2 Sub 1	✓			
11.2 Sub 2	✓			



Toetsing Voorwaarde 11

Aanbevelingen

Aanbevelingen 11.1.a

We adviseren de Gemeente om scherp te zijn dat de afspraken in de Term Sheet Governance uiteindelijk terugkomen in de aangepaste statuten van Stadion.

Aanbeveling Voorwaarden 11.1.c en 11.1.c.1

Over de meest relevante vergunningen, welke door het Projectbureau aangeduid zijn in het Overzicht R.O., is door de Gemeente inmiddels positief besloten. Daarentegen zal er volledige zekerheid worden verkregen indien alle vergunningen definitief zijn. De Gemeenteraad kan een condition precedent opnemen in haar besluitvorming voor het definitief worden van de vergunningen.

Aanbeveling Voorwaarde 11.1.c.4 Sub 2

We adviseren de Gemeente om de beoogde wijze van toezicht houden na het afsluiten van het aanneemcontract nogmaals te (laten) toetsen, gegeven de wijze van toezicht houden afhankelijk is van de vorm van definitieve vorm van het aanneemcontract, en nog onderschreven dient te worden door de nog aan te stellen toezichthouders.

Aanbeveling Voorwaarde 11.1.c.5 Sub 2

We adviseren de Gemeente scherp te zijn op de verdere gesprekken en andere ontwikkelingen met betrekking tot de financiering, de rentestanden en andere (financiële) zaken die invloed kunnen uitoefenen op de waterval.

Aanbeveling Voorwaarde 11.2 Sub 1

We adviseren de Gemeente scherp te zijn op de verdere invulling van de verbrede exploitatie en de mate waarin de adviezen van de externe adviseur worden meegenomen in de implementatie.



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 12

Nummering	Voorwaarde
12.1	Eigenaar voert in eerste planvormingsfase een waardestelling naar de monumentwaarde uit. Deze dient als handvat voor de beoordeling van de plannen. De waardestelling wordt in opdracht van de eigenaar opgesteld
12.2	Bij herontwikkeling zal de grondslag voor de erfpacht opnieuw moeten worden vastgesteld of zal grondverkoop plaatsvinden. De waardebepaling hiervoor zal door middel van een taxatie van de herontwikkeling op de reguliere residuele waardebepalingsmethodiek plaatsvinden. De waarde van de grond horend bij de herontwikkeling van de Kuip wordt conform gemeentelijk grondbeleid bepaald
12.3	De ontwikkeling van de outdoor atletiekbaan en het multifunctionele sportcentrum wordt voor een taakstellend bedrag (prijspeil 2016) in de Kuip gerealiseerd. Op basis van het conceptprogramma van eisen is door Feyenoord City een raming gemaakt voor de inpassing van deze functies in de Kuip. Hieruit blijkt dat de kosten hiervan niet de kosten van realisatie op de Sportcampus overschrijden. Voor de Gemeente is voorwaarde dat dit ook in de verdere uitwerking taakstellend zo blijft. Bedragen zijn bekend bij Feyenoord
12.4	Deze faciliteiten worden uiterlijk 3 jaar na de ingebruikname van het nieuwe Stadion te worden opgeleverd
12.5	Gemeente sluit met Stadion Feijenoord NV een incentiveregeling af. Vanaf januari 2020 zet Feijenoord NV, tot het moment van zekerheid, jaarlijks een bedrag van €1,5m op een reserve account als incentive om de herontwikkeling direct aansluitend op de realisatie van het nieuwe stadion ter hand te nemen. Dit reserve account is in 2023 gemaximeerd op in totaal €6m, mocht er voor die tijd nog geen contract met een aannemer of de opstallen verkocht zijn. Het geld komt vrij op het moment dat zekerheid over de herontwikkeling bestaat.
12.6	Mocht er bij oplevering van het nieuwe stadion nog geen overeenkomst door Feijenoord Stadion NV gesloten zijn of eerder al duidelijk zijn dat de planontwikkeling achterloopt om tijdige realisatie van de atletiekvoorziening mogelijk te maken, heeft de Gemeente het recht het geld op de reserve account te benutten om de herontwikkeling van de kuip in ieder geval met betrekking tot de atletiekfaciliteiten zelf ter hand te nemen. Gemeente en Feijenoord Stadion maken voor financial close van het nieuwe stadion procesafspraken hieromtrent
12.7	De huidige lening van €7,941,154 aan Station Feijenoord NV zal worden omgezet naar een preferente, niet stemgerechtigd, nominaal aandelenkapitaal in Stadion Feijenoord NV ter hoogte van hetzelfde bedrag. Deze omzetting zal uiterlijk voorafgaand aan de aanvang bouw van het nieuwe stadion geëffectueerd zijn
12.8	Bovengenoemde voorwaarden worden opgenomen in overeenkomsten met derden.

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 12

Voorwaarde 12.1 - *Eigenaar voert in eerste planvormingsfase een waardestelling naar de monumentwaarde uit. Deze dient als handvat voor de beoordeling van de plannen. De waardestelling wordt in opdracht van de eigenaar opgesteld.*

Toetsing Voorwaarde 12.1

Ten aanzien van voorwaarde 12.1 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de Opdrachtbrief Waardestelling hebben we kunnen constateren dat er een opdracht verstrekt is aan SteenhuisMeurs om i) een cultuurhistorische waardestelling van De Kuip uit te voeren en ii) kritisch mee te kijken naar de planvorming van de herbestemming.
- STIGAM geeft aan dat de waardestelling is opgesteld en is gepresenteerd op 17 februari 2021 aan alle belanghebbenden.
- In de Waardestelling Kuip, die uitgevoerd is door SteenhuisMeurs, zien we de conceptversie van het rapport m.b.t. de cultuurhistorisch onderzoek en waardestelling. We observeren dat deze conceptversie in een verevorderd stadium verkeerd door de mate van volledigheid van het document.

Conclusie Voorwaarde 12.1

Gegeven dat de opdracht is verstrekt aan SteenhuisMeurs, wat te zien is in de Opdrachtbrief Waardestelling en daarbij de conceptversie hebben ingezien van de Waardestelling Kuip, kan gesteld worden dat de waardestelling wordt uitgevoerd in de planvormingsfase. Hiermee is aan voorwaarde 12.1 voldaan.

Het tweede deel van de opdracht, het kritisch meekijken naar de planvorming en de herbestemming, is op moment van toetsing nog een lopend proces. Dit valt echter niet binnen de voorwaarde 12.1.

Voorwaarde 12.2 - *Bij herontwikkeling zal de grondslag voor de erfpacht opnieuw moeten worden vastgesteld of zal grondverkoop plaatsvinden. De waardebeoordeling hiervoor zal door middel van een taxatie van de*

herontwikkeling op de reguliere residuele waardebeoordelingsmethodiek plaatsvinden. De waarde van de grond horend bij de herontwikkeling van de Kuip wordt conform gemeentelijk grondbeleid bepaald.

Toetsing Voorwaarde 12.2

Ten aanzien van voorwaarde 12.2 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de Procesovereenkomst Kuip kunnen we constateren dat De Kuip moet worden herontwikkeld conform het Position Paper en zal geschieden middels taxatie op basis van methodiek van residuele waardebeoordeling conform gemeentelijk grondbeleid.

Conclusie Voorwaarde 12.2

Door de passages in de Procesovereenkomst Kuip kunnen we stellen dat bij gronden die door de Gemeente gekocht/verkoofd worden (incl. gronden van De Kuip uitgegeven in erfpacht aan Stadion Feijenoord), dit zal geschieden door middel van taxatie op basis van de methodiek van residuele waardebeoordeling conform het gemeentelijke grondbeleid. Met het ondertekenen van de Procesovereenkomst Kuip is voorwaarde 12.2 contractueel geborgd. De taxatie zal uitgevoerd worden in de toekomst.

Voorwaarde 12.3 - *De ontwikkeling van de outdoor atletiekbaan en het multifunctionele sportcentrum wordt voor een taakstellend bedrag (prijspeil 2016) in de Kuip gerealiseerd. Op basis van het conceptprogramma van eisen is door Feyenoord City een raming gemaakt voor de inpassing van deze functies in de Kuip. Hieruit blijkt dat de kosten hiervan niet de kosten van realisatie op de Sportcampus overschrijden. Voor de gemeente is voorwaarde dat dit ook in de verdere uitwerking taakstellend zo blijft. Bedragen zijn bekend bij Feyenoord*

Voorwaarde 12.4 - *Deze faciliteiten worden uiterlijk 3 jaar na de ingebruikname van het nieuwe Stadion te worden opgeleverd.*



Toetsing Voorwaarde 12

Gegeven voorwaarde 12.3 en 12.4 toezien op dezelfde faciliteiten, namelijk de outdoor atletiekbaan en het multifunctionele sportcentrum, worden deze tezamen getoetst.

Toetsing Voorwaarden 12.3 en 12.4

Ten aanzien van voorwaarden 12.3 en 12.4 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de Procesovereenkomst Kuip kunnen we constateren dat De Kuip herontwikkeld moet worden conform Position Paper. Tevens hebben we kunnen constateren dat de herontwikkeling een outdoor atletiekfaciliteit en een indoor multifunctioneel sportcentrum moet omvatten, waarop een bepaald programma van eisen en bepaald taakstellend budget van toepassing zijn. Daarnaast hebben we kunnen constateren dat de outdoor atletiekfaciliteiten zo vroeg mogelijk gerealiseerd moeten worden, dat herontwikkeling van de Kuip zal starten binnen 1 jaar na ingebruikneming van het Nieuwe Stadion en dat het indoor multifunctioneel sportcentrum binnen 3 jaar na de ingebruikneming van het Nieuwe Stadion dient te worden opgeleverd.
- Gemeente geeft, ten behoeve van voorwaarde 12.3, aan dat de intentie er is om een taakstellend budget mee te geven om de outdoor atletiekbaan en multifunctionele sportcentrum te realiseren. Echter, de Gemeente geeft meerdere redenen aan waarom het taakstellend budget op het moment van toetsing niet definitief wordt meegegeven (en van afhankelijk is):
 - De Gemeente kijkt op dit moment het Programma van Eisen Sportvoorzieningen ("PvE Sportvoorzieningen") in het kader van:
 - Bouwkostenstijgingen (het huidige PvE dateert uit 2013)
 - De inmiddels veranderde duurzaamheidseisen
 - Actuele eisen vanuit de sport.
 - Het budget zal opnieuw vastgesteld moeten worden op het huidige prijspeil door de stijging in bouwkosten en veranderde duurzaamheidseisen.
- In de Procesovereenkomst Kuip hebben we kunnen constateren dat een actualisatie gemaakt mag worden indien dit passend geacht wordt.

- Op pagina 19 van de Procesovereenkomst Kuip is opgenomen dat het uitgangspunt van de kosten is dat de kosten vergelijkbaar moeten zijn met de kosten die gemoeid zouden zijn met de realisatie van dergelijke voorzieningen op de sportcampus. In aanvulling hierop, hetgeen gesteld op pagina 4 van de Procesovereenkomst Kuip, kan gesteld worden dat de herontwikkeling van de Kuip zal plaatsvinden met inachtneming van de voorwaarden uit de Position Paper.

Conclusie Voorwaarden 12.3 en 12.4

Met het ondertekenen van de Procesovereenkomst Kuip is voorwaarde 12.3 contractueel geborgd.

Er is geobserveerd in de Procesovereenkomst Kuip dat het indoor multifunctioneel sportcentrum binnen 3 jaar na de ingebruikneming van het Nieuwe Stadion aan de Gemeente zal worden opgeleverd. Met het ondertekenen van de Procesovereenkomst Kuip is voorwaarde 12.4 contractueel geborgd.

Voorwaarde 12.5 - Gemeente sluit met Stadion Feijenoord NV een incentiveregeling af. Vanaf januari 2020 zet Feijenoord NV, tot het moment van zekerheid, jaarlijks een bedrag van €1,5m op een reserve account als incentive om de herontwikkeling direct aansluitend op de realisatie van het nieuwe stadion ter hand te nemen. Dit reserve account is in 2023 gemaximeerd op in totaal €6m, mocht er voor die tijd nog geen contract met een aannemer of de opstellen verkocht zijn. Het geld komt vrij op het moment dat zekerheid over de herontwikkeling bestaat.

Toetsing Voorwaarde 12.5

Ten aanzien van voorwaarde 12.5 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de Procesovereenkomst Kuip lezen we terug dat de herontwikkelingsplicht inhoudt dat er een verplichting is om de herontwikkeling van De Kuip te realiseren conform de voorwaarden die zijn vermeld in de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 12

- In de Procesovereenkomst Kuip hebben we kunnen constateren dat afspraken zijn gemaakt omtrent de incentiveregeling en het storten van een bedrag naar de zogeheten "Reserve account". Hiernaast constateren we dat er een incentive regeling is afgesproken, dat daarin afgesproken is dat vanaf 1 november 2022 er €1.500.000,- wordt gestort op de reserve account en dat het bedrag op de reserve account gemaximeerd is op €6.000.000,-. Tevens constateren we dat er een separate overeenkomst gesloten zal worden omtrent de reserve account.

Conclusie Voorwaarde 12.5

Gegeven bovenstaande observaties kan gesteld worden dat er een incentive regeling is afgesproken, dat daarin afgesproken is dat vanaf 1 november 2022 er €1.500.000,- wordt gestort op de reserve account en dat het bedrag op de reserve account gemaximeerd is op €6.000.000,-.

Met het ondertekenen van de Procesovereenkomst Kuip is voorwaarde 12.5 contractueel geborgd. De openstaande actie in de toekomst betreft dat een separate overeenkomst gesloten dient te worden (conform Procesovereenkomst Kuip).

Voorwaarde 12.6 - Mocht er bij oplevering van het nieuwe stadion nog geen overeenkomst door Feijenoord Stadion NV gesloten zijn of eerder al duidelijk zijn dat de planontwikkeling achterloopt om tijdige realisatie van de atletiekvoorziening mogelijk te maken, heeft de gemeente het recht het geld op de reserve account te benutten om de herontwikkeling van de Kuip in ieder geval met betrekking tot de atletiekfaciliteiten zelf ter hand te nemen. Gemeente en Feijenoord Stadion maken voor financial close van het nieuwe stadion procesafspraken hieromtrent.

Toetsing Voorwaarde 12.6

Ten aanzien van voorwaarde 12.6 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- Er is geconstateerd in de Procesovereenkomst Kuip, in artikel 8.2, dat het bedrag aan Gemeente vervalt en het recht heeft om het bedrag te gebruiken voor de (verdere) ontwikkeling en realisering van

(een gedeelte van) de sportvoorzieningen.

Conclusie Voorwaarde 12.6

Met het ondertekenen van de Procesovereenkomst Kuip is voorwaarde 12.6 voldaan.

Voorwaarde 12.7 - De huidige lening van €7.941.154 aan Stadion Feijenoord NV zal worden omgezet naar een preferente, niet stemgerechtigd, nominaal aandelenkapitaal in Stadion Feijenoord NV ter hoogte van hetzelfde bedrag. Deze omzetting zal uiterlijk voorafgaand aan de aanvang bouw van het nieuwe stadion geëffectueerd zijn.

Toetsing Voorwaarde 12.7

Ten aanzien van voorwaarde 12.7 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

De volgende afspraken zijn gemaakt ten aanzien van de conversie van de Lening en vastgelegd in de Conversieovereenkomst en Akte van uitgifte:

- Uit hoofde van de Leningsovereenkomst heeft de Gemeente een vordering op Stadion Feijenoord ter hoogte van €7.941.154, zijnde het niet afgeloste deel van de hoofdsom van de achtergestelde Lening, plus de verschuldigde rente t/m heden (per juni 2019).
- Op basis van artikel III.12 in de Leningsovereenkomst kan de Vordering worden geconverteerd in nieuw uit te geven aandelen in het kapitaal van Stadion Feijenoord.
- Het verschuldigde bedrag wordt omgezet in:
 - Eén preferent aandeel met een nominale waarde van €45,38.
 - Een agioreserve verbonden aan het preferente aandeel ter hoogte van €7.941.108,62 (dit betreft de vordering minus de nominale waarde van het preferent aandeel).

Conclusie Voorwaarde 12.7

Met het ondertekenen van de Conversieovereenkomst wordt aan voorwaarde 12.7 voldaan.



Toetsing Voorwaarde 12

Voorwaarde 12.8 - *Bovengenoemde voorwaarden (voorwaarde 12.1 t/m 12.7) worden opgenomen in overeenkomsten met derden.*

Toen de Position Paper werd opgesteld in 2017 was nog geen sprake van STIGAM. Inmiddels is bekend dat Stadion de herontwikkeling van de Kuip aan STIGAM middels een intentieovereenkomst heeft uitbesteed. De Gemeente geeft aan dat de overeenkomsten met derden toezien op de overeenkomsten die gesloten (zullen) worden met STIGAM inzake de herontwikkeling van de Kuip.

Toetsing Voorwaarde 12.8

Ten aanzien van voorwaarde 12.8 observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In de Procesovereenkomst Kuip kunnen we constateren dat de herontwikkelingsplicht inhoudt dat er een verplichting is om de herontwikkeling van De Kuip te realiseren conform de voorwaarden die zijn vermeld in de Position Paper.
- In de Procesovereenkomst Kuip kunnen we constateren tussen Stadion en STIGAM een intentieovereenkomst is gesloten. Middels deze intentieovereenkomst dient STIGAM in opdracht van Stadion een onderzoek uit te voeren naar de haalbaarheid van een mogelijke herontwikkeling van de Kuip, met inachtneming van de voorwaarden als gesteld in de Position Paper. In dat kader heeft STIGAM aan SteenhuisMeurs een opdracht voor de waardestelling van de Kuip verstrekt (zie voorwaarde 12.1)
- In de Procesovereenkomst Kuip hebben we daarnaast kunnen constateren dat naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek door STIGAM, dat Stadion en STIGAM zullen bepalen of, en zo ja, onder welke voorwaarden STIGAM de herontwikkelingsplicht van Stadion zal overnemen. Dit zal vastgelegd worden in een ontwikkelovereenkomst.

- In de Procesovereenkomst Kuip kunnen we constateren dat er afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de herontwikkelingsplicht en ontwikkelovereenkomst.

Conclusie Voorwaarde 12.8

Toen de Position Paper werd opgesteld in 2017 was er nog geen sprake van STIGAM. Inmiddels is bekend dat de herontwikkeling van de Kuip van Stadion door STIGAM, middels een intentieovereenkomst, zal worden opgepakt, en waarbij STIGAM de herontwikkeling van De Kuip onderzoekt en uitwerkt conform de Position Paper. De overeenkomsten met derden zien hier dus toe op de overeenkomsten die gesloten (zullen) worden met STIGAM inzake de herontwikkeling Kuip.

Zoals gesteld in de Procesovereenkomst Kuip ligt de herontwikkelingsplicht bij Stadion. Daardoor is met het ondertekenen van de Procesovereenkomst Kuip voorwaarde 12.8 geborgd.

Conclusies

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
12.1	✓			
12.2		✓		
12.3		✓		
12.4		✓		
12.5		✓		



Toetsing Voorwaarde 12

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
12.6	✓			
12.7	✓			
12.8		✓		

overeenkomsten met (andere) derden voorwaarden 12.1 t/m 12.7 opgenomen worden.

Aanbevelingen

Aanbeveling Voorwaarde 12.2

We adviseren de Gemeente er op toe te zien dat de taxatie middels de richtlijnen en Procesovereenkomst Kuip uitgevoerd wordt.

Aanbeveling Voorwaarde 12.3

We adviseren Gemeente om scherp te zijn dat de informatie en afspraken in het programma van eisen sportvoorzieningen en taakstellend budget conform Procesovereenkomst Kuip zijn. Daarnaast adviseren we de Gemeente om toe te zien op de kosten van de sportvoorzieningen tijdens de integratie van de sportvoorzieningen in De Kuip zodat de kosten van de realisatie vergelijkbaar zijn met dergelijke voorzieningen op de sportcampus.

Aanbeveling Voorwaarde 12.8

We adviseren de Gemeente op de hoogte te blijven van het haalbaarheidsonderzoek dat uitgevoerd wordt door STIGAM, en daarnaast scherp te zijn of dat de ontwikkelovereenkomst wordt opgesteld. Verder adviseren we de Gemeente scherp te zijn om in het geval dat STIGAM de herontwikkeling van De Kuip niet zal bewerkstelligen, er in (nieuwe)



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 13

Nummering	Voorwaarde
13.1	Gemeente en Feyenoord sluiten in 2017 een mobiliteitscontract af met daarin duidelijke prestatieafspraken en een voor de Gemeente conveniërende bonus-malusregeling. Onderstaande afspraken worden daarin opgenomen en verder uitgewerkt. Eventuele financiële consequenties daarvan mogen niet direct of indirect op de Gemeente zelf terugslaan.
13.1.a	Voor de gemeentelijke medewerking aan Feyenoord City is het van belang dat ook het Feyenoord- deel van de maatregelen wordt uitgevoerd en dat daarover voldoende zekerheid is op het moment dat de realisatie start. De Gemeente gaat er vanuit dat alle partijen die deelnemen aan Feyenoord City de ambities van het mobiliteitsplan onderschrijven en de doelstellingen van het mobiliteitsplan onderschrijven en gaan bereiken. Dit dient in de overeenkomst waarmee partijen zich aan Feyenoord City verbinden te worden vastgelegd, alsmede de concrete inspanningen waartoe partijen zich verbinden
13.1.b	De Gemeente gaat er vanuit dat Feyenoord met haar partners uitvoering geeft aan de belangrijkste bouwstenen van het mobiliteitsplan: • Koppeling ticket aan vervoerswijze, voor zowel Feyenoord-evenementen als andere evenementen • Opzetten arrangementen, gericht op zowel vervoerswijzekeuze als peak shaving • Afspraken met vervoerders over capaciteit ten tijde van evenementen • Verbeteren kwaliteit alternatieve vervoerswijzen
13.1.c.1	Uitwerking mobiliteitsplan in een jaarlijks te actualiseren programma, waarin de eerstvolgende twee jaar concreet zijn uitgewerkt. De Gemeente begrijpt dat een gedetailleerd stappenplan tot 2023 niet realistisch is. Er moet immers getoetst worden welke maatregelen werken en welke niet, waarmee het maatregelenpakket geoptimaliseerd wordt. Tegelijk is het vanaf nu werken aan een programma, waarmee het beoogde mobiliteitsprofiel in 2023 kan worden bereikt, cruciaal. De Gemeente verwacht van Feyenoord dat zij het voortouw neemt in het opzetten van een integraal programma waarin informatievoorziening, koppeling ticket aan vervoerswijze, verbeteren alternatieven en beperken huidige parkeren (in relatie tot handhaving en werkzaamheden) zijn opgenomen. Vanuit haar publieke verantwoordelijkheid ten aanzien van veiligheid en inrichting van de publieke ruimte zal de Gemeente dit programma toetsen
13.1.c.2	Uitwerking van een incentiveregeling, waarbij het niet halen van mijlpalen en niet uitvoeren van het jaarlijks programma verbonden wordt met de uitkering aan de BVO. Zolang er geen sprake is van een organisatiestructuur met een uitkering aan de BVO dienen hier andere afspraken over gemaakt te worden
13.1.d	Feyenoord maakt op de verschillende aspecten van het mobiliteitsplan waarbij de kennis niet evident in huis is afspraken met professionele partijen met ervaring op het betreffende aspect over hun betrokkenheid bij de voorbereiding en/of uitvoering van de maatregelen.
13.1.e	Tijdig, doch uiterlijk voor start realisatie van het stadion, heeft Feyenoord afspraken met vervoerders over de beschikbare capaciteit, die benodigd is voor het nieuwe stadion

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 13

Nummering	Voorwaarde
13.1.f	Feyenoord stelt een of meerdere terugvalscenario's op, zodat in het geval de gedragsverandering niet geheel bereikt wordt, de exploitatie van het stadion niet in gevaar komt en de overlast in de omgeving beperkt is. Hierbij hoort ook de mogelijkheid om meer parkeerplaatsen in de omgeving te organiseren.
13.1.g	In aanvulling op het bovenstaande het aanbod van tenminste 2500 extra parkeerplaatsen tijdens wedstrijden en evenementen te waarborgen in de tweede en derde schil op bestaande of nieuwe parkeerterreinen en deze, als standaard, op te nemen in het mobiliteitsprogramma.
13.2	Buiten de maatregelen in het gemeentelijk maatregelenpakket, zijn ook in de business cases van het stadion en Feyenoord City fysieke maatregelen genomen. Feyenoord City heeft hiermee de verplichting deze ook daadwerkelijk te realiseren. De Gemeente zal toezien dat dit vastgelegd is in overeenkomsten met betreffende partijen, waarbij een realisatieplicht voor het gehele pakket bereikt moet zijn bij start bouw van het nieuwe stadion
13.2.a	Realisatie van voldoende fietsparkeerplaatsen passend bij de behoefte. Dit betreft minimaal 5000 plaatsen
13.2.b	Realiseren en organiseren van voldoende parkeerplaatsen
13.2.c	Realiseren van minimaal 200 busparkeerplaatsen voor thuissupporters (in de directe omgeving van het stadion) en 30 busparkeerplaatsen voor uitsupporters (in het stadion)
13.2.d	Realiseren van - de voetgangersbrug over de stadionweg (tijdelijke voorziening gedurende fase 1 en 2, permanent bij realisatie fase 3) met voldoende capaciteit voor de stromen tijdens evenementen - de verlenging van de brug over het spoor tot de Strip (overbrugging Olympiaweg) met voldoende capaciteit voor de stromen tijdens evenementen
13.2.e	Realiseren van voldoende faciliteiten (in het stadion en het gebied) om peak shaving te faciliteren
13.2.f	Feyenoord verplicht zich om het parkeren te organiseren in de drie in het mobiliteitsplan opgenomen schillen. Voor start bouw van het stadion dienen hier conveniërende overeenkomsten over te zijn ten aanzien van de beschikbaarheid van de parkeerplaatsen. Uitgangspunt hierbij is: • eerste schil: 2500 parkeerplaatsen • tweede schil: 1500 parkeerplaatsen • derde schil: 6000 parkeerplaatsen (incl. natransport)

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 13

Nummering	Voorwaarde
13.2.g	Bij de ontwikkeling van Feyenoord City moeten in de overeenkomsten met eigenaren en huurders afspraken gemaakt worden over eventueel verminderde beschikbaarheid van parkeren tijdens evenementen.
13.2.h	De Gemeente vraagt hierbij om een integrale parkeerstrategie, waarin ook de omgeving (Veranda, Noorderhelling, Sportcampus, Parkstad) wordt meegenomen, bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 13

- **Voorwaarde 13.1** - *Gemeente en Feyenoord sluiten in 2017 een mobiliteitscontract af met daarin duidelijke prestatieafspraken en een voor de Gemeente conveniërende bonus-malusregeling. Onderstaande afspraken (zie 13.1.a t/m 13.1.g) worden daarin opgenomen en verder uitgewerkt. Eventuele financiële consequenties daarvan mogen niet direct of indirect op de Gemeente zelf terugslaan.*

Toetsing Voorwaarde 13.1

Ten aanzien van voorwaarde 13.1 observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- Op 17 september 2018 is de Basisovereenkomst mobiliteit ondertekend door zowel Gemeente als Stadion. De Basisovereenkomst betreft een uitwerking van de gemeentelijke voorwaarden zoals opgenomen in de Position Paper ten aanzien van het mobiliteitsprogramma dat Stadion en de Gemeente in het kader van Feyenoord City wensen uit te voeren en die onderdeel uitmaakt van de gehele rechtsverhouding tussen partijen. Opgenomen is dat partijen het mobiliteitsprogramma uit zullen voeren als vastgelegd in Bijlage 2, en dat deze acties gemonitord zullen worden als vastgelegd in Bijlage 3. Een bonus-malus regeling is vastgelegd in Bijlage 1 bij de overeenkomst.
- Op 17 september 2018 is de Basisovereenkomst, inclusief bijbehorende bijlagen, ondertekend door de Gemeente. Hiermee is een mobiliteitscontract afgesloten dat, gegeven de handtekening van de Gemeente onder dit document, voor de Gemeente conveniërend is op zowel vastgelegde prestatieafspraken als de bonus-malusregeling.
- In de Basisovereenkomst wordt onder 'Overwegingen' punt G het volgende gesteld: "Met de gemaakte afspraken is ook bedoeld een demarcatie van verantwoordelijkheden tussen partijen te maken overeenkomstig de uitgangspunten van de Position Paper en het daarop verder uitgewerkte Mobiliteitsprogramma". In hoofdstuk 1.4.a van de Basisovereenkomst is de volgende tekst die hier verband mee houdt opgenomen: "Partijen voeren het Mobiliteitsprogramma uit zoals gehecht aan deze Basisovereenkomst als bijlage "mijlpalen en acties" en bijlage "monitoring".

Ieder der Partijen voert het deel van het Mobiliteitsprogramma waarvoor zij verantwoordelijk is voor eigen rekening en risico uit". Laatstgenoemde passage geeft aan dat Stadion verantwoordelijk is voor het door haar uit te voeren deel van het mobiliteitsprogramma. Ook als een deel van de aan haar toebehorende activiteiten in het kader van het mobiliteitsprogramma wordt uitbesteed aan derden, blijft Stadion verantwoordelijk voor eigen rekening en risico voor dit deel van de activiteiten. Op deze manier is geregeld dat eventuele financiële consequenties niet op de Gemeente zullen terugslaan (wanneer het aandeelhoudersperspectief buiten beschouwing wordt gelaten).

- De acties die verband houden met het mobiliteitsplan zijn uitgewerkt in de Demarcatie waarin een duidelijk overzicht is opgenomen van de activiteiten en investeringen op het raakvlak Stadion – Gebiedsontwikkeling waarbij is aangegeven welke partij verantwoordelijk is voor de activiteit/investering (Gemeente, Stadion of STIGAM)
- De Basisovereenkomst is niet afgesloten in 2017 als genoemd in de voorwaarde. Echter, is dit door verschuiving van de planning van het Project een logisch gegeven.

Conclusie Voorwaarde 13.1

Met het ondertekenen van de Basisovereenkomst, waarbij in de bijlagen prestatieafspraken en een bonus-malusregeling zijn opgenomen, wordt aan voorwaarde 13.1 voldaan.

Voorwaarde 13.1.a - *Voor de gemeentelijke medewerking aan Feyenoord City is het van belang dat ook het Feyenoord- deel van de maatregelen wordt uitgevoerd en dat daarover voldoende zekerheid is op het moment dat de realisatie start. De Gemeente gaat ervan uit dat alle partijen die deelnemen aan Feyenoord City de ambities van het mobiliteitsplan onderschrijven en de doelstellingen van het mobiliteitsplan onderschrijven en gaan bereiken. Dit dient in de overeenkomst waarmee partijen zich aan Feyenoord City verbinden te worden vastgelegd, alsmede de concrete inspanningen waartoe partijen zich verbinden.*



Toetsing Voorwaarde 13

Toetsing Voorwaarde 13.1.a

Ten aanzien van voorwaarde 13.1.a observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In hoofdstuk 4 passage a van de Basisovereenkomst staat het volgende opgenomen: "Partijen voeren het Mobiliteitsprogramma uit zoals gehecht aan deze Basisovereenkomst als bijlage "mijlpalen en acties" en bijlage "monitoring". Ieder der Partijen voert het deel van het Mobiliteitsprogramma waarvoor zij verantwoordelijk is voor eigen rekening en risico uit". Daarnaast staat opgenomen dat door partijen optimale inspanning zal worden geleverd om het mobiliteitsprogramma goed uit te voeren. In bijlage 2 worden de mijlpalen en hiertoe uit te voeren specifieke acties voor zowel Stadion als Gemeente per jaar beschreven.
- Volgens hoofdstuk 5 "Bonus-malusregeling" van de Basisovereenkomst, zullen er consequenties zijn in de vorm van een "boete" of "bonus" (vanuit de Gemeente) indien Stadion de resultaatsverplichtingen niet nakomt of overstijgt.
- Zoals beschreven in hoofdstuk 7 "Inhoudelijke uitgangspunten" van de Basisovereenkomst, "staat het Partijen vrij de uitvoering geheel of ten dele te laten uitvoeren door derden. De betreffende Partij blijft evenwel verantwoordelijk voor de uitvoering van het Mobiliteitsprogramma, of overeengekomen wijzigingen of aanpassingen daarop, zoals bedoeld in deze Basisovereenkomst".
- We observeren dat in de Basisovereenkomst is opgenomen dat het partijen, en dus ook Stadion, vrij staat om derden in te schakelen voor de uitvoering van het mobiliteitsprogramma. Echter staat ook opgenomen dat Stadion in een dergelijk geval altijd zelf verantwoordelijk blijft voor de uitvoering hiervan ("voor eigen rekening en risico"). Met de ondertekening van de Basisovereenkomst door Stadion is hiermee ondervangen dat de doelstellingen in het mobiliteitsprogramma zullen worden nagestreefd door Stadion, ook in het geval een derde partij wordt ingeschakeld. Dit staat tevens letterlijk opgeschreven in Bijlage 2 van de Basisovereenkomst:
 - "Met het contract borgen de partijen dat de gemaakte afspraken

op het gebied van mobiliteit wederzijds worden nagekomen". Indien dit niet het geval is zullen hier consequenties in de vorm van een boete aan vast hangen.

Naast bovenstaande merken wij op dat de Position Paper vastgelegd is in 2017. Inmiddels is STIGAM toegevoegd als partij die het mobiliteitsplan, naast Stadion en Gemeente, mede zal vormgeven. Een en ander inzake de taakverdeling en het onderschrijven van de ambities is vastgelegd in de volgende Documentatie:

- In de Raamovereenkomst hebben we kunnen constateren dat de Raamovereenkomst de overkoepelende ambitie van Feyenoord City onderschrijft.
- In de Driepartijenovereenkomst kunnen we constateren dat het Position Paper ten alle tijden leidend is en overkoepelende ambities met betrekking tot het Project Feyenoord City worden onderschreven.
- Masterplan – In het Masterplan worden vervolgens de ambities en hoofdstructuur van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City vastgelegd.
- In hoofdstuk 4 van het Masterplan wordt ingegaan op de afzonderlijke ontwikkelgebieden en worden per ontwikkelgebied de uitgangspunten en ambities met onder andere referentiebeelden vastgelegd. Tevens is bij ieder ontwikkelgebied een voorbeelduitwerking gevoegd die laat zien tot wat voor stuk stad de voorbeelduitwerking zou kunnen leiden. Mobiliteit is een integraal onderdeel van het Masterplan.
- De Demarcatie betreft een meer uitgewerkt beeld van het Masterplan. In de Demarcatie worden de activiteiten en investeringen op het raakvlak Stadion – Gebiedsontwikkeling genoemd, evenals de verantwoordelijkheden per partij (Gemeente, Stadion, STIGAM). Mobiliteit is één van de onderdelen van de Demarcatie waarvoor dit het geval is.

Conclusie Voorwaarde 13.1.a

Met het sluiten van bovengenoemde overeenkomsten is door Gemeente,



Toetsing Voorwaarde 13

Stadion en STIGAM bevestigt dat zij de overkoepelende ambities ten aanzien van het Project onderschrijven. Tevens wordt door deze partijen in de verschillende overeenkomsten bevestigd dat, in het geval derden worden ingehuurd voor de uitvoering van het mobiliteitsplan, partijen zelf verantwoordelijk blijven. In de Demarcatie, die als bijlage bij de Driepartijenovereenkomst is overeengekomen, is sprake van een uitgewerkte beschrijving van de activiteiten en is per activiteit aangegeven wie verantwoordelijk is voor de uitvoering/investering. Met voorgenoemde wordt aan voorwaarde 13.1.a voldaan.

Voorwaarde 13.1.b - De Gemeente gaat er vanuit dat Feyenoord met haar partners uitvoering geeft aan de belangrijkste bouwstenen van het mobiliteitsplan:

- Koppeling ticket aan vervoerswijze, voor zowel Feyenoord-evenementen als andere evenementen
- Opzetten arrangementen, gericht op zowel vervoerswijzekeuze als peak shaving
- Afspraken met vervoerders over capaciteit ten tijde van evenementen
- Verbeteren kwaliteit alternatieve vervoerswijzen

Toetsing Voorwaarde 13.1.b

Ten aanzien van voorwaarde 13.1.b observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- Bijlage 2 bij de Basisovereenkomst beschrijft de uitgangspunten waarop de strategie van het mobiliteitsplan gebaseerd is. Deze zien toe op het optimaliseren van het spreiden van bezoekers over verschillende vervoerswijzen, het tijdstip van reizen en het nemen van verschillende routes. Daarnaast moeten een goede doorstroming van het wegennet, het beperken van (parkeer)overlast en een veilige verkeerssituatie geborgd worden.
- In het kader van deze uitgangspunten zijn vervolgens in Bijlage 2 een aantal mijlpalen en actiepunten geformuleerd die overeenkomen met de

bouwstenen als omschreven in voorwaarde 13.1.b. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Verkenning naar vervoer over water: beschikbaarheid en type schepen.
- Overleg met vervoerders (NS, RET, Arriva, Connexion) over all-in tickets.
- Introductie all-in tickets voor beperkte doelgroep: parkeren eerste schil, P+R Beverwaard, en/of openbaar vervoer. Communicatie richting doelgroep.
- Overleg met NS over inzet extra treinen die bij evenementen stoppen op NS-station Rotterdam Station.
- Georganiseerd busvervoer vanuit minimaal 15 locaties (grote supportersconcentraties op 20 tot 40km afstand zonder goed OV-alternatief). Inclusief inhuur bussen, vertreklocatie en route, begeleiding en kaartverkoop (probeerkaartje).
- Alle nieuwe seizoenkaarten worden voor het seizoen 2019/2020 alleen maar als all-in ticket verkocht.

- Bovenstaand is beschreven op welke manier de bouwstenen van het mobiliteitsplan zijn meegenomen in het mobiliteitsplan als onderdeel van de Basisovereenkomst. Stadion geeft aan zich met het tekenen van de Basisovereenkomst in feite verbonden te hebben tot het uitvoeren van de acties als beschreven in Bijlage 2. Daarnaast is in de toetsing van 13.1.a naar voren gekomen dat er consequenties zijn verbonden aan het niet uitvoeren van de acties in de vorm van een malus.

In het kader van de uitvoering van de in Bijlage 2 opgenomen acties geeft Stadion aan de volgende stappen te hebben genomen:

- Ticketing: Op dit moment worden voor zowel wedstrijden van de BVO als andere evenementen bij de aanschaf van een kaartje via de ticketing portal automatisch een parkeerkaart en kaartje voor bus 12 aangeboden. De komende periode zullen hier ook andere modaliteiten aan worden toegevoegd. De tram- en buslijnen van de RET zijn vanwege de sponsorovereenkomst met BVO reeds gratis beschikbaar. Op de website van Feyenoord (feyenoord.nl/bus-12) zien wij terug dat een ticket voor Bus 12 €5,- kost. Bij overige evenementen (bijv. KNVB, Mojo) wordt in



Toetsing Voorwaarde 13

samenspraak met de organisator al het volledige mobiliteitspallet aangeboden bij aanschaf van tickets.

- Arrangementen: Voor de zakelijke bezoekers zijn bij wedstrijden van de BVO reeds diverse arrangementen beschikbaar bestaande uit een parkeerkaart, vervoegde toegang en diner/borrel mogelijkheden. Voor reguliere supporters is het stadion bij Europa League wedstrijden afgelopen seizoen eerdere open gegaan en is er aandacht geweest voor voldoende drankuitgifte en muzikaal entertainment middels een DJ. Dit heeft reeds geleid tot eerdere aanwezigheid en betere spreiding van reguliere supporters. Voor dit seizoen staan daar meer acties voor ingepland.
- Afspraken vervoerders ten aanzien van capaciteit: Met een aantal vervoerders zijn afspraken gemaakt of lopen gesprekken. Stadion meldt de laatste stand van zaken:
 - Met de RET is middels een sponsorovereenkomst afgesproken dat supporters op vertoon van hun tickets gratis met de bus en tram mogen reizen bij wedstrijden van de BVO in de Kuip. RET levert hiervoor de capaciteit.
 - Met de NS zijn goede operationele afspraken over het openen van station Rotterdam Stadion (evenementenhalte) en het vervoer van bezoekers naar De Kuip. De komende periode wordt gewerkt aan meer structurele afspraken om zo de potentie van treinvervoer naar de Kuip maximaal te benutten.
- Gemeente geeft aan dat de NS bleek niet bereid om met individuele clubs afspraken te maken. Door inschakeling van de Rotterdamse wethouder Verkeer & Vervoer wordt getracht opnieuw het gesprek aan te gaan met de NS over gecombineerde kaarten (NS/bezoek evenement in het stadion).
- In het Actieplan staat vermeld dat door de afgeronde aanbestedingen van de Provincie Zuid-Holland en de overheden rondom Rotterdam (Metropool Regio Rotterdam en Den Haag, de Gemeente en Havenbedrijf) er nieuwe mogelijkheden liggen om vervoer over water naar de Kuip verder te ontwikkelen.

- Op de website van de Provincie Zuid-Holland lezen we dat het vervoer van personen middels een waterbus tussen Rotterdam en Drechtsteden is verleend aan de combinatie Aqualiner en Swets ODV. Dit zal effectief zijn vanaf 1 januari 2022.
- Op de website van de Rotterdamse Watertaxi lezen we dat Watertaxi de opdracht heeft verworven ten aanzien van personenvervoer over water in Rotterdam en Schiedam, idem per 1 januari 2022.

- Stadion is hiertoe in gesprek met beide concessiehouders. Stadion geeft aan dat gesprekken zijn positief en gaan leiden tot concrete acties in 2022 (met in 2021 enkele pilotprojecten). Het gaat hier dan om het reguliere lijnvervoer over water en specifiek het evenementenvervoer over water.
- Stadion geeft verder aan dat er een concreet plan ligt voor de uitbreiding van Bus 12. Dit wordt in seizoen 2020-2021 uitgevoerd. Bus 12 is een service die door Feyenoord wordt aangeboden aan supporters die woonachtig zijn in gebieden waar het reguliere openbaar vervoer geen goede mogelijkheden biedt om De Kuip binnen een redelijke reistijd te bereiken. Deze service heeft ook een positief effect op de peak shaving aangezien de aankomst- en vertrektijden door Feyenoord geprogrammeerd worden.
- Verbeteren kwaliteit alternatieve vervoerswijzen: om meer mensen met de fiets te laten komen, is de capaciteit van de fietsenstallingen uitgebreid. Tevens is er ook een bewaakte fietsenstalling opgezet. Verder zijn er afspraken gemaakt met de aanbieders van deelscooters om de stallingsmogelijkheden bij de wedstrijden en andere evenementen te verruimen.
- Stadion geeft aan dat daarnaast veel energie wordt gestoken in het beschikbaar houden van de bestaande infrastructuur. Traditioneel wordt er veel onderhoud gepland in de zomermaanden en in de avonden en weekenden. Dit zijn momenten waarop juist evenementen zijn in de Kuip. Middels structurele contacten met o.a. Prorail, NS, Rijkswaterstaat en Gemeente wordt er vroegtijdig input gegeven over het evenementenprogramma in De Kuip, waardoor er vaak nog kan worden



Toetsing Voorwaarde 13

bijgestuurd in de planning van het onderhoud om te voorkomen dat er bepaalde modaliteiten zoals het OV niet of veel minder beschikbaar zijn.

- Verder geeft Stadion aan dat er elk jaar een actieplan mobiliteit wordt opgesteld waarin de acties voor het behalen van de mijlpalen voor zowel Gemeente als Stadion voor komend jaar zijn opgenomen. In hoofdstuk 3 van het Actieplan zien wij inderdaad een uiteenzetting van de acties die door het Stadion en Gemeente in het seizoen 2020-2021 zullen worden uitgevoerd. Deze acties komen overeen met de mijlpalen beschreven in Bijlage 2. Tevens zien wij in hoofdstuk 2 van het Actieplan een terugblik over het seizoen 2019-2020 terug waar de belangrijkste inzichten uit Monitoring 2019 alsmede de voortgang van inspanningen die het Stadion en Gemeente met elkaar hebben afgesproken.
- Ook geeft Stadion aan dat elk jaar bij vooraf geselecteerde wedstrijden/evenementen metingen worden uitgevoerd die worden gepresenteerd in monitoring rapporten. In Monitoring 2019 zien wij inderdaad terug dat evenement en wedstrijden als meetmomenten zijn genomen om de voortgang te meten van de in het mobiliteitscontract gestelde mijlpalen als in Bijlage 2. Deze meetmethode is gebaseerd op de methoden bepaald in Bijlage 3.

Conclusie Voorwaarde 13.1.b.

De hierboven beschreven ontwikkelingen geven aan dat Stadion uitvoering geeft aan de bouwstenen van het mobiliteitsplan als beschreven in voorwaarde 13.1.b. Hiernaast is Stadion met het tekenen van de Basisovereenkomst gebonden aan de uitvoering van de acties in Bijlage 2. Hiermee wordt aan voorwaarde 13.1.b voldaan. Echter, ligt de realisatie van het Project in de toekomst. De te maken afspraken met de NS zijn een (belangrijk) onderdeel van de Basisovereenkomst gegeven zij ten tijde van evenementen grote supportersstromen zullen vervoeren.

13.1.c.1 - Uitwerking mobiliteitsplan in een jaarlijks te actualiseren programma, waarin de eerstvolgende twee jaar concreet zijn uitgewerkt. De Gemeente begrijpt dat een gedetailleerd stappenplan tot 2023 niet realistisch

is. Er moet immers getoetst worden welke maatregelen werken en welke niet, waarmee het maatregelenpakket geoptimaliseerd wordt. Tegelijk is het vanaf nu werken aan een programma, waarmee het beoogde mobiliteitsprofiel in 2023 kan worden bereikt, cruciaal. De Gemeente verwacht van Feyenoord dat zij het voortouw neemt in het opzetten van een integraal programma waarin informatievoorziening, koppeling ticket aan vervoerswijze, verbeteren alternatieven en beperken huidige parkeren (in relatie tot handhaving en werkzaamheden) zijn opgenomen. Vanuit haar publieke verantwoordelijkheid ten aanzien van veiligheid en inrichting van de publieke ruimte zal de Gemeente dit programma toetsen.

Toetsing Voorwaarde 13.1.c.1

Ten aanzien van voorwaarde 13.1.c.1 observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- Voorwaarde 13.1.c.1 stelt dat er een mobiliteitsplan wordt uitgewerkt in een jaarlijks te actualiseren programma, waarin de eerstvolgende twee jaar concreet zijn uitgewerkt. Er wordt verwacht dat Stadion het voortouw neemt in het opzetten van een integraal programma waarin de in de voorwaarde genoemde punten zijn opgenomen.
- Hiertoe hebben Stadion en Gemeente de Basisovereenkomst en Bijlage 2 opgesteld. Bijlage 2 beschrijft de inspanningen die Stadion en Gemeente zullen leveren voor het behalen van de (tussen)mijlpalen in het kader van het mobiliteitsprogramma. Deze zijn geconcretiseerd in de vorm van acties per jaar. Zoals beschreven onder 13.1.b zijn in Bijlage 2 acties opgenomen die toezien op informatievoorziening, koppeling ticket aan vervoerswijze, verbeteren alternatieven en beperken huidige parkeren.
- Hiernaast geeft Stadion aan dat door Gemeente en Stadion elk jaar een actieplan wordt opgesteld met daarin de acties voor het behalen van de mijlpalen voor dat jaar. Een dergelijk actieplan is tevens opgesteld voor 2020-2021.

Conclusie Voorwaarde 13.1.c.1

Met het opstellen van Bijlage 2 en het jaarlijkse actieplan wordt aan voorwaarde 13.1.c.1 voldaan.



Toetsing Voorwaarde 13

13.1.c.2 - Uitwerking van een incentiveregeling, waarbij het niet halen van mijlpalen en niet uitvoeren van het jaarlijks programma verbonden wordt met de uitkering aan de BVO. Zolang er geen sprake is van een organisatiestructuur met een uitkering aan de BVO dienen hier andere afspraken over gemaakt te worden.

Toetsing Voorwaarde 13.1.c.2

- Ten aanzien van voorwaarde 13.1.c.2 observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:
- Zoals beschreven in hoofdstuk 1.5 "Bonus-malusregeling" van de Basisovereenkomst geldt er een financiële incentive die is gebaseerd op monitoring van de beoogde mijlpalen. Hier staat het volgende opgenomen: "Indien a) Feyenoord de evidente resultaatsverplichtingen die voortvloeien uit het Mobiliteitsprogramma niet nakomt en b) Feyenoord gezien het vastgelegde in het Actieplan in onvoldoende mate inspanningen heeft verricht om de mijlpalen uit het Mobiliteitsprogramma te halen en in het navolgende Actieplan geen inspanningen heeft opgenomen om de achterstand ten opzichte van het beoogde resultaat, heeft Gemeente indien daardoor met meer dan 25% wordt afgeweken van het beoogde resultaat, zoals vastgesteld in de bijlage "mijlpalen en acties", het recht om aan Feyenoord een 'malus' op te leggen. Andersom geldt dat indien a) Feyenoord een prestatie behaalt die de afgesproken prestatie met 25% of meer overstijgt en b) er sprake is van een duurzame verbetering in die zin dat er geen relatie ligt met incidentele externe omstandigheden en c) Feyenoord daartoe extra inspanningen heeft gepleegd welke zijn goedgekeurd in de Stuurgroep, de Gemeente tegelijk met de erfpachtcanon die geldt voor de erfpacht van de grond onder het nieuwe voetbalstadion binnen de Ontwikkellocatie van Feyenoord City een 'bonus' bestaande uit een vast bedrag ten gunste lat komen van Feyenoord."
- Daarnaast staat in het Investeringsmemorandum het volgende over het eventuele effect van de malus op de Gemeente: "Er is een bonus/malus regeling opgenomen die gekoppeld is aan de mijlpalen. Stadion Feijenoord zal er indien nodig op toezien dat een eventuele malus niet indirect ten laste komt van de Gemeente Rotterdam via haar aandeelhouderschap,

bijvoorbeeld door de malus op te vangen binnen de operationele kosten van de stadionexploitatie."

Conclusie Voorwaarde 13.1.c.2

In Bijlage 1 is opgenomen dat deze malus bestaat uit een vast bedrag dat jaarlijks oploopt tot een maximum van €3,5m in 2023. Voor het bepalen van de hoogte van de vaste bedragen is voor elke mijlpaal de 'onrendabele top' voor het uitvoeren van het Stadion-deel van het mobiliteitsprogramma berekend en wordt aan Stadion opgelegd wanneer er sprake is van een afwijking van 25% of meer op de indicatoren in relatie tot wedstrijden van Feyenoord, KNVB interlandwedstrijden, en niet-voetbal evenementen. De betaling van de malus vindt plaats via dezelfde lijn als de erfpachtcanon die geldt voor de erfpacht van de grond onder het nieuwe voetbalstadion binnen de ontwikkellocatie van Feyenoord City. In de Basisovereenkomst staat dat de bonus of malus "via dezelfde lijn als de erfpachtcanon die geldt voor de erfpacht van de grond onder het nieuwe voetbalstadion binnen de Ontwikkellocatie van Feyenoord City". Verder constateren we dat Stadion, indien nodig, een malus niet (indirect) ten laste zal komen en bijvoorbeeld zal opvangen in de operationele kosten van de stadionexploitatie. Gegeven bovenstaande constatering, wordt aan voorwaarde 13.1.c.2 voldaan.

Voorwaarde 13.1.d - Feyenoord maakt op de verschillende aspecten van het mobiliteitsplan waarbij de kennis niet evident in huis is afspraken met professionele partijen met ervaring op het betreffende aspect over hun betrokkenheid bij de voorbereiding en/of uitvoering van de maatregelen.

Toetsing Voorwaarde 13.1.d

Ten aanzien van voorwaarde 13.1.d hebben we van Gemeente en Stadion het volgende vernomen:

Stadion heeft in het kader van bovenstaande voorwaarde:

- Per april 2018 een mobiliteitsmanager in vaste dienst genomen die vanuit zijn expertise ondersteunt bij het uitvoeren van het deel van het mobiliteitsplan waarvoor Feyenoord verantwoordelijk is



Toetsing Voorwaarde 13

- Bij het opzetten van het mobiliteitsprogramma is XTNT als gespecialiseerd bureau in mobiliteit en gedragsverandering ingehuurd. Dit bureau zal tevens betrokken zijn bij het uitwerken van het programma.
- Inmiddels wordt op verschillende vlakken gebruik gemaakt van externe partijen, o.a. voor georganiseerd busvervoer, livecrowd voor social media.
- Sinds 2018-2019 is het Operationeel Mobiliteits Centrum ("OMC") actief. Hierin zitten gedurende een evenement alle partijen die een rol hebben bij de mobiliteit rondom een wedstrijd/evenement waaronder Stadion, SMG (verkeersregelaars), Politie, RET NS, Prorail en Livecrowd. Op afstand zijn Gemeente een Rijkswaterstaat aangehaakt. Vanuit het OMC wordt de gehele verkeersafwikkeling rondom Stadion gemonitord en daar waar nodig ingegrepen. Focus ligt hierbij niet alleen op doorstroming, maar ook op bijvoorbeeld parkeeroverlast in de omliggende wijken. Bij geconstateerde excessen wordt vanuit het OMC Handhaving aangestuurd. Bovenstaande/hiernaast gestelde is opgenomen in de Q&A in de dataroom van Gemeente en Stadion.

Conclusie voorwaarde 13.1.d

Met bovenstaande acties van Feyenoord wordt (in ieder geval) op een aantal plekken externe kennis in huis gehaald om te ondersteunen bij de voorbereiding en/of uitvoering van het mobiliteitsplan. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde 13.1.d.

13.1.e - Tijdig, doch uiterlijk voor start realisatie van het stadion, heeft Feyenoord afspraken met vervoerders over de beschikbare capaciteit, die benodigd is voor het nieuwe stadion

Toetsing Voorwaarde 13.1.e

Ten aanzien van voorwaarde 13.1.e hebben we van Stadion (in november 2020) ten aanzien van de afspraken met vervoerders vernomen. Hiervoor verwijzen we naar hetgeen opgenomen onder voorwaarde 13.1.b.

- Gegeven het feit dat er:
 - Met de RET reeds een overeenkomst bestaat inzake het reizen met de bus/tram gedurende wedstrijden en de in te zetten capaciteit.
 - Gesprekken met de NS opgestart zijn met het doel om structurele afspraken te maken over het treinvervoer naar de Kuip.
 - Er twee concessies voor openbaar vervoer voor water zijn aanbesteed, en
 - Er een concreet plan ligt voor de uitbreiding van Bus 12

Kan gesteld worden dat Feyenoord bezig is met het concretiseren van afspraken met vervoerders.

Conclusie Voorwaarde 13.1.e

Er zit overlap tussen voorwaarde 13.1.e en 13.1.b met betrekking tot de afspraken met vervoerders. Net als bij voorwaarde 13.1.b observeren we dat in Bijlage 2 van de Basisovereenkomst uitgangspunten zijn gesteld waarop de strategie van het mobiliteitsplan is gebaseerd. Deze zien toe op het optimaliseren van het spreiden van bezoekers over verschillende vervoerswijzen, het tijdstip van reizen en het nemen van verschillende routes. Stadion geeft aan zich met het tekenen van de Basisovereenkomst in feite verbonden te hebben tot het uitvoeren van de acties als beschreven in Bijlage 2. Daarnaast is naar voren gekomen bij voorwaarde 13.1.a dat er consequenties zijn verbonden aan het niet uitvoeren van de acties in de vorm van een malus. Hiermee kan gesteld worden dat voorwaarde 13.1.e geborgd is.

In de initiële planning uit de Position Paper werd uitgegaan van start van de bouw per 1 december 2019. Deze planning is inmiddels verschoven met een beoogde start bouw in 2022. In achtting genomen de verplaatste tijdslijnen, adviseren we de Gemeente scherp te zijn op de verdere uitwerking van de verantwoordelijkheden die er zijn door de Basisovereenkomst.



Toetsing Voorwaarde 13

13.1.f - Feyenoord stelt een of meerdere terugvalscenario's op, zodat in het geval de gedragsverandering niet geheel bereikt wordt, de exploitatie van het stadion niet in gevaar komt en de overlast in de omgeving beperkt is. Hierbij hoort ook de mogelijkheid om meer parkeerplaatsen in de omgeving te organiseren.

13.1.g - In aanvulling op het bovenstaande het aanbod van tenminste 2500 extra parkeerplaatsen tijdens wedstrijden en evenementen te waarborgen in de tweede en derde schil op bestaande of nieuwe parkeerterreinen en deze, als standaard, op te nemen in het mobiliteitsprogramma.

De Gemeente heeft aangegeven voorwaarde 13.1.f nader gespecificeerd te hebben in voorwaarde 13.1.g. Hiermee dienen de 2500 extra voorwaarden als genoemd in 13.1.g als invulling van de terugvalscenario's in 13.1.f.

Toetsing Voorwaarde 13.1.f en 13.1.g

Ten aanzien van voorwaarde 13.1.f en 13.1.g observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In de Notitie parkeren staat beschreven dat er door de Gemeenteraad als amendement op de Position Paper is besloten om 2.500 extra parkeerplaatsen op te nemen in de 2e schil voor het geval er sprake is van een tegenvallende modal shift. Deze zogenaamde terugvaloptie is opgenomen in Bijlage 2 bij de Basisovereenkomst.

Conclusie Voorwaarde 13.1.f en 13.1.g

Het terugvalscenario als in voorwaarde 13.1.f genoemd, en verder gespecificeerd in 13.1.g, is opgenomen in Bijlage 2 bij de Basisovereenkomst als amendement op deze overeenkomst. Hiermee is aan voorwaarde 13.1.f en 13.1.g voldaan.

Voorwaarde 13.2 - Buiten de maatregelen in het gemeentelijk maatregelenpakket, zijn ook in de businesscases van het stadion en Feyenoord City fysieke maatregelen genomen. Feyenoord City heeft hiermee

de verplichting deze ook daadwerkelijk te realiseren. De Gemeente zal toezien dat dit vastgelegd is in overeenkomsten met betreffende partijen, waarbij een realisatieplicht voor het gehele pakket bereikt moet zijn bij start bouw van het nieuwe stadion.

Gemeente geeft aan dat er sprake is van een realisatieplicht, als bedoeld in 13.2, wanneer er sprake is van vastlegging van de fysieke maatregelen in overeenkomsten met betreffende partijen.

Toetsing Voorwaarde 13.2

Ten aanzien van voorwaarde 13.2. observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

Ten behoeve van het realiseren van de fysieke maatregelen als benoemd onder 13.2 is door partijen een aantal documenten opgesteld waarin wordt geborgd dat de fysieke maatregelen uitgevoerd zullen worden

- In de Driepartijenovereenkomst kunnen we constateren dat het Position Paper ten alle tijden leidend is en overkoepelende ambities met betrekking tot het Project Feyenoord City worden onderschreven.
- In het Masterplan worden vervolgens de ambities en hoofdstructuur van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City vastgelegd. In hoofdstuk 4 van het Masterplan wordt ingegaan op de afzonderlijke ontwikkelgebieden en worden per ontwikkelgebied de uitgangspunten en ambities met onder andere referentiebeelden vastgelegd. Tevens is bij ieder ontwikkelgebied een voorbeelduitwerking gevoegd die laat zien tot wat voor stuk stad de voorbeelduitwerking zou kunnen leiden. De fysieke maatregelen waarover wordt gesproken in voorwaarde 13.2 worden hierin meegenomen. Voorbeelden hiervan zijn:
 - Pagina 62 - ca. 5.000 parkeerplaatsen voor fietsers rond het nieuwe stadion en bij De Strip.
 - Pagina 67 - een kaart die 200 bus parkeerplaatsen toont in en rond het nieuwe stadion.
 - Pagina 66 - Hier wordt gesproken over het scheiden van verkeersstromen "met een verticale scheiding (bijv. een brug over



Toetsing Voorwaarde 13

de Stadionweg van het nieuwe stadion naar het station Stadionpark)."

- o Pagina 71 – Hier wordt gesproken over een tijdelijk voetgangersviaduct "vanaf de Strip Noord over het Varkenoordsviaduct naar de looproute langs de Olympiaweg. Dit tijdelijke viaduct kan vervallen als in fase 4 De strip volledig is gerealiseerd."
- Het Masterplan (dat de algehele strategie en ambitie, alsmede de uitgangspunten per deelgebied voor het Project, omschrijft) is door de Gemeenteraad in de openbare vergadering van 28 november 2019 vastgesteld (zie Raadsbesluit bij Masterplan).
- In de Demarcatie zijn de plannen uit het Masterplan verder uitgewerkt. In dit document worden de activiteiten en investeringen op het raakvlak Stadion – Gebiedsontwikkeling genoemd, evenals de verantwoordelijkheden per partij (Gemeente, Stadion, STIGAM).

Conclusie Voorwaarde 13.2

Met afgesloten overeenkomsten worden de verantwoordelijkheden van Gemeente, STIGAM en Stadion vastgelegd. Gegeven voorwaarden 13.2.a t/m 13.2.h specifiek invulling geven aan voorwaarde 13.2, zal de toetsing van voorwaarde 13.2 via deze sub voorwaarden plaatsvinden.

Voorwaarde 13.2.a - *Feyenoord City is verantwoordelijk voor de volgende aspecten: Realisatie van voldoende fietsparkeerplaatsen passend bij de behoefte. Dit betreft minimaal 5000 plaatsen.*

Toetsing Voorwaarde 13.2.a

Ten aanzien van voorwaarde 13.2.a observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- Op pagina 62 van het Masterplan wordt beschreven dat er verschillende modaliteiten worden ontvlochten om de auto het alternatief te laten zijn in plaats van de standaard. "Voor fietsers komen circa 5.000 parkeerplaatsen rond het Nieuwe Stadion en bij de Strip, goed bereikbaar vanaf de

fietsroutes uit alle windrichtingen." STIGAM heeft hierbij aangegeven dat in fase 1 van het Project in ieder geval 3.000 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd zullen vanuit de gebiedsontwikkeling.

- Dit zien we terug in de door Gemeente, Stadion en STIGAM overeengekomen Demarcatie. Hierin staat aangegeven dat het realiseren van fietsparkeerplaatsen buiten het nieuwe stadion, op overeengekomen locaties ten westen en oosten van het spoor, onder de verantwoordelijkheid van STIGAM valt. Hierbij is gespecificeerd dat het gaat om 3.000 fietsparkeerplaatsen in de gebiedsontwikkeling op plekken conform het mobiliteitsplan.
- Daarnaast vinden we in de Demarcatie terug dat het realiseren van fietsparkeerplaatsen in het nieuwe stadion, aan het Mallegatpark en de Piet Smitkade, zal worden uitgevoerd door Stadion. Hier gaat het om 2.000 fietsparkeerplaatsen.
- De NvU Waterfront betreft een verdere uitwerking en concretisering van het Masterplan d.d. oktober 2019 en beschrijft de toepassing zijnde beleidskaders, de ambities voor het programma en van de openbare ruimte en technische randvoorwaarden. Het Masterplan is op haar beurt vertaald in het Bestemmingsplan, dat in december 2020 door de Gemeenteraad is vastgesteld. In het NvU Waterfront wordt gesproken over stallingsmogelijkheden voor minimaal 5.000 fietsen in de directe nabijheid van het nieuwe stadion, gekoppeld aan aanrijdroutes. Dit is als volgt uitgewerkt: een stalling voor 1.500 fietsen onder het Varkenoordsviaduct (oostzijde spoor) en in het stadion komt, nabij de opgang vanaf de Piet Smitkade een fietsenstalling voor 1.000 fietsen. Daarnaast komen er nog stallingen voor 2.500 fietsen nabij het Mallegatpark en nabij de opgang Rosestraat.
- In het Bestemmingsplan lezen we terug (op pagina 53 en 105) dat bij opening van het stadion voldoende fietsparkeerplaatsen (5.000 in het plangebied) gerealiseerd zullen worden.



Toetsing Voorwaarde 13

Conclusie Voorwaarde 13.2.a

Gegeven hetgeen opgenomen in bovengenoemde Documentatie kan worden gesteld dat deze fysieke maatregel is vastgelegd in de overeenkomsten en er op basis hiervan een realisatieplicht bestaat bij partijen, als beschreven onder voorwaarde 13.2. Hiermee is voldaan aan voorwaarde 13.2.a.

Voorwaarde 13.2.b - Realiseren en organiseren van voldoende parkeerplaatsen.

Voorwaarde - 13.2.f Feyenoord verplicht zich om het parkeren te organiseren in de drie in het mobiliteitsplan opgenomen schillen. Voor start bouw van het stadion dienen hier conveniërende overeenkomsten over te zijn ten aanzien van de beschikbaarheid van de parkeerplaatsen.

Uitgangspunt hierbij is:

- eerste schil: 2500 parkeerplaatsen
- tweede schil: 1500 parkeerplaatsen
- derde schil: 6000 parkeerplaatsen (incl. natransport)"

Voorwaarde 13.2.b uit de Position Paper is nader gespecificeerd in Voorwaarde 13.2.f. Zodoende worden 13.2.b en 13.2.f hier tezamen behandeld.

Toetsing Voorwaarde 13.2.b en 13.2.f

Ten aanzien van voorwaarde 13.2.f observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In Bijlage 2 bij de Basisovereenkomst zien wij in tabelvorm de volgende aantallen parkeerplaatsen terug bij realisatie van het nieuwe stadion (ten tijde van de Basisovereenkomst per 2023). Dit betreft het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor bezoekers van het nieuwe stadion:
 - Eerste schil: 2.500 parkeerplaatsen
 - Tweede schil: 1.500 parkeerplaatsen
 - Derde schil: 6.400 parkeerplaatsen

- Hiernaast wordt in Bijlage 2 geobserveerd dat in mei 2017, als amendement op de Position Paper, is gesteld (door Gemeente/Stadion) dat aanvullend als voorwaarde geldt dat er tenminste 2.500 extra parkeerplekken in de tweede schil en/of op afstand achter de hand moet worden gehouden voor het geval er sprake is van een tegenvallend resultaat qua modal split.
- In de Notitie Parkeren lezen wij terug dat volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' als kerncijfer voor een stadion in 'sterk stedelijk gebied' gepositioneerd in 'de schil van het centrum' een parkeerkerncijfer gehanteerd wordt met bandbreedte van minimaal 0,04 tot maximaal 0,20 parkeerplaatsen per zitplaats. Deze gebiedsindeling is conform de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets van Gemeente. Voor een stadion met een capaciteit van 63.000 zitplaatsen komt dit neer op minimaal 2.520 en maximaal 12.500 parkeerplaatsen.
- In Notitie Parkeren lezen wij terug dat Gemeente en Stadion zijn overeengekomen dat bij opening van het nieuwe stadion een totaal van minimaal 10.000 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn, exclusief voor bezoekers van het nieuwe stadion. In de Notitie Parkeren wordt verder vermeld dat in september 2018 de Basisovereenkomst door Gemeente en Stadion is gesloten.
- In de Notitie Parkeren wordt verder vermeld dat voor zover dit door de Gemeente geëxploiteerde parkeervoorzieningen betreft, de Gemeente garant staat voor het exclusieve gebruik op betreffende dagen door Stadion en via haar organisatoren van wedstrijden en evenementen waaronder Feyenoord en KNVB. Hierover worden afspraken vastgelegd met betrokken gemeentelijke afdelingen, zoals dit voor wedstrijden en evenementen in De Kuip nu al gewoonlijk is.
- Verder meldt de Notitie Parkeren dat voor zover het privaatrechtelijk geëxploiteerde parkeervoorzieningen zijn, Stadion Feyenoord hiervoor vooruitlopend op de ingebruikname van het stadion overeenkomsten zal sluiten met de betreffende eigenaren:
 - Stadion geeft aan dat er afspraken bestaan met beheerders over het gebruik van de parkeerlocaties in de directe omgeving van de



Toetsing Voorwaarde 13

Kuip (om concreet te zijn P2, P3, P4, P5C, P5G, P7 en P8). Daarnaast kan Stadion bij wedstrijden en evenementen P+R Beverwaard en het evenementenparkeerterrein P10 gebruiken.

- o Verder geeft Stadion aan dat het op dit moment lastig is om overeenkomsten te sluiten voor een situatie in de toekomst. Voor de huidige situatie heeft Stadion structurele afspraken met Q-Park over de inzet van P Zorgboulevard en P Ahoy op het moment dat de parkeerlocaties daar beschikbaar zijn. Stadion geeft aan dat de relatie met Q-Park zo is dat snel geschakeld kan worden naar andere parkeerlocaties, zoals P Zuidplein. Ook zijn er afspraken over de inzet van een parkeerlocatie aan de Schaardijk (in combinatie met bootpendel).
- o Daarnaast meldt Stadion dat vastlegging van de bouwactiviteiten plaatsvindt in de Routekaart Parkeren.
- Hiernaast is het realiseren van de overige parkeerlocaties uit de eerste schil uitgewerkt in de Demarcatie (hiervoor is STIGAM verantwoordelijk)
- Ten aanzien van het natransport observeren we de volgende zaken:
 - o In de Notitie Parkeren staat beschreven dat het parkeren op afstand (derde schil) is gekoppeld aan locaties van waaruit met tramvervoer dan wel pendelbussen de laatste kilometers kunnen worden afgelegd. Berekeningen van de RET tonen aan dat de capaciteit, frequentie en snelheid van het tramvervoer met de beoogde infrastructurele wijzigingen hierop voldoende is uitgerust.
 - o Stadion geeft aan dat met de RET middels een sponsorovereenkomst is afgesproken dat supporters op vertoon van hun tickets gratis met de bus en tram mogen reizen bij wedstrijden van de BVO in de Kuip. RET levert hiervoor de capaciteit. Bij overige evenementen (bijv. KNVB, Mojo) wordt in samenspraak met de organisator het volledige mobiliteitspallet aangeboden bij aanschaf van tickets.
 - o Stadion geeft aan dat, op het moment dat er parkeren-op-afstand locaties worden ingezet, het vervoer hierbij georganiseerd wordt. Dat gebeurt bij P+R Beverwaard en P10 met de tram, bij P Ahoy en P Zorgboulevard met de bus en bij P Schaardijk met de boot.

Het natransport per bus en boot wordt door Stadion zelf georganiseerd, en per wedstrijd/evenement met vervoersmaatschappijen gecontracteerd.

Conclusie Voorwaarde 13.2.b en 13.2.f

In het Bestemmingsplan lezen we op pagina 52 terug dat in wedstrijd- en evenementensituaties wordt uitgegaan van de strategie uit de Basisovereenkomst. Gezien in de Basisovereenkomst de aantal/schillen van de parkeerplaatsen is vastgelegd, is voldaan aan voorwaarden 13.2.b en 13.2.f.

13.2.c - Realiseren van minimaal 200 busparkeerplaatsen voor thuissupporters (in de directe omgeving van het stadion) en 30 busparkeerplaatsen voor uitsupporters (in het stadion).

Toetsing Voorwaarde 13.2.c

Ten aanzien van voorwaarde 13.2.c observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- Op pagina 67 van het Masterplan is een kaart opgenomen die 200 busparkeerplaatsen toont rond het nieuwe stadion.
- In hoofdstuk 11 van Bijlage 2 staat beschreven dat de bouw van het nieuwe stadion de realisatie van minimaal 200 busparkeerplaatsen voor thuissupporters in de directe omgeving van het stadion en 30 parkeerplaatsen voor uitsupporters in het stadion behelst.
- In de Demarcatie zien wij terug dat de realisatie van 200 busparkeerplaatsen is toegewezen aan STIGAM en Gemeente. Van deze 200 busparkeerplaatsen is STIGAM verantwoordelijk voor het realiseren van 100 plaatsen (Mallegatpark en Waterfront), Gemeente is verantwoordelijk voor de overige 100 plaatsen (Collosseumweg en Olympiaweg).
- Tevens is in de Demarcatie opgenomen dat de realisatie en organisatie van de exploitatie van 30 bus parkeerplaatsen voor uitsupporters in het nieuwe stadion is toegewezen aan Stadion.



Toetsing Voorwaarde 13

Conclusie Voorwaarde 13.2.c

Gegeven bovengenoemde observaties kan gesteld worden dat er een realisatieplicht bestaat voor Stadion, Gemeente en STIGAM tot het realiseren van genoemde busparkeerplaatsen middels Basisovereenkomst (Bijlage 2) en de Demarcatie. Hiermee is aan voorwaarde 13.2.c voldaan.

13.2.d - Realiseren van:

- *de voetgangersbrug over de stadionweg (tijdelijke voorziening gedurende fase 1 en 2, permanent bij realisatie fase 3) met voldoende capaciteit voor de stromen tijdens evenementen*
- *de verlenging van de brug over het spoor tot de Strip (overbrugging Olympiaweg) met voldoende capaciteit voor de stromen tijdens evenementen.*

Toetsing Voorwaarde 13.2.d

Ten aanzien van voorwaarde 13.2.d observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In Bijlage 2 staan als onderdeel van de eindmijlpaal de volgende fysieke infrastructuur componenten beschreven:
 - Realisatie van de voetgangersbrug over de Stadionweg (tijdelijke voorziening gedurende fase 1 en 2, permanent bij realisatiefase 3) met voldoende capaciteit voor de stromen tijdens evenementen.
 - Verlenging van de langzaamverkeersbrug over het spoor tot de Strip (fase 3) met voldoende capaciteit voor bezoekersstromen tijdens evenementen.
- In de Demarcatie lezen we de volgende acties terug:
 - Realisatie van een tijdelijke voetgangersbrug over Varkenoordviaduct/Stadionweg door STIGAM.
 - Realisatie van een verkeersbrug over het spoor tussen de Colosseumweg en de Strip tot aan de Olympiaweg door de Gemeente. Hierbij is aangemerkt dat de aansluiting over de Olympiaweg tot aan de Strip onderdeel is van fase 3 van de gebiedsontwikkeling.

- Aansluiting van de verkeersbrug over het spoor op de Strip Noord via de looproute langs de Olympiaweg door STIGAM. Dit is de looproute langs de Olympiaweg tussen de nieuwe spoortraverse en het tijdelijke voetgangersviaduct over de Stadionweg.
- In de NvU Waterfront wordt gesproken over het aanleggen van een voetgangersbrug over het spoor om zo Hillesluis te verbinden met de Strip, met de Kuip, Veranda en het nieuwe stadion.

Conclusie Voorwaarde 13.2.d

Gegeven bovenstaande kan gesteld worden dat in de plannen rekening wordt gehouden met de in 13.2.d genoemde componenten van de gebiedsontwikkeling en er sprake is van een realisatieplicht. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde 13.2.d.

13.2.e - Realiseren van voldoende faciliteiten (in het stadion en het gebied) om peak shaving te faciliteren

Toetsing Voorwaarde 13.2.e

Ten aanzien van voorwaarde 13.2.e observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- In hoofdstuk 3.7 van het Masterplan wordt gesproken over peak shaving ondersteund door een aantrekkelijk programma rond het stadion.
- In Bijlage 2 bij de Basisovereenkomst worden de jaarlijks te behalen doelen m.b.t. peak shaving genoemd.
- Stadion heeft aangegeven dat voor de zakelijke bezoekers bij wedstrijden van de BVO reeds diverse arrangementen beschikbaar zijn bestaande uit een parkeerkaart, vervroegde toegang en diner/borrel mogelijkheden. Voor reguliere supporters is het stadion bij Europa League wedstrijden gedurende het seizoen 2019/2020 eerder open gegaan en is er aandacht geweest voor voldoende drankuitgifte en muzikaal entertainment. Dit heeft reeds geleid tot eerdere aanwezigheid en spreiding van reguliere supporters. Voor dit seizoen (2020/2021) staan daar meer acties voor



Toetsing Voorwaarde 13

ingepland. In het Actieplan lezen we dat samen met de Gemeente op basis van de wedstrijdkalender 2020-2021 een selectie van wedstrijd wordt gemaakt waarvan op basis van de combinatie van dag, tijdstip en profiel de verwachting is dat de overlast op het gebied van mobiliteit groot zal zijn. Bij deze wedstrijden worden dan extra activiteiten ontplooid zodat supporters eerder naar het Stadion komen. Vergelijkbare acties worden ook opgezet na de wedstrijd. Daarnaast zullen er ook kortingsacties opgezet worden, zoals gratis consumpties voor supporters die voor een bepaald tijdstip binnen zijn. Mensen die eerder komen kunnen gebruik maken van de horecavoorzieningen in de Vereniging en de Legioen zaal.

- Ook geeft Stadion aan dat elk jaar bij vooraf geselecteerde wedstrijden/evenementen metingen worden uitgevoerd die worden gepresenteerd in Monitoring 2019. In Monitoring 2019 zien wij inderdaad terug dat een aantal evenementen en wedstrijden als meetmomenten zijn genomen om de voortgang te meten van de in Bijlage 2 opgenomen mijlpalen. Deze meetmethode is gebaseerd op de methoden bepaald in Bijlage 3.
- In Overzicht Ruimtes kunnen we constateren welke ruimtes er tijdens wedstrijden beschikbaar zijn voor de supporters, en derhalve voor peak shaving, in het nieuwe stadion.
- Stadion benadrukt hierbij dat de programmering voor en na de wedstrijden in de exploitatiefase concreet zal worden ingevuld.

Conclusie Voorwaarde 13.2.e

De hierboven beschreven ontwikkelingen geven aan dat Stadion uitvoering geeft aan het organiseren van activiteiten om peak shaving te faciliteren. Hiernaast is Stadion met het tekenen van de Basisovereenkomst gebonden aan de uitvoering van de acties in Bijlage 2, waarin peak shaving doelen staan gesteld. Hiermee wordt aan voorwaarde 13.2.e voldaan.

13.2.g - Bij de ontwikkeling van Feyenoord City moeten in de overeenkomsten met eigenaren en huurders afspraken gemaakt worden over eventueel verminderde beschikbaarheid van parkeren tijdens evenementen.

Toetsing Voorwaarde 13.2.g

Ten aanzien van voorwaarde 13.2.g observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In de NvU Waterfront staat beschreven dat tijdens wedstrijden en evenementen minimaal 275 parkeerplaatsen beschikbaar gemaakt moeten worden voor bezoekers van de wedstrijd/het evenement. Dit mag worden gerealiseerd door op deze momenten andere reguliere bezoekers van commerciële functies te 'knijpen'. De achtergrond voor het knijpen is dat bij wedstrijden en evenementen deze functies ofwel geen bezoekers verwachten, ofwel op deze momenten niet afhankelijk zijn van reguliere bezoekers en profiteren van het grote aantal bezoekers aan het stadion. Dat laatste geldt met name voor horeca en retail functies. Het knijpen moet in de parkeerbalans worden verantwoord. In de Notitie parkeren Veranda wordt beschreven dat voor een aantal momenten per week aanspraak gemaakt dient te worden op de parkeercapaciteit in de Verandagarage. Deze garage zal ook worden ingezet voor het faciliteren van bezoekers van wedstrijden en evenementen in het Feyenoord Stadion. Gedurende deze momenten zijn parkeerplaatsen mogelijk niet of beperkt beschikbaar voor andere doeleinden.
- STIGAM geeft over het voorgaande knijpen het volgende aan: "De NvU Waterfront is een startpunt voor de ontwerp-opgave van het te realiseren vastgoed (inclusief het bijbehorend parkeren). Het is geen contract in



Toetsing Voorwaarde 13

- formeel-juridische zin, maar een ambitiedocument waaraan de ruimtelijke uitwerking zal worden getoetst. Met de beoogde ontwikkelaar van de plot zullen ook juridische contracten worden gesloten over o.a. de grondprijs, het beheer van de openbare ruimte en het zogenaamde 'knippen' van de parkeercapaciteit voor reguliere bezoekers bij wedstrijden en evenementen. En niet alleen in de contracten met de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar zal dit ook (in splitsingsaktes en huurovereenkomsten) moeten doorleggen naar de eigenaren en exploitanten. Die contracten zijn er nog niet. Door de genoemde passage in de NvU Waterfront op te nemen is voor de ontwikkelaar wel duidelijk dat dit een onderwerp is dat moet worden geregeld. Voorgaande geldt voor het openbaar parkeren in Waterfront. De parkeergarage Veranda is van de Gemeente en wordt door de Gemeente geëxploiteerd. De Gemeente moet ervoor zorgen dat er bij wedstrijden en evenementen voldoende parkeerplaatsen in deze garage beschikbaar zijn voor bezoekers van stadion." Gemeente voegt hieraan toe dat de contracten met ontwikkelaars in de volgende fase van het Project gerealiseerd zullen worden. De ontwikkelaars zijn reeds betrokken en zich bewust van de eisen.
- In de, ondertekende, Brief NvU Waterfront staat gesteld dat: "STIGAM zal in de Nota van Uitgangspunten voor de Waterfrontplot opnemen dat er sprake is van eventueel verminderde beschikbaarheid van parkeren voor reguliere bezoekers van de Waterfrontplot tijdens wedstrijden en evenementen, waarmee er tijdens evenementen voldoende parkeerplaatsen voor het stadion beschikbaar zijn conform mobiliteitsplan. Tevens zal in de te sluiten overeenkomst met de nog te selecteren ontwikkelaar(s) van de Waterfrontplot afspraken gemaakt zullen worden over deze verminderde beschikbaarheid van parkeren, welke afspraken de betreffende ontwikkelaar(s) door zullen moeten leggen aan hun rechtsopvolgers/afnemers.

Conclusie Voorwaarde 13.2.g

STIGAM geeft aan in de Brief NvU Waterfront dat in de te sluiten overeenkomst met (de nog te selecteren) ontwikkelaars afspraken gemaakt zullen worden over de verminderde beschikbaarheid van parkeren en door zullen moeten leggen aan hun rechtsopvolgers/afnemers.

Hiermee is voorwaarde 13.2.g geborgd

13.2.h - De Gemeente vraagt hierbij om een integrale parkeerstrategie, waarin ook de omgeving (Veranda, Noorderhelling, Sportcampus, Parkstad) wordt meegenomen, bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Toetsing Voorwaarde 13.2.h

Ten aanzien van voorwaarde 13.2.h observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In Bijlage 2 van de Basisovereenkomst wordt een tabel weergegeven met de uitsplitsing bezoekers per auto over de parkeerplaatsen. Hier zien we dat de Verandagarage, garage Noorderhelling en garage Olympiaweg-Sportcampus zijn opgenomen. De verdeling is op basis van aantallen parkeerplekken. De parkeerlocaties zijn ingedeeld in de 1e, 2e en 3e schil.
- In de Nota van zienswijzen wordt ingegaan op de parkeerstrategie. Op pagina 22 wordt de parkeerstrategie voor het Project toegelicht.
- De Notitie Parkeren: betreft een bijlage (21) bij het Bestemmingsplan die ter nadere onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de stadionontwikkeling dient.
- De Notitie parkeren Veranda: hierin is specifiek voor de Veranda, waar een deel van de huidige functies behouden blijft en een deel transformatie van de functies plaatsvindt, een parkeerbalans opgesteld teneinde helder te hebben hoeveel parkeerplaatsen voor de bestaande functies behouden moeten blijven. Voor de functies op de Veranda die gehandhaafd blijven is vermeld dat dat in beginsel geen wijziging optreedt met betrekking tot parkeren, zij parkeren op eigen terrein of met een parkeervergunning op straat.
- De Routekaart parkeren. De Routekaart Parkeren betreft een document waarin door Stadion, Gemeente en STIGAM de vorderingen omtrent de bouwactiviteiten in het gebied worden vastgelegd (in dit geval in de eerste schil).

Toetsing Voorwaarde 13

- In de Demarcatie is opgenomen welke partij verantwoordelijk is voor de te realiseren parkeerplaatsen, bijv.:
 - Opzeggen bestaande huurcontracten parkeervoorzieningen (o.a. P2 t/m P4 t/m P5c) en ter beschikking stellen voor gebiedsontwikkeling – Gemeente
 - Realiseren openbare parkeerplaatsen Strip Noord (451 pp, waarvan ca. 250 beschikbaar voor wedstrijden en evenementen) t.b.v. wedstrijden/evenementen + 60 busparkeerplaatsen Strip Noord – STIGAM
 - Organiseren van exploitatie openbare parkeerplaatsen Strip Noord t.b.v. wedstrijden/evenementen – STIGAM
 - Realiseren en organiseren exploitatie 750 auto parkeerplaatsen in het Nieuwe Stadion – Stadion.

Conclusie Voorwaarde 13.2.h

Gegeven bovenstaande kan gesteld worden in meerdere documenten dat er sprake is van een parkeerstrategie Feyenoord City en hiermee wordt voldaan aan voorwaarde 13.2.h.

Conclusie

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
13.1	✓			
13.1.a	✓			
13.1.b	✓			
13.1.c.1	✓			

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
13.1.c.2	✓			
13.1.d	✓			
13.1.e		✓		
13.1.f	✓			
13.1.g	✓			
13.2.a	✓			
13.2.b	✓			
13.2.c	✓			
13.2.d	✓			
13.2.e	✓			
13.2.f	✓			
13.2.g		✓		
13.2.h	✓			



Toetsing Voorwaarde 13

Aanbevelingen

Aanbeveling Voorwaarde 13.1.b

In Bijlage 2 wordt vermeld dat het streven is om in 2023 11.000 bezoekers per trein te ontvangen. Wij raden de Gemeente dan ook aan om op scherp te zijn op de monitoring van dit specifieke onderdeel gegeven de huidige stand van zaken hieromtrent.

Aanbeveling Voorwaarde 13.1.c.2

Wij adviseren de Gemeente om bij realisatie van het nieuwe stadion de incentiveregeling opnieuw te evalueren met inachtneming van voorwaarde 13.1.c.2.

Aanbeveling Voorwaarde 13.1.e

Wij adviseren om gedurende het vervolgproces te monitoren of uiterlijk voor start realisatie van het stadion wordt voldaan aan voorwaarde 13.1.e middels concrete overeenkomsten met voornoemde partijen.

Aanbeveling Voorwaarde 13.2.b

We adviseren de Gemeente om op te letten bij nog vast te leggen afspraken m.b.t. het gebruik van parkeercapaciteit in de toekomst door Stadion met uitbaters van de parkeervoorzieningen.

Aanbeveling Voorwaarde 13.2.g

Wij adviseren Gemeente om te monitoren dat deze afspraken:

- Tevens in de finale versie van het NvU Waterfront opgenomen zullen zijn.
- Ook daadwerkelijk in de contracten met ontwikkelaars en haar eigen koopcontract zullen worden opgenomen.



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 14

Nummering	Voorwaarde
14.1	De beschreven kwaliteitseisen worden door Feyenoord onderschreven en als uitgangspunt voor de uitwerking en realisatie genomen.
14.1.a	Op dit moment vormen het spoor en de andere infrastructuur een belangrijke barrière in Rotterdam-Zuid. Met Feyenoord City kunnen deze barrières worden verholpen, maar daarbij moet gezorgd worden dat Feyenoord City zelf geen barrière gaat vormen. De Gemeente gaat er vanuit dat alle in het concept-masterplan Feyenoord City opgenomen verbindingen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden
14.1.b	Daarbij vraagt de Gemeente specifiek aandacht voor: - De kwaliteit en comfort van de verbindingen en de aansluiting daarvan op de omgeving. - De toegankelijkheid voor fietsers en minder-validen - De sociale veiligheid - De openbaarheid, zowel op evenement- als niet evenementdagen
14.1.c	De Strip is een belangrijk verbindend onderdeel waarmee veel kwaliteiten/ambities gerealiseerd worden: gebouwd parkeren met getrapte en (op het dak) geprogrammeerde promenades voor langzaam verkeer. Aandachtspunten hierbij zijn verhouding permanent programma, ruimte voor pop-up/tijdelijk programma en verblijfsruimte op de Strip, en de uistraling van de Strip op de bestaande openbare ruimte en de interactie hiermee
	Aansluitingen: specifieke aandacht voor de aansluiting op de Veranda, Parkstad en Feijenoord, de plint langs de Olympiaweg en de noordkant van het stadion.
14.1.d	Feyenoord City en met name de Strip en de concourse bevinden zich grotendeels boven maaiveldniveau. Voorkomen moet worden dat dit een naar binnen gekeerde wereld wordt, waarbij de aansluiting op maaiveld te weinig kwaliteit kent. Dode hoeken en blinde wanden dienen voorkomen te worden. Specifieke aandacht heeft hierbij de aansluiting op de Veranda, Parkstad en Feijenoord, de plint langs de Olympiaweg en de noordkant van het stadion. De uitwerking van de overbouw van de korte Stadionweg heeft zorgvuldigheid met betrekking tot lichttoetreding, sociale veiligheid, geleidelijke overgangen, functionaliteit (geen restzones) en zicht
14.1.e	Ten aanzien van de doorgaande routes door het gebied is de beleving vanaf de Stadionweg (met name in relatie tot de overkluizing), Coen Moulijnweg en Olympiaweg belangrijk. Zichtlijnen en mogelijkheid tot oriëntatie dienen zoveel mogelijk gerespecteerd te worden.
14.1.f	Feyenoord City maakt de rivieroever op deze plek toegankelijk/bereikbaar en voegt diverse continue (recreatieve) routes langs de oever van de Maas toe. Comfort, dimensionering en openbaarheid zijn belangrijke aandachtspunten bij het verwezenlijken van deze ambitie. Randvoorwaarde is dat tijdens evenementen altijd minimaal één (continue) route langs de rivieroever toegankelijk/ openbaar blijft.

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 14

Nummering	Voorwaarde
14.1.g	Er liggen grote kansen voor levendigheid, vervoer over water en programmering van het water in het specifieke milieu dat hier gecreëerd wordt. Het ervaren van de rivier vanaf de verschillende routes en plekken blijft echter een belangrijk aandachtspunt, bijvoorbeeld in relatie tot de opgangen naar de concourse. Het kunnen ervaren van de rivier vanaf routes door het gebied (de Stadionweg, maar ook vanuit de trein) is een randvoorwaarde bij de verdere uitwerking. Bij het verder uitwerken van het stadion en de bijbehorende dam moet de impact op getijdenpark Mallegat en Eiland van Brienenoord worden meegenomen, waarbij het streven is deze te versterken.
14.1.h	De ruimtelijke opzet van the urban bridge west (plots Rosestraat / Parkstad) dient in de vervolgfase onderwerp van studie te zijn. De inpassing van het beoogd programma in en aansluiting op de stedelijke context (Parkstad) in relatie tot de daar voorziene ontwikkelingen behoeft meer aandacht. De ruimtelijke opzet van the urban bridge oost in relatie tot de beleving van de plek en de stedenbouwkundige opzet van de omgeving behoeft aandacht
14.1.i	Met de beoogde fasering kan het zijn dat de ontwikkeling na realisatie van de fasen 1 en 2 een tijd stilvalt voordat met fase 3 wordt gestart. Daarom moet de uitwerking van de fasen 1 en 2 dusdanig zijn, dat ook dan sprake is van een afgerond plan.
14.2	De Gemeente zal nota's van uitgangspunten formuleren om de uitwerking van fase 1 op kwaliteit te sturen. Ook zal het welstandsbeleid voor Feyenoord City aangepast worden.

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 14

14.1 – De beschreven kwaliteitseisen, zoals hiervoor omschreven, worden door Feyenoord onderschreven en als uitgangspunt voor de uitwerking en realisatie genomen.

Voorwaarde 14.1 vermeldt de tekst "zoals hiervoor omschreven". Dit heeft betrekking op de in de Position Paper opgenomen tekst vóór voorwaarde 14.1. Deze betreffende teksten zijn ter volledigheid opgenomen in Bijlage I van deze conceptnotitie (voorwaarden 14.1.a t/m 14.1.i).

Bijlage I

14.1.a – Op dit moment vormen het spoor en de andere infrastructuur een belangrijke barrière in Rotterdam-Zuid. Met Feyenoord City kunnen deze barrières worden verholpen, maar daarbij moet gezorgd worden dat Feyenoord City zelf geen barrière gaat vormen. De Gemeente gaat ervan uit dat alle in het concept-masterplan Feyenoord City opgenomen verbindingen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden

14.1.b – Daarbij vraag de Gemeente specifiek aandacht voor:

- - De kwaliteit en comfort van de verbindingen en de aansluiting daarvan op de omgeving
- - De toegankelijkheid voor fietsers en minder-validen
- - De sociale veiligheid
- - De openbaarheid, zowel op evenement- als niet evenementdagen

14.1.c – De Strip is een belangrijk verbindend onderdeel waarmee veel kwaliteiten/ambities gerealiseerd worden: gebouwd parkeren met getrapte en (op het dak) geprogrammeerde promenade voor langzaam verkeer. Aandachtspunten hierbij zijn verhouding permanent programma, ruimte voor pop-up/tijdelijk programma en verblijfsruimte op de Strip, en de uitstraling van de Strip op de bestaande openbare ruimte en de interactie hiermee

Aansluitingen: specifieke aandacht voor de aansluiting op de Veranda, Parkstad en Feijenoord, de plint langs de Olympiaweg en de noordkant van het stadion.

14.1.d – Feyenoord City en met name de Strip en de concourse bevinden

zich grotendeels boven maaiveldniveau. Voorkomen moet worden dat dit een naar binnen gekeerde wereld wordt, waarbij de aansluiting op maaiveld te weinig kwaliteit kent. Dode hoeken en blinde wanden dienen voorkomen te worden. Specifieke aandacht behoeft hierbij de aansluiting op de Veranda, Parkstad en Feijenoord, de plint langs de Olympiaweg en de noordkant van het stadion.

De uitwerking van de overbouw van de korte Stadionweg behoeft zorgvuldigheid met betrekking tot lichttoetreding, sociale veiligheid, geleidelijke overgangen, functionaliteit (geen restzones) en zicht

14.1.e – Ten aanzien van de doorgaande routes door het gebied is de beleving vanaf de Stadionweg (met name in relatie tot de overkluizing), Coen Moulijnweg en Olympiaweg belangrijk. Zichtlijnen en mogelijkheid tot oriëntatie dienen zoveel mogelijk gerespecteerd te worden.

14.1.f – Feyenoord City maakt de rivieroever op deze plek toegankelijk/bereikbaar en voegt diverse continue (recreatieve) routes langs de oever van de Maas toe. Comfort, dimensionering en openbaarheid zijn belangrijke aandachtspunten bij het verwezenlijken van deze ambitie. Randvoorwaarde is dat tijdens evenementen altijd minimaal één (continue) route langs de rivieroever toegankelijk/ openbaar blijft.

14.1.g – Er liggen grote kansen voor levendigheid, vervoer over water en programmering van het water in het specifieke milieu dat hier gecreëerd wordt. Het ervaren van de rivier vanaf de verschillende routes en plekken blijft echter een belangrijk aandachtspunt, bijvoorbeeld in relatie tot de opgangen naar de concourse. Het kunnen ervaren van de rivier vanaf routes door het gebied (de Stadionweg, maar ook vanuit de trein) is een randvoorwaarde bij de verdere uitwerking. Bij het verder uitwerken van het stadion en de bijbehorende dam moet de impact op getijdenpark Mallegat en Eiland van Brienenoord worden meegenomen, waarbij het streven is deze te versterken.

14.1.h – De ruimtelijke opzet van the urban bridge west (plots Rosestraat / Parkstad) dient in de vervolgfase onderwerp van studie te zijn. De inpassing van het beoogd programma in en aansluiting op de stedelijke context



Toetsing Voorwaarde 14

(Parkstad) in relatie tot de daar voorziene ontwikkelingen heeft meer aandacht. De ruimtelijke opzet van the urban bridge oost in relatie tot de beleving van de plek en de stedenbouwkundige opzet van de omgeving heeft aandacht

14.1.i – Met de beoogde fasering kan het zijn dat de ontwikkeling na realisatie van de fasen 1 en 2 een tijd stilvalt voordat met fase 3 wordt gestart. Daarom moet de uitwerking van de fasen 1 en 2 dusdanig zijn, dat ook dan sprake is van een afgerond plan.

Toetsing Voorwaarde 14.1

Ten aanzien van voorwaarde 14.1 observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In de Driepartijenovereenkomst kunnen we constateren dat het Position Paper ten alle tijden leidend is en overkoepelende ambities met betrekking tot het Project Feyenoord City worden onderschreven.
- In het Masterplan worden vervolgens de ambities en hoofdstructuur van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City vastgelegd. In hoofdstuk 4 van het Masterplan wordt ingegaan op de afzonderlijke ontwikkelgebieden en worden per ontwikkelgebied de uitgangspunten en ambities met onder andere referentiebeelden vastgelegd. Tevens is bij ieder ontwikkelgebied een voorbeelduitwerking gevoegd die laat zien tot wat voor stuk stad de voorbeelduitwerking zou kunnen leiden.
- Het Masterplan is in opdracht van STIGAM en in samenwerking en overleg met Gemeente en Stadion, en vele andere partijen en stakeholders, ontwikkeld door OMA en LOLA Landscape Architects.
- Het Masterplan is door de Gemeenteraad in de openbare vergadering van 28 november 2019 vastgesteld (zie Raadsbesluit bij Masterplan). In het document Presentatie Bestemmingsplan lezen we terug dat de kwaliteit van het Masterplan juridisch wordt geborgd door:
 - De volgende passage (9.2.2) in het Bestemmingsplan (het juridisch kader): "De omgevingsvergunning wordt verleend indien

de volgende regels in acht worden genomen: (b) uit een te overleggen stedenbouwkundig plan dat betrekking heeft op alle gronden binnen de bestemming 'Gemengd - De Strip Zuid' dient te blijken dat de ontwikkeling past binnen de ambities en randvoorwaarden uit het Masterplan Feyenoord City en dat de stedenbouwkundige en functionele samenhang binnen de bestemming 'Gemengd - De Strip Zuid' gewaarborgd is."

- Het zogenaamde Quality Team Feyenoord City welke de taak heeft om in opdracht van de burgemeester en wethouders aanvragen over de gebiedsontwikkeling Feyenoord City te beoordelen.

- In de Demarcatie zijn de plannen uit het Masterplan verder uitgewerkt. In dit document worden de activiteiten en investeringen op het raakvlak Stadion – Gebiedsontwikkeling genoemd, evenals de verantwoordelijkheden per partij (Gemeente, Stadion, STIGAM).
- In hoofdstuk 1.3 van het Bestemmingsplan is vermeld dat voor de ontwikkeling van Feyenoord City het door de Gemeenteraad opgestelde Masterplan het uitgangspunt is voor het Bestemmingsplan.
- Gegeven bovenstaande observaties kan gesteld worden dat de beschreven kwaliteitseisen uit de Position Paper in het Masterplan vertaald zijn door o.a.:
 - Een Driepartijenovereenkomst waarin is opgenomen dat de Gemeentelijke Position Paper altijd leidend is en de overkoepelende ambities uit dit Position Paper tot uiting zullen komen in het op te stellen Masterplan.
 - Het intensieve proces dat heeft plaatsgevonden tot het opstellen van het definitieve Masterplan waarbij ook Gemeente betrokken is geweest.
 - Het feit dat het Masterplan door de Gemeenteraad is vastgesteld op 28 november 2019.

Conclusie Voorwaarde 14.1

In de Driepartijenovereenkomst is opgenomen dat partijen die deelnemen middels de overeenkomst de overkoepelende ambities met betrekking tot het



Toetsing Voorwaarde 14

Project onderschrijven, die zich o.a. uiten in de ruimtelijke kwaliteit van het Project wat zal worden opgenomen in een Masterplan. In het Masterplan is de algehele strategie en ambitie voor Feyenoord City, alsmede de uitgangspunten voor de ontwikkeling per deelgebied, opgenomen. Dit document is hiermee een robuust kader voor de gebiedsontwikkeling dat tegelijkertijd voldoende flexibiliteit biedt richting de toekomst. Hiertoe kan gesteld worden dat de kwaliteitseisen (zoals beschreven in de (sub)voorwaarden), in de vorm van het Masterplan, als uitgangspunt voor de uitwerking en realisatie dienen. Hiermee is voldaan aan voorwaarde 14.1.

14.2 – De Gemeente zal nota's van uitgangspunten formuleren om de uitwerking van fase 1 op kwaliteit te sturen. Ook zal het welstandsbeleid voor Feyenoord City aangepast worden.

Toetsing Voorwaarde 14.2

Ten aanzien van voorwaarde 14.2.a observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- Door STIGAM en Gemeente zijn de volgende nota's van uitgangspunten opgesteld:
 - NvU Waterfront – betreffende nota beschrijft de uitgangspunten voor het ontwikkelgebied Waterfront in Feyenoord City. De nota vormt het vertrekpunt voor de ontwikkeling van deze plot, die vanwege de omvang en het beoogde gemengde programma beeldbepalend is voor Feyenoord City als geheel. De nota is een verdere uitwerking en concretisering van het Masterplan d.d. oktober 2019 en beschrijft de van toepassing zijnde beleidskaders, de ambities voor het programma en de openbare ruimte en de technische randvoorwaarden. Gemeente geeft aan dat de door Deloitte ontvangen versie een 50% versie betreft. STIGAM en Gemeente verwachten de nota te finaliseren per april 2021.
 - NvU Colosseumplot – betreffende nota beschrijft de randvoorwaarden voor het Colosseumplot, welke onderdeel uitmaakt van het ontwikkelgebied Stadskant binnen Feyenoord City. Het is tevens een nadere uitwerking van het Colosseumplot

op het door de Gemeenteraad vastgestelde Masterplan. De nota vormt het vertrekpunt voor de ontwikkeling van het plot. Gemeente geeft aan dat de door Deloitte ontvangen versie een 95% versie betreft. STIGAM en Gemeente verwachten de nota te finaliseren per eind februari 2021.

- NvU Stadion – betreffende nota is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van het Nieuwe Feyenoord Stadion. De Gemeente wil dat het Nieuwe Feyenoord Stadion een aansprekend en verbindend icoon wordt; een bestemming aan de Nieuwe Maas. Deze ambitie is in dit document uitgewerkt tot een elftal uitgangspunten. De nota is op 5 juni 2018 vastgesteld door het College van B&W en is daarmee het bekrachtigde toetsingskader voor de stadionontwikkeling.
- NvU Mallegatplot – betreffende nota beschrijft de randvoorwaarden voor het Mallegatparkplot en is een nadere uitwerking van het Mallegatparkplot op het in oktober 2019 door de Gemeenteraad vastgestelde Masterplan. Gemeente geeft aan dat de door Deloitte ontvangen versie nog vastgesteld dient te worden (door de Gemeente).

- In het Raadsbesluit Welstandsnota lezen wij dat de Gemeenteraad wordt gevraagd Feyenoord City aan te wijzen als 'Toekomstig ontwikkelingsgebied' met gebiedstype 'Stedelijke knooppunten' en daartoe de betreffende Gebiedstypenkaart en Welstandsniveaukaart in de Welstandsnota Rotterdam (2021) overeenkomstig te wijzigen. In het besluit van ditzelfde document valt te lezen dat tot wijziging besloten wordt.

Conclusie Voorwaarde 14.2

Gegeven bovenstaande observaties kan gesteld worden dat voldaan wordt aan voorwaarde 14.2.



Toetsing Voorwaarde 14

Conclusies

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
14.1	✓			
14.2	✓			



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 15

Nummering	Voorwaarde
15.1.	Eind 2017 wordt het Masterplan Feyenoord City definitief vastgesteld, en geeft input voor het op te stellen bestemmingsplan. Bij de vervolmaking van het Masterplan wordt een volledig DPO als onderbouwing opgesteld, wordt de veiligheid integraal opgenomen, worden uitspraken gedaan over de demarcatie openbaar en privéterrein, en worden ruimtelijke reserveringen voor toekomstige infrastructurele projecten als een stadsbrug en een sprinterstation opgenomen.
15.1.a	Voor detailhandel is een quickscan Detailhandel planologisch onderzoek (DPO) gedaan. In dit DPO worden nog verschillende redeneerlijnen gehanteerd om de m2 detailhandel in de Strip te onderbouwen. De Gemeente kan zich de ontwikkeling van detailhandel in de Strip voorstellen, mits deze sportgerelateerd en onderdeel van een totaal (belevings-)concept is. Aan de detailhandel stelt de Gemeente de volgende eisen:
15.1.a.1	Duidelijke onderbouwing door middel van een volledig DPO Detailhandel
15.1.a.2	Een duidelijke strategie voor het gebied (inclusief Veranda) waarbij rekening gehouden wordt met de impact op bestaande detailhandel en provinciaal en gemeentelijk beleid
15.1.a.3	Afspraken over het borgen van de gethematiseerde detailhandel
15.1.b	Bij de uitwerking van de ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de toekomstige plannen voor stedelijke infrastructuur zoals opgenomen in het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam en ruimtereserveringen voor toekomstige infrastructuur. Specifieke aandacht behoeven de reservering voor een nieuwe stadsbrug, voldoende ruimte op de Olympiaweg en voldoende ruimte voor de connectie Rosestraat/Collosseumweg
15.1.c	Om de kans op een regulier treinstation in dit gebied te vergroten dienen in de uitwerking ook het voor- en natransport zo optimaal mogelijk gefaciliteerd te worden (fietsenstallingen, dubbelgebruik parkeren ten behoeve van P+R en toeleidende looproutes)
15.1.d	De uitwerking van het masterplan dient zo plaats te vinden dat de mobiliteitsstrategie Feyenoord City met maximale inzet op duurzaam vervoer en spreiding van verkeersstromen in tijd en plaats zo veel mogelijk wordt gefaciliteerd en geïntegreerd.
15.1.e	Veiligheid dient vanaf het begin geïntegreerd te worden in de plannen. Zowel bij de totstandkoming van het definitief masterplan, de onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan als bij iedere ontwerpstap dient veiligheid expliciet belicht te worden en getoetst te worden door de betrokken partijen.
15.1.f	De Gemeente wil bij het vaststellen van het masterplan een duidelijk omschreven kwaliteit en een heldere demarcatie van de kosten.
15.1.g	In het verlengde hiervan dienen op dat moment ook de contouren van het beheer en onderhoud in beeld te zijn, als basis voor definitieve afspraken voor start uitvoering.

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 15

Nummering	Voorwaarde
15.1.h	Ten aanzien van het beheer heeft de Gemeente als uitgangspunt dat de privaat aangelegde buitenruimte ook privaat beheerd wordt, tenzij er duidelijke argumenten zijn waarom dit anders te regelen. Beheer van zowel boven als ondergrondse openbare buitenruimte en voorzieningen door externe instanties (o.a. nutsbedrijven en waterschap) en Gemeente moeten zowel tijdens de bouw als na de bouw mogelijk blijven. Specifieke aandacht heeft hierbij de kade bij het stadion.

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 15

Voorwaarde 15.1 – *Eind 2017 wordt het Masterplan Feyenoord City definitief vastgesteld, en geeft input voor het op te stellen bestemmingsplan. Bij de vervolmaking van het Masterplan wordt een volledig DPO als onderbouwing opgesteld, wordt de veiligheid integraal opgenomen, worden uitspraken gedaan over de demarcatie openbaar en privéterrein, en worden ruimtelijke reserveringen voor toekomstige infrastructurele projecten als een stadsbrug en een sprinterstation opgenomen.*

Toetsing Voorwaarde 15.1

Ten aanzien van voorwaarde 15.1 observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In oktober 2019 is het Masterplan opgesteld dat in november 2019 is vastgesteld door de Gemeenteraad.
- In hoofdstuk 1.3 van het Bestemmingsplan is vermeld dat voor de ontwikkeling van Feyenoord City het door de Gemeenteraad opgestelde Masterplan het uitgangspunt is voor het Bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 3.4 van het Masterplan lezen we dat in juni 2018 in opdracht van Feyenoord City een DPO is uitgevoerd (betreft een bijlage bij het Bestemmingsplan). Een actualisatie van dit onderzoek dateert 6 januari 2020.
- Met betrekking tot veiligheid worden, in hoofdstuk 5.4 van het Masterplan, de uitgangspunten voor het borgen van de nautische veiligheid (aanvaarbeveiliging) geschetst. In hoofdstuk 5.7 wordt aandacht besteed aan de externe veiligheid (vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en het water).
- Door Royal HaskoningDHV is een onderzoek gedaan naar de externe veiligheid en de milieueffecten ten gevolge van de planontwikkeling Feyenoord City. De gevolgen voor de externe veiligheid en het milieu, alsmede de maatregelen om deze gevolgen te beheersen, worden in de volgende rapporten vastgelegd: OEV, de VER en de MER. Hetgeen hierin beschreven dient ter input van het Bestemmingsplan.

- Op basis van het Masterplan zijn in de Demarcatie openbaar en privéterrein afspraken vastgelegd over beheer en onderhoud van de openbare (toegankelijke) buitenruimte. Hier is een onderscheid gemaakt tussen:
 - Onbebouwd openbaar gebied wat eigendom is van de Gemeente en door de Gemeente wordt beheerd en onderhouden.
 - Bebouwd gebied, wat privaat eigendom is of in erfpacht wordt uitgegeven. De private eigenaar of pachter is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud
- In het Masterplan wordt een duidelijk beeld gegeven van de diverse gebieden van Feyenoord City (in de vorm van kaartjes) en wordt aangegeven welke partij verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud.
- Hoofdstuk 6 van het Masterplan behandelt punten m.b.t. eventuele infrastructurele projecten als een stadsbrug en een sprinterstation, die zijn voor de ontwikkeling van Feyenoord City op langere termijn van belang:
 - De oeververbinding komt hier aan de orde. Bij het opstellen van het Masterplan is nog geen duidelijkheid over de exacte locatie, de vorm (tunnel of brug) en de modaliteiten. Het Masterplan is daarom opgesteld zonder oeververbinding, maar wel zodat een oeververbinding mogelijk blijft.
 - Tevens komen hier het treinstation aan de orde. In het Masterplan staat vermeld dat "in de OV-Visie Rotterdam 2018-2040 de gemeente Rotterdam en de Metropoolregio de ambitie hebben omarmd om het huidige evenementenstation Stadion in de nabije toekomst te veranderen in een permanent station Stadionpark. De ambitieniveaus voor dit nieuwe station Stadionpark variëren van een station waar 6x per uur een trein stopt tot één waarbij ook intercity's het station aandoen. Momenteel worden deze varianten in het kader van de MIRT -verkenning Oeververbinding Rotterdam verder onderzocht op aspecten als vervoerwaarde, inpasbaarheid in de dienstregeling en de ruimtelijke inpasbaarheid".

Conclusie Voorwaarde 15.1

Gegeven bovenstaande bevindingen in het Masterplan en bijbehorende



Toetsing Voorwaarde 15

documenten kan gesteld worden dat aan voorwaarde 15.1 wordt voldaan.

Voorwaarde 15.1.a – *Voor detailhandel is een quickscan Detailhandel planologisch onderzoek (DPO) gedaan. In dit DPO worden nog verschillende redeneerlijnen gehanteerd om de m2 detailhandel in de Strip te onderbouwen. De Gemeente kan zich de ontwikkeling van detailhandel in de Strip voorstellen, mits deze sportgerelateerd en onderdeel van een totaal (belevings-)concept is. Aan de detailhandel stelt de Gemeente de volgende eisen:*

1. Duidelijke onderbouwing door middel van een volledig DPO Detailhandel
2. Een duidelijke strategie voor het gebied (inclusief Veranda) waarbij rekening gehouden wordt met de impact op bestaande detailhandel en provinciaal en gemeentelijk beleid
3. Afspraken over het borgen van de gethematiseerde detailhandel

Toetsing Voorwaarde 15.1.a

Ten aanzien van voorwaarde 15.1.a observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In hoofdstuk 3.4 van het Masterplan lezen we dat in juni 2018 in opdracht van Feyenoord City een DPO is uitgevoerd (betreft een bijlage bij het Bestemmingsplan). Een actualisatie van dit onderzoek dateert 6 januari 2020.
- In hoofdstuk 3.4 van het Masterplan wordt gesproken over het commercieel programma waarin is aangegeven dat:
 - “De visie van het commercieel programma bestaat uit het zorgen voor maximale synergie tussen programmaonderdelen om te komen tot een aantrekkelijk gebied met goed functionerende ondernemingen.”
 - “Met de realisatie van het nieuwe stadion, de bijbehorende voorzieningen en de ambitie om te komen tot een aantrekkelijk leisure- en sportgebied hieromheen, is verplaatsing van de bovenstaande sportdetailhandel vanaf de Veranda logisch in het kader van de integrale gebiedsontwikkeling.

- Dit biedt versterking van de onderlinge synergie en het naastgelegen winkelgebied Beijerlandslaan. Dit gebied sluit in de nieuwe situatie ruimtelijk en functioneel aan op Feyenoord City.
- Op het moment van schrijven is er bewust voor gekozen om zeer beperkt dagelijkse detailhandel in Feyenoord City op te nemen, juist om niet te concurreren met het huidige winkelgebied Beijerlandslaan. Afhankelijk van de ontwikkeling in dit deel van Rotterdam-Zuid en de detailhandel in algemene zin kan dit in latere fases alsnog wenselijk zijn.”

- In het DPO wordt de behoefte aan (sport)detailhandel onderbouwd. Conclusies van het DPO zijn de volgende:
 - “Verplaatsing van het bestaande aanbod op de Veranda is noodzakelijk en gewenst om het programma in Feyenoord City verder in te vullen. Daarmee wordt een sterk en innovatief sportcluster gerealiseerd en wordt tevens voorkomen dat er op korte afstand twee vergelijkbare winkelconcentraties ontstaan.
 - Naast sportgerelateerde retail is er voldoende marktruimte voor Grab & Go, bijzondere foodconcepten, hybride concepten en specifieke winkels gericht op de nieuwe bewoners, werknemers en toeristische functies van Feyenoord City.”
- In het DPO wordt de relatie met de detailhandel in Rotterdam Centrum en naastgelegen PDV-locatie Stadionweg geëvalueerd. Er wordt gesteld dat de binnenstad van Rotterdam een zodanig sterke positie heeft als aankoopplaats dat niet hoeft te worden gevreesd voor grote vraaguitval, als gevolg van het realiseren van sportdetailhandel op de Strip. Tussen de PDV-locatie Stadionweg en huidige Veranda bestaat nauwelijks overlap in bezoekmotief door het verschil in detailhandel (sport en food vs. bouwmarkten, meubelzaken etc.). Na verplaatsing en uitbreiding van de detailhandel op de Veranda zal dit naar verwachting niet veranderen.
- In het Bestemmingsplan wordt gesproken over het verplaatsen van de thematische detailhandel (gericht op sport) van de Veranda naar het nieuwe Stadion. Op pagina 66 wordt gesproken over het verplaatsen van een specifiek bestaand thematisch winkelgebied, gekoppeld aan een integrale ontwikkeling van een groter gebied. Het nieuwe



Toetsing Voorwaarde 15

sportdetailhandel cluster is een herpositionering van de huidige m2 op de Veranda en een uitbreiding om een kwalitatieve slag te kunnen maken. Op blz. 86 wordt gesteld dat als randvoorwaarde vanuit het detailhandelsbeleid voor het gebied wordt gesteld dat de functie als thematisch en doelgerichte perifere locatie het uitgangspunt blijft. Ontwikkeling tot een recreatief winkelgebied, dat de strijd aangaat met de binnenstad en andere recreatieve aankoopplaatsen is beleidsmatig niet gewenst.

- Als bijlage bij het Bestemmingsplan vinden wij het advies van de adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland ("Adviescommissie") welke een negatief advies uitbrengt over het verplaatsen van de huidige detailhandel. Zij geven aan nieuwe detailhandel als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City niet uit te sluiten, maar vinden dat er te veel onzekerheid bestaat over de beoogde verplaatsing van het bestaande aanbod en het unieke en innovatieve nieuwe aanbod.
- Op pagina 68 van het Bestemmingsplan staat beschreven dat er voor ogen is dat de huidige detailhandelsvestigingen een plek krijgen binnen Feyenoord City. Hierover vinden met huidige bedrijven op de Veranda gesprekken plaats. Vanuit de Adviescommissie is het streven voor de vaststelling van het Bestemmingsplan overeenstemming te hebben over de verplaatsing. Op pagina 68 van het Bestemmingsplan staat gesteld dat: "onomstotelijk vast staat dat nieuwe sportgerelateerde detailhandel op de Strip alleen mogelijk is als de bestaande sportgerelateerde detailhandel op de Veranda aantoonbaar permanent is of wordt beëindigd. Dit kan aangetoond worden bijvoorbeeld door overeenkomsten, bedrijfsbeëindiging en/of omgevingsvergunning voor de huidige locatie." De Adviescommissie adviseert de provincie, waarbij Gemeente niet kan afwijken - het is tenslotte geen advies aan de Gemeente. De provincie nam dat advies mee in haar beoordeling van Bestemmingsplan. In dit geval heeft Gemeente aanpassingen gedaan op basis van het advies van de Adviescommissie. Gemeente geeft aan dat na deze aanpassingen aan het Bestemmingsplan, de provincie hiermee akkoord is bevonden.
- Daarnaast staat op pagina 68 van het Bestemmingsplan het volgende over de borging van de sportgerelateerde detailhandel: "Wel staat

onomstotelijk vast dat nieuwe *sportgerelateerde* detailhandel op De Strip alleen mogelijk is als de bestaande sportgerelateerde detailhandel op de Veranda aantoonbaar permanent is of wordt beëindigd. Dit is in de planregels verzekerd. Dit kan aangetoond worden bijvoorbeeld door overeenkomsten, bedrijfsbeëindiging en/of omgevingsvergunning voor de huidige locatie. Deze koppeling geldt voor de bestaande 12.140 m² detailhandel en is afdoende geborgd in de planregels van het bestemmingsplan. Door deze verplaatsing wordt een mogelijk verdringingseffect voorkomen.

Conclusie Voorwaarde 15.1.a

Wij hebben geconstateerd dat er i) een DPO is uitgevoerd, ii) in het Bestemmingsplan vinden we een strategie terug waarbij rekening is gehouden met bestaande detailhandel en provinciaal en gemeentelijk beleid, en iii) de borging ('sportgerelateerde detailhandel') vindt plaats in de planregels van het bestemmingsplan. Tevens wordt advies gevraagd aan de relevante organen (Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland). Met deze constatering kan gesteld worden dat voorwaarde 15.1.a geborgd is.

Voorwaarde 15.1.b - *Bij de uitwerking van de ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de toekomstige plannen voor stedelijke infrastructuur zoals opgenomen in het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam en ruimtereserveringen voor toekomstige infrastructuur. Specifieke aandacht behoeven de reservering voor een nieuwe stadsbrug, voldoende ruimte op de Olympiaweg en voldoende ruimte voor de connectie Rosestraat/Collosseumweg*

Ten aanzien van voorwaarde 15.1.b observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2016-2030 worden een aantal mobiliteitsstrategieën beschreven, waaronder het verminderen van autokilometers binnen de Ring (voorrang fietsers en openbaar vervoer), het bouwen of transformeren van regionale en stedelijke oeververbindingen en het versterken van nieuwe vervoerswijzen.



Toetsing Voorwaarde 15

- Op pagina 24 van het Masterplan wordt genoemd dat een aantal documenten waarin beleid is geformuleerd en vastgesteld door de Gemeente (en hogere overheden) van toepassing, kader-stellend en input zijn voor het Masterplan.
- Op pagina 26 van het Masterplan wordt gesproken over mogelijke nieuwe stedelijke infrastructurele lijnen als een oostelijke stadsbrug, metrotangent en een stedenbaan. Deze zijn opgenomen op de kaart op pagina 17 in het Masterplan. Op pagina 16 in het Masterplan wordt vermeld dat er rekening wordt gehouden met een ruimtereservering voor een oeververbinding, in de vorm van een brug of een tunnel.
- Op pagina 122 van het Masterplan wordt een uitnodigend en sociaal veilig voetgangersgebied aan de Olympiaweg gevisualiseerd
- Op pagina 67 van het Masterplan worden parkeergelegenheden bij wedstrijden in Feyenoord City gevisualiseerd. Hier is rekening gehouden met parkeerplekken voor 250 fietsen en 40 bussen aan de Olympiaweg.
- De wegenstructuur, als beschreven in hoofdstuk 3.6 van het Masterplan "Buitenruimte", bevat diverse type straten met ontwerpingrepen gericht op meer ruimte voor langzaam verkeer waar mogelijk en het versterken van groenstructuren. Gevisualiseerd zijn hier de huidige situatie en de mogelijke nieuwe situatie van de Rosestraat. In de mogelijke nieuwe situatie is er meer ruimte vrijgemaakt voor voetgangers.
- Op pagina 65 van het Masterplan wordt gesproken over het doortrekken van de Colosseumweg onder het Varkenoordse viaduct naar de Rosestraat. Via de Rosestraat zal het viaduct aangesloten worden op de Laan op Zuid.

Conclusie Voorwaarde 15.1.b

Met het opnemen van bovenstaande ruimtelijke plannen in het Masterplan kan gesteld worden dat wordt voldaan aan voorwaarde 15.1.b.

Voorwaarde 15.1.c – Om de kans op een regulier treinstation in dit gebied te vergroten dienen in de uitwerking ook het voor- en natransport zo

optimaal mogelijk gefaciliteerd te worden. Denk hierbij aan fietsenstallingen, dubbelgebruik parkeren ten behoeve van P+R en toeleidende looproutes.

In de tekst voorafgaand aan deze voorwaarde in de Position Paper is te lezen dat het hier gaat om een uitwerking van de voorwaarde in de ruimtelijke plannen.

Toetsing Voorwaarde 15.1.c

Ten aanzien van voorwaarde 15.1.c observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In het Masterplan is het treinstation en omliggende voorzieningen op verschillende plekken opgenomen. Hieronder wordt een aantal voorbeelden genoemd:
 - Op pagina 35 wordt gesproken over de komst van een extra permanent treinstation Stadionpark, naast het bestaande station Rotterdam-Zuid. Dit
 - zal gecombineerd worden met de voorziene oeververbinding, HOV-lijnen, P+R-voorzieningen, fietsparkeerplaatsen en innovatieve deelsystemen voor fietsen en auto's. Zo kan het gebied gefaseerd uitgroeien tot een hoogwaardige regionale 'mobility hub'.
- Op pagina 62 wordt beschreven dat er verschillende modaliteiten worden ontvlochten om de auto het alternatief te laten zijn in plaats van de standaard.
 - "Voor fietsers komen circa 5.000 parkeerplaatsen rond het Nieuwe Stadion en bij de Strip, goed bereikbaar vanaf de fietsroutes uit alle windrichtingen."
 - "Er komt een nieuw treinstation Stadionpark en ook de tramhaltes worden opnieuw geconfigureerd. Met de tramhaltes aan de Laan op Zuid in combinatie met de opgang naar concourse en Strip naast het Varkenoordseviaduct ontstaat een nieuwe entree voor Feyenoord City. Des te relevanter is het dat deze voetgangersverbindingen richting de belangrijkste plekken in het plangebied, maar zeker ook richting de omliggende wijken, zijn vormgegeven."



Toetsing Voorwaarde 15

- “Het vervoer over water is hierop een aanvulling; niet alleen bezoekers en bewoners, maar ook supporters en toeristen komen graag via het water aan bij het stadion.”
- Op pagina 64 wordt gesproken over fietsparkeerlocaties voor bezoekers van Feyenoord City welke gesitueerd zullen zijn op strategische plekken aan de fietsroutes en bij bestemmingen van de fietsers, zoals het treinstation.
- Op pagina 155 wordt gesproken over Station Stadionpark: “Om het toekomstige NS-station Stadionpark uit te kunnen laten groeien tot een regionale Mobility Hub worden bus- en tramlijnen met de plek verknoopt, komen er nieuwe tram- en bushaltes, P+R-plaatsen, fietsenstallingen en deelsystemen voor auto's en fietsen op korte afstand van de entree van het station.”
- Stadion geeft aan dat met NS goede operationele afspraken bestaan over het openen van station Rotterdam Stadion (evenementenhalte) en het vervoer van bezoekers naar De Kuip. Op de website van Feyenoord is te lezen dat dit station, dat direct naast de Kuip ligt, in gebruik is tijdens wedstrijddagen en sommige evenementen. De komende periode wordt gewerkt aan meer structurele afspraken om zo de potentie van treinvervoer naar de Kuip maximaal te benutten. In het Actieplan wordt gesteld dat met zowel NS als RET het overleg wordt voortgezet. Met NS wordt gesproken over een hogere inzet van treinen en het aantrekkelijker maken van het reizen met de trein naar de Kuip. Vanuit Stadion bestaat de wens om commerciële afspraken te maken over bijvoorbeeld voordeeltickets. NS bleek niet bereid om met individuele clubs afspraken te maken. Door inschakeling van de Rotterdamse wethouder Verkeer & Vervoer wordt getracht de NS te laten bewegen naar een ander standpunt.

Conclusie Voorwaarde 15.1c

- Gegeven bovenstaande observaties kan gesteld worden dat in het Masterplan rekening gehouden wordt met voor- en natransport in de vorm van fietsparkeerplaatsen, tramhaltes, vervoer over water en een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen.

Hierdoor kan gesteld worden dat wordt voldaan aan voorwaarde 15.1.c.

Voorwaarde 15.1.d – *De uitwerking van het masterplan dient zo plaats te vinden dat de mobiliteitsstrategie Feyenoord City met maximale inzet op duurzaam vervoer en spreiding van verkeersstromen in tijd en plaats zo veel mogelijk wordt gefaciliteerd en geïntegreerd.*

Toetsing Voorwaarde 15.1.d

Ten aanzien van voorwaarde 15.1.d observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In hoofdstuk 3.7 van het Masterplan dat ingaat op de bereikbaarheid van het gebied is vermeld dat de mobiliteitsstrategie de volgende uitgangspunten kent:
 - Het spreiden van de bezoekersstromen bij wedstrijden en evenementen met betrekking tot de verschillende vervoerwijzen (modal split), het tijdstip van reizen (peak shaving) en de gebruikte routes (ontvlechten).
 - Het waarborgen van de doorstroming van het hoofdwegennet.
 - Het beperken van de (parkeer)overlast in de omliggende gebieden.
 - Het waarborgen van een veilige verkeerssituatie.

Deze uitgangspunten zijn erop gericht om het gebied en de stad tijdens wedstrijden en evenementen goed bereikbaar te houden.

- In hoofdstuk 3.8 van het Masterplan wordt de duurzaamheidsvisie beschreven waarmee een volledig duurzaam gebied wordt beoogd. De duurzaamheidsvisie voor Feyenoord City wil niet alleen de standaard van nu borgen, maar ook de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid de komende jaren zodat deze geïntegreerd kunnen worden in de ontwikkeling van het gebied. Binnen de duurzaamheidsvisie worden 6 thema's onderschreven:
 1. De energietransitie
 2. Circulaire economie
 3. Gezonde en vitale leefomgeving



Toetsing Voorwaarde 15

4. Duurzame mobiliteit
5. Natuur en biodiversiteit
6. Boring van de duurzaamheidsvisie.

- We lezen dat het Masterplan is ontworpen vanuit de geachte om het gebied duurzaam bereikbaar te maken. Dit is onder ander vertaald in de doorgevoerde scheiding van vervoersstromen waardoor het gemakkelijk wordt om te voet, op de fiets of met het OV vanuit de omliggende wijken en de stad bij Feyenoord City te komen. In het Masterplan observeren we daarover het volgende:
 - Nieuwe fietsenstallingen op logische plaatsen om gebruik van de fiets te bevorderen.
 - Een nieuw treinstation dat zal bijdragen aan de OV-bereikbaarheid van het gebied.
 - Nieuwe vervoersconcepten als Mobility as a Service (MAAS) waaronder het aanbieden van elektrische deelauto's en voldoende oplaadpunten.

Conclusie Voorwaarde 15.1.d

Gegeven het feit dat de uitgangspunten voor de mobiliteitsstrategie in combinatie met duurzame mobiliteit in het Masterplan zijn opgenomen, kan worden gesteld dat het Masterplan is uitgewerkt conform voorwaarde 15.1.d en er dus aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Voorwaarde 15.1.e – *Veiligheid dient vanaf het begin geïntegreerd te worden in de plannen. Zowel bij de totstandkoming van het definitieve masterplan, de onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan als bij iedere ontwerpstep dient veiligheid expliciet belicht te worden en getoetst te worden door de betrokken partijen.*

Toetsing Voorwaarde 15.1.e

Ten aanzien van voorwaarde 15.1.e observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In hoofdstuk 5.4 van het Masterplan worden de uitgangspunten voor het borgen van de nautische veiligheid (aanvaarbeveiliging) geschetst. In

hoofdstuk 5.7 wordt aandacht besteed aan de externe veiligheid (vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en het water). Op bladzijde 127 van het Bestemmingsplan is vermeld dat ten behoeve van de beoogde ontwikkeling ten aanzien van de externe veiligheid er verschillende onderzoeken zijn uitgevoerd. Het aspect externe veiligheid komt aan bod in de 'milieueffectrapportage', de 'veiligheidseffectrapportage' en het rapport 'Onderzoek externe veiligheid Feyenoord City'.

- Gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure is door Royal HaskoningDHV een onderzoek gedaan naar de externe veiligheid en de milieueffecten ten gevolge van de planontwikkeling Feyenoord City. De gevolgen voor de externe veiligheid en het milieu, alsmede de maatregelen om de externe veiligheid en de gevolgen voor het milieu te beheersen, worden in de volgende rapporten vastgelegd: OEV, de VER en de MER. Hetgeen hierin beschreven dient ter input van het Bestemmingsplan.
- Op 20 december 2019 heeft Feyenoord City onderzoek laten doen naar de externe veiligheid ten behoeve van het bestemmingsplan door Royal HaskoningDHV. Voor de toetsing van de externe veiligheid worden een landelijk beleidskader, een lokaal beleidskader en een specifiek toetsingskader voor plangebied Feyenoord City gehanteerd.
- In het Bestemmingsplan staat op pagina 131 vermeld dat met het stadionontwerp rekening is gehouden met de, met name in het VER-proces, door verschillende partijen aangedragen maatregelen op het gebied van veiligheid.

Conclusie Voorwaarde 15.1.e

Gegeven bovenstaande observaties kan geconcludeerd worden dat veiligheid is meegenomen in de totstandkoming van het Masterplan, Bestemmingsplan. Hiermee is voldaan aan voorwaarde 15.1.e

Voorwaarde 15.1.f – *De Gemeente wil bij het vaststellen van het masterplan een duidelijk omschreven kwaliteit en een heldere demarcatie van de kosten.*



Toetsing Voorwaarde 15

Toetsing Voorwaarde 15.1.f

Ten aanzien van voorwaarde 15.1.f observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- Het Masterplan is door de Gemeenteraad in de openbare vergadering van 28 november 2019 vastgesteld (zie Raadsbesluit bij Masterplan). In het document Presentatie Bestemmingsplan lezen we terug dat de kwaliteit van het Masterplan juridisch wordt geborgd door:
 - De volgende passage (9.2.2) in het Bestemmingsplan (het juridisch kader): "De omgevingsvergunning wordt verleend indien de volgende regels in acht worden genomen: (b) uit een te overleggen stedenbouwkundig plan dat betrekking heeft op alle gronden binnen de bestemming 'Gemengd - De Strip Zuid' dient te blijken dat de ontwikkeling past binnen de ambities en randvoorwaarden uit het Masterplan Feyenoord City en dat de stedenbouwkundige en functionele samenhang binnen de bestemming 'Gemengd - De Strip Zuid' gewaarborgd is".
 - Het zogenaamde Quality Team Feyenoord City welke de taak heeft om in opdracht van de burgemeester en wethouders aanvragen over de gebiedsontwikkeling Feyenoord City te beoordelen.
- In de Demarcatieovereenkomst observeren we een demarcatie van de activiteiten en investeringen op het raakvlak Stadion – Gebiedsontwikkeling. In dit document is vastgelegd welke partij (Gemeente, Stadion of STIGAM) verantwoordelijk is voor de in het document benoemde activiteiten en investeringen op het raakvlak Stadion – Gebiedsontwikkeling.

Conclusie Voorwaarde 15.1.f

Gegeven bovenstaande observaties in de Documentatie kan gesteld worden dat wordt voldaan aan voorwaarde 15.1.f.

Voorwaarde 15.1.g – *In het verlengde hiervan dienen op dat moment ook de contouren van het beheer en onderhoud in beeld te zijn, als basis voor definitieve afspraken voor start uitvoering.*

Toetsing Voorwaarde 15.1.g

Ten aanzien van voorwaarde 15.1.g observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- Op basis van het Masterplan zijn in de Demarcatie openbaar en privéterrein afspraken vastgelegd over beheer en onderhoud van de openbare (toegankelijke) buitenruimte. Hier is een onderscheid gemaakt tussen:
 - Onbebouwd openbaar gebied wat eigendom is van de Gemeente en door de Gemeente wordt beheerd en onderhouden.
 - Bebouwd gebied, wat privaat eigendom is of in erfpacht wordt uitgegeven. De private eigenaar of pachter is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud
- De Routekaart B&O betreft een uitwerking van de Demarcatie openbaar en privéterrein d.d. 1-10-2019. In deze Routekaart B&O wordt benoemd dat de afspraken inzake het beheer en onderhoud van de openbare ruimte nader zullen worden vastgelegd in een afsprakenkader 'eigendom, aanleg, schoon-heel-veilig. Hierin zullen in ieder geval de volgende zaken aan de orde zullen komen:
 - De fysieke demarcaties eigendom, aanleg, schoon-heel-veilig. Het gaat hierbij om de algemene principes (toelichting en tekeningen) en om het benoemen van de uitzonderingen en bijzondere objecten.
 - De juridische structuur voor het beheer en onderhoud (schoon en heel houden) van de private openbare ruimte. De regeling moet voorzien in verplichte participatie (funding) door de eigenaren van het vastgoed in de kosten teneinde de kwaliteit van de private openbare ruimte op het overeengekomen niveau te houden.
 - Het schoon en heel houden van de private openbare ruimte is de verantwoordelijkheid van de eigenaar / eigenaren.
 - De verdeling van de verantwoordelijkheden bij toezicht en handhaving (veilig houden) van de private openbare ruimte, zowel voor de dagelijkse situatie als op wedstrijd- en evenementdagen.
 - Een overzicht van de benodigde faciliteiten om beheer en toezicht te kunnen uitvoeren en benoemen wie daarvoor moet zorgen.



Toetsing Voorwaarde 15

Het gaat dan om o.a. cameratoezicht faciliteiten en commando-ruimtes.

- o De financiële kaders die samenhangen met of voortvloeien uit de gemaakte afspraken.

Conclusie Voorwaarde 15.1.g

Met het opstellen van de Demarcatie openbaar en privéterrein en de Routekaart B&O kan er geconstateerd worden dat er contouren van het beheer en onderhoud in beeld zijn. Hiermee wordt voldaan voorwaarde 15.1.g.

Voorwaarde 15.1.h – *Ten aanzien van het beheer heeft de Gemeente als uitgangspunt dat de privaat aangelegde buitenruimte ook privaat beheerd wordt, tenzij er duidelijke argumenten zijn waarom dit anders te regelen. Beheer van zowel boven- als ondergrondse openbare buitenruimte en voorzieningen door externe instanties (o.a. nutsbedrijven en waterschap) en Gemeente moeten zowel tijdens de bouw als na de bouw mogelijk blijven. Specifieke aandacht behoeft hierbij de kade bij het stadion.*

Toetsing Voorwaarde 15.1.h

Ten aanzien van voorwaarde 15.1.h observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- Als beschreven onder voorwaarde 15.1.g zijn op basis van het Masterplan in de Demarcatie openbaar en privéterrein afspraken vastgelegd over beheer en onderhoud van de openbare (toegankelijke) buitenruimte. Hierin is aangegeven dat het nog niet bekend is wie verantwoordelijk wordt voor de oeverbescherming. Echter is wel het uitgangspunt genomen dat (privaat) beheer en onderhoud valt bij het private eigendom.
- De Routekaart B&O zal een nadere uitwerking van de afspraken over beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Gemeente geeft aan dat afspraken ten aanzien van beheer van zowel boven- als ondergrondse openbare buitenruimte en voorzieningen door externe instanties (o.a. nutsbedrijven en waterschap) en Gemeente, met specifieke aandacht voor

de kade bij het stadion, hierin nader uitgewerkt worden. Deze routekaart zal gedurende het Project in meer detail tot stand komen.

Conclusie Voorwaarde 15.1.h

Het uitgangspunt is genomen dat private beheer en onderhoud valt bij het privaat eigendom, zie tevens constatering voorwaarde 15.1.g. Verder zal de uitwerking van de Routekaart B&O in meer detail tot stand komen in een latere fase (na onze werkzaamheden). Doordat het uitgangspunt is genomen en dat de verdere uitwerking van de Routekaart B&O in meer detail tot stand zal komen, wordt aan voorwaarde 15.1.h voldaan in de geest.



Toetsing Voorwaarde 15

Conclusie

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
15.1	✓			
15.1.a		✓		
15.1.b	✓			
15.1.c	✓			
15.1.d	✓			
15.1.e	✓			
15.1.f	✓			
15.1.g	✓			
15.1.h			✓	

Aanbevelingen

Aanbeveling Voorwaarde 15.1.a

- We adviseren de Gemeente te monitoren of de (toekomstige) gesprekken met huidige bedrijven op de Veranda gesprekken zal plaatsvinden en de uitkomst hiervan vast te leggen.

Aanbeveling Voorwaarde 15.1.c

We adviseren om in gesprek te blijven gaan met NS in verband met de eisen die worden gesteld aan het voor- en natransport (in verband met het te realiseren nieuwe station).

Aanbeveling Voorwaarde 15.1.h

We adviseren dat de Gemeente scherp te zijn op de afspraken die gemaakt worden gedurende het Project met betrekking tot het beheer van zowel boven- als ondergrondse openbare buitenruimte en voorzieningen door externe instanties. We adviseren scherp oog te houden voor de verder uit te werken Routekaart B&O en het proces tot besluitvorming te monitoren.



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 16

Nummering	Voorwaarde
16.1	Feyenoord onderschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam en neemt deze ambities alsmede de in de haalbaarheidsstudie geformuleerde ambities als uitgangspunt.
16.1.a	Voor de gebiedsontwikkeling is de minimumeis BREEAM Very Good, maar wordt gestreefd naar een hoger niveau. Het uiteindelijke niveau wordt beargumenteerd vastgesteld op een nader af te spreken moment.
16.2	Feyenoord werkt dit verder uit in haar plandocumenten, zoals het Masterplan Feyenoord City, en bijvoorbeeld het ontwerp van het nieuwe stadion en geeft daarbij een onderbouwing van de gemaakte afwegingen.
16.2.a	Bij het definitieve masterplan moet een volwaardige duurzaamheidsparagraaf zijn opgenomen
16.2.b	Ook in het ontwerpproces van het stadion dient per fase (PVE, SO, VO en DO) duidelijk aangegeven te zijn welke duurzaamheidsafwegingen zijn gemaakt.

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 16

Voorwaarde 16.1 - *Feyenoord onderschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam en neemt deze ambities alsmede de in de haalbaarheidsstudie geformuleerde ambities als uitgangspunt.*

Toetsing Voorwaarde 16.1

Ten aanzien van voorwaarde 16.1 observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In de Driepartijenovereenkomst kunnen we constateren dat het Position Paper ten alle tijden leidend is en overkoepelende ambities met betrekking tot het Project Feyenoord City worden onderschreven.
- In de Aanvulling Haalbaarheidsstudie zijn de duurzaamheidsambities gevat in drie thema's, namelijk: aantrekkelijke leefomgeving, circulaire economie en borging. Deze onderwerpen zien we terug in de duurzaamheidsvisie van het Masterplan (waarin de onderwerpen energietransitie, circulaire economie, gezonde en vitale leefomgeving, duurzame mobiliteit, klimaat in stedelijke gebieden en natuur en biodiversiteit zijn opgenomen), dat is vastgesteld door de Gemeenteraad in de openbare vergadering van 28 november 2019 (zie Raadsbesluit bij Masterplan). In het Bestemmingsplan lezen we terug dat het Masterplan inzicht geeft in de uitwerking van de duurzaamheidsambities van Feyenoord City.
- Op 17 april 2020 is de Post-DO Rapportage opgemaakt door Royal HaskoningDHV. In de Post-DO Rapportage kunnen we constateren dat de volgende documenten bij het Programma van Eisen ("PvE") (voor het nieuwe stadion) hebben gediend als uitgangspunt voor de formulering van de duurzaamheidsambities:
 - Notitie duurzaamheid 2015.
 - Masterplan Feyenoord City.
 - Feyenoord City aanvulling Haalbaarheidsstudie.
 - Gemeentelijke Position Paper.
- Op basis van bovenstaande documenten zijn bij de start van de ontwikkeling van het stadion in het PvE de volgende duurzaamheidsambities opgenomen:

- Het meest innoverende voetbalstadion van Nederland op het gebied van duurzaamheid.
- Energie: het stadion dient minimaal energieneutraal te zijn op jaarbasis op het gebouw gebonden energiegebruik.

- Om invulling te geven aan de duurzaamheidsambitie en om deze werkbaar te maken is de ambitie onderverdeeld in 6 onderwerpen. Deze onderwerpen zijn vastgelegd in het PvE:
 - Energieneutraliteit – het stadion dient minimaal energieneutraal te zijn op jaarbasis op het gebouw gebonden energiegebruik.
 - Aantrekkelijk en gezond stadion – mobiliteit – het stadion dient duurzame vormen van mobiliteit te stimuleren.
 - Aantrekkelijk en gezond stadion – gezondheid – het stadion beïnvloedt op een positieve wijze het welzijn van gebruikers.
 - Circulariteit – materialen – de materialen in het stadion dienen zoveel mogelijk milieuvriendelijk en onderhoudsvriendelijk te zijn.
 - Circulariteit – water – het stadion is water efficiënt. Het gebruik van water wordt geminimaliseerd en waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van grijs water.
 - Circulariteit – afval – het stadion dient te voorzien in het beperken en milieuvriendelijk recycleren van afval.
- De ambities in de Aanvulling Haalbaarheidsstudie zien toe op zowel duurzaamheid van het stadion als het gebied. In de Aanvulling Haalbaarheidsstudie wordt gesproken over het borgen van de hierin genoemde duurzaamheidsambities met een BREEAM gebiedsontwikkeling certificering. BREEAM is een internationaal en breed erkende beoordelingsmethode om op een kosteneffectieve wijze duurzaamheidsprestaties van een gebied en gebouw te bepalen. Vanuit de Post-DO Rapportage kunnen we constateren dat de in de besluitvorming van oktober 2018 door de directieraad van Stadion t.a.v. duurzaamheid is besloten om het toepassen van de BREEAM certificering voor het nieuwe stadion te laten vervallen om een aantal administratieve verplichtingen en kostenverhogende procedures tijdens de bouw achterwege te laten. Echter, zullen de fysieke BREEAM maatregelen wel onderdeel blijven van het Programma van Eisen ("PvE") en het ontwerp. Door het vervallen van de BREEAM certificering mag er niet meer (extern) gecommuniceerd



Toetsing Voorwaarde 16

worden over het BREEAM excellent niveau (als het gaat over het nieuwe stadion). Daarnaast kunnen we vanuit de Post-DO Rapportage constateren dat voor een goede borging van de duurzaamheidsambities een lijst van alle toegepaste duurzaamheidsmaatregelen zal worden opgesteld, die bij oplevering van het stadion gerealiseerd moet zijn. Deze maatregelenlijst zal de BREEAM maatregelenlijst vervangen en werken als processtuk tijdens de resterende uitvoeringsfasen.

- We kunnen in de Post-DO Rapportage constateren dat door Royal HaskoningDHV wordt geadviseerd om een neutrale adviseur aan te stellen die de duurzaamheidsprestatie tijdens en bij de oplevering van stadion controleert en borgt.

Conclusie Voorwaarde 16.1

Feyenoord heeft de duurzaamheidsambities van Feyenoord, alsmede uit de Haalbaarheidsstudie, onderschreven door middel van dit als uitgangspunt te gebruiken voor het PvE. Daarnaast zijn in het PvE twee duurzaamheidsambities opgenomen die op 6 onderwerpen zijn onderverdeeld en vastgelegd in het PvE.

Voor het nieuwe stadion geldt dat er geen sprake meer zal zijn van het toepassen van de BREEAM certificering ter borging van de duurzaamheidsambities. Hiervoor in de plaats komt een eigen maatregelenlijst waarvan de 'fysieke' BREEAM maatregelen wel onderdeel blijven.

Tevens slaat de in de Aanvulling Haalbaarheidsstudie vermeldde BREEAM gebiedsontwikkeling certificering enkel op de gebiedsontwikkeling en niet op het nieuwe stadion. Door Royal HaskoningDHV wordt geadviseerd een neutrale adviseur ter hand te nemen die de duurzaamheidsprestatie tijdens en bij oplevering van het stadion controleert en borgt. Door bovengenoemde constateringen kan gesteld worden dat wordt voldaan aan voorwaarde 16.1.

Voorwaarde 16.1.a - Voor de gebiedsontwikkeling is de minimumeis BREEAM Very Good, maar wordt gestreefd naar een hoger niveau. Het uiteindelijke niveau wordt beargumenteerd vastgesteld op een nader af te spreken moment.

Toetsing Voorwaarde 16.1.a

Ten aanzien van voorwaarde 16.1.a observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In hoofdstuk 3.8 van het Masterplan wordt vermeld dat voor de gebiedsontwikkeling initieel de minimumeis BREEAM Very Good is, maar dat met de geformuleerde ambities en inspanningen een hogere score haalbaar lijkt. Het Masterplan is door de Gemeenteraad in de openbare vergadering van 28 november 2019 vastgesteld (zie Raadsbesluit bij Masterplan). In het document Presentatie Bestemmingsplan lezen we dat de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling in het Masterplan juridisch geborgd wordt door:
 - De volgende passage (9.2.2) in het Bestemmingsplan (het juridisch kader): "De omgevingsvergunning wordt verleend indien de volgende regels in acht worden genomen: (b) uit een te overleggen stedenbouwkundig plan dat betrekking heeft op alle gronden binnen de bestemming 'Gemengd - De Strip Zuid' dient te blijken dat de ontwikkeling past binnen de ambities en randvoorwaarden uit het Masterplan Feyenoord City en dat de stedenbouwkundige en functionele samenhang binnen de bestemming 'Gemengd - De Strip Zuid' gewaarborgd is".
 - Het zogeheten Quality Team Feyenoord City welke de taak heeft om in opdracht van de burgemeester en wethouders aanvragen over de gebiedsontwikkeling Feyenoord City te beoordelen.
- In de Allonge Raamovereenkomst kunnen we constateren dat opgenomen is dat partijen (STIGAM en Gemeente) afspraken hebben gemaakt met betrekking tot duurzaamheid.



Toetsing Voorwaarde 16

Conclusie Voorwaarde 16.1.a

Gegeven bovenstaande observaties ten aanzien van het geëiste- en streefniveau wordt aan voorwaarde 16.1.a voldaan.

Voorwaarde 16.2 - *Feyenoord werkt dit verder uit in haar plandocumenten, zoals het Masterplan Feyenoord City, en bijvoorbeeld het ontwerp van het nieuwe stadion en geeft daarbij een onderbouwing van de gemaakte afwegingen.*

Toetsing Voorwaarde 16.2

Ten aanzien van voorwaarde 16.2 observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In hoofdstuk 3.8 van het Masterplan wordt ingegaan op de duurzaamheidsvisie en de verschillende duurzaamheidsthema's: energietransitie, circulaire economie, gezonde en vitale omgeving, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie in stedelijke gebieden, natuur en biodiversiteit en de borging van de duurzaamheidsvisie. Deze onderwerpen worden meegenomen in de uitwerking van de plannen voor de deelgebieden als opgenomen in het Masterplan.
- In hoofdstuk 3 van de DO Rapportage en vanuit Post-DO Rapportage kunnen we constateren dat het definitief ontwerp van het nieuwe stadion door RHDHV getoetst wordt aan de geformuleerde duurzaamheidsambities (Energie, Aantrekkelijk en gezond stadion en Circulariteit). In dit hoofdstuk worden maatregelen die in het definitief ontwerp zijn opgenomen met betrekking tot de duurzaamheidsambities besproken.
- Voorbeelden hiervan zijn:
 - De wijze waarop energieopwekking plaatsvindt in het stadion (totale oppervlakte aan PhotoVoltaic(PV)-panelen op het dak).
 - De wijze waarop energiebesparing wordt gerealiseerd (natuurlijke ventilatie, koeling, zonwering, restwarmtebenutting).
 - Gezondheid van het stadion op het gebied van geluid (goede akoestiek), temperatuur- en verlichtingsniveau in de

verblijfsruimten, het stimuleren van beweging onder bezoekers.

- In de Post-DO Rapportage wordt tevens voor deze onderwerpen aangegeven hoe deze gewijzigd zijn ten opzichte van de DO Rapportage.
- In bijlage II bij de DO Rapportage is het BREEAM In-USE overzicht zichtbaar met daarin een toelichting per maatregel.
- Gegeven de BREEAM certificering voor het nieuwe stadion niet meer zal worden toegepast, zoals beschreven in voorwaarde 16.1, zal er een alternatieve lijst van alle toegepaste duurzaamheidsmaatregelen opgesteld worden die de BREEAM creditlijst zal vervangen.

Conclusie voorwaarde 16.2

In voorwaarde 16.2 wordt verwezen naar het verder uitwerken van de duurzaamheidsambities, zoals geanalyseerd in 16.1, ondanks de keuze van de directieraad van Stadion om de BREEAM certificering niet langer te vervolgen is er een alternatieve lijst met alle toegepaste duurzaamheidsmaatregelen opgesteld. Hiermee kan gesteld worden dat er verdere uitwerking plaatsvindt (in plandocumenten) en wordt voldaan aan voorwaarde 16.2.

Voorwaarde 16.2.a - *Bij het definitieve masterplan moet een volwaardige duurzaamheidsparagraaf zijn opgenomen.*

Toetsing Voorwaarde 16.2.a

Ten aanzien van voorwaarde 16.2.a observeren we de volgende relevante zaken in de Documentatie:

- Hoofdstuk 3.8 van het Masterplan ziet volledig toe op het onderwerp duurzaamheid waarin de volgende 6 duurzaamheidsthema's zijn opgenomen:
 - Energietransitie
 - Circulaire economie
 - Gezonde en vitale leefomgeving



Toetsing Voorwaarde 16

- o Duurzame mobiliteit
- o Klimaataanpassing in stedelijke gebieden
- o Natuur en biodiversiteit.

Tevens wordt gesproken over de borging van de duurzaamheidsvisie.

Hiermee zien we de in de Aanvulling Haalbaarheidsstudie gehanteerde duurzaamheidsambities terug in het Masterplan.

Conclusie Voorwaarde 16.2.a

Gegeven bovenstaande kan gesteld worden dat wordt voldaan aan voorwaarde 16.2.a

Voorwaarde 16.2.b - Ook in het ontwerpproces van het stadion dient per fase (PVE, SO, VO en DO) duidelijk aangegeven te zijn welke duurzaamheidsafwegingen zijn gemaakt.

Toetsing Voorwaarde 16.2.b

Ten aanzien van voorwaarde 16.2.b observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In de Post-DO Rapportage kunnen we constateren dat:
 - o Om invulling te geven aan de duurzaamheidsambities en om deze werkbaar te maken, is de ambitie onderverdeeld in 6 onderwerpen.
 - o Deze onderwerpen zijn vastgelegd in het PvE en bij de start van het VO geclusterd in 3 thema's die van belang zijn voor het nieuwe stadion.

In hoofdstuk 2 van de DO Rapportage lezen we terug dat tijdens de DO-fase constante inhoudelijke afstemming met de duurzaamheidsadviseurs die betrokken zijn met de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City plaats zal vinden.

- In hoofdstuk 3 van de DO Rapportage Duurzaamheid wordt het definitief ontwerp getoetst aan de geformuleerde duurzaamheidsambities (Energie,

Aantrekkelijk en gezond stadion en Circulariteit). In dit hoofdstuk worden de maatregelen die in het definitief ontwerp zijn opgenomen met betrekking tot de duurzaamheidsambities besproken.

- In hoofdstuk 4.2 van de DO Rapportage wordt bekeken hoe het huidige ontwerp zou scoren tegen een BREEAM In-USE Methodiek. De quickscan in het rapport laat zien dat het huidige ontwerp op BREEAM IN-USE een Excellent niveau zou kunnen behalen. In bijlage II bij de DO Rapportage is het BREEAM IN-USE overzicht zichtbaar. In dit overzicht worden de maatregelen (of creditcriteria) benoemd, evenals een toelichting per maatregel (wordt dit in het ontwerp meegenomen, en zo ja hoe). Gegeven de BREEAM certificering voor het nieuwe stadion niet meer zal worden toegepast (zie toelichting voorwaarde 16.1) zal deze alternatieve lijst van alle toegepaste duurzaamheidsmaatregelen opgesteld worden die de BREEAM creditlijst zal vervangen.

Conclusie Voorwaarde 16.2.b

Gegeven bovenstaande kan gesteld worden dat wordt voldaan aan voorwaarde 16.2.b.

Conclusie

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
16.1	✓			
16.1.a	✓			
16.2	✓			



Toetsing Voorwaarde 16

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
16.2.a	✓			
16.2.b	✓			

Aanbevelingen

Aanbeveling Voorwaarde 16.2.b

Deloitte adviseert Gemeente het proces van het opstellen van deze maatregelenlijst te blijven volgen, gegeven deze lijst voor toekomstige borging van de duurzaamheidsambities van belang is.



Indexatie (aanvullende) voorwaarden: Voorwaarde 17

Nummering	Voorwaarde
17.1	Feyenoord voert het communicatie- en participatieplan uit, en biedt ruime mogelijkheid voor betrokkenheid van de verschillende doelgroepen bij de verschillende planonderdelen.
17.1.a	De in te zetten communicatiemiddelen worden met die van de gemeentelijke projectorganisatie afgestemd. De communicatie over Feyenoord City sluit zo aan op de communicatie over Stadionpark.

Legenda

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de groene tekst vanuit de Position Paper

"Voorwaarde" = Voorwaarde betreft de additionele uitleg (zwarte tekst) vanuit de Position Paper



Toetsing Voorwaarde 17

Voorwaarde 17.1 - *Feyenoord voert het communicatie- en participatieplan uit, en biedt ruime mogelijkheid voor betrokkenheid van de verschillende doelgroepen bij de verschillende planonderdelen.*

Toetsing Voorwaarde 17.1

Ten aanzien van voorwaarde 17.1 observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In hoofdstuk 1 van het Communicatie- en participatieplan wordt vermeld dat Stadion een serie activiteiten zal ondernemen om omwonenden, omliggende bedrijven en de supporters van de BVO betrokken en gehoord te laten voelen bij de verdere ontwikkeling van het Project. Hiernaast wordt genoemd dat stakeholders uitgenodigd zullen worden om mee te denken en hun inbreng naar voren te brengen.
- In hoofdstuk 3 van het Communicatie- en participatieplan worden de stakeholders geïdentificeerd die betrokken dienen te worden. Hierin worden onder andere de Gemeente, omwonenden, omliggende bedrijven, supporters en zakelijke relaties genoemd.
- In hoofdstuk 6 van het Communicatie- en participatieplan wordt genoemd dat "Feyenoord City in de afgelopen maanden al overleg heeft gevoerd met tal van stakeholders als bewoners, bedrijven, supporters, aandeelhouders en media om draagvlak te verkrijgen voor de plannen".
- Een indicatieve planning van de activiteiten is weergegeven in hoofdstuk 7 van het Communicatie- en participatieplan. In dit hoofdstuk wordt onder andere communicatie door nieuwsbrieven, inloopbijeenkomsten, enquêtes/polls etc. genoemd.
- Het document Omgevingsaanpak heeft als uitgangspunt het tijdig starten van een dialoog met stakeholders om eventuele knelpunten tijdig in beeld te brengen. In het document wordt genoemd dat de verschillende stakeholders op een viertal manieren kan worden betrokken: informeren, participeren, consulteren/adviseren en co-creatie. Voor deze 4 opties wordt in het document weergegeven hoe stakeholders (bewoners, bedrijven, supporters en toekomstige gebruikers) worden betrokken bij

het Project middels o.a. verschillende overleggen, de mogelijkheid tot participeren in een aantal documenten. Op pagina 9 van het document wordt een activiteitenkalender weergegeven voor juli t/m december 2020.

- Een gedetailleerd overzicht van de geplande informatiesessies is te vinden in de Participatiemonitor. Verschillende wijken, omliggende bedrijven, maar ook de supportersgroep krijgen de mogelijkheid om tijdens deze contactmomenten vragen te stellen en actief mee te denken.

Conclusie Voorwaarde 17.1

Door bovengenoemde constatering wordt voldaan aan voorwaarde 17.1.

Voorwaarde 17.1.a - *De in te zetten communicatiemiddelen worden met die van de gemeentelijke projectorganisatie afgestemd. De communicatie over Feyenoord City sluit zo aan op de communicatie over Stadionpark.*

Toetsing Voorwaarde 17.1.a

Ten aanzien van voorwaarde 17.1.a observeren we de volgende relevante zaken in de documentatie:

- In hoofdstuk 5 van het Communicatie- en Participatieplan wordt vermeld dat Feyenoord City een integraal onderdeel van Stadionpark is. Door communicatie- boodschappen en acties op elkaar af te stemmen versterken Feyenoord City en Stadion elkaar en kan er gebruik gemaakt worden van elkaars netwerk.
- In hoofdstuk 6 van het Communicatieplan wordt vermeld dat gedurende de gehele realisatie van Feyenoord City via acties en activiteiten, afgestemd op de projectfase, gecommuniceerd zal worden met stakeholders. In nauw overleg met de Gemeente zal bekeken worden welke activiteiten haalbaar zijn en wie deze zal uitvoeren.
- In het document Omgevingsaanpak is het schema participatie -aanpak opgenomen waarin wordt vermeld hoe stakeholders zullen worden betrokken. Tevens wordt een indicatieve planning t/m december 2020



Toetsing Voorwaarde 17

weergegeven van de activiteiten waarmee stakeholders geïnformeerd zullen worden (en op sommige vlakken kunnen participeren). Dit document betreft een document dat is opgesteld door de combinatie Stadion, Gemeente en STIGAM.

- Naast bovenstaande hebben we van Gemeente, Stadion en STIGAM vernomen dat er tussen partijen wekelijks overleg plaatsvindt in de vorm een werkgroep. Dit betreft een participatie/communicatieoverleg met de Gemeente, STIGAM en Feyenoord.

Conclusie Voorwaarde 17.1.a

Op basis van bovenstaande observaties in de Documentatie, en hetgeen aangegeven door Gemeente, Stadion en STIGAM kan gesteld worden dat wordt voldaan aan voorwaarde 17.1.a.

Conclusie

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
17.1	✓			
17.1.a	✓			



Conclusie

Op basis van de informatie die aan ons beschikbaar is gesteld concluderen wij dat aan 54 voorwaarden wordt voldaan, 36 contractueel geborgd zijn, 2 voldoen in de geest, 3 opschortende voorwaarden en 2 voorwaarden betreffen nog geen conclusie en zijn afhankelijk van de weging van de Gemeente.

Conclusie

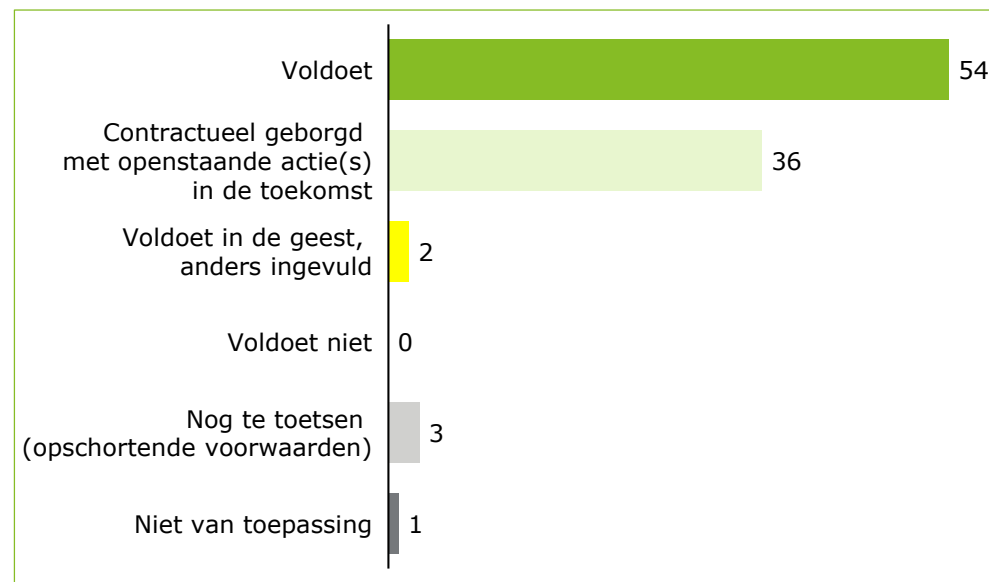
- Op basis van de informatie die aan ons beschikbaar is gesteld hebben wij de voorwaarden uit de Position Paper getoetst of er aan de voorwaarden zijn voldaan.
- In overleg met de Gemeente en de Regiegroep is ervoor gekozen om de conclusies onder te verdelen in vier categorieën, zoals omschreven op pagina 14 (voldoet, contractueel geborgd, voldoet in de geest of voldoet niet).
- Naast de voorwaarden die expliciet werden benoemd in de groene tekst van de Position Paper zijn aanvullende voorwaarden in overleg met de Gemeente geïdentificeerd en aan onze analyse toegevoegd.
- Een samenvattend overzicht van de uitkomsten van onze analyse is hiernaast in grafiek vorm weergegeven. Een gedetailleerd overzicht met conclusies per voorwaarde zijn weergegeven in bijlage A2.
- In aanvulling op de conclusies hebben we bij meerdere voorwaarden aanbevelingen gegeven. Een samenvattend overzicht van alle aanbevelingen is opgenomen in bijlage A3.
- Voorwaarde 8.1 is niet meer van toepassing doordat de Youth Olympic Games voor 2023 toegewezen zijn aan Dakar.
- Voorwaarden 9.3 en 9.4 betreffen (nog) geen conclusie en is afhankelijk van de weging door de Gemeente.

Opschortende voorwaarden

- De volgende voorwaarden zijn nog niet toetsbaar en wij adviseren de Gemeente om deze op te nemen als CP (opschortende voorwaarde):
 - Voorwaarde 10.1 betreft een voorwaarde die afhankelijk is van financieringsdocumentatie die beschikbaar wordt gesteld na de toetsing van de voorwaarden van de Position Paper. Daardoor is deze voorwaarde nog niet getoetst en is het advies aan de Gemeente om deze voorwaarde te toetsen als de desbetreffende financieringsdocumentatie beschikbaar is.

- Voorwaarde 10.2 betreft dat de nog niet-getoetste (overige) financiers voor financial close getoetst dient te worden door Kenniscentrum BIBOB.
- Voorwaarde 11.1.d betreft een voorwaarde die te maken heeft met de verstrekkingvoorwaarden en is afhankelijk van de financieringsdocumentatie die beschikbaar wordt gesteld na de toetsing van de voorwaarden van de Position Paper.

Tevens adviseren we bij deze opschortende voorwaarden dat de Gemeente deze voorwaarden zal toetsen als de desbetreffende documentatie beschikbaar is.





Bijlagen | A1 - Bronnenlijst

Deze Documentatie is in de dataroom beschikbaar gestelde informatie door Gemeente, STIGAM en Stadion ten behoeve van de toetsing.

Naam document	Definitie	Omschrijving	Datum	Geheim
Aanvulling Haalbaarheidsstudie	"Aanvulling haalbaarheidsstudie"	Rapportage die is opgesteld door Feyenoord in aanvulling op de door	08-03-2017	
Notitie parkeren Veranda – blokken A t/m G	"Aanvulling Veranda"	De Aanvulling Veranda betreft een notitie die de omvang van de parkeerbehoefte van het Verandagebied nader beschouwd. De notitie is opgesteld door Spark Parkeren.	05-09-2020	
Jaarlijks Actieplan 2020-2021	"Actieplan"	Jaarlijks wordt er een actieplan opgesteld door Stadion en Gemeente. Het Actieplan beschrijft de inspanningen van Stadion en Gemeente voor het behalen van de (tussen)mijlpalen voor het seizoen 2020/2021, zoals vastgelegd in de Basisovereenkomst.	n.b.	
Behoeft onderzoek nieuwe functies in Feyenoord City (actualisatie)	"Actualisatie DPO"	De actualisatie DPO betreft een actualisatie van het in juni 2018 uitgevoerde DPO.	06-01-2020	
Adviseurovereenkomst	"Adviseurovereenkomst IGG"	Dit betreft de getekende adviseursovereenkomst IGG tussen Nieuw Stadion B.V. en IGG Bouweconomie waarin de opdracht voor de adviseur betreft het opstellen van het advies met betrekking tot bouwkostenbeheersing van het project Nieuw stadion Feyenoord City	10-04-2019	✓
Allonge Raamovereenkomst	"Allonge Raamovereenkomst"	De Allonge Raamovereenkomst is afgesloten tussen Gemeente en Stichting Gebiedsontwikkeling en betreft een aanvulling op de Raamovereenkomst.	03-06-2020	✓
Basisovereenkomst Mobiliteit	"Basisovereenkomst"	In deze overeenkomst zijn de basisafspraken omtrent de mobiliteit ten behoeve van Feyenoord City neergelegd. Deze overeenkomst is gesloten tussen de Gemeente en Stadion. De Basisovereenkomst kent drie bijlagen die we verder zullen toelichten.	17-09-2018	
Basisovereenkomst Sociaal Economisch Programma	"Basisovereenkomst SEP"	Overeenkomst tussen Feyenoord en de Gemeente waarin de basisafspraken omtrent het Sociaal-Economisch Programma zijn vastgelegd, waarmee het gebied een duurzame aandacht zal worden geboden voor sociale en economische ontwikkelingen.	06-03-2019	



Bijlagen | A1 - Bronnenlijst

Deze Documentatie is in de dataroom beschikbaar gestelde informatie door Gemeente, STIGAM en Stadion ten behoeve van de toetsing.

Naam document	Definitie	Omschrijving	Datum	Geheim
17276_DO_BEGROOT_Stadion Feyenoord_F_190927	"Begroting DO versie F"	Begroting DO versie F van het DO 100% begroting, betreft de algehele begroting opgebouwd per element, in z'n totaliteit opgebouwd naar investeringskosten .	27-09-2019	✓
17276_DO_BEGROOT_Stadion Feyenoord_status_200603	"Begroting DO versie G"	Begroting DO versie G, betreft een update op versie F waarbij besparingen, kansen, aanpassing prijs per hoeveelheid en/of subtotalen zijn geüpdatet.	07-02-2020	✓
Besluit omgevingsvergunning Stadion Feyenoord City	"Besluit omgevingsvergunning"	Besluit over de aanvraag van de omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'bouwen', 'werk' of werkzaamheden 'uitvoeren' en 'oprichten milieu inrichting' nabij de locatie Korte Stadionweg 111 te Rotterdam. Er wordt door de Gemeente besloten tot het verlenen van de omgevingsvergunningen voor het realiseren van een stadion, een spoorwegverkapping en een primaire waterkering.	21-01-2021	
Bestemmingsplan	"Bestemmingsplan"	Het Bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van Feyenoord City juridisch-planologisch mogelijk te maken op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het Masterplan en de resultaten uit het milieueffectenrapport vormen de basis voor het Bestemmingsplan waarin het juridische kader voor de gebiedsontwikkeling Feyenoord City is geschetst. In december is het Bestemmingsplan door de Gemeenteraad vastgesteld.	feb-20	
Bestemmingsplan	"Bestemmingsplan"	Het Bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van Feyenoord City juridisch-planologisch mogelijk te maken op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het Masterplan en de resultaten uit de MER vormen de basis voor het Bestemmingsplan waarin het juridische kader voor de gebiedsontwikkeling Feyenoord City is geschetst. In december 2020 is het Bestemmingsplan door de Gemeenteraad vastgesteld.	dec-20	
Bijlage 1 van de Basisovereenkomst Mobiliteit - Hoogte Bonus-Malus	"Bijlage 1"	Deze bijlage bevat een omschrijving van de bonus-malus uitgangspunten welke zijn bedoeld als incentive voor de uitvoering van de actiepunten inzake mobiliteit. Naast een omschrijving is ook de hoogte van de bonus-malus omschreven.	17-09-2018	
Bijlage 2 van de Basisovereenkomst Mobiliteit - Mijlpalen en Acties	"Bijlage 2"	Deze bijlage bevat een gedetailleerde omschrijving van de vastgelegde mijlpalen en actiepunten in het kader van mobiliteit.	17-09-2018	
Bijlage 3 van de Basisovereenkomst Mobiliteit - Monitoring	"Bijlage 3"	Deze bijlage beschrijft op welke wijze toetsing plaatsvindt op het tijdig behalen van mijlpalen conform Bijlage 2.	17-09-2018	



Bijlagen | A1 - Bronnenlijst

Deze Documentatie is in de dataroom beschikbaar gestelde informatie door Gemeente, STIGAM en Stadion ten behoeve van de toetsing.

Naam document	Definitie	Omschrijving	Datum	Geheim
Brief STIGAM aan gemeente Rotterdam inzake Position Paper	"Brief NvU Waterfront"	Dit betreft een ondertekende brief van STIGAM waarin nadere duiding wordt gegeven over de nota van uitgangspunten voor de Waterfront m.b.t. verminderde beschikbaarheid van parkeren.	30-03-2021	
Communicatie en participatie met bewoners, bedrijven en supporters Feyenoord City	"Communicatie- en participatieplan"	Plan opgesteld door Stadion dat een overzicht geeft van de activiteiten rondom communicatie en participatie die gedurende verschillende fasen van het Project nog verder vorm krijgen.	03-02-2017	
Pels Rijcken Bestuurlijk advies staatssteun	"Conversieovereenkomst"	Conversieovereenkomst betreft het bestuurlijk advies van Pels Rijcken aan Feyenoord City betreffende het converteren van de in 1994 door de Gemeente aan Stadion Feyenoord N.V. verstrekte lening van 17,5m gulden (thans circa €7,9m) naar preferente aandelen van Stadion Feyenoord N.V.	24-11-2016	
Brief wethouder FOHBS criteria financiers d.d. 180902	"Criteria financiers"	Dit betreft een door Gemeente verstuurd brief geadresseerd aan Stadion, d.d. 09-02-2018, betreffende Criteria financiers. In de brief wordt gerefereerd naar voorwaarde 10.2 van de Position Paper: Gemeente en Feyenoord formuleren 02-09-2018 gezamenlijk de eisen die gesteld worden aan de bancaire financiers van het nieuwe stadion.	02-09-2018	
Demarcatie beheer- en onderhoud bij Masterplan Feyenoord City	"Demarcatie openbaar en privéterrein"	Het doel van deze notitie is om op basis van het Masterplan principe afspraken vast te leggen over beheer en onderhoud van de openbare (toegankelijke) buitenruimte. De notitie is tot stand gekomen door gesprekken tussen STIGAM, Feyenoord en Stadsbeheer en opgesteld door de Gemeente	01-10-2019	
Notitie m.b.t. demarcatie beheer- en onderhoud deelgebieden	"Demarcatie beheer- en onderhoud deelgebieden"	Het doel van deze notitie is om op basis van het Masterplan en de verdere uitwerking hiervan principe afspraken vast te leggen over beheer en onderhoud van de openbare (toegankelijke) buitenruimte. Dit betreft een bijgewerkte versie t.o.v. de versie van 9 september 2019.	30-03-2021	
20200923 Bijlage SGGO 5 - Demarcatie 3P-ovk aanpassingen voor Milestone 2C V200921_def	"Demarcatie Stadion en Gebiedsontwikkeling"	Document dat de scheiding aangeeft van de verantwoordelijkheden t.b.v. activiteiten en investeringen omtrent Stadion en Gebiedsontwikkeling. Partijen betrokken zijn STIGAM, Nieuw Stadion BV en Gemeente (en overig)	21-09-2020	✓
Demarcatieovereenkomst	"Demarcatie"	Dit betreft een bijlage bij de Driepartijenovereenkomst welke een demarcatie van (onder andere) de activiteiten en investeringen op het raakvlak Stadion – Gebiedsontwikkeling beschrijft en aangeeft welke partij verantwoordelijk is voor de activiteit/investering (Gemeente, Stadion of STIGAM).	21-09-2020	✓



Bijlagen | A1 - Bronnenlijst

Deze Documentatie is in de dataroom beschikbaar gestelde informatie door Gemeente, STIGAM en Stadion ten behoeve van de toetsing.

Naam document	Definitie	Omschrijving	Datum	Geheim
Demarcatieovereenkomst	"Demarcatieovereenkomst"	Betreft een bijlage bij de demarcatie van (onder andere) activiteiten en investeringen op raakvlak Stadion – Gebiedsontwikkeling. In deze bijlage worden de verschillende activiteiten en investeringen op het raakvlak Stadion – Gebiedsontwikkeling benoemd en toegewezen aan een verantwoordelijke partij (Stadion, Gemeente of STIGAM) die verantwoordelijk zal zijn voor de uitvoering.	21-09-2020	✓
Behoeft onderzoek nieuwe functies in Feyenoord City	"DPO"	De DPO betreft een distributie planologisch onderzoek uitgevoerd door Bureau Stedelijke planning in opdracht van het Stadion. In dit onderzoek wordt de behoefte van retail in het plangebied en de potentiële effecten van nieuwe retail op het huidige aanbod aan retail onderzocht.	15-06-2018	
100% DO Rapportage	"DO Rapportage"	Royal HaskoningDHV ("RHDHV") heeft in opdracht van Stadion een ontwerprapportage opgesteld waarin het definitief ontwerp wordt getoetst aan de door Feyenoord gestelde duurzaamheidsambitie.	12-09-2019	
Driepartijenovereenkomst	"Driepartijenovereenkomst"	STIGAM, Stadion en Gemeente hebben in deze overeenkomst uitgangspunten vastgesteld omtrent het realiseren van het Project binnen de kaders die zijn vervat in c.q. volgen uit de Position Paper.	12-03-2019	✓
Eindpresentatie Verbrede Exploitatie	"Eindpresentatie Verbrede Exploitatie"	Eindpresentatie van een externe adviseur ingehuurd is door Stadion, waarbij dit eindproduct ingaat op de rol van de verbrede exploitatie.	23-03-2021	
Engagement Letter Goldman Sachs	"Engagement Letter Goldman Sachs"	Opdrachtbrief tussen Stadion en Goldman Sachs waarin wordt overeengekomen dat Goldman Sachs zal fungeren als adviseur van Stadion voor het vergaren van financiering voor het nieuwe stadion.	23-02-2018	✓
20201203 Onderbouwing floor vergoeding FEY 17.5m	"Financieel model vergoeding BVO"	Dit betreft het financieel model met de winst en verliesrekening van het boekjaar 2017. Naast dat het de opbouw geeft van de grootboeknummers en bijbehorende bedragen, is er tevens een verdeling per grootboeknummer naar de BVO of Nieuw Stadion	03-12-2020	✓
bijlage 2 - Gemeente Uitgangspunten Governance Stadion Feijenoord NV	"Gemeente Uitgangspunten Governance"	Dit betreft een brief vanuit Gemeente Rotterdam geschreven naar Stichting de Kromme Zandweg en VadM met betrekking tot de governance structurering. Via deze brief heeft de Gemeente kenbaar gemaakt welke afspraken m.b.t. zeggenschap.	n.b.	✓



Bijlagen | A1 - Bronnenlijst

Deze Documentatie is in de dataroom beschikbaar gestelde informatie door Gemeente, STIGAM en Stadion ten behoeve van de toetsing.

Naam document	Definitie	Omschrijving	Datum	Geheim
Grondexploitatie	"Grondexploitatie"	De grondexploitatie betreft een Excelbestand opgemaakt door STIGAM waarin de opbrengsten van de verkoop van de grond worden begroot.	n.b.	✓
5.5 Investeringsmemorandum Nieuw Stadion definitief	"Investeringsmemorandum"	Investeringsmemorandum, gemaakt vanuit Nieuw Stadion BV t.b.v. participanten in het eigen vermogen van Stadion Feijenoord NV voor de financiering van het Nieuwe Stadion. Het Investeringsmemorandum is aangeboden aan Het College middels een aanbestedingsbrief.	28-04-2021	
Licentieovereenkomsten Multisportclub Feyenoord	"Licentieovereenkomsten"	Dit betreffen drie licentieovereenkomsten tussen RHV Snelwiek (handbalvereniging), TTP Rotterdam/Feyenoord Futsal en Rotterdam Basketbal/Feyenoord Basketball enerzijds en de BVO en Stichting Feyenoord Foundation ("Feyenoord Foundation") anderzijds. Middels de overeenkomsten verstrekt Feyenoord een licentie aan de genoemde clubs die participeren in de Multisportclub om de Feyenoord merken te gebruiken. De licentie gaat in per 1 juli 2019 en loopt tot 30 juni 2022.	01-07-2019	
Feyenoord City Masterplan	"Masterplan"	Het Masterplan van Feyenoord City is in opdracht van de STIGAM en in samenwerking en overleg met de Gemeente, Feyenoord en vele andere partijen en stakeholders ontwikkeld door OMA en LOLA Landscape Architects. Het Masterplan omvat een algehele strategie en ambitie voor Feyenoord City alsmede de uitgangspunten voor de ontwikkeling per deelgebied. Het Masterplan is in november 2019 vastgesteld door de Gemeenteraad.	okt-19	
20210310 MJOB_Feyenoord_A_210226 + vertaalslag model	"Meerjarenonderhoudsbegroting Stadion"	(Financieel) model van het meerjarenonderhoudsbegroting, opgesteld door IGG, dat een gedetailleerde weergave geeft van de verwachte gebouwonderhoudskosten van het Nieuwe Stadion. Onderhoudskosten zijn begroot voor de komende 25 exploitatiejaren. Het betreft versie A (Concept), met peildatum 1 januari 2020	10-03-2021	✓
Meerjarenplan SEP 2020-2025	"Meerjarenplan SEP 2020-2025"	Dit betreft een geüpdatet plan voor het sociaal-economisch programma (2020-2025) Hierbij is rekening gehouden met nieuwe data en nieuwe tijdslijnen. Het document betreft overzicht met de verschillende sub-projecten, KPI's 2020-2022, KPI's 2022-2025, randvoorwaarden en trekkers & partners	30-11-2020	
20200113_Meerwerk_21_222_IG G_HB	"Meerwerk 13 januari 2020"	Bevestiging van Stadion aan IGG inzake het meerwerk dat zij zal uitvoeren op het Post-DO ontwerp van het nieuwe stadion.	13-01-2020	✓



Bijlagen | A1 - Bronnenlijst

Deze Documentatie is in de dataroom beschikbaar gestelde informatie door Gemeente, STIGAM en Stadion ten behoeve van de toetsing.

Naam document	Definitie	Omschrijving	Datum	Geheim
20190515_Bevestiging extra werk_21_222_IGG_HB	"Meerwerk 18 mei 2019"	Bevestiging van Stadion aan IGG inzake het meerwerk dat zij zal uitvoeren op het Post ontwerp van het nieuwe stadion.	18-05-2019	✓
20191202_Meerwerk_21_222_IGG_HB	"Meerwerk 2 december 2019"	Bevestiging van Stadion aan IGG inzake het meerwerk dat zij zal uitvoeren op het Post ontwerp van het nieuwe stadion.	02-12-2019	✓
Memo Verstrekkingvoorwaarden Gemeente Rotterdam	"Memo verstrekkingvoorwaarden"	Memo opgesteld door Stadion waarin zij verklaart bij samenstelling en uitwerking van de financiering van het nieuwe stadion een tweetal specifieke verstrekkingvoorwaarden van de Gemeente in acht te nemen.	21-01-2021	
Memo Toelichting financieringsstructuur Buca 2.1. in relatie tot doelstellingen haalbaarheidsonderzoek	"Memo Financieringsstructuur"	Betreft een toelichting van het Stadion en haar adviseurs op de financieringsstructuur van business case 2.1. in relatie tot de doelstellingen van het haalbaarheidsonderzoek	24-03-2021	✓
Milieueffectenrapportage Feyenoord City	"MER"	Dit betreft een milieueffectrapport opgesteld door Royal HaskoningDHV om de milieugevolgen van het Project in kaart te brengen. Het MER bevat milieu-informatie om een goede afweging te maken voor de planologische regeling in het bestemmingsplan.	20-12-2019	
Resultaten Monitoring Mijlpalen 2019	"Monitoring 2019"	Stadion en Gemeente hebben in september 2018 Basisovereenkomst ondertekend. In deze overeenkomst is bepaald dat jaarlijks de voortgang wordt gemeten op het behalen van de gekwantificeerde (tussen)doelstellingen. Jaarlijks wordt aan het begin van het nieuwe seizoen door Gemeente en Stadion vastgesteld bij elke evenementen n.b. zal worden gemeten. In Monitoring 2019 worden de resultaten weergegeven die een beeld geven van de vordering van de mobiliteitsopgave, d.w.z. de resultaten t.o.v. de voor 2019 gestelde mijlpalen.		
Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluiten gebiedsontwikkeling Feyenoord City	"Nota van zienswijzen"	Dit document bevat de samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijzen op het Bestemmingsplan. Indieners van de zienswijzen en andere belangstellenden kunnen via deze nota kennis nemen van de ingediende reacties en het standpunt van het college van B&W hierover. De Gemeenteraad betreft de zienswijzen en de Nota zienswijzen bij haar vaststelling van het Bestemmingsplan en het besluit wegonttrekking. De nota is opgesteld door Gemeente en STIGAM.	04-09-2020	



Bijlagen | A1 - Bronnenlijst

Deze Documentatie is in de dataroom beschikbaar gestelde informatie door Gemeente, STIGAM en Stadion ten behoeve van de toetsing.

Naam document	Definitie	Omschrijving	Datum	Geheim
Notitie parkeren	"Notitie Parkeren"	Deze notitie dient ter nadere onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen zoals beschreven in het Bestemmingsplan Feyenoord City. De Notitie Parkeren is als bijlage 23 onderdeel van het Bestemmingsplan. Het document is opgesteld door de Gemeente.	23-01-2020	
Notitie strategie Gebiedsontwikkeling Feyenoord City	"Notitie Strategie Gebiedsontwikkeling"	Document dat de ontwikkelstrategie voor de gebiedsontwikkeling Feyenoord City beschrijft. Deze strategie is gebruikt als basis voor de selectie van de ontwikkelende partijen. Het document is opgesteld door de zogenaamde Kwartiermakers	22-09-2017	✓
Nota van Uitgangspunten – Colosseumplot	"NvU Colosseumplot"	Deze nota beschrijft de randvoorwaarden voor het Colosseumplot, welke onderdeel uitmaakt van het ontwikkelgebied Stads Kant binnen het Project. Het is tevens een nadere uitwerking van het Colosseumplot op het Masterplan. De nota vormt het vertrekpunt voor de ontwikkeling van het plot en is door Gemeente opgesteld. Gemeente geeft aan dat de door Deloitte ontvangen versie een 95% versie betreft. STIGAM en Gemeente verwachten de nota te finaliseren per eind februari.	28-09-2020	
Nota van Uitgangspunten – Mallegatplot	"NvU Mallegatplot"	Betreffende nota beschrijft de randvoorwaarden voor het Mallegatparkplot en is een nadere uitwerking van het Mallegatparkplot op het Masterplan d.d. oktober 2019. De nota is opgesteld door de Gemeente. Gemeente geeft aan dat de door Deloitte ontvangen nog vastgesteld dienen te worden.	10-11-2020	
Nota van Uitgangspunten – Feyenoord Stadion	"NvU Stadion"	Deze nota is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe stadion. De ambities van Gemeente met betrekking tot het nieuwe stadion worden in de nota uitgewerkt in een elftal uitgangspunten. De nota is opgesteld door Gemeente. De nota 05-06-2018 is op 5 juni 2018 vastgesteld door het College van B&W en is daarmee het bekrachtigde toetsingskader voor de stadionontwikkeling.	05-06-2018	
Nota van Uitgangspunten – Waterfront	"NvU Waterfront"	De NvU Waterfront beschrijft de uitgangspunten voor het betreffende ontwikkelgebied en vormt het vertrekpunt voor de ontwikkeling van het Waterfront. De nota is een verdere uitwerking en concretisering van het Masterplan. De nota van uitgangspunten is onder verantwoordelijkheid van STIGAM en in nauw overleg met Gemeente, de ontwerpers van OMA en LOLA, opgesteld. Gemeente geeft aan dat de door Deloitte ontvangen versie een 50% gereed versie betreft. STIGAM en Gemeente verwachten de nota te finaliseren per april.	29-10-2020	
Onderzoek externe veiligheid Feyenoord City	"OEV"	Dit betreft een rapport opgesteld door Royal HaskoningDHV dat de gevolgen voor de externe veiligheid ten gevolge van de planontwikkeling onderzoekt. Daarnaast benoemt het de maatregelen hoe de externe veiligheidsrisico's te beheersen.	20-12-2019	✓
2020 10 08 Stadion Feyenoord offerte SteenhuisMeurs (003)	"Offertebrief SteenhuisMeurs"	Offertebrief verstuurd vanuit SteenhuisMeurs t.a.v. STIGAM met een gedetailleerde aanpak van de opdracht cultuurhistorische waardestelling van stadion Feyenoord, informatie over de organisatie, verwachte tijdsbesteding, kostenraming, planning, projectteam en de voorwaarden.	10-08-2020	✓



Bijlagen | A1 - Bronnenlijst

Deze Documentatie is in de dataroom beschikbaar gestelde informatie door Gemeente, STIGAM en Stadion ten behoeve van de toetsing.

Naam document	Definitie	Omschrijving	Datum	Geheim
Omgevingsaanpak en kalender juli 2020	"Omgevingsaanpak"	Gecombineerd product van Gemeente, Stadion en STIGAM. Betreft een vervolg op de omgevingsaanpak van de afgelopen jaren en richt zich op het organiseren van het omgevingsproces en participatie in het planproces.	jul-20	
PPT met spoorboekje 2019	"Omgevingsmanagement"	Document van Gemeente, Stadion en STIGAM dat de organisatie van het omgevingsmanagement en het omgevingsproces beschrijft, welke moeten bijdragen aan het realiseren van de ontwikkeling van het Project. In het document wordt het doel van het omgevingsmanagement geschetst en het schema voor de participatie-aanpak getoond, in dit geval tot aan de zomer van 2020.	Q1 2020	
Opdrachtbon Steenhuismeurs ondertekend_4501199736	"Opdrachtbrief Waardestelling"	Bevestigingsbrief waarbij de opdracht verleend is aan SteenhuisMeurs. Hierbij kennisgeving van de splitsing van de opdracht inclusief kostenraming, opdrachtduur en overige toepasbare voorwaarden	25-11-2020	✓
Overzicht R.O. procedures/vergunningen	"Overzicht R.O."	Overzicht van de Ruimte Ordering ("R.O.") procedures/vergunningen, opgesteld door het Projectbureau Feyenoord City ("Projectbureau") waarin de meest belangrijke vergunningen voor het Project zijn opgenomen, inclusief de verwachte planning en status van de vergunningen.	08-12-2020	
Het nieuwe stadion: overzicht ruimtes zakelijk + GA tijdens wedstrijden	"Overzicht ruimtes"	Overzicht van de zakelijke en overige ruimtes tijdens wedstrijden in het nieuwe stadion. In het overzicht wordt het type ruimte, de oppervlakte per ruimte en de capaciteit per ruimte in personen weergegeven. Het overzicht is opgesteld door Stadion.	dec-20	✓
20210324 Output Buca 2.1 Base Case	"Model Buca 2.1"	Business case 2.1 financieel model die financiële assumpties, soort financiering en cash flow laten zien voor de base case.	24-03-2021	✓
Participatiemonitor	"Participatiemonitor"	De participatiemonitor betreft de planning inzake de informatievoorziening en het betrekken van verschillende partijen (wijkraden, supporters, Gemeente, Q-team etc.) welke regelmatig wordt geüpdatet.	n.b.	
Project Information Memorandum Feyenoord City	"PIM"	Dit betreft een document dat de achtergrond en opgaven van de gebiedsontwikkeling schetst om te komen tot een selectie van private partijen. Dit betreft een beschrijving van de eerste stap die gezet wordt op een selectie van partijen te maken waarmee de gesprekken gevoerd gaan worden. Het document is opgesteld door de kwartiermakers grondexploitatie.	14-02-2018	✓



Bijlagen | A1 - Bronnenlijst

Deze Documentatie is in de dataroom beschikbaar gestelde informatie door Gemeente, STIGAM en Stadion ten behoeve van de toetsing.

Naam document	Definitie	Omschrijving	Datum	Geheim
Post-DO Rapportage	"Post-DO Rapportage"	RHDHV heft in opdracht van Stadion een rapportage opgesteld waarin het definitief ontwerp van het nieuwe stadion wordt getoetst aan de door Feyenoord gestelde ambitie op het gebied van duurzaamheid. Wijzigingen ten aanzien van de DO Rapportage zijn hier in elk hoofdstuk uitgelicht.	17-04-2020	✓
Post-DO Verificaties en Validaties	"Post-DO verificatie"	Verificatie en validatie van het ontwerp ten opzichte van het Programma van Eisen. Dit document beschrijft de bevindingen en resultaten van deze exercitie, met als doel om opdrachtgever een objectieve weergave te bieden van de mate waarin het huidige ontwerp voldoet aan de geformuleerde eisen.	18-06-2020	✓
Presentatie Bestemmingsplan Feyenoord City	"Presentatie Bestemmingsplan"	In deze presentatie, opgesteld door Gemeente, Feyenoord en STIGAM wordt het verschil tussen het Bestemmingsplan en Masterplan geduid.	09-03-2020	
Proces Bouwtoezicht – Feyenoord City	"Proces bouwtoezicht"	Document dat tot stand is gekomen onder toezicht van het Projectbureau in opdracht van Nieuw Stadion. In het deelplan is de beschrijving van de wijze waarop het Projectbureau toezicht zal houden tijdens de bouw van het nieuwe stadion beschreven.	30-03-2020	
Procesovereenkomst ten behoeve van de herontwikkeling van de Kuip	"Procesovereenkomst Kuip"	Procesovereenkomst tussen Gemeente, Stadion en STIGAM, inzake de herontwikkeling van de Kuip. De huidige versie betreft een verbindende versie welke getekend is door de partijen. Doel van de Procesovereenkomst Kuip is het vastleggen van de procesafspraken om te komen tot de herontwikkeling van de Kuip.	12-04-2021	✓
Raadsbesluit Masterplan	"Raadsbesluit Masterplan"	Het Raadsbesluit Masterplan betreft een besluit van Gemeenteraad tot vaststellen van het Masterplan. Dit is vastgesteld in de openbare vergadering op 28-11-2019.	28-11-2019	
Raadsbesluit Welstandsnota	"Raadsbesluit Welstandsnota"	Het Raadsbesluit Welstandsnota betreft een besluit van de Gemeenteraad om Feyenoord City aan te wijzen als 'Toekomstig ontwikkelingsgebied' met gebiedstype 'Stedelijke knooppunten' en de betreffende Gebiedstypenkaart en Welstandsniveaukaart in de Welstandsnota Rotterdam (2012) overeenkomstig te wijzigen.	05-02-2019	
20bb19007 Bestemmingsplan Feyenoord City	"Raadsbesluit Bestemmingsplan"	Raadsbesluit van de Gemeenteraad waarin het Bestemmingsplan Feyenoord City wordt vastgesteld.	17-12-2020	



Bijlagen | A1 - Bronnenlijst

Deze Documentatie is in de dataroom beschikbaar gestelde informatie door Gemeente, STIGAM en Stadion ten behoeve van de toetsing.

Naam document	Definitie	Omschrijving	Datum	Geheim
Raamovereenkomst	"Raamovereenkomst"	Dit betreft een overeenkomst tussen STIGAM en Gemeente welke de hoeksteen vormt voor alle (toekomstige) ontwikkelingen binnen het Project om zo de overkoepelende ambities te borgen.	12-10-2020	✓
Reactie SF wethouder d.d. 181302	"Reactie criteria financiers"	Het document betreft een reactie op "Criteria financiers" waarbij er wordt kennis gegeven dat de partijen waarmee Stadion Feijenoord N.V. de verdere financiering 2-13-2018 uitwerkt allen aan de gestelde eisen, zoals beschreven in Criteria financiers, voldoen.		
Routekaart beheer en onderhoud FC	"Routekaart B&O"	De Routekaart beheer en onderhoud FC betreft een notitie die is opgesteld door STIGAM om de afspraken betreft demarcatie beheer en onderhoud van openbare ruimte in Feyenoord City vast te leggen in een afsprakenkader.	12-10-2020	
Routekaart parkeren	"Routekaart Parkeren"	De Routekaart Parkeren betreft een document waarin door Stadion, Gemeente en STIGAM de vorderingen omtrent de bouwactiviteiten in het gebied worden vastgelegd (in dit geval in de eerste schil).	21-09-2020	
Samenwerkingsovereenkomsten onderwijsinstellingen	"Samenwerkingsovereenkomsten onderwijsinstellingen"	Dit betreffen overeenkomsten tussen de onderwijsinstellingen Albeda, Zadkine, Inholland en Hogeschool Rotterdam enerzijds en Feyenoord anderzijds. De samenwerking is bedoeld om gezamenlijk projecten en activiteiten uit te voeren welke bijdragen aan een gezonde leefstijl, het ondersteunen van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, en sociaal werk in Rotterdam-Zuid. De overeenkomsten zijn gesloten op 8 januari 2020 en hebben een looptijd van 3 jaar.	08-01-2020	
Bijlage I - Sociaal-Economisch Programma Feyenoord City	"SEP"	Meerjarig programma dat Feyenoord heeft aangeboden aan de Gemeente ter invulling van de sociaal- en economische impact in het gebied gedurende de ontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City. Het SEP is een bijlage bij de Basisovereenkomst SEP.	okt-18	
Bijlage 1; Selectie preferred partner integrale Gebiedsontwikkeling	"SPP"	De SPP geeft de definitieve voorstellen van de verschillende partijen beknopt weer. Hierin zijn ook een aantal afwegingen, alsmede voorkeuren toegelicht.	n.b.	✓
Startdocument bestemmingsplan en MER	"Startdocument"	Startdocument voor het Bestemmingsplan en de MER voor de gebiedsontwikkeling Feyenoord City. Dit document bevat de uitgangspunten voor het Bestemmingsplan en het bijbehorende MER en beschrijft op welke wijze deze producten tot stand komen. Hierbij wordt aandacht besteed aan de opzet van het Bestemmingsplan en aan de reikwijdte en het detailniveau van de MER. Het document is opgesteld door Rho adviseurs voor leefruimte.	28-11-2017	



Bijlagen | A1 - Bronnenlijst

Deze Documentatie is in de dataroom beschikbaar gestelde informatie door Gemeente, STIGAM en Stadion ten behoeve van de toetsing.

Naam document	Definitie	Omschrijving	Datum	Geheim
STIGAM - Company.info	"STIGAM KvK"	Document betreft een uitdraai met de gegevens van Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas, waarbij dit bevestiging vormt dat er een KvK nummer aanwezig is.	12-03-2021	
Notitie uitwerking structuur Feyenoord City	"Structuur Feyenoord City"	Deze notitie, opgesteld door de kwartiermakers die aangesteld zijn voor het selecteren van de ontwikkelende partijen van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City ("Kwartiermakers"), bevat aantekeningen rond een juridische, institutionele en fiscale structuur voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City.	02-02-2018	✓
Uitgangspunt governance Stadion Feijenoord N.V. (Term Sheet tekenversie 8-4-21)	"Term Sheet Governance"	Deze versie betreft de ondertekende, finale versie van de term sheet die ingaat op afspraken met betrekking tot de governance structuur van Nieuw Stadion. De partijen op dit document worden herkend zijn: Stichting de Kromme Zandweg, Gemeente en VadM, waarbij door deze partijen de intenties en ambities zijn om de ontwikkeling van het Nieuwe Stadion te bevorderen	08-04-2021	Annex 2, 5, 8, 9 en 10
Verbrede Exploitatie - Tussenpresentatie Feyenoord	"Tussenpresentatie Verbrede Exploitatie"	Dit betreft de tussenrapportage van het onderzoek van een externe adviseur met betrekking tot de verbrede exploitatie van het Nieuwe Stadion. In dit onderzoek is gericht om aanvulling te geven aan het business plan, waarbij de strekking met name in gaat op commercialisering.	11-02-2021	
4.17.1 Rapportage van feitelijke bevindingen	"Vaststelling accountant"	Dit betreft het rapport van feitelijke bevindingen voor de business case 'Het Nieuwe Stadion'. De opdracht betreft het vast stellen of de saldibalans over het boekjaar 2016/2017 aansluit met de geconsolideerde jaarrekening 2016/2017 van Feyenoord Rotterdam N.V., uitgevoerd door een externe accountant.	06-01-2021	
Veiligheidseffectrapportage Feyenoord City	"VER"	De VER heeft verschillende veiligheidsaspecten, waaronder externe veiligheid, onderzocht en draagt oplossingen/maatregelen aan. De focus ligt daarbij op het nieuwe stadion, omdat daarvan het ontwerp in het meest vergevorderde stadium is.	20-12-2019	
181008 Agenda en sheets bijpraten gemeente Rotterdam vervolgstrategie tender_v2 (003)	"Vervolgstrategie tender"	Dit betreft het document dat beschrijft hoe de initiële tenderprocedure is verlopen en licht toe welke vervolgstappen zijn genomen (en reden daartoe)	18-01-2018	✓
Brief voortgang SEP	"Voortgang SEP"	Brief van de wethouder van Volksgezondheid, Zorg, Ouderen en Sport aan de Commissies MPOF en ZOCS van de Gemeente inzake de voortgang van het SEP.	09-07-2020	



Bijlagen | A1 - Bronnenlijst

Deze Documentatie is in de dataroom beschikbaar gestelde informatie door Gemeente, STIGAM en Stadion ten behoeve van de toetsing.

Naam document	Definitie	Omschrijving	Datum	Geheim
Voortgangsrapportage Feyenoord City Oktober 2019	"Voortgangsrapportage"	Document dat is opgesteld door de Gemeente en vastgesteld door het College van B&W. Het document heeft als doel het verstrekken van informatie over de voortgang van het Project op de onderwerpen als beschreven in de Position Paper.	19-11-2019	
Voortgangsrapportage Feyenoord City	"Voortgangsrapportage april 2019"	Tweejaarlijkse rapportage van het college van B&W waarin de Gemeenteraad wordt geïnformeerd over de voortgang van Feyenoord City.	apr-19	
Voortgangsrapportage Feyenoord City	"Voortgangsrapportage oktober 2018"	Tweejaarlijkse rapportage van het college van B&W waarin de Gemeenteraad wordt geïnformeerd over de voortgang van Feyenoord City.	okt-18	
Voortgangsrapportage Feyenoord City	"Voortgangsrapportage oktober 2019"	Tweejaarlijkse rapportage van het college van B&W waarin de Gemeenteraad wordt geïnformeerd over de voortgang van Feyenoord City.	okt-19	
20210211 Stadion Feijenoord cultuurhistorische waardestelling	"Waardestelling Kuip"	Cultuurhistorische waardestelling van de Kuip uitgevoerd door SteenhuisMeurs. Dit betreft een conceptversie van het eindproduct van het eerste deel van de werkzaamheden van SteenhuisMeurs.	11-02-2021	
Fipo Definitieve Balans en WenV (Exact) per 30-06-17	"WenV Feyenoord 2017"	Dit betreft de winst en verliesrekening van Feyenoord Rotterdam N.V. voor het boekjaar 2017 (1-7-2016 t/m 30-6-2017). Deze is opgebouwd per grootboeknummer door het gehele document heen	30-06-2017	✓
Wethoudersbrief	"Wethoudersbrief"	Deze brief is geschreven door de Wethouder Mobiliteit, Jeugd en Taal. De brief gaat in op het onderdeel mobiliteit en beschrijft de belangrijkste ontwikkelingen sinds 1 oktober 2019, de peildatum van de vierde (vorige) voortgangsrapportage	15-07-2020	



Bijlagen | A2 - Conclusie

Dit betreft een overzicht van de conclusies per voorwaarde.

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
1.1		✓		
1.2	✓			
2.1	✓			
2.1.a	✓			
2.1.b	✓			
2.1.c		✓		
2.1.d	✓			
3.1	✓			
3.2	✓			
4.1		✓		
5.1		✓		
5.2		✓		
5.3		✓		

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
5.4		✓		
5.5	✓			
6.1		✓		
6.2		✓		
6.3		✓		
7.1	✓			
7.2	✓			
8.1	Niet van toepassing			
9.1		✓		
9.2		✓		
9.3	Conclusie is afhankelijk van de weging door de Gemeente.			
9.4				
9.5		✓		



Bijlagen | A2 - Conclusie

Dit betreft een overzicht van de conclusies per voorwaarde.

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
9.6		✓		
9.7		✓		
10.1	Documentatie wordt verstrekt na toetsing van de voorwaarden van de Position Paper. Voorwaarde 10.1 is een opschortende voorwaarde.			
10.2	Niet-getoetste financiers dienen de BIBOB toets te ondergaan voor financial close. Hiermee is voorwaarde 10.2 een opschortende voorwaarde.			
11.1		✓		
11.1.a.		✓		
11.1.a.1		✓		
11.1.a.2		✓		
11.1.a.3		✓		
11.1.a.4		✓		
11.1.a.5		✓		
11.1.a.6		✓		

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
11.1.b		✓		
11.1.c		✓		
11.1.c.1		✓		
11.1.c.2		✓		
11.1.c.3 Sub 1	✓			
11.1.c.3 Sub 2	✓			
11.1.c.3 Sub 3	✓			
11.1.c.3 Sub 4		✓		
11.1.c.4 Sub 1	✓			
11.1.c.4 Sub 2	✓			
11.1.c.5 Sub 1	✓			
11.1.c.5 Sub 2	✓			
11.1.c.5 Sub 3			✓	



Bijlagen | A2 - Conclusie

Dit betreft een overzicht van de conclusies per voorwaarde.

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
11.1.d	Documentatie wordt verstrekt na toetsing van de voorwaarden van de Position Paper. Voorwaarde 11.1.d is een opschortende voorwaarde.			
11.1.e	✓			
11.2 Sub 1	✓			
11.2 Sub 2	✓			
12.1	✓			
12.2		✓		
12.3		✓		
12.4		✓		
12.5		✓		
12.6	✓			
12.7	✓			
12.8		✓		

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
13.1	✓			
13.1.a	✓			
13.1.b	✓			
13.1.c.1	✓			
13.1.c.2	✓			
13.1.d	✓			
13.1.e		✓		
13.1.f	✓			
13.1.g	✓			
13.2.a	✓			
13.2.b	✓			
13.2.c	✓			
13.2.d	✓			



Bijlagen | A2 - Conclusie

Dit betreft een overzicht van de conclusies per voorwaarde.

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
13.2.e	✓			
13.2.f	✓			
13.2.g		✓		
13.2.h	✓			
14.1	✓			
14.2	✓			
15.1	✓			
15.1.a		✓		
15.1.b	✓			
15.1.c	✓			
15.1.d	✓			
15.1.e	✓			
15.1.f	✓			

Voorwaarde	Voldoet	Contractueel geborgd met openstaande actie(s) in de toekomst	Voldoet in de geest, anders ingevuld	Voldoet niet
15.1.g	✓			
15.1.h			✓	
16.1	✓			
16.1.a	✓			
16.2	✓			
16.2.a	✓			
16.2.b	✓			
17.1	✓			
17.1.a	✓			



Bijlagen | A3 - Aanbevelingen

De aanbevelingen die gedaan worden op basis van de constatering en de analyses fungeren ter overzichtelijkheid voor de COR ten behoeve van vervolgfases van het Project. De aanbevelingen zijn niet gedaan om de voorwaarde (nogmaals) te (laten) toetsen.

1.1	We adviseren de Gemeente om ervoor te zorgen dat zij inzage krijgt in de door aannemer en ESCO op te stellen overeenkomsten, om zo te borgen dat de overkoepelende ambities voor het Project ook daadwerkelijk zijn opgenomen.
2.1.c	We adviseren de Gemeente om scherp te zijn dat het meerjarenplan SEP 2020-2025 wordt uitgevoerd door Feyenoord en STIGAM na realisatie van het nieuwe stadion, conform voorwaarde 2.1.c.
4.1	We adviseren de Gemeente om te monitoren dat de verkoopovereenkomst (en dat is concreet marktconforme waardering, onderbouwd middels taxatie en conform gemeentelijke gronduitgifteregel) volgens voorwaarde 4.1 wordt opgesteld, alvorens deze door Gemeente wordt getekend.
5.1	Het uitvoeren van de taxatie van grond en het afsluiten van de koopovereenkomst ligt in de toekomst. Gemeente heeft aangegeven dat naar verwachting de koopovereenkomst in de komende maanden wordt opgesteld (definitieve overeenkomst in juni 2021). Gegeven de observaties kan gesteld dat met het afsluiten van de Raamovereenkomst geborgd wordt dat de aankoop van de grond plaats zal vinden met inachtneming van de voorwaarden als gesteld in de Position Paper, alsook voorwaarde 5.1. We adviseren de Gemeente om te monitoren dat de koopovereenkomst daadwerkelijk wordt opgesteld conform hetgeen voorwaarde 5.1, alvorens deze door Gemeente wordt getekend.
5.2	Gegeven het afronden van de documenten onder 5.2.a t/m 5.2.f nog in de toekomst ligt kan door Deloitte nog niet getoetst worden of in de praktijk aan de volgtijdelijkheid als gesteld in voorwaarde 5.2 wordt voldaan. Echter, kan aan de hand van bovenstaande observaties wel gesteld worden dat met het afsluiten van de Raamovereenkomst partijen beogen dat de aankoop van de grond plaats zal vinden met inachtneming van de voorwaarden als gesteld in de Position Paper, alsook voorwaarden 5.2.a t/m 5.2.f. Gemeente geeft aan dat voor een aantal documenten, zoals (i) het getekende aanneemcontract (5.2.d), (ii) het afgeven van de bouwplicht (5.2.e) en (iii) de documentatie bij financial close (5.2.f) bij het schrijven van de Position Paper al bekend was dat dit pas plaats zal vinden na financial commitment door de financiers en/of financial close. Gegeven deze volgtijdelijkheid kan dus gesteld worden dat bij het schrijven van de Position Paper al duidelijk was dat de toetsing van voorwaarde 5.2 pas na financial commitment door Gemeente plaats kan vinden.
5.3	Het moment van het aangaan van de koopovereenkomst, waarin de aankoopprijs zal moeten worden opgenomen, ligt in de toekomst. Deloitte kan de koopovereenkomst hierom nog niet toetsen op voorwaarde 5.3. Echter, kan gegeven bovenstaande observaties gesteld worden dat met hetgeen opgenomen in de Raamovereenkomst tussen STIGAM en Gemeente geborgd wordt dat de aankoopprijs gemaximeerd zal worden op €60m (prijspeil 2016). We adviseren de Gemeente om te monitoren dat de koopovereenkomst wordt opgesteld conform voorwaarde 5.3, alvorens deze door de Gemeente wordt getekend.



Bijlagen | A3 - Aanbevelingen

De aanbevelingen die gedaan worden op basis van de constatering en de analyses fungeren ter overzichtelijkheid voor de COR ten behoeve van vervolgfases van het Project. De aanbevelingen zijn niet gedaan om de voorwaarde (nogmaals) te (laten) toetsen.

5.4 en 6.1	Gegeven toetsing voorwaarden 5.4 en 6.1 kan worden gesteld dat met hetgeen afgesproken in de Raamovereenkomst en Driepartijenovereenkomst de voorwaarden in de Position Paper altijd leidend zijn, ook voor wat betreft de overeen te komen overeenkomsten m.b.t. de aankoop van de grond en het uitgeven van de grond in erfpacht. Echter, het overeenkomen van de koopovereenkomst en het afsluiten van de erfpachtovereenkomst liggen nog in de toekomst. We adviseren Gemeente te monitoren dat de koopovereenkomst wordt opgesteld met inachtneming van de voorwaarden 5.4 en 6.1, alvorens deze door de Gemeente wordt getekend.
6.2 en 6.3	Deloitte adviseert Gemeente om bij het nog op te stellen financieringsovereenkomsten op toe te zien dat hetgeen opgenomen in deze overeenkomsten ook daadwerkelijk overeenkomt met hetgeen gesteld in voorwaarden 6.2 en 6.3.
9.1	Wij adviseren de Gemeente om erop toe te zien dat de finale transactiedocumentatie op dit punt niet afwijkt van hetgeen in de Term Sheet Governance is vastgelegd. Daarnaast is het van belang dat de Gemeente in de finale transactiedocumentatie toeziet op dat zij niet in een positie kan worden gebracht, waarbij zij verplicht is om aanvullend kapitaal te verstrekken.
9.2	We adviseren de Gemeente erop toe te zien dat de finale transactie documentatie op dit punt niet afwijkt en het belang van de Gemeente maximaal 49% in het gewoon aandelenkapitaal bedraagt.
9.3	We adviseren de Gemeente om erop toe te zien dat de andere vormen van financiering, zoals beschreven in voorwaarde 9.3 vanaf bladzijde 51, dat dit daadwerkelijk omgezet naar garantievermogen.
9.6	We adviseren de Gemeente erop toe te zien dat de finale transactie documentatie op dit punt niet afwijkt van hetgeen in de Term Sheet Governance is vastgelegd.
10.2	We adviseren de Gemeente om de niet-getoetste financiers te toetsen door Kenniscentrum BIBOB voor het plaatsvinden van financial close.
11.1.a	We adviseren de Gemeente om scherp te zijn dat de afspraken in de Term Sheet Governance uiteindelijk terugkomen in de aangepaste statuten van Stadion.



Bijlagen | A3 - Aanbevelingen

De aanbevelingen die gedaan worden op basis van de constatering en de analyses fungeren ter overzichtelijkheid voor de COR ten behoeve van vervolgfases van het Project. De aanbevelingen zijn niet gedaan om de voorwaarde (nogmaals) te (laten) toetsen.

11.1.c en 11.1.c.1	Over de meest relevante vergunningen, welke door het Projectbureau aangeduid zijn in het Overzicht R.O., is door de Gemeente inmiddels positief besloten. Daarentegen zal er volledige zekerheid worden verkregen indien alle vergunningen definitief zijn. De gemeenteraad kan een condition precedent opnemen in haar besluitvorming voor het definitief worden van de vergunningen.
11.1.c.4 Sub 2	We adviseren de Gemeente om de beoogde wijze van toezicht houden na het afsluiten van het aanneemcontract nogmaals te (laten) toetsen, gegeven de wijze van toezicht houden afhankelijk is van de vorm van definitieve vorm van het aanneemcontract, en nog onderschreven dient te worden door de nog aan te stellen toezichthouders.
11.1.c.5 Sub 2	We adviseren de Gemeente scherp te zijn op de verdere gesprekken en andere ontwikkelingen met betrekking tot de financiering, de rentestanden en andere (financiële) zaken die invloed kunnen uitoefenen op de waterval.
11.2 Sub 1	We adviseren de Gemeente scherp te zijn op de verdere invulling van de verbrede exploitatie en de mate waarin de adviezen vanuit de Eindpresentatie Verbrede Exploitatie worden meegenomen in de implementatie.
12.2	We adviseren de Gemeente er op toe te zien dat de taxatie middels de richtlijnen en Procesovereenkomst Kuip uitgevoerd wordt.
12.3	We adviseren Gemeente om scherp te zijn dat de informatie en afspraken in het programma van eisen sportvoorzieningen en taakstellend budget conform Procesovereenkomst Kuip zijn. Daarnaast adviseren we de Gemeente om toe te zien op de kosten van de sportvoorzieningen tijdens de integratie van de sportvoorzieningen in De Kuip zodat de kosten van de realisatie vergelijkbaar zijn met dergelijke voorzieningen op de sportcampus.
12.8	We adviseren de Gemeente op de hoogte te blijven van het haalbaarheidsonderzoek dat uitgevoerd wordt door STIGAM, en daarnaast scherp te zijn of dat de ontwikkelovereenkomst wordt opgesteld. Verder adviseren we de Gemeente scherp te zijn om in het geval dat STIGAM de herontwikkeling van De Kuip niet zal bewerkstelligen, er in (nieuwe) overeenkomsten met (andere) derden voorwaarden 12.1 t/m 12.7 opgenomen worden.
13.1.b	In Bijlage 2 wordt vermeld dat het streven is om in 2023 11.000 bezoekers per trein te ontvangen. Wij raden de Gemeente dan ook aan om op scherp te zijn op de monitoring van dit specifieke onderdeel gegeven de huidige stand van zaken hieromtrent.
13.1.c.2	Wij adviseren de Gemeente om bij realisatie van het nieuwe stadion de incentiveregeling opnieuw te evalueren met inachtneming van voorwaarde 13.1.c.2.



Bijlagen | A3 - Aanbevelingen

De aanbevelingen die gedaan worden op basis van de constatering en de analyses fungeren ter overzichtelijkheid voor de COR ten behoeve van vervolgfases van het Project. De aanbevelingen zijn niet gedaan om de voorwaarde (nogmaals) te (laten) toetsen.

13.1.e	Wij adviseren om gedurende het vervolgproces te monitoren of uiterlijk voor start realisatie van het stadion wordt voldaan aan voorwaarde 13.1.e middels concrete overeenkomsten met voornoemde partijen.
13.2.b	We adviseren de Gemeente om op te letten bij nog vast te leggen afspraken m.b.t. het gebruik van parkeercapaciteit in de toekomst door Stadion met uitbaters van de parkeervoorzieningen.
13.2.g	Wij adviseren Gemeente om te monitoren dat deze afspraken: • Tevens in de finale versie van het NvU Waterfront opgenomen zullen zijn. • Ook daadwerkelijk in de contracten met ontwikkelaars en haar eigen koopcontract zullen worden opgenomen.
15.1.a	We adviseren de Gemeente te monitoren of de (toekomstige) gesprekken met huidige bedrijven op de Veranda gesprekken zal plaatsvinden en de uitkomst hiervan vast te leggen.
15.1.c	We adviseren om in gesprek te blijven gaan met NS in verband met de eisen die worden gesteld aan het voor- en natransport (in verband met het te realiseren nieuwe station).
15.1.h	We adviseren dat de Gemeente scherp te zijn op de afspraken die gemaakt worden gedurende het Project met betrekking tot het beheer van zowel boven- als ondergrondse openbare buitenruimte en voorzieningen door externe instanties. We adviseren scherp oog te houden voor de verder uit te werken Routekaart B&O en het proces tot besluitvorming te monitoren.
16.2.b	Deloitte adviseert Gemeente het proces van het opstellen van deze maatregelenlijst te blijven volgen, gegeven deze lijst voor toekomstige borging van de duurzaamheidsambities van belang is.



Bijlagen | A4 – Clusters en voorwaarden

In bovenstaande tabel wordt getoond welke voorwaarden zijn behandeld per cluster. De voorwaarden betreffen zowel voorwaarden als beschreven in de groene tekst van de Position Paper (in de tabel ook in het groen aangegeven) en additionele voorwaarden die in de zwarte tekst te lezen zijn (hier ook in het zwart aangegeven).

Cluster	Voorwaarden
Commitment partijen	1.1
Communicatie & participatie	17.1, 17.1a
Duurzaamheid	16.1, 16.1.a, 16.2, 16.2.a, 16.2.b
Eisen Masterplan	15.1, 15.1.a, 15.1.a.1, 15.1.a.2, 15.1.a.3, 15.1.b, 15.1.c, 15.1.d, 15.1.e, 15.1.f, 15.1.g
Exitmogelijkheden	11.1.e
Financiering	10.1, 10.2
Grondafspraken/grondexploitatie	3.1, 3.2, 4.1, 5.1, 5.2, 5.2.a, 5.2.b, 5.2.c, 5.2.d, 5.2.e, 5.2.f, 5.3, 5.4, 5.5, 6.1, 6.2, 6.3, 7.1, 7.2, 8.1
Herontwikkeling Kuip	12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7, 12.8
Juridische structuur	1.2
Mobiliteit	13.1, 13.1.a, 13.1.b, 13.1.c, 13.1.d, 13.1.e, 13.1.f, 13.1.g
Ontwikkeling Nieuw Stadion	9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7
Programma Feyenoord City	13.2, 13.2.a, 13.2.b, 13.2.c, 13.2.d, 13.2.e, 13.2.f, 13.2.g, 13.2.h, 14.1, 14.1.a, 14.1.b, 14.1.c, 14.1.d, 14.1.e, 14.1.f, 14.1.g, 14.1.h, 14.1.i, 14.2
Sociaal-Economisch Programma	2.1, 2.1.a, 2.1.b, 2.1.c, 2.1.d
Verstrekkingsvoorwaarden	11.1.b, 11.1.c, 11.1.c.1, 11.1.c.2, 11.1.c.3, 11.1.c.4, 11.1.c.5, 11.1.d, 11.2
Zeggenschap	11.1, 11.1.a, 11.1.a.1, 11.1.a.2, 11.1.a.3, 11.1.a.4, 11.1.a.5, 11.1.a.6



Bijlagen | A5 - Begrippenlijst

Overzicht van de gehanteerde begrippen.

Adviescommissie

AvA

Bestemmingsplan

Business case 1.0 / Buca 1.0 / BC 1.0

Business 2.1 / Buca 2.1 / BC 2.1

BVO

Condition precedent (CP)

COR

CPI

Cumprefs

Deloitte

Documentatie

ESCO

Feyenoord Foundation

Gemeente Rotterdam

Goldman Sachs

Haalbaarheidsstudie

Het College

Position Paper

IGG

IRR

Infrastructuurinvesteerder

Kenniscentrum BIBOB bij de Gemeente Rotterdam

Kwartiermakers

KYC

KZ

m

Nadere opdracht

OEV

Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland

Algemene vergadering van aandeelhouders van Stadion Feyenoord N.V.

Het bestemmingsplan ten behoeve van Feyenoord City

De business case zoals gesteld in de Haalbaarheidsstudie en ondersteunende documentatie

De business case zoals gesteld in het Investeringsmemorandum en ondersteunende documentatie

Feyenoord Rotterdam N.V. (betaald voetbal organisatie)

Wanneer het geval zich voordoet dat een voorwaarde nog niet toetsbaar is hebben wij de COR geadviseerd om de desbetreffende voorwaarde op te nemen als opschortende voorwaarde

Commissie tot onderzoek van de Rekening

Consumentenprijsindex

Cumulatieve preferente aandelen

Deloitte Financial Advisory B.V.

De, door Gemeente, STIGAM en Stadion ingebrachte, documentatie

De Energy Service Company

Stichting Feyenoord Foundation

Gemeente

Goldman Sachs & Co LLC

Eindrapport van de haalbaarheidsstudie m.b.t. Feyenoord City, uitgevoerd op initiatief Stadion en BVO

Het College van burgemeester en wethouders van gemeente Rotterdam

Het Gemeentelijk Position Paper

IGG Bouweconomie B.V.

Internal Rate of Return

Een gespecialiseerde infrastructuurinvesteerder

Kenniscentrum BIBOB

De kwartiermakers die aangesteld zijn voor het selecteren van de ontwikkelende partijen van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City

Know your customer

Stichting de Kromme Zandweg

Bedragen in miljoen

De door Deloitte uit te voeren opdracht

Onderzoek externe veiligheid



Bijlagen | A5 - Begrippenlijst

Overzicht van de gehanteerde begrippen.

OMC	Operationeel Mobiliteits Centrum
Partijen	Gemeente, Stadion en Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas
Position Paper	Het Gemeentelijk Position Paper
Projectbureau	Projectbureau Feyenoord City
PvE	Programma van eisen
PvE Sportvoorzieningen	Programma van Eisen Sportvoorzieningen
Rapport	Dit Rapport betreft een openbare versie van ons rapport met kenmerk NL21-025 gedateerd 30 april 2021
RHDHV	Royal HaskoningDHV
R.O.	Ruimte ordering
RvC	Raad van Commissarissen van Stadion Feijenoord N.V.
SEP	Sociaal-economisch programma
SOC	Sport, Onderwijs en Cultuur
Soortvergadering	De aan die soort aandelen verbonden bijzondere zeggenschapsrechten zullen worden uitgeoefend in een vergadering van houders van aandelen van een bijzondere soort
Stadion / Stadion Feijenoord	Stadion Feijenoord N.V.
Statuslijst	Deloitte heeft, in overleg met de Gemeente, bij aanvang van de Nadere Opdracht een lijst afgestemd waarin alle voorwaarden, die de Gemeente heeft aangegeven welke onderdeel is van de toetsing, uit de Position Paper zijn opgenomen
SteenhuisMeurs	SteenhuisMeurs B.V.
STIGAM	Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas
VadM	VadM B.V.
Geheime Informatie	Geheime informatie van Gemeente, Stadion en STIGAM betrokken bij het Project
Wob	Wet openbaarheid van bestuur



Project Feyenoord City

Rapport analyse Business Case (Voorwaarde 9.4)

30 April 2021

Inhoudsopgave

Inleiding	
Samenvatting	
Algemeen	
Financiële resultaten	
Brutomarge	
Operationele kosten	
Bouw- en onderhoudskosten	
Financiering	
Rendement	
Scenario Analyses	
Bijlagen	

Inleiding

Inleiding

Samenvatting

Algemeen

Financiële resultaten

Brutomarge

Operationele kosten

Bouw- en onderhoudskosten

Financiering

Rendement

Scenario Analyses

Bijlagen

Inleiding | Overzicht

Beschrijving van de beoogde transactie

Stadion Feijenoord en Feyenoord Rotterdam N.V. ('BVO' of 'BVO Feyenoord') werken aan de ontwikkeling van een nieuw stadion ('Nieuw Stadion'). Aan de Gemeente Rotterdam is gevraagd het project te ondersteunen, o.a. door een bijdrage te doen aan de mobiliteitsopgave, financiering voor het nieuwe stadion in de vorm van eigen vermogen (van maximaal €40m) in Stadion Feijenoord N.V. en aankoop en uitgifte in erfpacht van de grond onder het nieuwe stadion. In de gemeentelijke position paper van november 2017 ('de gemeentelijke position paper') heeft de Gemeente Rotterdam onder voorwaarden ingestemd met een inbreng van €40m in het eigen vermogen van Stadion Feijenoord.

Scope van onze werkzaamheden

Op basis van voorwaarde 9.4 van de gemeentelijke position paper dient de definitieve business case ('BC 2.1') bij financial close qua rendement en risicoprofiel vergelijkbaar te zijn met de oorspronkelijke business case ('BC 1.0'). Wij hebben derhalve werkzaamheden verricht die erop gericht zijn het rendement en risicoprofiel van BC 2.1 met BC 1.0 te vergelijken en zijn niet bedoeld om de totstandkoming van BC 1.0 te analyseren. Tevens hebben wij geen analyses verricht op de juistheid en volledigheid van de veronderstellingen die aan de business case ten grondslag liggen. De scope van onze werkzaamheden is vastgelegd in de bijlagen van onze Opdrachtbevestiging d.d. 20 juli 2020 en Bijlage A1 van dit rapport.

In afwijking van de opdrachtbevestiging hebben wij in overleg met de COR geen werkzaamheden verricht om te analyseren of de informatie verstrekt in het Investeringsmemorandum Nieuw Stadion ('IM') voldoet aan de vereisten van de Europese prospectusverordening (EC 2017/1129), maar hebben wij alleen de aansluiting van de cijfers in het IM met BC 2.1 vastgesteld. Desalniettemin merken wij op dat het IM bijvoorbeeld geen historische informatie bevat over Stadion Feijenoord N.V. hetgeen wel van belang kan zijn omdat de gemeente via tracking stocks in Stadion Feijenoord in Nieuw Stadion investeert.

Wij willen u erop attenderen dat op dit moment zowel de financieringsstructuur (en daaraan gerelateerde financieringslasten en kasstromen) als de bouwkosten (ook van de landaanwinning) nog niet in definitief zijn. Onze analyses op deze items zijn derhalve op conceptstukken gebaseerd, dan wel veronderstellingen van Stadion Feijenoord dienaangaande. Alhoewel het project is gevorderd, en deze items in BC 2.1 zijn aangepast aan de laatste inzichten, kan de afronding hiervan een impact hebben op het risicoprofiel en rendement van de business case. Wij adviseren u dit voor financial close te beoordelen. Verder merken wij op dat de gemeentelijke position paper geen nadere duiding geeft hoe de impact van wijzigingen in de business case op het risicoprofiel te wegen. Derhalve kunnen wij niet concluderen of er wel of niet aan voorwaarde 9.4 is voldaan en zal door de Gemeente Rotterdam een nadere weging moeten worden gemaakt.

Informatie bronnen

- Business Case 1.0 en 2.1 opgesteld door Stadion Feijenoord
- Haalbaarheidsstudie Feyenoord City opgesteld door Stadion Feijenoord
- Gemeentelijke position paper van de Gemeente Rotterdam
- ISG rapportages
- Meerjarenbegroting opgesteld door IGG
- Overige beschikbaar gestelde informatie in de data room

Interviews

- Carl Berg – CFO Stadion Feijenoord ('Management')
- David van Loo – First Dutch Advisory
- Timothy van Dijk – Stadion Feijenoord
- Jasper Jelsma – Stadion Feijenoord
- Richard Cheesman – ISG (COO)
- Overig key personeel van Stadion Feijenoord

Inleiding | Overzicht

Management bevestiging

Management heeft ons schriftelijk bevestigd dat alle informatie relevant voor ons rapport aan ons is verstrekt, dat de inhoud van ons rapport feitelijk correct is en dat ons rapport alle zaken van betekenis binnen de reikwijdte van de uitgevoerde werkzaamheden bevat.

Prognose

Waar onze werkzaamheden betrekking hebben op toekomstgerichte financiële informatie ('TFI' of 'de prognose'), becommentariëren wij die op basis van (details en onderliggende aannames die ten grondslag liggen aan) de prognose die ons is verstrekt en conform de reikwijdte van onze werkzaamheden. De TFI is bepaald door en enkel de verantwoordelijkheid van het Management. Wij accepteren geen verantwoordelijkheid voor de prognose of de realisatie ervan.

De prognose heeft betrekking op de toekomst en omvat schattingen, aannames en onzekerheden ten tijde van het opstellen. De prognose zal geen onvoorziene gebeurtenissen bevatten die plaats vinden na het opstellen ervan, inclusief, maar niet beperkt tot, veranderingen in marktomstandigheden, wet- en regelgeving, overheidsbeleid of verslaggevingsstandaarden. Het realiseren van de prognose hangt af van een succesvolle implementatie van de onderliggende strategieën en plannen door Management en tevens door gebeurtenissen buiten de invloed van Management. Dit kan resulteren in verschillen tussen de geprognosticeerde en de werkelijke resultaten. Dergelijke verschillen zijn gebruikelijk en kunnen significant zijn.

Onze werkzaamheden omvatten geen analyse van de risico's of de potentiële gevolgen van de Covid-19 pandemie voor de activiteiten, financiële prestaties, financiële positie en continuïteit van het Nieuwe Stadion. De risico's in relatie tot de Covid-19 pandemie en daaraan gerelateerde effecten kunnen niet adequaat worden ingeschat of gekwantificeerd. Dientengevolge moeten gebruikers van ons rapport hun eigen analyse maken van de potentiële (positieve of negatieve) gevolgen van Covid-19 voor Stadion Feijenoord en de gevolgen daarvan voor hun eigen doeleinden.

Gevoeligheden in prognose

De gevoeligheden geïdentificeerd in de scenario analyse geven een aantal risico's weer. Deze gevoeligheden zijn alleen ter illustratie weergegeven en representeren niet onze visie op de realisatie van de Management prognose van Stadion Feijenoord. We adviseren om de achtergrond van de gevoeligheden tot u te nemen en uw eigen mening te vormen over het door u meest waarschijnlijk geachte scenario.

Geheimhouding

Dit Rapport betreft een openbare versie van ons rapport met kenmerk GA21-052/BB/sb gedateerd 30 april 2021 ("Rapport"). Het Rapport bevat geheime informatie ("Geheime Informatie") van partijen betrokken bij het project Nieuw Stadion (gezamenlijk: "Partijen"). Openbaarmaking van het Rapport of het beschikbaar stellen daarvan aan derden kan mogelijk de onderhandelingspositie en de economische en/of financiële belangen van Partijen en/of Opdrachtgever schaden. Opdrachtgever heeft ons derhalve verzocht passages in ons Rapport die Vertrouwelijke Informatie van Partijen bevatten niet op te nemen in dit openbare Rapport. Hierdoor kan het voorkomen dat toelichtingen op onze analyses niet langer het beeld geven zoals bedoeld in het Rapport. De geheime informatie is in dit rapport met grijze blokken afgedekt en de bijbehorende tekst daar waar van toepassing weggelaten of aangepast. In Bijlage A1 is bij de bronnenlijst aangegeven welk document Vertrouwelijke Informatie bevat en waarvan derhalve de passages die relevant zijn voor onze conclusies niet zijn weergegeven.

Overig

Alle bedragen in dit rapport zijn in miljoenen Euro's (en Engelse notatie), tenzij anders aangegeven.

Bepaalde cijfers in dit rapport zijn aan afronding onderworpen. Derhalve kan in bepaalde gevallen de som van de cijfers in een kolom of rij niet helemaal overeenkomen met het totaalcijfer weergegeven voor die specifieke kolom of rij.

Inleiding | Basis van werkzaamheden

Algemeen

- Verlaging risico
- Geen wijziging van risico
- Verhoging risico

- In de gemeentelijke position paper van 2017 (voorwaarde 9.4) heeft de Gemeente Rotterdam als voorwaarde voor haar deelname van €40m in het eigen vermogen van het nieuwe stadion gesteld dat het rendement en risicoprofiel van de definitieve business case ('BC 2.1') bij financial close vergelijkbaar is met de oorspronkelijke business case ('BC 1.0'). In haar besluitvorming is de Gemeente Rotterdam onder meer uitgegaan van de Haalbaarheidsstudie.
- Wij hebben analyses verricht om het rendement en risicoprofiel van BC 2.1 met BC 1.0 te vergelijken. Hierbij hebben we analyses verricht op operationeel resultaat, financieringsstructuur en bouw- en onderhoudskosten. Daarnaast hebben wij de berekening van de uitkeringen en daarmee het rendement voor de Gemeente Rotterdam op basis van de 'waterval' geanalyseerd. Tot slot hebben wij scenario analyses verricht op basis van de scenario's die aan de 'Haalbaarheidsstudie' ten grondslag lagen.
- In dit rapport zijn onze belangrijkste bevindingen opgenomen. Voor zover de business case nog wordt aangepast, zal het effect daarvan voor financial close moeten worden geëvalueerd.
- In deze rapportage wordt op diverse plekken gebruik gemaakt van kleurencoderingen zoals aangegeven in de legenda om een indicatie van de wijziging van het risico aan te geven.

Referentieperiode

- Voor onze analyses op de exploitatierekening zijn wij uitgegaan van seizoen 2025/26 (FY26) dat in BC 2.1 het eerste exploitatiejaar van het nieuwe stadion is. Dit hebben wij vergeleken met hetzelfde jaar in BC 1.0 hetgeen in feite het derde jaar van die business case betreft waardoor rekening is gehouden met een eventueel effect van prijspeilwijzigingen (indexatie).
- Voor de vergelijking van het rendement (de 'Internal Rate of Return', 'IRR') zijn wij conform de Haalbaarheidsstudie uitgegaan van 25 jaar operatie. Daarentegen zijn sinds de haalbaarheidsstudie afspraken gemaakt waarbij de gemeente de mogelijkheid heeft de aandelen over te dragen ('de uitkoop' of 'de exit'). In dit verband heeft Stadion Feijenoord de periode in het IM doorgetrokken naar 27 jaar om aan te geven dat het rendement in het geval van een exit op dat moment vergelijkbaar is met het rendement in de Haalbaarheidsstudie (4.7%).
- Bij de scenario analyses zijn wij uitgegaan van FY27 als referentiejaar voor de vergelijking van BC 1.0 en BC 2.1.

Adviseurs van Stadion Feijenoord

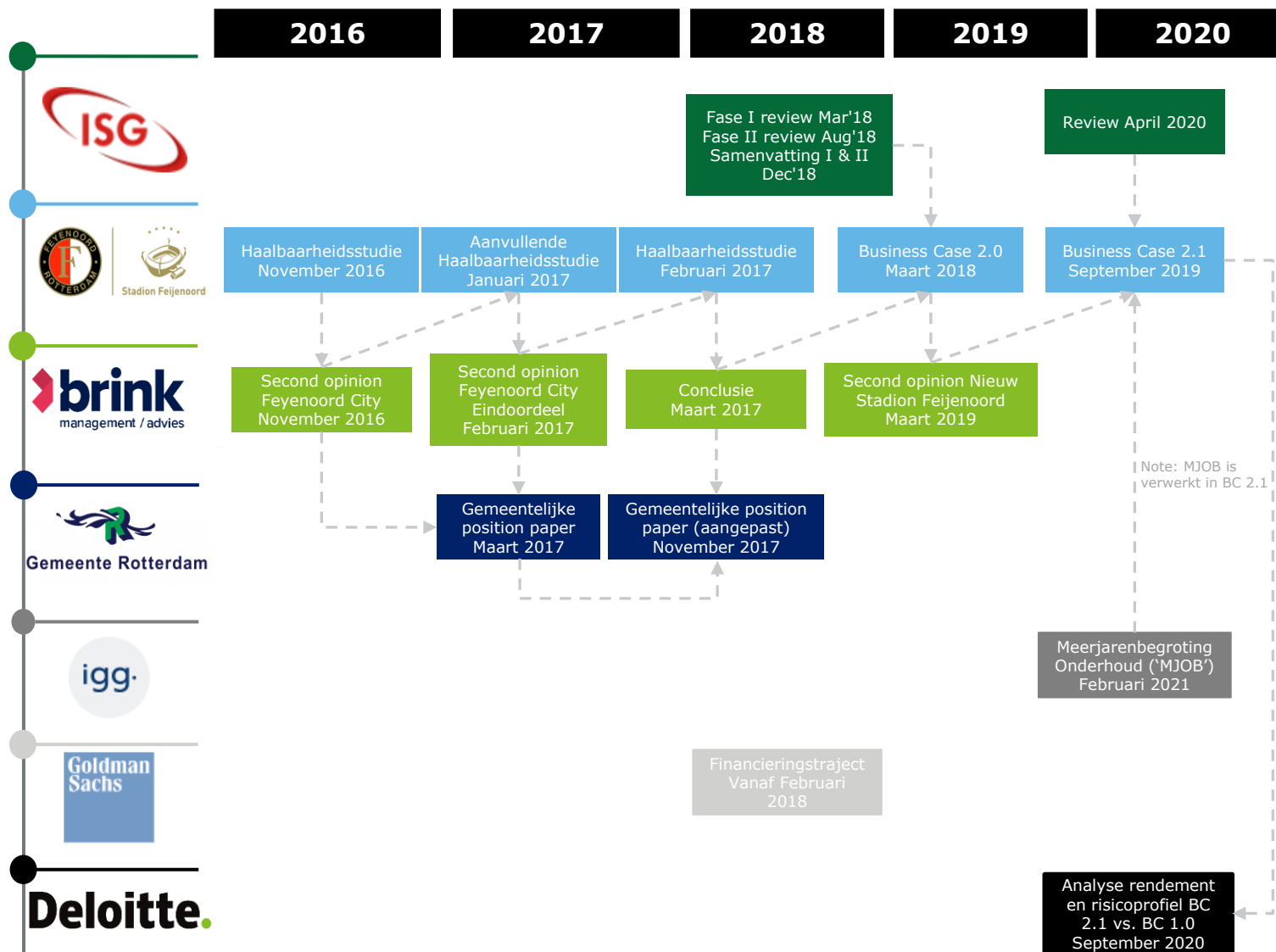
- Stadion Feijenoord heeft sinds de Haalbaarheidsstudie BC 2.1 verder uitgewerkt en geconcretiseerd en is daarbij door een aantal adviseurs ondersteund:
 - Goldman Sachs ('GS') is sinds 2018 betrokken bij het aantrekken van investeerders. GS heeft voor de constructielening van €223m en voor de herfinanciering daarvan na afronding van de bouw comfort verstrekt middels een zogenaamde 'highly' confident letter. Op financial close zijn volgens Stadion Feijenoord definitieve afspraken gemaakt rondom bouwkosten en financiering.
 - Bouwadviesbureau IGG heeft op basis van het definitieve ontwerp een nadere inschatting gemaakt van de bouwkosten alsmede de onderhoudskosten en de periodiek benodigde investeringen voor de periode van 25 jaar. Wij hebben de door IGG opgestelde inschatting vergeleken met BC 2.1 en geen afwijkingen geconstateerd.

Inleiding | Basis van werkzaamheden

Adviseurs van Stadion Feijenoord (vervolgd)

- International Stadia Group ('ISG') is door Goldman Sachs aangesteld als lenders' economic advisor om op basis van hun onderzoek een 'reliance letter' bij de business case af te geven ten behoeve van de financiering. ISG is een adviesbureau dat bij de ontwikkeling van een aantal vooraanstaande stadions betrokken is geweest en heeft zich gefocust op de hele exploitatierekening van het stadion. Daartoe heeft zij onder meer gedetailleerd marktonderzoek verricht onder de seizoenkaarthouders, business seat houders en potentiële klanten. Daarnaast heeft zij ervaringscijfers van andere stadia gebruikt om de realiseerbaarheid van de business case te beoordelen. Als onderdeel van onze werkzaamheden hebben wij gesprekken met ISG gevoerd om inzicht te krijgen in het door hen gevolgde proces en de daaruit voortkomende bevindingen die in BC 2.1 zijn verwerkt.
 - ISG concludeert in haar rapport van april 2020 dat de inschattingen redelijk zijn onder de aanname dat Feyenoord in de top drie van de Eredivisie eindigt en daarmee deelneemt in de Europese competitie.
 - ISG zal bepaalde onderdelen van het onderzoek actualiseren teneinde de business case voor de reliance letter te bevestigen. Wij adviseren u kennis te nemen van deze update voor financial close.
 - First Dutch Advisory heeft samen met Catalyst Advisors een mandaat als financieel adviseur ihkv de ontwikkeling van het nieuwe stadion.
-

Introductie | Tijdslijn



Tijdslijn

- In mei 2017 heeft de Gemeente Rotterdam onder voorwaarden ingestemd met de inbreng van €40m in het eigen vermogen van Stadion Feijenoord. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in de gemeentelijke position paper en is gebaseerd op de Haalbaarheidsstudie en de business case ('BC 1.0') die daaraan ten grondslag lag.
- Gedurende de afgelopen jaren heeft Stadion Feijenoord de business case op basis van adviezen van ISG en IGG aangepast.
- Tussentijds heeft Brink en Zanders de wijzigingen op de business case ('BC 2.0') geanalyseerd. Naar aanleiding hiervan, de gesprekken met diverse stakeholders en de input van adviseurs zoals IGG en ISG heeft Stadion Feijenoord de definitieve business case opgesteld ('BC 2.1').
- Wij zijn medio 2020 gestart met de analyse van BC 2.1. Onze werkzaamheden zijn erop gericht te analyseren of is voldaan aan voorwaarde 9.4 van de gemeentelijke position paper. Hierbij hebben wij BC 2.1 vergeleken met BC 1.0 en is, zoals afgesproken met de Gemeente Rotterdam, BC 2.0 niet meegenomen in de analyse.

Samenvatting

Inleiding

Samenvatting

Algemeen

Financiële resultaten

Brutomarge

Operationele kosten

Bouw- en onderhoudskosten

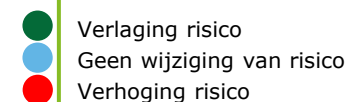
Financiering

Rendement

Scenario Analyses

Bijlagen

Samenvatting | Structuurwijzigingen BC 1.0 versus BC 2.1



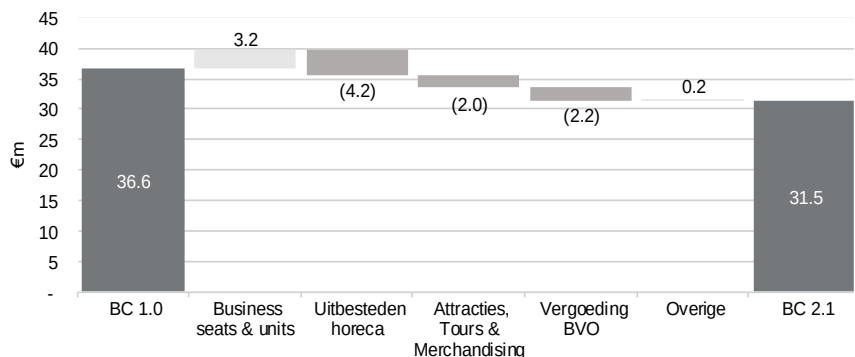
De structuur van BC 2.1 is op een aantal aspecten gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke business case. Wij hebben dit in de tabel hieronder samengevat.

Onderwerp	BC 1.0	BC 2.1	Risico
Looptijd business case	25 jaar	27 jaar door Stadion Feijenoord, 25 jaar voor onze analyses (conform de Haalbaarheidsstudie)	●
Organisatiestructuur	- Service VOF verantwoordelijk voor de commerciële exploitatie van het stadion - Nieuw Stadion en BVO Feyenoord beiden vennoten de Service VOF	Alle activiteiten met betrekking tot exploitatie stadion binnen één entiteit, zijnde Nieuw Stadion	●
Vergoeding BVO	- Vaste vergoeding van €17.5m (vanaf FY23, geïndexeerd) - Variabele vergoeding 95% van het resultaat van Service VOF	- Vaste vergoeding van €25m, €7.5m voorwaardelijk (vanaf FY26, geïndexeerd) - BVO vergoeding vangt (deels) afwijkingen in EBITDA op (bandbreedte systematiek)	●
Bandbreedte systematiek	Geen bandbreedte systematiek (wel een voorwaarde in de position paper)	- Wel bandbreedte systematiek - Senior debt bandbreedte (max €(7.5)m) - Aandeelhouders bandbreedte (+/- €3.0m)	●
Financiering	- Senior debt (€224m) - Lineaire aflossing 30 jaar looptijd - x.x% rente - Eigen vermogen - Gemeente Rotterdam (€40m) - Overige participaties (€50m) - Preferente aandelen (€100m)	- Senior debt (take-out financiering) (€236m) - Annuitaire aflossing 25 jaar looptijd - x.x% rente - Eigen vermogen - Gemeente Rotterdam (€40m) - Vrienden aan de Maas (€40m) - Stadion Feijenoord N.V. (€13m) - Garantie vermogen (op basis van presentatie IM) - Junior lening (€70m) - Overige participaties (€30m) - Stichting de Verre Bergen (€25m)	● ● ●
Dividend	Dividend verdeeld op basis van aandelenbelang	Capped cash rendement Stadion Feijenoord en Vrienden aan de Maas (€0.6m resp. 2%), het restant wordt aan de gemeente uitgekeerd	●
Rendement	- Op basis van going concern - Geen aflossing €8m preferente aandeel Gemeente Rotterdam	Rekening houdende met het exit-mechanisme waarbij de gemeente wordt uitgekocht	●

Samenvatting | Resultaat en financiering

EBITDA

EBITDA brug FY26 - BC 1.0 versus BC 2.1



*Vergoeding BVO in BC 1.0 is gebaseerd op de vergoeding gerapporteerd in Stadion (niet beloning vanuit Service VOF naar BVO Feyenoord)

- Het operationeel resultaat (EBITDA) voor FY26 in BC 2.1 is €5m lager dan BC 1.0. De grootste aanpassingen betreffen:

- Inkomsten uit Business Units en Business Seats stijgen op basis van het marktonderzoek van ISG door een verschuiving naar de hoger geprijsde stoelen bedoeld voor het zakelijke segment. Daarmee is de afhankelijkheid van het zakelijke segment in BC 2.1 toegenomen ten opzichte van BC 1.0.
- Horeca marge daalt door de uitbesteding van het exploitatierisico van 'non-matchday' horeca activiteiten aan derden.
- In BC 1.0 was geen inkoopkorting op horeca omzet meegenomen. In BC 2.1 is dit gecorrigeerd op basis van de huidige situatie in de Kuip.
- In BC 2.1 is de omzet voor attracties, waarvoor geen plannen waren uitgewerkt, niet meer meegenomen. Overigens werkt Stadion Feijenoord aan een nadere uitwerking die, indien geconcretiseerd, de omzet potentieel verhoogt.
- De vergoeding voor de BVO is aangepast op de nieuwe structuur. Vanaf FY26 ontvangt de BVO €25.4m die jaarlijks wordt geïndexeerd voor inflatie (zie Bijlage 4).

Financiering

- De verwachte bouwkosten zijn gestegen van €392m naar €401m. De financieringslasten voor de constructieperiode nemen toe van €27m naar €33m. De gestegen bouwkosten zijn in detail beoordeeld door IGG basis van het definitieve ontwerp. Daarnaast is net als in BC 1.0 een contingency van €20m voor tegenvallers opgenomen.
- De financiering van de bouwkosten in BC 2.1 is conform de laatste inzichten (gesprekken, LOI, termsheet, etc.). Belangrijkste wijzigingen zijn de volgende:
 - De constructielening van €223m wordt geherfinancierd met een take-out financiering van €236m. Dit betreft een annuïtaire (klim-)lening in plaats van een lening waarop lineair wordt afgelost. Hierdoor neemt de financiële leverage in eerste instantie toe. Daarentegen heeft de lening in BC 2.1 een looptijd van 25 jaar in plaats van 30 jaar, waardoor de leverage ten opzichte van BC 1.0 daalt. Tevens zijn deze investeerders voor de lening in BC 2.1 binnen de bandbreedte (€7.5m) beschermd voor EBITDA afwijkingen. De DSCR dient minimaal 2.0 te bedragen;
 - De preferente aandelen van €100m (met een coupon) zijn vervangen door een lening van €70m die tevens een achtergesteld karakter heeft maar waar op wordt afgelost;
 - In BC 2.1 investeert Stichting de Verre Bergen €24.5m voor zitplaatsrechten voor 100 jaar.
- IGG heeft tevens een meerjarig onderhoudsbegroting opgesteld. De uitgaven over de periode van 25 jaar op basis hiervan zijn in BC 2.1 €46m lager dan in BC 1.0. Omdat deze posten in BC 1.0 slechts op hoofdlijnen waren uitgewerkt, is een (goede) vergelijking niet mogelijk. Wij hebben de bouwkosten zoals opgenomen in het overzicht vergeleken met de raming van IGG en geen afwijkingen geconstateerd. Wij hebben geen inhoudelijke analyse uitgevoerd op de volledigheid dan wel de marktconformiteit van de kostenraming en het voorlopige ontwerp.

Bouwkosten

€m	BC 1.0	BC 2.1
Stadion	365.5	400.6
Inflatie	27.0	
Bouw kosten	392.5	400.6
Erfpacht (bestaande gr.)	6.3	7.0
Financieringskosten	27.2	32.9
Totaal	426.0	440.5

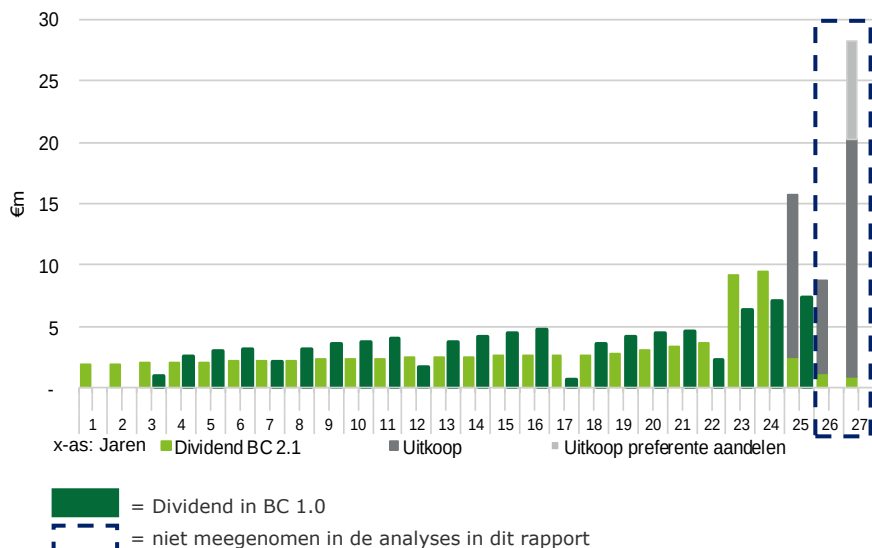
Financiering

€m	BC 1.0	BC 2.1
EV (gewoon)	40.0	93.0
EV (preferente aand.)	100.0	-
Eigen vermogen	140.0	93.0
Garantie vermogen	50.5	124.5
Vreemd vermogen	235.5	223.0
Totaal	426.0	440.5

Samenvatting | Rendement en scenarioanalyses

Rendement

Dividend en uitkoop Gemeente Rotterdam

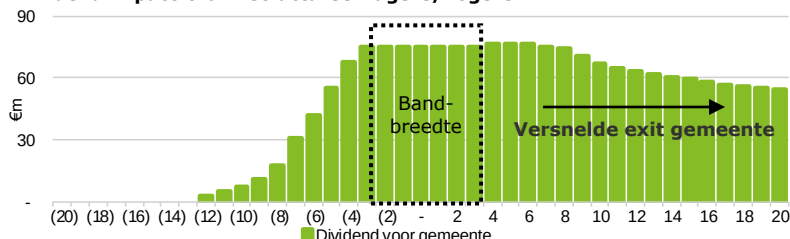


- Het rendement van de business case is bepaald op basis van de 'Internal Rate of Return' ('IRR'), een algemeen aanvaarde maatstaf voor rendement. De IRR is de disconteringsvoet op basis waarvan de contante waarde van de uitkeringen (waaronder het dividend), over de termijn van de business case gelijk is de investering van de Gemeente Rotterdam (€40m). Daarmee is de IRR niet hetzelfde als het rendement in enig jaar maar reflecteert een hogere IRR een hoger rendement.
- Over 25 jaar operatie ontvangt de Gemeente Rotterdam in BC 2.1 €75m versus €87m in BC 1.0 hetgeen zich vertaalt in 3.4% IRR dat lager is dan BC 1.0 (4.7%). Dit wordt veroorzaakt door een structureel lager resultaat, onder meer door factoren die niet door Stadion Feijenoord kunnen worden beïnvloed zoals de beperking van fiscale afschrijvingen. Dit leidt tot lagere uitkeringen dat overigens op termijn toeneemt door de gewijzigde financieringsstructuur.
- In het IM is de IRR voor 27 jaar operatie berekend. Omdat aan het eind van die periode alle leningen naar verwachting zijn afgelost nemen de uitkeringen toe van €15.7m in jaar 25 naar €28.2m in jaar 27 (in jaar 26 is de afkoop van de erfpacht voor de landaanwinning voor een bedrag van €25.3m opgenomen). Daardoor bedraagt de IRR over de periode van 27 jaar 4.7%. De cap op het rendement voor de andere aandeelhouders leidt ertoe dat de Gemeente Rotterdam het grootste deel ontvangt.
- In BC 1.0 ontvangt de Gemeente Rotterdam in de eerste twee jaar geen dividend (er is ook geen sprake van een uitkoop) doordat dit (i) met een jaar vertraging wordt uitgekeerd en (ii) in het tweede jaar onvoldoende financiële ruimte beschikbaar is. Daarnaast drukken de financieringslasten in BC 1.0 in vergelijking met BC 2.1 in de eerste jaren relatief zwaar op het resultaat.

Scenario analyses

€m	BC 2.1	A	B	C	PS
# Evenementen	8	6	3	1	-
# Feyenoord wedstrijden	23	23	22	21	20
# Interlands	3	3	3	1	-
# Verhuur units & seats	74	72	69	61	58
# Bezoekers algemeen publiek	50,000	48,155	46,772	44,005	42,621
Besteding publiekscatering	100%	95%	90%	80%	75%
Sightseeing tours bezoekers tot FY30	150,000	125,000	81,250	18,750	-
Sightseeing tours bezoekers v.a. FY30	125,000	104,167	67,708	15,625	-
Overige opbrengsten (parkeren etc.)	100%	95%	90%	80%	75%

Dividend impact o.b.v. structureel lagere/hogere EBITDA



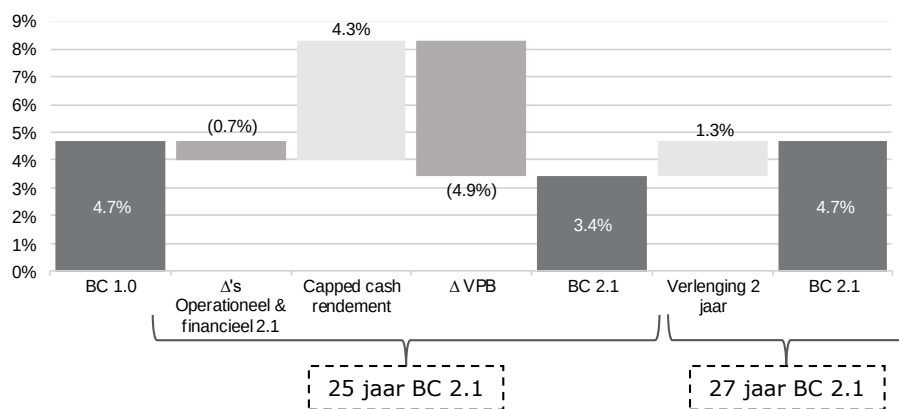
- Als onderdeel van onze analyse van het rendement en risicoprofiel van BC 2.1 ten opzichte van BC 1.0 hebben wij dezelfde scenarioanalyses verricht als in de Haalbaarheidsstudie. Hieruit komt naar voren dat net als in BC 1.0 in vanaf scenario B geen bedrag meer kan worden uitgekeerd. De bandbreedte zorgt er echter voor dat in BC 2.1 aan de senior debt service en vennootschapsbelasting kan worden voldaan. Overigens staat in de financieringsvoorwaarden waarmee in 2.1. rekening is gehouden, dat het missen van rente en aflossing op de achtergestelde lening niet resulteert in default. Daarnaast is de vergoeding voor de BVO gedaald tot de bodemwaarde van €17.5m.
- In aanvulling op de scenario analyses uit de Haalbaarheidsstudie hebben wij de impact van een structurele verandering in EBITDA op uitkeringen en IRR geanalyseerd. Op basis hiervan hebben negatieve EBITDA afwijkingen tot €3m door de bandbreedte systematiek geen impact op hebben op de uitkeringen aan de Gemeente Rotterdam. Bij negatieve EBITDA afwijkingen hoger dan €3m daalt het rendement, maar bij grotere positieve afwijkingen wordt de Gemeente Rotterdam versneld uitgekocht en neemt het belang in Stadion Feijenoord af.

Samenvatting | Conclusie toetsing voorwaarde 9.4

De definitieve business case dient bij financial close qua rendement en risicoprofiel vergelijkbaar te zijn met de oorspronkelijke business case

Conclusie

Rendement (IRR) Gemeente Rotterdam



- Stadion Feijenoord heeft sinds de Haalbaarheidsstudie de business case BC 2.1 verder uitgewerkt en geconcretiseerd en is daarbij door een aantal adviseurs ondersteund. Hierdoor zijn in vergelijking met BC 1.0 in BC 2.1 meer posten gebaseerd op een gedetailleerde onderbouwing. Desalniettemin blijft de realisatie van de projecties in BC 2.1 (net als BC 1.0) inherent onzeker. Daarnaast benadrukt ISG dat de realisatie van de business case afhankelijk blijft van het succes van BVO Feyenoord en de realisatie van andere evenementen in het stadion.
- Het rendement van BC 2.1 bedraagt op basis van een periode van 25 jaar 3.4% in vergelijking met 4.7% in BC 1.0. In het IM gaat Stadion Feijenoord echter, op basis van de gesprekken met de Gemeente Rotterdam, uit van 27 jaar. De IRR voor die aangepaste periode bedraagt 4.7% en leidt ertoe dat de gemeente, in tegenstelling tot BC 1.0, geen financieel belang meer heeft in Stadion Feijenoord (en daarmee Nieuw Stadion) aan het eind van die periode. In het overzicht hiernaast is de brug voor de IRR van BC 1.0 en BC 2.1 aangegeven:
 - Het effect van de aanpassingen op het operationeel resultaat zoals beschreven in dit rapport heeft een IRR impact van (0.7%);
 - De beperkingen in de fiscale aftrekbaarheid van afschrijvingen op het vastgoed en rente hebben een negatieve impact van (4.9%);
 - Het capped cash rendement voor de andere aandeelhouders verhoogt de IRR met 4.3%;
 - De verlenging van de business case met 2 jaar verhoogt IRR met 1.3%.
- Zoals toegelicht is BC 2.1 op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van BC 1.0 (o.a. financieringsstructuur, bandbreedte mechanisme en een potentiële exit van de gemeente). Daarnaast zijn er aanpassingen die het exploitatieresultaat verhogen en posten die resultaat verlagen. Omdat de gemeentelijke position paper geen nadere duiding geeft hoe de impact van wijzigingen in de business case op het risicoprofiel dienen te worden gewogen kan op basis hiervan niet worden geconcludeerd of er wel of niet aan voorwaarde 9.4 is voldaan. Daarom zal door de Gemeente Rotterdam hieromtrent een nadere weging moeten worden gemaakt.



Algemeen

Inleiding

Samenvatting

Algemeen

Financiële resultaten

Brutomarge

Operationele kosten

Bouw- en onderhoudskosten

Financiering

Rendement

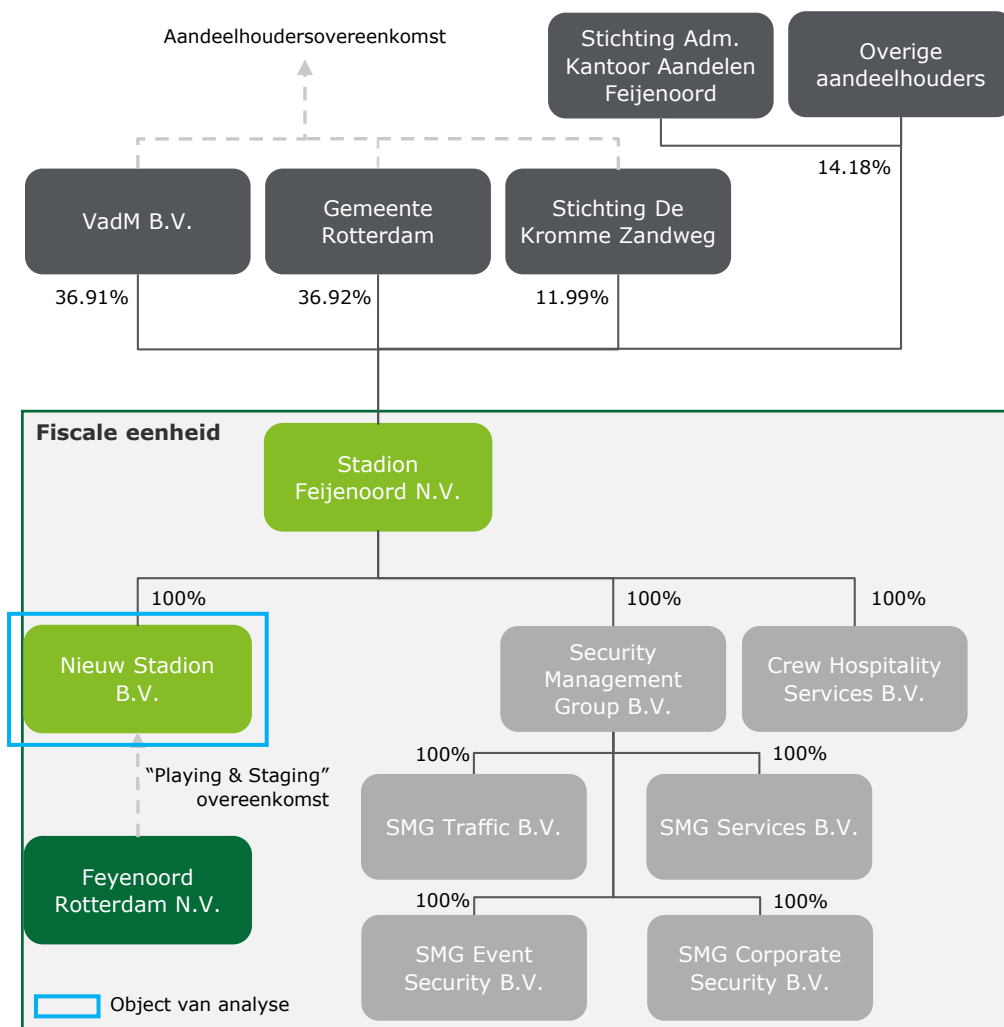
Scenario Analyses

Bijlagen

Algemeen | Juridische structuur

De organisatiestructuur is aangepast om meer transparantie te creëren in de structuur en afspraken tussen partijen

Juridische structuur BC 2.1



Juridische structuur

- In de oorspronkelijke juridische structuur was sprake van twee juridische entiteiten: Nieuw Stadion en Service VOF (Vennootschap onder firma). De Service VOF was in deze structuur verantwoordelijk voor de commerciële exploitatie van het stadion. Nieuw Stadion en BVO Feyenoord zouden beide vennoten worden in deze VOF.
- De organisatiestructuur is sindsdien aangepast om de transparantie richting financiers en andere stakeholders te verbeteren. Alle activiteiten die oorspronkelijk in de Service VOF waren geplaatst, worden nu geheel door Nieuw Stadion B.V. uitgevoerd.
- De Gemeente Rotterdam en 'Vrienden aan de Maas' (VadM B.V., 'VadM') ontvangen dividend via zogenaamde 'tracking stocks' in het vermogen van Stadion Feijenoord. Deze aandelen geven recht geeft op het resultaat van Nieuw Stadion. Daarnaast is specifieke wet- en regelgeving omtrent resultaatuitkering op het niveau van Stadion Feijenoord van belang, bijvoorbeeld rondom de toereikendheid van de reserves. Hierop hebben wij geen werkzaamheden verricht.

Algemeen | Stadioncapaciteit

De totale stadioncapaciteit is in BC 2.1 grotendeels gelijk gebleven met BC 1.0, echter hebben er wel verschuivingen plaatsgevonden in de verdeling van de capaciteit per (stoel)categorie

Stadioncapaciteit - BC 1.0 vs BC 2.1

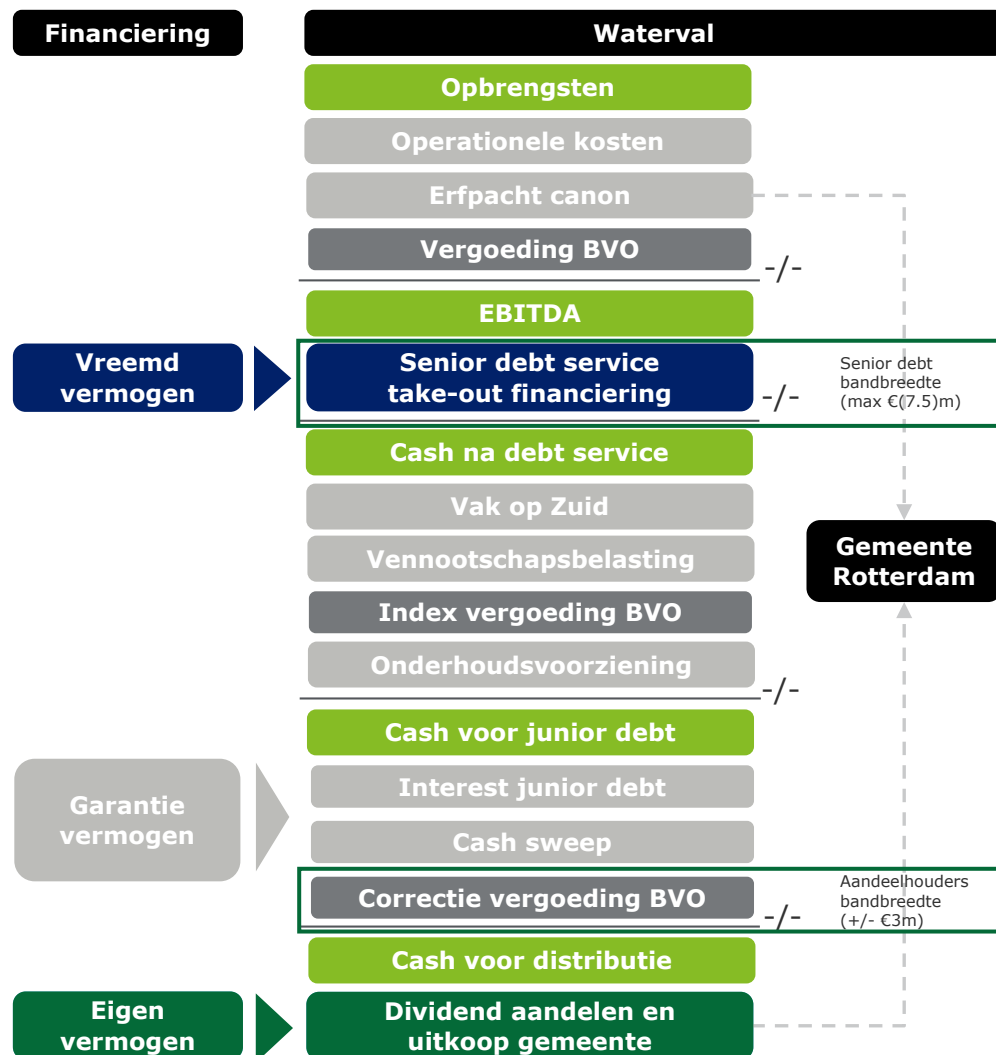
	BC 1.0	BC 2.1	Δ Abs	Δ %
Seizoenkaarten	40,000	36,116	(3,884)	(10%)
Losse verkoop	11,670	11,084	(586)	(5%)
Tribune Vak van Zuid	-	3,884	3,884	-
Reguliere plaatsen	51,670	51,084	(586)	(1%)
Tribune huidige aandeelhouders	2,000	2,364	364	18%
Tribune uitvak	2,000	1,678	(322)	(16%)
Tribune MIVA	-	512	512	-
Tribune spelers en familie	-	160	160	-
Tribune SC Feijenoord	-	508	508	-
Tribune pers	-	133	133	-
Totale capaciteit niet-zakelijk	55,670	56,439	769	1%
Business units - 20 zitplaatsen	-	640	640	-
Business units - 18 zitplaatsen	1,080	-	(1,080)	(100%)
Business units - 14 zitplaatsen	-	252	252	-
Business units - 10 zitplaatsen	-	260	260	-
Totale capaciteit business units	1,080	1,152	72	7%
Business seats	6,250	5,423	(827)	(13%)
Business seats MIVA	-	62	62	-
Totale capaciteit business seats	6,250	5,485	(765)	(12%)
Totale capaciteit stadion	63,000	63,076	76	0%
<u>Als % van totale capaciteit</u>				
Niet-zakelijk	88.4%	89.5%		
Business units	1.7%	1.8%		
Business seats	9.9%	8.7%		

Analyse stadioncapaciteit

- Op basis van het definitieve ontwerp heeft het nieuwe stadion een totale capaciteit van 63,076 plaatsen en is daarmee 76 plaatsen meer dan BC 1.0.
- ISG heeft op basis van haar marktonderzoek geadviseerd over de indeling van het stadion en het aantal plaatsen per soort bezoeker en stoel.
- Zoals zichtbaar is in de tabel wijken de aantallen per categorie af van BC 1.0. Volgens Stadion Feijenoord was in BC 1.0 niet met dezelfde mate van detail het aantal plaatsen per categorie beoordeeld.
- Stichting de Verre Bergen brengt een bedrag van €24.5m in ruil voor het recht op 3,884 seizoenkaarten in het 'Vak van Zuid' voor de komende 100 jaar. Hiermee daalt het aantal los te verkopen seizoenkaarten met eenzelfde aantal.
- Het aantal kaarten voor losse verkoop is vergelijkbaar met BC 1.0.
- In BC 2.1 is verdere diversificatie aangebracht in de grootte van de Business Units.
- Business Seats bestaat net als in BC 1.0 uit een aantal type stoelen. Een nadere analyse van het aantal stoelen en de prijs per stoel is opgenomen op p.29.

Algemeen | Waterval

De waterval bepaalt de rangorde van de uitkering aan investeerders. De investeerders in gewone aandelen krijgen als laatste betaald



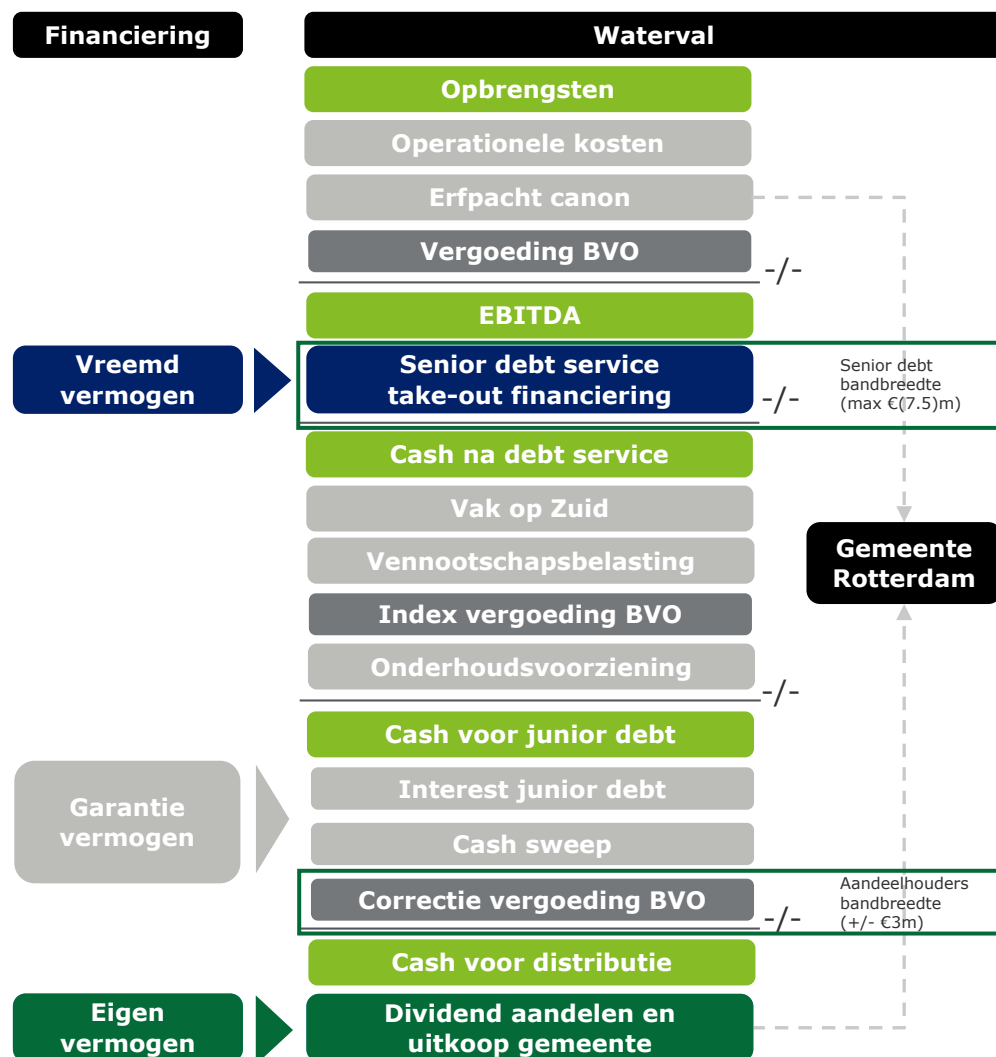
 = gerelateerd aan vergoeding BVO Feyenoord
Feyenoord City – Rapport – Openbare versie - 30 april 2021

Toelichting waterval

- Een belangrijk aspect in de beoordeling van de business case is hoe de zogeheten "waterval" functioneert. De waterval geeft aan hoe en in welke volgorde de beschikbare kasstromen worden gebruikt voor bijvoorbeeld dotaties aan de langjarige onderhoudsvoorziening, het betalen van rente en aflossing op het vreemd vermogen of de uitkering van dividend op het ingebrachte eigen vermogen als ook de uitkoop van de gemeente in BC 2.1.
- Het overzicht hiernaast visualiseert hoe de waterval in BC 2.1 zich vertaalt in de uitkering aan aandeelhouders waaronder de Gemeente Rotterdam. De uitkeringen in het schema hebben ieder een eigen positie in de waterval (prioriteiten en voorrang).
- Alle opbrengsten van de exploitatie van het nieuwe stadion worden de facto ontvangen door Nieuw Stadion. Uit deze opbrengsten worden eerst de operationele uitgaven betaald, zoals de vergoeding aan BVO Feyenoord en erfpacht die aan de Gemeente Rotterdam wordt betaald. De kasstroom die resteert, komt als een waterval toe aan de financiers en investeerders.
- Ten opzichte van BC 1.0 is de waterval op een aantal aspecten gewijzigd (ter informatie is de waterval van BC 1.0 in bijlage A3 gevisualiseerd):
 - Stichting de Verre Bergen brengt een bedrag van €24.5m in ruil voor het recht op 3,884 seizoenkaarten in het 'Vak van Zuid' voor de komende 100 jaar. Deze vooruitbetaling wordt door Stadion Feijenoord gerekend tot het garantievermogen en valt over de looptijd van 100 jaar vrij in het resultaat. Deze boekhoudkundige omzet vertegenwoordigt geen kasstroom en wordt gecorrigeerd in de waterval;
 - De vennootschapsbelasting is niet opgenomen in EBITDA maar leidt wel tot een uitgaande kasstroom;
 - De jaarlijkse indexatie van de vergoeding aan de BVO wordt in eerste instantie uit de berekening van middelen beschikbaar voor debt service gehaald. Deze kosten worden voor de berekening van middelen beschikbaar voor cash sweep alsnog meegenomen indien daarvoor de ruimte bestaat;
 - De reservering voor groot onderhoud, berekend door IGG, is niet opgenomen in EBITDA maar leidt in de toekomst naar verwachting wel tot een uitgaande kasstroom en is in de waterval in BC 2.1 verwerkt. De onderhoudskosten zijn overigens wel in EBITDA opgenomen.

Algemeen | Waterval

De vergoeding aan BVO Feyenoord fungeert tot €7.5m als een buffer voor de betaling van de senior debt service en (lager in de waterval) tot €3.0m als buffer voor de uitkering aan aandeelhouders



= gerelateerd aan vergoeding BVO Feyenoord
Feyenoord City – Rapport – Openbare versie - 30 april 2021

Toelichting waterval (vervolgd)

- Ten opzichte van BC 1.0 is de waterval op een aantal aspecten gewijzigd (ter informatie is de waterval van BC 1.0 in bijlage A3 gevisualiseerd):
 - De €100m preferente aandelen in BC 1.0 zijn vervangen door een achtergestelde lening van €70m waarop rente en aflossing ('cash sweep') wordt betaald, voor zover daarvoor financiële ruimte beschikbaar is. De cash sweep bedraagt 50% van de kasstroom beschikbaar voor uitkering na betaling van de senior debt service, indexatie op de prestatievergoeding voor BVO Feyenoord, vennootschapsbelasting, toevoeging aan de onderhoudsreserve en rente op achtergestelde lening.
 - In BC 2.1 is de bandbreedte systematiek geïntroduceerd:
 - Senior debt investeerders worden, via de vergoeding voor BVO Feyenoord, tot een bedrag van €7.5m beschermd voor een lagere EBITDA;
 - Aandeelhouders worden, eveneens via de vergoeding voor BVO Feyenoord (maar lager in de waterval), tot een bedrag van +/- €3.0m beschermd voor een lagere cash voor distributie;
 - Alles buiten deze bandbreedtes in negatieve zin wordt onder EBITDA verdeeld tussen BVO Feyenoord (1/3) en de aandeelhouders (2/3);
 - Indien de stijging van EBITDA meer bedraagt dan de €3.0m bandbreedte ontvangt BVO Feyenoord 82% van het meerdere. Hiervan zal 30% worden gebruikt voor een versnelde uitkoop van Gemeente Rotterdam waardoor de uitkering daalt. Op die manier kan de BVO Feyenoord gedurende de business case periode een positie als aandeelhouder in Nieuw Stadion verwerven en daalt de exposure van de gemeente.
 - De uitkering aan de VadM en Stadion Feyenoord zijn gecapped op respectievelijk 2.00% en €0.6m per jaar met 50% inflatiecorrectie (4.62% cash rendement over de inbreng van €13m).
 - 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, wordt uit de overgebleven beschikbare middelen een bedrag aan de aandeelhouders uitgekeerd.



Financiële resultaten

Inleiding

Samenvatting

Algemeen

Financiële resultaten

Brutomarge

Operationele kosten

Bouw- en onderhoudskosten

Financiering

Rendement

Scenario Analyses

Bijlagen

Financiële resultaten | Netto resultaat

Het resultaat in BC 2.1 is structureel lager dan in BC 1.0 met name door hogere operationele kosten en hogere financieringslasten in de exploitatierekening en wijzigingen in de belastingwetgeving

Winst- en verliesrekening FY26 - BC 1.0 vs BC 2.1

€m	BC 1.0	BC 2.1	Δ Abs	Δ %
Omzet	120.2	107.5	(12.7)	(11%)
Kostprijs omzet	(27.2)	(15.0)	12.2	(45%)
Brutomarge	93.0	92.5	(0.5)	(1%)
Personeelskosten				
Overige operationele kosten				
Operationele kosten	(56.4)	(61.0)	(4.6)	8%
EBITDA	36.6	31.5	(5.2)	(14%)
Afschrijvingen (bedrijfseconomisch)	(17.0)	(17.1)	(0.1)	n/a
EBIT	19.7	14.4	(5.3)	(27%)
Financieringslasten	(8.7)	(16.7)	(8.0)	n/a
Resultaat voor belastingen	10.9	(2.4)	(13.3)	(122%)
Effectieve vennootschapsbelasting	(2.6)	(2.6)	(0.1)	n/a
Netto resultaat	8.4	(5.0)	(13.4)	(160%)
<u>Als % van de omzet</u>				
Bruto marge	77.4%	86.0%		
Personeelskosten				
Overige operationele kosten				
Operationele kosten	(46.9%)	(56.8%)		
EBITDA	30.5%	29.3%		
EBIT	16.4%	13.4%		

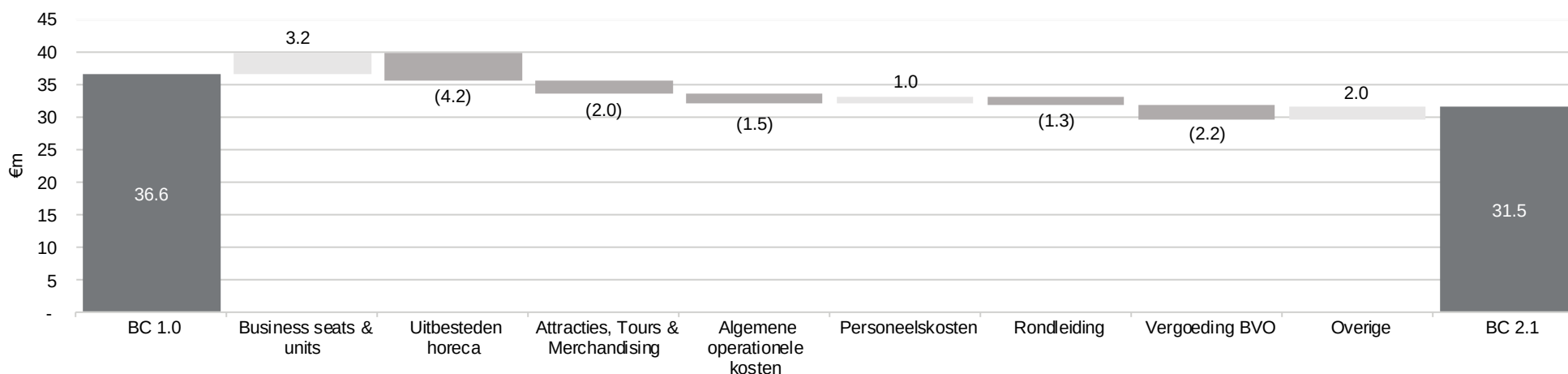
Netto resultaat

- Het resultaat in BC 2.1 is structureel lager dan BC 1.0 door hogere operationele kosten en financieringslasten:
 - EBITDA in FY26 daalt met €5.2m door een toename van de operationele kosten onder meer als gevolg van de hogere basisvergoeding voor BVO Feyenoord van €25.4m in dat jaar (BC 1.0: €23.1m in FY26). Deze hogere basisvergoeding is voor een bedrag van €7.5m voorwaardelijk zoals toegelicht in de waterval sectie op p. 20.
 - Financieringslasten in BC 2.1 stijgen door de aanpassingen in de financieringsstructuur op basis van de laatste inzichten:
 - In BC 2.1 betreft de senior debt (take-out financiering) een annuïtaire lening. Hierdoor wordt in de eerste jaren minder afgelost en meer rente betaald in vergelijking met de lening in BC 1.0 waarop lineair werd afgelost;
 - De preferente aandelen van €100m zijn vervangen door een achtergestelde lening van €70m waarop rente wordt betaald. Daarnaast dient de achtergestelde lening te worden afgelost. Alhoewel de aflossing niet in het financiële resultaat is opgenomen, maakt dit wel deel uit van de waterval. Overigens vormde het dividend over de preferente aandelen in BC 1.0 ook onderdeel van de waterval maar niet van de exploitatierekening.
- Daarnaast is sprake van een hogere belastingdruk door beperkingen in de aftrek op basis van fiscale wet- en regelgeving die na de Haalbaarheidsstudie hebben plaatsgevonden. Waar er in BC 1.0 nog van werd uitgegaan dat tot c.50% van de WOZ waarde van het vastgoed fiscaal kon worden afgeschreven, is dit in BC 2.1 beperkt tot c.€9m (de fiscale balanswaarde van het stadion mag niet lager zijn dan de WOZ waarde). Hierdoor is in BC 2.1 ondanks het bedrijfseconomische verlies voor belastingen toch sprake van een belastinglast.
- Ondanks dat BC 2.1 in de eerste jaren een boekhoudkundig netto verlies laat zien wordt nog steeds een bedrag aan de gemeente uitgekeerd omdat in de waterval wordt uitgegaan van EBITDA en daardoor geen rekening wordt gehouden met de afschrijvingen (€17.1m in FY26) die niet tot een cash flow leiden.

Financiële resultaten | EBITDA brug

EBITDA voor het referentiejaar (FY26) is €5.2m lager met name doordat de operationele kosten toenemen

EBITDA brug FY26 - BC 1.0 versus BC 2.1



*Vergoeding BVO in BC 1.0 is gebaseerd op de vergoeding gerapporteerd in Stadium (niet beloning vanuit Service VOF naar BVO Feyenoord)

Analyse

- EBITDA voor FY26 in BC 2.1 is €5.2m lager dan BC 1.0. Ondanks dat de bruto marge tussen BC 1.0 en 2.1 nagenoeg gelijk is gebleven, zijn onderliggend de omzet en kostprijs omzet op een aantal punten gewijzigd.
- **Business Seats & Units** – Het aantal en de mix van het type Business Seats is o.b.v. het ISG onderzoek aangepast en heeft een verschuiving naar het hoger geprijsde segment Business Seats plaatsgevonden waarmee naar verwachting een hogere omzet wordt gerealiseerd.
- **Uitbesteden horeca** – In BC 2.1 is er voor gekozen de exploitatie van restaurants en bars uit te besteden en een verhuurvergoeding voor de betreffende locaties op te nemen. Het netto effect van deze aanpassingen bedraagt €4.2m bestaande uit een lagere omzet (€10.8m) en tevens lagere kosten (€6.6m in kostprijs omzet).
- **Inkoopkorting horeca** – In tegenstelling tot BC 1.0 is in BC 2.1 rekening gehouden met inkoopkortingen op horeca. De aanpassing is gebaseerd op ervaringscijfers in de huidige situatie.

Analyse (vervolgd)

- **Attracties, Tours & Merchandising** – Het gedeelte van de omzet Attracties & Tours waarvoor nog geen concrete plannen zijn uitgewerkt, is niet langer in BC 2.1 meegenomen. Daarnaast is de omzet van merchandising activiteiten (gerelateerd aan supportersclubs) uit BC 2.1 gehaald, omdat dit wordt gezien als een activiteit die losstaat van de exploitatie van het stadion dus zal dit worden ondergebracht bij BVO Feyenoord.
- **Algemene kosten, personeelskosten en rondleiding** – In BC 1.0 waren personeels- en algemene kosten gebaseerd op high-level aannames terwijl in BC 2.1 deze kosten bottom-up zijn geanalyseerd. Hierdoor vallen de algemene kosten €1.5m hoger uit (met name door hogere IT kosten). Verder is hiermee de buffer van 10% voor personeelskosten verwijderd. Tenslotte zijn de kosten voor rondleidingen in BC 2.1 apart onder de kosten opgenomen, waar die in BC 1.0 nog werden gesaldeerd met de omzet.
- **Vergoeding BVO** – De structuur van de vergoeding aan BVO Feyenoord is aangepast waardoor (per saldo) een (voorwaardelijk) hogere vergoeding is opgenomen in BC 2.1 (Refereer naar Bijlage A5 voor meer details).



Brutomarge

Inleiding

Samenvatting

Algemeen

Financiële resultaten

Brutomarge

Operationele kosten

Bouw- en onderhoudskosten

Financiering

Rendement

Scenario Analyses

Bijlagen

Brutomarge | Overzicht omzet

De omzet in BC 2.1 daalt met name doordat de dagelijkse exploitatie van horeca activiteiten buiten het stadion aan derden zijn uitbesteed terwijl die in BC 1.0 door het Nieuwe Stadion werden geëxploiteerd (€10.8m impact)

Omzet FY26 - BC 1.0 vs BC 2.1

€m	BC 1.0	BC 2.1	Δ Abs	Δ %
Seizoen- en dagkaarten				
Business units				
Business seats				
Correctie belevingsrechten				
Specifieke verkopen per seizoen				
Stadion stoelen				
Evenementen & verhuur stadion				
Stadion, verhuur en events in eigen organisatie	58.7	61.3	2.5	4%
Zakelijk segment				
Publiekscatering				
Overige horeca				
Vergaderingen en evenementen				
Correctie voor omzet belevingsrechten				
Horeca	48.9	36.1	(12.8)	(26%)
Advertenties	4.0	5.0	1.0	24%
Rondleidingen				
Sightseeing				
Attracties				
Attracties en rondleidingen	4.2	2.0	(2.2)	(52%)
Parkeren	2.3	2.8	0.5	23%
Verhuur commerciële ruimtes				
Merchandising				
Overige inkomsten	12.5	10.1	(2.4)	(19%)
Totaal	120.2	107.5	(13.4)	(11%)

Als % van de totale omzet

Seizoen- en dagkaarten		
Business units		
Business seats		
Horeca	40.7%	33.6%
Attracties en rondleidingen	3.5%	1.9%

Impact uitbesteden horeca		
Impact overige horeca		
Totale horeca omzet daling		

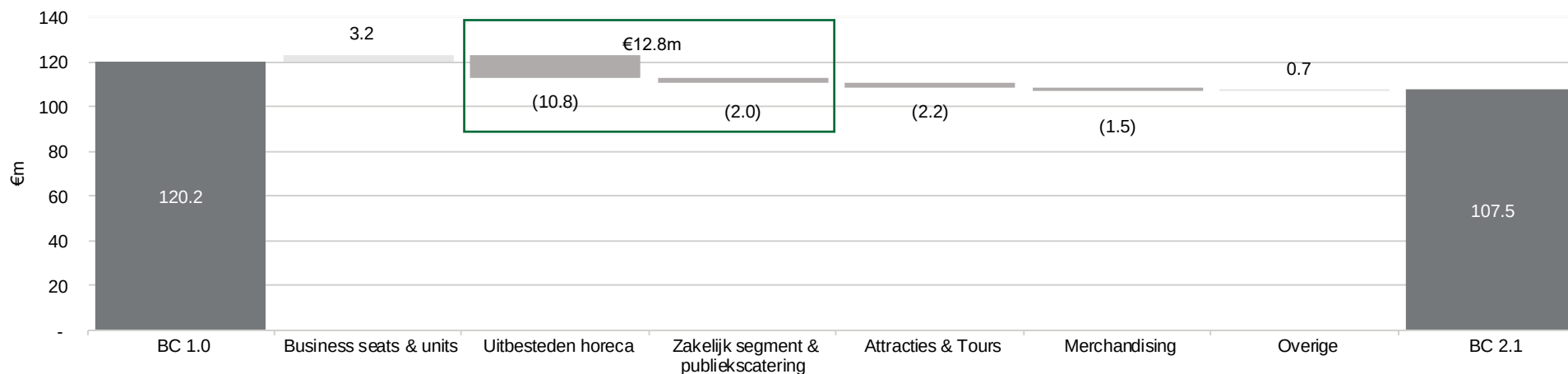
Analyse omzet

- De totale omzet is in BC 2.1 met €12.7m gedaald van €120.2m naar €107.5m met name als gevolg van de volgende wijzigingen:
 - Stijging van de omzet 'stadion, verhuur en events in eigen organisatie' met €2.5m is met name gerelateerd aan een stijging van de omzet uit Business Seats;
 - Verlaging van de horeca omzet (€12.8m) met name doordat ervan wordt uitgegaan dat de dagelijkse exploitatie van horeca activiteiten buiten het stadion aan derden is uitbesteed. Hiermee is het exploitatierisico naar derde partijen verlegd en in plaats daarvan de verhuur van de betreffende ruimtes opgenomen. Met deze constructie verlegt Feyenoord het exploitatierisico van Nieuw Stadion naar marktpartijen waarvan horecaexploitatie tot de kerncompetenties behoort;
 - Daling van de overige inkomsten (€2.4m) doordat omzet 'sightseeing' en 'attracties' niet meer zijn opgenomen omdat plannen hiervoor niet waren uitgewerkt. Daarnaast wordt verondersteld dat de merchandising (gerelateerd aan supportersclubs) door de BVO Feyenoord wordt gedaan en is de gerelateerde omzet (€1.5m) niet meer in BC 2.1 meegenomen.
- Het effect van overige aanpassingen op de omzet is relatief beperkt:
 - De omzet uit seizoen- en dagkaarten evenals de inkomsten uit 'Evenementen en verhuur stadion' is (nagenoeg) gelijk gebleven;
 - Een tweetal kleine Business Units en de Business Seats die, net als in BC 1.0 op basis van een veronderstelde bezettingsgraad van 90% niet worden verkocht, zijn beschikbaar voor verhuur per wedstrijd. In de business case wordt er van uitgegaan dat deze units en seats alleen worden verhuurd in de 2 wedstrijden tegen Ajax en PSV. Voor alle overige wedstrijden wordt voor deze Business Units en Business Seats dus geen omzet meegenomen.

Brutomarge | Omzet brug

De omzet in BC 2.1 is met €12.7m gedaald. De omzet uit Business Seats & Units stijgt terwijl de horeca omzet, de omzet uit attracties & tours en merchandising omzet dalen

Omzetbrug FY26 - BC 1.0 versus BC 2.1



*Business Seats & Units bevat ook de correctie belevingsrechten

Analyse

- **Business Seats & Units** – Het aantal en de mix van het type Business seats is o.b.v. het ISG onderzoek aangepast en er heeft een verschuiving naar het hoger geprijsde segment Business Seats plaatsgevonden waarmee naar verwachting een hogere omzet wordt gerealiseerd.
- **Uitbesteden horeca** – In BC 2.1 is er voor gekozen de dagelijkse exploitatie van horeca activiteiten buiten het stadion aan derden uit te besteden en een verhuurvergoeding voor de betreffende locaties op te nemen.

Analyse (vervolgd)

- **Zakelijk segment & publiekscatering** – Op basis van haar onderzoek concludeert ISG dat de aanname voor bezoekersaantallen voor Zakelijk segment & Publiekscatering te optimistisch was. Derhalve is deze neerwaarts aangepast. Daarnaast is ook de gemiddelde besteding per persoon voor publiekscatering naar beneden bijgesteld met c.20%.
- **Attracties, Rondleidingen & Merchandising** – Het gedeelte van de omzet Attracties & Rondleidingen waarvoor nog geen concrete plannen zijn uitgewerkt is niet langer in BC 2.1 meegenomen. Daarnaast is de omzet van merchandising activiteiten uit BC 2.1 gehaald. Omdat dit wordt gezien als een activiteit die losstaat van de exploitatie van het stadion zal dit worden ondergebracht bij BVO Feyenoord.

Brutomarge | Omzet seizoen- en dagkaarten

De omzet uit seizoenkaarten is ongeveer gelijk gebleven met BC 1.0 door een daling van het aantal te verkopen seizoenkaarten (door de verkoop van zitplaatsrechten aan Stichting de Verre Bergen) tegen een hogere gemiddelde prijs

Omzet, prijzen en volumes FY26 - Seizoen- en dagkaarten - BC 1.0 vs BC 2.1

€m	Omzet		Omzetvariantie		Prijs per ticket (€)	
	BC 1.0	BC 2.1	Δ Abs	Δ %	BC 1.0	BC 2.1
Seizoenkaarten	14.2	14.2	(0.1)	(1%)	355.9	392.0
Seizoenkaarten Vak van Zuid	-	0.2	0.2	n/a	n/a	63.1
Eredivisie	3.6	3.9	0.3	8%	30.7	35.0
KNVB	1.2	0.1	(1.1)	(95%)	21.9	15.0
Vriendschappelijk	0.3	0.7	0.4	123%	21.9	19.0
Europa	2.9	3.4	0.5	18%	35.6	30.7
Dagkaarten	8.0	8.1	0.1	1%	29.8	32.2
Tribune aandeelhouders	0.9	-	(0.9)	(100%)	18.7	n/a
Tribune uitvak	0.5	0.2	(0.2)	(50%)	19.3	13.5
Totaal	23.6	22.7	(0.9)	(4%)		

	# tickets		Ticket variantie		# wedstrijden	
Seizoenkaarten	40,000	36,116	(3,884)	(10%)	n/a	n/a
Seizoenkaarten Vak van Zuid	n/a	3,884	n/a	n/a	n/a	n/a
Eredivisie	119,000	112,500	(6,500)	(5%)	17	17
KNVB	54,000	4,000	(50,000)	(93%)	2	1
Vriendschappelijk	14,000	36,000	22,000	157%	2	2
Europa	81,000	111,000	30,000	37%	3	3
Dagkaarten	268,000	263,500	(4,500)	(2%)	24	23
Tribune aandeelhouders	48,000	-	(48,000)	(100%)	24	-
Tribune uitvak	24,000	17,600	(6,400)	(27%)	24	23
Totaal	380,000	321,100	(58,900)	(16%)		

Analyse seizoenkaarten en dagkaarten

- De totale omzet seizoen- en dagkaarten in BC 2.1 is vergelijkbaar aan BC 1.0.

Seizoenkaarten en seizoenkaarten Vak van Zuid

- Het totaal aantal seizoenkaarten voor verkoop daalt door het aantal plaatsen dat is bestemd voor het Vak van Zuid (zie hieronder). Hierdoor hoeven deze stoelen niet langer te worden verkocht.
- De totale gemiddelde prijs voor de overige seizoenkaarten is gestegen ten opzichte van BC 1.0 maar onderliggend varieert de prijs per seizoenkaart. De prijsstelling is gebaseerd op het marktonderzoek van ISG onder de huidige seizoenkaarthouders waarbij onder andere de optimale prijsstelling is getoetst. ISG voelt zich comfortabel met prijsstelling zoals die in BC 2.1 is meegenomen en refereert hierbij naar de sterke fan-base, de hoge bezettingsgraad in de Kuip over de afgelopen 5 jaar en de verbeterde faciliteiten, zichtlijnen, en ervaring in het Nieuwe Stadion.
- Stichting de Verre Bergen brengt een bedrag van €24.5m in ruil voor het recht op 3,884 seizoenkaarten in het 'Vak van Zuid' voor de komende 100 jaar. De boekhoudkundige omzet betreft de jaarlijkse vrijval van de verplichting maar vertegenwoordigt geen kasstroom.

Dagkaarten

- De totale gemiddelde prijs voor dagkaarten is vergelijkbaar met BC 1.0. Tegelijkertijd zijn er onderliggend wel een aantal aanpassingen gemaakt.
 - Eredivisie
 - in BC 1.0 werd er van uitgegaan dat voor elke Eredivisie wedstrijd gemiddeld 7,000 dagkaarten worden verkocht. In BC 2.1 is op basis van een analyse van gerealiseerde bezoekersaantallen en prijzen in de Kuip een nadere differentiatie aangebracht in aantallen en prijs per type wedstrijd.

Brutomarge | Omzet seizoen- en dagkaarten

Het aantal dagkaarten is naar beneden bijgesteld op basis van de laatste inzichten en differentiatie in prijsstelling, en de verwachting ten aanzien van het aantal wedstrijden

Omzet, prijzen en volumes FY26 - Seizoen- en dagkaarten - BC 1.0 vs BC 2.1

€m	Omzet		Omzetvariantie		Prijs per ticket (€)	
	BC 1.0	BC 2.1	Δ Abs	Δ %	BC 1.0	BC 2.1
Seizoenkaarten	14.2	14.2	(0.1)	(1%)	355.9	392.0
Seizoenkaarten Vak van Zuid	-	0.2	0.2	n/a	n/a	63.1
Eredivisie	3.6	3.9	0.3	8%	30.7	35.0
KNVB	1.2	0.1	(1.1)	(95%)	21.9	15.0
Vriendschappelijk	0.3	0.7	0.4	123%	21.9	19.0
Europa	2.9	3.4	0.5	18%	35.6	30.7
Dagkaarten	8.0	8.1	0.1	1%	29.8	32.2
Tribune aandeelhouders	0.9	-	(0.9)	(100%)	18.7	n/a
Tribune uitvak	0.5	0.2	(0.2)	(50%)	19.3	13.5
Totaal	23.6	22.7	(0.9)	(4%)		

	# tickets		Ticket variantie		# wedstrijden	
Seizoenkaarten	40,000	36,116	(3,884)	(10%)	n/a	n/a
Seizoenkaarten Vak van Zuid	n/a	3,884	n/a	n/a	n/a	n/a
Eredivisie	119,000	112,500	(6,500)	(5%)	17	17
KNVB	54,000	4,000	(50,000)	(93%)	2	1
Vriendschappelijk	14,000	36,000	22,000	157%	2	2
Europa	81,000	111,000	30,000	37%	3	3
Dagkaarten	268,000	263,500	(4,500)	(2%)	24	23
Tribune aandeelhouders	48,000	-	(48,000)	(100%)	24	-
Tribune uitvak	24,000	17,600	(6,400)	(27%)	24	23
Totaal	380,000	321,100	(58,900)	(16%)		

Analyse seizoenkaarten en dagkaarten (vervolgd)

Dagkaarten (vervolgd)

- KNVB bekertoernooi
 - In lijn met de nieuwe structuur van het KNVB bekertoernooi is 1 wedstrijd minder opgenomen in BC 2.1. Omdat in BC 1.0 ervan uit is gegaan dat voor deze wedstrijd dagkaarten zouden worden verkocht, is een daling van het aantal kaarten zichtbaar.
- Vriendschappelijke wedstrijden en Europese wedstrijden
 - Het aantal dagkaarten voor vriendschappelijke wedstrijden en Europese wedstrijden is toegenomen met respectievelijk 22,000 en 30,000 kaarten.
 - De dagkaartprijzen voor de KNVB beker, vriendschappelijke wedstrijden en Europese wedstrijden zijn in BC 2.1 naar beneden bijgesteld op basis van het ISG onderzoek omdat hiervoor naar verwachting minder interesse bestaat dan voor de Eredivisie wedstrijden.

Tribune aandeelhouders

- In BC 1.0 was omzet meegenomen voor de zitplaatsrechten van de huidige aandeelhouders in de Kuip (2,000 aandelen 'V' en 364 certificaten 'O'). Er is met de Vereniging Aandeelhouders Stadion Feijenoord een conversie aanbod afgestemd. Na financial close zal dit aanbod aan de betreffende O/V houders worden aangeboden die dit individueel zullen moeten accepteren. Daadwerkelijke conversie zal plaatsvinden in de laatste 2 maanden vóór opening van het nieuwe stadion.

Tribune uitvak

- Het aantal kaarten voor het 'uitvak' daalt in BC 2.1 met 6,400 tickets naar aanleiding van de nadere differentiatie van Eredivisie-wedstrijden per type wedstrijd zoals toegelicht op de vorige pagina. De toename in het aantal 'uitvak' kaarten voor Type 1 en 2 wedstrijden wordt meer dan teniet gedaan door de afname voor in Type 4 en Type 5 wedstrijden. De prijsstelling is gebaseerd op de KNVB adviesprijs voor deze kaarten en ligt op dit moment gemiddeld lager dan de verwachtingen die in BC 1.0 waren meegenomen.

Brutomarge | Omzet Business Units

De omzet uit Business Units daalt doordat de units ten opzichte van BC 1.0 zijn verkleind en daardoor minder zitplaatsen bieden

Omzet, prijzen en volumes FY26 - Business Units - BC 1.0 versus BC 2.1

€m	Omzet		Prijs ('000)*		Volume**	
	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1
Feijenoord wedstrijden	9.9	10.5				
KNVB	1.4					
Niet-voetbal evenementen - volledige cap.	0.8					
Niet-voetbal evenementen - beperkte cap.	0.3					
Totaal	12.4	10.5				74

*Prijs in duizenden per unit per seizoen

**Volume relateert aan business units

Business Units

- De omzet Business Units daalt met c.€1.9m. Ten opzichte van BC 1.0 zijn de volgende aanpassingen gemaakt:
 - Het aantal Business Units is in totaal toegenomen naar 76 units in BC 2.1 waarvan 2 units alleen worden verhuurd per wedstrijd en niet per seizoen. Daarentegen is de omvang per Business Unit op basis van het ISG advies verkleind en meer diversiteit gebracht in de units door units met een verschillende capaciteit aan te bieden waardoor de duurdere rooftop units zijn vervallen. In totaal stijgt het aantal zitplaatsen in het stadion voor deze units van 1,080 naar 1,152;
 - In BC 1.0 werden de Business Units voor verschillende doeleinden ingezet en verhuurd namelijk Feijenoord wedstrijden, KNVB evenementen en niet-voetbal gerelateerde evenementen zoals concerten. De betreffende omzet was bepaald op basis van het aantal evenementen en de prijs per type evenement. In plaats daarvan is in BC 2.1 ervan uitgegaan dat alle units worden jaarlijks verhuurd voor een all-in prijs per type unit. Hiermee heeft de gebruiker van de unit toegang tot alle evenementen in het stadion. ISG is op basis van haar onderzoek en ervaringen bij andere stadia van mening dat dit beter aansluit bij de vraag naar deze units. Hierdoor is de gemiddelde verwachte omzet per unit in BC 2.1 niet goed vergelijkbaar met BC 1.0.
- De jaarlijkse prijzen van de units variëren al naar gelang hun omvang en de locatie. De Business Units worden inclusief een horeca arrangement verkocht. De prijzen zijn exclusief het horeca arrangement aangezien de betreffende omzet apart onder 'Zakelijk' omzet wordt verantwoord.
- ISG heeft het potentieel voor de Business Units dat in BC 2.1 is verwerkt op basis van haar onderzoek bevestigd.

Brutomarge | Omzet Business Seats

De omzet uit Business Seats stijgt met €7.1m door een verschuiving naar het hoger geprijsde segment en hogere prijsstelling voor deze Business Seats

Omzet, prijzen en volumes FY26 - Business Seats - BC 1.0 versus BC 2.1

€m	Omzet		Prijs ('000)		Volume		Capaciteit		Gebruik	
	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1
Boardroom (MZ)					150	277	150	308	100%	90%
Business Seats A					360	882	400	980	90%	90%
Business Seats B					1,440	1,242	1,600	1,380	90%	90%
Fieldseats A					450	620	500	689	90%	90%
Fieldseats B					900	-	1,000	-	90%	-
Comfort Seats A					675	884	750	982	90%	90%
Comfort Seats B					1,575	884	1,750	982	90%	90%
Subtotaal					5,550	4,789	6,150	5,321	90%	90%
Boardroom - korting					100	100	100	100	100%	100%
Totaal	20.8	27.9			5,650	4,889	6,250	5,421	90%	90%

Business Seats

- Ondanks dat de totale capaciteit Business Seats in BC 2.1 met 829 stoelen is gedaald (rekening houdende met de 90% bezettingsgraad net als in BC 1.0 daalt het aantal verhuurde seats met 761) stijgt de omzet Business Seats met €7.1m ten opzichte van BC 1.0. Dit is met name het gevolg doordat in vergelijking met BC 1.0 relatief meer segment stoelen in het duurdere segment worden verhuurd.
- Op de omzet Business Units & Business Seats zijn de 'belevingsrechten' in mindering gebracht.
- De prijsstelling van bepaalde stoelen is aangepast op basis van het advies van ISG. ISG heeft een marktonderzoek uitgevoerd onder zowel huidige gebruikers van business seats/units als potentiële klanten. Op basis van dit marktonderzoek concludeert ISG dat significant hogere marges op de business seats en business units te realiseren zijn, en dat de vraag het aanbod overstijgt. Voor 'fieldseats A' is de prijs bijvoorbeeld verhoogd omdat zij een beter zicht hebben op het veld en tevens toegang geven tot de 'Fieldseat lounge'.
- Van de Director Seats zijn (naast de 'VadM') 100 stoelen gereserveerd voor genodigden, zoals bestuurders en commissarissen van Feyenoord en van de tegenstander. Hiervoor is in BC 2.1 geen omzet meegenomen.
- 4,439 seats (totaal exclusief Comfort Seats B) worden verkocht inclusief een horeca arrangement. Net als de Business Units zijn de prijzen in de tabel hierboven exclusief dit arrangement aangezien de betreffende omzet apart onder 'Zakelijk' omzet wordt verantwoord.

Brutomarge | Omzet horeca

De horeca omzet in BC 2.1 is €12.8m lager begroot grotendeels door de uitbesteding van bepaalde horeca activiteiten (€10.8m)

Omzet FY26 - Horeca - BC 1.0 versus BC 2.1

€m	BC 1.0	BC 2.1	ΔAbs	Δ %
Zakelijk segment	11.1	9.7	(1.5)	(13%)
Drinken (incl. supporters home + MIVA)				
Eten				
Thema kamer (bier en bitterballen) A				
Thema kamer (bufferarrangement) A				
Thema kamer (bier en bitterballen) B				
Thema kamer (bufferarrangement) B				
Spelers lounge				
Media				
Aandeelhouderskamer				
Supporter zone				
Publiekscatering	20.3	17.5	(2.8)	(14%)
Overige horeca	9.5	0.8	(8.7)	(92%)
Vergaderingen & evenementen	7.9	8.1	0.2	2%
Totaal	48.9	36.1	(12.8)	(26%)
Impact uitbesteding				
Thema kamer (bier en bitterballen) A				
Thema kamer (bufferarrangement) A				
Thema kamer (bier en bitterballen) B				
Thema kamer (bufferarrangement) B				
Supporter zone				
Overige horeca				
Totaal	14.0	3.2	(10.8)	

Analyse horeca

- De horeca omzet daalt in BC 2.1 met €12.8m met name doordat ervan wordt uitgegaan dat de exploitatie van non-matchday horeca activiteiten is uitbesteed aan derden. Hiermee is het exploitatierisico naar derde partijen verlegd en in plaats daarvan de verhuur van de betreffende ruimtes opgenomen.
- In het overzicht hiernaast betreft dit o.a. de 'thema kamers' en de 'Overige horeca', in totaal €10.8m omzet.
- De veronderstellingen ten aanzien van de horeca omzet zijn door ISG getoetst en realistisch bevonden.

Zakelijk segment

- De horeca omzet (voor zover niet inbegrepen in de verhuurprijs van de zakelijke stoelen) is in BC 2.1 net als in BC 1.0 bepaald op basis van het aantal bezoekers per event (waarbij rekening is gehouden met eventuele no-show) en de gemiddelde besteding per bezoeker.
- Op basis van haar onderzoek concludeert ISG dat de aanname voor bezoekersaantallen voor zakelijk segment & publiekscatering te optimistisch was. Derhalve is deze neerwaarts aangepast waardoor de omzet voor zakelijk segment is gedaald t.o.v. BC 1.0.
- De gemiddelde besteding per bezoeker is gebaseerd op ervaringscijfers in combinatie met een analyse van het stadion ontwerp, verkeersstroom analyses, benchmark studies en rekening houdend met de verkoop en transactiesystemen in het nieuwe stadion. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de verschillende evenementen en een aantal specifieke catering locaties/types.

Brutomarge | Omzet horeca

De resterende daling horeca omzet is veroorzaakt door een daling van het aantal Business Seats en lagere bestedingen per bezoeker

Omzet FY26 - Horeca - BC 1.0 versus BC 2.1

€m	BC 1.0	BC 2.1	ΔAbs	Δ %
Zakelijk segment	11.1	9.7	(1.5)	(13%)
Drinken (incl. supporters home + MIVA)				
Eten				
Thema kamer (bier en bitterballen) A				
Thema kamer (bufferarrangement) A				
Thema kamer (bier en bitterballen) B				
Thema kamer (bufferarrangement) B				
Spelers lounge				
Media				
Aandeelhouderskamer				
Supporter zone				
Publiekscatering	20.3	17.5	(2.8)	(14%)
Overige horeca	9.5	0.8	(8.7)	(92%)
Vergaderingen & evenementen	7.9	8.1	0.2	2%
Totaal	48.9	36.1	(12.8)	(26%)
Impact uitbesteding				
Thema kamer (bier en bitterballen) A				
Thema kamer (bufferarrangement) A				
Thema kamer (bier en bitterballen) B				
Thema kamer (bufferarrangement) B				
Supporter zone				
Overige horeca				
Totaal	14.0	3.2	(10.8)	

Analyse horeca (vervolgd)

Publiekscatering

- De publiekscatering is gedaald met €2.8m doordat geen omzet is meegenomen voor de 'Thema kamers' omdat deze horeca activiteiten zijn uitbesteed aan derden.
- De omzet uit publiekscatering is bepaald op basis van het aantal events, een gemiddeld aantal bezoekers per event, en de verwachte besteding per bezoeker.
- De verwachte besteding per bezoeker in BC 2.1 is bijgesteld. Dit is gebaseerd op de analyse van ISG die zich daarbij heeft gebaseerd op ervaring, in combinatie met een analyse van het ontwerp, verkeersstroom analyses, en benchmark studies. Tevens is een onderscheid gemaakt tussen de verschillende evenementen en een aantal specifieke catering locaties/types.
- Daarnaast is voor de Concourse een supporter zone opgenomen die door het Stadion op wedstrijddagen zal worden geëxploiteerd. De geschatte inkomsten hiervoor waren niet opgenomen in BC 1.0.
- Tenslotte zijn op basis van een interne validatie van Feyenoord BVO de no-show percentages voor de vriendschappelijke wedstrijden en bekerwedstrijden naar boven bijgesteld.

Overige opmerkingen

- Overige horeca daalt door de uitbesteding van horeca activiteiten zoals hiervoor beschreven. In plaats daarvan zijn verhuuropbrengsten van de betreffende locaties opgenomen gebaseerd op een residuele huurberekening opgesteld door Stadion Feijenoord.
- Opbrengsten uit vergaderingen & evenementen zijn €197k hoger begroot op basis van voortschrijdend inzicht n.a.v. de huidige vraag voor deze activiteiten.
- De 'Correctie voor omzet belevingsrechten' betreft de correctie voor de horeca omzet voor 'VadM' op basis van het aantal Business Units en Business Seats.

Brutomarge | Kostprijs omzet

Kostprijs omzet daalt door de uitbesteding van bepaalde horeca activiteiten, inkoopkortingen die niet in BC 1.0 waren meegenomen en merchandising die in BC 2.1 bij BVO Feyenoord is ondergebracht

Bruto marge FY26 - BC 1.0 versus BC 2.1

€m	BC 1.0	BC 2.1	Δ Abs	Δ %
Omzet	120.2	107.5	(12.7)	(11%)
Afdrachten KNVB	(1.7)	(1.7)	0.1	(4%)
Verkoopkosten				
Kostprijs Zakelijk segment				
Kostprijs Publiekscatering				
Kostprijs Partijomzet				
Overige kostprijs				
Inkoopkosten horeca				
Personeelskosten Zakelijk segment				
Personeelskosten Publiekscatering				
Personeelskosten Partijomzet				
Overige personeelskosten				
Personeelskosten horeca				
Kostprijs omzet	(27.2)	(15.0)	12.2	(45%)
Bruto marge	93.0	92.5	(0.5)	(1%)
<u>Als % van de totale omzet</u>				
Afdrachten KNVB	(1.5%)	(1.6%)	(0.1%)	n/a
Verkoopkosten				
Kostprijs omzet	(22.6%)	(14.0%)	8.6%	n/a
Bruto marge	77.4%	86.0%	8.6%	n/a
Omzet horeca	48.9	36.1	(12.8)	(26%)
Bruto marge horeca	25.4	23.3	(2.1)	(8%)
<u>Als % van de horeca omzet</u>				
Inkoopkosten horeca				
Personeelskosten horeca				
Bruto marge horeca	52.0%	64.7%	12.8%	n/a

Analyse kostprijs omzet

- De daling van de kostprijs omzet met €12.2m is met name gerelateerd aan de uitbesteding van horeca activiteiten (Thema kamers en restaurants). Hierdoor zijn de bijbehorende inkoop- en personeelskosten komen te vervallen.
- De kostprijs omzet betreft de kosten voor de KNVB heffingen, huur van LED-boardings en horeca inkoopkosten.
- Jaarlijks dient 7.4% van de omzet uit niet-zakelijke kaartverkoop (€22.7m in BC 2.1) aan de KNVB te worden afgedragen. De systematiek in BC 2.1 is gelijk aan die van BC 1.0.
- De verkoopkosten betreffen kosten voor o.a. marketing, relatiebeheer en de huur van LED-boards. Deze kosten dalen met name omdat de merchandising voor supportersclubs bij BVO Feyenoord blijft en in BC 1.0 was meegenomen.
- De daling van de verkoopkosten is veroorzaakt doordat de merchandising in BC 2.1 bij BVO blijft terwijl dit in BC 1.0 mee was genomen als activiteiten van het nieuwe stadion.

Brutomarge | Brutomarge horeca

De brutomarge voor horeca activiteiten, als percentage van de omzet, neemt in BC 2.1 toe, met name doordat in BC 1.0 geen rekening was gehouden met inkoopkortingen die in de huidige situatie wel worden ontvangen

Bruto marge FY26 - Horeca - BC 1.0 versus BC 2.1

€m	Omzet		Kostprijs omzet		Personeelskosten		Bruto marge		Kostprijs omzet %		Personeelsk. %		Bruto marge %	
	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1
Zakelijk segment	11.1	9.7												
Publiekscatering	20.3	17.5												
Overige horeca	9.5	0.8												
Vergaderingen & evenementen	7.9	8.1												
Totaal	48.9	36.1					25.4	23.3					52%	65%

Analyse bruto marge horeca

- De totale brutomarge als percentage van de omzet stijgt met name doordat in BC 1.0 geen rekening was gehouden met inkoopkortingen terwijl dit in de praktijk wel wordt ontvangen. In BC 2.1 is daarom op basis van ervaringscijfers een inkoopkorting in BC 2.1 verwerkt voor publiekscatering het zakelijke segment en vergaderingen & evenementen.
- De personeelskosten in de tabel zijn alleen gerelateerd aan de horeca activiteiten. De overige (algemene) personeelskosten zijn in de operationele kosten opgenomen.

Zakelijk segment

- Onder zakelijk segment is de horeca omzet opgenomen van de Business Units en Business Seats. Hiervoor is, voor zover arrangementen niet in de prijs van een unit of seat zijn meegenomen, net als in BC 1.0 uitgegaan van het aantal bezoekers per event en de gemiddelde besteding per bezoeker.
- Zakelijk segment opbrengsten in BC 2.1 zijn lager begroot doordat het verwachte aantal verkochte hospitality-pakketten, dat gekoppeld is aan de verschillende zakelijke arrangementen, naar beneden is bijgesteld. Wel worden de pakketten tegen een hogere prijs afgezet als gevolg van de aanpassing van de zakelijke seating segmenten. De wijziging wordt onderbouwd door ISG, waarin de vraag naar duurdere seats, units en daarmee ook de hospitality-pakketten wordt benadrukt.
- Het brutomarge-percentage stijgt en de kostprijs omzet als percentage van de omzet daalt met name door de hiervoor beschreven inkoopkorting die in BC 2.1 is opgenomen.
- De personeelskosten als percentage van de omzet is vergelijkbaar met BC 1.0.

Brutomarge | Brutomarge horeca

De brutomarge voor horeca activiteiten, als percentage van de omzet, neemt in BC 2.1 toe, met name doordat in BC 1.0 geen rekening was gehouden met inkoopkortingen die in de huidige situatie wel worden ontvangen

Bruto marge FY26 - Horeca - BC 1.0 versus BC 2.1

€m	Omzet		Kostprijs omzet		Personeelskosten		Bruto marge		Kostprijs omzet %		Personeelsk. %		Bruto marge %	
	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1
Zakelijk segment	11.1	9.7												
Drinken (incl. supporters home + MIVA)														
Eten														
Thema kamer (bier en bitterballen) A														
Thema kamer (bufferarrangement) A														
Thema kamer (bier en bitterballen) B														
Thema kamer (bufferarrangement) B														
Spelers lounge														
Media														
Aandeelhouderskamer														
Supporter zone														
Rabat														
Publiekscatering	20.3	17.5												
Overige horeca	9.5	0.8												
Vergaderingen & evenementen	7.9	8.1												
Totaal	48.9	36.1					25.4	23.3					52%	65%

Analyse bruto marge horeca (vervolgd)

publiekscatering en overige horeca

- De omzet publiekscatering en 'Overige horeca' daalt door de eerder beschreven uitbesteding van 'Thema kamers' en 'Restaurants'. Daarnaast is omzet voor een supporter zone op de Concourse opgenomen die op wedstrijddagen door het Stadion wordt geëxploiteerd.
- Het brutomarge-percentage stijgt en de kostprijs omzet als percentage van de omzet daalt met name door de hiervoor beschreven inkoopkorting die in BC 2.1 is opgenomen.

Vergadering & evenementen

- De omzet voor vergadering & evenementen is gestegen met €0.2m, met name als gevolg van voortschrijdend inzicht in de vraag naar deze diensten op basis van het huidige aanbod in en rondom het huidige stadion. De personeelskosten worden berekend op basis van een percentage van de horeca component van de omzet, dat percentage is ongewijzigd. Ten opzichte van de totale omzet op vergaderingen en evenementen is het percentage personeelskosten gedaald omdat hierin ook huuropbrengsten zijn opgenomen.

Operationele kosten

Inleiding

Samenvatting

Algemeen

Financiële resultaten

Brutomarge

Operationele kosten

Bouw- en onderhoudskosten

Financiering

Rendement

Scenario Analyses

Bijlagen

Operationele kosten | Overzicht

In BC 2.1 zijn operationele kosten €4.6m hoger op basis van een nadere analyse en onderbouwing van deze kosten alsmede een hogere vergoeding voor BVO Feyenoord

Operationele kosten FY 26 - BC 1.0 vs BC 2.1

€m	BC 1.0	BC 2.1	Δ Abs	Δ %
Salarissen en werkgeverslasten				
Overige personeelskosten				
Personeelskosten				
Huisvestingskosten				
Schoonmaakkosten				
Onderhoudskosten				
Overige horeca kosten				
Erfpacht bestaande grond	(2.1)	(2.2)	(0.1)	3%
Algemene operationele kosten				
Operationele kosten wedstrijden en evenementen				
Marketing en representatie kosten				
Parkeerkosten				
Overige bedrijfskosten				
BTW verliezen				
Erfpacht landaanw inning				
Vergoeding voor BVO Feyenoord	(23.1)	(25.4)	(2.2)	n/a
Overige operationele kosten				
Totaal	(56.4)	(61.0)	(4.6)	8%
<u>Als % van de omzet</u>				
Personeelskosten				
Overige operationele kosten				
Totaal	(46.9%)	(56.8%)		
# FTE	132	130		
Salarissen en werkgeverslasten per FTE (€000)				
Personeelskosten per FTE (€000)				

Analyse operationele kosten

Personeelskosten

- Op basis van het personeelsbestand van het huidige stadion en dat van BVO Feyenoord, is een personeelsbegroting gemaakt voor het nieuwe stadion. Daarin is een totaal van 130 FTE opgenomen ten opzichte van 132 FTE in BC 1.0.
- De gemiddelde salariskosten per FTE dalen in BC 2.1 ten opzichte van BC 1.0 als gevolg van een meer gedetailleerde uitwerking gebaseerd op het salarishuis van Stadion Feijenoord en de BVO Feyenoord (waar dat relevant is).
- In BC 2.1 is een bedrag voor overige personeelskosten opgenomen voor bijvoorbeeld uitzendkrachten, opleidingskosten, werving en selectie, bedrijfskleding en personeelsactiviteiten. In BC 1.0 zijn deze kosten deels in salarissen en werkgeverslasten opgenomen.

Overige operationele kosten

- Onderhoudskosten in BC 2.1 zijn lager dan BC 1.0. Deze kosten zijn opgebouwd uit onderhoud van het veld/terrein, correctief en preventief onderhoud aan het stadion en kosten voor kleine vervangingen. De post veld/terrein is begroot door Stadion Feijenoord zelf, op basis van de ervaringen met het veld in De Kuip. Voor de overige posten is de MJOB van IGG gebruikt dat is gebaseerd op de meest actuele ontwerpgegevens.
- De 'erfpacht huidige grond' betreft de jaarlijkse erfpachtcanon gerelateerd aan de erfpachtovereenkomst tussen Nieuw Stadion en de gemeente die nog wordt opgesteld.
- De algemene operationele kosten dalen. Deze kosten betreffen ICT, bankkosten, accounting en advies, en waren voor BC 1.0 slechts globaal ingeschat. Voor BC 2.1 heeft Stadion Feijenoord een bottom-up analyse gemaakt. Tevens zijn bepaalde posten verschoven.
- 'Operationele kosten wedstrijden en evenementen' betreffen vooral beveiligingskosten en stijgen vanwege match & event kosten. In BC 1.0 waren deze kosten deels in de algemene operationele kosten opgenomen.

Operationele kosten | Overzicht

De structuur van de vergoeding aan BVO Feyenoord is aangepast ten opzichte van BC 1.0 waardoor in BC 2.1 een hoger bedrag is opgenomen

Operationele kosten FY 26 - BC 1.0 vs BC 2.1

€m	BC 1.0	BC 2.1	Δ Abs	Δ %
Salarissen en werkgeverslasten				
Overige personeelskosten				
Personeelskosten				
Huisvestingskosten				
Schoonmaakkosten				
Onderhoudskosten				
Overige horeca kosten				
Erfpacht bestaande grond	(2.1)	(2.2)	(0.1)	3%
Algemene operationele kosten				
Operationele kosten w edstrijden en evenementen				
Marketing en representatie kosten				
Parkeerkosten				
Overige bedrijfskosten				
BTW verliezen				
Erfpacht landaanw inning				
Vergoeding voor BVO Feyenoord	(23.1)	(25.4)	(2.2)	n/a
Overige operationele kosten				
Totaal	(56.4)	(61.0)	(4.6)	8%
<u>Als % van de omzet</u>				
Personeelskosten				
Overige operationele kosten				
Totaal	(46.9%)	(56.8%)		
# FTE	132	130		
Salarissen en werkgeverslasten per FTE (€000)				
Personeelskosten per FTE (€000)				

Analyse operationele kosten (vervolgd)

- Marketing en representatie kosten stijgen in BC 2.1 vanwege een grotere verwachte inzet op de marketing voor verkoop zakelijke stoelen.
- De gestegen 'Overige bedrijfskosten' zien op kosten voor rondleidingen die in BC 1.0 in die in BC 1.0 per saldo onder die categorie in de netto-omzet waren verwerkt.
- 'Erfpacht landaanwinning' betreft de erfpachtcanon voor het waterperceel dat nodig is voor het bouwen van het nieuwe stadion. Het project van de landaanwinning zal voor rekening en risico van een nog op te richten stichting die los staat van Nieuw Stadion worden uitgevoerd. Hiertoe zal zij een overeenkomst aangaan met een aanneemcombinatie (baggeraar), die voor financial close zal moeten worden beoordeeld. Het project wordt volledig met vreemd vermogen gefinancierd. De Gemeente Rotterdam zal het waterperceel verwerven en vervolgens in erfpacht uitgeven aan de stichting die deze verpacht aan Nieuw Stadion.
- Ten aanzien van de vergoeding voor de BVO merken we het volgende op:
 - In BC 1.0 bestond deze vergoeding uit een vast bedrag van €17.5m en een variabel bedrag (via de Service VOF) van c. €5.6m op basis van het resultaat verwacht voor het eerste operationele jaar volgens die business case. De vergoeding voor de BVO Feyenoord is gestegen op basis van de nieuwe structuur.
 - In BC 2.1 is sprake van een basisvergoeding van €25m. Afhankelijk van het operationele resultaat kan de vergoeding aan de BVO variëren op grond van een bandbreedte systematiek die wordt overeengekomen met de financiers en de aandeelhouders. De vergoeding aan de BVO kent in alle gevallen een bodemwaarde van €17.5m die jaarlijks wordt geïndexeerd en om de 5 jaar met €0.5m wordt verhoogd.
 - De vergelijking van de vergoeding voor de BVO tussen BC 2.1 en BC 1.0 over de periode van 25 jaar is opgenomen in Bijlage 4.



Bouw- en onderhoudskosten

Inleiding

Samenvatting

Algemeen

Financiële resultaten

Brutomarge

Operationele kosten

Bouw- en onderhoudskosten

Financiering

Rendement

Scenario Analyses

Bijlagen

Bouw- en onderhoudskosten | Bouwkosten

De verwachte bouwkosten (incl. financieringslasten) zijn gestegen naar €441m (BC 1.0: €426m). IGG heeft de bouwkosten, onderhoudskosten en periodieke investeringen beoordeeld op basis van het definitieve ontwerp

Bouwkosten - BC 1.0 vs BC 2.1

€m	BC 1.0	BC 2.1
Gebouw en	392.5	
Indirecte bouw kosten		
Installaties		
Fit-out		
Project ontw ikkelingskosten		
Additionele bouw kosten		
Terrein		
Risico reservering		
Vaste inrichting en faciliteiten		
Overige gebouw en op het terrein		
Additionele kosten		
Subtotaal - directe bouwkosten	392.5	400.6
Afsluit- en financieringskosten (gedurende constructieperiode)	27.2	32.9
Erfpacht bestaande grond (gedurende constructieperiode)	6.3	7.0
Totaal	426.0	440.5

Bouwkosten niet in BC 2.1

€m	
Overkluizing (in demarcatie STIGAM)	
Landaanwinning	
Fit-out (horeca outsourcing)	
ESCO	
Totaal	

Bouwkosten

- De bouwkosten in BC 1.0 zijn gebaseerd op een schetsontwerp. In BC 2.1 zijn deze kosten uitgewerkt op basis van het definitieve ontwerp. Hierdoor is een vergelijking met BC 1.0 alleen op het abstractieniveau mogelijk waarop in BC 1.0 de kosten zijn gespecificeerd (refereer naar bijlage A5 voor de details van BC 1.0).
- De bouwkosten zijn in BC 2.1 gestegen van €392m naar €401m. Daarnaast nemen de financieringslasten voor de constructieperiode toe van €27m naar €33m.
 - De bouwkosten van €392m in de Haalbaarheidsstudie bestonden uit de oorspronkelijke inschatting van €365m verhoogd met €27m voor inflatie, ervan uitgaande dat de bouw in 2023 zou zijn afgerond;
 - De financieringskosten van €33m in BC 2.1 zijn gebaseerd op de constructielening van €223m, vergeleken met €27m gerelateerd aan de coupon op de preferente aandelen.
- Bouwadviesbureau IGG heeft de bouwkosten, onderhoudskosten en investeringen in detail uitgewerkt op basis van het definitieve ontwerp. Tevens is in de bouwkosten van €401m een buffer voor eventuele tegenvallers opgenomen. Dit was in BC 1.0 ook het geval. Daarnaast zijn in de bouwkosten in BC 2.1 plankosten opgenomen (o.a. project ontwikkelkosten) die volgens Stadion Feijenoord relatief vast zijn. Wij hebben de bouwkosten vergeleken met de raming van IGG en geen afwijkingen geconstateerd. Wij hebben geen inhoudelijke toets uitgevoerd op de volledigheid dan wel de marktconformiteit van deze raming.
- In BC 2.1 zijn bepaalde items niet (meer) in de financiële scope van de bouw meegenomen. Dit is in de tabel linksonder gespecificeerd:
 - In de demarcatie is de 'overkluizing' van het spoor financieel ondergebracht bij de grondexploitatie door STIGAM. Alhoewel opgenomen in het definitief ontwerp vormen de bouwkosten geen onderdeel van BC 2.1 maar worden door STIGAM gefinancierd.
 - Daarnaast zijn landaanwinning (zie p.38), een gedeelte van de horeca fit-out (vanwege uitbesteding aan derden) en de energievoorziening ('ESCO') niet (meer) in de scope van de bouw meegenomen en dus ook niet opgenomen in de bouwkosten van €401m.

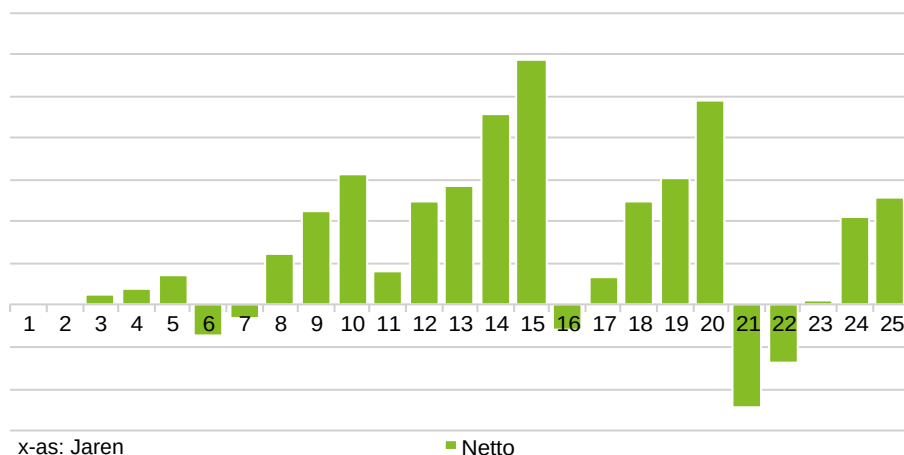
Bouw- en onderhoudskosten | Onderhoudskosten

De onderhoudskosten hebben betrekking op regulier onderhoud. Op basis van de nadere uitwerking door IGG dalen deze kosten in BC 2.1 met €32m voor de periode tot en met FY50 ten opzichte van BC 1.0

Onderhoudskosten - BC 1.0 vs BC 2.1

€m	BC 1.0	BC 2.1	Δ Abs	Δ %
Corrigerend onderhoud	10.8			
Correctief onderhoud	34.0			
Kleine vervangingsinvesteringen	30.6			
Onderhoud terrein	8.0			
Additioneel onderhoud	19.5			
Totaal	102.9	70.8	(32.1)	(31%)
Investeringsen (cash-out)				
Corrigerend onderhoud	10.8			
Correctief onderhoud	34.0			
Kleine vervangingsinvesteringen	30.6			
Onderhoud terrein	8.0			
Additioneel onderhoud	19.5			
Totaal	102.9	68.3	(34.6)	(34%)

Reservering onderhoudskosten



Analyse onderhoudskosten

- IGG heeft op basis van het definitieve ontwerp de MJOB opgesteld waarin zij de onderhoudskosten en periodiek groot onderhoud ('investeringsen') in detail per jaar heeft onderbouwd. De onderhoudskosten in BC 1.0 waren niet op dezelfde manier als in BC 2.1 gespecificeerd, en daardoor is de vergelijking daarmee niet mogelijk.
- In de tabel hiernaast is aangegeven hoe de totale verwachte onderhoudskosten zich voor de 25-jarige periode in BC 2.1 verhouden tot BC 1.0. Hieruit blijkt dat deze uitgaven met ruim €32m dalen.
- De omvang van het stadion is kleiner dan in BC 1.0 hetgeen de onderhoudskosten verlaagt. Daarnaast zijn de volgende aanpassingen gemaakt:
 - In BC 1.0 was een 'stelpost' opgenomen die op basis van de MJOB niet langer nodig is;
 - In BC 1.0 was een bedrag van kleine vervangingsinvesteringen opgenomen dat, op basis van de werkzaamheden van IGG, in de investeringen is meegenomen en geen onderdeel meer is van de onderhoudskosten.
- De figuur geeft het cumulatief saldo weer van de reservering van de onderhoudskosten op basis van de MJOB en de planning van daadwerkelijke uitgaven. In totaal wordt over de looptijd van de business case meer gereserveerd dan het totaal aan begrote onderhoudskosten. Daardoor kunnen sporadische tekorten in enig jaar worden afgedekt met de reservering voor groot onderhoud, en in direct daarop volgende jaren weer terugvloeien naar die reservering. Op basis van de analyse van de investeringsreserve voor groot onderhoud is daar voldoende ruimte voor (zie volgende bladzijde).

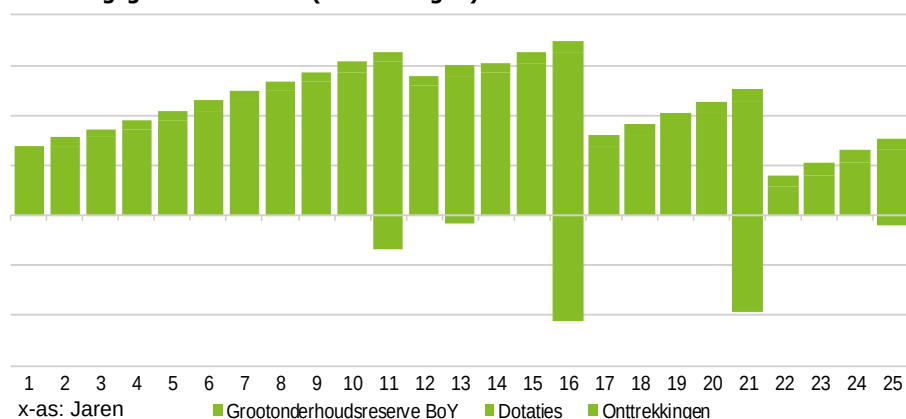
Bouw- en onderhoudskosten | Investerings

De investeringen voor groot onderhoud zijn net als de onderhoudskosten in detail door IGG uitgewerkt en dalen van €88m in BC 1.0 naar €51m in BC 2.1

Voorziening grootonderhoud - BC 1.0 vs BC 2.1

€m	BC 1.0	BC 2.1	Δ Abs	Δ %
Voorziening grootonderhoud	50.1	64.3	14.3	29%
<u>Investerings (cash-out)</u>				
Installaties				
Inboedel				
Totaal	88.5	50.9	(37.6)	(42%)

Voorziening grootonderhoud (investerings) BC 2.1



Analyse investeringen

- De totale dotaties aan de reservering voor de periode van 25 jaar stijgen van €50m in BC 1.0 naar €64m in BC 2.1.
- De investeringen zijn net als de onderhoudskosten door IGG in de MJOB in detail uitgewerkt op basis van het definitieve ontwerp en maken geen onderdeel uit van het operationele resultaat maar zijn apart meegenomen in de waterval, voordat aan de verplichtingen op de achtergestelde lening (en de posten daarna zoals de uitkering aan aandeelhouders) wordt voldaan.
- De investeringen in BC 2.1 zijn gesplitst in periodieke 'instandhoudingsinvesteringen' en upgrades. Deze upgrades zijn op initiatief van Nieuw Stadion zelf toegevoegd als aanvullende 'discretionaire' post van €5m ("geïndexeerd").
- In het eerste jaar is in de waterval een 'dotatie' opgenomen als eerste reservering voor periodieke investeringen. Daarnaast wordt jaarlijks een bedrag (geïndexeerd) gedoteerd.
- De figuur geeft het cumulatief saldo weer van de reservering voor investeringen op basis van de MJOB en de planning van daadwerkelijke uitgaven. Op basis hiervan is de reservering afdoende voor het doen van de uitgaven en het opvangen van de (beperkte) tekorten in de reservering voor onderhoudskosten (zie vorige bladzijde).



Financiering

Inleiding

Samenvatting

Algemeen

Financiële resultaten

Brutomarge

Operationele kosten

Bouw- en onderhoudskosten

Financiering

Rendement

Scenario Analyses

Bijlagen

Financiering | Overzicht

De financieringsstructuur in BC 2.1 is aangepast aan de laatste inzichten en verwachtingen. De definitieve voorwaarden zullen op financial close moeten worden beoordeeld

Financiering - BC 1.0 vs BC 2.1

€m	Bouwperiode*		Operat. Periode*	
	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1
<u>Eigen vermogen / Garantievermogen</u>				
Gemeente Rotterdam	40.0	40.0	40.0	40.0
Vrienden aan de Maas	-	40.0	-	40.0
Stadion Feijenoord N.V.	-	13.0	-	13.0
Preferente aandelen	100.0	-	100.0	-
Subtotaal eigen vermogen	140.0	93.0	140.0	93.0
Junior debt	-	70.0	-	70.0
Overige participaties	50.5	30.0	50.5	30.0
Stichting de Verre Bergen	-	24.5	-	24.5
Subtotaal garantievermogen	50.5	124.5	50.5	124.5
<u>Vreemd vermogen</u>				
StadCo constructielening	235.5	223.0	-	-
Take-out financiering	-	-	223.7	235.8
Subtotaal vreemd vermogen	235.5	223.0	223.7	235.8
Totaal	426.0	440.5	414.2	453.3
<i>Vreemd vermogen / Totaal vermogen</i>	<i>55%</i>	<i>51%</i>	<i>54%</i>	<i>52%</i>
<i>Eigen verm. gemeente als % van totaal eigen verm.**</i>	<i>44%</i>	<i>33%</i>	<i>44%</i>	<i>33%</i>
<i>Max ratio vreemd verm. / EBITDA bij start exploitatie</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>5.4</i>	<i>9.6</i>

*Opgenomen bedragen geven totale contributie weer per financieringsvorm over de gehele periode en dit sluit dus niet aan met de EoY bedragen zoals opgenomen in de jaarlijkse balanssen

**Ratio berekend als Eigen vermogen Gemeente Rotterdam / (Subtotaal eigen vermogen + Overige participaties)

Financiering

- In BC 2.1 zijn de laatste inzichten ten aanzien van de financiering verwerkt (LOI, termsheet, etc.). Naar wij begrijpen zullen op financial close definitieve afspraken rondom bouwkosten en financieringsvoorwaarden zijn gemaakt. Wij adviseren u dit voor financial close te beoordelen.
- In BC 2.1 verstrekt de Gemeente Rotterdam net als in BC 1.0 (maximaal) €40m aan eigen vermogen. Door de aanpassingen in BC 2.1 daalt het belang van de Gemeente Rotterdam van 44% in BC 1.0 naar 33%.
- In bijlage A6 zijn de financieringsvoorwaarden van BC 2.1 ten opzichte van BC 1.0 opgenomen. De wijzigingen in de financieringsstructuur zijn:
 - VadM en Stadion Feijenoord N.V. investeren €40m respectievelijk €13m (de bijdrage van VadM is nog niet geformaliseerd).
 - De preferente aandelen van €100m zijn vervangen door een achtergestelde lening van €70m:
 - Evenals de preferente aandelen kent de junior debt geen reguliere aflossingsplicht;
 - De interest op de junior debt is achtergesteld, net als de coupon van de preferente aandelen was;
 - De verstrekker van de junior debt kan niet zelfstandig tot opeising van de lening dan wel gebruikmaking van gestelde zekerheden overgaan.
 - 'Overige participaties' van €30m betreft overige participaties waarvoor op dit moment voorstellen van derden geëvalueerd. De uitgifte ervan zal tijdens de bouw van het stadion plaatsvinden. Ter dekking van de periode tussen financial close en het ter beschikking komen van de inbreng uit hoofde van deze participaties zal een achtergestelde garantiefaciliteit van €30m worden aangetrokken. Naar verwachting is deze garantiefaciliteit vanaf financial close beschikbaar indien en voor zover niet (tijdig) in de financieringsbehoefte kan worden voorzien. Het voorstel voor deze garantiefaciliteit wordt op dit moment geëvalueerd.
 - Stichting de Verre Bergen brengt €24.5m in ruil voor zitplaatsrechten in het 'Vak op Zuid' voor de komende 100 jaar. Er is een termsheet getekend en in het eerste kwartaal van 2021 is een eerste conceptovereenkomst uitgewerkt.

Financiering | Overzicht

De achtergestelde lening, overige participaties en bijdrage van Stichting de Verre Bergen worden vanwege het achtergestelde karakter daarvan door Stadion Feijenoord gerekend tot het 'garantievermogen'

Financiering - BC 1.0 vs BC 2.1

€m	Bouwperiode*		Operat. Periode*	
	BC 1.0	BC 2.1	BC 1.0	BC 2.1
<u>Eigen vermogen / Garantievermogen</u>				
Gemeente Rotterdam	40.0	40.0	40.0	40.0
Vrienden aan de Maas	-	40.0	-	40.0
Stadion Feijenoord N.V.	-	13.0	-	13.0
Preferente aandelen	100.0	-	100.0	-
Subtotaal eigen vermogen	140.0	93.0	140.0	93.0
Junior debt	-	70.0	-	70.0
Overige participaties	50.5	30.0	50.5	30.0
Stichting de Verre Bergen	-	24.5	-	24.5
Subtotaal garantievermogen	50.5	124.5	50.5	124.5
<u>Vreemd vermogen</u>				
StadCo constructielening	235.5	223.0	-	-
Take-out financiering	-	-	223.7	235.8
Subtotaal vreemd vermogen	235.5	223.0	223.7	235.8
Totaal	426.0	440.5	414.2	453.3
<i>Vreemd vermogen / Totaal vermogen</i>	<i>55%</i>	<i>51%</i>	<i>54%</i>	<i>52%</i>
<i>Eigen verm. gemeente als % van totaal eigen verm.**</i>	<i>44%</i>	<i>33%</i>	<i>44%</i>	<i>33%</i>
<i>Max ratio vreemd verm. / EBITDA bij start exploitatie</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>5.4</i>	<i>9.6</i>

*Opgenomen bedragen geven totale contributie weer per financieringsvorm over de gehele periode en dit sluit dus niet aan met de EoY bedragen zoals opgenomen in de jaarlijkse balansen

**Ratio berekend als Eigen vermogen Gemeente Rotterdam / (Subtotaal eigen vermogen + Overige participaties)

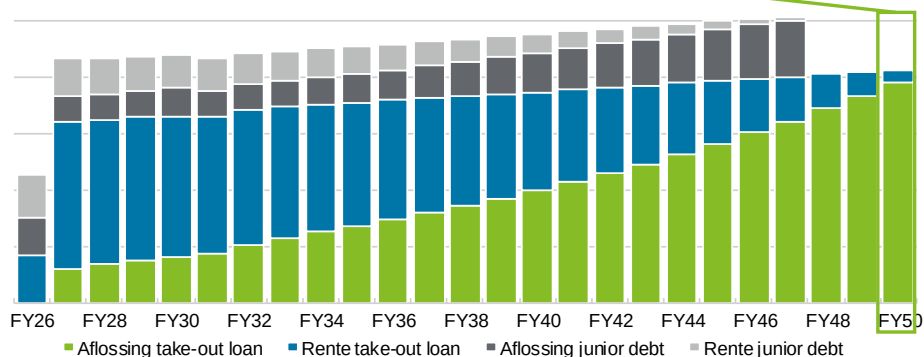
Financiering (vervolgd)

- De aflossingsvorm van de take-out financiering (senior debt), waarmee de constructielening wordt geherfinancierd, is annuïtair in plaats van lineair. Daarnaast bedraagt de looptijd 25 in plaats van 30 jaar. Hierdoor neemt de leverage in eerste instantie toe, en later weer af door kortere looptijd. De financieringsrente van de take-out financiering is in BC 2.1 c.1% hoger dan BC 1.0.
- De achtergestelde (junior) lening, overige participaties en bijdrage van Stichting de Verre Bergen worden vanwege het achtergestelde karakter daarvan door Stadion Feijenoord gerekend tot het 'garantievermogen'. In BC 2.1 stijgt daardoor het totaal van eigen vermogen en garantievermogen van 44% naar 49%. Voor een nadere analyse van de financiële ratio's in het kader van de financieringsstructuur (voorwaarde 9.3) verwijzen wij naar de rapportage Toetsing voorwaarde position paper.
- Ten aanzien van de constructielening en take-out financiering merken wij het volgende op:
 - In januari 2021 heeft GS voor de bancaire constructiefinanciering een zogenaamde 'highly confident letter' afgegeven voor de benodigde €223.0m maar heeft zich niet gecommitteerd. Daarnaast zal GS ook de herfinanciering coördineren. Op basis van de laatste termsheet heeft de constructielening een looptijd 4 jaar (plus 1 jaar na de feitelijke oplevering van de bouw van Nieuw Stadion) en een rente gebaseerd op Euribor en een opslag;
 - In het overzicht hiernaast is totale financiering bij de afronding van de bouw (€223.0m) en bij de start van de operationele periode (€235.8m) gespecificeerd. Het verschil betreft afsluitkosten van €3.5m en een 'Debt Service Reserve Fund' van €9.2m als buffer voor rente- en aflossingsverplichtingen indien de operationele kasstroom en overige beschikbare kasmiddelen in een periode onvoldoende blijken te zijn;
 - Het rentetarief voor de take-out financiering is een indicatieve rente van GS gebaseerd op Euribor en een opslag.
- GS coördineert als 'lead arranger' de financiering sinds 2018. In de huidige structuur is DSCR (EBITDA gecorrigeerd voor variabele BVO vergoeding / take-out financiering) de key ratio die de netto schuld/EBITDA-ratio in de Haalbaarheidsstudie heeft vervangen. De DSCR dient tenminste 1.50 te bedragen om dividend uit te keren.

Financiering | Financieringslasten

In BC 2.1 zijn de cumulatief preferente aandelen (€100m) vervangen door een achtergestelde lening (€70m) waarop rente wordt betaald en moet worden afgelost (50% 'cash sweep') voor zover het resultaat beter is dan in de base case is verwacht

Financieringslasten BC 2.1

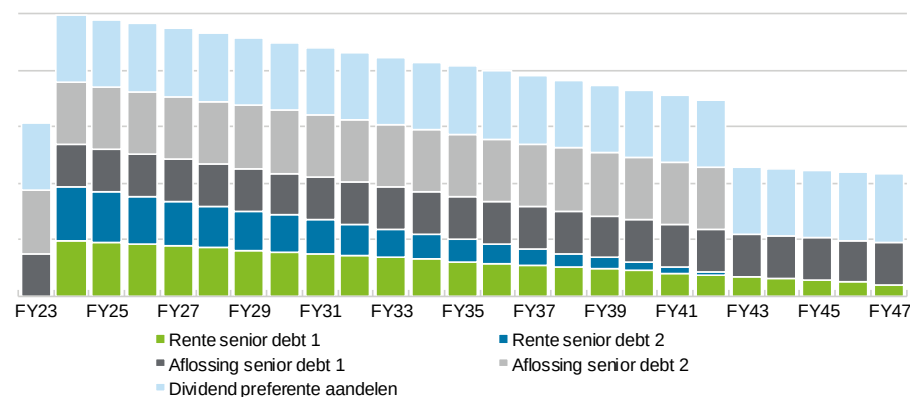


Financieringslasten

Rente en aflossing

- Hiernaast is rente en aflossing voor BC 2.1 en BC 1.0 weergegeven.
- De financieringslasten in BC 1.0 nemen sneller af door de lineaire aflossing van de senior debt service. Daarentegen zijn de leningen in BC 2.1 in FY50 volledig afgelost en neemt de uitkering aan de gemeente, ook doordat de preferente aandelen in BC 1.0 niet aflossen, toe ten opzichte van BC 1.0.
- Bovendien is in BC 1.0 sprake van preferente aandelen die niet aflossen en waarop een coupon van 6% van toepassing was. Deze 'lasten' lopen derhalve in BC 1.0 ook na de periode van 25 jaar door in tegenstelling tot de achtergestelde lening waarop wordt afgelost.

Financieringslasten BC 1.0



Rendement

Inleiding

Samenvatting

Algemeen

Financiële resultaten

Brutomarge

Operationele kosten

Bouw- en onderhoudskosten

Financiering

Rendement

Scenario Analyses

Bijlagen

Rendement | Overzicht

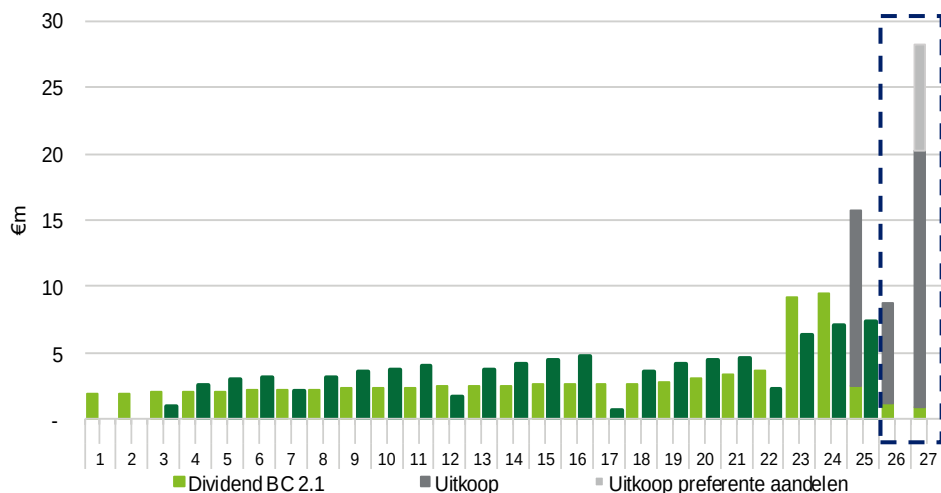
Het totale bedrag aan uitkeringen aan de gemeente over de periode van 25 jaar daalt van €86m in BC 1.0 naar €75m in BC 2.1

Uitkering aan gemeente - BC 1.0 vs BC 2.1

€m	BC 1.0	BC 2.1	Δ Abs	Δ %
Jaar 1 t/m 10	22.5	12.3	(10.3)	(46%)
Jaar 11 t/m 20	35.9	21.5	(14.4)	(40%)
Jaar 21 t/m 25	27.7	41.4	13.7	49%
Totale uitkering aan gemeente	86.2	75.2	(11.0)	(13%)
Eigen vermogen investering	40.0	40.0	-	(0%)
IRR	4.7%	3.4%		

Note: Uitkeringen en IRR zijn over een periode van 25 jaar vanaf start exploitatie

Dividend en uitkoop Gemeente Rotterdam



■ = Dividend in BC 1.0

■ = niet meegenomen in de analyses in dit rapport

Rendement

- In BC 1.0 ontvangt de Gemeente Rotterdam in de eerste twee jaar geen dividend doordat het beschikbare dividend met een jaar vertraging wordt uitgekeerd en in het tweede jaar onvoldoende financiële ruimte beschikbaar is.
- In BC 2.1 zijn de volgende zaken van belang:
 - Het door Nieuw Stadion gerealiseerde resultaat dat beschikbaar is voor uitkering aan de verschaffers van eigen vermogen en aan Feyenoord wordt bepaald op basis van de waterval (zie p.19 waarbij rekening wordt gehouden met de bandbreedtesystematiek);
 - Het rendement van VadM is gemaximeerd op 2% cash rendement per jaar over de inbreng. Voor Stadion Feijenoord is dit gemaximeerd op €0.6m per jaar met 50% inflatiecorrectie (4.62% cash rendement over de inbreng van €13m);
 - De Gemeente Rotterdam (en VadM) ontvangen het dividend op tracking stocks in het vermogen van Stadion Feijenoord dat recht geeft op (hun aandeel in) het resultaat van het Nieuwe Stadion. Daarnaast is specifieke wet- en regelgeving omtrent resultaatuitkering op het niveau van Stadion Feijenoord van belang bijvoorbeeld rondom de toereikendheid van de reserves. Wij hebben hier geen werkzaamheden op verricht.
- In de tabel hiernaast zijn de verwachte uitkeringen (dividend en uitkoop) aan de gemeente voor de totale periode van de business case (25 jaar na start exploitatie) ten opzichte van BC 1.0 gespecificeerd. Het totale bedrag aan uitkeringen voor de gemeente over die periode is gedaald van €86m naar €75m.
- In het IM is IRR voor 27 jaar operatie berekend. Omdat aan het eind van die periode alle leningen naar verwachting zijn afgelost nemen de uitkeringen toe van €15.7m in jaar 25 (inclusief DSRA release €9.2m) naar €28.2m in jaar 27 (in jaar 26 is de afkoop van de erfpacht voor de landaanwinning voor een bedrag van €25.3m opgenomen). De IRR bedraagt in dat geval 4.7%. De cap op het rendement voor de andere aandeelhouders leidt ertoe dat de Gemeente Rotterdam het grootste deel ontvangt.

Rendement | Overzicht

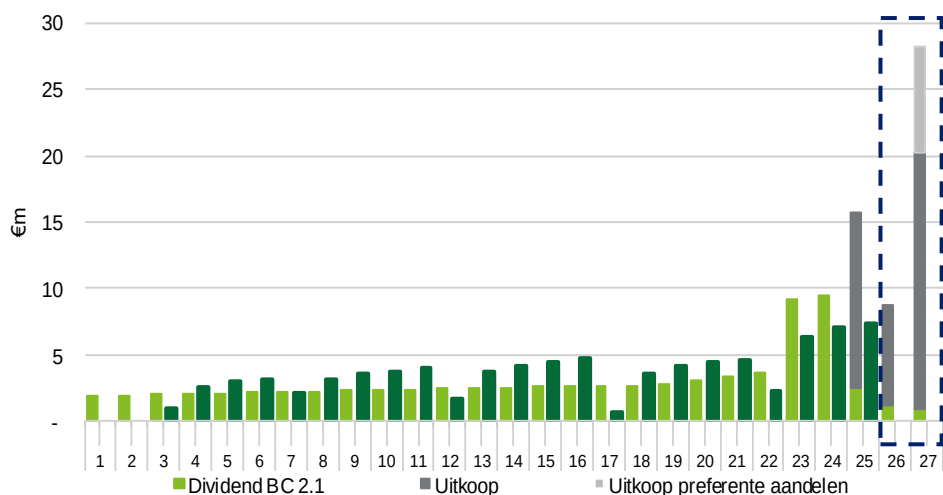
Het rendement (IRR) daalt van 4.7% in BC 1.0 naar 3.4% door het lagere resultaat in BC 2.1 en omdat de uitkeringen in die business case pas later toenemen

Uitkering aan gemeente - BC 1.0 vs BC 2.1

€m	BC 1.0	BC 2.1	Δ Abs	Δ %
Jaar 1 t/m 10	22.5	12.3	(10.3)	(46%)
Jaar 11 t/m 20	35.9	21.5	(14.4)	(40%)
Jaar 21 t/m 25	27.7	41.4	13.7	49%
Totale uitkering aan gemeente	86.2	75.2	(11.0)	(13%)
Eigen vermogen investering	40.0	40.0	-	(0%)
IRR	4.7%	3.4%		

Note: Uitkeringen en IRR zijn over een periode van 25 jaar vanaf start exploitatie

Dividend en uitkoop Gemeente Rotterdam



x-as: Jaren

■ = Dividend in BC 1.0

■ = niet meegenomen in de analyses in dit rapport

Rendement

- In de figuur linksonder is gevisualiseerd hoe de uitkeringen aan de gemeente zich over de tijd in BC 2.1 verhouden tot BC 1.0. Voor deze vergelijking betreft jaar 1 FY26 voor BC 2.1 en FY23 van BC 1.0 (het eerste jaar van operatie):
 - In jaar 1 en jaar 2 werd in BC 1.0 nog geen dividend ontvangen zoals toegelicht op de vorige bladzijde;
 - De uitkeringen in BC 2.1 zijn gedurende het grootste gedeelte van de periode lager dan in BC 1.0. Dit wordt veroorzaakt doordat in BC 2.1 sprake is van een structureel lager resultaat onder meer als gevolg van een negatief effect van wijzigingen in de fiscale regelgeving. Vanaf jaar 23 (FY49) nemen de uitkeringen in BC 2.1 toe doordat de achtergestelde lening is afgelost;
 - De uitkeringen in BC 2.1 betreffen zowel dividend (op eigen vermogen) als de uitkoop van de gemeente. Voor de berekening van het bedrag dat beschikbaar is voor de uitkoop van de gemeente is rekening gehouden met een rendement van 4.7% op het door de gemeente geïnvesteerde vermogen in een bepaald jaar. Op basis hiervan vindt uitkoop van de gemeente plaats vanaf jaar 23 (FY50) en voor een groot deel (€19.3m) in jaar 27.
- Omdat de uitkeringen aan de gemeente pas later in de projectieperiode toenemen daalt de IRR van de business case op basis van een periode van 25 jaar van 4.7% naar 3.4% in BC 2.1.
- Overige opmerkingen:
 - Uit de (voorlopige) financieringsdocumentatie blijkt dat dividend kan worden uitgekeerd voor zover de DSCR hoger is dan 1.5. Bovendien wordt in BC 2.1 een lager operationeel resultaat tot een bedrag van €3m opgevangen door een lagere vergoeding aan de BVO;
 - Specifieke afspraken over uitkeringen voor de verschillende groepen aandeelhouders zijn vastgelegd in de Termsheet Governance Nieuw Stadion. In dezelfde termsheet is tevens een afspraak opgenomen over de bandbreedte systematiek en de exit van de Gemeente Rotterdam.



Scenario Analyses

Inleiding

Samenvatting

Algemeen

Financiële resultaten

Brutomarge

Operationele kosten

Bouw- en onderhoudskosten

Financiering

Rendement

Scenario Analyses

Bijlagen

Scenario Analyses | Introductie

De scenario analyses uit de Haalbaarheidsstudie zijn herhaald waarbij de assumpties uit BC 2.1 als uitgangspunt zijn gehanteerd. Daarnaast is de gevoeligheid van het rendement voor EBITDA afwijkingen geanalyseerd

Scenario analyse	BC	Periode	Haalbaarheidsstudie
EBITDA sensitiviteit	2.1	25 jaar	-
A, B, C, perfect storm ('PS')	1.0 2.1	FY27	✓
Effect per assumptie BC naar perfect storm	1.0 2.1	FY27	✓
Bouwkosten sensitiviteit	1.0 2.1	FY27	✓
Rente sensitiviteit senior debt	1.0 2.1	FY27	✓
Rente sensitiviteit junior debt	1.0 2.1	FY27	✓

Scenario analyse

- Als onderdeel van onze analyse van het rendement en risicoprofiel van BC 2.1 ten opzichte van BC 1.0 hebben wij verschillende scenario analyses verricht (refereer naar tabel hierboven).
- In deze scenario analyses (behalve EBITDA sensitiviteit) zijn wij uitgegaan van de scenario's in de Haalbaarheidsstudie aangezien die aan de gemeentelijke position paper (en de voorwaardelijke commitment van de gemeente) ten grondslag ligt.
- Elk scenario laat de uitkomst voor één jaar (FY27) zien. Dit is in lijn met de Haalbaarheidsstudie wordt er daarmee vanuit gegaan dat deze uitkomst voor het betreffende scenario ook voor de jaren daarna van toepassing is.

Scenario analyse (vervolgd)

- De uitkomsten zijn gebaseerd op de waterval waarbij, naast de wijzigingen in de financieringsstructuur rekening is gehouden met de afgesproken bandbreedtes hetgeen niet het geval was in BC 1.0.

EBITDA sensitiviteit

- De analyse laat de impact op IRR en de uitkeringen aan de gemeente zien op basis van een structurele verlaging of verhoging van de base case EBITDA voor een periode van 25 jaar.

A, B, C, perfect storm ('PS') en effect per scenario

- A, B, C, en perfect storm zijn scenario's die steeds een verdere verslechtering laten zien. Conform afspraak is deze analyse voor 4 scenario's gedaan. In bijlage A8 is gespecificeerd hoe die zich verhouden tot de Haalbaarheidsstudie.
- Daarnaast hebben wij het effect van de individuele assumpties op de uitkeringen aan de Gemeente Rotterdam ten opzichte van BC 1.0 geanalyseerd.

Bouwkosten

- In deze scenario analyse hebben wij de sensitiviteit voor een verhoging van de bouwkosten geanalyseerd.
- Omdat de definitieve bouwkosten bij financial closing naar verwachting bekend zullen zijn is deze analyse op dat moment mogelijk niet meer relevant.

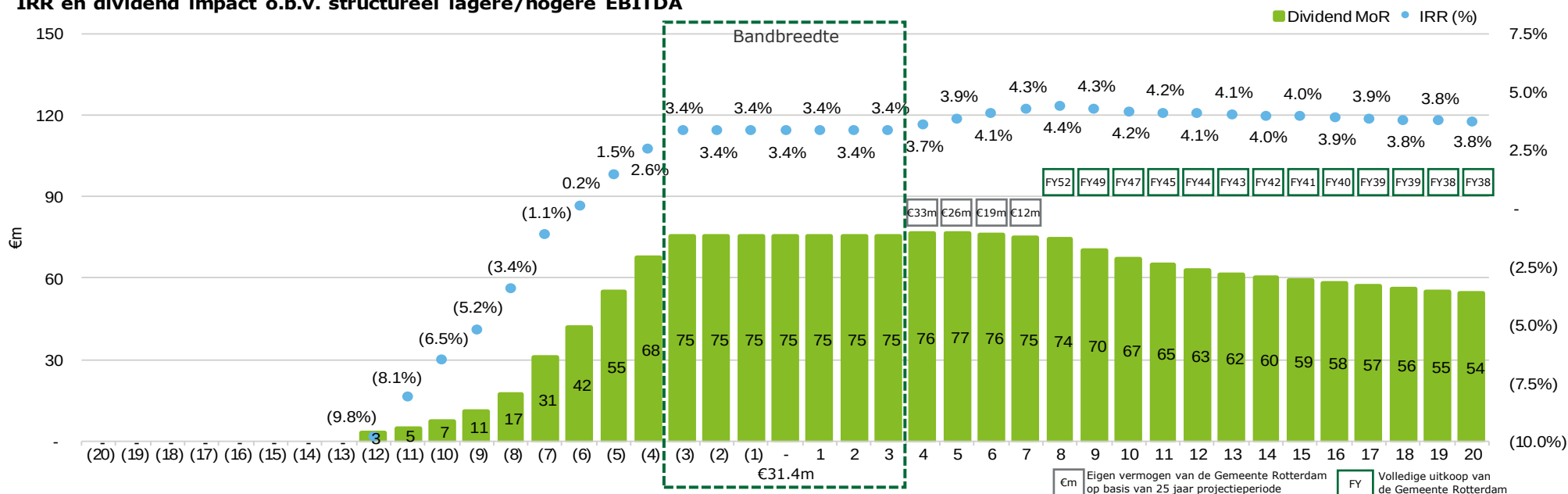
Interest percentage senior en junior debt (achtergestelde lening)

- In deze scenario analyse hebben wij de gevoeligheid voor wijzigingen in het rentepercentage geanalyseerd.
- Deze analyse is relevant voor senior debt. Voor de achtergestelde lening is naar verwachting op financial close een vast rentepercentage afgesproken waardoor dit geen impact meer heeft op het rendement van de business case.

Scenario Analyses | EBITDA sensitiviteit

Uitkeringen en IRR blijven gelijk voor zover EBITDA afwijkingen binnen de bandbreedte van €3m blijven. In geval van een hogere negatieve afwijking dalen de uitkeringen en IRR. Vanaf een €8m hogere EBITDA dalen de uitkeringen en IRR omdat de gemeente in dat geval door de BVO wordt uitgekocht

IRR en dividend impact o.b.v. structureel lagere/hogere EBITDA



EBITDA sensitiviteit BC 2.1

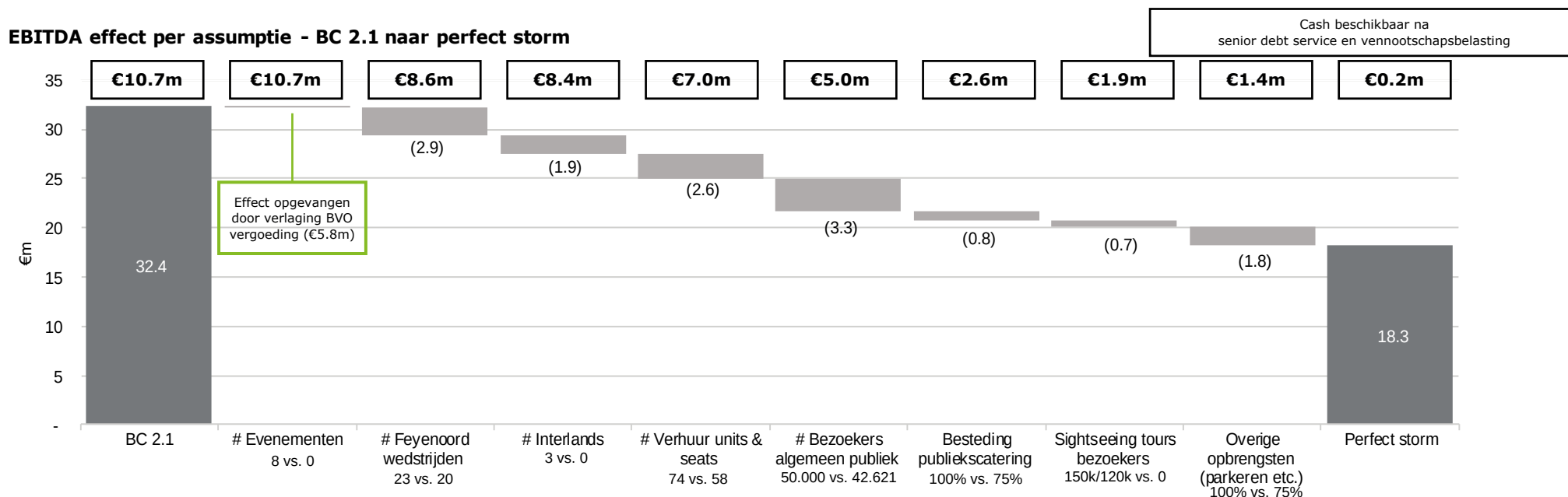
- De grafiek laat de impact op IRR en de uitkering aan de gemeente zien op basis van een structurele verlaging of verhoging van de base case EBITDA voor de periode van 25 jaar.

Analyse

- Binnen de bandbreedte van €3m blijven IRR en de uitkering aan de gemeente gelijk. In geval van een hogere negatieve afwijking daalt IRR wel doordat dan de uitkering aan de gemeente lager wordt. In geval van een €8m hogere EBITDA daalt de uitkering omdat de Gemeente Rotterdam in dat geval naar verwachting door de BVO wordt uitgekocht. Dit verlaagt het risicoprofiel en rechtvaardigt een lagere IRR.
- Indien de stijging van EBITDA meer bedraagt dan de €3.0m bandbreedte ontvangt BVO Feyenoord 82% van het meerdere. Hiervan zal 30% worden gebruikt voor een versnelde uitkoop van de Gemeente Rotterdam waardoor de uitkering daalt. Per saldo daalt hiermee de exposure van de Gemeente Rotterdam.

Scenario Analyses | Effecten per assumptie

In het PS scenario is EBITDA voor FY27 €14.1m lager dan de base case en neemt de financiële ruimte met €10.5m af



EBITDA effect per assumptie – BC 2.1 naar perfect storm

- De brug laat het EBITDA effect zien van de individuele assumpties van base case naar perfect storm scenario.
- Voor elke assumptie is tevens de financiële ruimte die resteert na senior debt service en vennootschapsbelasting bepaald omdat hier een directe consequentie aan is verbonden (een mogelijke default). In bijlage A8 is de gedetailleerde cash flow per assumptie aangegeven.
- Voor de assumptie inzake het aantal evenementen is verondersteld dat dit volledig kan worden opgevangen door de vergoeding aan BVO Feyenoord (-€5.8m) waardoor er geen effect is op EBITDA. In de assumptie "# Feyenoord wedstrijden 23 vs. 20" is het resterende gedeelte verwerkt.

BC 1.0 vs. BC 2.1

- In BC 2.1 kan bij alle gevoeligheden aan de senior debt service worden voldaan. Dit is niet meer volledig het geval in BC 1.0 vanaf de assumptie "# verhuur units & seats" doordat in die business case de bandbreedte systematiek nog niet van toepassing was (refereer naar bijlage A8 voor meer details). Dit verslechtert verder bij de assumpties die daarop volgen.

Analyse

- In het PS scenario is er €0.2m cash over na senior debt service en vennootschapsbelasting.

Scenario Analyses | A, B, C, perfect storm

Vanaf scenario B is de cash flow onvoldoende voor een uitkering aan de gemeente. In scenario perfect storm kan in BC 2.1 nog worden voldaan aan de senior debt service terwijl dit in BC 1.0 niet meer mogelijk was

Scenario analyse FY27 - BC 2.1

€m	BC 2.1	A	B	C	PS
# Evenementen	8	6	3	1	-
# Feyenoord wedstrijden	23	23	22	21	20
# Interlands	3	3	3	1	-
# Verhuur units & seats	74	72	69	61	58
# Bezoekers algemeen publiek	50,000	48,155	46,772	44,005	42,621
Besteding publiekscatering	100%	95%	90%	80%	75%
Sightseeing tours bezoekers tot FY30	150,000	125,000	81,250	18,750	-
Sightseeing tours bezoekers v.a. FY30	125,000	104,167	67,708	15,625	-
Overige opbrengsten (parkeren etc.)	100%	95%	90%	80%	75%
Brutomarge					
Operationele kosten					
Vergoeding BVO	(25.0)	(21.1)	(18.0)	(18.0)	(18.0)
EBITDA	32.4	32.4	29.9	22.3	18.3
Senior debt service					
Cash beschikbaar na sr. debt service					
Vak op Zuid					
Vennootschapsbelasting					
Index vergoeding BVO	(0.8)	(0.7)	-	-	-
Onderhoudsvoorziening					
Cash beschikbaar voor junior debt					
Interest junior debt					
Cash sweep					
Correctie vergoeding BVO	-	(0.6)	(1.7)	-	-
Cash beschikbaar voor distributie	2.3	1.7	-	-	-
DSCR¹	2.02	2.02	1.86	1.39	1.14
Totaal vergoeding BVO	(25.8)	(22.4)	(19.7)	(18.0)	(18.0)
Dividend Gemeente Rotterdam	1.1	0.7	-	-	-
Rente en aflossing voldaan? Ja/nee/deels	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
BC 1.0					
Dividend Gemeente Rotterdam	3.2	2.1	-	-	-
Rente betaling? Ja/nee/deels	Ja	Ja	Ja	Ja	Deels
Aflossing? Ja/nee/deels	Ja	Ja	Ja	Deels	Nee

¹ DSCR = EBITDA / Senior debt service

Scenario analyses

BC 1.0 vs. BC 2.1

- In tegenstelling tot BC 1.0 kan in BC 2.1 in alle scenario's aan de senior debt service worden voldaan terwijl dit in een PS scenario niet het geval was in BC 1.0. Dit wordt veroorzaakt doordat in BC 1.0 de bandbreedte systematiek nog niet van toepassing was (refereer naar bijlage A8 voor meer details).

Scenario A

- In scenario A wordt de verslechtering van het resultaat gecompenseerd door een lagere vergoeding aan BVO Feyenoord. Alhoewel EBITDA daarmee gelijk blijft aan de base case daalt de vergoeding aan BVO Feyenoord van €25.8m naar €21.8m (geïndexeerd).
- De uitkering valt lager uit dan de base case omdat de lagere vergoeding voor BVO Feyenoord (€3.9m) de bandbreedte met €0.9m overstijgt. Dit bedrag wordt op basis van de afgesproken systematiek voor een deel (€0.6m) door de aandeelhouders gedragen.

Scenario B

- Vanaf scenario B is de daling van EBITDA dermate dat de BVO vergoeding het minimum van €18.0m (geïndexeerd) heeft bereikt. Daardoor is er onvoldoende financiële ruimte voor een uitkering. Daarnaast is er geen ruimte meer voor indexatie van de BVO vergoeding. Wel ontvangt de BVO nog een gedeeltelijke compensatie voor de lagere vergoeding dat in feite door de aandeelhouders wordt gedragen.

Scenario C

- EBITDA in scenario C is gedaald tot €22.3m. De BVO vergoeding bedraagt net als scenario B het minimum van €18.0m en tevens is er geen ruimte voor indexatie. De rentekosten op de achtergestelde lening kunnen slechts nog gedeeltelijk worden betaald, maar er is geen ruimte meer voor de cash sweep, correctie op de BVO vergoeding en de uitkering aan de gemeente.

PS

- PS is het meest negatieve scenario waarbij alleen nog aan de financiële verplichtingen van de senior debt en vennootschapsbelasting kan worden voldaan.

Scenario Analyses | Bouwkosten

Scenario analyses - Bouwkosten

Scenario analyses - Bouwkosten

Scenario Analyses | Rente sensitiviteit

In BC 2.1 kan in geval van hogere rentepercentages aan de financiële verplichtingen van senior en junior debt worden voldaan

Scenario analyse FY27 - Rente sensitiviteit senior debt - BC 2.1

€m							
Delta rente (%)	(1.5%)	(1.0%)	(0.5%)	-	0.5%	1.0%	1.5%
EBITDA							
Senior debt service							
Cash beschikbaar na senior debt service							
Index vergoeding BVO							
Overige							
Cash beschikbaar voor junior debt							
Interest junior debt							
Cash sweep							
Cash beschikbaar voor distributie	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3
DSCR ¹	2.2	2.1	2.1	2.0	2.0	2.0	2.0
Dividend Gemeente Rotterdam	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Dividend Vrienden aan de Maas	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Dividend Stadion Feijenoord N.V.	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
Rente en aflossing voldaan? Ja/nee/deels	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Scenario analyse FY27 - Rente sensitiviteit junior debt - BC 2.1

€m							
Delta rente (%)	(1.5%)	(1.0%)	(0.5%)	-	0.5%	1.0%	1.5%
EBITDA							
Senior debt service							
Cash beschikbaar na senior debt service							
Index vergoeding BVO							
Overige							
Cash beschikbaar voor junior debt							
Interest junior debt							
Cash sweep							
Cash beschikbaar voor distributie	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3
DSCR ¹	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
Dividend Gemeente Rotterdam	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Dividend Vrienden aan de Maas	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Dividend Stadion Feijenoord N.V.	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
Rente en aflossing voldaan? Ja/nee/deels	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

¹ DSCR = EBITDA / Senior debt service

Scenario analyse - rente sensitiviteit

- In deze scenario analyse hebben wij de gevoeligheid van BC 2.1 voor wijzigingen in het rentepercentage voor senior en junior debt geanalyseerd.

BC 1.0 vs. BC 2.1

- In geval van een stijging van de rente voorafgaand aan de opening van het stadion, wat zowel voor de junior als de senior debt het geval zal zijn, zal de business case opnieuw moeten geëvalueerd hoe deze door aanpassingen van omzet en/of kosten kan worden opgevangen.
- Theoretisch kan een rentestijging worden opgevangen door een verlaging van de vergoeding van BVO Feyenoord (tot het minimum van €18m). Hiermee zou in elk scenario nog steeds kunnen worden voldaan aan de minimale DSCR (2.0).
- Mocht de rente na totstandkoming van de take-out dan wel junior debt veranderen, dan geldt daarvoor de bandbreedte systematiek.

Analyse

- In BC 2.1 kan in de geanalyseerde scenario's aan de financiële verplichtingen voor senior en junior debt worden voldaan en hebben wijzigingen tussen -1.5% tot 1.5% geen impact op de uitkering.



Bijlagen

Inleiding

Samenvatting

Algemeen

Financiële resultaten

Brutomarge

Operationele kosten

Bouw- en onderhoudskosten

Financiering

Rendement

Scenario Analyses

Bijlagen



Bijlagen | A1: Scope

Scope van werkzaamheden volgens de engagement letter d.d. 22 Juli 2020

Bijlage 3: Scope Toetsing Business Case

Voorwaarde 9 van de gemeentelijke position paper stelt zes deelvoorwaarden aan de financiële inbreng door de Gemeente ten behoeve van de realisatie van het nieuwe stadion:

- 1) *De Gemeente neemt voor maximaal € 40 miljoen deel in het eigen vermogen*
- 2) *De Gemeente kent een maximaal aandeel van 49% in het gewoon aandelenkapitaal*
- 3) *Uitgangspunt van het eigen vermogen is de geschetste conservatieve financieringsstructuur*
- 4) *De definitieve Business Case bij financial close is vergelijkbaar met de huidige Business Case qua rendement en risicoprofiel*
- 5) *De inbreng van het eigen vermogen is alleen bestemd voor het nieuwe stadion*
- 6) *De resultaatsverdeling tussen aandeelhouders en BVO is, voorafgaand aan de financial close, nader contractueel vastgelegd waarbij binnen een bandbreedte van 25% rondom het verwachte resultaat uit de base case (pp 2016) het netto dividend voor de aandeelhouders niet wijzigt*

Werkzaamheden ten aanzien van Voorwaarde 9.4 van de gemeentelijke position paper zijn erop gericht te toetsen hoe het risicoprofiel en het rendement van Business Case 2.1*. zich verhoudt tot Business Case 1.0. Hiertoe zullen wij werkzaamheden verrichten om:

- 1) *Inzicht te verkrijgen in het gevolgde proces (paper trail) bij de totstandkoming van Business Case 2.1 en het identificeren van eventuele tekortkomingen (zoals het ontbreken van een onderbouwing en observaties ten aanzien van de gebruikte broninformatie) in de brondocumentatie die aan Business Case 2.1* ten grondslag ligt; en*
- 2) *de impact van (vooraf met de Regiegroep te bespreken) scenario's op het rendement van Business Case 2.1 te toetsen*

In onze werkzaamheden concentreren wij ons op de belangrijkste posten en aannames in Business Case 2.1*, waaronder de verwachte exploitatie-omzetten en exploitatiekosten, de investeringskosten (en veronderstelde functionele herinvestering) en financiering. De werkzaamheden voor de 2 deelgebieden zijn hieronder nader beschreven.

Toets op de onderbouwing van de Business Case

Ten aanzien van de onderbouwing van Business Case zullen wij de volgende werkzaamheden verrichten:

- Analyse van het gevolgde proces bij het opstellen en totstandkoming van Business Case 2.1* – hiervoor worden interviews gehouden met de belangrijkste stakeholders en wordt de bijbehorende documentatie geanalyseerd;
- Identificeren van de belangrijkste aannames die het resultaat van Business Case 2.1* beïnvloeden (bv. Bezoekersaantallen, gerealiseerde prijs voor Business Seats, etc.);



Bijlagen | A1: Scope

Scope van werkzaamheden volgens de engagement letter d.d. 22 Juli 2020

Bijlage 3: Scope Toetsing Business Case

- De exploitatie-omzetten en -kosten zullen per post worden geanalyseerd en de belangrijkste assumpties zullen vergeleken worden met die van Business Case 1.0. De bouwkosten daarentegen zullen in overleg niet per post worden geanalyseerd, maar op hoofdkostenniveau indien de bouwkostenraming te gedetailleerd is opgezet;
- Ten aanzien van de financiering worden de vastgelegde afspraken en de daaraan gestelde voorwaarden geanalyseerd en inzichtelijk gemaakt; en
- In ons rapport van bevindingen zullen wij onder meer de volgende elementen laten terugkomen:
 - Rood-oranje-groen classificatie ten aanzien van de belangrijkste aannames onder de exploitatieomzet, exploitatiekosten, bouwkosten en financieringsstructuur;
 - Inzicht of en hoe de financiële onderbouwing ondersteunend is aan de Business Case 2.1* en inzicht in eventuele observaties hiervan (zoals bijvoorbeeld de genoemde paper trail beperkt is bij bepaalde assumpties);
 - Inzicht in de verschillen tussen Business Case 2.1* ten opzichte van 1.0 ten aanzien van de belangrijkste onderliggende assumpties aan de Business Cases; en
 - Eventuele aanbevelingen naar aanleiding van de werkzaamheden.

Ten aanzien van het informatiememorandum, dat naar verwachting later dit jaar ter beschikking komt, zullen wij de verschillen van de financiële resultaten ten opzichte van Business Case 2.1* in kaart brengen alsmede de impact daarvan op risico en rendement analyseren. Tevens zullen wij de inhoud van het IM vergelijken en eventuele verschillen in kaart brengen indien de Europese prospectusverordening (EC 2017/1129) zou worden toegepast.

Toets op de gevoeligheid van het rendement van de Business Case

Bij het opstellen van de gemeentelijke position paper is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op basis van een aantal stress scenario's.

- Wij zullen analyseren of de geïdentificeerde risico's ten aanzien van Business Case 1.0 zijn geadresseerd in de nieuwe Business Case, of er nieuwe risico's zijn bijgekomen inclusief potentiële impact op het rendement van de Business Case;
- Wij zullen een nader af te stemmen gevoeligheidsanalyse uitvoeren op Business Case 2.1*. Als uitgangspunt hiervoor gelden de eerdere scenario's uit de Haalbaarheidsstudie. Deze en eventuele aanvullende scenario's zullen eerst met de regiegroep worden afgestemd, waarbij wij onder meer steunen op de input van onze experts van Deloitte's Stadium Business Group;
- Wij zullen het effect van de verschillende scenario's op het rendement en risicoprofiel van Business Case 2.1* ten opzichte van Business Case 1.0 analyseren; en
- In ons rapport van bevindingen zullen wij de financiële gevolgen op het rendement van de Business Case indien vastgestelde scenario's zich voordoen laten terugkomen.



Bijlagen | A2: Business case financials

Jaarlijkse winst- en verliesrekeningen voor BC 2.1 en BC 1.0

Winst- en verliesrekening BC 2.1

Winst- en verliesrekening BC 1.0



Bijlagen | A2: Business case financials

Jaarlijkse absolute delta's in de winst- en verliesrekeningen tussen BC 2.1 en BC 1.0

Winst- en verliesrekening – delta abs BC 1.0 vs BC 2.1



Bijlagen | A2: Business case financials

Jaarlijkse balansen voor BC 2.1 en BC 1.0

Balans –BC 2.1

Balans –BC 1.0



Bijlagen | A2: Business case financials

Jaarlijkse cash flows voor BC 2.1 en BC 1.0 aan de hand van het watervalmodel

Cash flow –BC 2.1

Cash Flow –BC 1.0



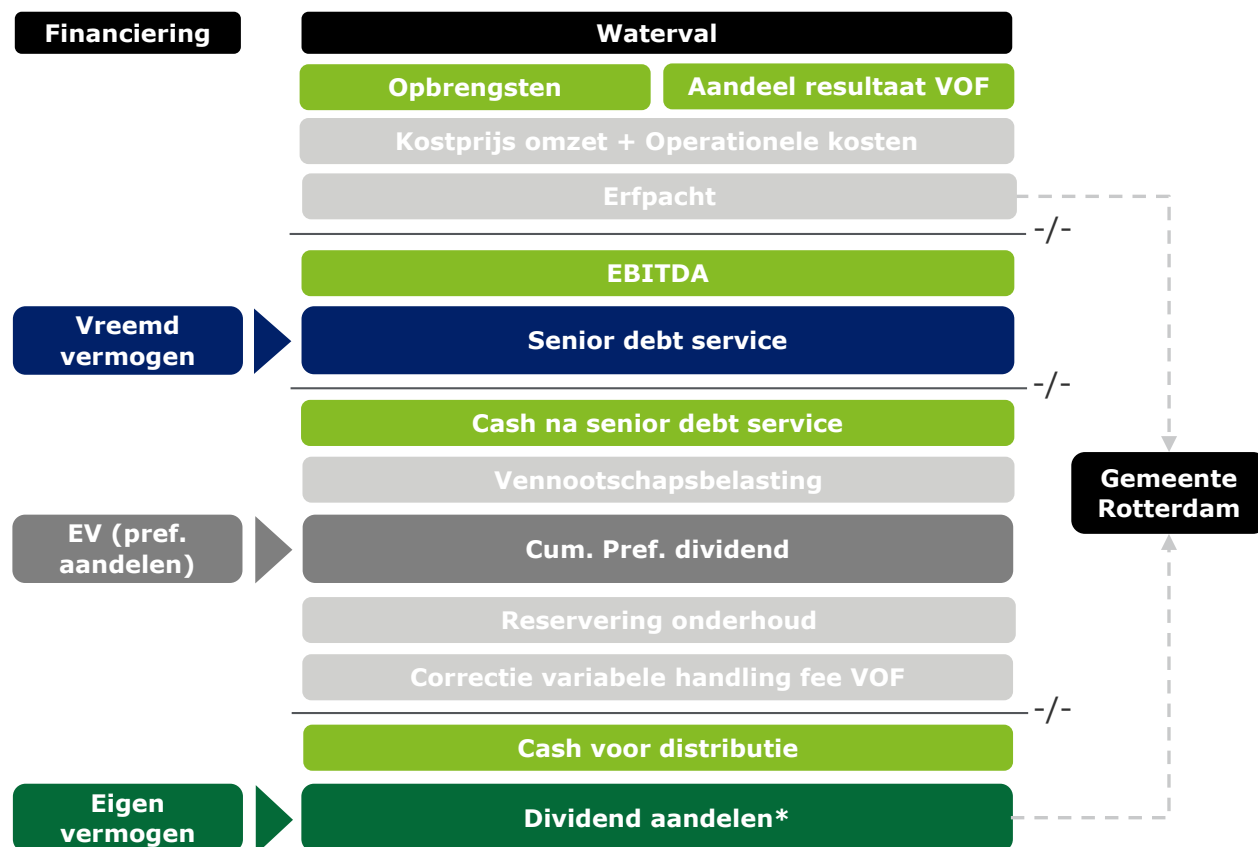
Bijlagen | A2: Business case financials

PxQ horeca BC 1.0 vs. BC 2.1

PxQ - Horeca – BC 1.0 vs. BC 2.1

Bijlagen | A3: Watervalmodel

Watervalmodel BC 1.0

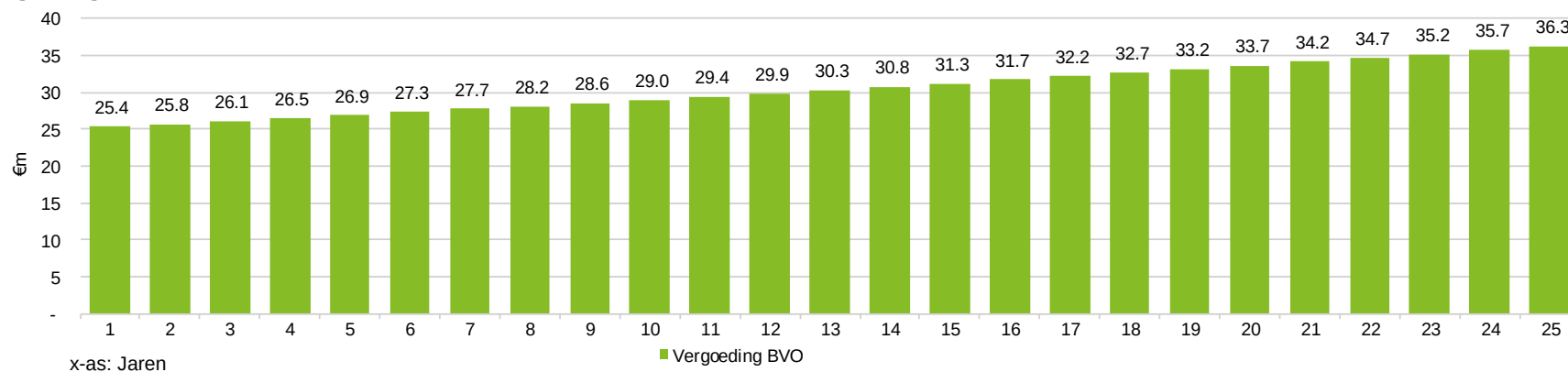


*50% wordt uitgekeerd als dividend en 50% als variabele vergoeding naar Service VOF en daarmee naar BVO Feyenoord (95%)

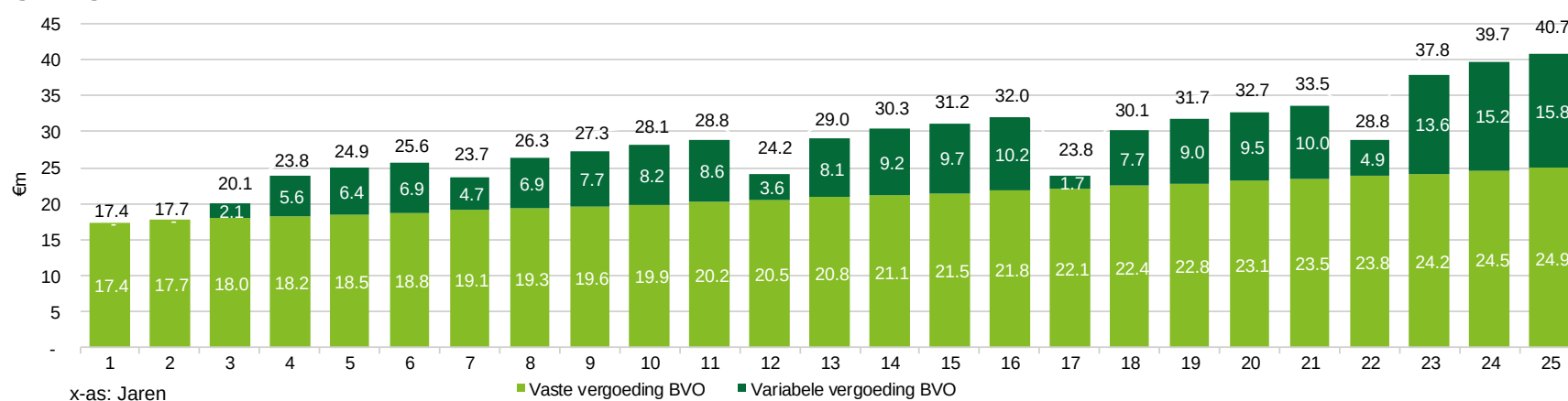
Bijlagen | A4: Vergoeding BVO

Vergoeding BVO BC 1.0 vs. BC 2.1

Vergoeding BVO BC 2.1



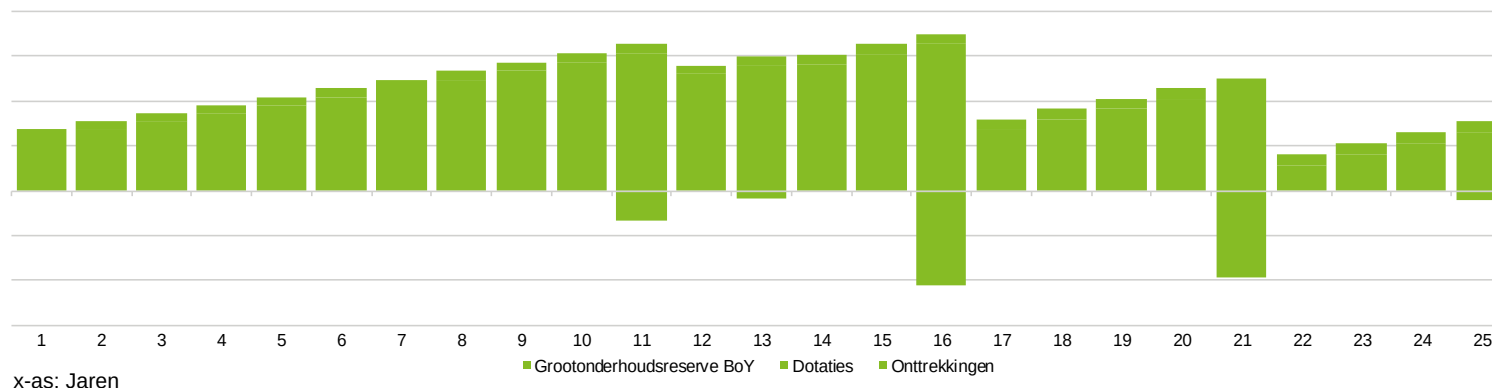
Vergoeding BVO BC 1.0



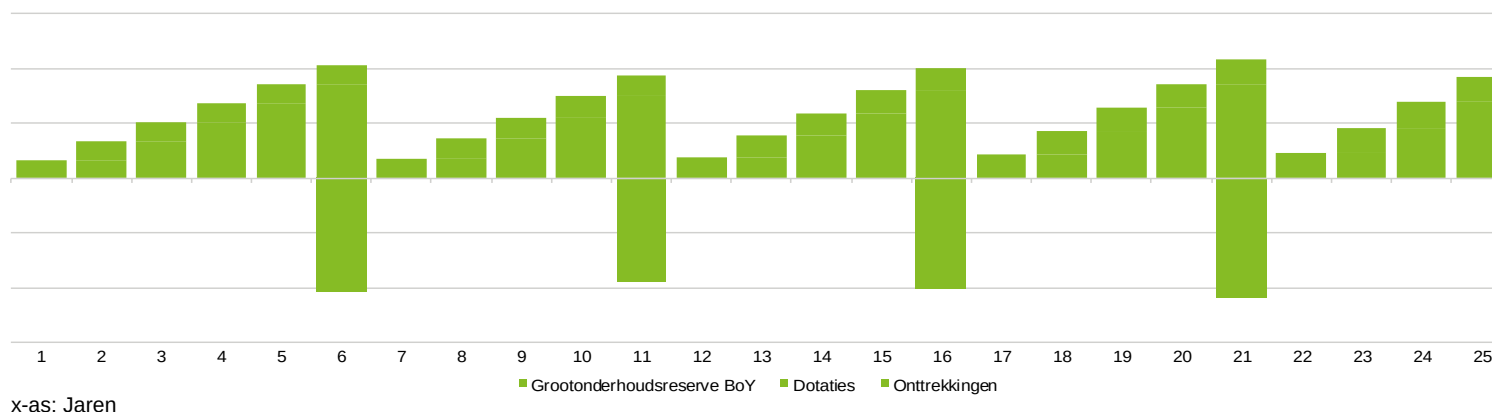
Bijlagen | A5: Grootonderhoud

Overzicht voorziening voor grootonderhoud (investeringen) BC 2.1 versus BC 1.0

Ontwikkeling voorziening grootonderhoud (investeringen) BC 2.1



Ontwikkeling voorziening grootonderhoud BC 1.0



Voorziening grootonderhoud

- De reserve voor groot onderhoud wordt opgebouwd aan de hand van jaarlijkse dotaties om aan de verwachte grote onderhoudsinvesteringen te kunnen voldoen.
- De figuren op deze pagina geven de ontwikkeling weer van deze reserve gedurende 25 jaar na start exploitatie van het stadion voor BC 2.1 en BC 1.0, inclusief:
 - De verwachte stand van de reserve aan het begin van het financiële jaar;
 - De verwachte jaarlijkse dotaties in de reserve gedurende de exploitatieperiode; en
 - De verwachte onttrekkingen uit de reserve voor het voldoen van de uitgaven aan het groot onderhoud.
- In BC 1.0 is verondersteld dat de grootonderhoud uitgaven eens per 5 jaar na start exploitatie moeten worden gedaan. In BC 2.1 zijn deze uitgaven gebaseerd op de MJOB.



Bijlagen | A5: Grootonderhoud

Bouwkosten BC 1.0

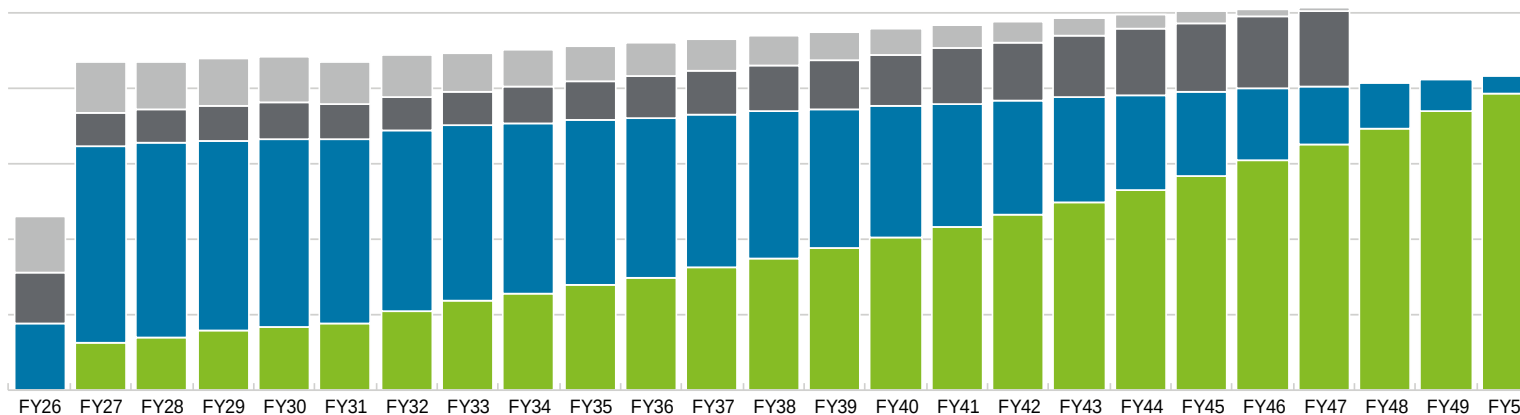
Bouwkosten BC 1.0

	BVO m ²	BVO €/m ²	Invest. €m
Spelers & staf	19,061	3,594	68.5
Gastvrijheid	16,080	3,594	57.8
Toeschouwers	23,000	3,594	82.7
Publiek terrein	12,380	3,594	44.5
Parkeren	24,300	654	15.9
Concourse boven NS	n/a	n/a	20.5
Externe omloop	n/a	n/a	14.2
Loopbruggen	n/a	n/a	3.2
Inrichting horeca	n/a	n/a	43.2
Overige inrichting	n/a	n/a	15.2
Subtotaal			365.7
Inflatie			26.8
Totaal			392.5

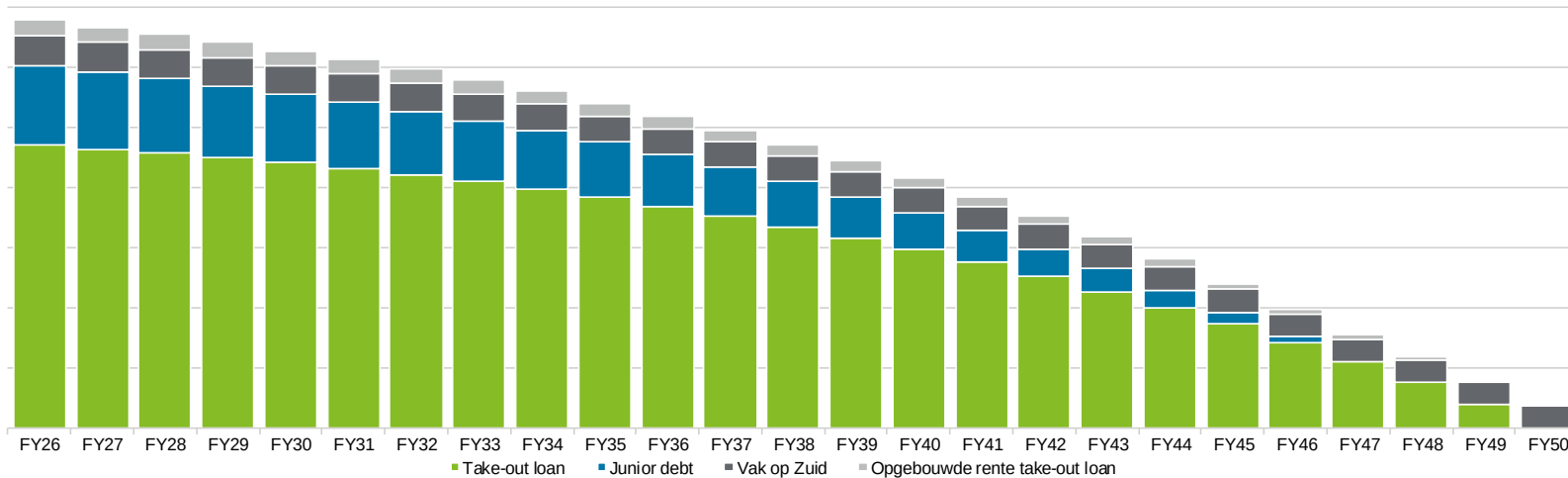
Bijlagen | A6: Financiering

Financieringslasten en financieringspositie BC 2.1

Financieringslasten BC 2.1



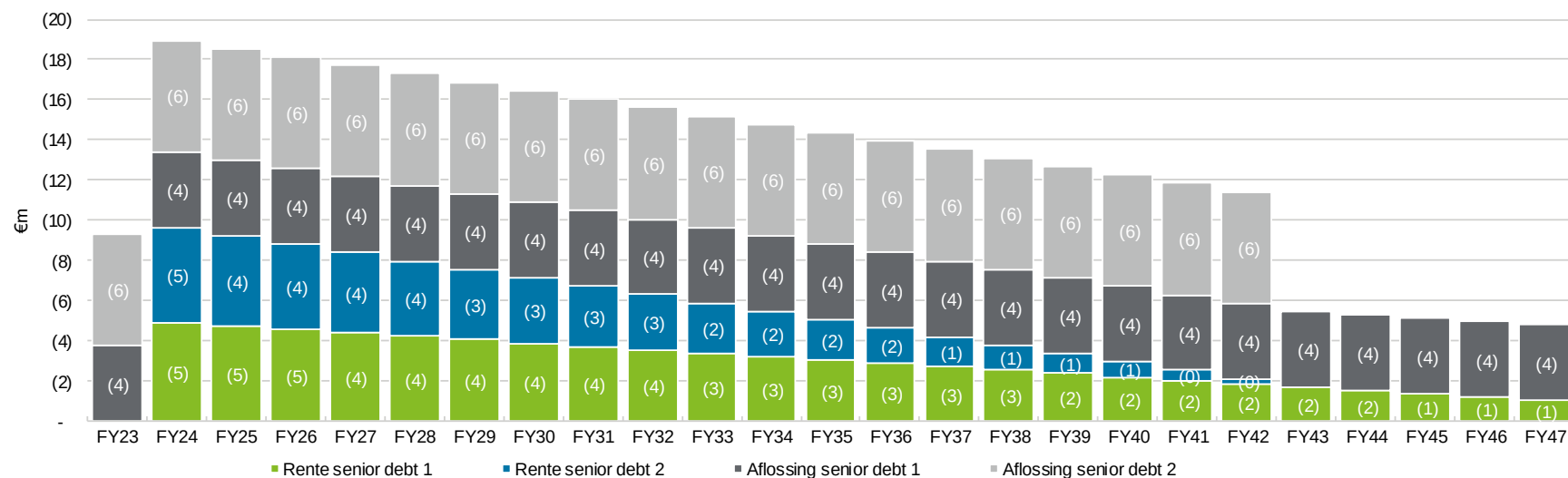
Financieringspositie BC 2.1



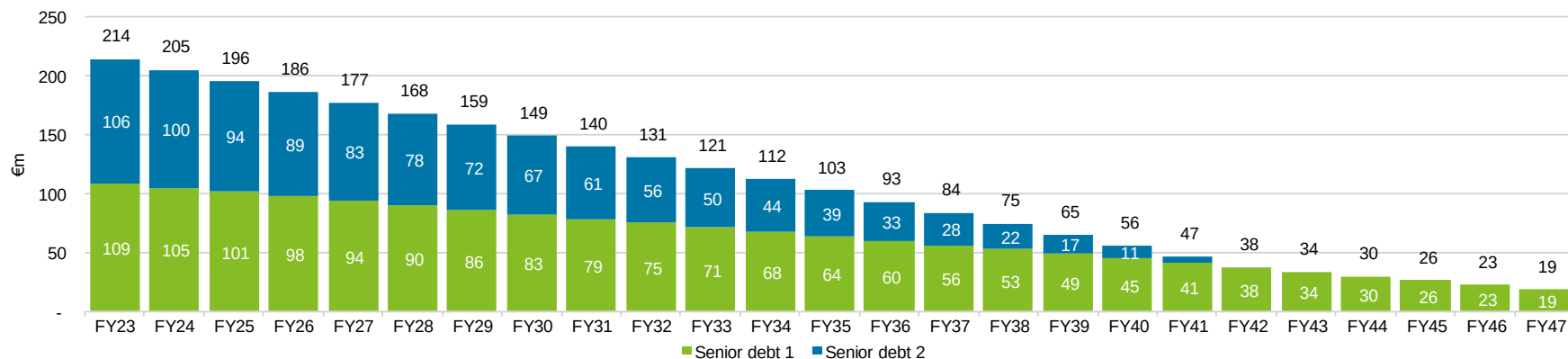
Bijlagen | A6: Financiering

Financieringslasten en financieringspositie BC 1.0

Financieringslasten BC 1.0



Financieringspositie BC 1.0





Bijlagen | A6: Financiering

Financieringsoverzicht BC 1.0 vs. BC 2.1

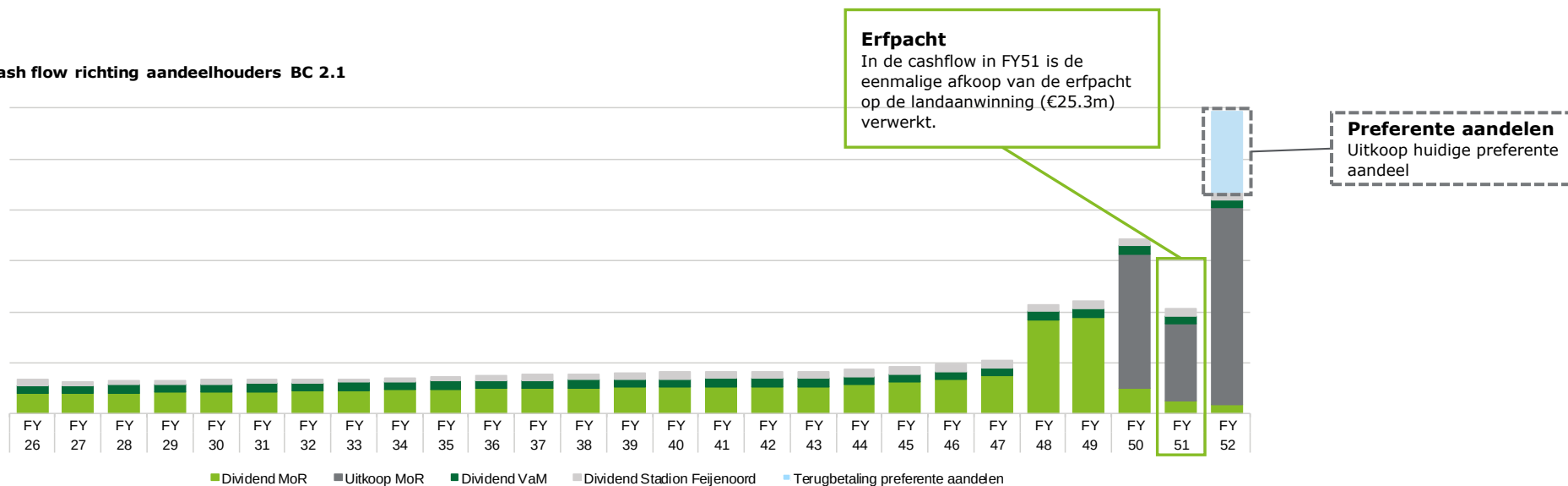
Financiering

€m	Omvang*	Looptijd	Rendement
<u>Business case 1.0</u>			
StadCo constructielening	235.5	3 jaar	
Preferente aandelen	100.0	Onbepaald	6.0%
Aandelen kapitaal Gemeente Rotterdam	40.0	Onbepaald	excess
Overige participaties	50.5	Onbepaald	excess
Totaal	426.0		
Senior debt 1	112.7	30j lineair	
Senior debt 2	111.1	20j lineair	
Take-out financiering	223.7		
<u>Business case 2.1</u>			
StadCo constructielening	223.0	4 jaar	
Aandelen kapitaal Gemeente Rotterdam	40.0	Onbepaald	excess
Aandelen kapitaal Vrienden aan de Maas	40.0	Onbepaald	Max 2.0% + exp. rights
Aandelen kapitaal Stadion Feijenoord N.V.	13.0	Onbepaald	Max 4.6% + indexatie
Junior debt	70.0	26 jaar	
Overige participaties	30.0	Onbepaald	Experience rights
Stichting de Verre Bergen	24.5	100 jaar	n/a
Totaal	440.5		
Take-out financiering	235.8	25 jaar	
<u>Geïnvesteed vermogen</u>	<u>BC 1.0</u>	<u>BC 2.1</u>	
Kosten onroerend goed	392.5	400.6	
Erfpacht gedurende constructieperiode	6.3	7.0	
Financieringskosten gedurende constructieperiode	-	32.9	
Dividend op preferente aandelen	27.2	-	
Totaal	426.0	440.5	

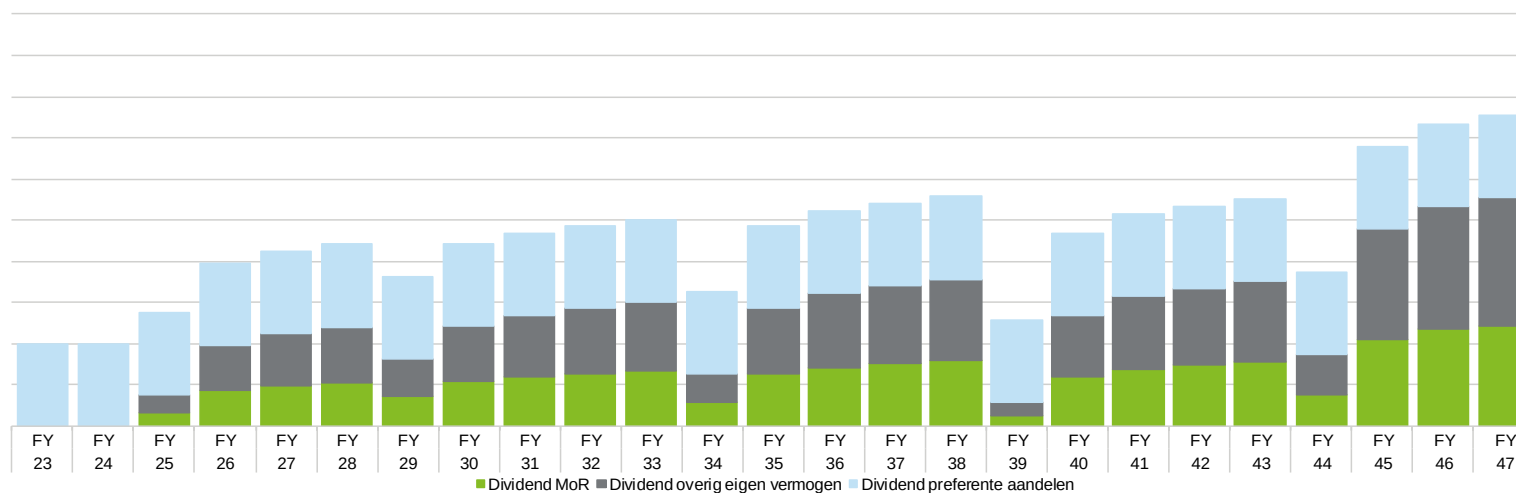
Bijlagen | A7: Rendement

Verwachte uitkering (dividend en uitkoop) BC 2.1 en dividend BC 1.0

Cash flow richting aandeelhouders BC 2.1



Cash flows richting aandeelhouders BC 1.0





Bijlagen | A8: Scenario analyse

Assumpties BC 1.0 vs. BC 2.1

Scenario analyse

	BC 1.0	BC 2.1	A	B	C	Perfect Storm
# Evenementen	8	8	6	3	1	-
# Feyenoord wedstrijden	25	23	23	22	21	20
# Interlands	3	3	3	3	1	-
# Verhuur units & seats	1	74	72	69	61	58
# Bezoekers algemeen publiek	50,000	50,000	48,155	46,772	44,005	42,621
Besteding publiekscatering	100%	100%	95%	90%	80%	75%
Sightseeing tours bezoekers tot FY30	100,000	150,000	125,000	81,250	18,750	-
Sightseeing tours bezoekers v.a. FY30	100,000	125,000	104,167	67,708	15,625	-
Overige opbrengsten (parkeren etc.)	100%	100%	95%	90%	80%	75%

Scenario analyse

BC 1.0 vs. BC 2.1

- Zoals beschreven in dit rapport is de BC 2.1 base case op diverse punten aangepast ten opzichte van BC 1.0. Derhalve zijn de base case assumpties voor onze scenario analyses als volgt aangepast (deze zijn toegelicht in de vorige secties van het rapport):
 - Het aantal Feyenoord wedstrijden is aangepast van 25 naar 23 (1 KNVB Cup minder en geen open dag);
 - Het aantal Business Seats & Units is aangepast van 60 naar 74 vanwege het advies van ISG om de omvang per business unit te verkleinen;
 - Het aantal bezoekers (algemeen publiek) is gelijk aan BC 1.0, maar de scenario's zijn aangepast voor de zitplaatsrechten van Vak op Zuid (3,884). Deze zijn constant gehouden in de verschillende scenario's;
 - De horeca besteding per bezoeker (publiekscatering) is aangepast;
 - De omzet attracties en rondleidingen zijn gedaald, omdat bepaalde omzet in BC 1.0 niet was onderbouwd;
 - Dag horeca is niet meegenomen, omdat dit niet meer relevant is vanwege outsourcing.



Bijlagen | A8: Scenario analyse

Scenario analyse FY27 – BC 2.1 & BC 1.0

Scenario analyse FY27 - BC 2.1

€m	BC 2.1	A	B	C	PS
# Evenementen	8	6	3	1	-
# Feyenoord wedstrijden	23	23	22	21	20
# Interlands	3	3	3	1	-
# Verhuur units & seats	74	72	69	61	58
# Bezoekers algemeen publiek	50,000	48,155	46,772	44,005	42,621
Besteding publiekscatering	100%	95%	90%	80%	75%
Sightseeing tours bezoekers tot FY30	150,000	125,000	81,250	18,750	-
Sightseeing tours bezoekers v.a. FY30	125,000	104,167	67,708	15,625	-
Overige opbrengsten (parkeren etc.)	100%	95%	90%	80%	75%

Brutomarge

Operationele kosten

Vergoeding BVO

	(25.0)	(21.1)	(18.0)	(18.0)	(18.0)
--	--------	--------	--------	--------	--------

EBITDA	32.4	32.4	29.9	22.3	18.3
---------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Senior debt service

Cash beschikbaar na sr. debt service

Vak op Zuid

Vennootschapsbelasting

Index vergoeding BVO

	(0.8)	(0.7)	-	-	-
--	-------	-------	---	---	---

Onderhoudsvoorziening

Cash beschikbaar voor junior debt

Interest junior debt

Cash sw eep

	-	(0.6)	(1.7)	-	-
--	---	-------	-------	---	---

Cash beschikbaar voor distributie	2.3	1.7	-	-	-
--	------------	------------	----------	----------	----------

DSCR ¹	2.02	2.02	1.86	1.39	1.14
-------------------	------	------	------	------	------

Totaal vergoeding BVO	(25.8)	(22.4)	(19.7)	(18.0)	(18.0)
-----------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Dividend Gemeente Rotterdam	1.1	0.7	-	-	-
-----------------------------	-----	-----	---	---	---

Rente en aflossing voldaan? Ja/nee/deels	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
--	----	----	----	----	----

BC 1.0					
---------------	--	--	--	--	--

Dividend Gemeente Rotterdam	3.2	2.1	-	-	-
-----------------------------	-----	-----	---	---	---

Rente betaling? Ja/nee/deels	Ja	Ja	Ja	Ja	Deels
------------------------------	----	----	----	----	-------

Aflossing? Ja/nee/deels	Ja	Ja	Ja	Deels	Nee
-------------------------	----	----	----	-------	-----

Scenario analyse FY27 - BC 1.0

€m	BC 1.0	A	B	C	PS
# Evenementen	8	6	3	1	-
# Feyenoord wedstrijden	25	25	22	21	20
# Interlands	3	3	3	1	-
Verhuur units & seats	100%	95%	90%	80%	75%
# Bezoekers algemeen publiek	50,000	48,000	46,500	43,500	42,000
Besteding publiekscatering	100%	95%	90%	80%	75%
Daghoreca	69%	66%	62%	56%	52%
Sightseeing tours bezoekers	100,000	66,667	33,333	-	-
Attracties bezoekers	100,000	100,000	75,000	25,000	-
Overige opbrengsten (parkeren etc.)	100%	95%	90%	80%	75%

Brutomarge

Operationele kosten

EBITDA	35.6	32.4	25.6	13.4	7.3
---------------	-------------	-------------	-------------	-------------	------------

Senior debt service

Cash beschikbaar na sr. debt service

Vennootschapsbelasting

Cumpref dividend jaar 5 (betaald in jaar 6)

Onderhoudsvoorziening

Correctie variabele handling fee VOF t-1

Grondslag resultaatverdeling	14.5	9.5	-	-	-
-------------------------------------	-------------	------------	----------	----------	----------

DSCR	2.0	1.8	1.4	0.7	0.4
------	-----	-----	-----	-----	-----

Dividend Gemeente Rotterdam	3.2	2.1	-	-	-
-----------------------------	-----	-----	---	---	---

Rente betaling? Ja/nee/deels	Ja	Ja	Ja	Ja	Deels
------------------------------	----	----	----	----	-------

Aflossing? Ja/nee/deels	Ja	Ja	Ja	Deels	Nee
-------------------------	----	----	----	-------	-----

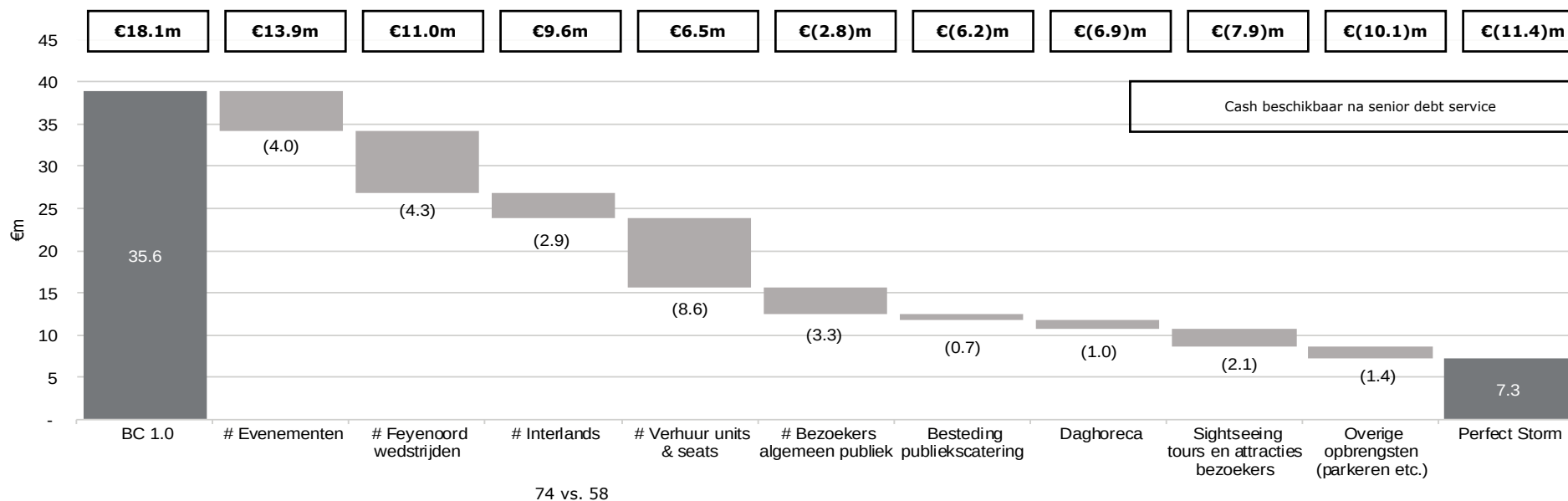
¹ DSCR = EBITDA / Senior debt service



Bijlagen | A8: Scenario analyse

Effect per assumptie FY27 - BC 1.0 naar perfect storm

EBITDA effect per assumptie - BC 1.0 naar perfect storm





Bijlagen | A8: Scenario analyse

Effect per assumptie FY27 - BC 1.0 naar perfect storm

Effect per assumptie BC 1.0 - FY27

€m	BC 1.0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Perfect storm
Brutomarge											
Operationele kosten											
EBITDA	35.6	31.6	28.7	27.3	24.4	15.8	12.5	11.8	10.8	8.6	7.3
Senior debt service											
Cash beschikbaar na senior debt service											
Vennootschapsbelasting											
Cumpref dividend jaar 5 (betaald in jaar 6)											
Onderhoudsvoorziening											
Correctie variabele handling fee VOF t-1											
Grondslag resultaatverdeling	14.5	8.3	3.9	-	-	-	-	-	-	-	-
DSCR	2.0	1.8	1.6	1.5	1.4	0.8	0.7	0.6	0.6	0.5	0.4
Dividend Gemeente Rotterdam	3.2	1.9	0.9	-	-	-	-	-	-	-	-
Assumpties											
# Evenementen	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
# Feyenoord w edstrijden	25	25	23	20	20	20	20	20	20	20	20
# Interlands	3	3	3	3	-	-	-	-	-	-	-
# Verhuur units & seats	100%	100%	100%	100%	100%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
# Bezoekers algemeen publiek	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000
Besteding publiekscatering	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	75%	75%	75%	75%
Daghoreca	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	52%	52%	52%
Sightseeing tours bezoekers tot FY30	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	-	-
Sightseeing tours bezoekers v.a. FY30	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	-	-
Overige opbrengsten (parkeren etc.)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	75%
Rente betaling? Ja/nee/deels	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Deels
Aflossing? Ja/nee/deels	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Deels	Deels	Deels	Deels	Nee	Nee



Bijlagen | A8: Scenario analyse

Effect per assumptie FY27 - BC 2.1 naar perfect storm

Effect per assumptie BC 2.1 - FY27

€m	BC 2.1	1	2	3	4	5	6	7	8	Perfect storm
Brutomarge										
Operationele kosten										
Vergoeding BVO	(25.0)	(19.2)	(18.0)	(18.0)	(18.0)	(18.0)	(18.0)	(18.0)	(18.0)	(18.0)
EBITDA	32.4	32.4	29.7	29.5	27.6	25.0	21.7	20.9	20.1	18.3
Senior debt service										
Cash beschikbaar na senior debt service										
Vak op Zuid										
Vennootschapsbelasting										
Index vergoeding BVO	(0.8)	(0.7)	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoudsvoorziening										
Cash beschikbaar voor junior debt										
Interest junior debt										
Cash sweep										
Correctie vergoeding BVO	-	(1.8)	(1.6)	(1.5)	(0.8)	-	-	-	-	-
Cash beschikbaar voor distributie	2.3	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-
DSCR	2.0	2.0	1.9	1.8	1.7	1.6	1.4	1.3	1.3	1.1
Totaal vergoeding BVO	(25.8)	(21.7)	(19.6)	(19.5)	(18.8)	(18.0)	(18.0)	(18.0)	(18.0)	(18.0)
Dividend Gemeente Rotterdam	1.1	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-
Assumpties										
# Evenementen	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
# Feyenoord w edstrijden	23	23	21	20	20	20	20	20	20	20
# Interlands	3	3	3	3	-	-	-	-	-	-
# Verhuur units & seats	74	74	74	74	74	58	58	58	58	58
# Bezoekers algemeen publiek	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	42,621	42,621	42,621	42,621
Besteding publiekscatering	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	75.0%	75.0%	75.0%
Sightseeing tours bezoekers tot FY30	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	-	-
Sightseeing tours bezoekers v.a. FY30	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000	-	-
Overige opbrengsten (parkeren etc.)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	75.0%
Rente betaling? Ja/nee/deels	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Aflossing? Ja/nee/deels	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja



Bijlagen | A9: Definities

Definities

€	Euro (€x.xm is in Euro miljoenen / €x.xk is in duizenden)	IRR	Internal Rate of Return
BC	Business case	ISG	International Stadia Group
BC 1.0	Business case m.b.t. Nieuw Stadion opgesteld in november 2016	KNVB	Koninklijke Nederlandse Voetbal Bond
BC 2.1	Geüpdatet business case m.b.t. Nieuw Stadion opgesteld in augustus 2019	KPI	Key Performance Indicator
BoY	Begin van het jaar	LOI	Letter of intent
BVO	Betaald voetbal organisatie	Management	CFO Stadion Feijenoord, Carl Berg
BVO Feyenoord	Feyenoord Rotterdam N.V.	MJOB	Meerjarenonderhoudsbegroting
c.	Circa	n/a	Data niet beschikbaar of gegevens niet beschikbaar
Capex	Capital Expenditures (Kapitaalinvesteringen)	n.q.	Niet quantificeerbaar
DSCR	Senior Debt Service Coverage Ratio	PS	Perfect Storm
DSRF	Debt Service Reserve Fund	Stadion Feijenoord	Stadion Feijenoord N.V.
EBIT	Earnings before interest and taxation (Operationeel resultaat voor rente en belastingen)	TFI	Toekomstgerichte financiële informatie
EBITDA	Earnings before interest, taxation, depreciation and amortisation (Operationeel resultaat voor afschrijvingen, rente en belastingen)	VAT / BTW	Value Added Tax / Belasting Toegevoegde Waarde
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate	VOF	Vennootschap onder Firma
F&B	Food & Beverages (Horeca)		
FY21F, FY22F, etc.	Verwachte resultaten voor seizoen eindigende op 30 juni		
Forecast Period	Periode tot en met 2050		
FTE	Full Time Equivalent (equivalent van een voltijd werknemer)		
GS	Goldman Sachs		
HCL	Highly confident letter		
IM	Informatiememorandum		

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.