

BIJLAGE 5



Realconomy
De heer H. van Rossum en
[redacted]
Weena 792
3014 DA ROTTERDAM

Betreft Rotterdam, Feyenoord City
Referentie HJ-JH-27037

Datum 11 juni 2018
Doorkiesnummer 070 308 10 30

Geachte heer Van Rossum, [redacted]

In aansluiting op onze boeiende en nuttige besprekingen van de afgelopen weken en onze eerdere notities, geven wij hierbij conform uw verzoek onze reacties en aanbevelingen weer op de besproken zaken. Wij doen dit aan de hand van de punten uit uw mail van 27 mei 2018.

Samenwerkingsverband Provast, Heijmans en Syntrus Achmea:

Allereerst willen wij ons graag presenteren als samenwerkingsverband tussen Heijmans, Syntrus Achmea Real Estate & Finance (hierna Syntrus Achmea) en Provast. Wij brengen grondige kennis van het ontwikkelen van bijzondere functies, van gebiedsontwikkeling, van bouwen en van beleggen op een evenwichtige en gelijkwaardige manier samen in één entiteit, ieder voor één derde deel.

Door de individueel én gezamenlijke bewezen ervaring en trackrecord van onze ondernemingen in Nederland en Rotterdam wordt gewaarborgd dat het Masterplan op een gedegen wijze tot realiteit wordt gebracht. Syntrus Achmea zal namens de fondsen waarvan zij vermogen beheert zorgen voor afnamegaranties. Met Heijmans hebben we naast de gebiedsontwikkelaar Heijmans Vastgoed kennis en capaciteit beschikbaar op het gebied van bouw en infrastructuur. Partijen zijn preferred supplier, maar hebben geen exclusief recht op alle beleggingen en bouw- en infra-activiteiten die onder onze eigen verantwoordelijkheid zullen gaan vallen. Onafhankelijk ontwikkelaar Provast zal deze gang van zaken borgen voor een optimale marktwerking ten opzichte van de kosten en de opbrengsten.

Tenslotte zal onze continue focus liggen op de programmering en het uiteindelijk succesvol functioneren van Feyenoord City. Vanuit het perspectief van de gemeente Rotterdam, van Feyenoord, van de toekomstige gebruikers, van de ondernemers en bewoners van de nieuwe functies en van de bewoners van de omliggende wijken.

Met onze ervaring met complexe en langjarige projecten brengen wij de kennis en slagkracht die nodig is om Feyenoord City tot een succes te maken. Dat doen we graag door de samenwerking met de nu al betrokken partijen te continueren.

1. Ruimtelijke Visie

a. De identiteit van het gebied: Sport & Spel, Bewegen & Leven, Plezier en Vermaak

Wij gaan de identiteit van het gebied "branden" rond de thema's sport en spel, gezond bewegen en gezond leven en plezier en vermaak. Plezier in het bewegen gaat centraal staan in Feyenoord City. Op alle niveaus gaan wij sport en vermaak combineren, zodat gezond leven automatisch gekoppeld wordt aan plezier hebben en fijn wonen. Hiermee ontstaat een voor Nederland – en wellicht zelfs wereldwijd – unieke combinatie van sportstadion, evenementen-, woon-, werk- en winkelgebied. Eén van de voorbeelden die ons daarbij

inspireert is de Londense O2 Arena. Hoewel anders gethematiseerd, is dit voormalige industriegebied uitgroeid tot een succesvolle combinatie van uitgaan, winkelen, werken en wonen.

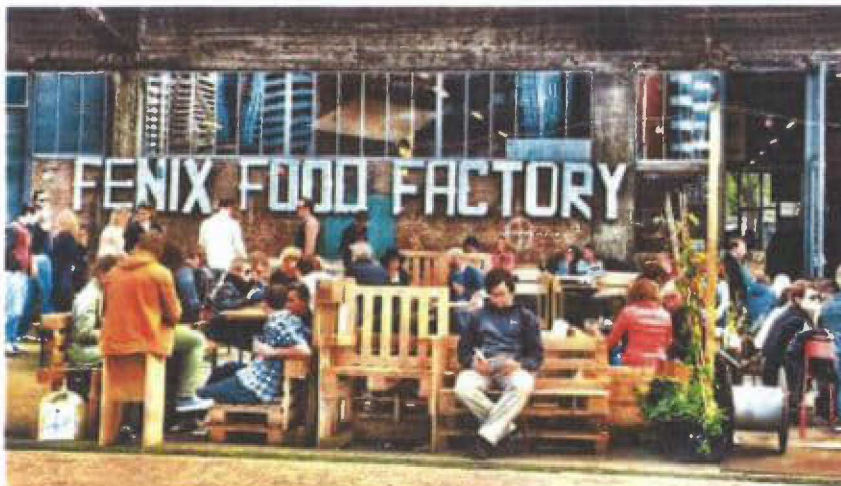


b. Vertaling naar stedenbouwkundig plan

Het Masterplan is bij uitstek geschikt voor onze thematisering. Met de historische kracht van de (oude) Kuip en moderne kwaliteit van het nieuwe stadion is sport op een geweldige manier verankerd in dit gebied. Op de verbindende strip gaan wij het retail- en leisure-programma rondom de thematisering uitwerken. Alle functies die we hier gaan realiseren zullen aansluiten bij sport en spel, gezond bewegen en leven en plezier en vermaak. Feyenoord City wordt hiermee niet alleen van en voor de inwoners van de omringende wijken, maar ook voor groot Rotterdam, de regio en ver daarbuiten. De impact die de Markthal had op het Laurenskwartier gaat Feyenoord City geven voor Rotterdam-Zuid: het wordt de katalysator die dit gebied op een geweldig positieve manier laat ontwikkelen.



Hierbij is het belangrijk vanaf het begin de juiste toon te zetten en breed draagvlak en enthousiasme te creëren voor de plannen. Dit doen we met een goede campagne en gerichte "placemaking". Binnen ons consortium is hier veel ervaring mee, zoals Katendrecht, waar vanuit "Kun jij de Kaap aan?" naar de "Fenix Food Factory" een Vogelaarwijk is getransformeerd tot een van de Rotterdamse hotspots. Of wat te denken van de Markthal in het Laurenskwartier, die niet alleen een versterking van de binnenstad heeft gebracht, maar het imago van Rotterdam internationaal verder omhoog heeft gestuwd.



c. Te ontwikkelen programma

Wij zullen in een fasering die aansluit bij de actuele marktvraag de successievelijke onderdelen van het plan gaan realiseren. Daarbij zal met flexibiliteit – met behoud van de nagestreefde kwaliteit en functies – de optimale marktwerking worden benut. Dit houdt in dat de maten en posities van de geplande functies afhankelijk van de actuele marktvraag kunnen gaan variëren, terwijl de hoofdlijn van het plan overeind blijft. Passende functies uit de aansluitende gebieden gaan we een plek aanbieden in Feyenoord City, waardoor de achtergelaten gebieden op een hoger niveau herontwikkeld kunnen worden passend bij de behoeftes van Rotterdam. Op deze wijze kan kannibalisering worden voorkomen en kunnen bestaande ondernemingen in een moderne huisvesting en veel sterkere omgeving synergie met elkaar krijgen. Met name voor sportretail, bioscoop en “healthy” horeca zien wij hier goede kansen voor concentratie in Feyenoord City. Daarnaast zullen wij bovenop de programmering van het Masterplan bijzondere en voor Nederland unieke trekkers gaan onderbrengen in Feyenoord City. Voor het succesvol programmeren, ontwikkelen en functioneren van de thematische leisure en retail functies is beleidsprioritering door de omringende gemeentes en de provincie Zuid Holland van groot belang. In Feyenoord City zullen wij belangrijke retail en leisure trekkers gaan huisvesten die op slechts één plek in de Zuidelijke Randstad goed kunnen functioneren. Tevens zullen wij sportgerelateerde retail functies concentreren in Feyenoord City, mede door verplaatsing. Met de juiste beleidsondersteuning kunnen wij dit realiseren en de achterblijvende locaties zijn dan goed herprogrammeerbaar naar wonen.

Overige opmerkingen op Masterplan

Bij de verdere uitwerking van het Masterplan zouden wij de volgende punten willen meenemen:

Fase 1

Het Masterplan is qua duidelijkheid, aansluiting op de bestaande stad en kwaliteitsniveau naar onze mening sterk. Het heeft een goede mix van wonen en overige functies. We zullen bij de uitwerking extra aandacht hebben voor synergie tussen wonen en overige functies. Wonen in de huidige marktomstandigheden is zeer kansrijk met een gemengd huur- en koopprogramma. Een hotel achten wij zeer kansrijk in deze mix. Retail vergt de hierboven aangegeven zorgvuldige programmering. Ook de openbare ruimte moet kwalitatief hoogwaardig zijn met hoge verblijfskwaliteit. Vooral in relatie tot de Waterfront. Het is

belangrijk om herkenbare openbare plekken te maken met duidelijk afleesbare functies. Daarbij hoort een zekere mate van beslotenheid van de pleinen en straten. Voorkomen moet worden dat er een overmaat aan ongedefinieerde open ruimte ontstaat. Daarom is een duidelijk "voorplein" met daarbij passende functies van groot belang voor het welbevinden van de bezoekers. In relatie hiermee zien wij op enkele plaatsen nog mogelijkheden voor verdichting. Met name het wonen in de Waterfront Development.



Fase 2

Het herontwikkelen van de Kuip vergt veel zorgvuldigheid, gevoel voor historie en respect voor de Rotterdamse sentimenten. Het weer terugbrengen van de Kuip naar het oorspronkelijke volume lijkt een slimme strategie. Het woongedeelte lijkt nog kwetsbaar, met relatief kostbaar te bouwen woningen met uitzicht op de binnenkant van de Kuip. Misschien moeten de woningen juist (mede?) naar buiten georiënteerd zijn? Hier zouden we graag – met behoud van de Kuip – een alternatief voor ontwikkelen, een Special Housing concept (zoals bijvoorbeeld de Fenix Lofts).



Fase 3

Deze fase heeft veel kansen voor aantrekkelijke woningen in een parkachtige setting. De uitwerking zal zeer bepalend zijn voor het succesvol functioneren als hoogwaardig woonmilieu want de huidige locatie is nog niet aantrekkelijk voor woningbouw. Goede verbindingen met De Strip en De Veranda kunnen er voor zorgen dat de woonbeleving wordt verhoogd. Het nieuwe plan zal een nadrukkelijke eigen onderscheidende woonkwaliteit moeten krijgen. Hiervoor kennen we enkele goede Rotterdamse referenties, zoals (woning)ontwikkeling Katendrecht (Heijmans), locatie Laurenskwartier met de Markthal (Provast), de Hofdame (Heijmans) en project Centrée aan de Laan op Zuid met mix van woningen, school en retail (onder andere Syntrus Achmea).



d. Mobiliteit en parkeren

Onze visie is gericht op deelmobiliteit voor zowel OV, auto's, scooters als fietsen. Het gebruik van de fiets gaan we verder stimuleren. De inzet van elektrische deelauto's gaan we tot stand brengen middels ons partnerschap binnen de City Deal Elektrische Deelmobiliteit. Een voorbeeld hiervan is het project de Oudenoord in Utrecht van Syntrus Achmea. Dit was het eerste project in Nederland dat huurders de mogelijkheid bood om een elektrische auto te rijden. Daarvoor is een strategische samenwerking aangegaan met We Drive Solar. De batterijen van de auto's worden opgeladen met zonne-energie die wordt opgewekt met PV-panelen op het dak van de woningen. Heijmans heeft dezelfde positieve ervaring hiermee met het Timmerhuis.



Het aftoppen van pieken in het gebied gaan we realiseren door spreiding van vervoersmogelijkheden, parkeerplaatsen en opstapplaatsen en van aankomst- en vertrektijden. Belangrijk hierbij is dat wij een aantrekkelijk verblijfsgebied met goede horeca, retail en leisure opties gaan maken waarmee mensen verleid worden om eerder te arriveren en later te vertrekken.

a. Aanpak voor scherpste in de prijsvorming van de deelontwikkelingen

Heijmans, Provast en Syntrus Achmea realiseren zich terdege dat een complexe en langjarige gebiedsontwikkeling zeer gebaat is bij marktwerking op de onderdelen die de grootste financiële invloed hebben. Alleen zo kan namelijk de hoogste kwaliteit worden gerealiseerd. Daarom leggen wij bij onze onderlinge samenwerking vast dat geen van allen automatisch rechten heeft op het bouwen of beleggen van het totaal. Zoals in onze inleiding reeds aangegeven brengen wij grondige kennis van het ontwikkelen van bijzondere functies, van gebiedsontwikkeling, van bouwen en van beleggen op een evenwichtige en gelijkwaardige manier samen in één entiteit, ieder voor één derde deel. We hebben afgesproken dat we zullen zorgen voor een optimale marktwerking ten opzichte van de kosten en de opbrengsten. Om de marktwerking te waarborgen zal naar verwachting voor een deel van de bouwopgave en voor een deel van de beleggingsmogelijkheden naar derden buiten het Consortium worden gezocht.

b. Een vertaling van de visie in financiële termen

Het beschikbare GREX-model en de hierin opgenomen getallen ogen professioneel en overtuigend. We zullen een nadere analyse maken van de taken, verantwoordelijkheden en bijbehorende demarcaties van de in de grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten. Vervolgens zullen we aan elke hoofdpост een kostendrager of (potentiële) opbrengstdrager toekennen en bepalen wie hiervoor verantwoordelijk is en verifiëren of de uitgangspunten (blijven) kloppen. Vervolgens zullen we de grondexploitatie in samenwerking met de betrokken kostendragers en opbrengstdragers continue monitoren en elk kwartaal hierover voortgangsrapportages maken. De markt is beweeglijk en dit vereist periodieke actualisatie van de getallen. Dat bereiken wij met de eerdergenoemde kwartaalrapportages: zowel inhoudelijk als financieel wordt per kwartaal de stand van zaken geactualiseerd, worden de belangrijkste taken en doelstellingen geformuleerd en worden de prognoses herijkt. Veranderingen in kosten en inkomsten kunnen zo in evenwicht worden gebracht, zodat de kwaliteit van het gebied en de financiële resultaten optimaal blijven. Met dit systeem van kwaliteits- en financiële beheersing hebben wij reeds meerdere complexe en langjarige projecten binnen de oorspronkelijke planning en budgetten gerealiseerd. Bijvoorbeeld de Markthal (projecttijd 2004 tot 2014) en de gebiedsontwikkeling Nieuw Crooswijk (projecttijd 2007 tot 2018).



Onze werkwijze is erop gebaseerd dat wij alle planvoorbereidingskosten voor onze rekening nemen vanaf het moment dat wij tot het project toetreden. Ons consortium is bereid om hiervoor de benodigde middelen beschikbaar te stellen, naar gelang de behoefte van de Stichting. Daarbij zijn wij in staat om de risico's te laten afnemen terwijl de investering groeit, in een voortdurende balansafweging. Wij geven er daarom de voorkeur aan dat de reeds vóór onze toetreding gedane investeringen in het project blijven totdat er zekerheid is

dat het project werkelijk gerealiseerd wordt. Hierdoor ontstaat er een gezamenlijk commitment. Zodra er een onherroepelijk bestemmingsplan is en de bouw van het stadion gestart is, ontstaan er naar onze mening goede mogelijkheden om bij start bouw van de door ons te ontwikkelen delen, de eventuele voorinvesteringen van anderen te vergoeden. Voorts hebben wij kennisgenomen van de conceptovereenkomst betreffende lening en samenwerking/participatie. Graag werken wij dit concept samen met u verder uit, in samenhang met de in deze brief omschreven werkwijze en alle overige benodigde contractstukken.

c. Bijdrage aan de doelstellingen van het sociaal-economisch programma Feyenoord City

Feyenoord City is een ultieme kans om Rotterdam Zuid zich verder goed te laten ontwikkelen, zoals momenteel al gebeurt middels Hart van Zuid en NPRZ, waar partijen uit ons consortium ook bij betrokken zijn. Eén van de doelstellingen van de Stichting zal zijn het bevorderen van de werkgelegenheid voor kansarmere personen in Rotterdam. Feyenoord City kan tijdens de voorbereidingsfase, de bouwfase en de exploitatiefase veel passende werkgelegenheid bieden aan de inwoners van Rotterdam. Daartoe zullen wij een langjarig programma organiseren dat personen met een afstand tot de arbeidsmarkt laat deelnemen in de ontwikkeling door hen een opleiding te bieden in combinatie met een baangarantie in het gebied. Dit zullen wij starten vanaf onze toetreding tot het bestuur van de Stichting en continueren tijdens de ontwikkeling, de realisatie en de exploitatieperiode van Feyenoord City. Het gekozen thema biedt hiervoor veel kansen. En we zullen hierbij graag aanhaken bij en samenwerken met Rotterdamse organisaties die op dit vlak reeds actief zijn zoals de Giovanni van Bronckhorst Foundation en de Richard Krajicek Foundation.



d. Beheer en samenwerking in de exploitatieperiode

Voor het beheer tijdens de exploitatieperiode zien wij de beste kansen om sterk in te zetten om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt langjarig aan het werk te helpen. Idealiter ontstaat er een organisatie waar partijen als het UWV, gemeente, exploitanten en scholen uit de omgeving in samenwerken om een kwalitatief hoogwaardig gebied neer te zetten en te behouden. Deze organisatie neemt initiatieven die Feyenoord City versterken. Wij denken aan het organiseren van sportevenementen waar buurt en omgeving elkaar beter leren verstaan.

Om deze ambitie waar te maken zullen wij een juridische structuur opzetten (bijvoorbeeld een VvE of Parkmanagement Organisatie), die in de basis alle beheerstaken verricht en daarnaast de ruimte heeft dergelijke initiatieven te ontplooiën. De deeleigenaren zullen hier verplicht aan bijdragen, zodat continuïteit en professioneel beheer verzekerd is. De extraatjes zullen zichzelf moeten financieren, waarbij er vanuit het placemaking budget ruimte zal worden gecreëerd om de eerste jaren een bijdrage te leveren.

e. Duurzaamheid en leefbaarheid van gebiedsontwikkeling

Het is onze doelstelling om in heel Feyenoord City uitsluitend gebruik te maken van energie uit herwinbare bronnen. Wij kunnen dit bereiken door meerdere beschikbare energiebronnen te combineren zoals zonnecellen, energie uit maaswater, WKO-bronnen en windenergie. Door onderlinge koppeling van gebouwen kunnen we energie uitwisselen en daarmee de behoeften aan warmte en koeling onderling compenseren. De ambitie om BREEAM-certificaat Very Good te halen begrijpen we. Echter, een gebiedsontwikkeling van deze schaal biedt kansen voor een meer integrale duurzaamheidsbenadering. Dus meer dan de prestatie van de gebouwen op zich. Denk aan een klimaatneutrale exploitatie of circulariteit in het materiaalgebruik. Het gaat om het selecteren van criteria die werkelijk bijdragen aan een duurzame en gezonde leefomgeving. The WELL Community Standard certificering biedt deze mogelijkheid. Deze certificering richt zich niet alleen op duurzaamheid, maar ook op gezondheid en welzijn. Een ideale combinatie met de thema's Groen en Sport.

Tot Slot

Op basis van deze brief willen wij als Consortium zeer graag met u verder samenwerken aan Feyenoord City. Ook voor de eerste drie zogenaamde Fast Track Plots kijken wij uit naar een positieve samenwerking met de door u te kiezen partijen. Verder hebben we inzicht gekregen in en feedback gegeven op vele stukken, waaronder de conceptovereenkomsten en -statuten, die nodig zijn voor de verdere structurering van de samenwerking. We zien de verdere uitwerking van deze stukken met vertrouwen tegemoet, evenals de daarna te doorlopen formele goedkeuringsprocessen aan uw en onze zijde.

Tenslotte hopen wij dat onze kennis en ervaring en ons enthousiasme om met Feyenoord City aan de slag te gaan u aanspreekt. Met onze professionele organisaties, ons ondernemerschap en ons doorzettingsvermogen kan de cruciale stap genomen worden om deze veelbelovende gebiedsontwikkeling te starten. Wij gaan graag met u in zee om Feyenoord City tot realiteit te maken.

