

Geachte hee, mevrouw,

Bijgevoegd een opiniestuk over het Feyenoord stadion. Morgen vergadert de Rotterdamse raad en neemt wellicht een beslissing.

Een beslissing over een zaak kan alleen genomen worden als alle alternatieven, alsmede hun effecten bij de beslissers bekend zijn. Helaas is dat niet het geval.

De gemoederen zijn nogal verhit. Velen weten niet waarmee ze bezig zijn en dat er nog een redelijk en aantrekkelijk alternatief is.

In dit stuk wordt een reeds in 2015 gepresenteerd aantrekkelijk alternatief onder uw aandacht bijgebracht. Het betreft een goedkoop renovatiealternatief dat geen gemeentelijke bijdrage behoeft en voor Feyenoord veel meer opbrengt.

Mvg

”Feyenoord City” geen goed vooruitzicht voor Feyenoord, gemeente en supporters

Het plan levert jaarlijks veel minder op dan een verdiept veld in de bestaande Kuip en een hectare business units en horeca op de begane grond onder eerste ring.

De Rotterdamse raad geeft de Betaald Voetbal Organisatie Feyenoord (BVO), nog een half jaar om de financiering van het business plan van het ”Feyenoord City” consortium rond te krijgen. Dat consortium wordt de ontwikkelaar, bouwer, eigenaar en exploitant van het nieuwe stadion. Het business plan draait uiteraard om de winst voor het consortium en het rendement voor de investeerders. De financiering dient door het consortium te worden geregeld en lukt alleen als het business plan aantrekkelijk is voor investeerders. Dat is het kennelijk niet en het zal het ook niet worden. Een geluk bij een ongeluk, omdat het “Feyenoord City” business plan voor de andere betrokken partijen buitengewoon slecht is.

De bouwkosten van het stadion, met een capaciteit van 63000 toeschouwers, worden met een ongeloofwaardige nauwkeurigheid ”geraamd” op €444 miljoen. Verder zal de gemeente minstens €135 miljoen voor de benodigde aankoop van grond, de aanleg van infrastructuur en een aandelenpakket moeten bijdragen. De totale kosten zijn dus minimaal €579 miljoen met een zeer grote kans op een forse overschrijding.

Er zal door het consortium vooral met evenementen veel geld verdiend moeten worden om de vaste kosten voor onderhoud, personeel, rente, aflossing en ook dividend aan de aandeelhouders te kunnen betalen. Als er wat overblijft krijgt de BVO in ruil voor de circa 25 te spelen thuiswedstrijden een prestatie-afhankelijke, jaarlijkse speelvergoeding van €25 miljoen. Dat is slechts €8 miljoen meer dan de huidige €17 miljoen per jaar die de BVO nu uit het stadion haalt, in ruil waarvoor Feyenoord niet alleen zijn monumentale, magische Kuip en de grond kwijt raakt, maar zich ook qua prestatie in de top 30 van Europa moet zien te spelen. De jaarlijkse speelvergoeding kan oplopen naar maximaal €35 miljoen, maar daarvoor moet Feyenoord elk jaar in de Champions League spelen. Zelfs in dat onbereikbare scenario krijgt het ”slechts” €18 miljoen meer dan nu. Met dit prestatiecontract is de kans klein dat de club meer dan de huidige €17 miljoen uit het stadion haalt. De speelvergoeding staat in geen enkele verhouding tot het budget dat nodig is voor de daarvoor geëiste prestaties.

Bij de dit jaar te nemen beslissing gaat het dus in het geheel niet meer over het vergroten van de inkomsten uit het stadion voor de BVO als oorspronkelijk doel, met een nieuw stadion als middel. De rollen zijn compleet omgedraaid. Het gaat nu uitsluitend over het business plan van Feyenoord City (consortium en stadion), met drie grote verliezers. Ten eerste de BVO, die nauwelijks meer geld uit het stadion zal krijgen dan het nu krijgt, ten tweede de supporters die met onbetaalbaar wordende ticket- en consumptieprijzen moeten opdraaien voor de zeker optredende exploitatietekorten en ten derde de gemeente die zal moeten opdraaien voor de zekere - zeer grote - kostenoverschrijdingen van de bouw.

Voor de BVO Feyenoord en de gemeente is er alle reden om de stekker er direct uit te trekken, ware het niet dat de Rotterdamse bestuurders de huidige Kuip al hebben afgedankt, waardoor er geen alternatief en dus geen onderhandelingspositie is. Duidelijk is dat niemand

durft in te grijpen. Hoogste tijd om kenbaar te maken dat de huidige Kuip nog volop kansen biedt en dus wel degelijk een aantrekkelijk alternatief is.

In samenwerking met Benthem/Crouwel en Van Wijnen, heeft ondergetekende al in 2015 een eenvoudig renovatieconcept voor de Kuip ontwikkeld, dat gebaseerd is op het verdiepen van het veld met 3.5 meter. Rondom dat verdiepte veld komt de "nulde" ring. Verder wordt op de begane grond onder de gehele eerste ring een geprefabriceerd ovaalvormig gebouw neergezet (een zogenaamde Plint) met aan de binnenkant business units en restaurants op de "koninklijke" hoogte van 3.5 meter boven het verdiepte veld en aan de buitenkant met horeca faciliteiten op de begane grond. De Plint speelt dan een hoofdrol in de zo gewenste sociaal-economische verbinding tussen de Kuip en zijn omgeving. Verdieping en Plint kosten hooguit €40 miljoen. Verder is €10 miljoen nodig voor achterstallig onderhoud, waarmee de totaalkosten op €50 miljoen komen. Feyenoord kan dit bedrag in een oogwenk ophalen, bijvoorbeeld bij Aat van Herk. De capaciteit gaat naar 54000 toeschouwers. Er is geen gemeentelijke bijdrage nodig. Voorts zijn er nauwelijks bouwrisico's, omdat er niet alleen geheel los van het stadion wordt gewerkt, maar er ook uitsluitend eenvoudige en bewezen technieken worden gebruikt. De opbrengst van alleen de Plint is minimaal €20 miljoen per jaar, wat bovenop de huidige opbrengst komt. Dat is, zonder prestatie-eis, dus jaarlijks 2 miljoen meer dan wat Feyenoord krijgt als het elk jaar in de CL speelt.

Het renovatieconcept vergt 1 jaar bouwtijd waarvan een half jaar niet gespeeld kan worden. Desgewenst kan er tussen de huidige eerste ring en tweede ring een - met roltrappen bereikbare - omloop met faciliteiten worden gebouwd voor €20 miljoen, die veel extra inkomsten kan genereren. Bijgevoegd plaatje geeft een beeld van die omloop.

emeritus hoogleraar Integraal Ontwerpen op de faculteit der Civiele techniek en Geowetenschappen, van de Technische Universiteit Delft en heeft daarvoor 22 jaar als inhoudelijk projectleider bij de Hollandsche Beton Groep (nu BAM)t.

