

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Feyenoord City: het vervolg

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Op 11 en 18 november debatteerde uw raad over de toekomst van Feyenoord City. Aanleiding daarvoor was het bericht dat BVO Feyenoord haar plan voor een nieuw stadion wilde heroverwegen in verband met de recente ontwikkelingen in de bouwsector. Wethouders FOHGP en BWEG hebben tijdens deze besprekingen vier toezeggingen gedaan die in deze brief aan de orde komen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

1. 21bb14584 Toezegging gedaan tijdens gemeenteraad 091121 en 111121- Actuele ontwikkelingen Feyenoord City - Bouwkosten- De wethouder zegt toe inzichtelijk te maken wat de bouwkosten Stadion zijn en hoe die over de partijen verdeeld zijn.
2. 21bb14585 Toezegging gedaan tijdens gemeenteraad 091121 en 111121- Actuele ontwikkelingen Feyenoord City - bestemmingsplan - Het college zal de scenario's voor het bestemmingsplan uitwerken en daarbij ingaan op de mogelijkheden om de woningbouw zo snel mogelijk te realiseren.
3. 21bb14586 Toezegging gedaan tijdens gemeenteraad 091121 en 111121- Actuele ontwikkelingen Feyenoord City – consequenties stilvallen- Het college zal de raad over de consequenties van het besluit van Feyenoord over het stadionproject op een rij zetten en gaat daarbij in op de consequenties voor: De Kuip (o.a. veiligheid) - De driepartijen samenwerkingsovereenkomst - De Position paper- De verdeling van de bouwkosten van het stadion tussen de partijen. Een eerste tussenstand komt voor de commissiebehandeling.
4. 21bb14587 Toezegging gedaan tijdens gemeenteraad 091121 en 111121- Actuele ontwikkelingen Feyenoord City - Tijdlijn- Het college stuurt een tijdlijn met de formele

momenten waarover met Feyenoord (BVO en stadion) over het stadionproject is gesproken.

Toelichting:

Inleiding

In uw vergadering van 9 en 11 november heeft u diverse vragen gesteld, vervat in de hiervoor genoemde vier toezeggingen. In de vergadering van 18 november is op een aantal van deze punten teruggekomen. Met deze brief willen wij u zo goed mogelijk informeren mede met het oog op de vergadering van uw commissie MPOF van 9 december waarvoor vertegenwoordigers van Stadion Feijenoord, BVO Feyenoord en Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas zijn uitgenodigd.

Zoals ook al in de gemeenteraad is opgemerkt, zijn op dit moment nog niet alle antwoorden te geven. Daar zullen wij in een later stadium, maar in ieder geval voor 1 februari a.s., op terugkomen. Voor een aantal onderwerpen, zoals de bouwkosten van het nieuwe stadion, die primair bij de private partijen liggen, biedt uw vergadering op 9 december gelegenheid om de informatie rechtstreeks bij de eerstverantwoordelijke partijen in te winnen.

Op dit moment zijn we met de partijen in gesprek over het vervolg. Over het wel of niet bouwen van een nieuw stadion zullen Stadion Feijenoord en BVO Feyenoord gezamenlijk de balans op moeten maken. Zij hebben aangegeven daarvoor tot de zomer van 2022 de tijd te willen nemen. Wij hebben hen verzocht in dat proces ook rekening te houden met de door de Raad van State gevraagde informatie voor 1 februari 2022. Wij gaan ervan uit dat zij dit proces zelf verder zullen toelichten in uw raadscommissie.

Wij willen vooraf graag benadrukken dat wij een groot belang hechten aan de gebiedsontwikkeling Feyenoord City. Deze gebiedsontwikkeling zorgt voor een groot aantal nieuwe woningen, ook in het betaalbare segment, betekent een impuls voor de omliggende wijken, geeft de stad een nieuw en aantrekkelijk gebied om te verblijven met groen en een verbeterde aansluiting op de rivier. Wij staan, met andere woorden, nog steeds 100% achter het door uw raad vastgestelde Masterplan Feyenoord City. Het is voor Rotterdam Zuid en de stad in haar geheel van belang om een gebiedsontwikkeling met een nieuw stadion te realiseren. Dit is in juli nog bekrachtigd door uw raad met het vaststellen van het Publiek Kader.

Echter, het besluit of er wel of niet een nieuw stadion komt, ligt uiteindelijk bij Stadion Feijenoord en BVO Feyenoord. Zij zijn de initiatiefnemers voor dit plan. In de afgelopen raadsvergaderingen hebben diverse fracties uitgesproken de voortgang van de gebiedsontwikkeling en het tempo van de woningbouw erg belangrijk te vinden. Dat vinden wij als college ook. Daarom zijn wij in overleg getreden met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (hierna: de Stichting) over maatregelen

en werkzaamheden die noodzakelijk zijn om het tempo in de gebiedsontwikkeling te houden en wat daarvoor nodig is.

Stand van zaken gebiedsontwikkeling

Vanwege de ontwikkelingen rond het nieuwe stadion heeft de Stichting opnieuw naar haar positie gekeken. De Stichting heeft ons laten weten nog steeds voor de gebiedsontwikkeling conform het door uw raad vastgestelde masterplan en bestemmingsplan te willen gaan. Op basis van de gesprekken die de Stichting met Stadion Feijenoord heeft gevoerd, ziet zij het uitstel van het nieuwe stadion niet als afstel. Daarom gaat de Stichting door met de voorbereidingen voor de ingezette gebiedsontwikkeling met dien verstande dat bij alle voorgenomen activiteiten ook rekening wordt gehouden met de mogelijkheid dat de huidige plannen voor een nieuw stadion geen doorgang zullen vinden.

Ook worden de risico's beoordeeld met het oog op ingezette ruimtelijke ordenings-procedures en de mogelijke vernietiging van (delen van) het bestemmingsplan en/of vergunningen. Tevens vinden verdiepende analyses en aanscherpingen plaats op de financiële uitwerking van de alternatieve invulling (inclusief alle investeringen die de komende periode gedaan moeten worden),

Doorzetten activiteiten

De Stichting is voornemens om de volgende voorgenomen en al in gang gezette activiteiten voort te zetten. Hieronder vallen in ieder geval de volgende zaken

1. Afronden van contractvorming voor verwervingen en uitplaatsingen;
2. Voortzetten van de voorbereiding en het uitvoeren van (bouwrijp) werkzaamheden waarover al afspraken met bijvoorbeeld nutsbedrijven zijn gemaakt of noodzakelijk zijn;
3. Realiseren van de landaanwinning;
4. Starten met de overkluizing van het spoor.
5. Voorbereiding van de (woningbouw)ontwikkelingen fase 1

Geconstateerd is dat de landaanwinning zowel in een plan met en zonder nieuw stadion gewenst is. Het starten met de landaanwinning is belangrijk om te zorgen dat deze grond in ieder geval tijdig gereed is op het moment dat de realisatie van het stadion alsnog weer wordt opgepakt. Tevens is de landaanwinning cruciaal om tot een kwalitatief goede alternatieve invulling van de gebiedsontwikkeling te komen. Zonder landaanwinning en langsdam resteert slechts een smalle strook om te ontwikkelen die beperkingen geeft aan de stedenbouwkundige invulling en omvang van programma. Gezien dat laatste is de landaanwinning (ondanks de kosten) toch belangrijk als een financieel robuuste grondslag voor de Stichting. Komende weken worden de maatregelen die voorafgaand aan de landaanwinning noodzakelijk zijn, uitgevoerd. Zo wordt in december gestart met het realiseren van de nieuwe radarpost. Dit is noodzakelijk om de huidige radarpost te kunnen verwijderen en daarmee de landaanwinning mogelijk te maken. De opdracht voor de nieuwe radarpost is gegeven. Andere activiteiten zijn het bestorten van de waterleiding van Evides in de

rivier en het verwijderen van steigers. Wij verwachten dat op korte termijn de overeenkomsten van de landaanwinning afgesloten kunnen worden. Voor verdere informatie over de landaanwinning wordt verwezen naar de beantwoording van de schriftelijke vragen van Van der Velden (Partij voor de Dieren) en de technische vragen van Verkoelen (50PLUS) die wij u vorige week stuurden (21bb014651, 21bb015067).

De Stichting wil verder alvast starten met de 1^e fase van de overkluizing van het spoor en daartoe de eerste treinvrije periode in april volgende jaar benutten. Het technisch ontwerp is gereed en er wordt gewerkt aan een aanneemcontract. De Stichting heeft aangegeven dat de overkluizing altijd gewenst is voor de gebiedsontwikkeling en dat voor fase 1 geldt dat dit altijd in de huidige vorm zal zijn. De Stichting neemt de overkluizing mee als bouwsteen bij het verder verkennen van de grondexploitatie voor de alternatieve invulling.

Voor de voortgang van de gebiedsontwikkeling is het ook van belang dat de gemeente haar activiteiten zoveel mogelijk doorzet. Dit betreft onder meer:

1. Het inzetten van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op het moment dat panden op de markt worden aangeboden;
2. Het inzetten van het onteigeningsinstrumentarium voor panden en gronden waar de minnelijke onderhandelingen nog niet tot overeenstemming hebben geleid. Wij zullen u in dit verband op korte termijn een voorstel voor de onteigening van twee locaties toesturen;
3. Het openen van een gemeentelijke grondexploitatie voor de financiële afwikkeling van noodzakelijke voorbereidingen zoals de hiervoor genoemde onteigeningsprocedure, het inzetten van de op korte termijn noodzakelijke investeringen uit de Woningbouwimpuls en het bouwrijp maken van de gemeentegronden. Voor het kerstreces ontvangt u hiertoe een raadsvoorstel.
4. Ook zijn wij voornemens de uitvoering van de Roseknoop voort te zetten. Deze is hoe dan ook gewenst vanwege de verbetering van de fietsstructuur, het verkeersveiliger maken van het kruispunt, het terug op hoogte brengen van de waterkering, het vervangen van het tramspoor en het verbeteren van de buitenruimte aansluitend aan de in aanbouw zijnde of op korte termijn in aanbouw gaande projecten in Parkstad. Ook is uitvoering van de Roseknoop noodzakelijk voor het eerste woningbouwproject van Feyenoord City (Colosseumplot en Roseplot). Wij sturen uw raad begin 2022 een concreet projectvoorstel.

Risico's Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas

Uw gemeenteraad heeft gevraagd naar de risico's van de huidige situatie voor de Stichting. In de 7^e voortgangsrapportage is in het hoofdstuk gebiedsontwikkeling aangegeven dat het bereiken van financial close voor het nieuwe stadion van groot belang is voor de liquiditeit van de Stichting. Op dat moment namelijk verkoopt de Stichting de grond onder het stadion. Nu dit moment is vertraagd, en de verwachte inkomsten dus ook, wordt komend jaar de liquiditeit een aandachtspunt. De Stichting

is bezig de liquiditeit voor de komende jaren preciezer in beeld te brengen. De Stichting is in overleg met haar leningsverstrekkers over het verlengen van de huidige leningen en oplossingen voor de liquiditeit. De Stichting heeft verder aangegeven hierover ook met de gemeente in gesprek te willen. Daarbij is het van belang dat er een strategie ligt die een robuuste oplossing voor zowel de korte als lange termijn zekerstelt. Wij hebben aangegeven bereid te zijn dit gesprek te voeren, waarbij eventuele gemeentelijke inzet dient te passen bij de reguliere gemeentelijke rol en regelgeving. Wij zullen u hier nader over informeren.

Afdoening toezeggingen

1. Toezegging Bestemmingsplan (21bb14585)

Het college heeft toegezegd om de scenario's voor het bestemmingsplan verder uit te werken en daarbij in te gaan op de mogelijkheden om de woningbouw zo snel mogelijk te realiseren.

Voor een goed begrip van de scenario's eerst het volgende ter inleiding, over de procedure van het bestemmingsplan, de coördinatieregeling, het contact met de Raad van State en de financiële uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan:

a. Duur procedure.

In het geval uw raad een nieuw bestemmingsplan zou moeten vaststellen voor Feyenoord City, neemt dat circa twee jaar in beslag. De duur van het eerste deel van de procedure tot aan het voorontwerpbestemmingsplan bedraagt circa 4 tot 6 maanden ervan uit gaande dat in dit geval (woningbouw op de stadionplot) geen nieuwe MER noodzakelijk is, maar dat een actualisatie van de huidige MER voldoende is. De procedure van voorontwerp tot vaststelling neemt vervolgens gemiddeld 1,5 jaar in beslag. In totaal duurt het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan dus circa 2 jaar.

b. Coördinatieregeling diverse besluiten

Om de ruimtelijke procedures (bestemmingsplan en vergunningen) te stroomlijnen heeft uw raad op 20 februari 2020 een Coördinatiebesluit genomen voor Feyenoord City om tijdwinst te boeken bij het doorlopen van de procedures. De Raad van State handelt de beroepen in één keer met één uitspraak af. Voordeel van de coördinatieregeling voor omwonenden is onder meer dat bij het in procedure gaan van het bestemmingsplan ook direct duidelijk was hoe het bouwplan voor het Stadion Feyenoord City er uit ziet.

Naast het bestemmingsplan Feyenoord City liggen op dit moment de volgende besluiten ter beoordeling bij de Raad van State:

1. het besluit van de gemeenteraad tot gedeeltelijke wegonttrekking Korte Stadionweg met bijbehorende zijstraten;
2. de namens burgemeester en wethouders genomen besluiten voor:
 - omgevingsvergunning stadion Feyenoord City;
 - omgevingsvergunning langsdam en landaanwinning ten behoeve van het stadion Feyenoord City;

- omgevingsvergunning tijdelijke landaanwinning ten behoeve van het stadion Feyenoord City;
 - omgevingsvergunning radarpost.
3. het besluit Waterwetvergunning van Rijkswaterstaat voor de langsdam en landaanwinning ten behoeve van het stadion Feyenoord City; en
 4. het besluit Watervedvergunning van het Waterschap Hollandse Delta voor het realiseren van een stadion, een spooroverkapping en een wijziging van de primaire waterkering.

c. *Communicatie met de Raad van State*

In uw gemeenteraad is gevraagd naar de communicatie met de Raad van State. Wethouder BWEG heeft daarbij aangegeven zelf geen contact met de Raad van State te hebben gehad. Hierbij willen wij u een nadere duiding geven hoe het proces met de Raad van State loopt. De communicatie met de Raad van State verloopt in beginsel schriftelijk via de vertegenwoordigend advocaat van de gemeente. Het is gebruikelijk dat op deze wijze communicatie met de Raad van State plaatsvindt, waarbij gereageerd wordt op nadere inbreng van appellanten of op door de Raad van State gestelde vragen:

- Op 11 november jl. hebben wij een nader stuk ingediend bij de Raad van State met uitleg over de berichtgeving rondom de plannen voor het stadion waarbij is aangegeven dat de recentelijke ontwikkelingen de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan en de geplande zitting op 22 en 23 november 2021 wat ons betreft gewoon door kon gaan. Dit mede naar aanleiding van telefonisch contact tussen de griffier van de Raad van State en de gemachtigde van de raad en het college (Pels Rijcken) naar aanleiding van de berichtgeving in de media de week eraan voorafgaand.
- Bij brief van 12 november heeft de Raad van State naar aanleiding van de recente ontwikkelingen de conclusie getrokken dat uitstel van de zitting gerechtvaardigd is. Dit is neergelegd in een brief die, bij hoge uitzondering per e-mail, is verzonden door de Raad van State aan alle partijen. Op 15 november ontvingen wij de brief per post. Naar aanleiding daarvan is besloten om niet verder te reageren namens raad en college, maar ons neer te leggen bij dit besluit van de Raad van State.

d. *Financiële uitvoerbaarheid*

Volgens vaste jurisprudentie kan een betoog over de (financieel-economische) uitvoerbaarheid alleen leiden tot vernietiging van een bestemmingsplan als uw raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet uitvoerbaar is. Dit moet gelden ten tijde van het raadsbesluit. Op dat moment (december 2020) was geen sprake van de situatie zoals die zich recentelijk heeft voorgedaan. Ook na de vaststelling van het bestemmingsplan heeft uw raad tijdens de vergadering op 8 juli jl. nogmaals bevestigd dat belang wordt gehecht aan de stadionontwikkeling waarbij aan nagenoeg alle voorwaarden uit de Position Paper werd voldaan.

Voor financiële uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is overigens niet vereist (en dat blijkt ook uit jurisprudentie) dat de financiering ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan helemaal rond is. Dat kan ook niet omdat financiers standaard een onherroepelijk plan of vergunning als voorwaarde aan de financiering verbinden. Logischerwijs geldt deze voorwaarde ook voor de gemeentelijke deelname. Evenmin is vereist dat sprake is van een aanneemcontract. Sterker nog, geen enkele (gebieds)ontwikkeling die zich over meerdere jaren voltrekt, is 100% financieel afgedekt met aanneemcontracten.

Met de Position Paper ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, heeft uw raad ons inziens in alle redelijkheid kunnen beslissen dat het bestemmingplan financieel uitvoerbaar kon worden geacht. Dit is naar onze mening bevestigd door het Investeringsmemorandum dat wij van Stadion Feijenoord hebben ontvangen en uw raadsbesluit van 8 juli. Dat vanwege de bouwmarkt op dit moment geen passend aanneemcontract gesloten kan worden, doet dus in onze optiek niets af aan de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan en zeker niet de beoordeling van de financiële haalbaarheid ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan

In dit geval doet zich de bijzondere omstandigheid voor dat de gemeente zelf aandeelhouder is in het stadion en haar deelname als aandeelhouder heeft gekoppeld aan een aantal voorwaarden (Position Paper) waar ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet volledig aan was voldaan. De vraag die bij de Raad van State voorligt is in feite of de gemeenteraad in alle redelijkheid heeft kunnen beslissen dat het bestemmingplan financieel uitvoerbaar kon worden geacht met inachtneming van de door haar zelf verbonden voorwaarden in de Position Paper. Uit de voortgangsrapportages op dat moment kwam niet naar voren dat niet aan de randvoorwaarden voldaan kon worden. Afgelopen periode is pas duidelijk geworden dat met de huidige bouwmarkt op dit moment niet aan de randvoorwaarden voldaan kan worden. Dit betekent niet, dat niet alsnog aan de randvoorwaarden voldaan kan worden. Hiermee zal nog altijd sprake zijn van een financieel uitvoerbaar bestemmingsplan, tenzij de gemeenteraad besluit om de Position Paper in te trekken.

Scenario's

Het belangrijkste onderscheidende element in de scenario's voor de gebiedsontwikkeling is of er wel of geen nieuw stadion komt. Wat het college betreft ligt op dat punt de bal bij Stadion Feijenoord en de BVO Feyenoord in nauwe samenspraak met Stichting. Zij zijn de initiatiefnemers en realiseren een stadion, dus zij dienen de afweging te maken of ze al dan niet tot realisatie willen en kunnen komen. Onze voorkeur heeft nog steeds de gebiedsontwikkeling conform het masterplan en, indien het stadion niet door zou gaan, zo snel mogelijk doorpakken met de ontwikkeling van een alternatieve invulling van het plangebied. De gebiedsontwikkeling conform het huidige masterplan geeft zekerheid over het aantal woningen, het tempo van realisatie daarvan en het aandeel betaalbare woningen. Een

alternatieve invulling (zonder een nieuw stadion) zal minder verbindingen creëren, minder maatschappelijke impact vanwege een beperkter sociaaleconomisch programma hebben en heeft een grote negatieve impact op de Sportcampus Noordoosthoek, zowel qua aantal woningen als financieel resultaat.

Onze voorkeur heeft dan ook nog steeds een volledig onherroepelijk Bestemmingsplan Feyenoord City waarmee we het masterplan kunnen uitvoeren dat ook door uw raad is vastgesteld en waarmee belangrijke stedelijke ambities kunnen worden gerealiseerd. Dit is ook het plan dat voortbordurt op eerder gemaakte ruimtelijke afwegingen, zoals bijvoorbeeld in de MER-procedure. Tegelijk bestaat er het risico dat de Raad van State anders beslist en dat dit bestemmingsplan niet volledig standhoudt en tijdig onherroepelijk wordt. Dit valt op te maken uit het door de Raad van State gestuurde bericht dat men de zitting uitstelt en nadere informatie wenst te ontvangen.

Hieronder schetsen we u in hoofdlijnen de scenario's die de komende periode kunnen optreden.

Scenario 1: Volledig onherroepelijk bestemmingsplan

Zoals gesteld is dit ons voorkeursscenario. Zoals eerder door ons betoogd en door uw raad vastgesteld achten wij het bestemmingsplan financieel haalbaar. Uit onze gesprekken met Stadion Feijenoord concluderen wij dat zij een nieuw stadion op deze locatie nog steeds haalbaar achten. Wij gaan ervan uit dat zij dit nader aan de Raad van State zullen toelichten. De gemeente is zelf ook onderdeel van de financiële haalbaarheid, vanwege haar (onder voorwaarden) toegezegde financiële betrokkenheid (erfpacht en aandelen). Het van kracht blijven van de Position Paper zal daarom waarschijnlijk onderdeel zijn van de afwegingen van de Raad van State.

Wij zijn betrokken bij de analyses die Stadion Feijenoord verricht op maatregelen om te komen tot een passende kostprijs voor het nieuwe stadion. Wij zullen erop toezien dat deze maatregelen passen binnen de verleende omgevingsvergunning en, indien dit niet zo is, welke consequenties dat heeft voor de verleende omgevingsvergunning en het bijbehorende proces.

Mocht op langere termijn (nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden) blijken dat het nieuwe stadion vanwege blijvende instabiliteit op de bouwmarkt toch niet realiseerbaar is, zullen we een gewijzigd bestemmingsplan moeten laten vaststellen.

Scenario 2: (Gedeeltelijk) vernietigd bestemmingsplan

De mogelijkheid bestaat dat de Raad van State tot een ander oordeel komt of dat gebeurtenissen voor de uitspraak van de Raad van State ertoe leiden dat (gedeeltelijke) vernietiging van het bestemmingsplan niet te voorkomen is. Wij zullen in dat geval inzetten op het zoveel mogelijk overeind houden van het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan, om op die manier tempo in de gebiedsontwikkeling te

houden. Als op dat moment het stadiongedeelte vernietigd wordt, is een nieuwe bestemmingsplan nodig voor een gebiedsontwikkeling met nieuw stadion op deze locatie.

Wij zien voor (gedeeltelijke) vernietiging op dit moment drie deelscenario's:

2a. Zoveel mogelijk overeind houden bestemmingsplan

In dit geval wordt, uitgezonderd het nieuwe stadion, zo veel mogelijk van het bestemmingsplan overeind gehouden, alsmede van de vergunningen. Dit laatste is met name van belang voor de landaanwinning en de langsdam, die ook belangrijke bouwstenen vormen voor een alternatieve invulling van het gebied en het Getijdenpark Feyenoord. Uit het debat met uw raad maken wij op dat u ook hecht aan het voortzetten van de landaanwinning. In dit scenario kunnen in ieder geval de drie bouwplots (zie ook hierna) ontwikkeld worden en kan woningbouw op de Waterfrontplot zo snel mogelijk tot stand worden gebracht, zodra vanuit een bijgesteld masterplan de uitgangspunten gesteld zijn. De uitwerking van dit scenario is ook van belang voor de afweging die gemaakt moet worden om al dan niet te starten met de werkzaamheden aan de overkluizing.

2b. Grotendeels vernietigd bestemmingsplan

Dit is een bestemmingsplan, waarbij alleen de drie bouwplots (Mallegatplot, Roseplot, Colosseumplot) gehandhaafd blijven. Voor de rest van het bestemmingsplangebied dient een nieuwe procedure doorlopen te worden. Dit geldt dan ook voor alle vergunningen.

2c. Geheel vernietigd bestemmingsplan

In het geval de gemeente naar het oordeel van de Raad van State onvoldoende motiveert dat het bestemmingsplan (groten)deels in stand kan worden gelaten omdat het plan ook zonder stadion uitvoerbaar is, dan bestaat de kans dat de Raad van State het gehele bestemmingsplan Feyenoord City vernietigt. In dat geval dienen voor het bestemmingsplan en alle vergunningen nieuwe procedures doorlopen te worden en lopen alle ontwikkelingen vertraging op. Zie ook de inleiding over de duur van een bestemmingsplanprocedure

Wij vertrouwen erop met deze informatie voldaan te hebben aan de toezegging (21bb14585).

2. Toezegging Consequenties stilvallen (21bb14586)

Het college heeft uw raad toegezegd de consequenties van het besluit van BVO Feyenoord over het stadionproject op een rij te zetten en daarbij in te gaan op de consequenties voor: De Kuip (o.a. veiligheid), de driepartijen-overeenkomst, de Position Paper en de verdeling van de bouwkosten van het stadion tussen de partijen. Een eerste tussenstand volgt voor de commissiebehandeling.

De Kuip

Stadion Feijenoord is als eigenaar verantwoordelijk voor De Kuip. Wij hebben begrepen dat zij samen met de BVO in beeld brengen welke zaken aangepakt dienen

te worden, nu er langer in De Kuip gespeeld wordt. Dit moet leiden tot een plan van aanpak. Stadion Feijenoord heeft aangegeven dit vooralsnog binnen de lopende begroting te kunnen uitvoeren. Op dat moment waren de recente covid-maatregelen (vanaf 28 november jl.) overigens nog niet van kracht. Wij kunnen de impact op de mogelijkheden die Stadion Feijenoord in dit opzicht heeft op dit moment niet inschatten en verwijzen graag naar de vergadering uw raadscommissie MPOF waarvoor een vertegenwoordiging van Stadion Feijenoord is uitgenodigd.

Drie-partijenovereenkomst

De Drie-partijenovereenkomst is nog steeds van kracht. Wij zijn vooralsnog niet van plan deze op te zeggen, aangezien dit de basis vormt voor vele afspraken bij de realisatie van een nieuw stadion en ook de gebiedsontwikkeling in haar geheel. Wel zullen we met Stadion Feijenoord en Stichting Gebiedsontwikkeling de mogelijke beëindigingsmomenten tegen het licht houden en mogelijk aanpassen, zodat we hierin zo flexibel mogelijk zijn indien zou blijken dat het stadion toch niet haalbaar is of Stadion en BVO besluiten een andere koers te varen.

Als nu de Drie-partijenovereenkomst zou worden opgezegd, treden automatisch de afspraken met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas over de alternatieve invulling (gebiedsontwikkeling zonder stadion) in werking. Alle afspraken die gekoppeld zijn aan het werken aan een gebiedsontwikkeling met een nieuw stadion komen op dat moment te vervallen. Dat betreft ook de afspraken die zijn gemaakt over investeringen in en beheer van de buitenruimte. Dit werkt ook door in de overeenkomsten van de landaanwinning, waarvoor de contracten opgesteld zijn voor beide scenario's en bij het beëindigen van de drie-partijenovereenkomst, de contracten automatisch alleen nog uitgaan van de alternatieve invulling en daarmee de optie stadion vervalt.

Wij willen de Drie-partijenovereenkomst zoveel als mogelijk laten voortbestaan zoals deze nu is. Wel zijn de Stichting en Stadion Feijenoord in nader overleg over hun rolverdeling bij de landaanwinning en overkluizing, om te waarborgen dat deze onderdelen zo veel mogelijk voortgang blijven houden.

Position Paper

De Position Paper is in 2017 door uw gemeenteraad als kader vastgesteld en leidend voor de gehele gebiedsontwikkeling Feyenoord City. De Position Paper is verankerd in een behoorlijk aantal contracten zoals de raamovereenkomst met de Stichting Gebiedsontwikkeling, de drie-partijenovereenkomst, de Basisovereenkomst Sociaal Economisch programma, maar ook private overeenkomsten als de ontwikkelovereenkomst met de ESCO. Bij een aantal overeenkomsten is de Position Paper een bijlage bij de overeenkomst en daarmee integraal onderdeel van de overeenkomst. Het aanpassen of intrekken van de Position Paper heeft daarom consequenties voor die betreffende overeenkomsten. Dan zal er opnieuw onderhandeld moeten worden over welke elementen wel of niet opnieuw contractueel verankerd zullen worden.

Dit voorgaande is met name van belang als we naar de reikwijdte van de Position Paper kijken, De Position Paper diende namelijk niet alleen als toetsdocument voor de deelname in het stadion, maar geeft de randvoorwaarden voor alle aspecten van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City. Dit gaat bijvoorbeeld over randvoorwaarden aan de gebiedsontwikkeling, ten aanzien van processen, kwaliteit (inmiddels vastgelegd in Masterplan), duurzaamheid, maatregelen in de gebiedsontwikkeling ten behoeve van mobiliteit (faciliteren gedragsverandering bij evenementen) en het sociaaleconomisch programma. Ook ten behoeve van de niet-financiële aspecten van een stadionontwikkeling op deze locatie zijn diverse randvoorwaarden opgenomen, die zowel voor stadion als gebiedsontwikkeling gelden. De Position Paper werkt daarmee door tot in de haarvaten van de gebiedsontwikkeling overeenkomstig de wens van uw gemeenteraad.

3. Toezegging Bouwkosten (21bb14584)

De wethouder heeft toegezegd inzichtelijk te maken wat de bouwkosten voor het nieuwe stadion zijn en hoe die kosten over de partijen verdeeld zijn.

We kunnen op dit moment alleen in algemene termen in de openbaarheid spreken over de bouwkosten en de verdeling over de verschillende partijen. Er is immers nog geen overeenkomst en zijn de definitieve bouwkosten dus ook nog niet bekend. Temeer omdat er nog steeds gekeken wordt naar het verder optimaliseren van het bouwplan. Bovendien is het gesprek met De Nieuwe Ploeg niet definitief beëindigd. Het in deze brief uitspraken doen over concrete bedragen zou het gesprek onnodig compliceren.

In algemene zin het volgende. De bouwkosten van het nieuwe stadion worden gedragen door Nieuw Stadion BV, met uitzondering van de overkluizing (Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas), landaanwinning (SLIM), horeca-outfit (horeca-uitbater) en energievoorziening (ESCO). Deze onderdelen vallen dus buiten de financiering die Nieuw Stadion BV aan het ophalen is, maar zijn, indien van toepassing, meegenomen in de business case (erfpachtcanon voor de landaanwinning, beperkte inkomsten uit horeca, energielasten). Daarnaast wordt de inrichting van de concourse conform de oorspronkelijke demarcatieafspraken door de Stichting uitgevoerd als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte van het totale gebied van Feyenoord City.

Tijdens de bespreking in uw raad werden meerdere bedragen genoemd om het verschil tussen bouwkosten en beschikbaar bouwbudget te duiden, te weten € 180 mln. en € 100 mln. Stadion en BVO zijn hier de eerstverantwoordelijke partijen. De gemeente voert geen gesprekken met en krijgt geen documenten van de aanneemcombinatie. De bijeenkomst van uw commissie MPOF op 9 december a.s. biedt u een goede gelegenheid om rechtstreeks bij deze partijen aan te kloppen voor deze informatie.

Wij vertrouwen erop met deze informatie voldaan te hebben aan de toezegging (21bb14584).

4. Toezegging Tijdlijn (21bb14587)

Het college heeft toegezegd om een tijdlijn met de formele momenten waarover met Feyenoord (BVO en stadion) over het stadionproject is gesproken toe te sturen. De formele bestuurlijke momenten betreffen het periodieke Bestuurlijk Overleg Stadion waarin wethouder FOHGP met directie Stadion en BVO spreekt, dat in principe maandelijks wordt gehouden. Daarnaast zijn er enkele informele gesprekken geweest met vertegenwoordigers van Stadion Feijenoord en BVO Feyenoord in aanwezigheid van de burgemeester en wethouder FOHGP.

Buiten de formele momenten met Feyenoord wordt het project Feyenoord City in de staf Feyenoord City besproken, waarbij wethouder FOHGP de stand van zaken met de betrokken ambtenaren bespreekt. Hierin is ook besproken welke signalen het projectteam in deze periode vanuit de kringen van het stadion en de club heeft gekregen. Ambtelijk was aan het eind van de zomer informatie ontvangen dat de eerste prijsopgave van De Nieuwe Ploeg hoger lag dan verwacht. Tot begin oktober was de lijn van Nieuw Stadion BV om door het verkennen van verschillende sporen (kale bouwkosten verlagen door optimalisaties en bespreken van de zogenaamde staartkosten) tot overeenstemming met De Nieuwe Ploeg te komen. Uit de informatie die ambtelijk werd ontvangen was duidelijk dat de prijsontwikkelingen in de bouwmarkt de gesprekken extra compliceerde. Hiervan is melding gemaakt in de staf en verwerkt in de halfjaarlijkse voortgangsrapportage.

De bestuurlijke contacten vonden plaats binnen de reguliere governance en zijn in oktober opgeschaald:

- Juli
In juli vond een bijeenkomst plaats van het reguliere Bestuurlijk Overleg Stadion dat wethouder FOHGP in principe maandelijks onderhoudt met de directies van Stadion Feijenoord en BVO Feyenoord. De belangrijkste onderwerpen waren terugblik op het raadsbesluit van 8 juli (amendement en moties), veiligheid (n.a.v. actualiteit) en het proces naar een raadsbesluit in december. Over de prijsvorming van het nieuwe stadion is alleen aangegeven dat men op korte termijn de prijsopgave van De Nieuwe Ploeg verwachtte.
- September
In dit reguliere Bestuurlijk Overleg Stadion was het belangrijkste onderwerp het proces naar het raadsbesluit in december. Daarbij kwamen onder meer aan de orde de prijsonderhandelingen (ondanks de gecompliceerde gesprekken was men positief over de uitkomst), financiering (voortgang geplande financiering en het aantrekken van extra financiering om bouwbudget op te hogen) en over de planning (scenario's in relatie tot de gesprekken met De Nieuwe Ploeg en de vertraging van de landaanwinning)
- Oktober

In oktober hebben drie bestuurlijke gesprekken plaatsgevonden in aanwezigheid van de burgemeester en wethouder FOHGP (en in twee gevallen ook wethouder BWEG) met de voorzitters van de Raden van Commissarissen van stadion en club. Hierin brachten de voorzitters van de Raden van Commissarissen de problemen met de contractvorming over de aanneemsom naar voren en is de voortgang besproken.

- November

Gesprek burgemeester en wethouder FOHGP met de voorzitters en vice-voorzitters van beide Raden van Commissarissen. In dit gesprek is het besluit om een pas op de plaats te maken gedeeld en besproken wat dat betekent voor het vervolg van Feyenoord City.

De gesprekken met de Raden van Commissarissen hadden aanvankelijk de veiligheidssituatie na de incidenten in juni en september als aanleiding en hadden als doel rust te brengen in deze situatie. Daarbij kwam ook het stadionproject ter sprake, evenals het vertrek van de Algemeen Directeur BVO Feyenoord dat ook mede gerelateerd was aan de veiligheidssituatie. In de loop van de gesprekken werd duidelijk dat het moeilijk werd om tijdig met De Nieuwe Ploeg, gegeven de huidige marktomstandigheden, tot een passende oplossing te komen. In de loop van oktober werd duidelijk dat de BAM een brief naar Stadion Feijenoord had gestuurd dat men onder voorwaarden verder wilde met het project, maar niet bereid was om tot een prijsvaste overeenkomst te komen. Stadion en BVO gaven aan zich eerst onderling te willen beraden wat dit betekende voor het project. Vervolgens is de uitkomst daarvan met de gemeente gedeeld en onmiddellijk daarna met een persbericht op 10 november en een persconferentie op 11 november wereldkundig gemaakt.

Voor de duidelijkheid willen we op deze plek graag herhalen wat we ook in de raad gezegd hebben, namelijk dat in geen van de voornoemde bestuurlijke contactmomenten, en ook niet in de contacten op ambtelijk niveau, voor de persconferentie gesproken is over een verschil tussen raming en budget van €180 mln. benoemd..

Wij vertrouwen erop met deze informatie voldaan te hebben aan de toezegging (21bb14587).

Vervolg

Uw raad heeft aangegeven de private partijen (Stadion, BVO en Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas) te willen spreken en vervolgens in de commissie MPOF het gesprek met de verantwoordelijk wethouders aan te willen gaan. Op basis van deze besprekingen en de verdere verkenningen met de andere betrokken partijen zullen wij u nader informeren over onze koers en de lijn van onze reactie naar de Raad van State formuleren. Onze intentie is dit voor of vlak na het kerstreces aan u te doen toekomen, afhankelijk van de definitieve datum van de bespreking in de commissie MPOF, eventueel daaruit voortvloeiende nadere informatiebehoefte en de

benodigde tijd voor het uitzoekwerk. Wij stellen het zeer op prijs als uw raad dit voor 1 februari kan bespreken.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

-

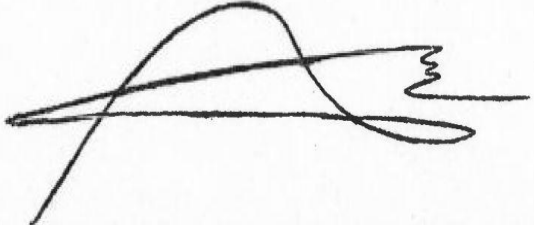
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, rounded loop followed by a vertical line and some smaller, less distinct strokes.

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a long, sweeping horizontal stroke that curves upwards and then downwards, ending in a small, stylized flourish.

A. Aboutaleb