



Technische sessie commissie MPOF: Gebiedsontwikkeling en stadion Feyenoord

18 juni 2021

- **Programma**
- **Even voorstellen**
- **Gebiedsontwikkeling**
 - Gebiedsontwikkeling Feyenoord City
 - Herontwikkeling Kuip
 - Plan openbare ruimte
 - Sociaal Economisch Programma
- **Nieuw Stadion**
 - Visie Feyenoord
 - Businesscase
 - Het Stadionproject
 - Bouw
 - Landaanwinning
 - Financiering



Feyenoord City & Herontwikkeling Kuip

Stichting gebiedsontwikkeling aan de Maas





'IK
ZIE
HET
VOOR
ME'

GEBIEDSONTWIKKELING FEYENOORD CITY

Presentatie Commissie MPOF

18 juni 2021

FEYENOORD
ECITY

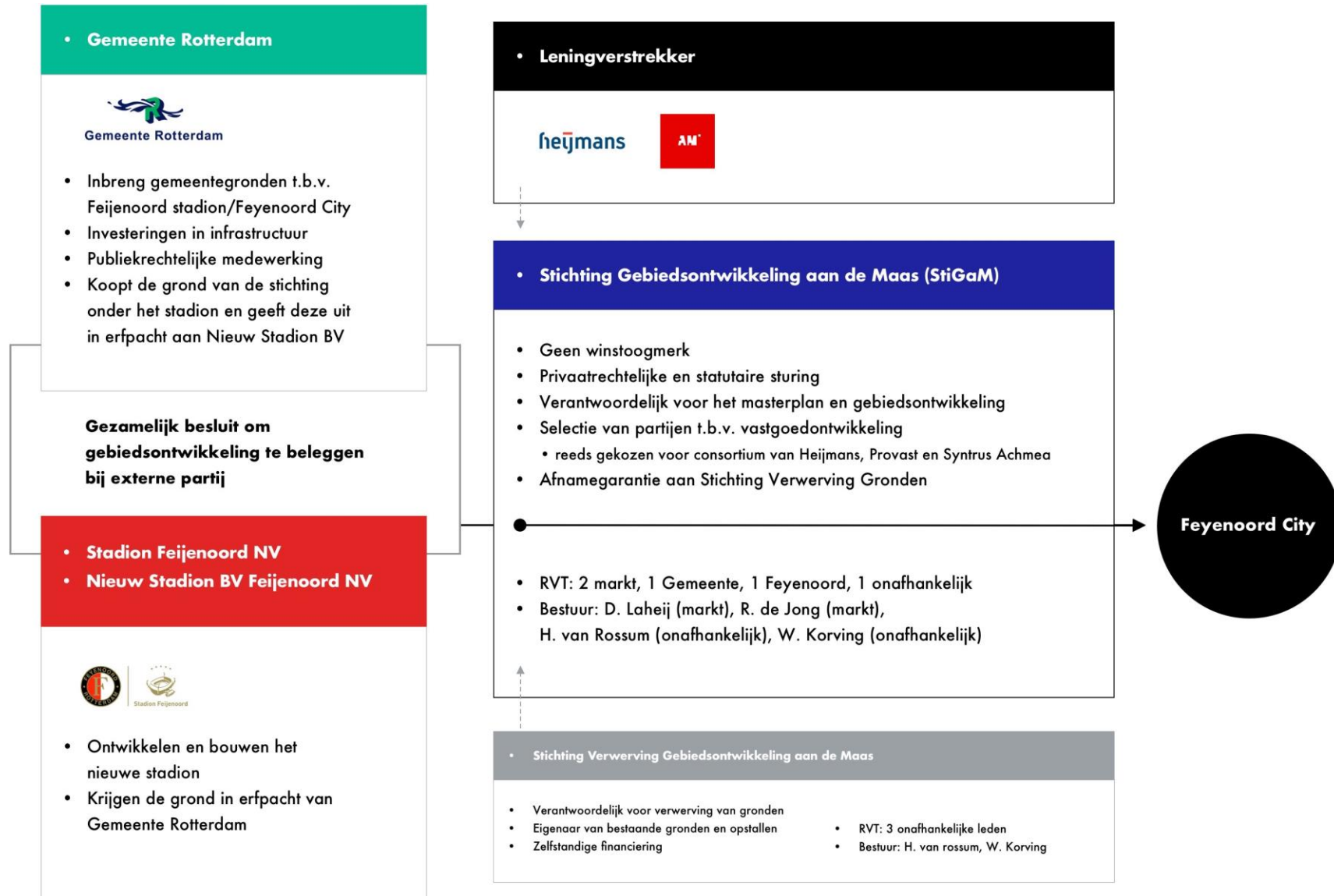
INHOUD

- Structuur Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas
- Financiering Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas
- Feyenoord City
- Fase 1
- Fase 2 Herontwikkeling de Kuip
- Fase 3 en 4
- Plan Openbare Ruimte
- Sociaal Economisch Programma
- Belang nieuwe stadion voor Feyenoord City

STRUCTUUR STIGAM

- Stichting als antwoord op de eis om een private en professionele gebiedsontwikkelaar op te richten
- Geen winstoogmerk, maar verdeling van marges via waterval met de partners Stadion Feijenoord en Gemeente Rotterdam
- Statutaire borging doelstellingen
- Betrokkenheid van de gemeente en Stadion Feijenoord ook via de governance (Raad van Toezicht)
- StiGaM is verantwoordelijk voor de grond-, niet de vastgoedexploitatie
 - Stadion Feijenoord voor de stadionontwikkeling
 - Marktwerving op de “commerciële” locaties, leningverstrekker combinatie AM/Heijmans eerste recht op aanbidding

STRUCTUUR STIGAM



FINANCIERING STIGAM

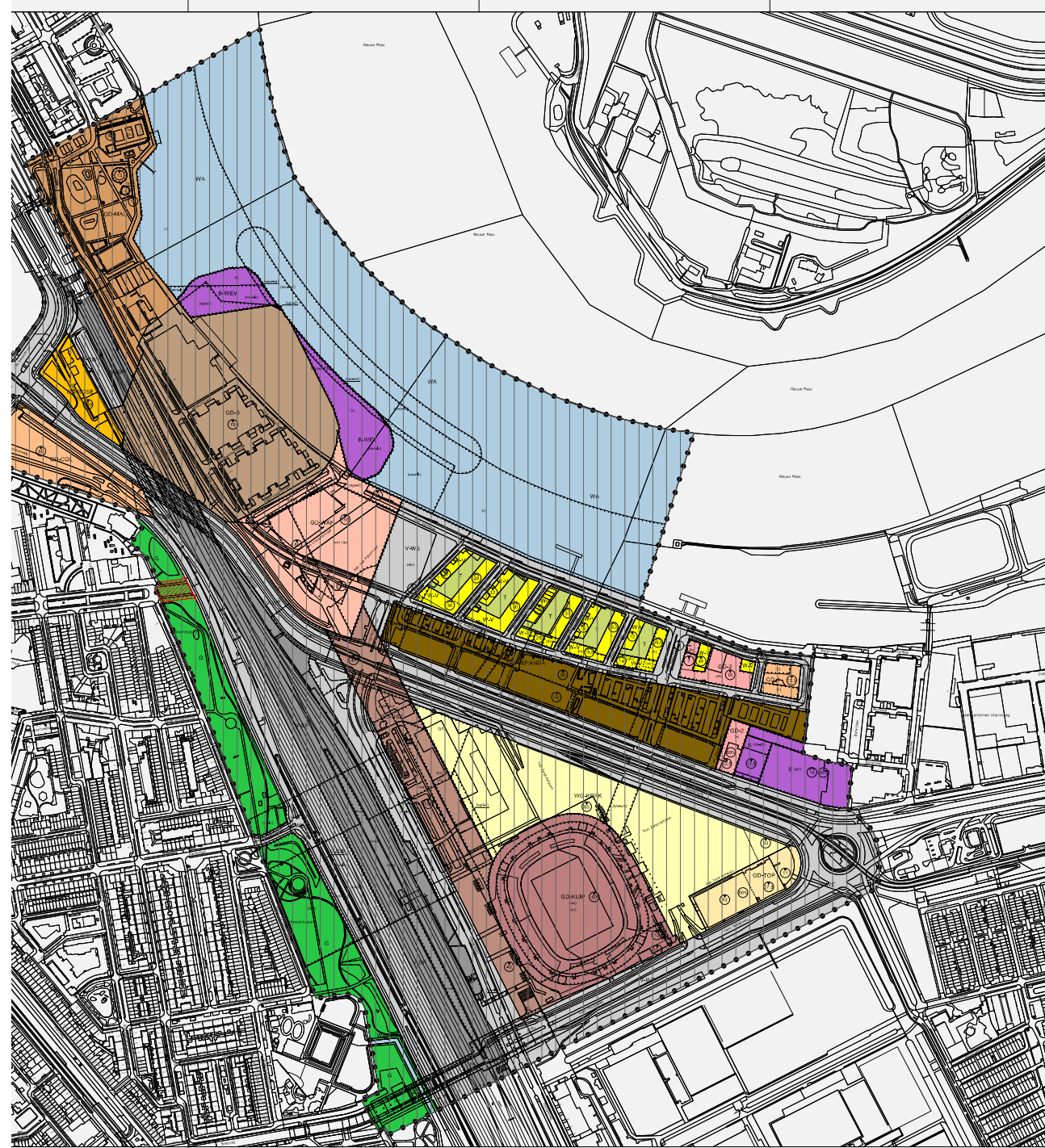
- Inkomstenbronnen StiGaM
 - Verkoop grond onder nieuwe stadion
 - Verkoop grond aan ontwikkelcombinatie(s)
 - Subsidie Woningbouwimpuls
- Financiering bestaande opstallen via Stichting Verwerving
 - Vreemd vermogen (Banciare Lening): 11,8 miljoen
 - Eigen vermogen private investeerders: 6,85 mio
- Financiering StiGaM
 - lening ontwikkelcombinatie AM/Heijmans: 10 mio
 - lening private investeerders: 10 mio
 - Vreemd vermogen (Bancaire lening): 22 + 2 mio

FEYENOORD CITY POSITION PAPER EN MASTERPLAN



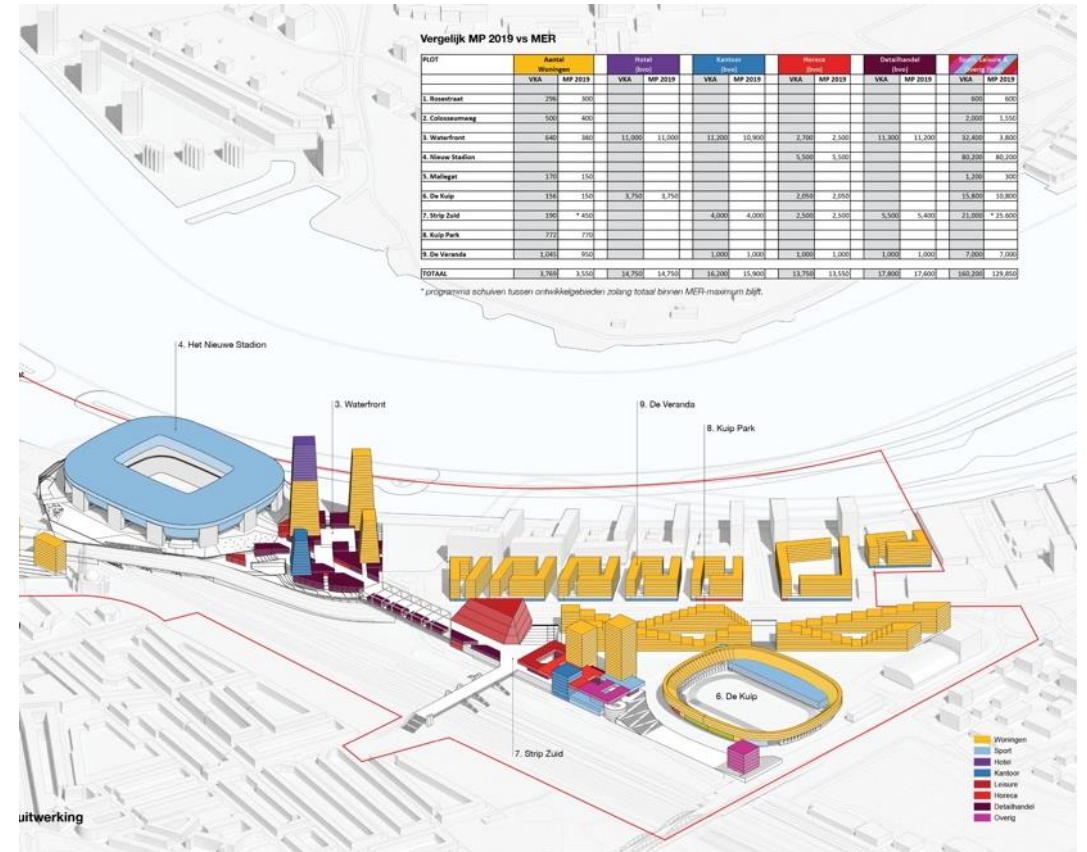
FEYENOORD CITY BESTEMMINGSPLAN

- Vastgesteld door de Gemeenteraad 17 december 2020
- Behandeling bezwaarschriften en uitspraak door Raad van State waarschijnlijk voor einde 2021

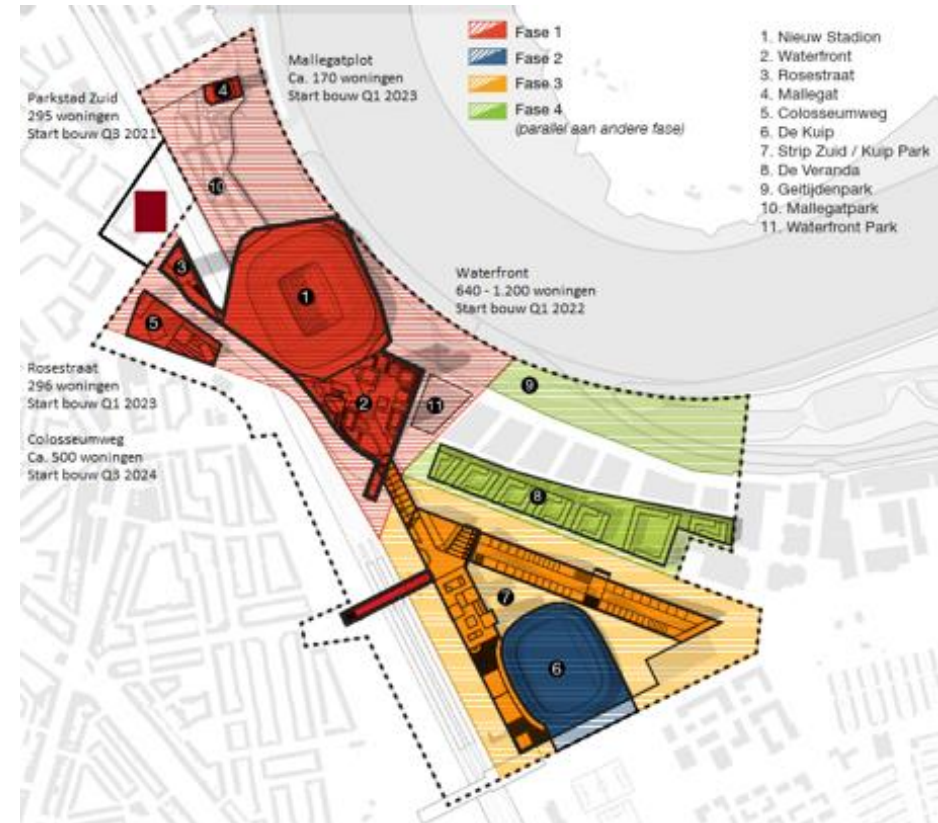
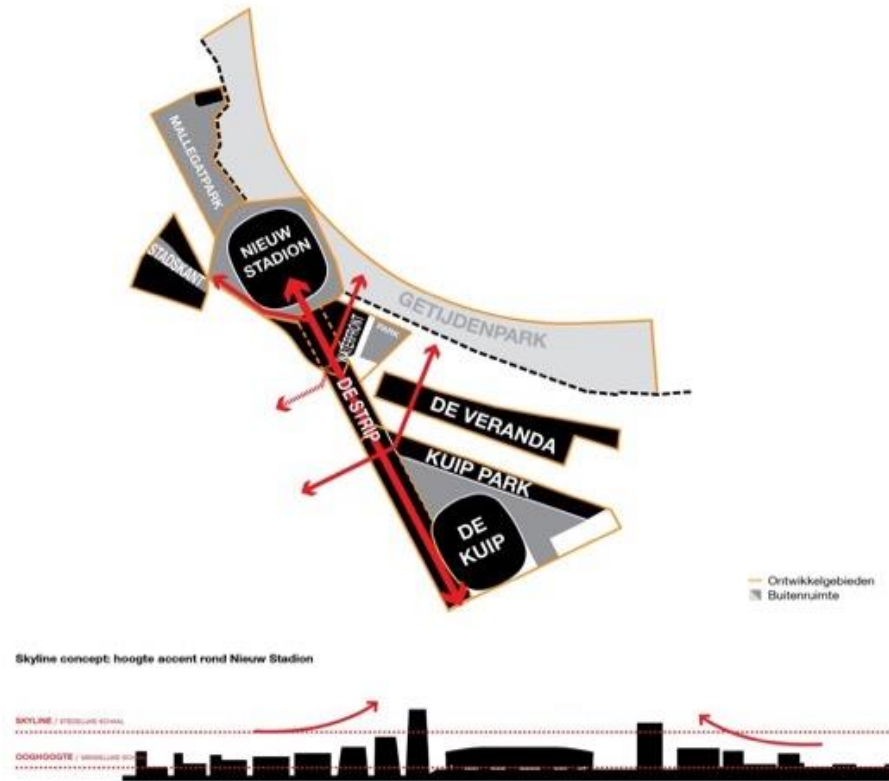


FEYENOORD CITY PROGRAMMA (MAXIMA CONFORM BESTEMMINGSPLAN)

- Woningen 3.769
- Hotel: 14.750 m2 (2 stuks / 2 locaties)
- Kantoren: 12.600 m2 (exclusief ondergeschikte kantoren in stadion)
- Retail: 15.640 m2, waarvan max. 12.140 m2 sportgerelateerd
- Horeca: 13.750 m2
- Discotheek / dancing: 1.000 m2
- Stadion: 63.000 zitplaatsen en 5.000 m2 ondersteunende functies
- Bioscoop: 15.000 m2
- Maatschappelijk, sport en dienstverlening: 79.200 m2



FEYENOORD CITY FASES / DEELGEBIEDEN



FASE 1



FASE 1 PARKSTAD ZUID IMAGINE

Programma:

- 162 koopwoningen
- 133 huurwoningen verkocht aan Vesteda

Planning

- Succesvol in verkoop sinds Q1 2021
- Start bouw Q3 2021

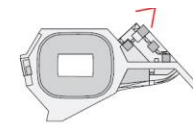


FASE 1 WATERFRONT

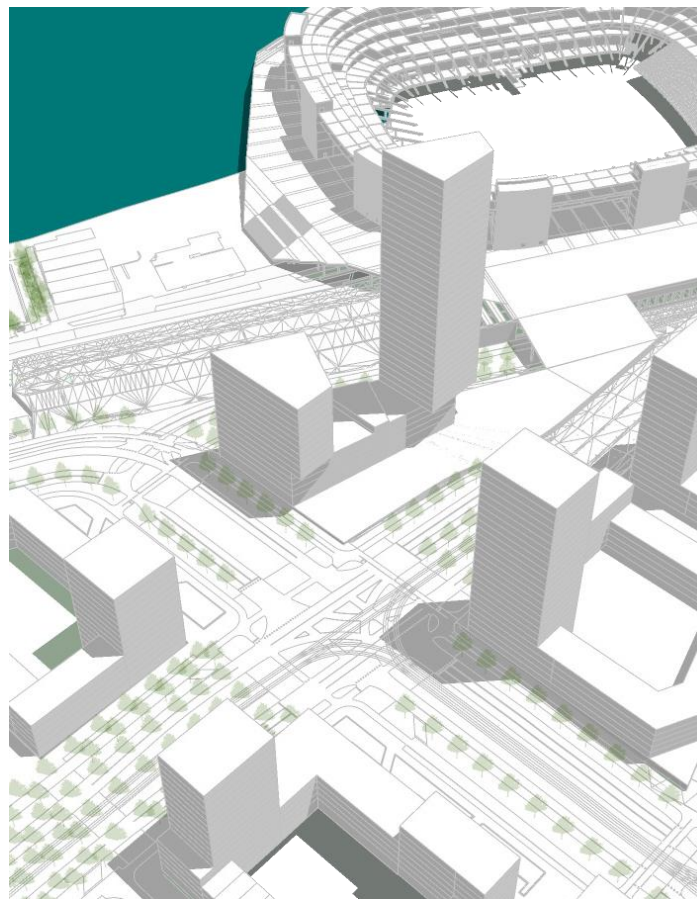
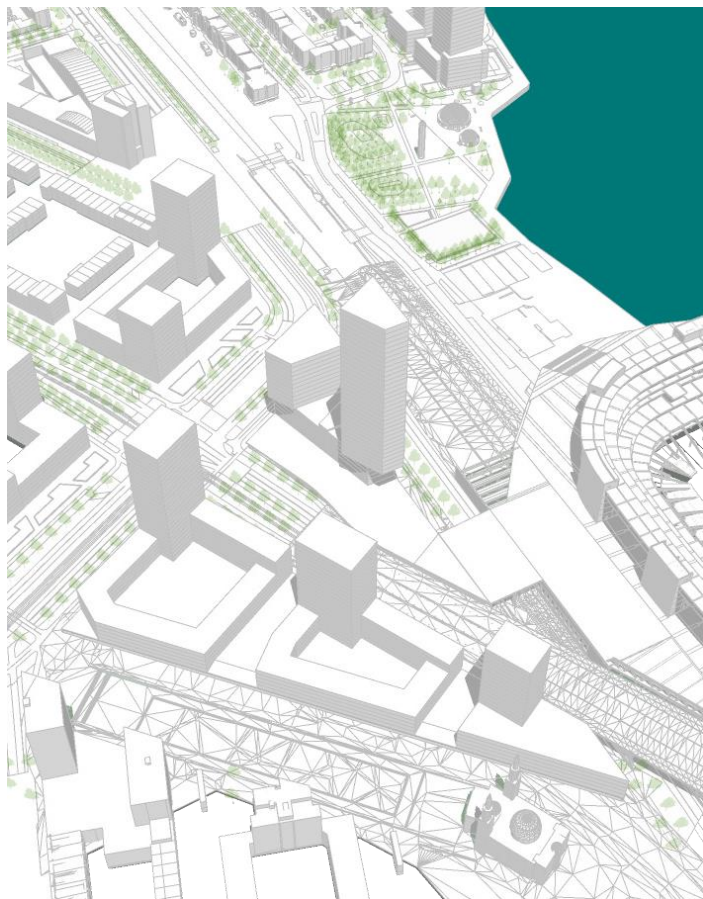


FASE 1 WATERFRONT

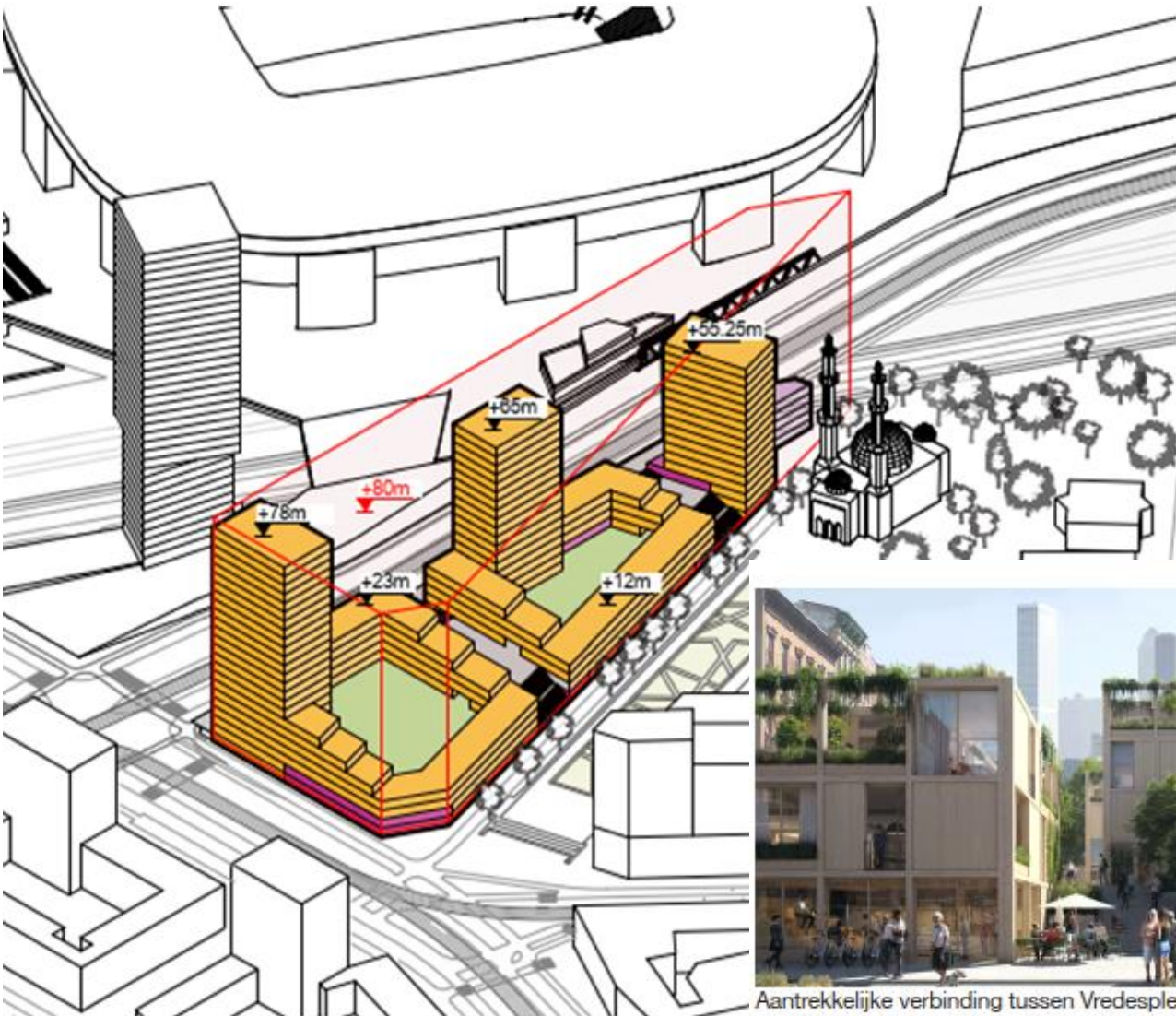
UITZICHT VANAF PIET SMITKADE



FASE 1 ROSESTRAAT



FASE 1 COLOSSEUMPLOT



Stedelijke plint onder hoogbouw

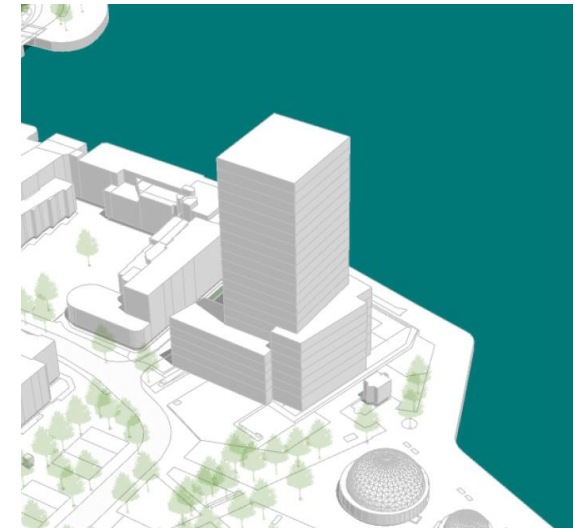


Aantrekkelijke verbinding tussen Vredesplein en Varkenoordseviaduct



Levendige plint aan Vredesplein

FASE 1 MALLEGATPARK



FASE 2 HERONTWIKKELING KUIP

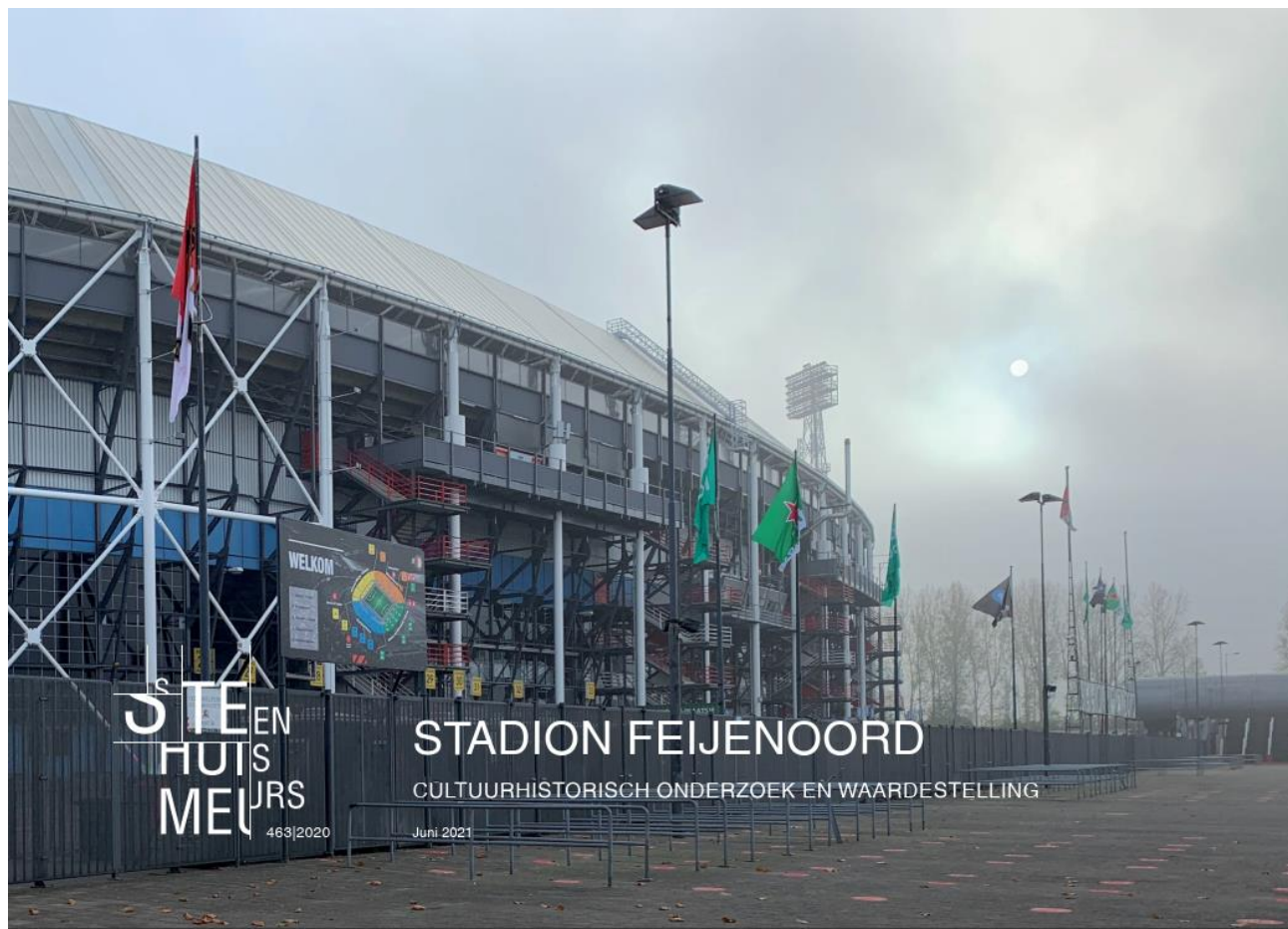
Aanpak:

1. Intentieovereenkomst Stadion Feijenoord en StiGam
2. Waardestellingsonderzoek
3. Functionele Bouwstenen op basis van onderzoek en uitgangspunten
4. Scenario's
5. Conclusies
6. Vervolgproces conform Procesovereenkomst Stadion Feijenoord, StiGam en Gemeente Rotterdam

Adviseurs:

- Cultuurhistoricus, SteenhuisMeurs
- Concept Architect, OMA
- Constructeur, Van Rossum Raadgevende Ingenieurs
- Bouwadviseur, Heijmans Bouw
- Advies Commercieel Vastgoed, Mooi Lost Op
- Advies Opbrengsten TW3 en Ooms
- Kostendeskundige, BOAG (Drees en Sommer)

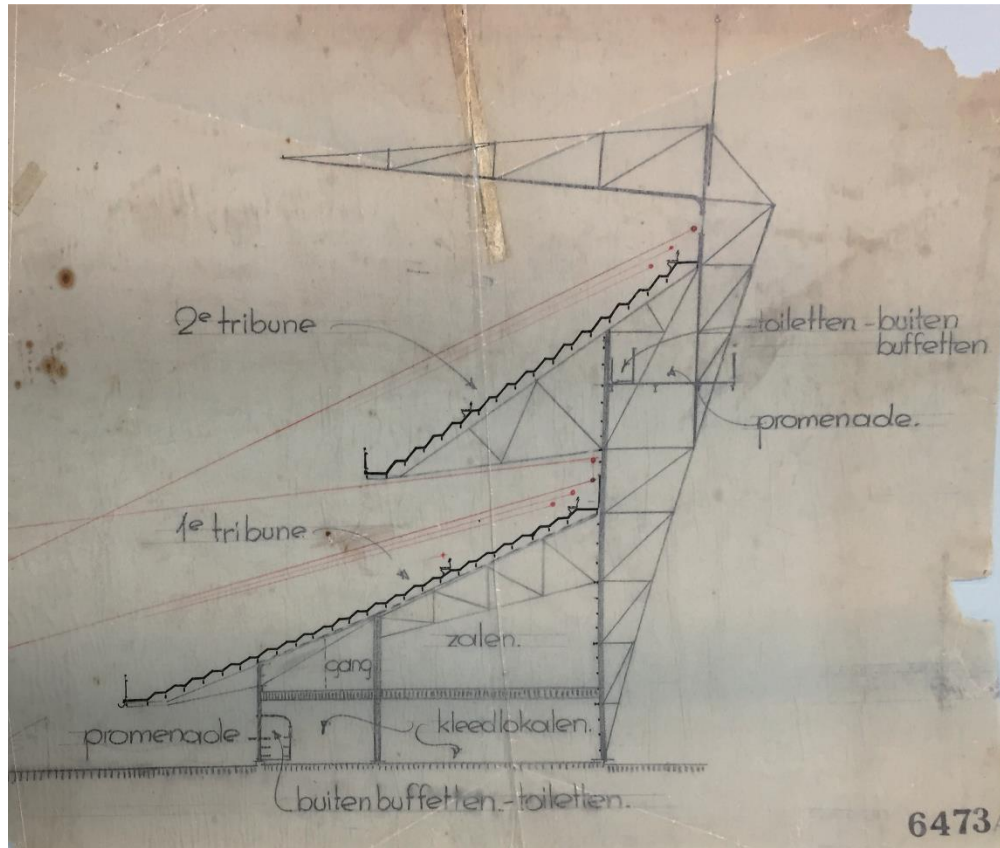
FASE 2 HERONTWIKKELING KUIP CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK EN WAARDESTELLING



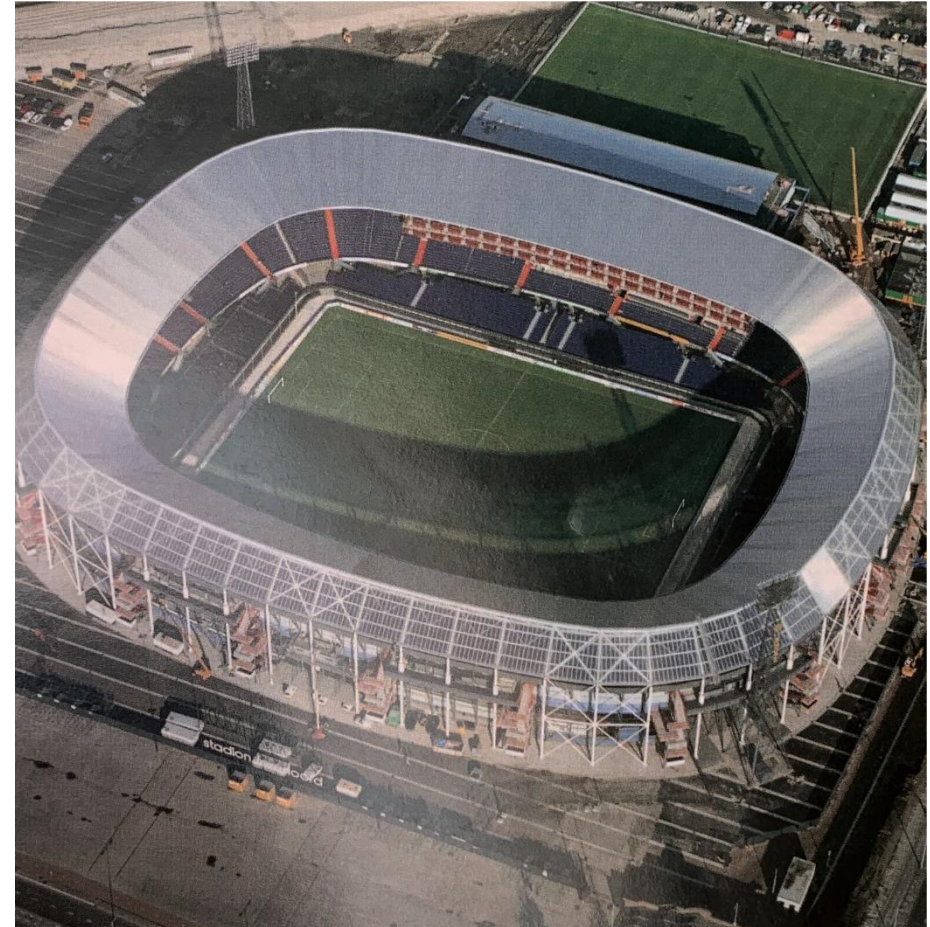
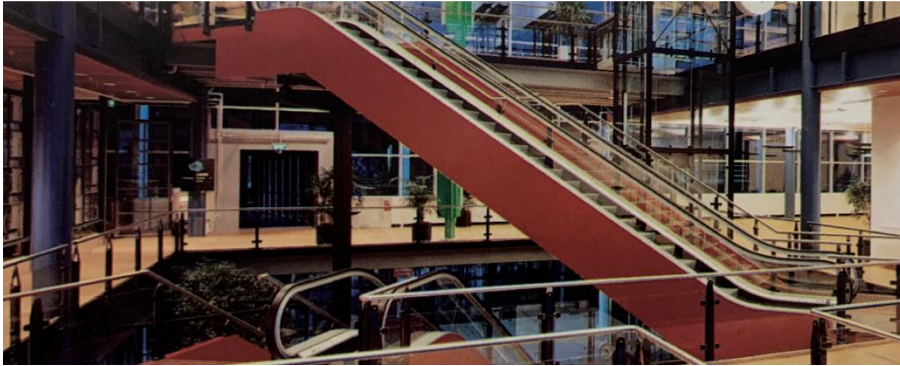
INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	5
REDENGEVENDE OMSCHRIJVING	7
1. FEYENOORD	9
2. ROTTERDAM-ZUID	15
3. DE ARCHITECTEN VAN HET STADION	27
4. HET ONTWERP VAN HET STADION	39
5. GEBRUIKSGESCHIEDENIS	57
6. VERBOUWINGEN	71
7. BOUWFASEN	95
8. KERNWAARDEN	113
9. CULTUURHISTORISCHE WAARDERING	121
EINDNOTEN	128
AFKORTINGEN EN BRONNEN	130
COLOFON	131

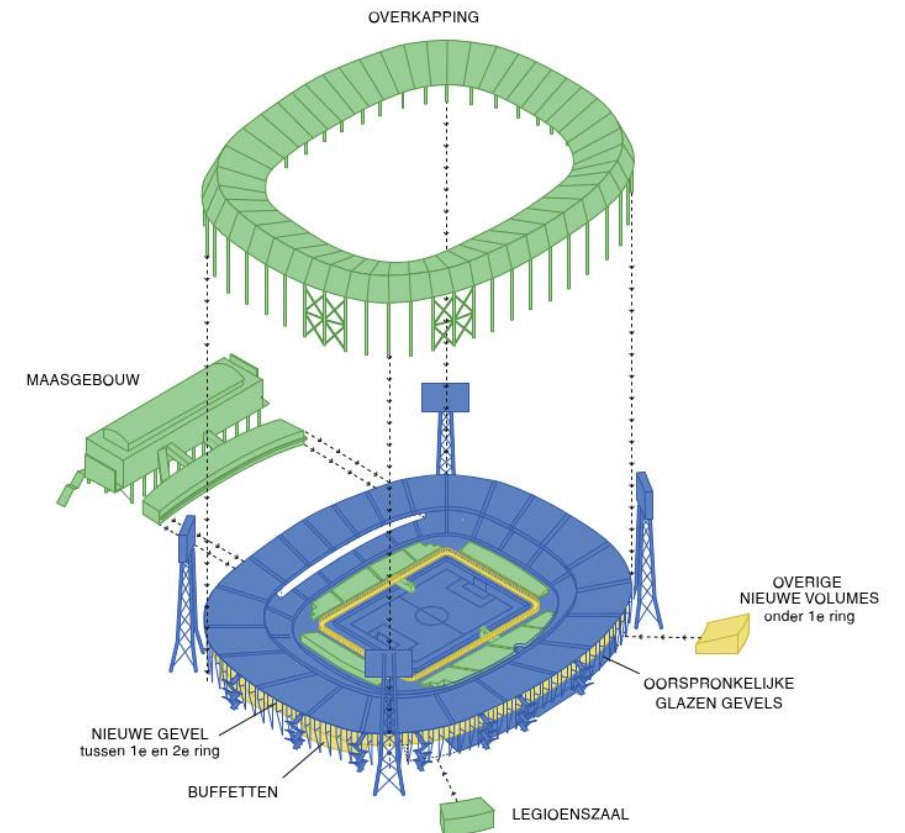
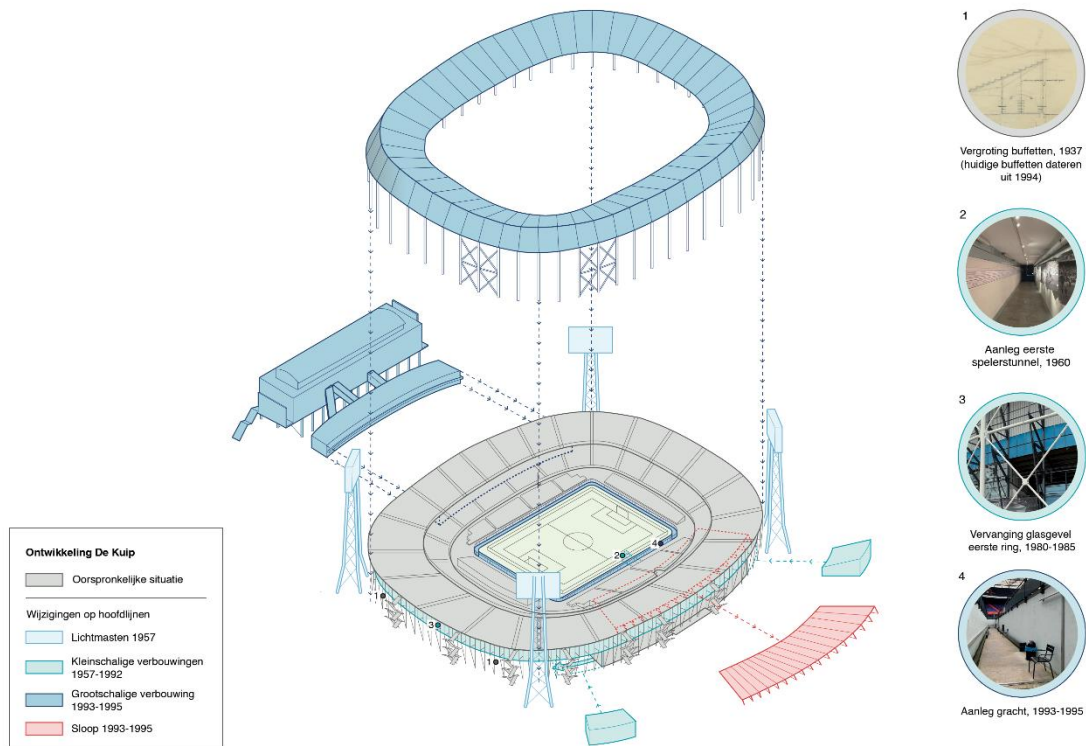
FASE 2 HERONTWIKKELING KUIP CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK EN WAARDESTELLING



FASE 2 HERONTWIKKELING KUIP CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK EN WAARDESTELLING

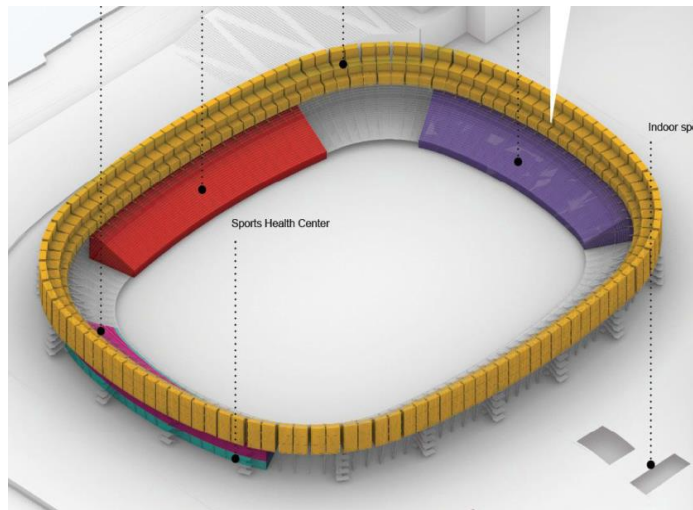


FASE 2 HERONTWIKKELING KUIP CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK EN WAARDESTELLING

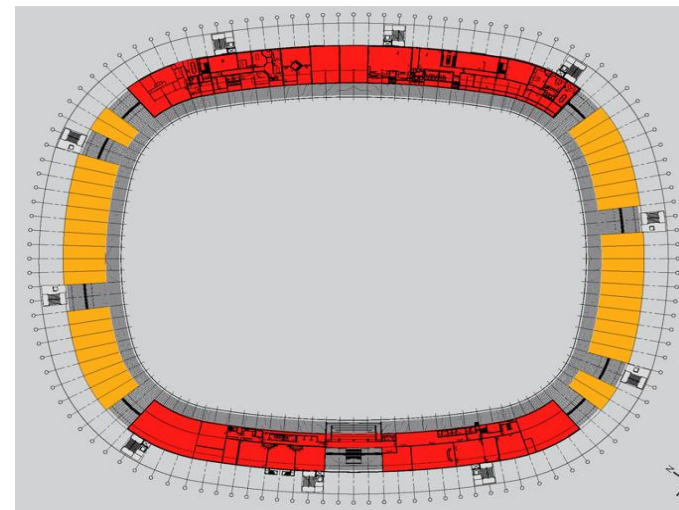
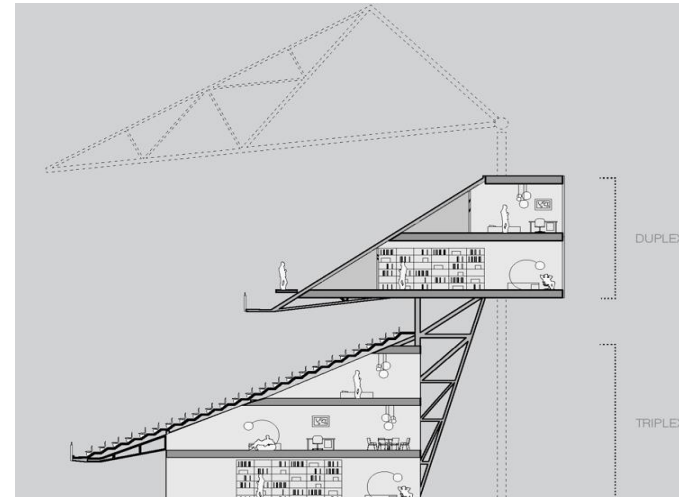


FASE 2 HERONTWIKKELING KUIP BOUWSTENEN

Wonen in ring, commercieel
vastgoed maaiveld

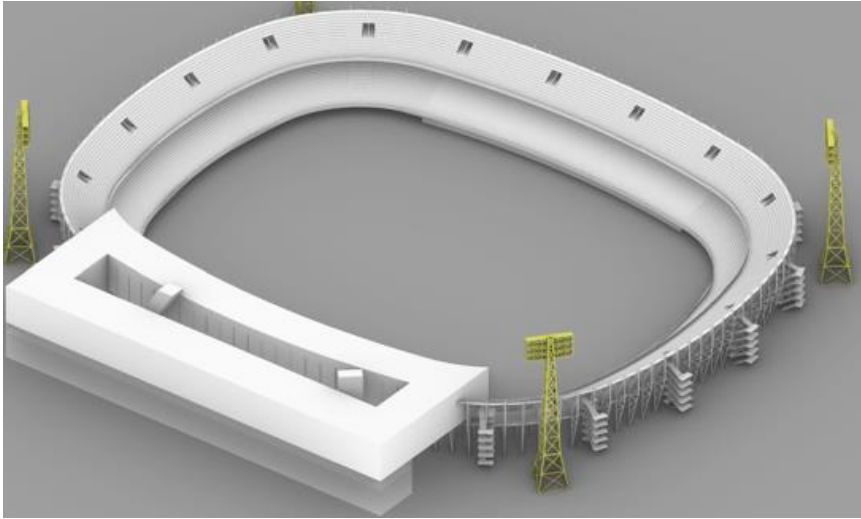


Wonen in ring + wonen en commercieel
vastgoed maaiveld



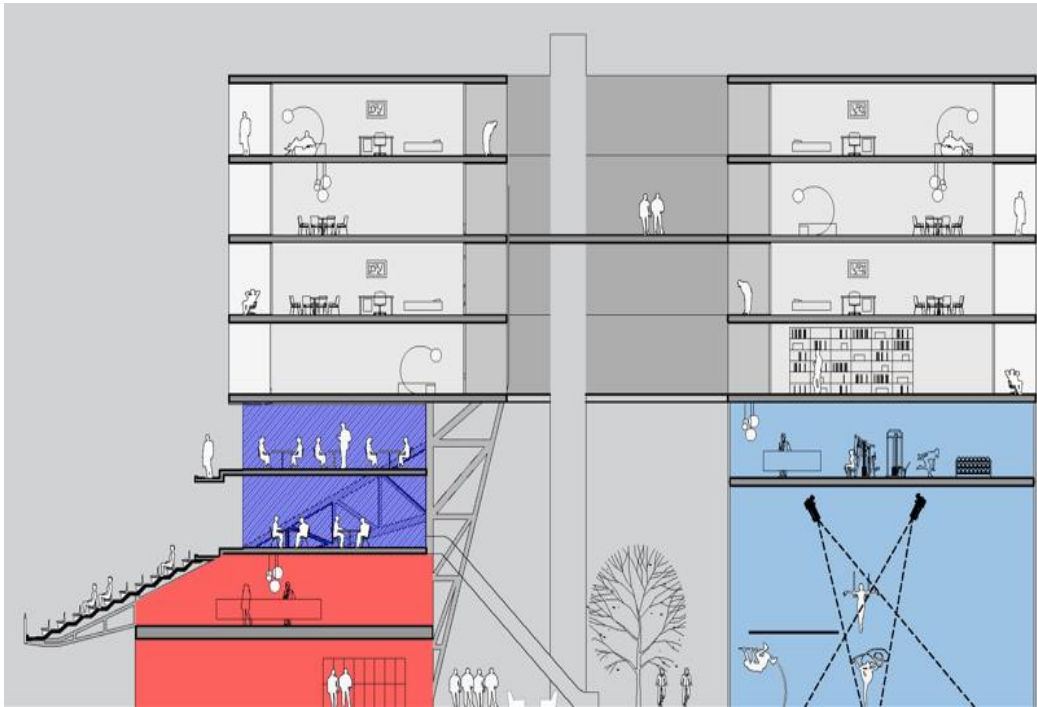
FASE 2 HERONTWIKKELING KUIP BOUWSTENEN

Commercieel op BG en eerste ring, wonen in nieuwe plug in



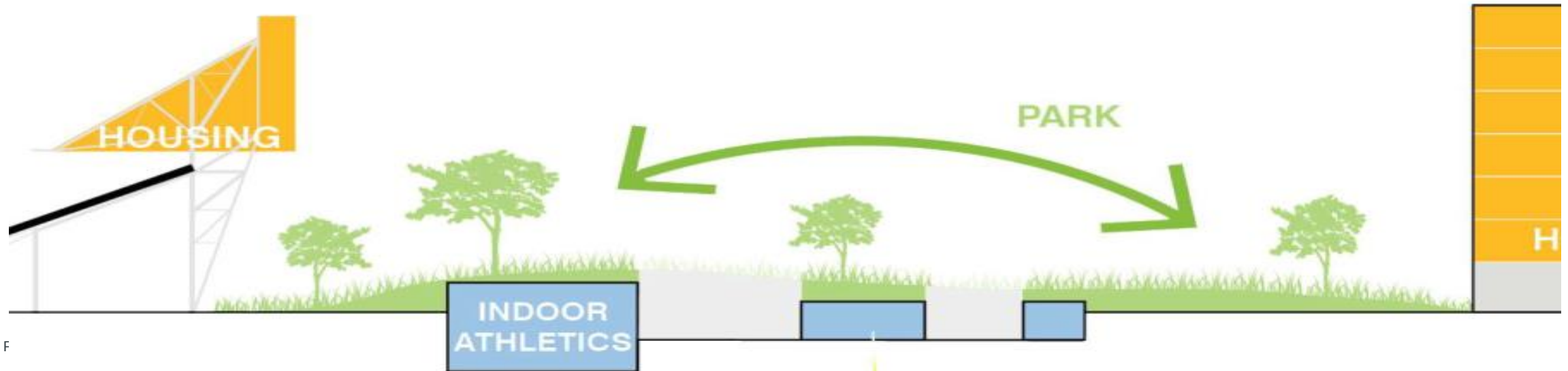
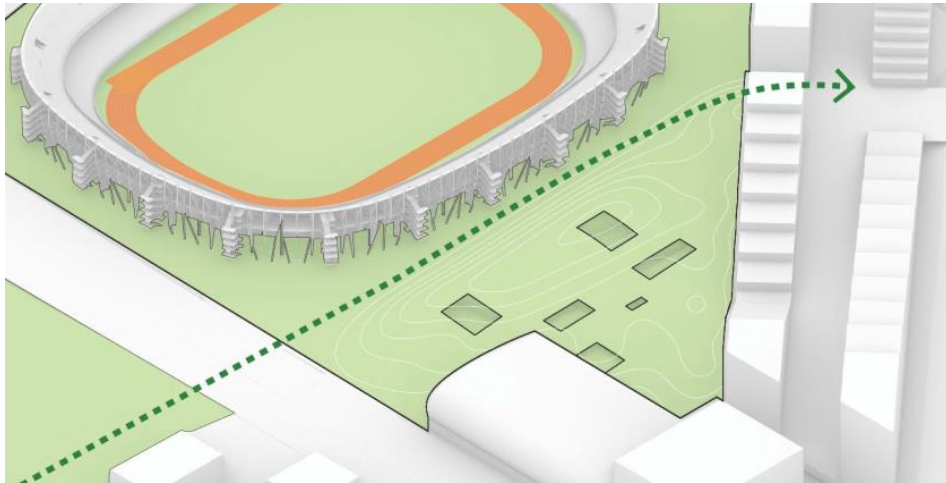
FASE 2 HERONTWIKKELING KUIP BOUWSTENEN

Indoor sport in nieuwe plug in



FASE 2 HERONTWIKKELING KUIP BOUWSTENEN

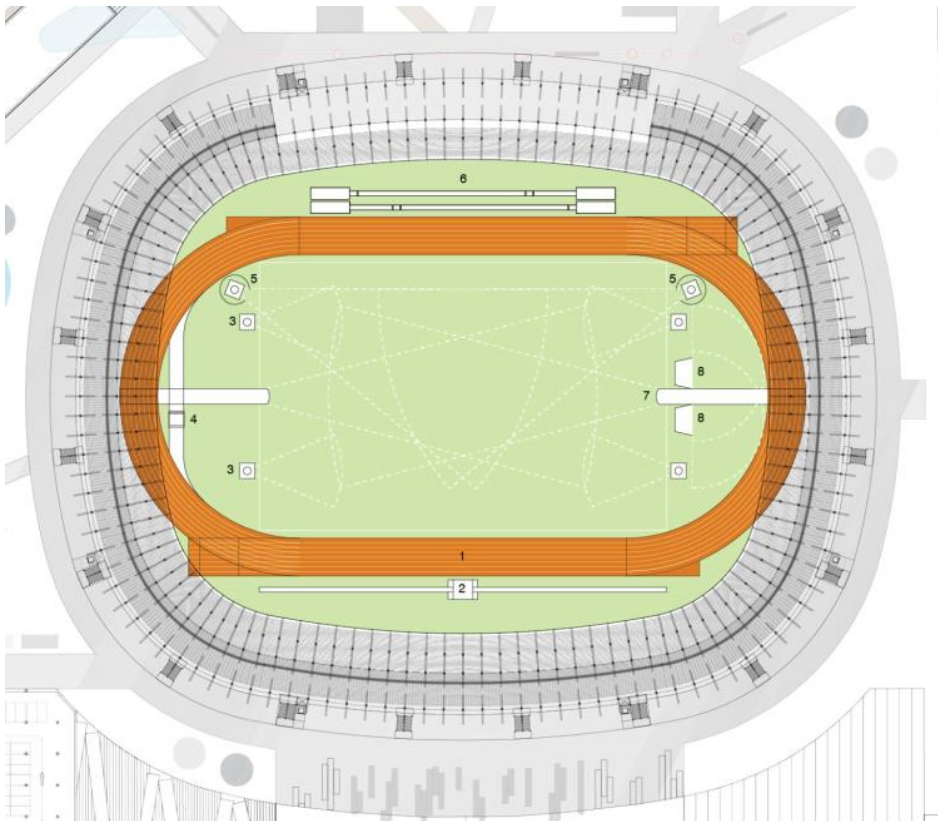
Indoor sport in MAT building



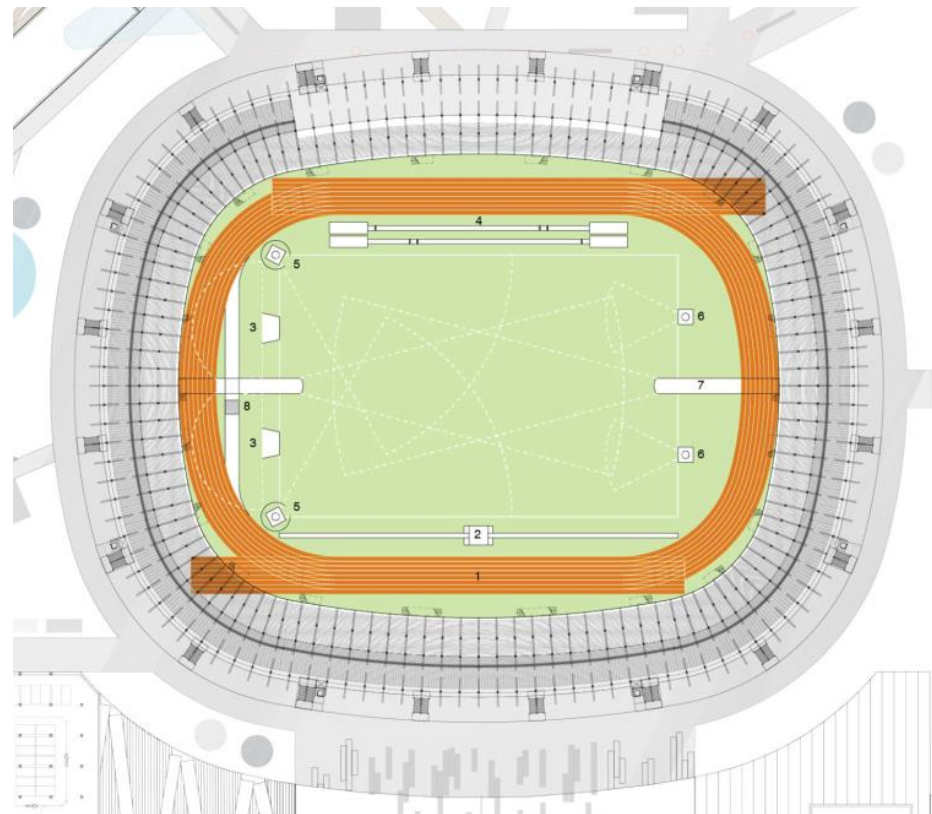
FASE 2 HERONTWIKKELING KUIP

BOUWSTENEN

Outdoor sport single bend



Outdoor sport double bend

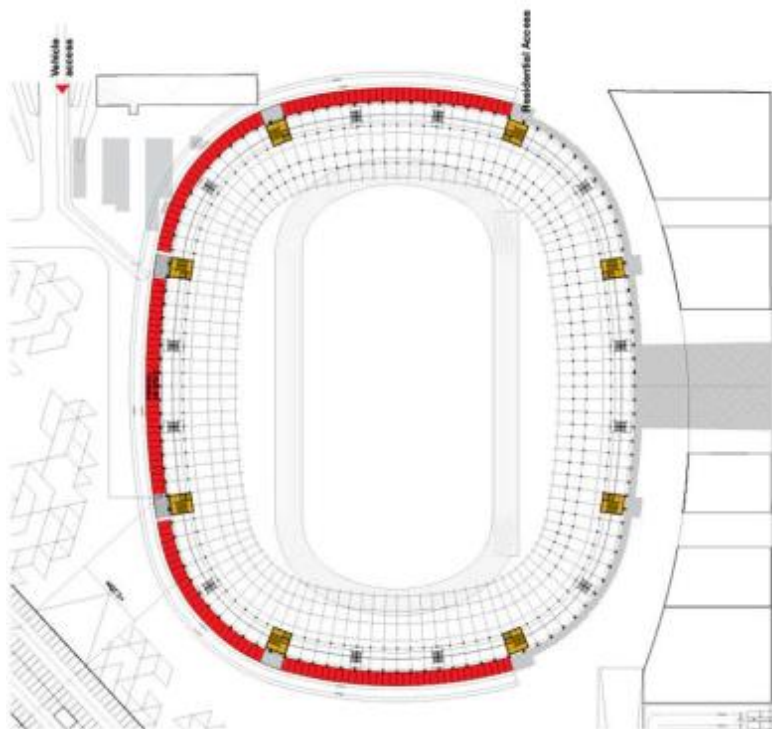


FASE 2 HERONTWIKKELING KUIP

BOUWSTENEN

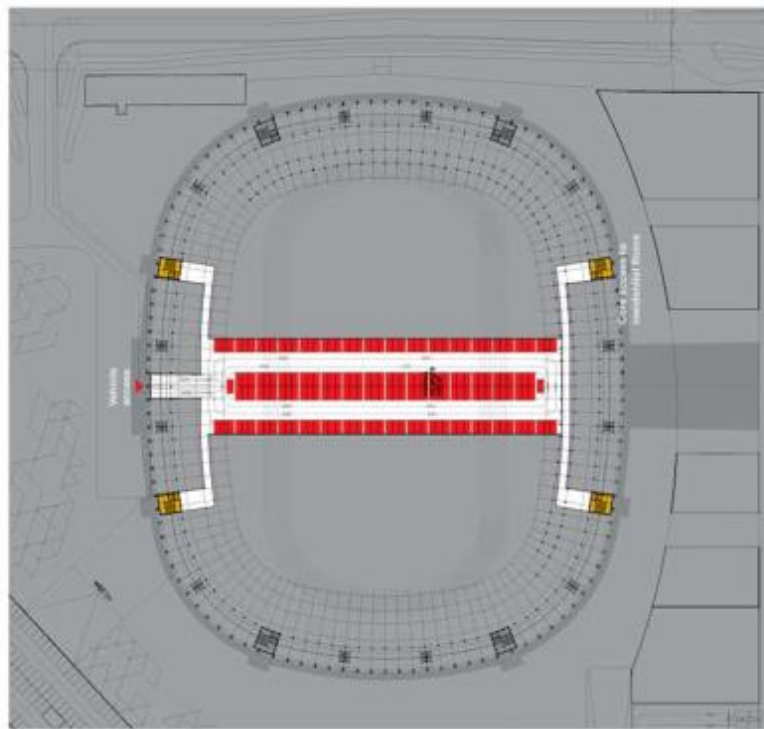
Surface Parking

Parking spaces: 164



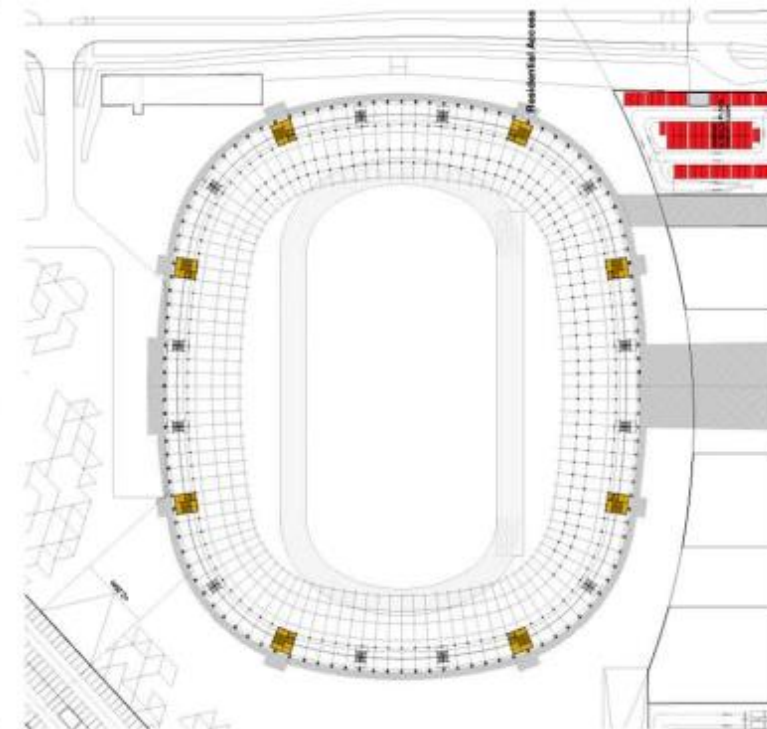
Underground Parking

Parking spaces: 182
Area: 4490 sqm



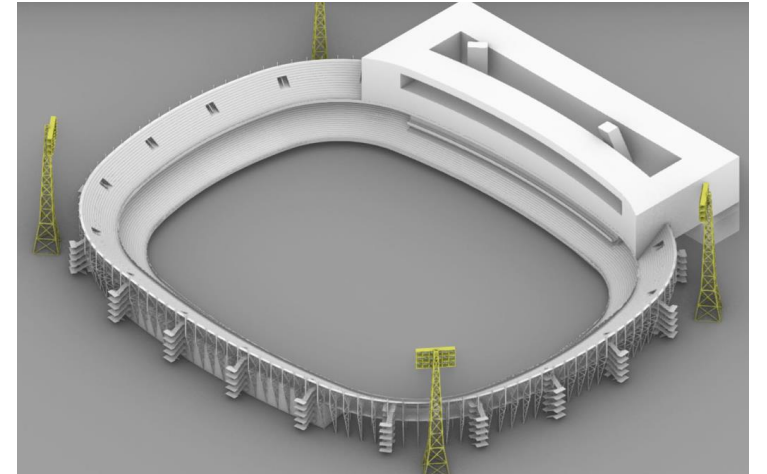
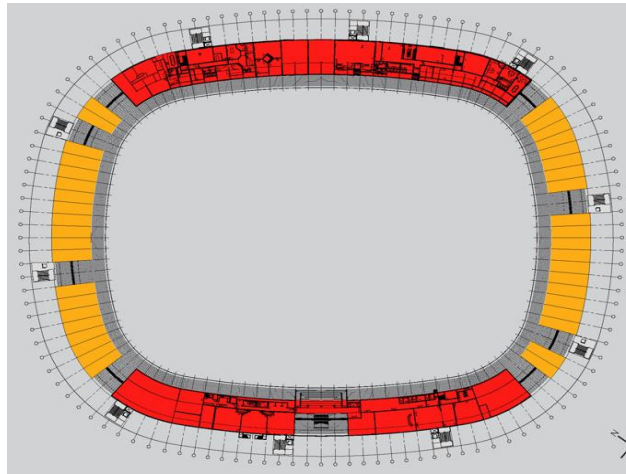
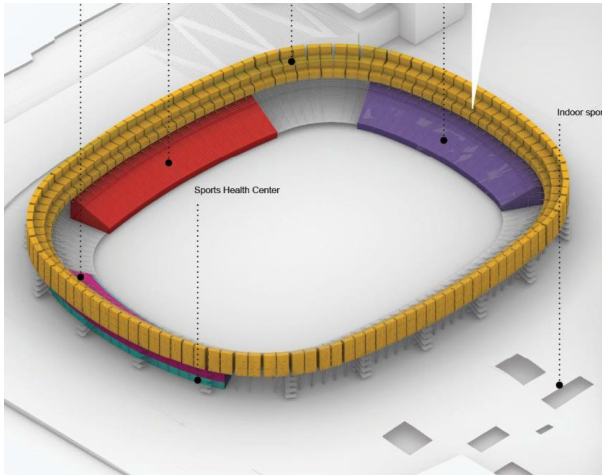
Stand-Alone Structure

Parking spaces: 171
Area: 6084 sqm



FASE 2 HERONTWIKKELING KUIP SCENARIO'S

- Uit kansrijke bouwstenen drie scenario's gemaakt ten behoeve van financiële verkenning.
- Bij verdere ontwikkeling ook andere scenario's denkbaar.



FASE 2 HERONTWIKKELING KUIP CONCLUSIES

- De drie scenario's zijn beoordeeld op hun haalbaarheid op het gebied van Cultuurhistorie, Techniek, Verkoopbaarheid en Financiën.
- Ze zijn alle drie haalbaar.
- Hierbij is het mogelijk dat bij de ontwikkeling en participatie die nu gaat starten een volgend scenario zal ontstaan met een combinatie van de bouwstenen en misschien nog wel nieuwe bouwstenen.
- Het waardestellingsonderzoek is gereed, het haalbaarheidsonderzoek wordt afgerond en de ontwikkelovereenkomst wordt opgesteld om zodoende milestone 1 van de procesovereenkomst te halen.

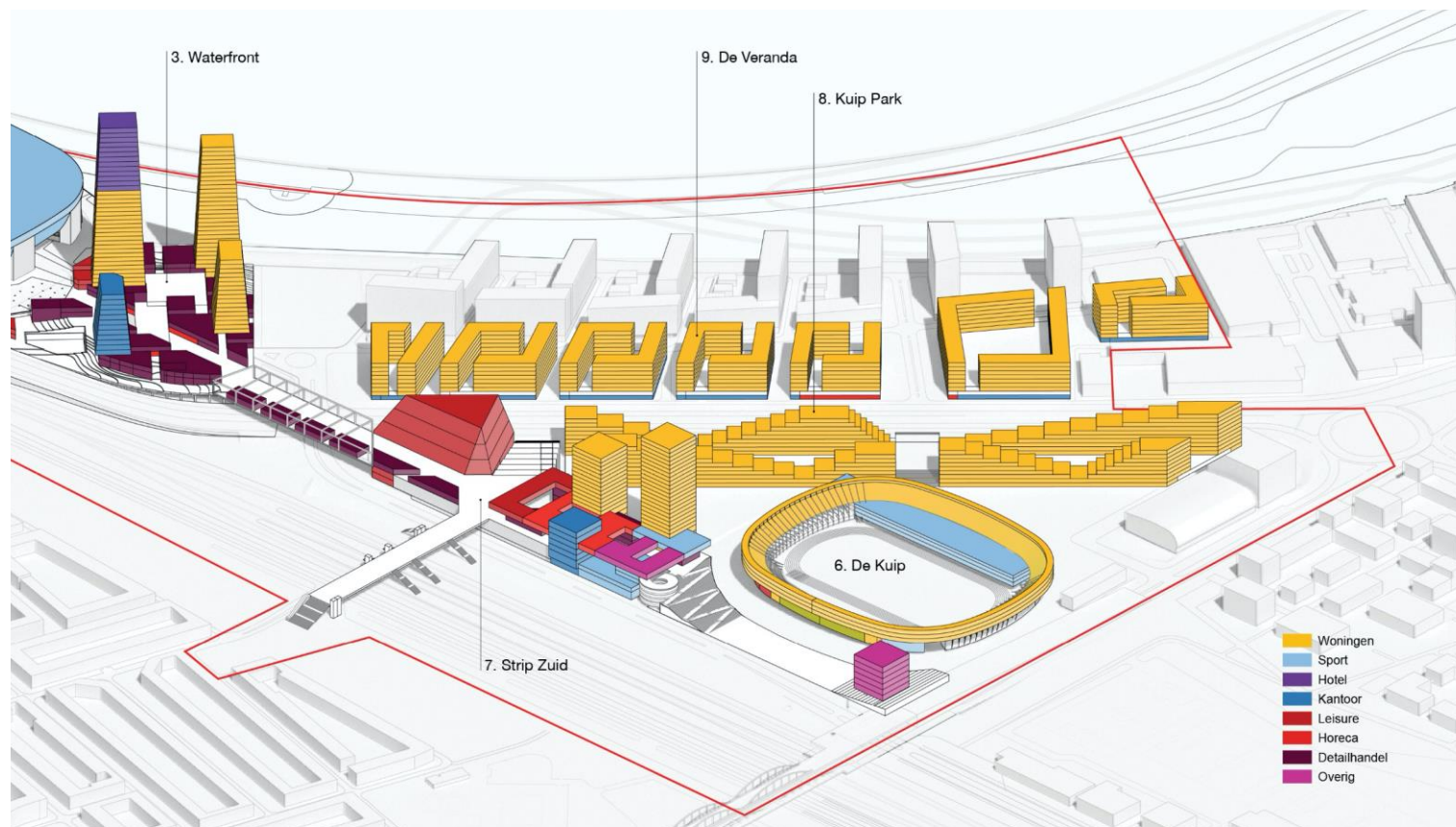
FASE 2 HERONTWIKKELING KUIP VERVOLGPROCES

Conform Procesovereenkomst tussen Stadion Feijenoord, Gemeente Rotterdam en StiGam

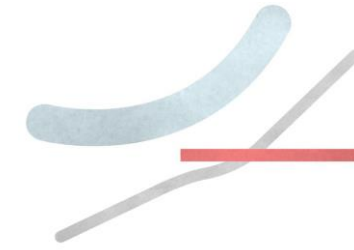
Milestone 1	Waardestellingsrapport gereed en akkoord Haalbaarheidsonderzoek positief Ontwikkelovereenkomst Stadion Feijenoord en Stigam
Milestone 2	SO gereed
Milestone 3	VO gereed
Milestone 4	DO gereed
Milestone 5	Omgevingsvergunning Koop
Milestone 6	Start Bouw

Gedurende dit ontwikkelproces zal er een parallel participatieproces worden doorlopen, waarbij er ruimte is om ideeën in te brengen

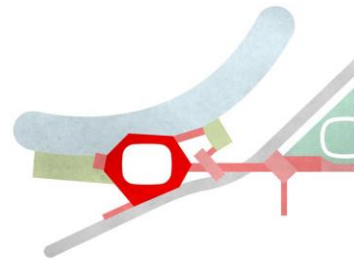
FASE 3 EN FASE 4



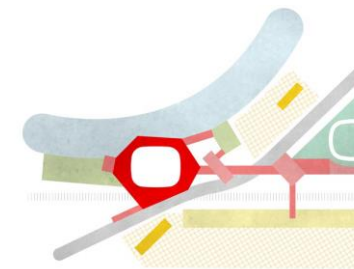
PLAN OPENBARE RUIMTE (POR)



1. Drie dragers



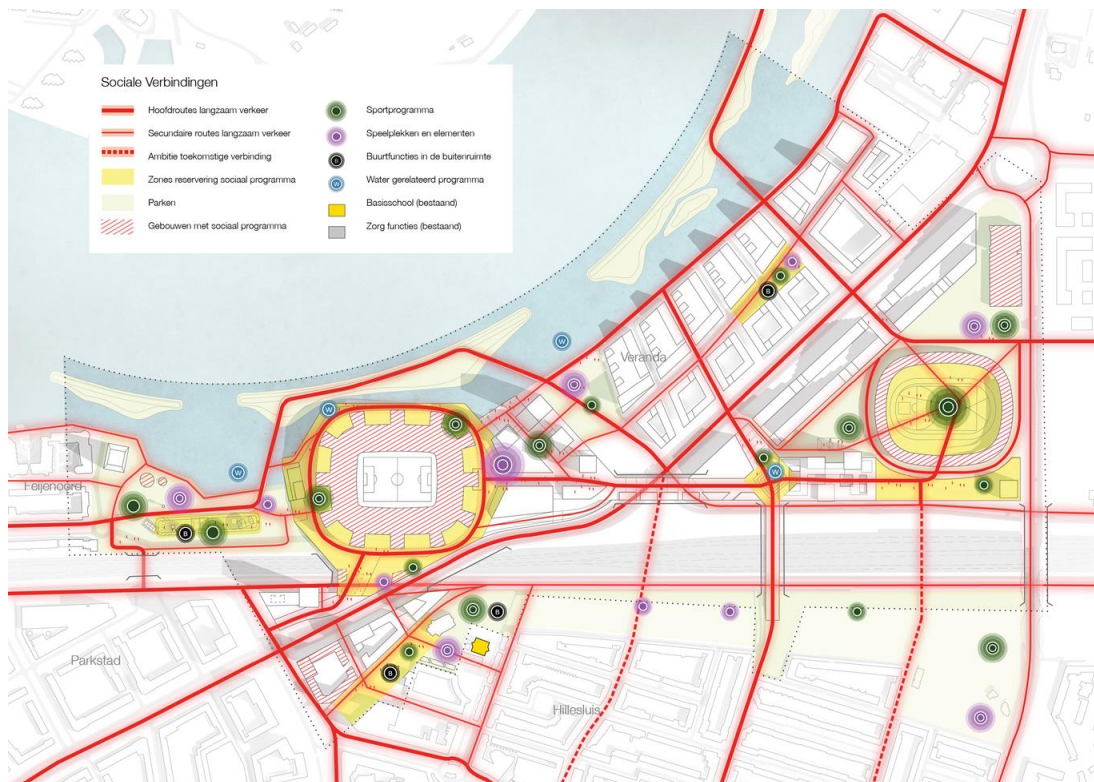
2. De belangrijke plekken liggen aan deze dragers



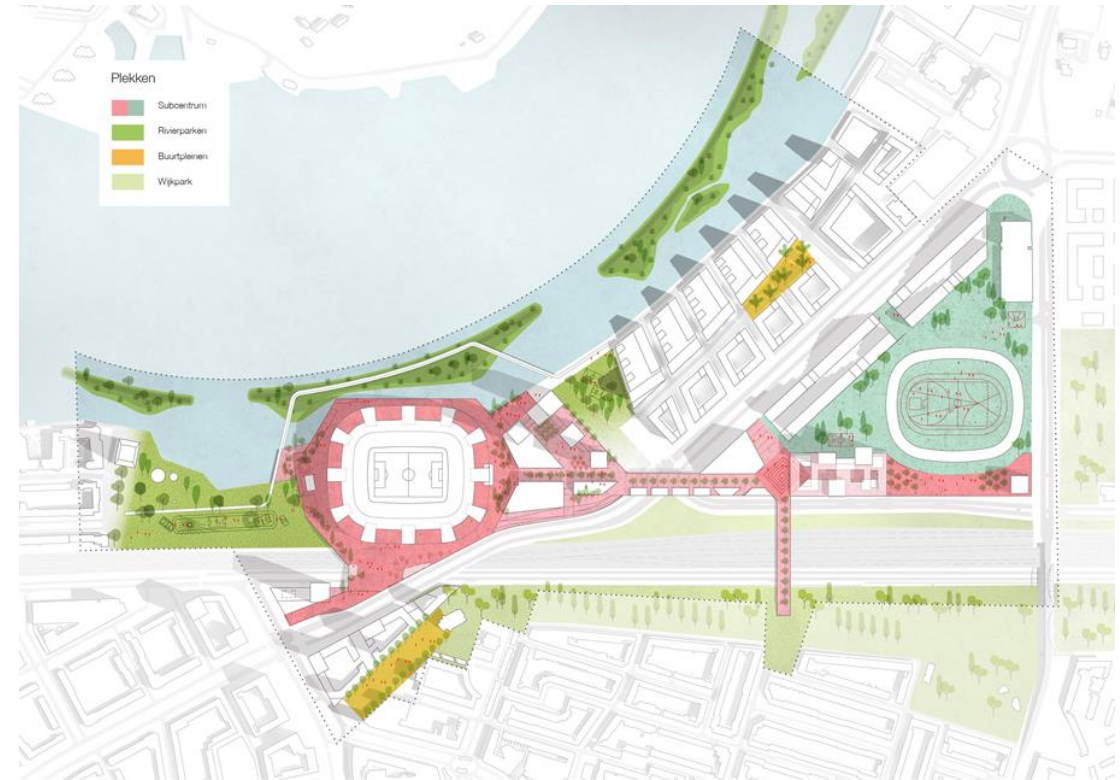
3. Wijkgerelateerde openbare ruimtes

PLAN OPENBARE RUIMTE (POR)

Verbindingen



Nieuwe plekken



SEP DEELPROJECTEN EN KPI'S 2030

DELTAPLAN WERKEN

- 1500 banen
- 310 fte netto Rotterdam Zuid
- Aanbieden 500 leerwerk mogelijkheden
- Creëren 100 carrière start garanties

PUBLIC SPACE

- 200.000 bezoekers jaarlijks gebruik van sportmogelijkheden in de publieke ruimte
- 9000 extra structureel maandelijkse sporters
- 3.600 extra structureel wekelijks

SPORT & LIFESTYLE LAB

- Behoefte – en haalbaarheidsonderzoek (2022 – 2025)
- Ontwikkelen concept met partners

PLACEMAKING

- Beleving en activering van gebied tijdens bouw
- Tijdelijke invulling panden, op weg naar definitieve plek
- Placemaking draagt bij aan werken, public space, branding & imago

} Masterplan

SEP UITVOERING IN VOLLE GANG

STAGES EN OPDRACHTEN



Ruim 300 stageplekken ingevuld bij Feyenoord en partnerbedrijven (MBO/HBO)

SOCIAL RETURN ON INVESTMENT

Energie Combinatie

DE NIEUWE
PLOEG

WERKGELEGENHEID
AFSPRAKEN MET
DERDEN IN
GEBIED

TIJDELIJKE INVULLING



POP UP INITIATIEF
GEKOPPELD AAN SOCIALE
WERKGELEGENHEID

- Heilige Boontjes
- Wasstraat op Zuid
- Team Enkelband
- Opleiden monteurs

SEP UITVOERING IN VOLLE GANG

INVULLING (TIJDELIJKE) RUIMTES



PADEL CLUB



GASKOEPELS
CONCEPT



BELANG NIEUWE STADION VOOR FEYENOORD CITY

- aanleiding en katalysator multifunctionele gebiedsontwikkeling
- publiekstrekker en daarmee belangrijk voor multifunctionele Waterfront
- één van de dragers van de huidige grondexploitatie
- zonder Nieuw Stadion:
 - nieuw masterplan en bestemmingsplan nodig
 - geïsoleerde woningbouw
 - geen SEP en geen fase 2, 3 en 4 zoals nu gepland
 - mindere kwaliteit openbare ruimte
 - forse vertraging van circa 3 jaar





'IK ZIE HET VOOR ME'

Vragen

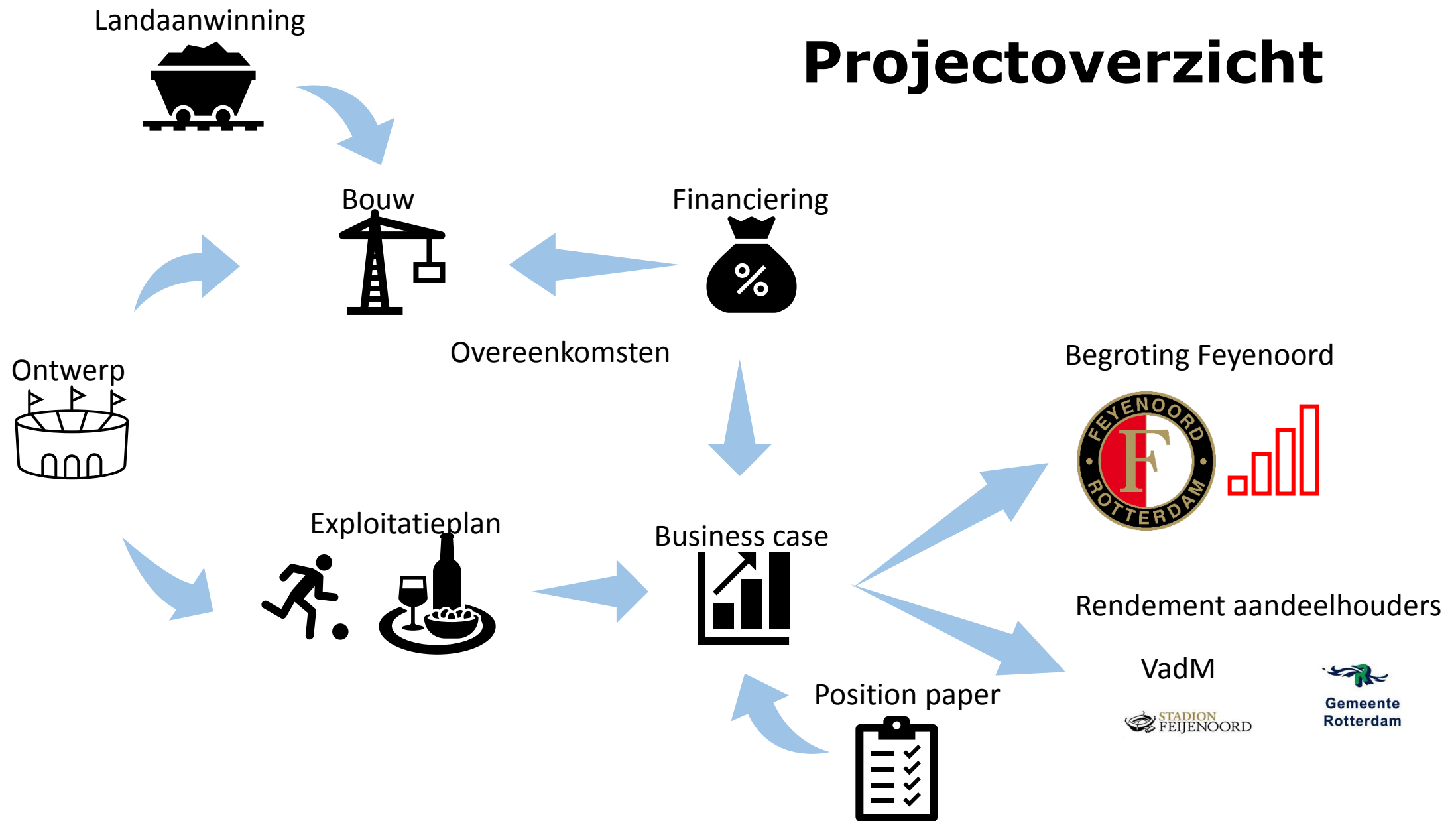


Nieuw Stadion

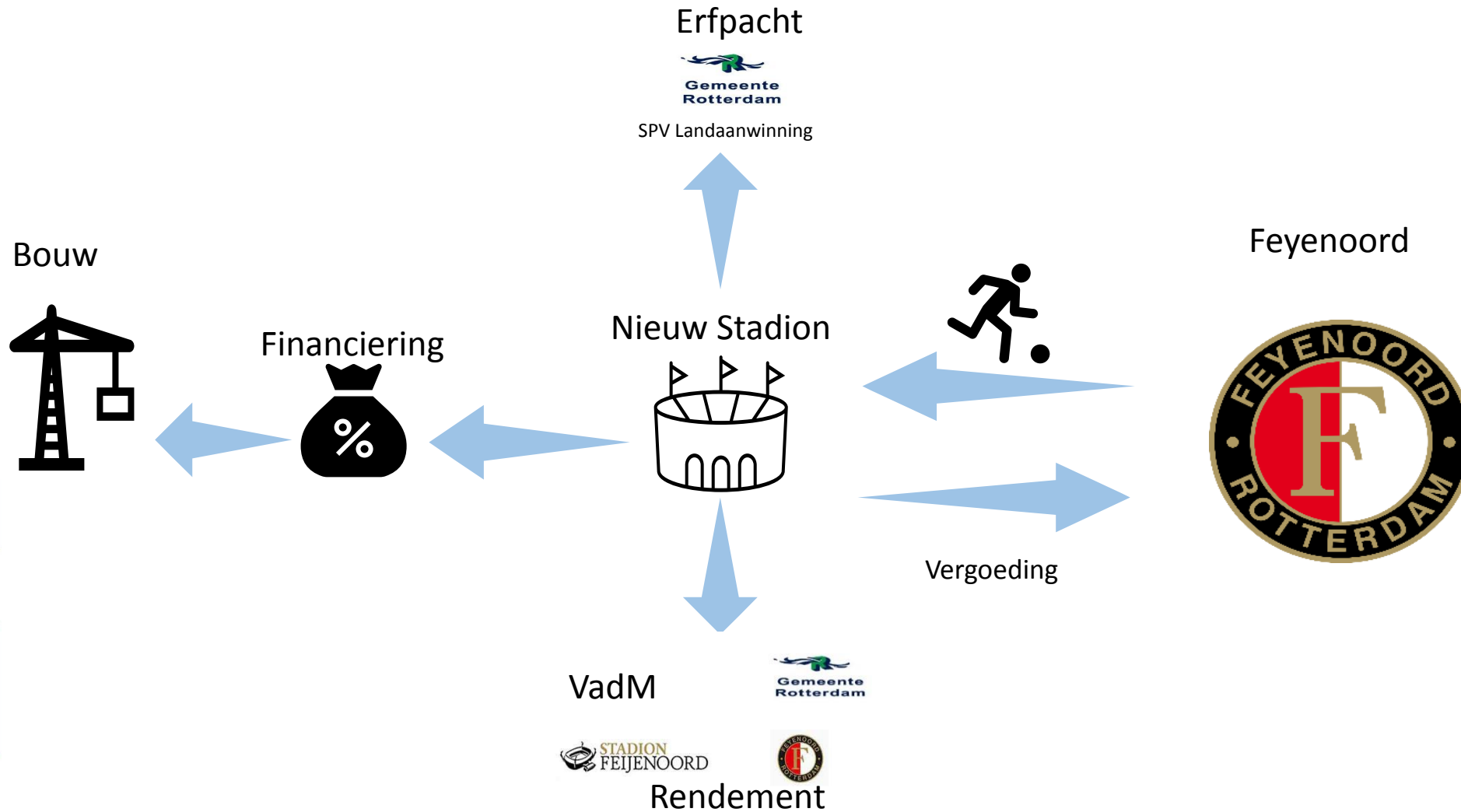
Feyenoord Rotterdam, Nieuw Stadion, Stadion Feijenoord



Projectoverzicht



Projectoverzicht



WIJ GAAN ERVOOR.



**STADION
FEIJENOORD**

zaterdag

RD

M

A

Exa

ging
GG
in de
ope
Mar
ech
lang
ze lie
uitge
wan
tach

Cock

Zuidla

Het is
laart
De vo
geled
colla

Business Case voor Feyenoord

- Nieuw stadion biedt meer zekerheid en groter opwaarts potentieel van de stadion inkomsten



- Nieuw Stadion biedt een sterkere basis voor het verdienvermogen van Feyenoord, naast;
 - ✓ Transfers
 - ✓ Europees voetbal
 - ✓ Partnerships
 - ✓ Mediarechten
 - ✓ Merchandising
- Mogelijkheid om mede-aandeelhouder/mede-eigenaar te worden van het nieuwe stadion

ISG REVIEW OP DE BUSINESS CASE

- De geactualiseerde business case is opnieuw voorgelegd aan ISG
- De prognoses van omzet en kosten getoetst en akkoord bevonden.
- ISG zal de rapportage voor financial close



Summary valuation report ISG April 2020

Revenue Area	Feyenoord Forecast		ISG adjustments	Impact
GA Tickets	€22.7mm		Forecasts are reasonable	-
Business Units/Seats	€37.0mm		Forecasts are reasonable	-
Rent	€2.2mm		Forecasts are reasonable	-
F&B	€36.1mm		Forecasts are reasonable	-
Sponsorship	€3.5mm		Forecasts are reasonable	-
Tour	€2.0mm		Forecasts are reasonable	-
Boards	€1.5mm		Forecasts are reasonable	-
Parking	€2.8mm		Forecasts are reasonable	-
Total Revenue	€107.8mm			-
Operating Costs	€75.8mm		Forecasts are reasonable	-
EBITDA	€32.0m m			-



SEIZOENKAARTEN EN DAGKAARTEN IN BUCA 2.1 CONSERVATIEVER

Bedragen in mln. euro

Seizoenkaarten en dagkaarten (algemeen publiek) Nieuw Stadion	Plaatsen verkocht (totaal in seizoen)	Prijs gem. (prijspeil '25/'26)
Seizoenkaarten	36.116	392 €/kaart (gew. gem.)
Vak van Zuid	3.884	
Dagkaarten	263.500	Bezettingsgraad en prijs per wedstrijdtype
Uitvak	17.600	Bezettingsgraad en prijs per wedstrijdtype

Seizoenkaarten en dagkaarten (algemeen publiek) Kuip	Plaatsen verkocht (totaal in seizoen)	Prijs gem. (prijspeil '25/'26)
Seizoenkaarten	30.920	330 €/kaart (gew. gem.)
Dagkaarten <u>incl. uitvak</u>	102.500	Bezettingsgraad en prijs per wedstrijdtype

Horeca gem. besteding algemeen publiek (prijspeil '25/'26)

- **De Kuip**

- In normale seizoenen ca. € 4,00 - € 4,50 per persoon
- Bij lage bezoekersaantallen hogere besteding per persoon
 - ✓ Bijv. FEY-VIT tijdens Corona: € 7,46
(geïndexeerd naar prijspeil '25/'26)
- Oorzaak:
 - ✓ Kortere wachttijden
 - ✓ Sneller doorlopen

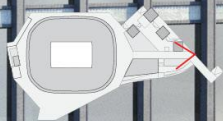
- **Nieuw Stadion**

- Bijna € 7,00 (geïndexeerd) per pers. gem. over alle Feyenoord events
- Verbeteringen t.o.v. De Kuip:
 - ✓ Veel meer uitgiftepunten; nagenoeg verdubbeling
 - ✓ Beter bereikbaar met ruime omloop
 - ✓ Verbeterd aanbod
 - ✓ Bijna 30% snellere transacties
- Conservatief ten opzichte van andere nieuwe en gerenoveerde stadions
- Getoetst en redelijk bevonden door ISG
- Hogere besteding bij niet-Feyenoord events

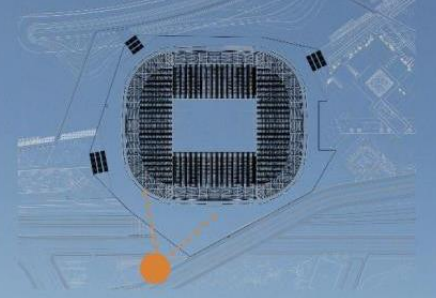


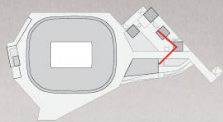






ROSESTRAAT APPROACH







03



VAK KK3 - HH2
YOU'LL NEVER WALK ALONE

VAK-W6 - W11
STAY TOGETHER

VAK Y1 - Y5
STAY TOGETHER



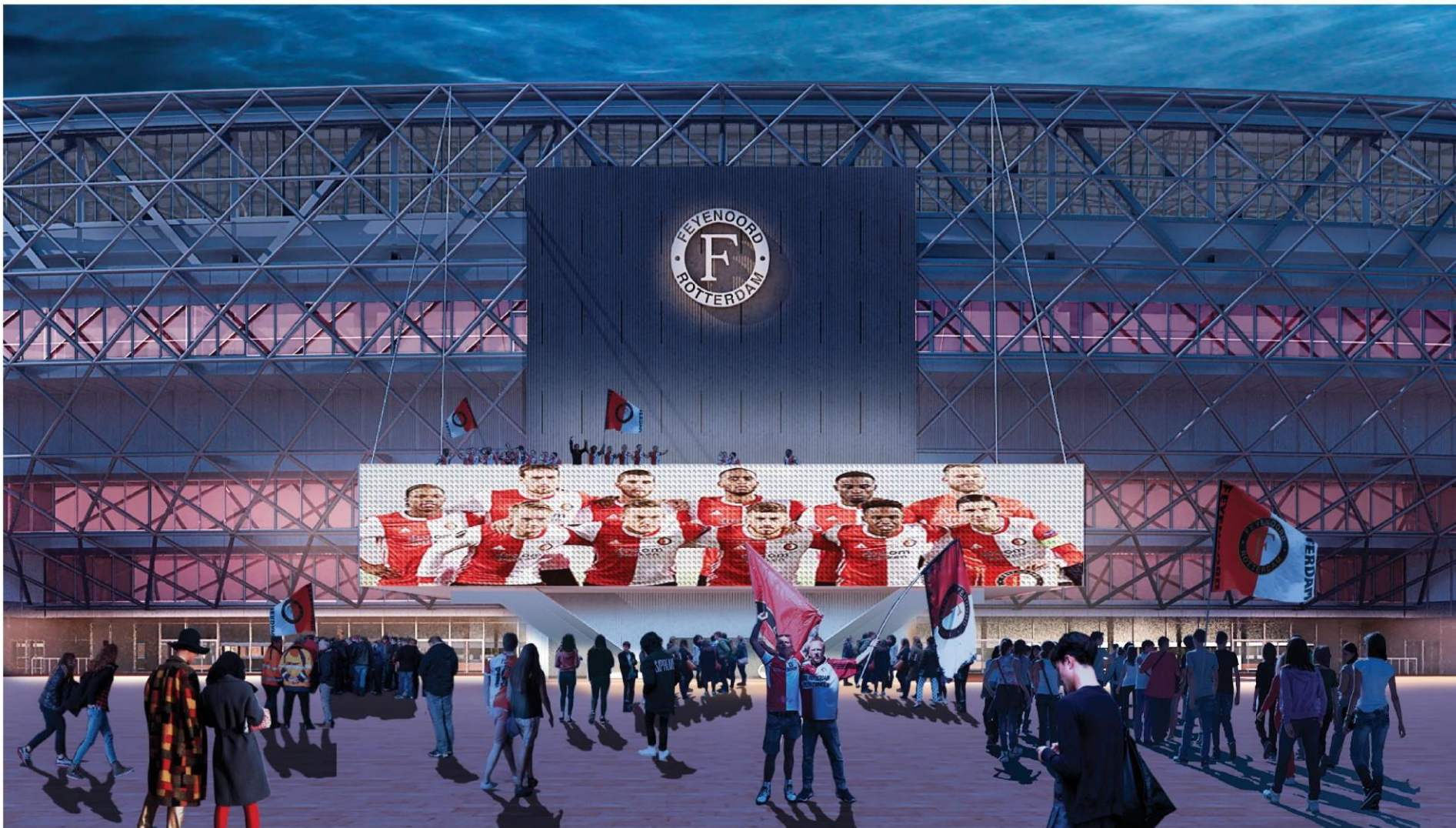
FANSHOP & MUSEUM ENTRANCE

OPTION A



FANSHOP & MUSEUM ENTRANCE

LED SCREEN OPTION





VIEW 20

TIER2 GA CONCOURSE, L05





VIEW 22

TIER3 GA CONCOURSE, L06





VIEW 17

TIER 1 GA CONCOURSE, L02



VIEW 23

TIER 3 GA VOMITORY, L06



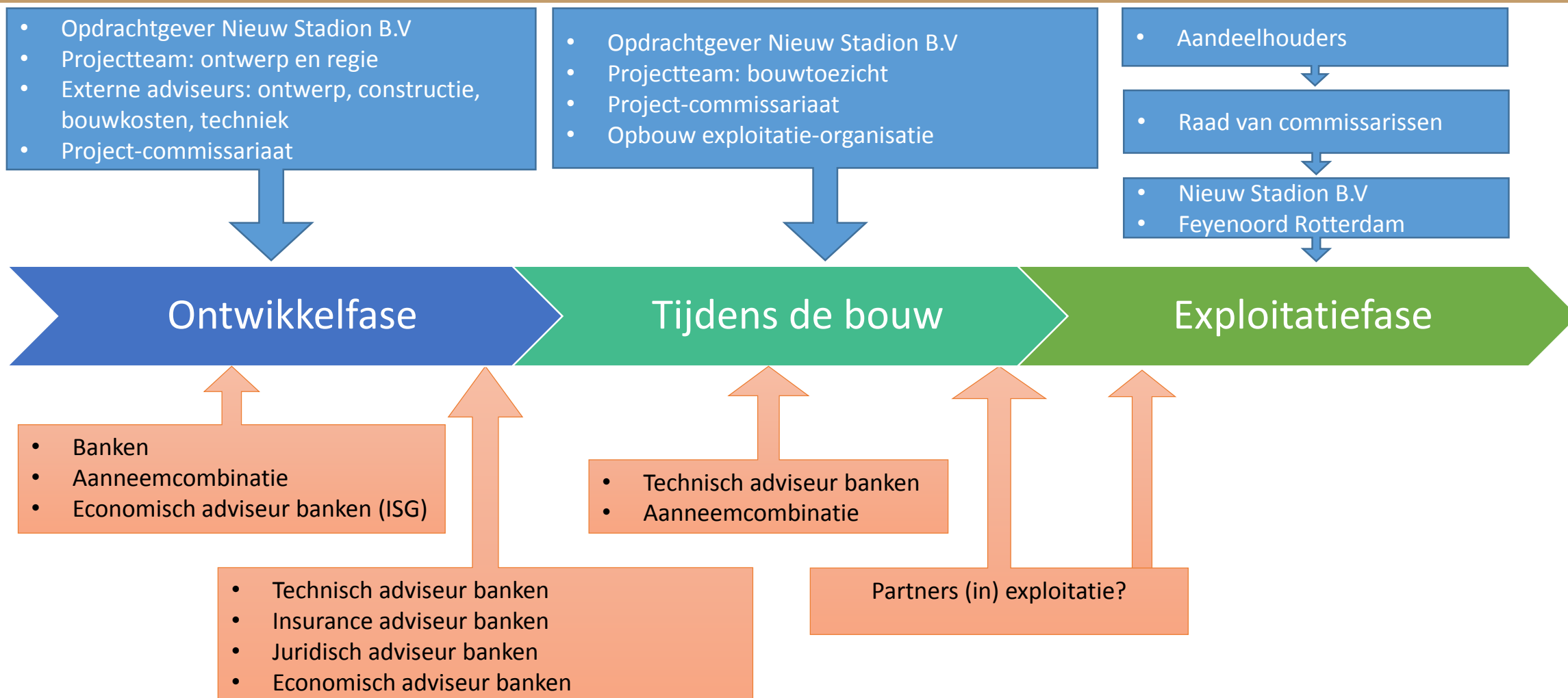


VIEW 27

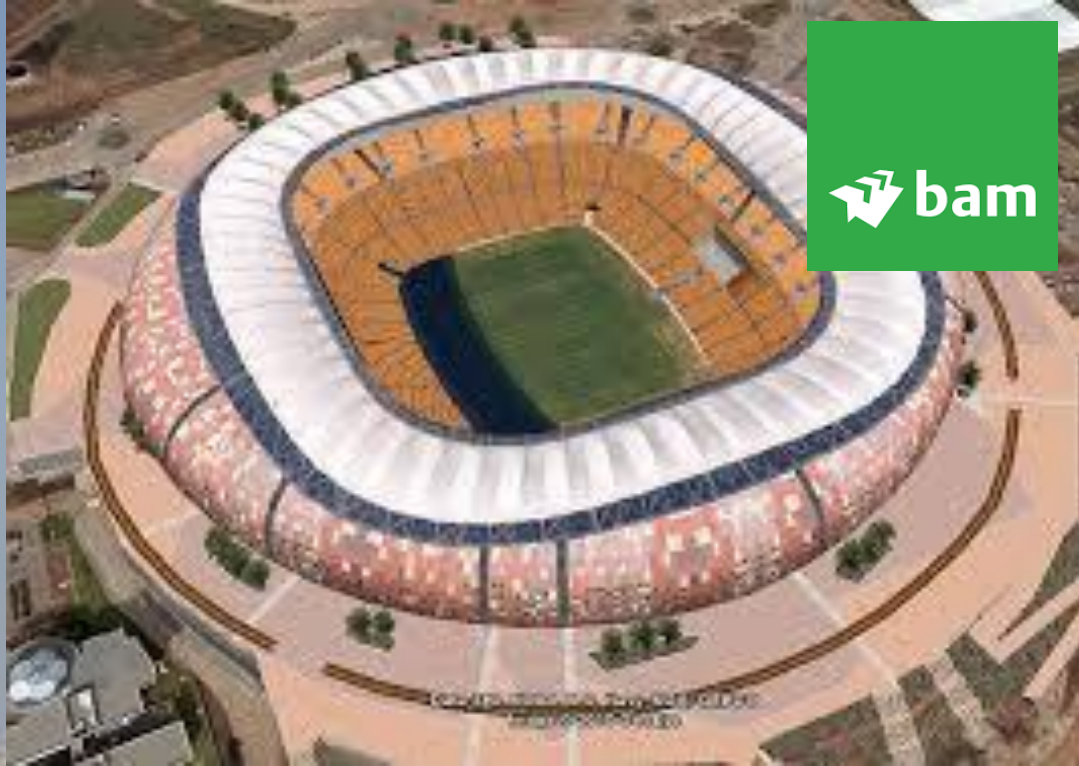
PITCH, L00



ORGANISATIE NIEUW STADION

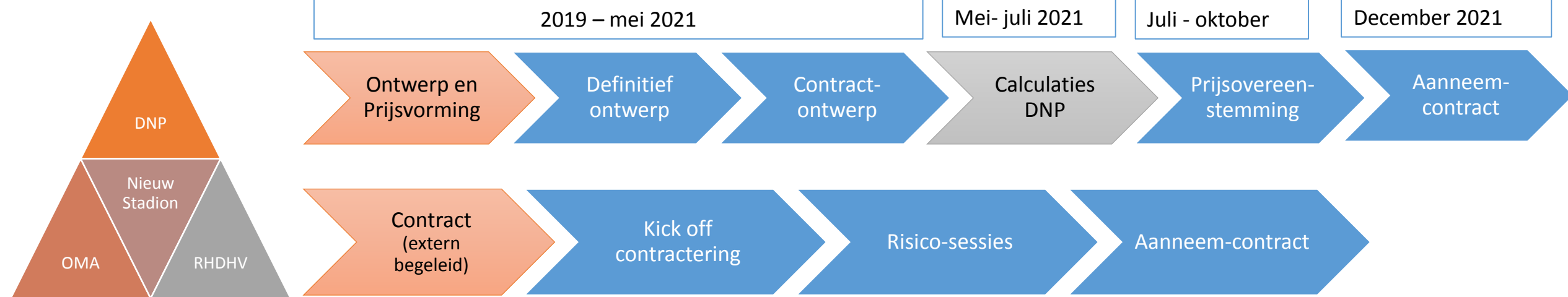


Aannemerscombinatie “De Nieuwe Ploeg”



VOORBEREIDING BOUW(CONTRACT) NIEUW STADION

BOUWTEAM



- Aanneemcontract op basis van engineer en build: gegarandeerde maximumprijs
- Toetsing bouwraming door Lenders Technical Advisor:
 - Contractvoorwaarden
 - Bouwbaar binnen tijd en budget
 - Risicovoorziening voldoende
 - LTA rapport voor bankenconsortium; info ook beschikbaar voor gemeente !

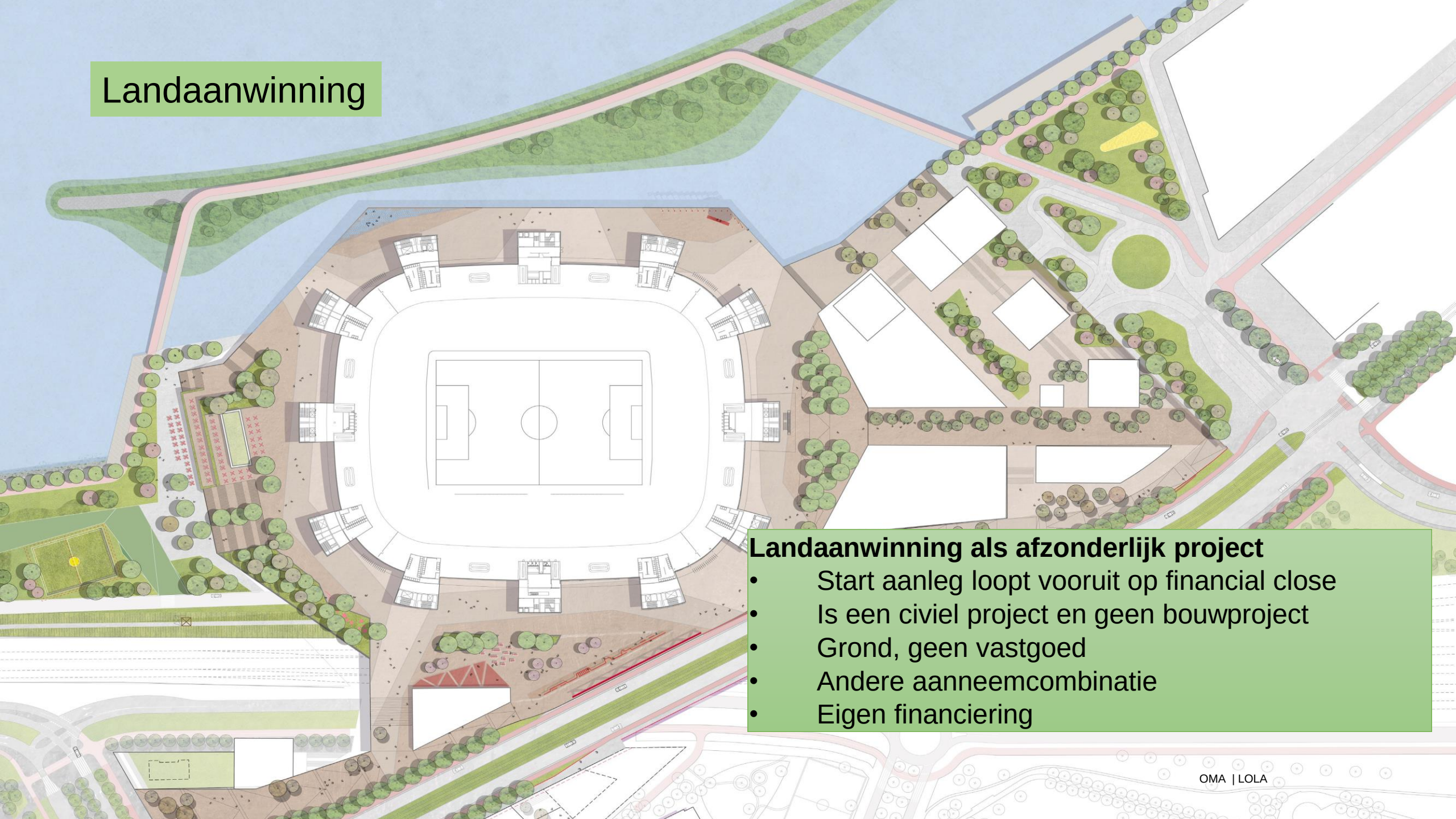
DUURZAAMHEID EN VEILIGHEID



- **State of the art veiligheid**
 - Samenwerking met overheden en kennisinstituten
 - Brede inzet stadion faciliteiten voor omgeving
- **Duurzaamheid stadion en gebied (ESCO)**
 - Duurzaamheid gebiedsontwikkeling:
 - PV voor gebied op het dak van het stadion
 - Warmte-Koude uitwisseling stadion/gebied
 - Laadpaalinfrastructuur stadion en gebied
 - Deelname Sociaal Economisch Programma:
 - Stageplaatsen
 - Betaalbare verduurzaming voor lagere inkomens



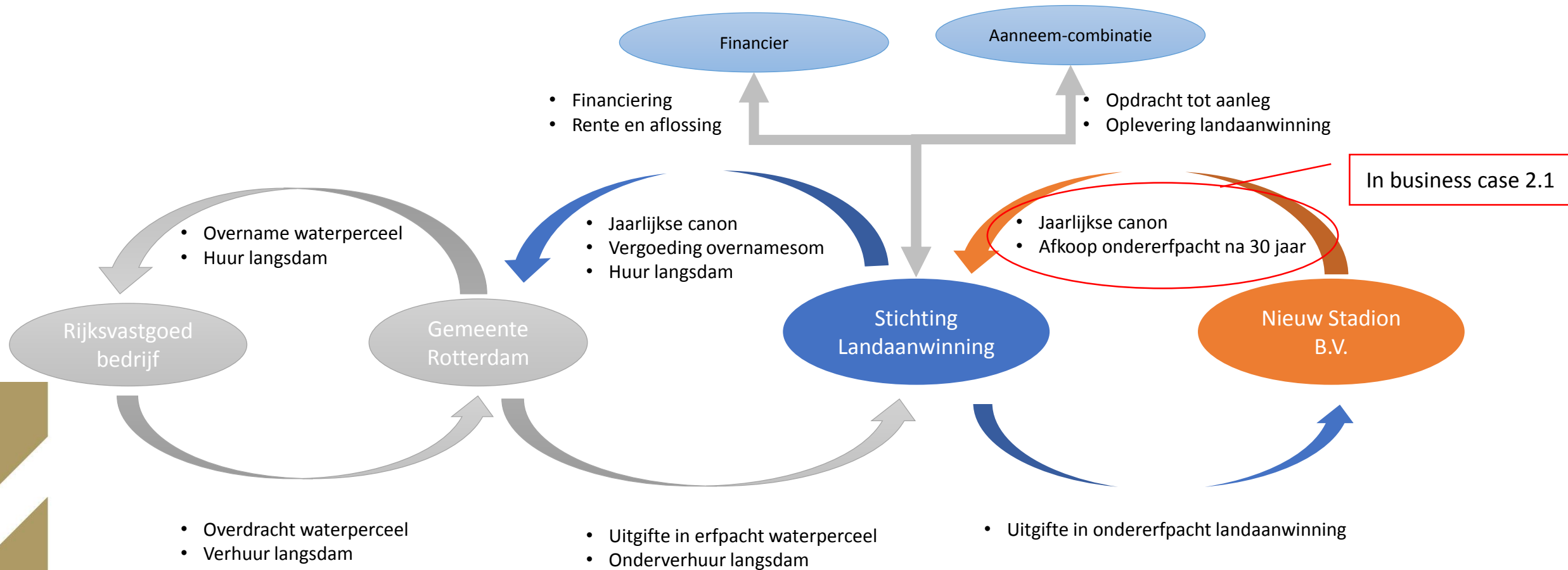
Landaanwinning

An architectural site plan of a sports complex. The central feature is a large, white, oval-shaped sports field with a soccer pitch in the middle. Surrounding the field are several smaller buildings, likely更衣室 (locker rooms) and administrative buildings. To the left, there is a smaller rectangular field, possibly for tennis or basketball. The entire complex is surrounded by green spaces with trees and a blue water body at the top. A road and parking area are visible at the bottom right.

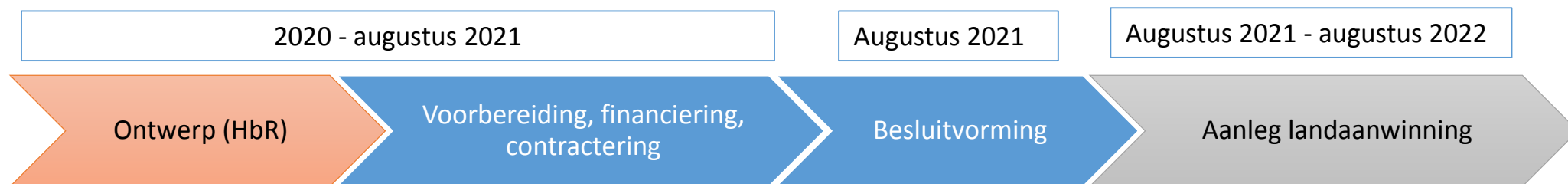
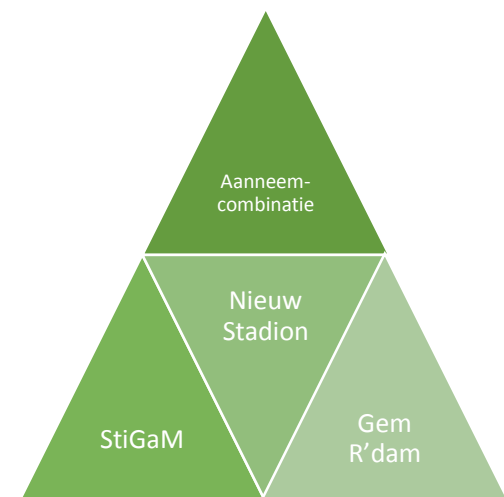
Landaanwinning als bijzonder project

- Start aanleg loopt vooruit op financial close
- Is een civiel project en geen bouwproject
- Grond, geen vastgoed
- Andere aanneemcombinatie
- Eigen financiering

ORGANISATIE LANDAANWINNING; CONTRACTEN EN FINANCIËLE STROMEN



VOORBEREIDING BOUW(CONTRACT) LANDAANWINNING



- Aanneemcontract marktconform voor type werk
- Toetsing bouwraming :
 - Bouwbaar binnen tijd en budget
 - Risicovoorziening voldoende

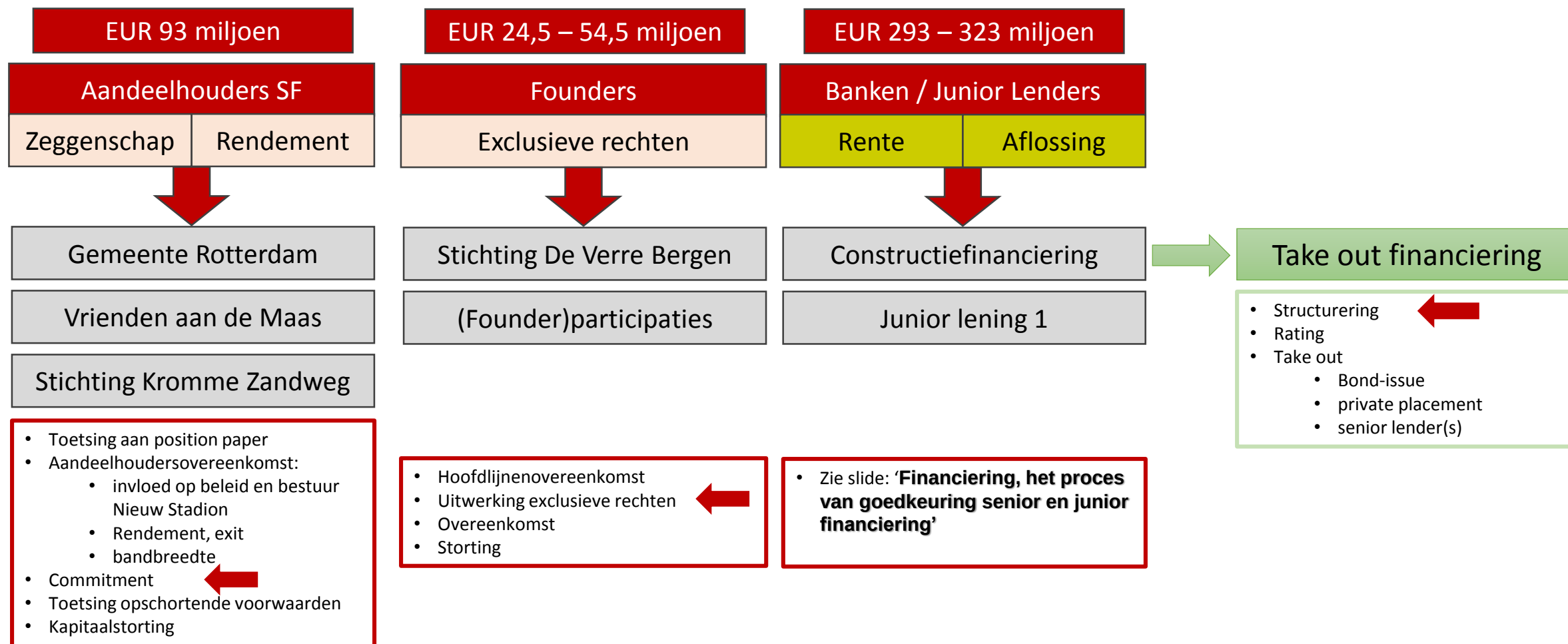
Financiering stadion: structuur en status

Sources of Funds (* EUR mm)	Omvang	Status	Lopende actie
Senior vreemd vermogen			
GS Construction Loan	223,0	Highly confident	Documentatie
Overige bronnen en achtergesteld vermogen			
Junior Loan	70,0	Letter of interest	Term Sheet
Stichting De Verre Bergen	24,5	Hoofdlijnen akkoord	Financieringscontract
Other Sources, founder based	30,0	Proposal	Evaluatie
Eigen vermogen			
Stadion Feijenoord	13,0	Highly confident	Documentatie
VadM	40,0	Intentie verklaringen	Marketing, due diligence
Gemeente	40,0	Besluit onder voorwaarden	Toetsing aan position paper
Total Sources of Funds	440,5		

- Gestructureerd conform de eisen voor 'investment grade' rating van kredietbeoordelaars
- M.b.t. Senior/Junior lening: Conservatieve rekenrente opgenomen in BuCa



Verschillende financiers, verschillende processen



Financiering “30 mln”; aanbiedingen worden geevalueerd

Partnership

Founder-programma tijdens de bouw om EUR 30 miljoen te herfinancieren

a. Partnership met Nieuw Stadion en Feyenoord op gebied van sales, F&B etc.

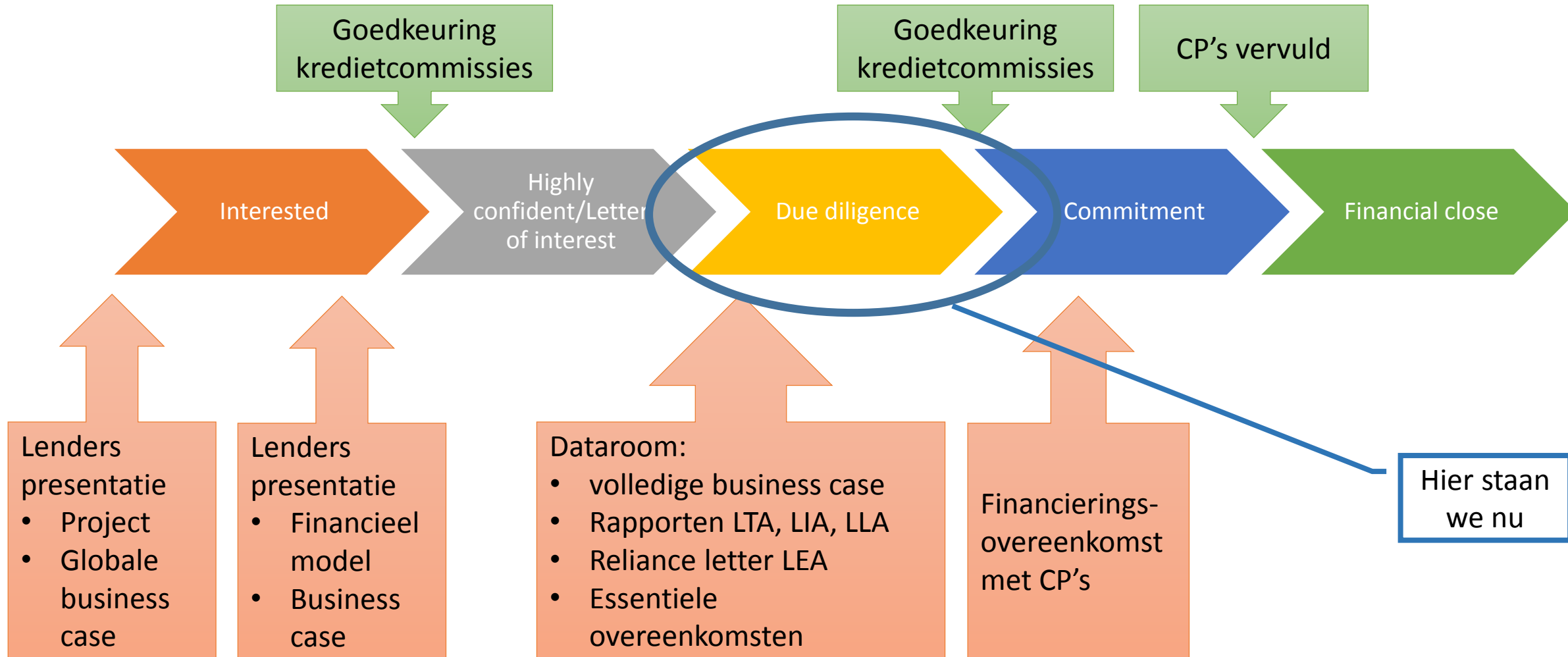
b. overbruggingsgarantie van EUR 30 mln

Proces

- Evaluatie loopt door in Q3
- Overeenkomst parallel aan proces Lenders
- Fan-programma tijdens de bouw



Financiering, het proces van goedkeuring senior en junior financiering



Robuustheid

Per saldo minder risicovol dan BuCa 1.0

1. Bandbreedte systematiek beschermt aandeelhouders en financiers tegen resultaat schommelingen.
2. Alle aandeelhouders behalve gemeente zijn begrensd in uitkeringen.
3. Ook in Perfect Storm houdt financiering stand.
4. Robuustheid aangetoond door analyses Deloitte.



Haalbaarheid

1. Relevante ratio in BuCa opgenomen als middel om financierbaarheid te beoordelen: DSCR
2. BuCa voldoet aan eisen financiers en criteria kredietbeoordelaars omtrent Solvabiliteit en Liquiditeit.
3. Concrete en gerenommeerde financieringspartijen aan boord.
4. Eenvoudigere structuur (geen exploitatie vof meer)
5. BuCa 2.1 beter en concreter onderbouwd.
6. Hogere vergoeding aan BVO vanaf jaar 1.
7. Conservatievere aannames voor o.a. bezoekersaantallen, bestedingen horeca en tours/attractie en rente lasten.
8. Uitgangspunten getoetst en redelijk bevonden door ISG.



Risico & Rendement

Rendement/risico profiel voor gemeente

1. Lager rendement over 25 jaar door:
 - Externe factoren (m.n. fiscaal)
 - Conservatievere aannames
2. Deels hersteld door rendement van de andere aandeelhouders te begrenzen.
3. Door verlenging met 2 jaar:
 - 4,7% rendement voor gemeente
 - Volledige exit gemeente uit Nieuw Stadion (40mln) (conform eis gemeente)
 - Versnelde exit in upside scenario
 - Ook exit in downside scenario

4. Aanvullend:

- Uitkoop preferent aandeel (7,9mln)
- Erfpacht (2,17mln p.a.)
- OZB stadion (2,3mln p.a.)
- Maatschappelijk rendement



Cash Flow gemeente Rotterdam

Bedragen in euro x 1 miljoen

Onderdeel	Inbreng 2021-2025	Inkomsten 2026-2052	Totaal CF Gemeente
Stadion	(40)	104	64
Preferent aandeel*	-	8	8
Erfpacht	(66)	66	-
OZB	-	87	87
Totaal	(106)	265	159

**rendementuitkeringen op preferent aandeel zijn resultaatafhankelijk, maar bedragen in beginsel 4% van de hoofdsom; niet in dit overzicht opgenomen*



