

Rotterdam, 15 april 2022

Geachte directie,

Hierbij ontvangt u mijn rapport naar aanleiding van de kwalitatieve en kwantitatieve vergelijking van de diverse plannen voor het stadion van Feyenoord. Ik heb conform uw opdracht de afgelopen vier maanden drie alternatieven onderzocht: het plan FFC (Feyenoord Founders Consortium) uit 2014, het plan DMK (De Moderne Kuip) uit 2020 en het plan Nieuwbouw aan de Maas uit 2021.

Conclusie

Ik ben tot de conclusie gekomen dat op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve vergelijking de bouw van een nieuw stadion op de beschikbare kavel aan de Maas het meest kansrijk is. Beide vernieuwbouwvarianten voldoen op te veel onderdelen niet (volledig) aan de gestelde criteria, terwijl de bouwkosten relatief hoog zijn, de opbrengst voor Feyenoord beperkt is en de plannen niet financieerbaar zijn.

Ik merk daarbij op dat, gelet op de dynamiek op de grondstoffen-, energie- en kapitaalmarkt, het niet verstandig is de nieuwbouwvariant – of enige andere variant – nu naar de markt te brengen. Indien u voor nieuwbouw kiest, adviseer ik u de voorbereiding voor een nieuwbouwvariant voort te zetten, te onderzoeken of er verdere besparingen en verbeteringen mogelijk zijn en pas op het moment dat de turbulentie wegeeft een uitvraag te doen onder aannemers en de financiering af te ronden.

Proces en werkwijze

De projectgroep is als volgt te werk gegaan:

De drie genoemde stadionopties zijn getoetst op onderstaande twintig kwalitatieve en kwantitatieve criteria.

Kwalitatieve criteria

1. Ruimtelijke Ordening
2. Planning
3. Parkeren
4. Maatschappelijke meerwaarde
5. Toonaangevendheid
6. Veilig stadion
7. Duurzaam stadion
8. Comfortabel voor alle gebruikers
9. Bezoekers van wedstrijden en evenementen optimaal faciliteren
10. Top horecalocatie
11. Goede ondersteunende functies en voorzieningen
12. Seatingplan
13. Stadion moet langjarig (inter)nationaal geschikt en competitief blijven
14. Bijdragen aan sportieve doelstellingen van Feyenoord
15. Supportersonderzoek

Kwantitatieve criteria

16. Verwachte bouwkosten
17. Verwachte stichtingskosten
18. Onderhoudskosten
19. Businesscase
20. Financierbaarheid

Een stadion voor Feyenoord moet de sportieve ambities van de club mogelijk maken, goede commerciële faciliteiten bieden en veilig en goed bereikbaar zijn. Daarnaast zijn sfeerelementen, zoals dicht op het veld zitten en akoestiek, belangrijk. Het Programma van Eisen dat in de afgelopen jaren is opgesteld voor Nieuw Stadion is daarbij leidend geweest. Dit Programma van Eisen is het totaal aan wensen en verwachtingen die supporters, overheden, UEFA, FIFA, de directies van Stadion en club, brandweer en politie aan een stadion van Feyenoord stellen.

Om een vergelijking te maken zijn de volgende stappen genomen:

- Drees & Sommer heeft een onderzoek verricht naar en een vergelijking gemaakt van de drie plannen. Drees & Sommer heeft zich met name gericht op de stichtingskosten en de kwalitatieve criteria. Er is uitgebreid gesproken met de initiatiefnemers van de plannen van DMK en Nieuw Stadion om tot een juiste interpretatie van de plannen te komen en ze op een juiste manier te vergelijken.
- Het kwalitatieve deel van het onderzoek van Drees & Sommer is geverifieerd door Fakton.
- Blauw Research heeft onderzoek gedaan naar de actuele supporterswensen inzake een nieuw of vernieuwd stadion. De resultaten van een onderzoek door de Feyenoord Supporters Vereniging zijn meegewogen. Opvallend is dat ten aanzien van de criteria waarop de plannen zijn vergeleken er veel overeenkomsten zijn in de uitkomsten van beide onderzoeken. Ten behoeve van dit onderzoek is vooral gekeken in hoeverre de eisen die gesteld worden aan een stadion voor Feyenoord zijn gewijzigd ten opzichte van het Programma van Eisen zoals dat is opgesteld voor een nieuw stadion. Dit was niet het geval. Wel variëren de eisen aan een stadion per doel- en leeftijdsgroep.
- First Dutch Advisory heeft de financierbaarheid van de stadionplannen beoordeeld. Hiertoe zijn gesprekken gevoerd met diverse Nederlandse (Groot)banken. Er bleek nauwelijks tot geen bereidheid te zijn om zich te verbinden aan stadionrenovatieprojecten, aangezien deze als risicovoller en minder aantrekkelijk dan nieuwbouw werden bestempeld.
- Met twee van de drie initiatiefnemers (De Moderne Kuip en Nieuw Stadion BV) van de diverse plannen en met stakeholders zoals de gemeente Rotterdam en Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas zijn diverse gesprekken gevoerd. Aan de gesprekken met de gemeente Rotterdam is ook deelgenomen door vertegenwoordigers van DMK en Nieuw Stadion.
- De business cases van de drie plannen zijn doorgerekend, op basis van het rekenmodel voor stadionexploitatie zoals dat door Feyenoord wordt gehanteerd, in een of meer scenario's. Waar nodig is aanvullende informatie verzameld bij de initiatiefnemers om een 'appels-met-appels-vergelijking' mogelijk te maken.
- De alternatievenvergelijking is door een werkgroep vanuit Feyenoord begeleid.

Uitkomst

Zowel uit de kwalitatieve als de kwantitatieve vergelijking komt nieuwbouw op de beschikbare kavel aan de Maas als beste oplossing uit de bus. Het investeringsniveau (stichtingskosten, kosten tijdelijke voorzieningen en inkomstenderving) van alle drie de varianten is vrijwel vergelijkbaar. Daarnaast kennen de renovatievarianten nog aanvullende risico's inzake gebiedsontwikkeling en mobiliteit. Dit leidt tot de feitelijke conclusie dat voor een min of meer vergelijkbaar bedrag een nieuwbouw stadion aan de Maas kan worden gerealiseerd met een hogere kwaliteit, kleinere risico's en een langere levensduur, dan de twee renovatievarianten.

Bijgaand treft u alle onderzoeken en bijlagen aan. Uiteraard ben ik bereid tot toelichting.

Met vriendelijke groet,

Roel Vollebregt