



Onderwerp Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum
 Steller/telnr. Karsens/ Dijkhuis/ 8297 Bijlagen 6

Classificatie	Openbaar, maar bijlagen geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)
Portefeuillehouder	De Rook Raadscommissie R&W
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand Jaar LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum vast te stellen en de totale kosten van het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum te bepalen op **€ 274.785.500,=** miljoen;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdrage REP-subsidie inclusief renteresultaat **€ 35,17** miljoen;
 - b. opbrengstwaarde panden NMzz **€ 5,19** miljoen;
 - c. bijdrage EFRO-subsidie **€ 8,86** miljoen;
 - d. opbrengstwaarde vastgoedontwikkeling grondexploitatie **€ 8,70** miljoen;
 - e. opbrengstwaarde parkeergarage **€ 65,83** miljoen;
 - f. huuropbrengst Groninger Forum **€ 23,53** miljoen;
 - g. bijdrage Vindicat voor kelder en extra wensen **€ 1,10** miljoen;
 - h. bijdrage van **€ 68,0** miljoen van NAM;
 - i. bijdrage stichting Groninger Forum **€ 6,57** miljoen;
 - j. voorziening grondexploitaties **€ 23,31** miljoen;
 - k. beklemde reserve MVA **€ 28,52** miljoen.

Met het vaststellen van bovengenoemd dekkingsoverzicht besluit uw raad aan de huidige voorziening grondexploitaties (Grote Markt Oostwand) **€ 138.486,=** toe te voegen (**€ 141.256,=** prijspeil 1-1-2020) ten laste van de huidige beklemde reserve MVA (Grote Markt Forum c.a.)
- III. een aanvullend uitvoeringkrediet van **€ 1.103.000,=** voor het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum beschikbaar te stellen. Met het onder dit besluitpunt genoemde aanvullende krediet komt het totale krediet op **€ 274.785.500,=**;
- IV. de BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand vast te stellen op een totale omvang van **€ 41.966.480,=**. Deze grondexploitatie te dekken uit:
 - c. bijdrage EFRO-subsidie **€ 8,86** miljoen;
 - d. opbrengstwaarde vastgoedontwikkeling grondexploitatie **€ 8,70** miljoen;
 - g. bijdrage Vindicat voor kelder en extra wensen **€ 1,10** miljoen;
 - j. voorziening grondexploitaties **€ 23,31** miljoen.

Het tekort van de BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand vast te stellen op **€ 23.311.746,=** (peildatum 1-1-2019) en deze te dekken uit de voorziening grondexploitaties. Deze voorziening grondexploitaties is samengesteld uit de eigen middelen zoals deze bij de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie nog als dekking waren opgevoerd.
- V. de BBV bouwexploitatie Grote Markt Forum c.a. vast te stellen op een totale omvang van **€ 232.818.906,=**. Deze BBV bouwexploitatie te dekken uit:
 - a. bijdrage REP-subsidie inclusief renteresultaat **€ 35,17** miljoen ;
 - b. opbrengstwaarde panden NMzz **€ 5,19** miljoen;
 - e. opbrengstwaarde parkeergarage **€ 65,83** miljoen;
 - f. huuropbrengst Forum **€ 23,53** miljoen;
 - h. bijdrage van **€ 68,0** miljoen van NAM;
 - i. bijdrage stichting Groninger Forum **€ 6,57** miljoen;
 - k. beklemde reserve MVA **€ 28,52** miljoen.

B&W-besluit d.d.: 10 maart 2020

- VI. het onder besluitpunt III beschikbaar gesteld totaalkrediet voor het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum van € 274.785.500,= te splitsen in € 232.818.906,= krediet voor de bouwexploitatie en € 41.966.480,= krediet voor de grondexploitatie;
- VII. het voorstel om het Forum en de parkeergarage te administreren als één object vast te stellen;
- VIII. voor dit object een afschrijftermijn van 50 jaar en een restwaarde van € 15 miljoen vast te stellen;**
- IX. een duurzame monitoring van de vastgoedexploitatie vast te stellen en hiertoe de jaarlijkse resultaten te verrekenen met een aan dit vastgoedobject gekoppelde voorziening;
- X. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlagen conform artikel 25, lid 3 Gemeentewet;
- XI. de gemeentebegroting 2020 na vaststelling door de raad op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

De bouw- en grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum wordt jaarlijks geactualiseerd. In deze bouw- en grondexploitatie is de actuele financiële situatie verwerkt en **worden de risico's en kansen beschreven. De door u vast te stellen bouw- en grondexploitatie is opnieuw sluitend.**

Het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum is inmiddels ruim 18 jaar onderweg sinds de eerste planvorming. Er is nog ca. 1 jaar te gaan voordat het totale project technisch afgerond is. In deze nota wordt in het kort de stand van project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum per deelgebied beschreven. Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden:

1. Groninger Forum, Garage, Fietsenkelder en inrichting Nieuwe Markt;
2. Nieuwe Oostwand;
3. Nieuwe Markt zuidzijde.

Er wordt gestreefd naar de realisatie van de belangrijkste projectonderdelen medio 2020. De financieel-administratieve afsluiting van het project wordt niet eerder dan 2021 verwacht. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- Oplevering Groninger Forum, garage en fietsenstalling, eind 2019 (is gereed);
- Bouw Nieuwe Markt zuidzijde, ontwikkelingen derden in 2019 t/m 2021;
- Inrichting Nieuwe Markt e.a., gefaseerd 2019 tot medio 2020;
- Oplevering nieuwe Oostwand Merckt begin 2020 en WestCord Hotel tweede kwartaal 2020;
- Eindafrekening aannemers en leveranciers, eindafrekening REP subsidie, 2020
- Nazorg 2020-2021.

Bovengenoemde planning en mijlpalen zijn indicatief. De genoemde mijlpalen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie.

Als gevolg van de BBV-wetgeving (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten) dient de bouw- en grondexploitatie administratief gesplitst te worden. We doen dit zonder dat dit consequenties heeft voor de wijze waarop uw raad over de financiële ontwikkelingen binnen het project geïnformeerd wordt. We blijven u integraal informeren, omdat de bouwexploitatie en de grondexploitatie onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Aanvullend hierop wordt de administratieve uitsplitsing van de bouwexploitatie en grondexploitatie in deze herziening beschreven. Uit deze splitsingsberekening volgen enkele besluitpunten die voor de administratieve afhandeling noodzakelijk zijn.

Aanleiding en doel

Jaarlijks wordt u geïnformeerd over de financiële ontwikkelingen in de bouw- en grondexploitatie. Alle positieve en negatieve financiële gevolgen van ontwikkelingen en voortschrijdende inzichten zijn vertaald in deze geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum. Wij bieden u wederom een sluitende exploitatie aan. In bijlage 1 vindt u een overzicht van de voor- en nadelige resultaten.

In de paragraaf 'Stand van zaken' lichten wij de voortgang van de verschillende deelprojecten nader toe.

Omdat openbaarmaking van de informatie in de bijlagen bij dit raadsvoorstel schade kan toebrengen aan de economische en financiële belangen van de gemeente, wordt de inhoud van deze bijlagen u conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet onder oplegging van de geheimhoudingsplicht overgelegd. Wij stellen u voor om conform artikel 25, lid 3 Gemeentewet de door ons voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.

Kader

De ontwikkeling van het plangebied Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum beslaat, van planvorming tot aan realisatie en ingebruikname, een periode van ruim 18 jaar. Het is duidelijk dat een project van een dergelijke importantie en impact niet van de ene op de andere dag gerealiseerd is. Dit vraagt tijd en een reeks van consistente besluiten welke door uw raad het afgelopen decennium zijn genomen.

Gebiedsontwikkeling in de Groningse binnenstad leidt aantoonbaar tot concrete initiatieven, indirecte effecten, nieuwe investeringen, tijdelijke en structurele werkgelegenheid, winkelomzetten en vastgoedwaarde. De gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum boort in Groningen nieuwe markten en initiatieven aan. Publieke investeringen leiden zonder twijfel tot de versterking van de draagkracht van de betrokken partners. De bibliotheek verstevigt zijn fundament, de art-house bioscoop krijgt er filmzalen bij, er wordt een nieuwe markt voor congressen aangeboden en toeristen - waaronder museumbezoekers - verlengen hun verblijf in stad en regio. Tegelijkertijd krijgt de binnenstad van Groningen een creatieve impuls, wordt het verblijfsklimaat in de binnenstad aantrekkelijker met een derde plein, meer terrassen en nieuwe horeca en winkels. Commerciële partijen worden uitgedaagd om extra vloeroppervlak in te vullen met een complementair en concurrerend aanbod. Die opwaartse beweging is van cruciaal belang voor de ontwikkeling van de binnenstad van Groningen. Stilstand is achteruitgang.

Stand van zaken

De herontwikkeling van de oostzijde van de Grote Markt bestaat uit drie deelgebieden, te weten:

1. Groninger Forum, garage, fietsenkelder en inrichting Nieuwe Markt,
2. Nieuwe Oostwand;
3. Nieuwe Markt zuidzijde.

Per deelgebied behandelen we de stand van zaken en lichten we de voortgang gedurende de afgelopen jaar toe. Het project manifesteert zich steeds nadrukkelijker nu ook de bouw aan de Oostwand haar definitieve vormen aanneemt.

1. Groninger Forum, Garage, Fietsenstalling en inrichting Nieuwe Markt

a. Bouw Groninger Forum, Garage en Fietsenstalling

Het afgelopen jaar heeft in het teken gestaan van het afbouwen en inrichten van de drie gebouwdelen. Onder regie van BAM is ook de vaste inrichting geplaatst. Daarnaast is in opdracht van de stichting Forum Groningen gelijktijdig gestart met het plaatsen van de overige inrichting. In opdracht van het Parkeerbedrijf zijn de garage en de fietsenstalling gebruik gereed gemaakt. In de garage is een kunstwerk van **Nicky Assmann genaamd "Wervel" in opdracht van het CBK Groningen gerealiseerd**. Op 29 november jl. heeft het Groninger Forum haar deuren voor het publiek geopend.

b. Inrichting Nieuwe Markt

Door aannemer Avitec zijn de uitvoeringswerkzaamheden voor de Nieuwe Markt in april gestart bij 't Feithhuis. De werkzaamheden vorderen gestaag. Afstemming van de werkzaamheden met alle overige partijen die in het gebied actief zijn vraagt veel aanpassingsvermogen van de aannemer. Enexis heeft medio 2019 de gasleidingen in de Schoolstraat vervangen. Op dit moment zijn het de bouwwerkzaamheden van Poelstraat 12 en het WestCord Hotel die afgerond moeten worden. Daarna rond Avitec haar werkzaamheden aan de Nieuwe Markt af. Volgens de planning zal alle bestrating in juni aangebracht zijn.

2. Nieuwe Oostwand

De nieuwe Oostwand van de Grote Markt bestaat uit drie ontwikkelingen, namelijk de nieuwbouw van Vindicat op de hoek Grote Markt/ Martinikerhof, het WestCord hotel in het middendeel van de nieuwe Oostwand en Merckt op de hoek Grote Markt/ Poelestraat. De nieuwbouw van Vindicat was het eerste pand van de nieuwe Oostwand en is sinds 2014 in gebruik.

Voor het hoekpand Grote Markt/Poelestraat is medio 2016 een ontwikkelcompetitie uitgeschreven. Het plan Merckt van ontwikkelaar MWPO (voorheen Mensenborgh) kwam daarbij als winnaar uit de bus.

Powerhouse Company maakte het ontwerp. Op de begane grond komt een food market. Ondernemer **Patrick Beijl, eigenaar van o.a. Mr. Mofongo's en Dog's Bollocks, gaat de horeca exploiteren.** Op de verdiepingen komen appartementen en op het dak komt een terras dat voor publiek toegankelijk is. Eind 2017 is gestart met de bouwwerkzaamheden. Verwachting is dat Merckt in het tweede kwartaal van 2020 wordt opgeleverd.

In het middendeel van de nieuwe Oostwand, tussen Vindicat en Merckt, komt het WestCord hotel. Ontwikkelaar is VolkerWessels Vastgoed. De Berlijnse architect Thomas Müller maakte het ontwerp. Het betreft een hotel met ca. 120 hotelkamers en een grand café met een bakkerij op de begane grond. In juni 2018 is aannemer Rottinghuis gestart met de bouwwerkzaamheden. Verwachting is dat het hotel voor de zomer van 2020 wordt opgeleverd.

3. Nieuwe Markt zuidzijde

De ontwikkeling Nieuwe Markt zuidzijde (NMZZ) omvat verschillende deelprojecten. De panden van de gemeente (Poelestraat 16/18, 24/26, 28) zijn opgeleverd en deels al in gebruik. De panden in bezit van Vastgoed Groningen (Poelestraat 12, 14, 20/22 en 32) moeten nog worden gerealiseerd dan wel opgeknapt.

Hieronder de stand van zaken van deze panden:

- Poelestraat 12 (voorm. hotel Hofman): De bouw is momenteel in volle gang. Plegt Vos is de aannemer. Het ontwerp is gemaakt door Van Ringen Architecten. In de zomer van 2020 staat de oplevering gepland. Een voetgangers-entree van de fietsenstalling onder het plein is meegenomen in de gevel van dit complex aan de Nieuwe Marktzijde. Die entree is eind 2019 opgeleverd. Zolang er nog gebouwd wordt aan Poelstraat 12 zal de entree uit veiligheidsoverwegingen nog slechts uitsluitend als nooduitgang gebruikt kunnen worden.
- Poelestraat 14: betreft het pand naast het Engelenpoortje met dichte gevel (in slechte staat) aan de Nieuwe Marktzijde. Nadat men begonnen was met de aanpak van het pand en het casco zichtbaar werd, bleek dat de conditie van het pand veel slechter was dan uit onderzoek naar voren kwam. De gevels zijn gestut en men is aan het onderzoeken hoe de constructie versterkt kan worden. Als gevolg van deze tegenvaller staat het pand nog steeds in de stutten. Door de eigenaar wordt zomer 2020 opgegeven als opleverdatum.
- Poelestraat 20/22: hiervoor ligt een ontwerp en de vergunning is verleend. De werkzaamheden hadden meegekund met de werkzaamheden voor de gemeentelijke panden, maar daar is door de eigenaar niet voor gekozen. Om te voorkomen dat er de komende jaren tegen een 'gapend gat' wordt aangekeken, pal tegenover de ingang van het Forum, is besloten om op de erfgrans tijdelijk een 'Groene muur' te plaatsen. Een eerste aanzet daartoe is gedaan in het voorjaar zal deze worden afgebouwd.
- Poelestraat 32 (Brasserie): op dit moment vindt de planvorming plaats. Op de uitvoering daarvan is momenteel geen zicht. Om te voorkomen dat de kavel gebruikt wordt voor ongewenste activiteiten wordt er een cortenstalen afscheiding geplaatst.

Nazorg

Het Forum is in december 2019 in gebruik genomen. De nazorgfase zal naar verwachting tot 2021 lopen. In 2021 zal het project naar verwachting definitief worden afgesloten.

Argumenten en afwegingen

N.v.t.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het project Grote Markt oostzijde/ Forum kent een uitgebreide traditie om de burgers te betrekken d.m.v. voorlichting, inspraak en participatie met o.a. het referendum Grote Markt oostzijde in 2005 en een publieksenquête over het ontwerp voor het Forum in 2007. In 2012 vond een participatietraject plaats met de toenmalige architecten voor de nieuwe Oostwand met een publieks-bijeenkomst en een online schetsboek. Begin 2016 vonden Stadsgesprekken plaats over het pleinontwerp van de Nieuwe Markt. In het najaar van 2016 kon het publiek in de week na inspiratiefestival **Let's Gro meestemmen over het ontwerp** voor het nieuwe hoekpand Grote Markt/ Poelestraat en een reactie geven op de eerste schetsen voor het hotel in het middendeel van de nieuwe Oostwand.

Ook gedurende het uitvoeringsproces wordt veel aandacht besteed aan de communicatie. Zowel richting de direct betrokkenen (omwonenden, bedrijven en instanties) als de overige Stadgers en de vele belangstellenden van buiten de stad. Op de Grote Markt is hiervoor in 2011 een informatiecentrum gebouwd, waar niet alleen de voortgang van het project gevolgd kon worden, maar waar men ook met vragen terecht kon. Het informatiecentrum heeft de afgelopen jaren om de twee weken goedbezochte

rondleidingen langs de bouwplaats voor belangstellenden georganiseerd. Met de direct omwonenden en de ondernemers rondom de bouwplaats vindt de communicatie plaats via vertegenwoordigers die plaats hebben in de klankbordgroep en via het huis-aan-huis bezorgen van brieven.

Burgers kunnen op elk moment van de dag actuele informatie over het project Grote Markt oostzijde/ Forum raadplegen op de projectwebsite: <http://gemeente.groningen.nl/grote-markt-oostzijde>. Via deze site kan men zich ook abonneren op de digitale nieuwsbrief Groningen Vernieuwt die wekelijks verschijnt met actuele informatie over de voortgang van het project en de werkzaamheden die in de week daarop worden verricht. Op OOG-TV werd elke twee weken **het programma 'Achter de Rooilijn' uitgezonden over de voortgang van de werkzaamheden.**

Financiële consequenties

Uw raad wordt gevraagd de voorliggende geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum vast te stellen als financieel kader waarbinnen het project dient te worden gerealiseerd.

De voorliggende bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum is een actualisatie van de 'bouw- en grondexploitatie 2018' die op 17-4-2019 door uw raad is vastgesteld. De bouw- en grondexploitatie omvat een raming van de kosten en opbrengsten en een afbakening ten opzichte van andere projecten. De bouw- en grondexploitatie is mede gebaseerd op een uitgebreide risicoinventarisatie. De in deze bouw- en grondexploitatie genoemde bedragen, uitgangspunten en randvoorwaarden vormen het kader voor de verdere aansturing in planning en financiële bewaking van het project.

Sluitende projectbegroting

De huidige exploitatie gaat evenals voorgaande jaren uit van een sluitend financieel resultaat. De geraamde kosten zijn met de opbrengsten in evenwicht. De totale investeringskosten van het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum worden geraamd op circa € 274,8 miljoen op eindwaarde 31-12-2021. De opbrengsten en bijdragen worden eveneens geraamd op € 274,8 miljoen op eindwaarde 31-12-2021.

Verschillen met bouw- en grondexploitatie 2018

Op basis van gerealiseerde voortgang, gewijzigde omstandigheden en voortschrijdend inzicht zijn de ramingen geactualiseerd. Dit resulteert in enkele verschillen in de geraamde kosten en opbrengsten. In de verschillenanalyse van bijlage 1 paragraaf 5.4 kunt u lezen om welke verschillen het gaat.

De ontwikkelingen in het project liggen over de hele linie in lijn met de verwachtingen in de voorgaande bouw- en grondexploitatie.

Het Groninger Forum en de parkeergarage zijn eind 2019 in gebruik gekomen. Dit komt overeen met de uitgangspunten van de bouw- en grondexploitatie van 2018.

De voordelige ontwikkelingen en de nadelige ontwikkelingen heffen elkaar grotendeels op, zoals u kunt zien in de verschillenanalyse. De iets hoger geraamde kosten voor planontwikkeling en de inrichting van het plein worden goed gemaakt door lager geraamde kosten voor nadeelcompensatie en lagere rentekosten.

Bij projecten met een lange doorlooptijd is het niet te voorkomen dat vanwege 'veroudering ontwerp' en 'gewijzigde inzichten bij opdrachtgever' in de eindfase en nazorgfase noodzakelijke aanpassingen door moeten worden gevoerd. Een deel van deze aanpassingen zijn in de periode 2018-2019 doorgevoerd. Het betreft technische en functionele wijzigingen in het ontwerp. Het ontwerp is immers al 10 jaar oud. De wijzigingen hebben geleid tot meerwerk van de aannemer. In eerdere begrotingen is altijd rekening gehouden met dit soort meerwerk. Het meerwerk wordt uit de hiervoor bestemde reserves gedekt.

Het doet ons goed om te kunnen melden dat we met een project van een dergelijke omvang en complexiteit in deze fase onze financiële beheersing op orde hebben en het vertrouwen op een goede afloop verder is toegenomen.

De komende twee jaren zullen in het teken staan van de afronding van de verschillende deelprojecten en de nazorg van verschillende deelprojecten. De nazorgperiode is gaan lopen vanaf oplevering van het Forum tot circa 2021. De eindfase van het project is een periode waarin de spreekwoordelijke 'puntjes op de i' moeten worden gezet. 2019 was een heel hectisch jaar. De verwachting is dat nu het Forum in gebruik genomen is de hectiek langzaam af gaat nemen. We zullen er voor zorgen dat verschillende details tot een goed einde gebracht worden. Aan verschillende deelprojecten wordt momenteel gelijktijdig hard gewerkt. Het is gebruikelijk dat in de eindfase van dergelijke langlopende en complexe projecten opdrachtgevers geconfronteerd worden met voortschrijdend inzicht en hieruit voortvloeiend meerwerk. We hebben er alle vertrouwen in dat noodzakelijk kleine aanpassingen en kosten voor nazorg uit de thans nog beschikbare projectreserves kunnen worden gedekt. Wij hebben evenals vorig jaar besloten deze reserve vooralsnog

binnen de bouw- en grondexploitatie te houden. We blijven de komende periode allert op de beheersing van de uitgaven en de relatief grote risico's die nog steeds in het project aanwezig zijn.

Risicobeheersing

Het risicoprofiel van de bouw- en grondexploitatie wijkt af van vergelijkbare projecten van gelijke omvang. Vanwege de onderstaande factoren was het totaalrisico in vergelijking met andere projecten van dezelfde omvang groot:

- complexe binnenstedelijke locatie;
- de complexe samenhang van een veelheid aan deelprojecten en aandachtsvelden;
- de complexiteit van de constructie en bouwmethodes;
- afhankelijkheid van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt;
- afhankelijkheid ontwikkelingen op de bouwmarkt;
- veranderende eisen, behoeften en regelgeving gedurende de lange looptijd;
- een grote kans op vertragingen als gevolg van bovenstaande punten.

Om deze reden is binnen het project meer dan gemiddeld aandacht besteed aan de risicobeheersing. De aansturing van het project, de totaalplanning van de deelprojecten, de budgetbewaking en de risicobeheersing zijn er op gericht om het totale project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum binnen de financiële kaders van de bouw- en grondexploitatie te realiseren. Door het uitvoeren binnen het project **geformuleerde risicobeheersmaatregelen worden zowel de kans dát risico's zich voordoen, als de gevolgen indien de risico's zich voordoen, beperkt. Op basis van deze risicogestuurde aanpak is het risicobewustzijn** binnen het project groot en wordt de kans op financiële ontsporingen aanmerkelijk verkleind.

Een groot deel van de afhankelijke risico's is gelet op de voortgang inmiddels komen te vervallen. De aandacht van de kostenbeheersing en risicobeheersing gaat momenteel uit naar de zaken die nog moeten worden afgerond.

De resterende risico's zijn met het projectteam opnieuw geïnventariseerd. Bijlage 3 van bijlage 1 geeft een financiële vertaling van deze risico-inventarisatie.

Door de voortgang binnen het project verandert de focus binnen de risicobeheersing. Belangrijke kernrisico's zijn in omvang afgenomen en hebben diensgevolge minder onze aandacht nodig. Het betreft onder andere het subsidierisico, constructieve risico's en gronduitgifterisico's. **Bovenstaande verminderde risico's nemen niet weg dat ook het komend jaar een continue aandacht voor risico's noodzakelijk blijft.** Juist in de nazorgfase (van het Groninger Forum) kunnen nog onvoorziene omstandigheden naar boven komen en/of problemen ontstaan. Van belang is ook dat ondernemers rond de Nieuwe Markt zo spoedig mogelijk hun activiteiten kunnen opstarten zonder obstakels en overlast. Onze risicobeheersing helpt ons om het project op een proactieve wijze te blijven beheersen en knelpunten zo veel als mogelijk te beperken en voorkomen.

Krediet

Door uw raad is in totaal € 273.682.500,= aan krediet verstrekt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de momenten waarop u dit krediet beschikbaar hebt gesteld.

<u>Datum</u>	<u>Krediet</u>
30-12-2002	€ 500.000,=
29-01-2003	€ 420.000,=
28-04-2004	€ 1.580.000,=
25-02-2006	€ 2.500.000,=
28-03-2007	€ 2.500.000,=
18-06-2008	€ 1.250.000,=
29-10-2008	€ 500.000,=
26-11-2008	€ 2.000.000,=
17-06-2009	€ 2.500.000,=
17-06-2009	€ 15.000.000,=
23-06-2010	€ 40.000.000,=
30-11-2011	€ 115.000.000,=
27-06-2012	€ 905.612,=
29-01-2014	€ 122.970,=
26-11-2014	€ 54.735,=
26-11-2014	€ 475.000,=
26-11-2014	€ 272.827,=

28-10-2015	€ 68.000.000,=
20-04-2016	€ 229.250,=
28-06-2017	€ 11.065.800,=
26-11-2017	€ 5.263.306,=
17-04-2019	€ 3.543.000,= +
totaal:	€ 273.682.500,=

Aanvullend krediet

De totale uitgaven zijn begroot op € 274.785.500,=. Dit is ca € 1,1 miljoen hoger dan de begroting van vorig jaar. Dit verschil wordt veroorzaakt door een rente-effect dat jaarlijks in de begroting tot uitdrukking komt vanwege de in de BBV vastgelegde systematiek, die voor dit project moet worden gevolgd. De hoger geraamde rentekosten worden gedekt uit rente-opbrengsten die worden ontvangen op de de voor dit project beschikbaar gestelde middelen.

Wij vragen uw raad hiervoor een aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 1.103.000,=. Met dit aanvullende krediet komt het totale krediet op € 274.785.500,= gelijk aan de totaal begrootte kosten. Hierbij sluiten we aan op de regels voor grondexploitaties dat krediet dient te worden aangevraagd voor een periode tot en met de eerstvolgende twee jaren. Alle resterende uitgaven worden in de jaren 2020 en 2021 voorzien.

Splitsing krediet in verband met gewijzigde BBV wetgeving

Uw raad is per brief 'Vaststellen actualisatie grondexploitaties 2016' d.d. 18-5-2017 met kenmerk 6342550 geïnformeerd over de consequenties voor grondexploitaties van gewijzigde BBV-wetgeving. In deze brief is onder meer aangegeven dat de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum voor de verslaglegging dient te worden opgesplitst in een grondexploitatie Grote Markt Oostwand en een bouwexploitatie Grote Markt Forum c.a. (investering met economisch nut). In deze brief is aangegeven dat een praktische oplossing is gekozen. Aangegeven is dat we uw raad op dezelfde wijze integraal blijven informeren over de financiële ontwikkelingen in het project maar dat aanvullend daarop een splitsingsberekening aan de bouw- en grondexploitatie wordt toegevoegd.

Onderstaand de uitgangspunten (spelregels) die we daarbij volgen. Deze komen overeen met de uitgangspunten zoals wij deze bij de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie aan u hebben gemeld:

- Wat niet verandert:
 - Voor de financiële beheersing, de risicobeheersing en de kredietbewaking blijft het project aangestuurd als een integraal project. Ook de administratieve registratie van inkomsten en uitgaven blijft ongewijzigd;
 - De komende jaren zal de herziening van de bouw- en grondexploitatie onveranderd integraal aan uw raad worden voorgelegd;
 - De opsplitsing heeft geen invloed op contracten van de gemeente met derden;
 - Ook in de tussenrapportages blijven wij integraal over het project rapporteren.
- Wat wordt toegevoegd:
 - Nieuw is dat er aanvullend op de bestaande werkwijze jaarlijks een opsplitsing tussen **bouwexploitatie en grondexploitatie wordt toegevoegd. We noemen de bouwexploitatie 'BBV bouwexploitatie Grote Markt Forum c.a.'** en de **grondexploitatie 'BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand'**;
 - De opsplitsing wordt uitsluitend gebruikt voor verslaglegging in de jaarrekening alsmede de VPB (vennootschapsbelasting) toets;
 - Deze opsplitsing wordt daarbij telkens gebaseerd op de laatst vastgestelde integrale bouw- en grondexploitatie. In de splitsing wordt het westelijk deel met de Oostwand een grondexploitatie en het oostelijk deel met het Groninger Forum en de parkeergarage een bouwexploitatie.

Consequentie is dat de lijst met dekking genoemd onder besluitpunt II om administratieve redenen anders wordt opgebouwd ook al is de daadwerkelijke onderliggende dekking niet gewijzigd. Toegevoegd in de lijst zijn 'beklemd reserve MVA' en 'voorziening grondexploitaties'. Deze twee posten zijn op hun beurt weer gedekt met middelen die in voorgaande jaren als dekking van de bouw- en grondexploitatie waren aangegeven, maar thans in het dictum zijn komen te vervallen. De onderliggende uit het dictum vervallen posten betreffen: € 31,25 miljoen bijdrage concern, € 2,7 miljoen archeologie, € 5,05 miljoen bijdrage ISV-subsidie t.b.v. fietsenkelder + stadsmeijerrechten; € 10,61 miljoen opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie (partieel) en € 0,57 en € 0,55 miljoen rente voor respectievelijk de voorziening grondexploitaties en de beklemd reserve MVA. Consequentie is ook dat bij de jaarlijkse herziening van de bouw- en grondexploitatie telkens een aantal aanvullende besluitpunten zullen worden toegevoegd. Deze besluitpunten zijn nodig voor een juiste administratieve afwikkeling naar de jaarrekening.

In besluitpunten IV en V stelt uw raad de omvang van de (gesplitste) BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand en de BBV bouwexploitatie Grote Markt Forum c.a. vast op basis van de gemaakte splitsingsberekening (bijlage 4 van bijlage 1). Bij deze besluitpunten wordt tevens de dekking van de beide exploitaties vastgesteld. De dekking van de beide exploitaties is samengesteld uit de dekking die is aangegeven voor de integrale bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum onder besluitpunt II.

Vervolgens splitst uw raad het in besluitpunt III vastgestelde totaalkrediet in een krediet voor de bouwexploitatie en een krediet voor de grondexploitatie. Wij vragen uw raad het totaalkrediet van € 274.785.500,- te splitsen in een krediet van € 232.818.906,- voor de bouwexploitatie en € 41.966.480,- krediet voor de grondexploitatie. Zie besluitpunt VI. Bij herzieningen in de toekomst kunnen verschuivingen in deze kredietsplitsing optreden. Omdat het beschikbaar stellen van krediet een raadsbevoegdheid is, dient de raad ook telkens opnieuw over de splitsing te besluiten.

In besluitpunt IV stelt uw raad ook het **'BBV tekort' van de BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand vast** in het kader van de gewijzigde BBV regelgeving. De BBV schrijft voor dat eventuele gemeentelijke bijdragen voor een grondexploitatie niet mogen worden bijgeschreven op het boekhoudkundig complex van een grondexploitatie maar moet worden opgenomen in de voorziening grondexploitatie.

In het geval van de BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand betekent dit dat het in het kader van de gewijzigde BBV berekende resultaat van de grondexploitatie dient te worden vastgesteld op **-€ 23.311.746,- (tekort peildatum 1-1-2019) en dat deze gedekt wordt door een evengrote voorziening in de 'voorziening grondexploitaties'.** De voorziening grondexploitaties wordt op zijn beurt gedekt uit eigen middelen die voorheen als dekking voor project Grote markt oostzijde / Groninger Forum door uw raad zijn vastgesteld aangevuld met rente over boekjaar 2017 en 2018. Het totaal van resultaat BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand en voorziening grondexploitatie blijft € 0,-. Zie besluitpunt IV.

Tot slot is aan besluitpunt II toegevoegd een verevening tussen de bekleemde reserve MVA (Grote Markt Forum c.a.) en de voorziening grondexploitatie (Grote Markt Oostwand). Wij vragen uw raad aan de **voorziening grondexploitaties (Grote Markt Oostwand) € 138.486,- prijspeil 1-1-2019 (€ 141.256,- prijspeil 1-1-2020)** toe te voegen ten laste van de bekleemde reserve MVA (Grote Markt Forum c.a.). De bekleemde reserve MVA gevormd uit het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum komt daarmee uit op € 28.520.684,-. Deze bekleemde reserve MVA is gevormd uit middelen die voorheen als dekking van de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde / Groninger Forum door uw raad waren vastgesteld aangevuld met rente over boekjaren 2017 en 2018.

Financieel maatwerk voor een duurzame vastgoedexploitatie

Uw raad heeft op 28 juni 2017 met het voorstel Krediet inrichting Groninger Forum besloten om uitgangspunten met betrekking tot restwaarde en afschrijvingstermijnen voor het Groninger Forum vast te stellen. Met de vaststelling van de Financiële Verordening 2018 op 31 oktober 2018 gelden gewijzigde gemeentelijke regels met betrekking tot restwaarde en afschrijvingstermijnen. Voor de specifieke situatie van het Groninger Forum en daarbij horende parkeergarage hebben we uitgewerkt hoe de eerder aangehouden c.q. vastgestelde uitgangspunten voor de vastgoedexploitatie passen binnen de nader vastgestelde gemeentelijke financiële verordening.

Voortvloeiend hieruit is voor de vastgoedexploitatie van het Forum en parkeergarage de volgende aanvullende besluitvorming nodig. Het Forum is bij opening meteen het grootste vastgoedobject van het gemeentelijk Vastgoedbedrijf. Het is een uniek object met unieke kenmerken. Uw raad heeft in 2017 (registratienummer 6277236) ingestemd met de toegepaste huursystematiek, de annuïtaire afschrijving en een restwaarde. Nadere instemming van uw raad is nodig voor de volgende onderdelen:

1. Ongedeeld vastgoedobject

Het Forum, de fietsenstalling en de parkeergarage vormen tezamen een onlosmakelijk geheel die per definitie een gelijke levensduur hebben. Gezien de fysieke verwevenheid van Forum, fietsenstalling en garage stellen wij voor het totale object als onlosmakelijk geheel in de financiële administratie op te nemen. De kapitaalslasten worden vervolgens conform uitgangspunten in de bouw- en grondexploitatie en uitgangspunten van de kostprijsdekkende huurberekening verdeeld over Vastgoedbedrijf (Forum) en Parkeerbedrijf (garage).

Doordat de verwachte levensduur voor het Forum, fietsenstalling en garage gelijk is, is de afschrijvingsperiode voor het gehele vastgoedobject ook gelijk. Wij stellen een annuïtaire afschrijffperiode van 50 jaar voor. Dit is gelijk aan de afschrijvingsperiode die in de financiële verordening wordt voorgeschreven voor onder andere het kernvastgoed en parkeergarages. Voor de reguliere gebouwexploitaties wordt 40 jaar aangehouden in de financiële verordening. Onze

verwachting en onze opvatting is dat gezien het unieke karakter en de architectonische kwaliteit van het Forum, 50 jaar voor het Forum passend en verantwoord is. Omdat garage en Forum onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, stellen we een gelijke afschrijfperiode voor het gehele object voor.

2. Restwaarde

De restwaarde is de schatting, tegen het prijspeil van het moment van ingebruikname, van de opbrengst die na de gebruiksduur nog gerealiseerd kan worden, verminderd met de te maken kosten voor verwijdering of vernietiging van (delen van) het actief. Het Groninger Forum heeft alles in zich om uit te groeien tot een stedelijk beeldbepalend pand, die niet meer weg te denken is uit het straatbeeld en daarmee langer dan 50 jaar te kunnen functioneren. De raad heeft in 2017 reeds ingestemd, vooruitlopend op de wijziging van de financiële verordening in 2018, met een restwaarde voor het Forum. Voorgesteld wordt om de restwaarde definitief vast te stellen op € 15 miljoen. Dit is circa 22,5% van de oorspronkelijke aannemingssom, zonder aanpassing voor aardbevingsbestendig bouwen en zonder meerwerk.

We achten de geschatte en hierboven genoemde restwaarde verdedigbaar als verwachte marktopbrengst bij einde levensduur en deze restwaarde sluit aan bij de in de afgelopen jaren aangenomen veronderstellingen in de grond- en bouwexploitatie en de inmiddels met het Forum overeengekomen huurwaarde.

3. Duurzaam monitoren van vastgoedexploitatie

Bij de verhuur van het Forum wordt gestreefd naar en gestuurd op een gebouwexploitatie die over een levensduur van 50 jaar kostprijsdekkend is. De huur die met het Forum is afgesproken is gebaseerd op dit uitgangspunt. Gedurende deze langjarige exploitatie zullen echter de jaarresultaten binnen het Vastgoedbedrijf fluctueren. Dit is inherent aan een vastgoedexploitatie. Onderhoudsuitgaven fluctueren immers. De positieve jaarresultaten in bepaalde jaren worden in de beoordeling van kostprijsdekkendheid ingezet ter dekking van negatieve jaarresultaten in andere jaren.

Het Vastgoedbedrijf stuurt niet alleen op een kostendekkende huur bij aanvang. Het vastgoedbedrijf wil de vastgoedexploitatie daarnaast langjarig monitoren en waar nodig bijsturen. Deze benadering en werkwijze vergroot het langjarig financieel inzicht in maatschappelijk vastgoed. Dit langjarig financieel inzicht is van groot belang bij de transitie naar een duurzaam vastgoed beleid en draagt bij aan de duurzame exploitatie van het gemeentelijk vastgoed.

Om de vastgoedexploitatie op objectniveau te kunnen blijven volgen en de financiële continuïteit en **beheersing te kunnen borgen is een administratieve aanpassing in de vorm van een 'gesloten'** exploitatie, waar opbrengsten en kosten over de exploitatieperiode bij elkaar worden gehouden, zeer wenselijk. Wij stellen om deze reden voor om voor dit vastgoedobject een gesloten administratie op te zetten waarbij de jaarresultaten met een aan dit vastgoedobject gekoppelde voorziening worden verrekend.

Begrotingswijziging Investerings 2020						
Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2020-2021					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.2 Aantrekkelijke stad	SO Ontwikkeling en Uitv	I	1.103	1.103	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				1.103	1.103	0

Vervolg

Er wordt gestreefd naar de realisatie van de belangrijkste projectonderdelen medio 2020. De financieel-administratieve afsluiting van het project wordt niet eerder dan 2021 verwacht. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- Bouw Nieuwe Markt zuidzijde, ontwikkelingen derden in 2019 t/m 2021;
- Inrichting Nieuwe Markt e.a., gefaseerd 2019 tot medio 2020;
- Oplevering nieuwe Oostwand Merckt begin 2020 en WestCord Hotel tweede kwartaal 2020;
- Eindafrekening aannemers en leveranciers, eindafrekening REP subsidie, 2020
- Nazorg 2020-2021.

Lange Termijn Agenda

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.