Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

		Registratienr.	RO 12.3274173
Datum raadsvergadering	28-11-2012	Datum B&W besluit	16-10-2012
Raadscommissie	R&W	Portefeuillehouder	Schroor
Datum raadscommissie	6-11-2012	Steller	Bert Karsens/Elzo Dijkhuis
Bijlagen	2. (visietrommel)	Telefoon	8297
		E-mail	Elzo.dijkhuis@groningen.nl

Onderwerp

Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

I. kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot het project Grote Markt oostzijde;

II. de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde vast te stellen en de totale kosten van het project Grote Markt oostzijde te bepalen op € 187,5 miljoen;

III. de kosten van het al aanbestede deel van het interieur van € 427.797,-- prijspeil 2011 te dekken uit de nog op te stellen en nog vast te stellen exploitatiebegroting van het Forum;

IV. de meerkosten van het informatiecentrum van € 190.000,-- evenals de meerkosten van een lift in het informatiecentrum van € 85.000,-- te dekken uit deze bouw- en grondexploitatie;

V. de kosten te dekken uit:
   a. bijdrage concern € 31,25 miljoen (kapitaallasten te dekken uit structureel nieuw beleid 2005 € 284.000,-- structureel nieuw beleid 2006 € 300.000,--, structureel nieuw beleid 2007 € 400.000,--, structureel beleid 2008 € 400.000,--, structureel nieuw beleid 2009 € 400.000,--, structureel nieuw beleid 2010 € 400.000,--), correctie nieuw beleid 2012 -€ 94.000,--, correctie nieuw beleid 2013 -€ 141.000,--;
   b. archeologie € 2,60 miljoen;
   c. bijdrage ISV-subsidie t.b.v. fietskelder + stadsmeierrechten € 5,05 miljoen;
   d. bijdrage REP-subsidie € 35,00 miljoen;
   e. bijdrage provincie voor renteschade € 0,3 miljoen;
   f. bijdrage subsidie EFRO € 8,90 miljoen;
   g. opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie € 82,2 miljoen;
   h. huuropbrengst Forum € 21,00 miljoen;
   i. bijdrage Vindicat voor kelder € 0,9 miljoen;
   j. bijdrage uit exploitatie Forum € 0,4 miljoen voor al aanbesteed deel interieur;
   k. administratief inbrengen van de gemeentelijke cofinancieringbijdrage REP (€10,1 miljoen prijspeil 2011) in de bouw- en grondexploitatie van 1 oktober 2011 tot de afronding van het project;

VI. gelet op artikel 25, lid 3 Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhoudingsplicht voor de bijlagen 1 en 2 te bekrachtigen.

Afgehandeld en naar archief	Paraaf	Datum	Classificatienr.

(Publieks-)samenvatting

Het college dient zich te verantwoorden voor de gemeenteraad. Voor het project Grote Markt oostzijde gebeurt dat jaarlijks door middel van het aanbieden van een geactualiseerde bouw- en grondexploitatie. In deze exploitatie is de actuele financiële situatie verwerkt en worden de risico's en kansen beschreven. Tevens wordt in het kort de stand van het project per deelproject beschreven. De planning op hoofdlijnen van het project wordt weergegeven. Tot slot wordt ingegaan op de actuele economische situatie van de binnenstad en de economische gevolgen van de grote herontwikkeling in het stadshart.
De door de raad vast te stellen bouw- en grondexploitatie is opnieuw sluitend. Daarmee is de taakstellende optimalisatie van € 1,9 miljoen gerealiseerd. Tevens is het tekort op de bouw van het informatiecentrum en de nog te realiseren lift voor dit centrum in deze exploitatie verwerkt. Het benodigde weerstandsvermogen is gelijk gebleven ten opzichte van de grondexploitatie van vorig jaar.

Het afgelopen jaar zijn er opnieuw belangrijke stappen gezet op weg naar vernieuwing van de Grote Markt en de binnenstad. Nadat medio 2011 het startschot heeft geklonken zijn de afgelopen 12 maanden de grote sloopoperaties voltooid die noodzakelijk waren voor het bouwrijp maken van de grond ten behoeve van de bouw van Forum/parkeergarage/fietsenkelder en de nieuwbouw van de sociëteit voor Vindicat. Ook het leeuwendeel van de archeologische opgravingen is aansluitend voltooid. Gelijktijdig zijn ten behoeve van de genoemde bouwprojecten met goed gevolg twee "Europese aanbestedingsprocedures" doorlopen. BAM en Jurriëns kwamen daarbij, als economisch meest voordelige aanbieders, als winnaars naar voren voor het Forum respectievelijk Vindicat. Belangrijk bij deze procedures ten opzichte van traditionele (Europese) aanbestedingen was dat niet alleen de prijs bepalend was maar dat ook de ingediende planning en het plan van aanpak mee telden in de beoordeling.
Een drietal bestemmingsplannen heeft de laatste fase doorlopen en is na het niet ontvankelijk verklaren van een bezwaarmaker door de Raad van State onherroepelijk geworden.
Met de motie "Economische effecten Grote Markt oostzijde/Groninger Forum" van 23 juni 2010 verzocht u ons uw raad periodiek te informeren over de economische gevolgen van de ontwikkeling Grote Markt oostzijde/Forum. Zoals toegezegd gaan wij in dit raadsvoorstel nader in op de effecten van de investeringen en geven daarmee uitvoering aan de motie.

Alle positieve en negatieve financiële gevolgen hebben we vertaald in deze geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde. We zijn er opnieuw in geslaagd om u een sluitende exploitatie aan te bieden. Met dit voorstel vragen we u de exploitatie vast te stellen.
Zoals wij u in juni en september hebben gemeld is er een positief resultaat behaald op de aanbestedingen van het Groninger Forum/parkeergarage/fietsenkelder en Vindicat. Tegenover deze positieve meevallers staan ook een aantal opdrachten welke nog gedekt moesten worden. Zoals de nog te realiseren taakstellende optimalisatie van € 1,9 miljoen uit de voorgaande bouw- en grondexploitatie 2011. Daarnaast heeft u op 25 april 2012 besloten (GR 12.3038099) vooralsnog € 190.000,-- aanvullend krediet voor de bouw van het Informatiecentrum te dekken ui de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde en hebben wij, na consultatie van uw raad, besloten om de meerkosten voor de aanleg van een lift (geschat op € 85.000,--) voor het Informatiecentrum ten laste te brengen van het project (collegebrief 20 juli 2012, RO 12.3172895).
Ook hebben we beheersmaatregelen getroffen om de effecten van de economische tegenwind die doorklinken in de vastgoedsector op te kunnen vangen. In de bijlage 1 vindt u een uitgebreid overzicht van voor- en nadelige resultaten.

Omdat openbaarmaking van de informatie in de bijlagen bij dit voorstel schade kunnen 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 gelet op artikel 25, lid 3 Gemeentewet de door ons voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.

Voorgeschiedenis

Aan de ontwikkeling van de plannen voor de Grote Markt is een langdurig participatieproces vooraf gegaan met veel deelnemers in en buiten de stad. Het begon allemaal in 2001. Stadjers stemden toen tegen de plannen voor de noordzijde van de Grote Markt en de parkeergarage onder de Grote Markt. De planvorming is vervolgens helemaal opnieuw begonnen met een groot opinie-onderzoek naar de toekomst van de Grote

Markt, de oprichting van een denktank met 40 betrokken Stadjers - het Grote Markt Forum - en een prijsvraag over de toekomstige invulling. Daarbij kwam de oostzijde van de Grote Markt - voor velen een "onherbergzaam" gebied in het hart van de stad - in beeld. Het stedenbouwkundig plan van Willem Jan Neutelings kende drie onderdelen:

1. de oostelijke gevelwand van de Grote Markt komt zeventien meter naar voren op de oude rooilijn om de vooroorlogse intimiteit van de markt te herstellen;
2. de parkeergarage gaat geheel ondergronds om ruimte te maken voor een nieuw derde stadsplein, de Nieuwe Markt;
3. er komt een nieuwe publiekstrekker aan dit plein: het Groninger Forum, een spraakmakend gebouw waar geschiedenis, informatie, film en debat samengaan in een nieuw concept.

In 2005 zijn de plannen voor de oostzijde van de Grote Markt onderwerp geworden van een tweede referendum - op initiatief van de tegenstanders. Bijna 40% van de Stadjers ging op 29 juni 2005 bij het referendum naar de stembus. Van hen stemde een meerderheid - 53,4 % - voor het plan. De meerderheid van de stemmers was weliswaar voor het plan, maar de opkomst was te laag. Hierdoor moest het (correctieve) referendum als niet gehouden beschouwd worden. Met als gevolg dat het liggende raadsbesluit geldig bleef.
Het referendum kreeg in 2007 een aansprekend vervolg toen inwoners van de stad mochten meebeslissen over de architectuur van het Groninger Forum. Het ontwerp van NL Architects kwam als grote winnaar uit de bus bij een publieksenquête. Liefst 17.000 Stadjers deden mee aan de internetstemming. Voor Nederlandse begrippen een ongekend aantal.
Ook de plannen voor de nieuwe Oostwand werden in nauw overleg met de stad verder uitgewerkt. Rond de zomer van 2007 werd het beeldkwaliteitplan van de Berlijnse architect Thomas Müller gepresenteerd. Tijdens een druk bezochte informatiebijeenkomst in de Oosterpoort kon men op de plannen reageren en daarna ook nog bij een tentoonstelling over het beeldkwaliteitplan in de hal van de dienst RO/EZ. Medio 2008 werd ook dit plan door uw raad vastgesteld.

Met de herontwikkeling van de Grote Markt oostzijde krijgt dit deel van de binnenstad een impuls die vergelijkbaar is met ontwikkelingen die eerder in gang zijn gezet aan de westkant van de binnenstad (Westerhaven met de aanlooproute A-straat/Brugstraat) en de zuidkant van de binnenstad (Groninger Museum met aanlooproute Folkingestraat).

Stand van zaken

Groninger Forum, parkeergarage en fietsenstalling
Het afgelopen jaar is de aanbestedingsprocedure van het Forum, de garage en de fietsenstalling doorlopen. In tegenstelling tot traditionele aanbestedingen is in dit geval niet primair ingezet op gunning aan de laagste inschrijver maar aan de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) die is bepaald door een waardering van de scores op prijs, bouwtijd en de kwaliteit van het Plan van Aanpak (PvA).
In de eerste fase van de aanbesteding zijn vijf geschikte bouwers en bouwcombinaties geselecteerd. Deze partijen hebben op basis van het bestek en tekeningen hun prijs, planning en PvA ingediend.
De ingediende stukken zijn beoordeeld en gewaardeerd door een commissie samengesteld uit de gemeentelijke projectleiding en directievoering, Twynstra Gudde als adviseur projectmanagement, bureau ABT als bouwplanontwikkelaar en bureau Huisman & Van Muijen als adviseur installaties.
Uit de beoordeling kwam naar voren dat BAM Utiliteitsbouw de economisch meest voordelige inschrijving heeft gedaan. Wij zijn verheugd met het aanbestedingsresultaat dat past binnen de financiële kaders van de bouw- en grondexploitatie.
In juni 2012 is door ons besloten het werk definitief te gunnen aan BAM Utiliteitsbouw b.v. In september 2012 wordt gestart met de diepwanden voor de bouw van de Forumgarage.

Nieuwe Oostwand (incl. Vindicat)
In juni 2008 heeft uw raad het beeldkwaliteitplan voor de nieuwe Oostwand vastgesteld. In dat plan zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de nieuwe Oostwand neergelegd.
De Oostwand wordt voor het grootste deel ontwikkeld door een particuliere projectontwikkelaar: VolkerWessels Vastgoed (VWV). Voor één van de panden in de nieuwe Oostwand zijn wij als gemeente zelf de opdrachtgever. Dit betreft de nieuwbouw van Vindicat op de hoek Grote Markt/Martinikerkhof.

Eind 2011 is de Europese aanbestedingsprocedure voor de nieuwbouw van Vindicat gestart. Ook bij deze aanbesteding is, net als bij die van het Forum, de garage en de fietsenkelder, de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) geselecteerd. Uit de beoordeling kwam naar voren dat aannemingsbedrijf H.J. Jurriëns B.V. de economisch meest voordelige inschrijving had gedaan. Daarop is eind augustus 2012 besloten het werk te gunnen aan H.J. Jurriëns B.V.

Uw raad heeft naar aanleiding van de gelijkenis van de gevelontwerpen van de schetsontwerpen voor de nieuwbouw van Vindicat in juni 2009 de motie "Minder saai" aangenomen. Hierin heeft u uw zorgen uitgesproken over de architectonische kwaliteit van de toekomstige Oostwand. Begin 2010 heeft Thomas Müller naar aanleiding van genoemde motie een presentatie gegeven in de raadscommissie Ruimte & Wonen. Thomas Müller wees de commissie erop dat hij zich niet ongerust maakt over een saai eindbeeld van de nieuwe oostzijde. Hij maakt zich eerder zorgen over de profileringdrang van de architecten om op deze unieke locatie iets exceptioneels te maken. Het geheel moet rust, eenheid en in zekere mate tijdloosheid uitstralen zodat het over 50 jaar ook nog een sterke uitstraling heeft. Daarom is het beeldkwaliteitplan van belang. Eind 2011 is door VolkerWessels Vastgoed bekendgemaakt welke architecten de ontwerpen gaan maken van de verschillende panden die samen de nieuwe Oostwand gaan vormen. Hierbij is bewust ingezet op meerdere architecten om verscheidenheid te krijgen in de gebouwen. Begin juli 2012 bleek al uit de eerste schetsen van de architecten voor de nieuwe Oostwand dat de ontwerpen zich van elkaar onderscheiden in kapopbouw, materialisering en in gevelindeling. Daarnaast bleek eind juni 2012 bij de presentatie van het Definitief Ontwerp voor de nieuwbouw van Vindicat dat de ontwerpers iets hebben gedaan met de zorgen over het schetsontwerp. Het definitief ontwerp oogt minder massief doordat er een variatie is aangebracht in de voorgevel, waardoor er twee panden lijken te staan, en doordat gekozen is voor een lichtere kleur.

Medio 2010 heeft uw raad de motie 'Betrekken inwoners bij architectonisch ontwerp Oostwand' aangenomen. Hierin werd het college verzocht in overleg met de ontwikkelaar aan te sturen op een manier om de inwoners van de stad te betrekken bij de architectonische invulling van het beeldkwaliteitsplan. In navolging hierop heeft de gemeente in overleg met VolkerWessels Vastgoed een stappenplan opgesteld met als doel de inwoners van Groningen te betrekken. Inmiddels is een aantal van de stappen doorlopen.

Het stappenplan ziet er als volgt uit:

1. *presentatie architecten nieuwe Oostwand.* Op vrijdag 16 december 2011 werden de architecten voor de Oostwand bekendgemaakt, gevolgd door een kleine expositie in de hal van RO/EZ waar de bureaus zich presenteren met documentatie van eerdere projecten.
2. *Architecten laten zich inspireren door de Stad.* Vervolgens zijn de architecten op 6 maart 2012 naar Groningen gekomen om zich te laten inspireren door de stad. 's Avonds vond in ForumImages een avond plaats voor het publiek, waar de architecten vertelden over hun indruk van Groningen en de Grote Markt én de ontwerpopgave waar zij voor staan. De aanwezigen konden reageren en de architecten dingen meegeven die zij belangrijk vinden voor de Oostwand.
3. *Online schetsboek.* Begin juli 2012 zijn de eerste schetsen van de architecten op het internet geplaatst onder het mom van: "neem een kijkje in het schetsboek van de architect". Aan de hand van gerichte vragen (eventueel in overleg met de architecten) kunnen mensen in de maanden juli en augustus opmerkingen maken en vragen stellen richting de drie architectenbureaus. Het schetsboek is geen open forumdiscussie; de vragen zijn vooral inhoudelijk en individueel. Alle vragen en opmerkingen worden verzameld in een postbus. Daarna wordt het schetsboek gesloten. De vragen worden in september 2012 beantwoord.
4. *Architecten lichten concept toe.* In november 2012 komen de architecten weer naar Groningen om aan de hand van hun 'concept-concept' toe te presenteren op een publieksavond in ForumImages. Zij gaan daarbij in op de suggesties die zij via internet gekregen hebben.
5. *Presentatie definitieve ontwerpen.* Begin 2013 presenteren de architecten vervolgens de definitieve ontwerpen voor de nieuwe Oostwand aan het publiek.

De komende twee jaren in de periode tot aan start bouw zal VolkerWessels Vastgoed zich inspannen eindgebruikers en beleggers aan het project te binden. Zodra dit gelukt is komt er meer zicht op het functionele gebruik van de te realiseren panden. Samenhangend hiermee zullen in deze fase de gemeente en VolkerWessels Vastgoed hun contractuele verplichtingen nader uitwerken en vastleggen in een realisatieovereenkomst en zullen nadere afspraken worden gemaakt over de grondwaarde. Een lastige component in dit proces vormt de huidige onzekerheid op de vastgoedmarkt.

Inrichting Nieuwe Markt
Nadat de panden van de Naberpassage en Vindicat gesloopt zijn, zal een groot deel van deze locatie niet weer bebouwd worden. De ruimte tussen de Schoolstraat en de achterzijde van de panden die de nieuwe Oostwand vormen biedt straks de mogelijkheid voor de realisatie van een derde stadsplein, de "Nieuwe Markt". De Nieuwe Markt is een waardevolle en hoogwaardige uitbreiding van de openbare ruimte van de stad. Het deel van de Nieuwe Markt tussen het Forum en de Oostwand komt qua grootte ongeveer overeen met het centrale deel van de Grote Markt rond de ster.

Inzet is om de grote diversiteit aan functies en daarmee samenhangende veelkleurigheid van de binnenstad vast te houden. Dit betekent dat ook rondom dit plein wordt ingezet op publiekaantrekkende functies in de nieuwe bebouwing. De ontwikkeling van het Forum zal de bestaande en nieuwe functies rond het nieuwe plein stimuleren. Ondergronds is ruimte voor een nieuwe fietsenstalling en parkeergarage. De bezoekersstromen bewegen zich over het plein.
Een deel van het gebied om het plein blijft ongewijzigd. Het bouwblok tussen Schoolstraat en Popkenstraat (waaronder het Feithhuis en de Muziekschool) en de bebouwing aan Martinikerkhof zuidzijde en de Poelestraat blijven bestaan. Er komt wel een nieuwe openbare straat aan de achterzijde van de Poelestraat, waardoor de achterkant van de Poelestraat ook een voorkant wordt. Daarmee kunnen de functies van de Poelestraat zich ook naar dit gebied oriënteren en ontstaat een aantrekkelijk nieuw verblijfsgebied. Aan deze nieuwe route komt kleinschalige nieuwe en bestaande bebouwing naast elkaar voor, met daarin horeca en detailhandel op de begane grond en wonen daarboven. Begin 2012 hebben wij de basisuitgangspunten voor de Nieuwe Markt vastgesteld en u ter kennisname gestuurd. Deze basis dient als uitgangspunt voor het verdere ontwerp van het plein.

Basisuitgangspunten ontwerp Nieuwe Markt:

A. *Betekenis Nieuwe Markt binnen gemeentelijk beleid in het kader van Binnenstad Beter.* Het plein krijgt een inrichting op het kwaliteitsniveau dat hoort bij 'Ruimte voor Ruimte'. Dit uit zich in het handhaven en uitbreiden van de terrasmogelijkheden aan de bestaande noordzijde van het plein en tevens in de mogelijkheid terrassen te realiseren aan de west- en zuidzijde. Het plein krijgt een eigen karakter, wat wil zeggen onderscheidend van de andere pleinen (Grote Markt, Vismarkt en Martinikerkhof) en van de basis openbare ruimte, herkenbaar aan de gele stenen.
B. *Maaiveldverloop.* Het hoogteverschil tussen de Grote Markt en de Schoolstraat is 2,70 meter, wat als gevolg heeft dat het plein onder een helling ligt. Daarbij moeten de omliggende panden, bestaand en nieuw, en het Forum goed toegankelijk blijven. Om dit mogelijk te maken zijn diverse hoogtematen vastgelegd. De overgangen worden opgelost door aaneensluitende vlakken met verschillende hellingspercentages, die in elkaar overgaan door middel van een heldere 'knik' (geen glooiende overgang).
C. *Afwateringssysteem.* De ondergrondse Forumgarage en de fietsenstalling zijn van grote invloed op veel aspecten met betrekking tot het basisontwerp. Het dak van de stalling bevindt zich slechts 40 cm onder het maaiveld. Binnen deze zeer beperkte ruimte moeten enkele technische aspecten worden opgelost. De belangrijkste hiervan is de afvoer van het oppervlaktewater. In principe zijn er twee systemen mogelijk bij beperkte hoogte (zgn. kratjes of lijnafwatering). Vanwege de combinatie van esthetiek, (beheer)techniek en onderhoud is gekozen voor lijnafwatering als afwateringssysteem.
D. *Randvoorwaarden.* Het Forum staat óp het plein. Door de rafelige randen van het plein, de grote variatie in uitstraling van de aanliggende gevels en het zeer diverse gebruik, vraagt de vormgeving van het plein vooral om een rustig en ondersteunend ontwerp. Dat wil zeggen: geen grote contrasten in materialisering en kleuren, een logisch, eenvoudig en vanzelfsprekend ontwerp en precieze en "zuivere" detaillering.
E. *Flexibel ruimtegebruik.* Rondom het plein komen veel verschillende functies te liggen en de bebouwing is in verhouding tot het plein hoog. Hierdoor zullen de omringende functies de sfeer van het plein grotendeels bepalen en is er weinig extra nodig om het plein karakter te geven. Gekozen wordt voor een minimum aan vaste elementen op het plein om de flexibiliteit en de toegankelijkheid te waarborgen.
F. *Openbare verlichting.* In samenwerking met een externe lichtontwerper is een verlichtingsconcept opgesteld. Er is onderzoek gedaan naar verlichting in de directe omgeving en verschillende types openbare verlichting. Het concept is gesplitst in drie delen. Ten eerste wordt gekozen voor func-

tionele indirecte verlichting van het plein, zoveel mogelijk opgenomen in en op de randen van de bestaande en nieuwe gevels met behulp van een spiegel-led systeem. Ten tweede wordt ervoor gekozen het Forum in de avond en nacht aan te lichten om zo een aangename sfeer te creëren op het plein. Ten slotte wordt voor de verlichting van het terras-/tuindeel van 't Feithhuis, vanwege de bomen en de grotere afstand tussen de gevels, gekozen voor twee masten en een slimme, nog nader uit te werken, sfeervolle verlichting van het groen.

G. *Materialiseringsconcept.* Als gevolg van de beperkte grootte en de hogere bebouwing wordt gekozen voor een bestrating met een redelijk lichte uitstraling. Daarnaast moet het een rustig beeld geven. Het materiaal zal een eigen karakter moeten hebben in contrast met de materialen en kleuren van het Forum en met de gele stenen in de binnenstad, maar wel in harmonie. Voor het materialiseringsprofiel is gekozen voor lijnen en vlakken. De lijnen vormen vlakken. Deze vlakken zijn opgevuld met klein bestratingsmateriaal dat per vlak een eigen richting heeft. Elke lijn kan zijn eigen betekenis krijgen naast zijn functie als afwatering. Een blinde geleidelijn, lichtlijn, historische lijn, kniklijn, etc. Voor de keuze van dit concept is rekening gehouden met de aanwezigheid van kabels en leidingen, belasting van vrachtverkeer, zettingsverschillen, beheer, afwatering en esthetiek. Op basis van deze keuze kan gericht worden gezocht naar het juiste materiaal.

H. *Entrees fietsenstalling en parkeergarage.* De beide entrees zijn fysiek aanwezige elementen van het plein. Gekozen is voor een concept dat de entrees herkenbaar maakt en tegelijkertijd ervoor zorgt dat ze niet te nadrukkelijk aanwezig zijn. Belangrijk is tevens dat de entrees "familie" zijn van elkaar, goed toegankelijk zijn en passen bij het Forum en op het plein. Het basis-conceptontwerp is samen bepaald met NL Architects. Nadere uitwerking volgt in een latere fase, zie deelopgaven hieronder.

I. *Deelopgaven.* In het bijgevoegde basisontwerp wordt een aantal deelopgaven benoemd.
Dit zijn belangrijke hoofdstukken in het basisontwerp die bovenop de basis nog een verdere uitwerking nodig hebben:
- overgang plein/terras in omgeving 't Feithhuis;
- entrees fietsenkelder en parkeergarage;
- afwatering ter plaatse van Grand café Forum;
- inrichting Schoolstraat;
- uitgebreid onderzoek naar definitieve bestratingsmaterialen, uitwerking en detaillering hiervan.

Binnen het totale project vinden de uitvoeringswerkzaamheden met betrekking tot de Nieuwe Markt plaats vanaf voorjaar 2015, na de bouw van de ondergrondse Forumgarage en de fietsenkelder.

Sloop & Archeologie
In september 2011 is gestart met de sloopwerkzaamheden in het kader van project Grote Markt oostzijde. Achtereenvolgens zijn de Werkmanschool, de hoekpanden Grote Markt/Martinikerkhof, de filmzalen van Images en de Naberparkeergarage gesloopt. Na afronding van de sloopwerkzaamheden, in maart 2012, zijn de archeologische werkzaamheden opgestart. De archeologen hebben tot september 2012 het terrein voor de Oostwand en het middenterrein onderzocht op archeologische waarden. De archeologen hebben daarbij verschillende vondsten opgegraven, waaronder: een Majolica-bordje uit 1620-1630, een tinnen olielamp uit 1800, een vuurstenen pijlpunt uit 1500 voor Christus, een waterput van +/- 1000 jaar oud en een bronzen krukgewicht uit de 17^{e} eeuw. Alle vondsten worden schoongemaakt en gecatalogiseerd.

Nieuwe Markt zuidzijde
De ontwikkeling aan de Nieuwe Markt zuidzijde omvat verschillende deelprojecten. Het meest in het oog springend is de herontwikkeling van enkele gemeentelijke panden (Poelestraat 16, 18, 24, 26, 28) met de herontwikkeling van tussenliggende panden (Poelestraat 20, 22) die in eigendom zijn van een derde. In juni 2009 is aan u het beeldkwaliteitplan van AAS Architecten voor Poelestraat-achterzijde gepresenteerd. In augustus 2011 heeft dit deelproject een start gemaakt onder de naam Nieuwe Markt zuidzijde. In het voorjaar van 2012 is een studie uitgevoerd naar de ruimtelijke en functionele ontwikkelmogelijkheden van het gebied, integratie van bestaande panden en opbrengstenniveaus. Naar aanleiding van deze studie is in de huidige bouw- en grondexploitatie de bruto opbrengstverwachting voor de locatie naar beneden bijgesteld. Bij verdere uitwerking van het deelproject zal naast sturing op kwaliteit de beheersing van de kosten en maximalisering van de opbrengsten een belangrijke rol spelen. We zijn met Vastgoed Horeca Groningen (VHG) in gesprek om ook de achterzijde van de Poelestraat 20 en 22 in de ontwikkeling te betrekken.

De plannen voor Poelestraat 30 (Concerthuis, het huidige Images) voor het aanhelen en aanpassen van het pand na sloop van de bioscoopzalen zijn gereed. De uitvoering loopt. Eind dit jaar is de oplevering.

Voorts is een aantal particuliere eigenaren bezig met het realiseren van hun verbouwplannen aan de randen van het projectgebied. De nieuwe "voorgevel" van de Poelestraat 34 en 36 (café-restaurant Time Out) is goeddeels gereed. Ook voor de Poelestraat 12 is inmiddels een plan in voorbereiding. Tevens vinden er gesprekken plaats over het aanpassen van Poelestraat 14 (voormalig restaurant Chu Chu) en 32 (Brasserie).

Planning

Er wordt thans aangestuurd op complete realisatie van het gehele project in 2017. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- start bouw Parkeergarage en Vindicat, september 2012;
- start sloop Naberpassage, voorjaar 2013;
- oplevering Vindicat eind 2013;
- start sloop huidige Vindicat, begin 2014;
- start bouw Nieuwemarkt zuidzijde begin 2015;
- start bouw Oostwand fase 1, medio2014;
- start bouw Oostwand fase 2, begin 2016;
- oplevering Forum, garage en fietsenstalling 2016;
- opening Forum 2017.

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

Bouw- en grondexploitatie

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

De voorliggende bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde vormt een actualisatie van de bouw- en grondexploitatie, die uw raad op 30 november 2011 heeft vastgesteld. De bouw- en grondexploitatie omvat een raming van de kosten en opbrengsten, een afbakening ten opzichte van andere projecten. De bouw en grondexploitatie is mede gebaseerd op een uitgebreide risicoanalyse. De in deze bouw- en grondexploitatie genoemde bedragen, uitgangspunten en randvoorwaarden zullen het kader vormen voor de verdere aansturing en financiële bewaking van het project.

<u>Planning bouw- en grondexploitatie</u>
Er hebben zich het afgelopen jaar geen vertragingen voorgedaan binnen het project. De afgelopen periode is een belangrijk deel van de sloop en archeologie uitgevoerd. Daarnaast zijn zowel het deelproject Forum c.a. als het deelproject Vindicat aanbesteed en gegund. Het verwachte moment van ingebruikname van het Forum is onveranderd medio 2017 gebleven. Wel is de planning nader geconcretiseerd op basis van een bouwlogistiek onderzoek en contractueel vastgelegde afspraken met de uitvoerende aannemer van het Forum. De beheersbaarheid van het primaire kritieke pad in de planning (oplevering Forum) is daarmee vergroot en dientengevolge kunnen we stellen dat het risico op vertragingsschade is verkleind. Een tijdige realisatie van de door VWV te ontwikkelen nieuwe Oostwand is minder goed beheersbaar, dit mede omdat de voorgang mede afhankelijk is van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt.

<u>Financieel resultaat</u>
De huidige exploitatie gaat nog steeds uit van een sluitend financieel resultaat. De totale investeringskosten van het project Grote markt oostzijde, worden geraamd op circa € 187,5 miljoen op eindwaarde 31 december 2017. De opbrengsten en bijdragen worden eveneens geraamd op € 187,5 miljoen op eindwaarde 31 december 2017. Hierbij kan worden opgemerkt dat er geen sprake meer is van een taakstellende optimalisatie zoals in 2011 het geval was.

Verschillen met bouw- en grondexploitatie 2011
Zowel de totale kosten als de totale opbrengsten zijn lager begroot dan in 2011. De lagere opbrengsten vallen weg tegen de lagere kosten. Daarbij hebben zich enkele verschuivingen in de kosten en opbrengsten voorgedaan. Per saldo blijft het financiële resultaat € 0,--. In bijlage 1 treft u een samenvatting van de verschillen.

De uitgangspunten van de door u in juni 2010 vastgestelde parkeerexploitatie zijn niet gewijzigd.

Risicobeheersing
Het project Grote Markt oostzijde kent een specifiek risicoprofiel. Het risicoprofiel wijkt af van een gemiddeld project van deze omvang vanwege:
- de complexe binnenstedelijke situatie;
- de complexe samenhang tussen een veelheid aan deelprojecten en aandachtsvelden;
- de complexiteit van de constructie van vooral de parkeerkelder;
- een grote kans op vertragingen en vertragingsschade als gevolg van bovenstaande punten.

Vanwege deze factoren blijft het totaalrisico in vergelijking met andere projecten van dezelfde omvang onverminderd groot. Om deze reden wordt er binnen het project Grote Markt oostzijde een meer dan gemiddelde aandacht besteed aan de risicobeheersing. De aansturing van het project, de budgetbewaking en de risicobeheersing zijn er op gericht om het totale project binnen de financiële kaders van de bouw- en grondexploitatie te realiseren. De ingezette risicobeheersing vormt geen (absolute) garantie dat het project ook binnen de financiële kaders wordt gerealiseerd. Sommige risico's zijn immers onbeheersbaar voor het project. Wel kan gesteld worden dat door actief te sturen op risicobeheersing, het risicobewustzijn binnen het project groot is en de kans op financiële ontsporingen aanmerkelijk is verkleind.

De in de bouw- en grondexploitatie 2011 opgenomen risicoanalyse is geactualiseerd op basis van de aanbestedingsresultaten en recente ontwikkelingen. Ook de risicobeheersmaatregelen zijn geactualiseerd. Door het uitvoeren van deze beheersmaatregelen worden zowel de kans dát deze risico's zich voordoen als de gevolgen indien de risico's zich voordoen beperkt. De extra aandacht voor de risicobeheersing heeft het afgelopen jaar geresulteerd in onder andere:
- geactualiseerde risicoanalyses voor het totaalproject en voor de deelprojecten;
- second opinion op de bouwconstructie;
- second opinion op algemene voorwaarden aanbesteding;
- monitoring bestaande bebouwing vanaf start sloop op basis van een monitoringsplan;
- bouwlogistiek plan waarmee onaangename verassingen tijdens de uitvoering worden voorkomen en op basis waarvan is aanbesteed;
- aandacht voor beheersing diverse risico's in de aanbestedingsprocedures van het Forum c.a. en Vindicat;
- een plan voor risicobeheersing opgesteld door de uitvoerende aannemer van het Forum.

Op basis van de risicoanalyse en op basis van ervaringscijfers zijn in de bouw- en grondexploitatie gebruikelijk reserveposten opgenomen voor meer- en minderwerk, nadere detaillering en onvoorzien.

Voor calamiteiten en uitzonderlijke risico's is voor grondexploitaties het weerstandsvermogen ingesteld. Het berekende benodigde weerstandsvermogen voor dit project is evenals in 2011 becijferd op € 7,2 miljoen exclusief 10% concernafslag.

Inrichtingskosten
Binnen het deelproject Forum is een helder onderscheid gemaakt tussen wat "gebouw/casco" is en wat "bedrijfsvoering/inrichting" is. De investeringskosten voor het gebouw zijn onderdeel van de bouw- en grondexploitatie.

Specifieke voorzieningen die onderdeel zijn van de bedrijfsvoering van het Groninger Forum of behoren tot de inrichting van het Groninger Forum komen ten laste van de toekomstige exploitatie van het Groninger Forum. Vanwege redenen van technische uitvoerbaarheid én kostenefficiency zijn enkele onderdelen reeds aanbesteed. Het gaat hier bijvoorbeeld over de interieurafwerking van de museale wanden en de aanvoelende

koelcapaciteit (ten opzichte van de gebouwinstallaties) ten behoeve van nog in te richten centrale computerruimten voor het Groninger Forum. In totaal gaat het om een bedrag van € 427.797,--.

De betreffende investeringen en afschrijvingen maken onderdeel uit van de voorlopige exploitatieraming van het Groninger Forum zoals opgenomen in de bijlagen van het vastgestelde bedrijfsplan Huis van verhalen, bedrijfsplan Groninger Forum, d.d. 14 mei 2009 (geactualiseerd op 17 januari 2011, "Alleen voor nieuwsgierige mensen"). OCSW heeft zich hier vooruitlopend aan gecommitteerd.

Wij vragen u te besluiten de € 427.797,-- te dekken uit de nog op te stellen en nog vast te stellen definitieve exploitatiebegroting van het Forum.

Krediet
Door u is in totaal € 184.655.612,-- aan krediet verstrekt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de momenten waarop u dit krediet beschikbaar hebt gesteld. Dit krediet is voor de komende periode voldoende.

Datum	Krediet
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,--
20-06-2012	€ 905.612,-- +
totaal:	€ 184.655.612,--

Economisch belang van de komst van het Forum

Binnenstadsbezoek
Omzet en bezoekersaantallen in de binnenstad van Groningen stagneren de laatste jaren. Er is sinds 2010 zelfs sprake van een licht dalende lijn in bezoekersaantallen, na jaren van groei. Daarbij moet worden aangetekend dat de totale omzet nog wel stabiel is of zelfs licht stijgt. In 2011 deden 23,6 miljoen bezoekers aan en zorgen zij gezamenlijk voor een omzet van 828 miljoen euro. Het aantal detailhandelsvestigingen is de afgelopen 3 jaar met circa 5% gedaald, terwijl het aantal winkelmeters constant is gebleven, blijkt uit de Detailhandelsmonitor 2011.[1]
Ondanks het feit dat deze cijfers nog niet alarmerend zijn, is er met name binnen de detailhandel wel degelijk sprake van een zorgelijke situatie. De economische crisis, de opkomst van het internetwinkelen en problemen met bedrijfsopvolging zorgen ervoor dat er (met name zelfstandige) winkels verdwijnen uit de binnenstad en er daardoor leegstand optreedt. Op dit moment staat circa 12% van alle winkelruimte leeg en met name in enkele straten aan de oostkant van de binnenstad is de situatie zorgelijk. Huurprijzen dalen in deze gevallen vaak niet snel genoeg om vraag en aanbod in balans te brengen en het gevolg is langdurig leegstaand vastgoed. In de situatie dat de huur wel aangepast wordt, zijn de effecten veelal drastisch. Huurdalingen van in sommige gevallen meer dan 50% komen op dit moment voor, bijvoorbeeld in de Oosterstraat.

Ondanks deze situatie zien we in de binnenstad nog wel degelijk groeipotentieel, maar dan met name op toeristisch vlak: het aantal overnachtingen in Groningen neemt nog steeds toe, tot een huidig totaal van 380.000 overnachtingen in 2011[2], met name door een toename van weekendbezoekers.

[1] Bron: Detailhandelsmonitor 2011 (BroekhuisRijs, iov Gemeente Groningen)
[2] Bron: DIA, Gemeente Groningen, 2011

Het binnenstadsbezoek verandert de laatste jaren geleidelijk en dit zal zich de komende jaren voortzetten. Waar de binnenstad vroeger de plek was waar je voor al je aankopen heen ging, wordt het bezoekdoel meer en meer recreatief: naar de binnenstad ga je voor een combinatie van gezelligheid, beleving, cultuur, horeca en winkelen. Dit is ook zichtbaar in de cijfers: 43% van de ondervraagden geeft in de Detailhandelsmonitor aan niet gericht voor één of enkele winkels naar de stad te komen, maar komt om een tijdje onbevangen te winkelen en rond te kijken, veelal gecombineerd met een bezoek aan de horeca en cultuur. Die verandering in bezoekmotief, gecombineerd met de toenemende concurrentie van internetwinkelen en perifere detailhandel, maakt dat de sterke binnensteden van de toekomst meer dan alleen winkelen zijn: ze dienen een goede mix van winkels, horeca, sfeer, cultuur en beleving aan te bieden.[3] De binnenstad van Groningen heeft altijd bijzondere aantrekkingskracht op bezoekers en toeristen gehad, juist door die combinatie van winkelaanbod en cultuur (Groninger Museum, historische binnenstad, evenementen, schouwburg/Oosterpoort). Ook sfeer en gezelligheid worden jaarlijks erg goed beoordeeld. Het verdient aanbeveling om als stad in deze mix te blijven investeren: het winkelaanbod alleen zal namelijk niet significant meer groeien en ook de groei in horeca is eindig. Hoewel de stad de komende jaren inzet op het aantrekken van nieuwe, interessante winkels voor de binnenstad en steeds meer ruimte creëert voor terrassen, zitten groeimogelijkheden ook vooral in andere bezoekdoelen. Juist in de komende jaren moet de binnenstedelijke economie ondersteund worden met nieuwe impulsen. Dit kan door een nieuw bezoekdoel toe te voegen die beleving centraal stelt en past binnen het recreatieve bezoek. Het Groninger Forum kan deze rol in de toekomst gaan vervullen. Nu gaan bezoekers één dag naar het Groninger Museum of één van de andere musea en winkelen nog aanvullend. Met een nieuwe bezoekattractie zoals een aantrekkelijk gevuld Forum ontstaat er potentieel een reden voor bezoekers om hun bezoek met een dag te verlengen.

Inkomsten binnenstad door bezoekers
De meest recente cijfers uit de Detailhandelsmonitor 2011 laten zien dat de gemiddelde binnenstadsbezoeker € 35,-- per dag besteedt. Dit bedrag wordt besteed aan winkels, horeca en cultuur. Bezoekers die overnachten geven (inclusief overnachting) zelfs € 70,-- uit per nacht. Wanneer we uitgaan van een gemiddelde structurele stijging in bezoekers door de komst van het Forum van circa 660.000 per jaar[4], betekent dit een omzetstijging in de binnenstad met circa 22,7 miljoen euro, oftewel een structurele stijging met 2,8%.

Werkgelegenheid
De binnenstad biedt ruimte aan meer dan 20.000 arbeidsplaatsen, dit is ongeveer 1/6^{e} van het totale aanbod in de stad. Met name de consumentgerichte sectoren (horeca, detailhandel en leisure), met in totaal circa 7.000 arbeidsplaatsen, hebben de afgelopen jaren te maken met een stagnatie in omzet en het aantal arbeidsplaatsen. Extra bezoekers die aangetrokken worden tot het Forum, zullen extra omzet genereren en deze zal indirect leiden tot een stijging in het aantal arbeidsplaatsen. De grove aanname dat elke € 150.000,-- extra omzet in genoemde sectoren leidt tot een extra arbeidsplaats, laat zien dat de extra bezoekers aan het Forum naar verwachting circa 150 arbeidsplaatsen extra zullen opleveren in detailhandel, horeca en cultuur. Dit is een stijging van 2,1%.

Bronpunten en passantenstromen
De winkelstraten in het oosten van de binnenstad (Nieuweweg, Poelestraat, Damsterdiep, Oosterstraat, Steentilstraat) zijn van oudsher belangrijke commerciële gebieden in Groningen en vormen daarmee een belangrijk onderdeel van (of de aanloop tot) het kernwinkelgebied. Echter, de laatste jaren is, met de komst van de Werkmanbrug en de Westerhaven, het zwaartepunt van het kernwinkelgebied (naast uiteraard de Herestraat) meer rond Folkingestraat, Brugstraat, Vismarkt en A-Kerkhof komen te liggen. Het ontbreekt op dit moment aan bronpunten en autonome trekkers in dit gebied en daarmee aan de voor winkelstraten zo essentiële passantenstromen. Gecombineerd met eerder beschreven detailhandelstrends zorgt dit voor problemen in de winkelstraten aan de oostkant van de stad, zoals leegstand en verpaupering. Dit is met name zichtbaar in de Oosterstraat en Steentilstraat. Nu het Damsterplein en de Damsterdiepgarage opgeleverd zijn en de bouw van het Forum gepland is, ontstaan er nieuwe kansen: er kan weer een autonome passantenstroom op gang komen waar de detailhandel in de genoemde straten van zal kunnen profiteren. Dit leidt op dit moment ook al voorzichtig tot nieuwe investeringen. De afgelopen anderhalf jaar zijn er circa 25 vastgoedeigenaren en winkeliers geweest in de straten in het zuidoosten van de binnenstad die respectievelijk hun pand of hun winkel hebben opgeknapt met behulp van een subsidieregeling van de gemeente.

---

[3] Structuurvisie Detailhandel Groningen 2011-2020 (BRO, iov Gemeente Groningen)
[4] Bron: Effecten Ontwikkeling Grote Markt Oostzijde, 2009 (Ecorys, iov Gemeente Groningen)

De vergelijking met de Folkingestraat en het Groninger Museum dringt zich op. Ook hier is vijftien jaar geleden een nieuw bronpunt gecreëerd en dit heeft de passantenstroom in de Folkingestraat positief beïnvloed. Tegelijkertijd heeft de gemeente subsidies voor gevelaanpak beschikbaar gesteld. Resultaat was een verveelvoudiging van het aantal passanten en een opfleurend winkelgebied. Indicatief is hierbij de huurprijs, en daarmee de waarde van het commercieel vastgoed die in sommige gevallen in 15 jaar 300-400% gestegen is. In plaats van een huurprijs behorende bij een C-locatie, naderen sommige Folkingestraat-panden nu de huurprijs behorende bij B- en A-locaties, zoals A-Kerkhof en Vismarkt. Hoewel Poelestraat, Nieuweweg, Steentilstraat en Oosterstraat nu juist met leegstand en een gebrek aan voldoende passantenproblemen kampen, gaan zij met het gereedkomen van het Forum potentieel eenzelfde toekomst tegemoet.

Een trekker op een nieuw plein
Maar niet alleen de aanliggende aanloopstraten zullen naar verwachting profiteren. Met de bouw van het Forum en de nieuwe Oostwand wordt tegelijkertijd een nieuw plein ontwikkeld, de Nieuwe Markt. Ook deze ontwikkeling is een grote impuls voor de oostkant van de binnenstad: een aantrekkelijk ingericht plein, pal naast een grote publiekstrekker biedt economische kansen. Naar schatting zullen tussen de 40.000 en 60.000 mensen per week dit gebied bezoeken of passeren. Er ontstaan daarmee mogelijkheden voor nieuwe horeca en detailhandel in dit verblijfsgebied en de vastgoedwaarde zal hiermee stijgen.

Cultuur als vestigingsvoorwaarde
Het belang van cultuur als belangrijke factor in de keuze voor een woon/werkplek is in verschillende wetenschappelijke studies robuust aangetoond. Dit geldt met name voor hoogopgeleiden en kenniswerkers. Investeringen in cultuur door de overheid zijn daarmee cruciaal voor bedrijven en instellingen, die voor wie een aanbod van hoogopgeleiden noodzakelijk is. Om als Rijksuniversiteit, UMCG, Hanzehogeschool, energie-industrie, ICT-branche, etc. de kwaliteit te werven die nodig is om in de top van de betreffende sector mee te draaien, is een aantrekkelijk woonklimaat essentieel, zo betoogt bijvoorbeeld onderzoeker Gerard Marlet in zijn artikel "Het belang van cultuurstad Groningen"[5]. Een goede culturate infrastructuur draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Groningen als vestigingslocatie voor studenten, ondernemers en kenniswerkers. Een investering in het Forum als belangrijk element in die culturele basis draagt daarom naar verwachting bij aan een betere instroom van kenniswerkers, een kleinere braindrain van vertrekkende studenten en een groei in ondernemerschap en werkgelegenheid. Uiteindelijk zal dit leiden tot een sterkere economische positie van de stad als geheel.

Herontwikkeling Oostwand en hotelaanbod
In de herontwikkeling van de Oostwand wordt rekening gehouden met de komst van een 4- of 5-sterren hotel. Buiten het feit dat een dergelijk hotel extra arbeidsplaatsen oplevert, voorziet het in een latente behoefte. Zoals het Groninger Congres Bureau al jaren aangeeft, loopt Groningen, hoewel in de top 5 van Nederlandse congressteden, vooral de grotere en prestigieuze congressen mis door een gebrek aan hotelfaciliteiten in het topsegment. Congressen vertegenwoordigen een grote economische waarde voor een stad. Een gemiddelde congresbezoeker geeft circa € 400,-- per dag uit[6]. Een groot congres van enkele dagen vertegenwoordigt daarmee al snel een economische waarde van enkele tonnen. Indien de aanwezigheid van 4- of 5-sterren hotels zullen leiden tot enkele nieuwe congressen per jaar, zoals het Groninger Congres Bureau betoogt, kan de economische waarde van deze investering potentieel miljoenen per jaar bedragen.

Voorstel
Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

I. kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot het project Grote Markt oostzijde;
II. de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde vast te stellen en de totale kosten van het project Grote Markt oostzijde te bepalen op € 187,5 miljoen;
III. de kosten van het al aanbestede deel van het interieur van € 427.797,-- prijspeil 2011 te dekken uit de nog op te stellen en nog vast te stellen exploitatiebegroting van het Forum;
IV. de meerkosten van het infocentrum van € 190.000,-- evenals de meerkosten van een lift in het infocentrum van € 85.000,-- te dekken uit deze bouw- en grondexploitatie;

---

[5] Gerard Marlet, 2011: "Het belang van cultuurstad Groningen", Atlas voor Gemeenten
[6] Groninger Congresbureau, onderzoek 2010

V. de kosten te dekken uit:
   a. bijdrage Concern € 31,25 miljoen (kapitaallasten te dekken uit structureel nieuw beleid 2005 € 284.000,--, structureel nieuw beleid 2006 € 300.000,--, structureel nieuw beleid 2007 € 400.000,--, structureel beleid 2008 € 400.000,--, structureel nieuw beleid 2009 € 400.000,--, structureel nieuw beleid 2010 € 400.000,--), correctie nieuw beleid 2012 -€ 94.000,--, correctie nieuw beleid 2013 -€ 141.000,--;
   b. archeologie € 2,60 miljoen;
   c. bijdrage ISV-subsidie t.b.v. fietskelder + stadsmeierrechten € 5,05 miljoen;
   d. bijdrage REP-subsidie € 35,00 miljoen;
   e. bijdrage provincie voor renteschade € 0,3 miljoen;
   f. bijdrage subsidie EFRO € 8,90 miljoen;
   g. opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie € 82,2 miljoen;
   h. huuropbrengst Forum € 21,00 miljoen;
   i. bijdrage Vindicat voor kelder € 0,9 miljoen;
   j. bijdrage uit exploitatie Forum € 0,4 miljoen voor al aanbesteed deel interieur;
   k. administratief inbrengen van de gemeentelijke cofinancieringbijdrage REP (€10,1 miljoen prijspeil 2011) in de bouw- en grondexploitatie van 1 oktober 2011 tot de afronding van het project.

VI. gelet op artikel 25, lid 3 Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhoudingsplicht voor de bijlagen 1 en 2 te bekrachtigen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys