

**Bouw- en grondexploitatie
Grote Markt oostzijde /
Forum Groningen**

Eindcalculatie

**Gemeente Groningen
December 2022**

GEHEIM

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Inhoud en doel rapport	4
1.2	Opzet van rapport en leeswijzer	4
1.3	Bronnen.....	4
2	Omschrijving en afbakening van het project.....	6
2.1	Oorspronkelijke projectdoelstellingen	6
2.2	Het plangebied en grondgebruik.....	6
2.3	Projectomschrijving	7
2.4	Financiële projectafbakening	8
2.5	Planning en fasering	10
3	Beschrijving van bouw- en grondexploitatiesystematiek.....	11
3.1	Financiële afbakening	11
3.2	Toepassing 3 boxen model.....	11
3.3	Parameters	12
4	Kosten en opbrengsten.....	13
4.1	Kosten.....	13
4.1.1	Archeologie en bodemonderzoek	13
4.1.2	Verwervingskosten, schadeloosstellingen, herontwikkeling en tijdelijke exploitatie..	13
4.1.3	Sloopkosten	14
4.1.4	Bouw- en woonrijp maken	14
4.1.5	Planontwikkelingskosten	15
4.1.6	Voorbereiding en toezicht (V&T).....	15
4.1.7	Deelproject Forum, fietsenstalling en parkeergarage	16
4.1.8	Inrichtingskosten	17
4.1.9	Rentekosten.....	17
4.1.10	Belastingen.....	17
4.2	Opbrengsten uit verkoop grond of vastgoed	17
4.2.1	Grondopbrengsten nieuwe Oostwand.....	17
4.2.2	Opbrengsten Nieuwe Markt zuidzijde (NMzz)	18
4.2.3	Opbrengstwaarde terrasfuncties.....	20
4.2.4	Opbrengstwaarde Forum Groningen	20
4.2.5	Opbrengstwaarde Parkeergarage	22
4.3	Vergoeding aardbevingsbestendig bouwen (NAM).....	23
4.4	Subsidies en gemeentelijke bijdragen	24
4.4.1	REP	24
4.4.2	EFRO	24
4.4.3	Bijdrage Forum voor inrichting	24
4.4.4	Overige bijdragen.....	24
5	Resultaat (box 1 en 2)	26
5.1	Resultaat bouw- en grondexploitatie samengevat	26
5.2	Resultaat bouw- en grondexploitatie overzicht	26
5.3	Toelichting op verschillen met laatst vastgestelde B&Grex.....	28
5.4	Verschillen ten opzichte van oorspronkelijke projectbegroting uit 2010	29
5.5	Splitsing bouwexploitatie en grondexploitatie	31
5.6	Kapitaalslasten Forum + garage.....	32
5.7	Vrijval van incidentele en structurele dekking	33
5.8	Opsomming wijzigingen in projectomvang.....	34
6	Risicobeheersing binnen het project (box 2)	35
7	Risicoreservering weerstandsvermogen (box 3)	36

8 Toelichting op de administratieve structuur	37
8.1 Toelichting op meerkosten aardbevingsbestendig bouwen	38
8.2 Toelichting op splitsing B&Grex in kader van gewijzigde BBV	43
8.3 Toelichting op activeren van Forum en parkeergarage.....	49
8.4 Besluitvorming VRIJDAG	51
8.5 Verkoop panden NMzz	51

Bijlage: Integrale slot- en nacalculatie

1 Inleiding

1.1 Inhoud en doel rapport

De gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde / Forum Groningen is nagenoeg afgerond. Het project wordt met het vaststellen van deze eindcalculatie formeel beeindigd. De formele einddatum van het project wordt gesteld op 31-12-2022.

Het voorliggende rapport is bijlage bij het raadsbesluit waarin de eindcalculatie wordt vastgesteld. Met deze eindcalculatie wordt de raad net als bij voorgaande actualisaties van de bouw- en grondexploitatie integraal en consistent over de financiële voortgang geïnformeerd. De besluitvorming over de eindcalculatie omvat daarbij meer dan een gangbare slot- en nacalculatie. De eindcalculatie omvat:

- een financiële eindactualisatie van het totale project;
- een integrale slotcalculatie (van de grondexploitatie) en nacalculatie (van de bouwexploitatie);
- besluitvorming met betrekking tot de vastgoedexploitatie Forum en parkeerexploitatie;
- besluitvorming over inzet van vrijvallende dekkingsmiddelen.

1.2 Opzet van rapport en leeswijzer

Dit rapport vormt het afsluitend document op basis waarvan kan worden teruggekeken naar de financiële ontwikkelingen binnen dit project. Om deze reden kent dit rapport dezelfde opbouw als we bij de eerdere herzieningen die van dit project hebben aangehouden. Daarmee blijft de structuur en informatie die in het project is opgenomen consistent en compleet. Wel is in de bijlage bij dit rapport een 'integrale slotcalculatie en eindcalculatie' in het format dat binnen de gemeente Groningen is voorgeschreven toegevoegd. In deze bijlage wordt deels verwezen naar hoofdstukken uit dit rapport.

In hoofdstuk 2 wordt het project beschreven en vindt een afbakening van het project plaats. Vervolgens wordt ingegaan op de planning van het project. Hoofdstuk 3 gaat in op de begrotingssystematiek. Hoofdstuk 4 beschrijft de kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van het project. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van het financieel resultaat van het project. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 6 de financiële risico's en de bijbehorende risicobeheersmaatregelen. Hoofdstuk 7 behandelt het voor dit project opgenomen bedrag in de egaliseringsreserve. Hoofdstuk 8 gaat in op de splitsing van de bouw- en grondexploitatie in een bouwexploitatie en grondexploitatie in het kader van de jaarrekening.

1.3 Bronnen

In de navolgende tekst wordt naar onderstaande bronnen verwezen:

1. Intentieovereenkomst gemeente Groningen-VolkerWessels vastgoed B.V., 1 oktober 2007;
2. Samenwerkingsovereenkomst gemeente Groningen-VolkerWessels Vastgoed B.V., 3 november 2009;
3. Brief aan uw raad, 4 juni 2013 betreffende aankoop Grote markt 30/33-Poelestraat 2 (kenmerk RO 13.3591567);
4. Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde, oktober 2017;
5. Beeldkwaliteitsplan Grote Markt-Oostwand, VolkerWessels Vastgoed, Thomas Müller Ivan Reimann Architecten, 13 juni 2014;

6. Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt–Oostwand, 17 juni 2014;
7. Partiële herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde;
8. 'Afspraken NAM-EZ-Gemeente 03-09-2015 15.30 uur', ondertekend 15 en 21 september 2015;
9. Vaststellingsovereenkomst gemeente Groningen-NAM, d.d. 30-9-2015;
10. Raadsbesluit kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum d.d. 28-10-2015. Kenmerk raadsvoorstel: 5261052;
11. Opdrachtgeversbegroting, Basalt bouwadvies 15 december 2015;
12. Vaststellingsovereenkomsten BAM - gemeente Groningen inzake meerwerk en schade aardbevingsbestendig bouwen; 18 december 2015;
13. Brief provincie Groningen aan gemeente Groningen, 'verlenging projectperiode Grote markt-Groninger Forum (REP02)', 13 oktober 2015;
14. Notitie, diversen bouw- en grondexploitatie met o.a. kostenplan Forum c.a., 30 januari 2017
15. SNN, definitieve vaststelling subsidie, 12 augustus 2016;
16. Bijgestelde vastgoedexploitatie Nieuwe Markt zuidzijde, juli 2017;
17. Brief aan uw raad; Vaststellen actualisatie grondexploitaties 2016; kenmerk 6342550;
18. Raadsvoorstel, krediet inrichting Groninger Forum, kenmerk 6277236, 2017;
19. Raadsbrieven ontwikkelcompetitie locatie Grote Markt 33 van 15 juli 2016 (kenmerk 5806605) en op 23 november 2016 (kenmerk 6034350);
20. Realisatie overeenkomst gemeente Groningen – VolkerWessels Vastgoed BV, 31-05-2017;
21. Beoordeling schadeclaim st. Forum aardbevingsbestendig bouwen, Twynstra Gudde, 12 december 2016.
22. Notitie, nieuw kostenplan ivm integratie interieur/casco, TG, 17 april 2018
23. Notitie, financiële beheersing/projectbeheersing inrichting en ingebruikname Forum II, 1-6-2018
24. Taxatierapport Poelestraat 16,18,2,4,26,28 en Nieuwe Markt zuidzijde 15, Pegasus Vastgoed BV, 5 maart 2018
25. Nieuw kostenplan Forum c.a. eindfase (versie 8.5.1.), TG, juni 2019
26. Voorstel voor eindafrekening tussen Forum Groningen en gemeente Groningen inzake de inrichting van Forum Groningen, gemeente Groningen, 09-08-2021

De bovengenoemde documenten zijn gebruikt als uitgangspunt voor het opstellen van deze bouw- en grondexploitatie.

2 Omschrijving en afbakening van het project

2.1 Oorspronkelijke projectdoelstellingen

De Grote Markt is in veel opzichten een bijzonder plein. Voor Stadgers en bezoekers is de Grote Markt onbetwist het hart van de stad. Ze zijn er trots op en de betrokkenheid is groot. Tegelijkertijd is er ook het gevoel dat er mogelijkheden onbenut blijven. Nadat de plannen voor de Noordwand van de Grote Markt op 21 januari 2001 via een referendum werden afgeschoten, wilde de gemeente de Grote Markt aanpakken op een manier waar de bevolking zich in kan vinden. Zo werd er een Grote Markt Forum (denktank) in het leven geroepen om aan te geven in welke richting en binnen welke grenzen het gemeentebestuur de nieuwe plannen moet zoeken. Uitkomst daarvan was project Grote Markt oostzijde.

Het totale plan voor de oostzijde van de Grote Markt bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Herstel van de Grote Markt**
De Grote Markt krijgt de vorm en omvang terug van voor de Tweede Wereldoorlog. De gevels van de Oostwand komen ongeveer 17 meter naar voren. Daardoor wordt het centrale plein gezelliger en intiemer. Aan de oostkant van de markt ontstaat volop ruimte voor winkels en horeca. De nieuwe gebouwen krijgen een stijl die past bij de omgeving.
- **Parkeren onder de grond**
De bestaande parkeergarage achter de Oostwand wordt gesloopt en onder de grond komt een nieuwe parkeergarage.
- **Nieuw plein achter de Oostwand**
De Naberpassage wordt gesloopt. Daardoor ontstaat een nieuw plein: de Nieuwe Markt. Dit nieuwe sfeervolle stadsplein wordt verrijkt met terrassen (de achterkant van de Poelestraat) en omringd door bestaande historische bebouwing, zoals 't Feithuis.
- **Forum Groningen**
Op het nieuwe plein komt Forum Groningen. De bezoekers van dit gebouw zorgen zowel overdag als 's avonds voor een bruisende en gezellige Nieuwe Markt. Het Forum moet een plek worden waar mensen elkaar tegenkomen. Stichting Forum is thans drukdoende een samenhangend programma met tentoonstellingen, lezingen, films, debatten etc. verder uit te werken.
- **Nieuwe straatjes**
Tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt komt een verbindingsstraat al dan niet overdekt. De breedte van deze straat zal overeenkomen met die van de Waagstraat. Ook tussen het Forum en de achterzijde van de Poelestraat komt een nieuw straatje.

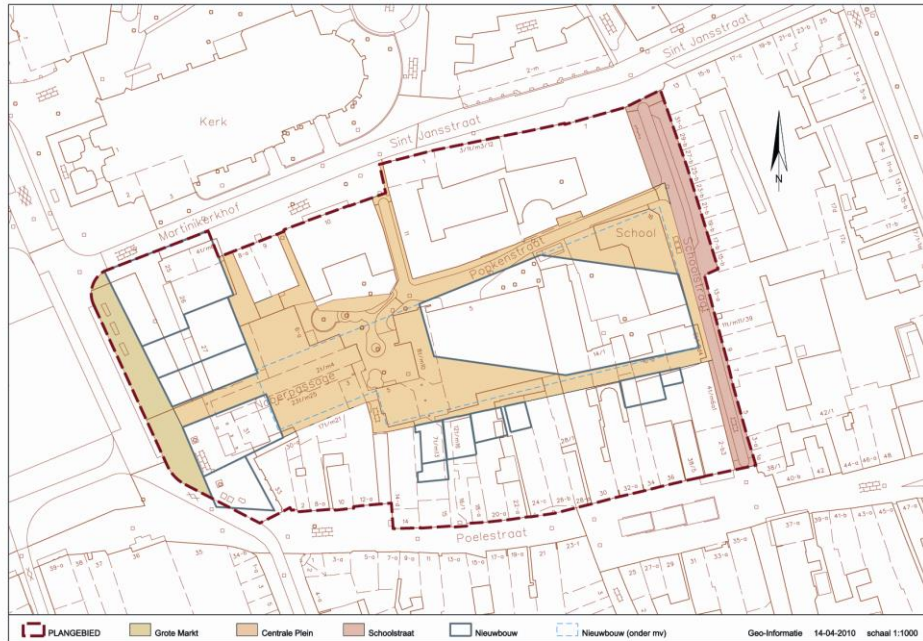
2.2 Het plangebied en grondgebruik

Het plangebied is weergegeven op onderstaande plankaart. Het plangebied is 18.425 m² groot.

Alle opstalontwikkelingen liggen binnen het plangebied. Het complete openbare gebied binnen de plangrens wordt vernieuwd. Op enkele plaatsen buiten de plangrens vinden noodzakelijk aanpassingen aan het openbaar gebied plaats.

Het nieuwe plein rondom het Forum is circa 4500 m² groot. Daarnaast wordt de Schoolstraat met circa 950 m² heringericht en wordt de strook direct voor de nieuwe Oostwand van circa 600 m² heringericht. Op de overige delen van het plangebied (ca. 12.375 m²) blijft bestaande bebouwing gehandhaafd of verrijst nieuwe bebouwing.

Figuur 2.1: plankaart



2.3 Projectomschrijving

Het Forum, parkeergarage en de Nieuwe Markt

Kern van het project vormt de bouw van het Forum, de parkeergarage en de fietsenstalling. Het Forum is een gebouw van circa 17.000 vierkante meter b.v.o., met een maximale hoogte van 45 meter. Onder de grond komt een parkeergarage in 4 niveaus met circa 380 parkeerplaatsen. Op niveau -1 zal tevens een fietsenstalling komen voor circa 1000 tot 1200 fietsen. Dit gedeelte zal onder de Nieuwe Markt komen te liggen.

De Nieuwe Markt (het plein waarop het Forum komt te liggen) is een hoogwaardige uitbreiding van de openbare ruimte van de stad. Het plein fungeert tevens als voorruimte voor het Forum.

Nieuwe Markt zuidzijde

Tussen het Forum en de achterkant van de Poelestraat wordt een nieuwe doorgaande route gecreëerd die aan de zuidzijde wordt begrensd door kleinschalige bebouwing. Daarmee kunnen de functies van de Poelestraat zich ook op dit gebied oriënteren en ontstaat een aantrekkelijk nieuw verblijfsgebied. De invulling van de nieuwe bebouwing bestaat uit slanke hoge gebouwen met een hoge begane grond met mogelijkheden voor horeca- en detailhandelsvoorzieningen op de begane grond met woningen daarboven. Het plan biedt de mogelijkheid voor een verscheidenheid aan stedelijke functies die zich maximaal oriënteren op de openbare ruimte.

De nieuwe Oostwand en nieuwbouw Vindicat

De nieuwe Oostwand van de Grote Markt komt op de vooroorlogse rooilijn, dat wil zeggen 17 meter naar voren. De bestaande bebouwing wordt verworven en gesloopt.

De nieuwe bebouwing biedt, naast huisvesting van Vindicat (studentensociëteit), ruimte voor een combinatie van functies. De hoogte is circa 23 meter en de bebouwing bestaat minimaal uit 5 bouwlagen. In de nieuwe wand zal een verbinding worden gemaakt tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt (Naberstraat).

2.4 Financiële projectafbakening

Tot project behorende kosten

De bouw van het Forum, fietsenstalling en parkeergarage maakt onderdeel uit van project Grote Markt oostzijde. Deze gebouwen worden in opdracht van de gemeente Groningen gebouwd en komen in eigendom van de gemeente. De investeringskosten maken onderdeel uit van deze bouw- en grondexploitatie.

Naast deze investeringskosten maken alle kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van het onder 2.1 t/m 2.3 beschreven project onderdeel uit van deze bouw- en grondexploitatie. In deze paragraaf wordt nauwkeuriger ingegaan op de financiële afbakening van het project.

De volgende kosten (deels buiten het plangebied) behoren bij het project:

- eventuele tijdelijke bouwplaatsvoorzieningen en tijdelijke verkeersvoorzieningen;
- planschade en nadeelcompensatie ondernemers;
- eventuele schades aan omliggende panden;
- verleggen van kabels en leidingen buiten het plangebied ten behoeve van de ontwikkeling;
- bijdrage aan de investering- en exploitatiekosten van het (tijdelijke) infocentrum;
- verplaatsen kiosk;
- verplaatsing bushaltes;
- beperkte maar noodzakelijke aanpassing wegprofiel en/of aanhelingen Martinikerkhof na definitief gereedkomen nieuwe Oostwand;
- rioleringen binnen het plangebied;
- de meerkosten en vertragskosten voor het aardbevingsbestendig bouwen evenals de vergoeding die hiervoor van NAM is ontvangen.

Deze kosten maken onderdeel uit van deze bouw- en grondexploitatie en van de risicoanalyse.

De volgende kosten behoren niet tot het project en vormen geen onderdeel van deze bouw- en grondexploitatie en risicoanalyse:

- (tijdelijke) huisvestingskosten VVV;
- verhuiskosten en openingskosten Forum Groningen. Voor deze onderdelen wordt verwezen naar de exploitatiebegroting van het Forum;
- exploitatiekosten Forum Groningen, fietsenstalling en parkeergarage;
- eventuele schadeloosstellingen die gemeente niet zou hoeven te doen op basis van RO-wetgeving. Overweegt de gemeente toch bepaalde groepen of instellingen te compenseren, dan wordt dit apart besloten en betaald vanuit een ander budget;
- inrichtingskosten parkeergarage, waaronder betaalautomaten, inrichting beheerdersruimte en aanpassingen van het bestek op verzoek van parkeerbedrijf tijdens de bouw; in de begroting parkeerbedrijf wordt rekening gehouden met een post voor deze (inrichtings)kosten van de parkeergarage (raming parkeerbedrijf);

- eventuele vervanging van hoofdriolen, zoals in de Martinijkerkhof en de Sint Jansstraat, met een groter verzorgingsgebied dan dit project;
- investeringen in openbaar gebied aan de zijde van de Grote Markt buiten het plangebied;
- eventuele OZB over bouwkavels van Forum, parkeergarage, fietsenstalling, het nieuwe pand van Vindicat en de nieuwe Oostwand voorafgaand aan oplevering en ingebruikname van deze gebouwen (college besluit 19 december 2013).

In de bouw- en grondexploitatie en risicoanalyse is eveneens geen rekening gehouden met de volgende mogelijke kosten:

- Eventuele financiële gevolgen of inkomstenderving, voortvloeiend uit de realisatie van Grote Markt oostzijde, verband houdend met activiteiten die normaliter plaatsvinden op de Grote markt zoals de markt en de kermis. Uitgangspunt is dat deze financiële gevolgen inzichtelijk worden gemaakt in het project “coördinatie binnenstad” en dat binnen dit project eventuele financiële voorzieningen worden getroffen;
- Eventuele financiële schade (meerkosten of minderopbrengsten) die voortvloeit uit het gelijktijdig uitvoeren van projecten in de stad (o.a. bouwlogistiek).
- Eventueel exploitatietekort infocentrum als gevolg van besluitvorming bij andere projecten. Het financieel risico ligt bij het project Infocentrum;
- Eventueel niet verrekenbare BTW voor investering Forum (uitgangspunt is dat alle BTW verrekenbaar is of compensabel is);
- Eventuele extra wensen en wijzigingen in de projectscope.

2.5 Planning en fasering

Het Forum is eind november 2019 geopend. Zowel het Forum, de parkeergarage en de fietsenstalling zijn vanaf dat moment in gebruik genomen. In de periode 2020, 2021 en 2022 vinden nog diverse afrondende werkzaamheden (nazorg) aan deze gebouwen plaats. Deze nazorgwerkzaamheden zijn nog niet geheel voltooid.

Ook hebben er in 2020, 2021 en 2022 nog diverse afrondende werkzaamheden aan het plein en de omliggende gebouwen plaatsgevonden. Het hotel en de Nieuwe Markt zuidzijde zijn inmiddels in gebruik genomen. Het hoekpand Grote Markt-Oosterstaat is deels in gebruik genomen.

Hoewel er nog afrondende werkzaamheden moeten worden verricht, zijn de werkzaamheden voldoende ver gevorderd om een nacalculatie/slotcalculatie uit te voeren. De formele einddatum van het project is 31-12-2022.

Uitgangspunten voor renteberekening

In de renteberekening van de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie 2019 was rekening gehouden met het in gebruik nemen van het Forum en de parkeergarage eind 2019 en het activeren van het Forum en de parkeergarage op 1-1-2020. Dit heeft in werkelijkheid ook zo plaatsgevonden. Ten opzichte van de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie is er dus geen wijziging.

	Uitgangspunt sept 2019	Uitgangspunt slotcalculatie	Vershil
Bouwtijd Forum c.a. incl. vertraging	92 mnd.	92 mnd.	+0
activeren Forum	1-1-2020	1-1-2020	0
activeren garage	1-1-2020	1-1-2020	0

3 Beschrijving van bouw- en grondexploitatiesystematiek

3.1 Financiële afbakening

Deze bouw- en grondexploitatie omvat alle gemeentelijke kosten en opbrengsten die verband houden met het realiseren van het in hoofdstuk 2 omschreven project.

De bouw- en grondexploitatie omvat zowel de bouw- en investeringskosten van de nieuwe gemeentelijke gebouwen Forum Groningen, parkeergarage en fietsenstalling als alle overige gemeentelijke kosten en opbrengsten zoals verwervingskosten, herbouwkosten Vindicat, schadeloosstellingen, sloopkosten, kosten bouw- en woonrijp maken, investeringskosten herontwikkeling Nieuwe Markt zuidzijde, (tijdelijke) exploitatiekosten en opbrengstwaarde (huur- en verkoopopbrengst) van gemeentelijk vastgoed binnen het plangebied, planontwikkelingskosten en grondopbrengsten van de nieuwe Oostwand. Deze bouw- en grondexploitatie omvat eveneens een overzicht van de dekking van de kosten zoals subsidies, opbrengstwaarden gemeentelijk vastgoed en gemeentelijke bijdragen.

De exploitatie van Forum Groningen, de fietsenstalling en de parkeergarage na ingebruikname van deze gebouwen vallen buiten deze bouw- en grondexploitatie.

3.2 Toepassing 3 boxen model

De bouw- en grondexploitatie is opgebouwd conform het 3 boxenmodel. (Zie onderstaand kader)

3 boxen model:

Box 1: Boekwaarde en aangegane verplichtingen

Dit zijn de ontvangen opbrengsten en uitgegeven en toegezegde investeringen. Een schriftelijk vastgelegde afspraak voor een opbrengst of bijdrage maakt ook onderdeel uit van box 1. De bedragen zijn niet meer beïnvloedbaar en komen tot uitdrukking in de exploitatie als de boekwaarde en de aangegane verplichtingen.

Box 2: Te realiseren opbrengsten en investeringen

Dit zijn nog te realiseren opbrengsten en investeringen. De bedragen zijn gebaseerd op ramingen en marktconforme aannames, waarbij de definitieve besluitvorming door middel van aanbesteding en opdracht verstrekking (ORF) nog moet plaats vinden. Omdat keuzes nog gemaakt moeten en kunnen worden is box 2 beïnvloedbaar. Keuzes worden gemaakt in de tijd, kwaliteit en uitvoering binnen de marge die door de raad is vastgelegd. Deze marge kan ook vertaald worden als het financiële kader van het plan. Het is aan de projectgroep binnen dit kader te blijven. Indien er een afwijking van dit kader wordt geconstateerd dient er een herziene exploitatie aan de raad voorgelegd te worden ter vaststelling van de wijziging. Daarmee wordt box 2 de weergave van de investeringen waarvan de projectgroep vindt dat deze past bij het gepresenteerde plan op dit moment. Afwijkingen in de toekomst zijn mogelijk maar niet vanzelfsprekend. De melding van de afwijking moet tijdig via de raad verlopen, waarbij deze procedure tevens dient als drempel voor de projectgroep.

Box 1 en 2 vormen de weergave van de gepresenteerde exploitatie en is de basis waarvoor krediet wordt aangevraagd.

Budgetbewaking en risicobeheersing binnen het project zijn er op gericht om het totale project binnen het door de raad vastgestelde financiële kaders (box 2) te realiseren. Voor normaal te verwachten kosten voor nadere uitwerking, onvoorziën, meer- en minderwerk etc. zijn gebruikelijke reserveringen opgenomen.

Box 3: Kansen en risico's

In box 3 zijn de uitzonderlijke risico's en calamiteiten beschreven die niet met een adequate budgetbewaking en risicobeheersing kunnen worden opgevangen. Aangegeven is wat het restant risicoprofiel is dat wordt meegenomen in de egaliseriereserve.

In hoofdstuk 4 worden de kosten en opbrengsten van box 1 en 2 beschreven. Hoofdstuk 6 en 7 gingen in eerdere versies in op de risicobeheersing binnen het project. Bij deze eindcalculatie zijn deze hoofdstukken komen te vervallen. De risicoanalyses hebben sinds eind 2019 hun functie verloren en zijn sindsdien niet meer geactualiseerd.

3.3 Parameters

In de bouw- en grondexploitatie worden de volgende parameters gehanteerd:

	GreX 2019	Slotcalculatie Nacalculatie	verschil
Prijspeildatum	1-1-2019	1-1-2022	3 jaar
Startjaar exploitatie	2019	2022	3 jaar
Resterende looptijd	3 jaar	1 jaar	1 jaar
Geschat eindjaar exploitatie	2021	2022	1 jaar
Oorspronkelijke start exploitatie	2010	2010	
Totale looptijd	11 jaar	12 jaar	1 jaar
Rekenrente (inclusief risico-opslag):	1,96 %	1,70% (1,52%)*	-0,26%
Kostenstijging per jaar	2,5%	2,0%	-0,5%
Opbrengstenstijging per jaar	0,0%	0,0%	

Toelichting parameters

Voor de rente wordt aansluiting gezocht bij het parameterbeleid voor investeringsprojecten en grondexploitaties. Gezien de gewijzigde BBV-regelgeving geldt voor grondexploitaties voortaan een andere renteparameter als voor bouwexploitaties. Voor grondexploitaties is deze in 2022 1,52% en voor bouwexploitaties 1,5%. Aangezien het een gecombineerde bouwexploitatie en grondexploitatie betreft kan ervoor gekozen worden om met een gewogen gemiddelde te rekenen. Wij kiezen er voorzichtigheidshalve voor de resterende rente te ramen op basis van het hoogste percentage, in dit geval 1,52%. Omdat we in het laatste jaar zitten is de daadwerkelijke rente sterk afhankelijk van de fasering en niet goed te voorspellen. Er is daarom voorzichtigheidshalve met een toeslag van 0,18% gerekend om een tekort op de rente te voorkomen.

Voor de kostenstijging wordt aansluiting gezocht bij het parameterbeleid voor grondexploitaties. Voor de opbrengstenstijging is in afwijking van het parameterbeleid 0% aangehouden. De opbrengstwaarden van parkeergarage, het Forum, Nieuwe Markt zuidzijde en Oostwand zijn prijspeil datum oplevering of datum grondoverdracht berekend of geraamd. Het zou rekenkundig onjuist zijn om in het grondexploitatiemodel een opbrengstenstijging hieraan toe te rekenen.

4 Kosten en opbrengsten

4.1 Kosten

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de geraamde kosten per hoofdkostensoort.

4.1.1 Archeologie en bodemonderzoek

Voor het verrichten van archeologisch onderzoek was een totaalbedrag beschikbaar van € 2,6 mln. Het archeologisch onderzoek is afgerond binnen budget. Daarnaast zijn kosten voor bodemonderzoeken gemaakt.

4.1.2 Verwervingskosten, schadeloosstellingen, herontwikkeling en tijdelijke exploitatie

Verwervingen:

Om de bouw van het Forum, de parkeergarage en de Nieuwe Markt mogelijk te maken zijn een groot aantal gebouwen verworven en waar nodig gesloopt. De volgende gebouwen zijn verworven:

- Schoolstraat 16 (school)
- Schoolstraat 6/8
- Achterzijde Poelestraat 34/Schoolstraat 12
- Achterzijde Poelestraat 32/Schoolstraat 14
- Achterzijde Poelestraat 30 (Images)
- Poelestraat 28/24/26
- Poelestraat 16/18 / Naberpassage 8 t/m 15
- Popkenstraat (parkeergarage)
- Grote Markt 29/31 Naberpassage 2 t/m 4 + 23 t/m 25
- Grote Markt 25 Martini Kerkhof 4, 5, 6
- Grote Markt 26 (voormalige Friesland Bank)
- Grote Markt 27 (Vindicat)
- Deel grond van Grote Markt 33/30a
- Grote markt 33 - per 2017 is het eerder door de gemeente verworven hoekpand Grote Markt 33 ingebracht in de bouw- en grondexploitatie voor € 2,7 miljoen. Zie bron .19.

Herbouw/aanbouw op kosten van gemeente o.a. deelproject Vindicat:

In het kader van een drietal verwervingen zijn met de eigenaren afspraken gemaakt voor herbouw van functies of aanheling van bestaande functies na sloop voor rekening van het project Grote Markt oostzijde.

1. Vindicat krijgt “nieuw voor oud”;
2. De achterzijde van Poelestraat 30 is aangeheeld na het slopen van de zalen;
3. Poelestraat 34, aanheling gevel na sloop achterliggend deel;

De nieuwbouw van Vindicat is afgerond. De afrekening met Vindicat heeft plaatsgevonden.

Tijdelijke huisvesting bouwdirectie

De gemeente heeft Poelestaat 30 tijdelijk aangehuurd om de bouwdirectie direct bij de bouw te kunnen huisvesten. Kosten worden geboekt in de bouw- en grondexploitatie. De huur is in 2018 beëindigd. In plaats daarvan wordt Sint Jansstraat 3 (gemeentelijk bezit) gebruikt voor tijdelijke huisvesting. Hiervoor wordt een 'interne huur' betaald tot eind 2022.

Tijdelijke exploitatiekosten en exploitatieopbrengsten Nieuwe Markt zuidzijde

Een aantal panden die (tijdelijk) in het bezit van de gemeente Groningen zijn genereren huuropbrengsten en exploitatiekosten. Het betreft hier o.a. de herontwikkelde panden aan de Nieuwe Markt zuidzijde.

Ook zijn tijdelijke kosten van de hoeklocatie GM33 doorbelast naar de bouw- en grondexploitatie.

Aardbevingsschade uit te keren aan stichting Forum:

Er is een bedrag van 2.747.254,= betaald aan schade-uitkering aan het Forum in verband met het aardbevingsbestendig bouwen.

Investeringskosten Nieuwe Markt zuidzijde:

De bouw van de Nieuwe Markt zuidzijde (het gemeentelijk deel) is afgerond.

Uitgangspunt daarbij is dat deelproject III niet door de gemeente maar door de toekomstige eigenaar zelf wordt gebouwd.

Er staat voor de investering nog een post open voor niet verrekenbare BTW en verkoopkosten. De panden zijn deels verkocht en deels nog in gemeentelijk bezit. De tijdelijke exploitatiekosten en tijdelijke opbrengsten tot aan moment van verkoop zijn meegenomen onder tijdelijke exploitatie in de bouw en grondexploitatie.

Overige schadeloosstellingen:

Naast de directe verwervingskosten voor bovengenoemde gebouwen wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met schadeloosstellingen aan huurders, eigenaren en bewoners, kosten voor afkoop huurcontracten, nadeelcompensatie en planschade en noodzakelijke aanpassingen eigendom derden. Voor de schadeloosstellingen zijn afspraken gemaakt en betalingen gedaan. Er worden geen claims meer verwacht.

4.1.3 Sloopkosten

In de bouw- en grondexploitatie ook de sloopwerkzaamheden meegenomen. Alle sloopwerkzaamheden zijn uitgevoerd. De hoeklocatie Grote Markt 33 is voor rekening en risico van de ontwikkelaar gesloopt.

4.1.4 Bouw- en woonrijp maken

Het bouwrijp maken betrof voor een groot deel het verwijderen of verplaatsen van de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen), het verplaatsen van bomen en het verwijderen van fietsenstallingen, ondergrondse afvalcontainers, urilift en lichtmasten, grondwerk en riolering. Daarnaast is de Kiosk verplaatst en zijn bushaltes verplaatst. Verder waren er verschillende (tijdelijke) voorzieningen nodig voor het bouwverkeer.

Het woonrijp maken bestaat uit het aanleggen van een nieuw plein, de bestrating aan de Grote Marktzijde van de Oostwand en de inrichting van de Schoolstraat. Onderdeel hiervan is ook de verlichting en inrichtingselementen van de Nieuwe Markt. Zie ook de afkadering van het project hoofdstuk 2. In 2018 zijn de inrichtingswerkzaamheden voor de Nieuwe Markt voor het grootste deel aanbesteed. De aanbestedingsresultaten zijn verwerkt in de geactualiseerde raming.

Het woonrijp maken bevindt zich in de afrondende nazorgfase. De resterende kosten van het woonrijp maken zijn opnieuw geraamd op basis van huidige inzichten.

4.1.5 Planontwikkelingskosten

Afbakening:

De voorbereiding en begeleidingskosten van de opstalontwikkelingen (Forum Groningen, parkeergarage, fietsenstalling, Vindicat, aanheling Poelestraat 30, herontwikkeling Nieuwe markt zuidzijde, aanpassingen woningen Schoolstraat) zijn elders in de begroting opgenomen. Uitgangspunt is daarnaast geweest dat stichting Forum hun eigen planontwikkelingskosten dragen en dat de voorbereiding van de gebouwexploitatie Forum Groningen en parkeergarage wordt versleuteld in de gebouwexploitaties. De overige planontwikkelingskosten (die niet direct gerelateerd zijn aan de opstalontwikkeling) zijn apart opgenomen in deze bouw- en grondexploitatie en worden hieronder beschreven.

Planontwikkelingskosten:

Het accent in de planontwikkelingskosten heeft sinds 2011 t/m 2019 al niet meer zozeer gelegen op ontwerp en beleid maar veel meer op algemene aansturing en projectcontrole. De belangrijkste aandachtspunten voor de jaren na 2011 zijn projectorganisatie, uitvoeringsorganisatie, afstemming met belanghebbenden, schadeloosstellingen, kwaliteitsbewaking, voortgangsbewaking en financiële bewaking. Speciale aandacht is er voor de communicatie. Uitzondering vormde de aandacht voor de programmering en randvoorwaarden voor de ontwikkelprojecten. Als gevolg van negatieve tendensen op de vastgoedmarkt tot aan 2015 heeft dit extra aandacht gevraagd. Een andere uitzondering vormde de extra aandacht die nodig was voor aardbevingsbestendig bouwen vooral in het jaar 2015. In 2019, 2020 en 2021 is nog intensief gewerkt worden aan de bouw van het Forum en de oostwand en de afronding van het project. De focus is naast bovengenoemde zaken meer en meer komen te liggen op bouwlogistieke coördinatie, opleveringen en afronding deelprojecten, inrichting Forum Groningen, overdracht gebouwen, maaiveldinrichting en nazorg.

Vanaf 2019 verschuift de focus meer en meer naar afronding van het project, nazorg en opstart van de beheerfase. Dit heeft in eerste instantie een intensieve inzet gevergd die daarna geleidelijk is afgenomen. De kosten van deze fase zijn in 2019 opnieuw geraamd op basis van de toenmalige inzichten en verwachtingen.

Recent zijn de planontwikkelingskosten opnieuw geraamd vanaf 1-7-2021. Het betreffen kosten voor nazorg en administratief afhandelen. De werkzaamheden zullen tot en met 2022 voortduren.

Onderdeel van de planontwikkelingskosten waren de kosten voor het infocentrum. Een belangrijk deel van de communicatie is verzorgd vanuit het infocentrum. Aansturing en beheersing van deze kosten vielen buiten het project Grote Markt oostzijde / Forum Groningen, maar werden wel vanuit dit project betaald. De totale bijdragen vanuit dit project verband houdend met het infocentrum waren geraamd op € 825.000,=. De bijdragen in de investeringskosten van infocentrum waren geraamd op in totaal € 375.000,=. Daarnaast is uitgegaan van 9 jaar lang € 50.000,= per jaar als bijdrage in de exploitatie van het infocentrum. Voor dit bedrag verzorgt het infocentrum de communicatie met middelen zoals rondleidingen, folders, films en internet. Er was geen rekening gehouden met aanvullende investering- of exploitatiekosten. Het infocentrum is inmiddels afgebroken. De uiteindelijk doorberekende kosten zijn iets lager dan de geraamde kosten.

4.1.6 Voorbereiding en toezicht (V&T)

De voorbereiding en toezicht bestaat uit V&T bouwrijp maken, V&T slooppkosten, V&T woonrijp maken. De werkzaamheden voor de eerste twee onderdelen zijn grotendeels

afgerond. De uitvoering van de maaiveldinrichting en nazorg is nog in volle gang. De raming is op basis van recente inzichten geactualiseerd.

4.1.7 Deelproject Forum, fietsenstalling en parkeergarage

Deelbudgetten opgenomen in deze bouw- en grondexploitatie

Omdat de werkzaamheden bijna zijn afgerond is op basis van voortschrijdend inzicht per oktober 2021 de eerdere raming aangescherpt. Geraamd is welke uitgaven nog worden verwacht ten opzichte van de boekwaarde van 1-7-2021.

De in de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie opgenomen budgetten voor het Forum, de fietsenstalling en de parkeergarage zijn in 2019 voor het laatst geactualiseerd op basis van de geactualiseerde investeringsraming Forum c.a. (bron 25). In deze investeringsraming zijn onder andere de meerkosten voor aardbevingsbestendig bouwen verwerkt en is de afbakening tussen wat gebouw is en wat inrichting is aangescherpt. De geraamde kosten waren grotendeels gebaseerd op contracten met aannemer en adviseurs.

Afbakening kosten deelproject

Voor de financiële beheersing is een helder onderscheid gemaakt tussen de kosten en risico's van de deelprojecten Forum Groningen, fietsenstalling en parkeergarage en overige kosten in deze bouw- en grondexploitatie. Om te voorkomen dat kosten en risico's "tussen wal en schip" geraken is afgesproken dat de volgende kosten apart worden opgenomen in deze bouw- en grondexploitatie of in de gebouwexploitatie, ook al vloeien ze voort uit de opstalontwikkeling:

- Sloopkosten;
- Herstelkosten bestaande gebouwen voortvloeiend uit sloop;
- Archeologie;
- Aanvullen met schone grond na archeologische ontgravingen;
- Verleggen kabels en leidingen, kappen en verplaatsen bomen;
- Nieuwe pleininrichting;
- Verwervingskosten grond;
- Kosten constructieve voorzieningen panden derden Poelestraat;
- Planschade;
- Nadeelcompensatie;
- Schadeloosstellingen woningen Schoolstraat t.g.v. geluidssanering na ingebruikname parkeergarage;
- Parkeerapparatuur in de parkeergarage;
- Kosten voor bouwkundige inmeting bestaande omgeving en second-opinions t.b.v. risicobeheersing; monitoring en riskcontrol.

En dat de volgende kosten en/of risico's dienen te worden betaald uit de bovengenoemde budgetten voor de opstalontwikkeling of beheerst binnen het deelproject van de opstalontwikkeling:

- Aansluitkosten;
- Bouwplaatsvoorzieningen; voorzieningen voor veiligheid tijdens de bouw; tijdelijke verkeersmaatregelen voor bouwverkeer (o.a. veiligheid); opslagvoorzieningen bouwmaterialen; behuizing voor directie, voorzieningen om overlast (o.a. lawaai) tegen te gaan; alle voorzieningen voor zover van toepassing op dit bouwproject;
- Schade door bouwverkeer buiten plangebied;
- (CAR)verzekering;
- Investeringskosten ingang fietsenstalling t.p.v. de nieuwe Oostwand;
- Alle overige meerkosten voortvloeiend uit constructieve risico's, uitvoeringsrisico's en aanbestedingsrisico's en algemene risico's direct voortvloeiend uit de bouw van de opstal.

- Warmte-koudeopslag (WKO);
- Trafo voor het gebouw.

4.1.8 Inrichtingskosten

In 2017 heeft de raad € 11.065.800,= aanvullend krediet beschikbaar gesteld voor de inrichting van het Forum (nr 6277236, bron 18). Deze post was als maximaal taakstellend budget in de bouw- en grondexploitatie opgenomen. Naar aanleiding van een aanbidding van de BAM voor een deel van de vaste inrichting is het budget opgehoogd met € 682.411,= tot € 11.748.211,=. Zie bron 23. Deze meerkosten werden gedekt door een aanvullende bijdrage van stichting Forum.

Medio 2021 is op basis van nacalculatie gebleken dat de gemaakte kosten lager uitvallen dan hierboven begroot. De in deze bouw- en grondexploitatie opgenomen kosten voor de inrichting zijn hierop aangepast.

4.1.9 Rentekosten

De nog te maken rentekosten worden geraamd op basis de aanname dat het project per 1-1-2023 formeel wordt afgesloten en de huidige gehanteerde parameters. Zie voor de parameters paragraaf 3.3.

4.1.10 Belastingen

Bij de ontwikkeling van Vindicat en bij de ontwikkeling van NMzz wordt ermee rekening gehouden dat de BTW deels niet verrekenbaar is. Voor het Forum is het uitgangspunt dat de BTW volledig verrekenbaar of compensabel is.

In de begroting is geen rekening gehouden met OZB tijdens de bouw voor de deelontwikkelingen Forum Groningen, parkeergarage, fietsenstalling, Vindicat en Nieuwe Markt zuidzijde (college besluit RO 13.3935523 20 dec 2013) Het college heeft besloten deze OZB buiten invordering te stellen. Vanaf 1-1-2020 wordt OZB voor garage en Forum op de vastgoedexploitatie geboekt.

4.2 **Opbrengsten uit verkoop grond of vastgoed**

4.2.1 Grondopbrengsten nieuwe Oostwand

Voor de grondopbrengsten van de Nieuwe Oostwand zijn bindende afspraken van kracht:

Hotel

In juli 2017 is met de ontwikkelaar een realisatieovereenkomst getekend voor realisatie van een hotel op het middendeel (bron 20). In deze realisatieovereenkomst zijn ook de afspraken over uitgifte van de grond in erfpacht vastgelegd. Inmiddels is de grond uitgegeven en de bouw gerealiseerd. Daarmee is overeenstemming bereikt over de grondwaarde en is het risico op correcties hierop verdwenen. De grondwaarde waar de erfpachtcanon op gebaseerd is, is € 6,0 miljoen.

Hoekpand Grote Markt 33

De grond is inmiddels uitgegeven. De verkoopwaarde van de grond is vastgesteld op € 2,7 miljoen. De grond is via een ontwikkelcompetitie uitgegeven. Voor de hoeklocatie Grote Markt 33 heeft dit geleid tot een plan voor commerciële ruimte met daarboven woningen. In deze ontwikkelcompetitie zijn een grondwaarde van € 2,7 miljoen en een tijdige realisatie als randvoorwaarden meegegeven. Uw raad is per brief op de hoogte gesteld van het winnende

plan (bron 19). Met de winnaar van de ontwikkelcompetitie zijn nadere afspraken contractueel vastgelegd. Het ingezonden ontwerp is uitgewerkt naar een definitief ontwerp. De bouw is op een stuk interieur na afgerond (november 2021).

4.2.2 Opbrengsten Nieuwe Markt zuidzijde (NMzz)

Enkele door de gemeente verworven panden aan de Poelestraat die gedeeltelijk gehandhaafd blijven, zijn aan de Nieuwe Markt zijde voorzien van een nieuwe tweede voorkant. Het betreft de panden Poelestraat 16, 18, 24, 26 en 28. De gemeente heeft de herontwikkeling van haar eigen panden zelf ter hand genomen, omdat ze op deze manier de regie behoudt over de programmatische ontwikkeling, de stedenbouwkundige kwaliteit, de planning en de bouwlogistiek. Inmiddels is het ontwerp vervaardigd en zijn de panden gerealiseerd. Afhankelijk van de toegankelijkheid zijn de verschillende ruimten tussen voorjaar 2017 en 2019 in gebruik genomen. De totale herontwikkeling is na realisatie van het Forum volledig toegankelijk. Vanaf dat moment kunnen de verschillende deelontwikkelingen worden verkocht. In de bouw- en grondexploitaties van 2013, 2014 en 2016 is uitgebreid melding gemaakt van de negatieve ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Met name in 2013 en 2014 waren deze marktontwikkelingen niet gunstig voor de waardeontwikkeling van dit deelproject. De afgelopen jaren zijn de ontwikkelingen gunstiger.

Korte beschrijving deelontwikkelingen

Voormalig Poelestraat 16 en 18

Voor de panden 16, en 18 is in 2014 besloten dat ook de Poelestraatzijde in de herontwikkeling wordt betrokken. Hiermee ontstond een grotere ontwikkellocatie met een horecafunctie van circa 1200 m² bvo over twee bouwlagen. Dit gaf de mogelijkheid een aantrekkelijke horecafunctie met uitstraling naar de Nieuwe Markt te huisvesten. Inmiddels is het pand opgeleverd met een dakterras en verhuurd aan een horecaondernemer.

Voormalig Poelestraat 20 en 22

De Poelestraatzijde van deze locatie is niet in eigendom bij de gemeente. Er zijn afspraken gemaakt met de eigenaar van deze locatie over de herontwikkeling van de Nieuwe Markt zijde. Op de begane grond zal horeca worden gerealiseerd en op de verdieping woningen. De verwachting is dat de herontwikkeling in 2022 wordt gerealiseerd. Eerder is niet mogelijk omdat de bouw van het Forum dit bouwlogistiek niet toestond. Er is tijdelijk een groene stijger geplaatst. De bouwvergunning is inmiddels ingediend.

Voormalig Poelestraat 24 en 26

Aan de Nieuwe Markt zijde is een commerciële ruimte met daarboven 6 woningen gerealiseerd. De commerciële ruimte kon pas vanaf eind 2019 worden verhuurd, omdat deze nog niet toegankelijk was. De woningen konden al eerder worden verhuurd. De woningen zijn ook bereikbaar via een steeg vanaf de Poelestraat. De verdiepingen van het oude bestaande deel van deze locatie wordt als woningen verhuurd. Dit complex is samen met Poelestraat 28 inmiddels verkocht. De winkel op de begane grond wordt herontwikkeld naar kantoor.

Voormalig Poelestraat 28

Aan de Nieuwe Markt zijde is een ruimte gerealiseerd dat geschikt is te maken voor bewoning en/of commerciële ruimte. De Nieuwe Marktzijde is pas vanaf 2019 van buitenaf bereikbaar.

Context

Kernambitie van het totale project is het realiseren van een nieuw stedelijk plein 'de Nieuwe Markt'. Het succes van het project Grote Markt oostzijde in het algemeen evenals van het Forum in het bijzonder is onlosmakelijk verbonden met een succesvolle ontwikkeling van de Nieuwe Markt tot een 'bruisend plein'. Het plein dient uit te groeien tot een nieuwe unieke

plek in de stad die zowel kwalitatief hoogwaardig als bruisend is. Van groot belang is dat rondom het plein functies zich op het plein gaan richten. Horeca op de Nieuwe Markt dient 'bruisend' te zijn en dient zich kwalitatief te onderscheiden van de Poelestraat en omgeving. Nachthoreca is hier ongewenst.

Het was en is niet vanzelfsprekend dat het bovengeschetst wensbeeld ook daadwerkelijk tot ontwikkeling gaat komen. Ontwikkelingen van derden zijn immers moeilijk te sturen. Eigenaren kunnen in dit soort situaties een afwachtende houding aannemen. Ook geven de door de gemeente gewenste functies niet per definitie de hoogste opbrengsten. Nachthoreca kan bijvoorbeeld meer opleveren dan daghoreca. Het succesvol doorontwikkelen van de 'Nieuwe markt' tot een stedelijk plein is een uitdaging van meerdere jaren.

De gemeente nam de herontwikkeling van haar eigen panden zelf ter hand, omdat ze op deze manier voor een deel van de panden rondom het plein de regie behield over de programmatische ontwikkeling en stedenbouwkundige kwaliteit. Door een voortrekkersrol te nemen en koersvast een visie uit te dragen werden andere vastgoedeigenaren rondom de Nieuwe Markt aangespoord ook te (her)investeren.

Zelf ontwikkelen door de gemeente had ook als voordeel dat de gemeente regie heeft behouden op de planning en bouwlogistiek. Ook kan erdoor zelf te ontwikkelen geprofiteerd worden van de verwachte waardeestijging van bestaand en nieuw vastgoed tot ingebruikname van het Forum in 2019. Daarnaast heeft dit als voordeel dat de investeringskosten kunnen worden opgevoerd als subsidiabele kosten voor de REP subsidie.

Een belangrijke risicobeheersmaatregel is de mogelijkheid dat de gemeente ook na ingebruikname van het Forum in 2019 het vastgoed nog enige jaren in bezit houdt en verhuurt. Het voordeel is dan dat de gemeente mede sturing kan blijven geven aan de programmatische ontwikkeling rondom de Nieuwe Markt. Daarnaast kan de gemeente profiteren van het verhuurdersrendement gedurende deze jaren en mogelijk van een waardeestijging. Uit risico-overwegingen wachtte de gemeente met de verkoop van de panden in ieder geval tot het Forum gerealiseerd is en de Nieuwe Markt als bruisend plein functioneert.

Ontwikkel- en verkoopstrategie

De gevolgde financiële strategie bij de vastgoedontwikkelingen heeft goed uitgepakt. We hebben bij aanvang een vastgoedstrategie ingezet waarbij gemeente niet alleen vastgoed heeft verworven maar ook risicodragend mee-investeert in een deel van de commerciële ontwikkelingen. Uitgangspunt van deze strategie was onder andere een gedeeltelijke zelfrealisatie van commercieel vastgoed door de gemeente, waarbij het vastgoed op zijn vroegst rond het gereedkomen van het Forum zou worden verkocht. Op deze wijze zou de verwachte prijsontwikkeling in het voordeel van de gemeente werken.

Rond 2012 hebben we onze financiële strategie verder aangescherpt vanwege de vastgoedcrisis. Aangenomen werd dat het dieptepunt van de vastgoedcrisis in 2012-2014 zou worden bereikt en dat bij de oplevering van het Forum de vastgoedmarkt zich zou hebben hersteld. Naarmate het project Grote Markt oostzijde vorderde herstelden inderdaad de huurniveaus en de vastgoedwaardes. Ook kwam onze voorspelling uit dat de 'vastgoedmarkt' steeds enthousiaster zou worden naarmate het project vorderde. Door vast te houden aan de financiële strategie hebben we enkele belangrijke financiële valkuilen kunnen omzeilen. We kunnen nu vaststellen dat de gevolgde strategie heeft bijgedragen aan het gunstig financieel resultaat van het project.

Recente taxatie en verkoop

In 2018 is de marktwaarde in huidige staat om administratieve redenen getaxeerd (bron 24). Hoewel deze taxatie niet bedoeld is om informatie te verkrijgen over de verwachte verkoopopbrengst geeft zij wel een indicatie. Het totale op dat moment nog te vervreemden gemeentelijk bezit wordt getaxeerd op € 5,19 miljoen. Inmiddels is een deel van het door de gemeente her-ontwikkelde vastgoed boven de taxatiewaarde verkocht.

4.2.3 Opbrengstwaarde terrasfuncties

Inkomsten uit exploitatie van een deel van het terras is opgenomen in de exploitatieberekening van het Forum.

Binnen het project ontstaan daarnaast vooral op de Nieuwe Markt plekken met terrasfuncties. De mogelijkheden en voorwaarden voor de terrasfuncties zijn een factor geweest in de grondwaardeonderhandelingen voor nieuwe horecafuncties. Op verschillende plekken zijn afwegingen gemaakt of terrassen op gemeentegrond worden verpacht of dat gronden worden verkocht aan nieuwe eigenaren van omliggend vastgoed. Uitgangspunt van de bouw- en grondexploitatie is dat een oplossing gekozen wordt die bijdraagt aan de totale financiële haalbaarheid van de bouw- en grondexploitatie. Een mogelijkheid was daarbij om de gekapitaliseerde opbrengsten van terrasrechten ten goede te laten komen aan de haalbaarheid van het project. Tot nu toe is niet met opbrengsten uit terrasfuncties gerekend.

4.2.4 Opbrengstwaarde Forum Groningen

Na oplevering eind 2019 heeft de gemeente het Forum in exploitatie genomen. De gemeente verhuurt het gebouw aan de stichting Forum. Ten behoeve van de exploitatie heeft de gemeente een gebouwexploitatieberekening (huurberekening) opgesteld waarin de kapitaalslasten, onderhoudskosten en overige exploitatiekosten en de huurinkomsten zijn verwerkt. Berekend is dat de huur die het Forum betaald over een beschouwingsperiode van 50 jaar kostendekkend is.

Na realisatie wordt het gebouw tezamen met de parkeergarage geactiveerd op basis van werkelijk gemaakte kosten. De kapitaalslasten zullen worden doorberekend aan de vastgoedexploitaties van het parkeerbedrijf en het vastgoedbedrijf. Omdat het project pas in 2022 zal worden afgerond zal het definitieve bedrag, dat wordt geactiveerd, pas in 2022 of later bekend zijn. Nu eind 2021 kunnen we in het kader van de slotcalculatie wel een vrij nauwkeurige voorspelling doen, omdat het belangrijkste deel van de werkzaamheden zijn afgerond.

Overzichtstabel historie

In 2019 werd in de vastgoedexploitatie nog rekening gehouden met een kapitaalslast gebaseerd op een 'overnamesom' van ca € 23,5 miljoen.

Onderstaande tabel laat zien hoe deze overdrachtsom tot stand is gekomen. De overnamesom bestaat uit een 'oorspronkelijke-overnamesom' voor het oorspronkelijk ontwerp, die vervolgens door scopewijzigingen of andere aanpassingen is gecorrigeerd. De kapitaalslasten die uit de vastgoedexploitatie van het vastgoedbedrijf worden gedekt zijn gebaseerd op de overnamesom uit de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie uit 2019.

In onderstaande tabel is het verloop van de in de bouw- en grondexploitatie gehanteerde overnamesom opgenomen. De in 2019 gehanteerde overnamesom is gelijk aan de overnamesom gehanteerd in 2017 en 2018.

Tabel 4.1: historische ontwikkeling overnamesom Forum

totaal overnamesom Forum	grex 2013	grex 2014	grex 2016	grex 2017	grex 2018	grex 2019	eindcalculatie
minimale basis overnamesom grex 2013	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000
correctie bij het voordoen van risico's in grex	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
basis overnamesom	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000
inrichting uitgevoerd door de BAM (2012)	427.797	427.797	427.797	427.797	427.797	427.797	427.797
meerkosten ten behoeve van het restaurant (2014)	p.m.	475.000	475.000	475.000	475.000	475.000	475.000
meerkosten ten behoeve van stripmuseum (2016)			229.500	229.500	229.500	229.500	229.500
aardbevingen: extra onderhoud a.g.v. meerkosten aardbevingsbestendig bouwen			-2.078.322	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
aardbevingen: II schade Forum inkomstendaling a.g.v. verminderde functionaliteit				-880.000	-880.000	-880.000	-880.000
aardbevingen: financiële schade gemeente in gebouwexploitatie (OZB)				-900.000	-900.000	-900.000	-900.000
raadsbesluit dekking inrichtingskosten				5.178.546	5.178.546	5.178.546	5.178.546
doorschuiven nazorgkosten naar exploitatie							-1.020.000
totaal overnamesom	21.427.797	21.902.797	20.053.975	23.530.843	23.530.843	23.530.843	22.510.843

Toelichting bij tabel

Oorspronkelijke overnamesom

De oorspronkelijke-overnamesom is in de periode 2010 t/m 2013 vooruitlopend op de nog op te stellen gemeentelijke gebouwexploitatieberekening steeds voorlopig becijferd op basis van een indicatieve huurafspraak. De 'oorspronkelijke-overnamesom' is in 2013 becijferd op € 21 miljoen. In feite is dit bedrag gebaseerd op de verwachte 'draagkracht' van de exploitatie van het Forum. Zie de toelichting in de bouw- en grondexploitatie 2013.

Correcties voor scopewijzigingen

Met scopewijzigingen worden wijzigingen bedoeld op verzoek van stichting Forum of op verzoek van het VGB. Bij wijzigingen op verzoek van stichting Forum berekent het VGB de hogere overnamesom vervolgens door in de huur aan stichting Forum.

In bovenstaande tabel is af te lezen welke scopewijzigingen geleid hebben tot een correctie op de overnamesom.

Correctie op overnamesom in verband met aardbevingsbestendig bouwen

Ten opzichte van 2016 is de overnamesom gewijzigd ten gevolge van correcties in verband met aardbevingsbestendig bouwen. In de bouw- en grondexploitatie april 2016 is een voorlopige reservering opgenomen voor een aantal meerkosten aardbevingsbestendig bouwen waarover op dat moment nog geen definitieve afspraken waren gemaakt. Ons college heeft nader besloten over deze voorlopige reservering. In de verschillenanalyse wordt hier nader op ingegaan. Een aantal meerkosten die betrekking hebben op het VGB en op de exploitatie van stichting Forum worden via de overdrachtssom verrekend. Dit leidt tot de correcties op de overnamesom zoals aangegeven in bovenstaande tabel. Voorts wordt een deel van de inrichtingskosten gedekt uit een verhoging van de overnamesom. Zie bovenstaande tabel. De correcties worden in de verschillenanalyse nader toegelicht.

Correctie in verband met vergoeding voor inrichtingskosten

Tot slot is de overnamesom gecorrigeerd in verband met de financiering van de inrichting.

Correctie in verband met nazorgkosten

Tot slot is de overnamesom verlaagd. Voorafgaand aan de eindcalculatie is in overleg met het vastgoedbedrijf is besloten een aantal nazorgkosten door te schuiven naar de exploitatiefase. Het gaat op het vervangen van ruiten en een correctie op de beheersvergoeding die het vastgoedbedrijf aan de onderhouds-aannemer moet betalen.

Terugblik op overdrachtmoment (organisatorisch en financieel)

Vanaf het moment van oplevering door de aannemer eind 2019 is een traject van overdracht van het gebouw aan het vastgoedbedrijf (VGB) in gang gezet. Er is niet één moment van overdracht. In het jaar 2019 is het gebouw ingericht en is met de installaties proefgedraaid.

Daarna is toegewerkt naar de definitieve eindoplevering van de aannemer. De gemeente ontving conform afspraak in 2019 nog geen huur van stichting Forum, ook al werd het gebouw al wel ingericht. Uitgangspunt was dat de financiële overdracht naar het VGB en activering van het vastgoed plaats vindt op het moment dat stichting Forum het gebouw heeft ingericht, heeft proefgedraaid en start met het betalen van huur. Dit moment was 1-1-2020. Vanaf dat moment is de gemeente gestart met afschrijven op de investering.

Het Forumgebouw en de parkeergarage zijn conform BBV geadministreerd. Zie hoofdstuk 8.

4.2.5 Opbrengstwaarde Parkeergarage

De parkeergarage blijft in eigendom bij de gemeente en wordt vanaf 1-1-2020 geëxploiteerd door het gemeentelijk parkeerbedrijf. Het Forum en de parkeergarage worden als één object geadministreerd. Een deel van de kapitaalslasten van dit vastgoedobject wordt doorberekend aan het parkeerbedrijf.

Bij afsluiting van de bouw- en grondexploitatie op basis van deze nacalculatie en slotcalculatie zal een definitieve overnamesom en definitieve kapitaalslast worden vastgesteld. De overnamesom vormt een opbrengst voor de bouw- en grondexploitatie. Na oplevering van de garage en het Forum in 2019 is het belangrijkste deel van de investering wordt geactiveerd en worden de kapitaalslasten voor een deel worden doorberekend aan het Forum en voor een deel aan het parkeerbedrijf.

Uitgangspunt voor de overnamesom is de opbrengstwaardeberekening “exploitatieprognose parkeergarage Groninger Forum” d.d. 12 mei 2010. Deze exploitatieprognose is als bijlage 3 opgenomen in de bouw- en grondexploitatie 2010 en als zodanig in 2010 vastgesteld als uitgangspunt voor de bouw- en grondexploitatie. Dit houdt in dat destijds met het parkeerbedrijf is afgesproken dat de garage bij oplevering voor de becijferde opbrengstwaarde van € 70,3 miljoen door het parkeerbedrijf wordt overgenomen. Uitgangspunt daarbij was wel dat de over te dragen garage en de omstandigheden voor zover deze door het project Grote Markt oostzijde/ Forum Groningen worden beïnvloed overeenkomen met de uitgangspunten van de exploitatieprognose parkeergarage uit 2010. Voor afwijkingen volgt een correctie op de € 70,3 miljoen.

In de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie is er rekening mee gehouden dat de opbrengstwaarde van € 70,3 miljoen in ieder geval met de volgende bedragen zal worden gecorrigeerd naar circa € 65,83 miljoen:

1: Voorziening investering inrichting parkeergarage (parkeerapparatuur):

De inrichting van de parkeergarage (o.a. parkeerapparatuur en inrichting beheerdersruimte) vormt geen onderdeel van het programma van eisen van het deelproject parkeergarage (paragraaf 4.1.7). Voorlopig uitgangspunt is dat de inrichtingskosten rechtstreeks door het parkeerbedrijf worden voldaan. In de bouw- en grondexploitatie is rekening gehouden dat de overnamesom met een bedrag van - € 0,5 miljoen voor de inrichting van de parkeergarage wordt gecorrigeerd.

2: Afwijking aantal exploiteerbare parkeerplaatsen:

Afspraak is dat, indien er minder dan 398 parkeerplaatsen worden gerealiseerd of als er binnen het project bindende afspraken voor abonnementen worden gemaakt, waardoor de opbrengst uit kortparkeren verminderd, dat de opbrengstwaarde hierop wordt gecorrigeerd. Inmiddels is het duidelijk dat het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt lager ligt dan de 398 uit de exploitatieprognose uit 2010.

Uitgangspunt is dat er 374 exploiteerbare parkeerplaatsen zijn gerealiseerd voor het parkeerbedrijf.

3: LED verlichting:

In het oorspronkelijk programma van eisen was geen LED verlichting opgenomen. Op verzoek van het parkeerbedrijf wordt LED verlichting in de parkeergarage gerealiseerd. De extra investering die hiermee gemoeid is bedraagt € 272.827,=. De overnamesom wordt verhoogd met hetzelfde bedrag. De extra investering in LED verlichting zal binnen de parkeereexploitatie worden terugverdiend uit een besparing op de energiekosten.

De geraamde overnamesom in de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie kwam daarmee op € 65,8 miljoen. In 2020 heeft nog een correctie plaatsgevonden. Er is nog één parkeerplaats minder opgeleverd en een aantal kosten zijn met het parkeerbedrijf verrekend. De overdracht som komt daarmee op € 65,6 miljoen. Zie tabel.

Tabel 4.2: overnamesom Parkeergarage

totaal overnamesom Parkeergarage	grex 2010-2013	grex 2014	grex 2017	grex 2018/2019	grex nacalculatie
minimale basis overnamesom grex 2013	70.300.000	70.300.000	70.300.000	70.300.000	70.300.000
correcties 2014:					
correctie parkeerapparatuur te betalen door parkeerbedrijf		-500.000	-500.000	-500.000	-500.000
correctie minimaal 8 minder parkeerplaatsen		-1.413.065	-1.413.065	-1.413.065	-1.413.065
correctie meerkosten LED verlichting		272.827	272.827	272.827	272.827
correctie 16 minder parkeerplaatsen (interpretatie NEN)			-2.826.131	-2.826.131	-2.826.131
correctie 1 minder parkeerplaats en kosten voor parkeerbedrijf					-201.633
totaal	70.300.000	68.659.762	65.833.631	65.833.631	65.631.998

Relatie met meerjarenbegroting parkeerbedrijf

In de meerjarenbegroting van het parkeerbedrijf wordt rekening gehouden met bovengenoemde overnamesom.

Sinds 2010 is er een verschuiving opgetreden in niet door het project te beïnvloeden variabelen zoals verwachte bezettingsgraad en rente. Het risico op wijzigingen van deze variabelen ligt binnen het parkeerbedrijf. Over het risico op de parkeereexploitatie wordt door het parkeerbedrijf gerapporteerd.¹

Het Forumgebouw en de parkeergarage zullen conform BBV worden geadministreerd. Zie hoofdstuk 8.

4.3 Vergoeding aardbevingsbestendig bouwen (NAM)

In verband met het aardbevingsbestendig bouwen is een vergoeding ontvangen van NAM van € 68 miljoen. Dit betreft een lump sum bedrag. Dit houdt in dat indien bij nadere uitwerking de daadwerkelijke kosten afwijken van de € 68 miljoen, dat dit achteraf niet met NAM verrekend kan worden.

De gemeentelijke raming (schadeberekening) die ten tijde overeenstemming met NAM als onderbouwing voor de onderhandelingsinzet van de gemeente is gehanteerd wijkt op onderdelen af van de geraamde meerkosten die aan de kostenzijde in deze bouw- en

¹ De Forumgarage is al opgenomen in de meerjarenprognose van het parkeerbedrijf. Het Parkeerbedrijf gaat in haar meerjarenprognose voor wat betreft de kapitaalslasten uit van de overnamesom, zoals genoemd in deze paragraaf. Voor de opbrengstenverwachting en rente gaat het parkeerbedrijf echter uit van gecorrigeerde uitgangspunten. De opbrengstverwachting is lager onder andere vanwege veranderende automobilititeit en parkeergedrag van de consument. Door onder andere een lagere rente kan het parkeerbedrijf in de meerjarenprognose een lagere opbrengstverwachting opvangen zo blijkt uit de meerjarenprognose.

grondexploitatie zijn verwerkt. In de verschillenanalyse bij de bouw- en grondexploitatie 2016 is hier nader op ingegaan. In dit overzicht was voor een aantal schadesoorten nog sprake van een voorlopige reservering. Ons college heeft hier inmiddels nader over besloten. In hoofdstuk 8 is hierover een nadere toelichting opgenomen.

4.4 Subsidies en gemeentelijke bijdragen

4.4.1 REP

De gemeente heeft een beschikking van € 35.000.000,= REP-subsidie ten behoeve van project Grote Markt oostzijde. Het betalingsritme van de REP-subsidie is gebaseerd op de hiervoor geldende richtlijnen.

Uitgangspunt voor de grondexploitatie vormt het volgende betalingsritme:

- 20% REP (7,0 miljoen) 2011
- 30% REP (10,5 miljoen) 1 april 2015
- 30% REP (10,5 miljoen) 2022
- 20% REP (7 miljoen) 2022

Daarnaast is er rekening mee gehouden dat vanaf 2008 tot 2017 € 9,6 miljoen co-financiering van de REP administratief naar de bouw- en grondexploitatie is overgeboekt zodat de bouw- en grondexploitatie hiervan het rentevoordeel geniet. Inmiddels is dit bedrag inclusief een afgesproken rentevergoeding aan de provincie terugbetaald.

Daarnaast heeft de provincie in het kader van de vertraging die in 2011 is ontstaan een bedrag van € 293.333,= rentevergoeding overgemaakt aan de gemeente.

4.4.2 EFRO

Van de EFRO-subsidie is in 2016 een eindafrekening van SNN ontvangen. Het totaal maximaal beschikbare subsidie is nagenoeg geheel door de gemeente ontvangen. Er is € 8,86 miljoen EFRO-subsidie ontvangen, circa € 15.000,= minder dan de maximale subsidie. Het onderzoek vanuit Brussel naar de rechtmatigheid van de subsidie is afgerond.

4.4.3 Bijdrage Forum voor inrichting

Met Forum Groningen is op basis van de oorspronkelijke kostenraming van de inrichting overeengekomen dat zij € 6.569.665,= uit eigen middelen bijdragen aan de inrichting van het Forum. Afgesproken is dat meerkosten en minderkosten na gereedkomen van de inrichting met het Forum zouden worden afgerekend. In 2021 heeft de eindafrekening van de inrichting plaatsgevonden. Op basis van de definitieve inrichtingskosten en gemaakte afspraken is € 1.023.921,= van de oorspronkelijk bijdrage teruggeboekt naar het Forum. De nettobijdrage van Forum Groningen, die aldus resteert is € 5.545.744,=.

4.4.4 Overige bijdragen

In deze bouw- en grondexploitatie zijn de volgende bijdragen opgenomen in de boekwaarde:

- Concernbijdrage € 31,25 miljoen;
- ISV fietsenstalling + stadsmeijerrechten € 5,05 miljoen;
- Bijdrage concern archeologie ISV € 2,6 miljoen;
- Incidenteel beleid/rentevrijval netto € 7,3 miljoen;
- Nieuw beleid 2004 € 2,0 miljoen;
- Aflossing oude schuld Images € 0,3 miljoen.

Zie hoofdstuk 8. In hoofdstuk 8 wordt toegelicht op welke wijze deze bijdragen in het kader van de gewijzigde BBV zijn omgezet naar een bekleemde reserve MVA en verliesvoorziening grondexploitatie.

5 Resultaat (box 1 en 2)

5.1 Resultaat bouw- en grondexploitatie samengevat

De bouw- en grondexploitatie sluit af met een voordelig resultaat van € 32,75 miljoen per 31-12-2022. Hierbij is rekening gehouden met een raming voor nog te maken kosten voor nazorg vanaf deze datum.

Gezien de opbouw van de gemeentelijke dekking voor dit project vallen er op niveau van de gemeentebegroting als gevolg van het bovenstaand resultaat zowel incidentele als structurele middelen vrij. De raad heeft beging 2021 besloten een deel van de verwachte vrijval in te zetten voor de dekking van het project VRIJDAG. Bovengenoemd resultaat leidt op het niveau van de gemeentebegroting tot vrijval van:

- 1) € 608.244,= vrijval structurele middelen (reeds ingezet voor project VRIJDAG)
- 2) € 197.126,= vrijval structurele middelen (aanvullend)
- 3) € 4.371.597,=

5.2 Resultaat bouw- en grondexploitatie overzicht

Tabel 5.1 bevat het eindoverzicht van nacalculatie en slotcalculatie van de bouw- en grondexploitatie rekening houdend met de in paragraaf 5.3 genoemde verschillen ten opzichte van de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie. De bouw- en grondexploitatie eindigt met een resultaat van € 32,75 positief. Hierbij is rekening gehouden met een raming voor nog te maken kosten voor nazorg vanaf deze datum.

Tabel 5.1: eindoverzicht bouw- en grondexploitatie (nacalculatie en slotcalculatie) na vrijval algemene projectreserve

code	Omschrijving	boekwaarde per 31-dec-21 (A)		begroting vervolg (B)	begroting (C)	totaal eindwaarde van grex (A+B+C)
A. KOSTEN:						
A1	Bodemonderzoek en archeologie	2.630.100		0	0	2.630.100
B1	Verwerving en schadeloosstellingen	53.385.400		603.100	0	53.988.500
C1	Sloopwerken	1.905.900		0	0	1.905.900
E1	Bouwrijp maken	5.046.500		0	0	5.046.500
F1	Woonrijp maken	1.592.700		1.531.600	0	3.124.300
G1	Overig	0		0	0	0
I1	Inrichting Forum	10.670.900		0	0	10.670.900
K1	Planontwikkelingskosten	21.929.400		584.800	0	22.514.200
K1	Vorbereiding en toezicht	2.171.600		0	0	2.171.600
K1	Tijdelijke exploitatie gebouwen	-335.900		-293.000	0	-628.900
O1	Algemene reserve en Nazorg	0		0	0	0
P1	Forum, fietsenstalling, parkeergarage	145.774.500		1.399.000	0	147.173.500
	rente	7.672.800		-181.400	0	7.491.000
Totaal A		252.443.900		3.644.100	0	256.088.000
B. BIJDAGEN						
1	Rijksbijdragen REP	35.174.100		0	0	35.174.100
2	Europese subsidie EFRO	8.858.200		0	0	8.858.200
3	Opbrengstwaarde Forum	243.900		22.266.900	0	22.510.800
4	Financiering gemeente Groningen	55.310.400		362.600	0	68.128.948
5	ISV Archeologie	0		0	0	0
6	Bijdrage NAM aardbevingsbestendig bouwen	68.000.000		0	0	68.000.000
7	Bijdrage concern	0		0	0	0
Totaal B		167.586.600		22.629.500	0	202.672.048
C. OPBRENGSTEN						
1	Grondopbrengsten en verkoop vastgoed	13.890.000		0	0	13.890.000
2	Overige opbrengsten	6.642.300				6.642.300
3	Afroming BD inzake BCF	0		0	0	0
4	Opbrengstwaarde Parkeergarage	65.632.000		0	0	65.632.000
Totaal C		86.164.300		0	0	86.164.300
Saldo A - B - C		-1.307.000		-18.985.400	0	-32.748.000

5.3 Toelichting op verschillen met laatst vastgestelde B&Grex

De bouw- en grondexploitatie sluit af met een voordelig resultaat van € 32,75 miljoen per 31-12-2022.

Tabel 5.2 laat de verschillen zien ten opzichte van de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie. Naast verschillen die daadwerkelijk sinds de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie zijn ontstaan, bevat de tabel bij deze na- en slotcalculatie ook vrijval op een aantal specifieke resterende reserves.

Tabel 5.2: verschillen met de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie

Verschillen in begroting t.o.v. bouw- en grondexploitatie 2019					
		Nadelig		Voordelig	Saldo
1. Lagere bijdrage Forum voor Inrichting	€	-1,02	1. Lagere uitgaven B&Grex aan inrichting	€	1,08
2. Hogere dan geraamde planontwikkelingskosten en kosten voorbereiding en toezicht	€	-0,83			
3. Woonrijp hoger dan geraamd 2019	€	-1,08			
4. Opbrengstwaarde parkeergarage lager i.v.m. minder bruikbare parkeerplekken	€	-0,20			
			5. Nazorgkosten Forum lager dan geraamd in 2019	€	0,31
			6. Vrijval op oorspronkelijk gereserveerde middelen voor nadeelcompensatie en schadeloosstellingen	€	5,62
			7. Vrijval op oorspronkelijk gereserveerde middelen bodemsanering, archeologie, sloopwerken en tijdelijke exploitatie	€	1,17
			8. Rentevoordeel en rente op bekleemde reserve en verliesvoorziening	€	2,30
9. Toevoegen vrijval aan algemene reserve	€	-7,33			
			10. Vrijval algemene reserve B&Grex bij eindcalculatie	€	32,75
	€	-10,46		€	43,21 € 32,75

Hieronder worden de verschillen besproken.

Ad 1 lagere gemeentelijke uitgaven aan inrichting Forum

De inrichting van het Forum is ingekocht door de gemeente en wordt vervolgens vergoed door Forum Groningen. Forum Groningen betaalt hiervoor door middel van een bijdrage en door middel van huur. Omdat de inrichtingskosten circa € 1 miljoen lager uitvallen dan begroot, wordt ook de eerder begrote bijdrage van het Forum lager. Deze verschillen vallen dus tegen elkaar weg en zijn voor de gemeente budget-neutraal.

Ad 2 hoger geraamde kosten planontwikkeling en voorbereiding en toezicht

De afrondende werkzaamheden en de nazorgwerkzaamheden vanaf 2019 blijken intensiever dan verwacht. Het gaat hier om de spreekwoordelijke puntjes op de i, die in de laatste fase veel aandacht vragen van nog een breed team aan betrokkenen. Dit geldt ook voor de contractuele en financiële afwikkeling met de aannemer, het Forum, de adviseurs, de fiscus et cetera.

Ad 3 woonrijp maken

De kosten voor bouwrijp maken zijn nog niet helemaal afgerond en vallen naar verwachting iets hoger uit dan in 2019 geraamd.

Ad 4 opbrengstwaarde parkeergarage

De opbrengstwaarde van de parkeergarage die is toegerekend aan de dekking van de bouw- en grondexploitatie is naar beneden bijgesteld omdat de garage één bruikbare parkeerplaats minder telt dan waar aanvankelijk vanuit was gegaan. De parkeerplaats is komen te vervallen, omdat de parkeerplaats niet aan de minimale afmetingen voldoet.

Ad 5 Forum, parkeergarage en fietsenstalling

In 2019 is een inschatting gemaakt van de te maken kosten voor nazorg. Een complex gebouw met een dynamisch gebruik als het Forum kent altijd enige kinderziektes. De benodigde ingrepen gaan iets minder kosten dan in 2019 geraamd.

Ad 6 verwervingen en schadeloosstellingen lager geraamd

De oorspronkelijk geraamde post van totaal € 59,6 miljoen voor verwervingen, schadeloosstellingen en herontwikkelingen rond het plein van valt lager uit dan aanvankelijk in 2010 was geraamd. Het betreft hier dus een meevaller ten opzichte van de oorspronkelijke begroting uit 2010. Vrijval op deze post was al langer verwacht en werd in voorgaande jaren meegenomen in de jaarlijkse beschouwing van risico's en reserves.

Ad 7 bodemsanering en archeologie, sloopwerken en tijdelijke exploitatie

Deze posten vallen iets lager uit ten opzichte van de oorspronkelijke raming.

Ad 8 totaal aan rente-effecten gunstig

De rentekosten vallen lager uit. Het betreft hier het saldo aan rentekosten en rentebaten.

Ad 9 algemene reserve

De algemene reserve van het project Grote Markt oostzijde / Forum Groningen is verhoogd met € 7,33 miljoen, waardoor bovenstaande verschuivingen in kosten en opbrengsten weer in evenwicht zijn.

Ad 10 vrijval algemene reserve

De algemene reserve van het project Grote Markt oostzijde / Forum Groningen is niet meer nodig om risico's op te vangen en kan daarmee komen te vervallen. Deze post is gelijk aan het projectresultaat genoemd in paragraaf 5.2.

5.4 Verschillen ten opzichte van oorspronkelijke projectbegroting uit 2010

De in paragraaf 5.3 genoemde verschillen betreffen de verschillen met de laatst vastgestelde grondexploitatie. In deze paragraaf geven we een globale verklaring van de verschillen ten opzichte van de eerst vastgestelde bouw- en grondexploitatie uit 2010.

Tabel 5.3 geeft inzicht in redenen waarom dit positief resultaat is ontstaan. Om deze analyse te kunnen maken is teruggekeken naar de verschillen die in de periode vanaf 2010 tot heden zijn ontstaan. Hierbij zijn ook verschillen die bij eerdere actualisaties van de bouw- en grondexploitatie aan de raad zijn gerapporteerd.

Tabel 5.4: verklaring van het projectresultaat

Verklaring projectresultaat (verschillen ten opzichte van de bouw- en grondexploitatie 2009)	
1 Lagere rentekosten en gunstige gevolgen van fasering	€ 10,39
2 Minder verwervingskosten, nadeelcompensatie, en schadeloosstellingen en bijdragen aan derden dan geraamd in 2010	€ 5,63
3 Positief resultaat op de vastgoedontwikkelingen van Forum, parkeergarage, Vindicat, NMzz, en Oostwand	€ 1,77
4 Minder meerkosten aardbevingsbestendig bouwen dan de van de NAM ontvangen vergoeding	€ 3,40
5 Overige verschillen op o.a. sloopkosten, bouw- en woonrijp maken, archeologie en planontwikkelingskosten	€ -0,89
6 Effecten financieel-technische wijzigingen	€ 12,45
Totaal	€ 32,75

Onderstaand wordt de verklaring nader toegelicht:

Ad 1 lagere rentekosten en gevolgen van fasering

Een groot deel van het financieel voordeel is ontstaan door een dalende rente en faseringsverschillen. Circa € 10,39 miljoen van het projectresultaat is hierdoor te verklaren. De belangrijkste reden hiervoor is dat de rente gedurende looptijd van het project voortdurend lager is geworden. In 2010 hielden we nog rekening met een rente van 4%. Nu bij de slot- en nacalculatie is de rente gedaald naar 1,7%. Omdat de uitgaven gemiddeld genomen meer vertraagd zijn dan de inkomsten is het rente-effect versterkt.

Ad 2 lagere uitgaven voor verwerving, schadeloosstellingen en bijdragen derden

Een belangrijk deel van het positieve projectresultaat is te verklaren door meevallers op de post verwervingen en schadeloosstellingen. Er is een post van circa € 60 miljoen begroot voor deze uitgaven. Verwervingskosten, schadeloosstellingen en kosten voor nadeelcompensatie zijn in een langdurig binnenstedelijk project als deze bij aanvang lastig te ramen zijn. Bij het vaststellen van de eerste bouw- en grondexploitatie in 2010 en in de daar op volgende beginperiode van het project hebben we op basis van kengetallen rekening gehouden met schadeloosstellingen van huurders, nadeelcompensatie van ondernemers en bewoners, en gemeentelijk kosten voor (tijdelijke) voorzieningen daar waar gewenste ontwikkelingen rondom de Nieuwe Markt niet vanzelf tot stand kwamen. Uiteindelijk is gebleken dat mede door de aandacht voor de bouwlogistiek en communicatie met de omgeving het aantal en de omvang van schadeclaims en onvoorziene meerkosten beperkt is gebleven. Op een post van circa € 60 miljoen gaat het om een meevaller van circa 9%.

Ad 3 lagere uitgaven voor vastgoedontwikkelingen

De vastgoedontwikkelingen zijn allen met een licht positief resultaat afgesloten. Dit geldt zowel voor de bouw van het Forum (incl. de parkeergarage en de fietsenstalling), de bouw van Vindicat, de bouw en (grond)verkoop van de Nieuwe Markt zuidzijde en de Oostwand. Het belangrijkste deel van deze gebouwen zijn voor rekening en risico van de gemeente gerealiseerd en vormen de kern van het project. In totaal is circa 65% van de gemeentelijke investeringen geïnvesteerd in vastgoed. Gedurende het ontwerpproces en gedurende de bouw is ruime aandacht besteedt aan de beheersing van de kosten en risico's rond deze bouwprojecten.

Ook bij de commerciële vastgoedontwikkelingen aan de NMzz en de Oostwand heeft de gemeente de regie naar zich toe getrokken. Aanvankelijk zat hier de vastgoedmarkt tegen. Door op verschillende momenten in te spelen op de veranderende vastgoedmarkt hebben ook deze deelprojecten in financiële zin uiteindelijk ook goed uitgepakt.

Ad 4 Meevaller op meerkosten aardbevingsbestendig bouwen

Circa € 3,4 miljoen van het positieve projectresultaat is te verklaren uit de financiële afwikkeling van het aardbevingsbestendig bouwen. Na een intensieve periode van onderzoek en onderhandeling is van de NAM is een lump sum bedrag van € 68 miljoen ontvangen als vergoeding voor de meerkosten aardbevingsbestendig bouwen. Op het moment dat de gemeente dit bedrag ontving was nog niet zeker of dit bedrag alle meerkosten kon afdekken. De NAM heeft destijds het risico willen afkopen met een lump sum bedrag. De gemeente moest na ontvangst van dit bedrag nog een overeenkomst sluiten met de aannemer. Bij het vaststellen van de bouw- en grondexploitaties van 2016 en 2017 hebben wij uw raad geïnformeerd over hoe de meerkosten uiteindelijk hebben uitgepakt. De meerkosten zijn uiteindelijk becijferd op € 64,6 miljoen hetgeen voor de gemeente resulteert in een financiële meevaller van € 3,4 miljoen. Uw raad heeft destijds besloten deze meevaller vooralsnog toe te voegen aan de algemene projectreserve van de bouw- en grondexploitatie en daarmee vormt het één van de verklaringen voor het positieve projectresultaat.

Ad 5 overige verschillen

Op de overig kostensoorten vallen de verschillen grotendeels tegen elkaar weg. Zo zijn de kosten voor bouw- en woonrijp maken en planontwikkelingskosten hoger dan oorspronkelijk

geraamd. De kosten voor archeologie, sloop en tijdelijke voorzieningen zijn lager dan geraamd.

Ad 6 Effecten financieel-technische wijzigingen

Bij de start van het project zijn we er van uitgegaan dat we het gebouw lineair in 40 jaar zouden afschrijven. Dit is middels raadsbesluit gewijzigd in 50 jaar annuïtair. Reden hiervoor was om aan te sluiten bij een 50-jarige vastgoedexploitatie en de huurafspraken hieromtrent.

Daarnaast is de oorspronkelijk in 2010 door uw raad beschikbaar gestelde incidentele gemeentelijke bijdrage bij vaststelling van de Begroting 2018 geruild voor een structureel bedrag. Door een dalend rente-omslagpercentage tijdens het project is de investeringswaarde van dit structurele bedrag (€ 1.135.000,=) groter geworden. Oftewel om in de toekomst de jaarlijkse kapitaallast te kunnen dragen is een lager structureel bedrag nodig.

Deze financieel-technische wijzigingen tellen op tot een voordeel van € 12,45 miljoen.

5.5 Splitsing bouwexploitatie en grondexploitatie

Voor de jaarrekening worden de kosten en opbrengsten en dekking gesplitst naar bouwexploitatie en de grondexploitatie. In hoofdstuk 8 wordt toegelicht op weke wijze de splitsing wordt aangebracht. Tabel 5.5 bevat het resultaat van de splitsingsberekening.

Tabel 5.5: splitsing van de kosten en de dekking

code	Omschrijving	totaal eindwaarde	eindwaarde grex	eindwaarde MVA	afronding
A.	KOSTEN:				
A1	Bodemonderzoek en archeologie	2.630.100	1.157.265	1.472.884	49
B1	Verwerving en schadeloosstellingen	53.988.500	25.467.080	28.521.410	-10
C1	Sloopwerken	1.905.900	971.507	934.347	-46
E1	Bouwrijp maken	5.046.500	2.910.987	2.135.508	-5
F1	Woonrijp maken	3.124.300	1.374.675	1.749.587	-38
G1	Overig	0	0	0	0
I1	Inrichting Forum	10.670.900	0	10.670.913	13
K1	Planontwikkelingskosten	22.514.200	9.601.458	12.912.686	-56
K1	Vorbereiding en toezicht	2.171.600	955.506	1.216.098	4
K1	Tijdelijke exploitatie gebouwen	-628.900	-276.714	-352.181	5
O1	Algemene reserve en Nazorg	0	0	0	0
P1	Forum, fietsenstalling, parkeergarage	147.173.500	0	147.173.507	7
	rente	7.491.000	336.542	7.154.885	427
Totaal A		256.088.000	42.498.306	213.589.644	350
B.	BIJDAGEN				
1	Rijksbijdragen REP	35.174.100	0	35.174.083	-17
2	Europese subsidie EFRO	8.858.200	8.858.224	0	24
3	Opbrengstwaarde Forum	22.510.800	0	22.510.843	43
4	Financiering gemeente Groningen	68.128.948	23.843.571	44.285.377	0
5	ISV Archeologie	0	0	0	0
6	Bijdrage NAM aardbevingsbestendig bouwen	68.000.000	0	68.000.000	0
7	Bijdrage concern	0	0	0	0
Totaal B		202.672.048	32.701.795	169.970.303	50
C.	OPBRENGSTEN				
1	Grondopbrengsten en verkoop vastgoed	13.890.000	8.700.000	5.190.000	0
2	Overige opbrengsten	6.642.300	1.096.510	5.545.744	-46
3	Afroming BD inzake BCF	0	0	0	0
4	Opbrengstwaarde Parkeergarage	65.632.000	0	65.631.998	-2
Totaal C		86.164.300	9.796.510	76.367.742	-48
Saldo A - B - C		32.748.348	0	32.748.401	-348

Tabel 5.6 bevat een overzicht van de beschikbare en benodigde dekking voor zowel de bouwexploitatie als de grondexploitatie. Uit tabel 5.6 is op te maken dat vrijval plaats vindt op de gemeentelijke middelen die waren opgenomen in de beklemd reserve behorend bij dit project. De vrijval is met 32,75 miljoen gelijk aan het resultaat van de bouw- en grondexploitatie.

In hoofdstuk 8 vindt u een toelichting op de post financiering gemeente Groningen. In hoofdstuk 8 wordt onder ander ingegaan op de ruiling van een deel van de beklemd reserve voor structurele middelen. Het gevolg hiervan is dat vrijval voor een belangrijk deel uit structurele middelen bestaat. Zie paragraaf 5.7.

Tabel 5.6: overzicht van de beschikbare en benodigde dekking

Beschikbare en benodigde dekking	Totaal beschikbaar	Benodigd grondexploitatie	Benodigd Bouwexploitatie	Saldo
EFRO	8,86	8,86		
Opbrengstwaarde vastgoedontwikkeling grex	8,70	8,70		
Bijdrage Vindicat voor kelder en extra wensen	1,10	1,10		
Voorziening grondexploitaties	23,84	23,84		
Bijdrage REP incl. renteresultaat	35,17		35,17	
Bijdrage NAM	68,00		68,00	
Bijdrage st. Groninger Forum	5,55		5,55	
Opbrengstwaarde panden NMzz	5,19		5,19	
Beklemd reserve MVA	44,29		11,54	32,75
Opbrengstwaarde Parkeergarage	65,63		65,63	
Huuropbrengst Forum	22,51		22,51	
	288,84	42,50	213,59	32,75

5.6 Kapitaalslasten Forum + garage

Op basis van de vast te stellen na- en slotcalculatie is berekend dat het Forum en de parkeergarage gezamenlijk na gereedkomen van de nazorgperiode een boekwaarde zullen kennen van € 99.679.799,=. Dit vastgoedobject is conform besluitvorming van de raad opgenomen in de gemeentelijke administratie met een annuïtaire afschrijving over 50 jaar met een restwaarde van € 15.000.000,=.

De kapitaalslasten van deze boekwaarde worden grotendeels gedekt door de parkeerexploitatie (Parkeerbedrijf) en de vastgoedexploitatie van het Forum (Vastgoedbedrijf). Hiervoor gelden de opbrengstwaarden, zoals deze op basis van eerdere versies van de bouw- en grondexploitatie zijn vastgesteld en in hoofdstuk 4 nader zijn toegelicht. Uitgangspunt is dat het Parkeerbedrijf en het Vastgoedbedrijf ook na afsluiting van de bouw- en grondexploitatie een annuïteit betalen op basis van de opbrengstwaarden zoals in de bouw- en grondexploitatie bepaald. Het resterende deel van de kapitaalslasten wordt gedekt uit de financiering gemeente Groningen. Zie tabel 5.7 voor de verdeling van de kapitaalslasten:

Tabel 5.7: Grondslagen voor verdeling van kapitaalslasten

Grondslag voor toedeling kapitaallasten		
Grondslag:	restwaarde:	te dekken uit:
65.631.998		parkeerexploitatie
22.510.843	15.000.000	vastgoedexploitatie Forum
11.536.958		financiering gemeente Groningen
99.679.799	15.000.000	totaal te activeren

Voor het jaar 2022 leidt dit bij 1,5% rente tot de volgende doorbrekende kapitaalslasten:

Tabel 5.8: Kapitaalslasten in 2023 bij 1,5% rente

kapitaalslasten vastgoedobject Forum + garage vanaf 2023 als alles is uitgegeven			
<i>kapitaalslasten Forum + garage</i>		<i>gedekt door parkeerexploitatie (PB)</i>	
boekwaarde MVA	99.679.799	boekwaarde	65.631.998
rente	1,50%	rente	1,50%
afschrijfperiode	50	afschrijfperiode	50
restwaarde	15.000.000	restwaarde	-
annuïteit	2.644.444	annuïteit	1.875.217
		<i>gedekt door vastgoedexploitatie Forum (VGB)</i>	
		laatst vastgestelde Grex	22.510.843
		rente	1,50%
		afschrijfperiode	50
		restwaarde	15.000.000
		annuïteit	439.597
		<i>restant dekken uit bekleemde reserve MVA</i>	
		laatst vastgestelde Grex	11.536.958
		rente	1,50%
		afschrijfperiode	50
		restwaarde	-
		annuïteit	329.630
		2.644.444	2.644.444

Uit het overzicht is af te leiden dat er bij 1,5% rente een annuïteit van € 329.630,= gedekt moet worden uit de bekleemde reserve behorend bij dit project. De overige kapitaalslasten worden doorbrekend naar het vastgoedbedrijf en het parkeerbedrijf. Zowel het vastgoedbedrijf als het parkeerbedrijf hebben een langjarige exploitatieberekening vastgesteld waarin deze annuïteit is opgenomen. Deze vastgoedexploitaties zijn langjarig kostendekkend op basis van geraamde huurinkomsten en parkeeropbrengsten.

5.7 Vrijval van incidentele en structurele dekking

Het in paragraaf 5.2. en 5.3. beschreven resultaat op de bouw- en grondexploitatie leiden op basis van de in paragraaf 5.6 beschreven verdeling van de kapitaalslasten tot de volgende vrijval van structurele en incidentele middelen in de gemeentebegroting. In ondertand overzicht is reeds rekening gehouden met besluitvorming in 2020 over project VRIJDAG.

Tabel 5.9: vrijval uit structurele en incidentele dekking van het project

	Bekleemde reserve MVA	Voor structureel bedrag geruilde bekleemde reserve
Beschikbare dekking per 31-12-2022	4.371.597	1.135.000
Benodigd voor de dekking van de kapitaalslasten van Forum en parkeergarage		-329.630
totaal vrijval op dekking	4.371.597	805.370
Reeds benut voor project 'herontwikkeling st. Jansstraat en herhuisvesting VRIJDAG'		-608.244
nog te benutten vrijval	4.371.597	197.126

Toelichting:

Bij het afsluiten van de bouw- en grondexploitatie per 31-12-2022 is als structurele dekking aanwezig een verliesvoorziening voor de grondexploitatie van € 23,84 miljoen. De € 23,84 miljoen is benodigd voor de dekking van het 'BBV tekort' op de grondexploitatie per 31-12-2022. Vanuit de aan de grondexploitatie toegerekende gemeentelijke financiering vallen dus geen middelen vrij.

Daarnaast zijn bij het afsluiten van het project een incidentele 'beklemde reserve MVA' van circa € 4,37 miljoen en een structurele reserve MVA van € 1,135 miljoen beschikbaar.

De € 4,37 valt in zijn geheel vrij. De € 1,135 miljoen structureel wordt deels ingezet voor het restant van de kapitaalslasten van Forum en de parkeergarage, dat niet door de parkeereexploitatie van het parkeerbedrijf en de vastgoedexploitatie van het vastgoedbedrijf wordt gedekt. Hiervoor is structureel een annuïteit nodig van € 329.630,= (Zie paragraaf 5.6: annuïteit van € 11.536.958,= bij 1,5% over 50 jaar). Vervolgens wordt een deel ingezet voor de financiering van het project 'herontwikkeling st. Jansstraat / herhuisvesting VRIJDAG'. Hiervoor is bij besluitvorming in 2020 € 608.244,= beschikbaar gesteld. Daarmee valt er netto nog een structureel bedrag van € 197.126,= vrij.

5.8 Opsomming wijzigingen in projectomvang

In het kader van de financiële beheersing werd binnen het project vastgehouden aan de projectomvang, zoals deze bij vaststelling van de 1^e bouw- en grondexploitatie in 2010 door de raad is vastgesteld. Afwijkingen in de projectomvang, randvoorwaarden en doelstellingen worden in tabel 5.10 opgesomd:

Tabel 5.10: wijzigingen in projectomvang

Omschrijving	Bedrag	Jaar van besluitvorming	Extra dekking
Vertragskosten in verband met aanhouden REP subsidie	€ 4.300.000,=	2011	Partieel: Bijdrage Provincie in de rentekosten € 293.333,=
Extra investering voor deel van de inrichting voor het Forum van ca. € 0,4 miljoen; (omschrijving bouw en grondexploitatie 2012, paragraaf 5.4.)	€ 427.797,=	2012	Bijdrage uit exploitatie van Forum Groningen
Extra bijdrage voor investeringskosten infocentrum inclusief lift: zie paragraaf 5.4. bouw- en grondexploitatie 2012.	€ 280.000,=	2012	Geen
Meerwerken in opdracht van Vindicat	€ 122.970,=	2013	Bijdrage Vindicat
Meerwerken in opdracht van Vindicat	€ 54.735,=	2014	Bijdrage Vindicat
Ledverlichting parkeergarage	€ 272.827,=	2014	Opbrengstwaarde parkeergarage
Meerkosten restaurant Forum Groningen	€ 475.000,=	2014	Opbrengstwaarde Forum Groningen
Meerkosten Stripmuseum Forum Groningen	€ 229.500,=	2016	Opbrengstwaarde Forum Groningen
Meerkosten aardbevingsbestendig bouwen	p.m.	2016	p.m.
Inbreng hoeklocatie GM33	€ 2.700.000,=	2017	Verkoopopbrengst locatie aan derde
Inrichting Forum	€ 11.065.800,=	2017	Bijdrage stichting Forum en ophoging overnamesom
Meerkosten inrichting Forum	€ 682.411,=	2018	Bijdrage stichting Forum
Minderkosten inrichting Forum	€ 1.020.000,=	2021	Lagere bijdrage Forum

6 Risicobeheersing binnen het project (box 2)

Dit hoofdstuk is komen te vervallen. Zie voorgaande herzieningen.

7 Risicoreservering weerstandsvermogen (box 3)

Dit hoofdstuk is komen te vervallen. Zie voorgaande herzieningen.

8 Toelichting op de administratieve structuur

De gemeentelijke administratie dient verschillende doelen. Van belang waren onder andere:

- de projectadministratie bouw- en grondexploitatie;
- de administratie van de vastgoedexploitaties (parkeerbedrijf en vastgoedbedrijf);
- en de verantwoording naar de jaarrekening;
- verantwoording van de subsidies REP en Efro.

Om verschillende redenen zijn deel-administraties die hiertoe zijn opgezet met elkaar verweven. Er hebben zich gedurende het project zes ontwikkelingen voorgedaan, die een rol in deze verwevenheid spelen. Een toelichting hierop kan behulpzaam zijn bij het doorgronden van de financiële structuur en financiële resultaten. De zes ontwikkelingen zijn:

- 1 paragraaf 8.1. Meerkosten aardbevingsbestendig bouwen en vergoeding NAM.
- 2 paragraaf 8.2 Een noodzakelijke splitsing van het project in de jaarrekening in 2016 als gevolg van wijzigingen in de BBV. En het hiermee in samenhangend vormen van een beklemd reserve voor de bouwexploitatie en een verliesvoorziening voor de grondexploitatie.

Door rentebijschrijvingen en onderlinge dotaties hebben de verliesvoorziening en de beklemd reserve een dynamisch karakter gekregen.

Daarnaast vormt het ruilen van een deel van de beklemd reserve voor een structureel bedrag een belangrijk gegeven om de besluitpunten bij de nacalculatie en slotcalculatie te kunnen volgen.
- 3 Paragraaf 8.3 Overzicht van het dynamisch verloop van de verliesvoorziening en beklemd reserve.
- 4 Paragraaf 8.4 Het activeren van de investeringen in het Forum en de parkeergarage vanaf 1-1-2020. De vastgoedexploitatie en de parkeerexploitatie lopen dus drie jaar parallel aan de bouw- en grondexploitatie. In deze paragraaf wordt beschreven hoe hiermee administratief is omgegaan en hoe de kapitaalslasten worden gedekt.
- 5 paragraaf 8.5 Besluitvorming rond het project “herontwikkeling st. Jansstraat en herhuisvesting VRIJDAG”. Dit project wordt voor een deel gefinancierd uit de nog vrij te vallen projectreserve van de bouw- en grondexploitatie.
- 6 paragraaf 8.6 Verkoop van een deel van het door de gemeente ontwikkeld vastgoed aan de NMzz. Dit vastgoed is reeds geactiveerd na oplevering. De meeropbrengst uit verkoop boven de geactiveerde boekwaarde is toegevoegd aan de beklemd reserve.

8.1 Toelichting op meerkosten aardbevingsbestendig bouwen

De raad heeft besloten de schade als gevolg van aardbevingsbestendig bouwen af te wikkelen via de bouw- en grondexploitatie Grote markt oostzijde. Na besluitvorming zijn zowel de kosten als ook de door de gemeente ontvangen vergoeding van de NAM integraal onderdeel van de projectadministratie geworden.

Verantwoording over de meerkosten vond plaats bij de herzieningen van de bouw- en grondexploitatie. De toelichting op meerkosten aardbevingsbestendig bouwen is sinds de bouw- en grondexploitatie van 2017 niet gewijzigd. Deze paragraaf bevat een historisch overzicht van de financiële ontwikkelingen rond het aardbevingsbestendig bouwen. De toelichting is dezelfde als de toelichting in de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie:

Toelichting uit bouw- en grondexploitatie 2019:

De van de NAM ontvangen € 68 miljoen en de met de BAM overeengekomen afspraken over meerwerk, schadevergoeding, planning en risicoverdeling zijn verwerkt in de bouw- en grondexploitatie van 20-4-2016. Hiermee is het grootste deel van de meerkosten en schade als gevolg van het aardbevingsbestendig maken van het Forum aan uw raad verantwoord. Zie de verschillenanalyse van de bouw- en grondexploitatie 2017.

In de genoemde bouw- en grondexploitatie is aangegeven dat voor een aantal posten de definitieve schadeomvang nog niet is vastgesteld, omdat daarvoor nog zaken moesten worden uitgewerkt of onderhandelingen moesten worden gevoerd. Voor deze posten is destijds een reservering van € 7,8 miljoen opgenomen.

Met betrekking tot € 6,5 miljoen van deze € 7,8 miljoen is de schade inmiddels nader vastgesteld. Zie paragraaf 5.3. van de bouw- en grondexploitatie 2017. De resterende € 1,3 miljoen wordt voorlopig aangehouden als voorlopige reservering binnen de bouw en grondexploitatie.

Uw raad is over deze nadere vaststelling in de brief 'vaststellen grondexploitaties 2016' (bron 17) geïnformeerd met de toezegging dat dit in de bouw- en grondexploitatie 2017 nader wordt toegelicht.

Toelichting

Van NAM is een vergoeding van € 68 miljoen ontvangen voor de meerkosten en schade als gevolg van het aardbevingsbestendig maken van het Forum. Dit betreft een lump sum bedrag. Dit houdt in dat indien bij nadere uitwerking de daadwerkelijke kosten afwijken van de € 68 miljoen, dat dit achteraf niet met NAM kan en hoeft te worden verrekend.

De eind 2015 geraamde meerkosten en schade zijn in de bouw- en grondexploitatie van 20-04-2016 verwerkt en vastgesteld door uw raad. Op onderdelen wijkt de gemeentelijke raming (schadeberekening), die ten tijde van de overeenstemming met NAM als onderbouwing voor de € 68 miljoen is gehanteerd, af. In de bouw- en grondexploitatie van april 2016 zijn de verschillen toegelicht.

In de aanloop van het tot stand komen van de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie van 2017 zijn de meerkosten en schades op basis van voortschrijdend inzicht steeds opnieuw geraamd. Het belangrijkste in dit proces is de overeenkomst met BAM (18-12-2015) geweest, waarin het merendeel van de meerkosten en schade als ook de vertragingskosten zijn komen vast te liggen. De in de bouw- en grondexploitatie opgenomen meerkosten wijken daarom op onderdelen af van de geraamde kosten ten tijde van de overeenstemming met NAM (30-09-2015).

De met BAM overeengekomen meerwerkafspraken, schadevergoedingen evenals de nieuwe opleverdatum zijn verwerkt in de bouw- en grondexploitatie van 2016. Eind 2015 was het grootste deel van de financiële gevolgen van het aardbevingsbestendig bouwen goed te begroten. Dit is verantwoord in de bouw- en grondexploitatie van 20-04-2016. Tot dan toe heeft dit er toe geleid dat de meerkosten en schade als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen van Forum Groningen circa € 3,4 miljoen lager worden begroot dan de van NAM ontvangen € 68 miljoen. Ook dit is toegelicht in de bouw- en grondexploitatie 2016.

Voor een aantal schadecomponenten was de definitieve schadeomvang begin 2016 nog niet vastgesteld, omdat hiervoor nog zaken moesten worden uitgewerkt of onderhandelingen moesten worden gevoerd. Voor deze schadecomponenten is een voorlopige reservering van € 7,8 miljoen opgenomen in de bouw- en grondexploitatie van 2016. Het betreft de in tabel 8.1 opgenomen posten.

Tabel 8.1: overzicht voorlopige reserveringen aardbevingsbestendig bouwen in B&GREX 2016.

voorlopige reserveringen voor nog niet vastgestelde meerkosten en schades aardbevingsbestendig bouwen Forum (bedragen x 1.000.000)	raming grex 2016
1 daling opbrengstwaarde parkeergarage	1.413.065
2 correctie overnamesom Forum a.g.v. hogere onderhoudslasten	2.078.322
3 reservering schadeclaim RUG	500.000
4 reservering schadeclaim/meerkosten stripmuseum	300.000
5 schadeclaim stichting Forum exclusief functionaliteit en inrichting	1.562.000
6 schadeclaim Forum inkomstendaling st Forum a.g.v. verminderde functionaliteit	1.039.161
7 reservering grex meerkosten aardbevingsbestendig maken inrichting Forum	600.000
8 eventuele veranderende wet en regelgeving inzake aardbevingsbestendig bouwen	
9 eventuele verrekening financiële schade gemeente buiten de bouw- en grondexploitatie	
10 reserves gerekend over bovenstaande posten	345.000
totaal	7.837.549
totaal afgerond op miljoenen	7,8

In de toelichting in de bouw- en grondexploitatie 2016 is aangegeven: "Bij verdere uitwerking van het ontwerp wordt getracht zo veel mogelijk rekening te houden met het minimaliseren van deze meerkosten en schadeclaims. Het is daarom mogelijk dat de te maken afspraken voor deze schadecomponenten resulteren in een lagere (of hogere) schade voor de bouw- en grondexploitatie dan de thans gereserveerde € 7,8 miljoen."

Inmiddels zijn met betrekking tot de meeste onderdelen uit tabel 5.3 nadere gegevens beschikbaar gekomen en de nodige besprekingen gevoerd. Ons college heeft de meeste schadebedragen vastgesteld. Zie hiervoor tabel 8.2 € 6,5 miljoen van de voorlopige reservering is definitief vastgesteld als schade. De overige € 1,3 miljoen is in de bouw- en grondexploitatie 2017 als voorlopige reservering gehandhaafd binnen de bouw- en grondexploitatie.

Tabel 8.2: overzicht nadere vaststelling schadebedragen

Voorlopige reserveringen voor nog niet vastgestelde meerkosten en schades aardbevingsbestendig bouwen Forum (bedragen x 1.000.000)	raming grex 16	raming dec.16	besluit december 2016	wijze van 'uitkeren'	schade vaststellen	reserveren grex
1 daling opbrengstwaarde parkeergarage	1.413.065	0	schade vaststellen op € 0,-			
2 correctie overnamesom Forum a.g.v. hogere onderhoudslasten	2.078.322	2.000.000	schade vaststellen € 2,0 miljoen	lagere overdrachtsom	2.000.000	
3 reservering schadeclaim RUG	500.000	0	schade vaststellen op € 0,-			
4 reservering schadeclaim/meerkosten stripmuseum	300.000	300.000	reservering voorsnog handhaven			300.000
5 schadeclaim stichting Forum exclusief functionaliteit en inrichting	1.562.000	2.312.000	schade vaststellen op € 2,0	uitkeren aan st. Forum	2.312.000	
6 schadeclaim Forum inkomstendaling st Forum a.g.v. verminderde functionaliteit	1.039.161	880.000	schade vaststellen op € 0,8	lagere overdrachtsom	880.000	
7 reservering grex meerkosten aardbevingsbestendig maken inrichting Forum	600.000	435.254	schade vaststellen op € 0,4 miljoen	uitkeren aan st. Forum	435.254	
8 eventuele veranderende wet en regelgeving inzake aardbevingsbestendig bouwen			p.m. blijft p.m. post			p.m.
9 eventuele verrekening financiële schade gemeente buiten de bouw- en grondexploitatie		900.000	schade vaststellen op minimaal € 0,9 miljoen	lagere overnamesom	900.000	
# reserves gerekend over bovenstaande posten	345.000	1.010.295	reservering verhogen naar € 1,4 miljoen			1.010.295
totaal	7.837.549	7.837.549			6.527.254	1.310.295
totaal afgerond op miljoenen	7,8	7,8			6,5	1,3

De in de tabel opgenomen € 6,5 miljoen vastgestelde schade is in de bouw- en grondexploitatie 2017 verwerkt. De posten 2, 6 en 9 (€ 3.780.000,=) zijn via een verlaging van de overnamesom van het Forum in de bouw- en grondexploitatie verwerkt. Hiermee wordt bedoeld de overnamesom waarvoor het Forum na oplevering administratief wordt overgezet naar het gemeentelijk Vastgoedbedrijf (VGB). Zie paragraaf 4.2.5. De posten 5 en 7 worden uitgekeerd aan stichting Forum. Zie tabel 8.3:

Tabel 8.3: administratieve verwerking vastgestelde schade

Administratieve verwerking vastgestelde schade	verlagen overnamesom	uitkeren st. GF
1 daling opbrengstwaarde parkeergarage		
2 correctie overnamesom Forum a.g.v. hogere onderhoudskosten	2.000.000	
3 reservering schadeclaim RUG		
4 reservering schadeclaim/meerkosten stripmuseum		
5 schadeclaim stichting Forum exclusief functionaliteit en inrichting		2.312.000
6 schadeclaim Forum inkomstendaling st Forum a.g.v. verminderde functionaliteit	880.000	
7 reservering grex meerkosten aardbevingsbestendig maken inrichting Forum		435.254
8 eventuele veranderende wet en regelgeving inzake aardbevingsbestendig bouwen		
9 eventuele verrekening financiële schade gemeente buiten de bouw- en grondexploitatie	900.000	
10 reserves gerekend over bovenstaande posten		
totaal	3.780.000	2.747.254

Het bovenstaande wordt hieronder per post nader toegelicht:

Ad 1 – daling opbrengstwaarde parkeergarage

In de bouw- en grondexploitatie 2016 werd er van uitgegaan dat er 8 parkeerplaatsen zouden verdwijnen als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen van Forum Groningen. Het is gelukt om het ontwerp constructief zo uit te werken dat er geen parkeerplaatsen verloren gaan als gevolg van het gewijzigde ontwerp. De geraamde daling van de opbrengstwaarde van € 1,4 miljoen vindt daarom niet plaats. De schade voor dit onderdeel is vastgesteld op € 0,=.

Ad 2 – correctie overnamesom Forum Groningen a.g.v. hogere onderhoudskosten

In de bouw- en grondexploitatie 2016 was rekening gehouden met een schade van € 2,1 miljoen meerkosten voor beheer en onderhoud als gevolg van aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum. Dit was gebaseerd op een voorlopige gemeentelijke aanname op kengetallenniveau. Inmiddels heeft een onafhankelijke externe deskundige een berekening gemaakt van de eventuele meerkosten op basis van het aangepaste ontwerp. Uit deze raming blijkt dat de verwachte meerkosten over een periode van 40 jaar ongeveer € 50.000,= per jaar gemiddeld bedragen. Gerekend over de beschouwingsperiode van de vastgoedexploitatie van het Groninger Forum komt dit neer op € 2,0 miljoen. De schade voor dit onderdeel is vastgesteld op deze € 2,0 miljoen en wordt middels een correctie op de overnamesom tussen bouw- en grondexploitatie met het VGB wordt verrekend.

Ad 3 – reservering schadeclaim RuG

Er was een bedrag van € 0,5 miljoen gereserveerd voor eventuele schadeafhandeling van de RuG. Door de vertraging van Forum Groningen kon de RuG haar geplande verhuiscarroussel niet uitvoeren omdat st. Forum langer het pand aan de Boteringestraat blijft huren. Juridisch vervolgonderzoek heeft uitgewezen dat de RuG het contract met stichting Forum niet kan ontbinden. Als gevolg daarvan kon de RuG geen schadeclaim indienen. Daarnaast wordt er samen met stichting Forum gewerkt aan een oplossing waardoor de RuG al eerder de bovenste verdieping zelf kan gebruiken. De schade is vastgesteld op € 0,=.

Ad 4 – reservering Stripmuseum

In de bouw- en grondexploitatie 2016 is een bedrag van € 0,3 miljoen gereserveerd voor de schadeafhandeling van het Nationale Stripmuseum. Het Stripmuseum was tot 2019

gehuisvest aan de Westerhaven. De verhuurder was niet blij met de verlenging van het huurcontract, omdat de huurprijzen onder andere door de komst van de Primark op deze locatie zijn gaan stijgen. Er is een juridisch conflict ontstaan, waarvan de afloop nog niet bekend is.

Er is derhalve nog geen duidelijkheid over de totale schadeomvang. In ieder geval worden er juridische kosten gemaakt die door de gemeente worden vergoed. Vooralsnog wordt de voorlopige reservering van € 0,3 miljoen als voorlopige reservering aangehouden.

Ad 5, 6 en 7 – schade stichting Forum

In de onderhandelingen met de NAM is rekening gehouden met deze specifieke projectgebonden meerkosten van stichting Forum. Dat was op een moment dat deze meerkosten nog niet goed getalsmatig waren onderbouwd en er daarom nog geen afspraken tussen gemeente en stichting Forum over konden worden gemaakt. De gemeente heeft stichting Forum gevraagd de meerkosten getalsmatig te onderbouwen.

De meerkosten bestaan uit verschillende kostensoorten. Vanwege de aardbevingsrisico's wordt ook de inrichting duurder. Door de vertraging moet het inrichtingsbudget worden geïndexeerd en de inrichting moet constructief beter worden vastgezet of verstevigd. Daarnaast kunnen de gebouwaanpassingen van invloed zijn op de exploitatie van stichting Forum na afloop van de realisatie. Voor al deze onderdelen heeft de stichting Forum de schade in beeld gebracht. De opgevoerde schade hebben we laten beoordelen door Twynstra Gudde. De beoordeling is vastgelegd in het rapport 'validatie schadeclaim aardbevingsbestendig bouwen' van 12 december 2016.

Besloten is de schade conform de rapportage van Twynstra Gudde (bron 21) vast te stellen:

- ad 5, Schadeclaim stichting Forum exclusief functionaliteit en inrichting: € 2.312.000,= eenmalig uit te keren aan stichting Forum;
- ad 6, Schadeclaim Forum inkomstendaling a.g.v. verminderde functionaliteit: schade vaststellen op € 22.000,= per jaar. Voorgesteld wordt de € 22.000,= te verrekenen met de huur. Om deze huurdering over de totale exploitatieperiode te kunnen dekken wordt de overnamesom van B&GREX naar het VGB verlaagd met € 880.000,=;
- ad 7, Meerkosten aardbevingsbestendig maken inrichting Forum Groningen: € 435.254,= eenmalig uitkeren aan stichting Forum.

Ad 8 - Meerkosten voor veranderende wet- en regelgeving

Deze post was als pro memorie opgenomen. Eventuele meerkosten die zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderende wet- en regelgeving inzake aardbevingsbestendig bouwen. Tot nu hebben zich geen zaken voorgedaan die van invloed zijn geweest op de totale schadeomvang. De post blijft staan als pro memorie.

Ad 9 - Eventuele verrekening financiële schade buiten de B&GREX.

Deze post is eveneens als pro memorie opgenomen. Er zijn in ieder geval twee financiële gevolgen buiten de bouw- en grondexploitatie die in dit kader aandacht behoeven.

1. Door het aardbevingsbestendig ontwerpen verhoogt ook de herbouwwaarde van het gebouw (Forum Groningen). De herbouwwaarde wordt als grondslag gebruikt voor de berekening van de WOZ en heeft daarom invloed op de OZB en waterschapslasten. Daarnaast is de herbouwwaarde van invloed op de verzekeringspremie. De herbouwwaarde is nog niet vastgesteld. Zowel niet voor de WOZ als voor de brandverzekering. Vooruitlopend hierop is modelmatig doorgerekend wat de verhoogde herbouwwaarde voor de gebouwexploitatie betekent. Berekend is dat over een periode van 40 jaar de kosten van de gebouwexploitatie circa € 0,9 miljoen stijgen indien de herbouwwaarde met € 5 miljoen wordt verhoogd. Op basis van kengetallen denken we dat deze ophoging met € 5 miljoen minimaal en voldoende is. Echter, hier kan ook anders over gedacht worden. Indien vanuit gemeente belastingen en /of verzekeraar tot een hogere

bijstelling wordt gekomen wordt ook het financieel nadeel groter voor de gebouwexploitatie. De schade is vooralsnog vastgesteld op € 0,9 miljoen en wordt verrekend met de overdrachtsom aan het VGB. Daarnaast wordt er gelijktijdig in de reserves rekening mee te houden dat dit bedrag mogelijk nog wordt opgehoogd. Zie ad 10.

De OZB kan overigens in het kader van de schadeafwikkeling met de NAM niet als schade worden aangemerkt. De gemeente heeft hier immers zowel een voordeel als een nadeel. In het kader van de interne financiële afwikkeling - zoals boven beschreven - zou dit eher wel een rol mogen spelen. Vandaar dat deze post hier is opgenomen.

2. In de onderhandelingsronden in de aanloop tot de € 68 miljoen is een afslag gedaan op de oorspronkelijke gemeentelijke claim richting NAM. Rekenkundig zijn toen geraamde schadeposten komen te vervallen die buiten de bouw- en grondexploitatie lagen. Het betreft hier met name inzet van ambtenaren en bestuur die normaal gesproken niet uit de bouw- en grondexploitatie worden betaald. In de bouw- en grondexploitatie houden we er geen rekening mee dat met betrekking tot deze meerkosten er nog verrekening plaats hoeft te vinden. Indien het kader van de financiële afhandeling van de aardbevingsschade nog een eindevaluatie plaatsvindt, kunnen deze posten wel van belang zijn.

Ad 10 – reserve op bovengenoemde posten

In de opbouw van de € 7,8 miljoen is een reserve opgenomen van € 0,3 miljoen. Gezien de onzekerheid met betrekking tot ad 9 wordt reservepost vooralsnog opgehoogd naar circa € 1,0 miljoen. Samen met de post voor het stripmuseum (ad4) van 0,3 miljoen resteert er een handhaving van de voorlopige reservering van circa € 1,3 miljoen.

Bouw- en grondexploitatie 2019 en vervolg

De voorlopige reserveringen voor aarbevingsbestendig bouwen zoals deze in de begroting van 2017 waren opgenomen zijn in de bouw- en grondexploitatie 2018 onveranderd opgenomen. Het betreft een post van € 300.000,= voor reservering schadeclaim of meerkosten Stripmuseum en een post van € 1.010.296,= algemene reserve.

Stand van zaken afhandeling aardbevingsschade

Van de NAM is € 68 miljoen ontvangen. In de bouw- en grondexploitatie 2016 zijn de meerkosten voor het project vanwege het aarbevingsbestendig maken van Forum Groningen geraamd op € 64,6 miljoen. Het voordelig verschil op eindwaarde als gevolg van de aardbevingen is destijds geraamd op € 3,4 miljoen. De bovengenoemde in 2017 nader vastgestelde schadebedragen geven geen verandering in deze bedragen. Het voordelig verschil blijft € 3,4.

In de verschillenanalyse bij de bouw- en grondexploitatie van 20-04-2016 is aangegeven waar deze verschillen zijn ontstaan. In deze tabel zijn als gevolg van besluitvorming in 2017 enkele verschuivingen optreden. Op basis van besluitvorming in 2017 is de vergelijking met de € 68 miljoen er in 2017 uit komen te zien als in tabel 8.4. Sindsdien is er in dit overzicht niets gewijzigd:

Tabel 8.4: actueel overzicht meerkosten aardbevingsbestendig bouwen

meerkosten en schade aardbevingsbestendig bouwen	recente	raming	verschil
	raming	68 miljoen	met 68 miljoen
1: meerkosten contract BAM (vertragingsschade en meerkosten versterken)	37,7	38,4	0,7-
2: reservering functieverlies parkeergarage en toename onderhoud en beheer Forum	2,9	3,5	0,6-
3: reservering schade meerkosten derden (gebruikers)	3,5	3,6	0,1-
4: raming extra voorbereidingskosten (intern + extern) versterkingsopgave	7,7	7,2	0,5
5: overige meerkosten grondexploitatie inclusief rente, prijsindex, planontwikkeling	8,7	10,3	1,6-
6: voorlopige risicoreservering toegenomen projectrisico's (onvoorzien)	4,1	5,0	0,9-
	64,6	68,0	3,4-

8.2 Toelichting op splitsing B&Grex in kader van gewijzigde BBV

De blauw gearceerde toelichting is in hoofdzaak overgenomen van de toelichting in de raadsbesluiten bij het vaststellen van voorgaande bouw- en grondexploitaties vanaf 2016. De verwijzingen naar besluitpunten en bedragen sluiten aan op het huidige raadsvoorstel:

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/ Forum Groningen voor de verslaglegging dient te worden opgesplitst in een grondexploitatie Grote Markt Oostwand en een bouwexploitatie Grote Markt Forum c.a. 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 hebben gevolgd:

- 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 Forum Groningen 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 'beklemde 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 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 beklemde reserve MVA.

Consequentie is ook dat bij de jaarlijkse herziening van de bouw- en grondexploitatie en bij de nacalculatie en slotcalculatie telkens een aantal aanvullende besluitpunten worden toegevoegd. Deze besluitpunten zijn nodig voor een juiste administratieve afwikkeling naar de jaarrekening.

In besluitpunten III, 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. 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/ Forum Groningen 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 totaal krediet van € 256.087.800,= te splitsen in een krediet van € 213.589.412,= voor de bouwexploitatie en € 42.498.305,= krediet voor de grondexploitatie.

In besluitpunt III 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 -€ 23.843.571,= (tekort peildatum 31-12-2022) en dat deze gedekt wordt door een even grote 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 / Forum Groningen door uw raad zijn vastgesteld aangevuld met rente over boekjaar 2017 t/m 2022. Het totaal van resultaat BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand en voorziening grondexploitatie blijft € 0,=.

De onder besluitpunt VIII genoemde dekking financiering gemeente Groningen MVA van € 11,54 miljoen is de benodigde dekking voor een sluitende dekking van de bouwexploitatie op de slotdatum van het project. Ook deze financiering is op zijn beurt gedekt uit eigen middelen die voorheen als dekking voor project Grote markt oostzijde / Forum Groningen door uw raad zijn vastgesteld.

Onderstaand volgt een nadere toelichting meer in detail:

Uw raad is in 2017 per brief "Vaststellen actualisatie grondexploitaties 2016" (bron 17) geïnformeerd over de consequenties voor grondexploitaties van gewijzigde BBV wetgeving. In deze brief is ondermeer aangegeven dat de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde / Forum Groningen voor de verslaglegging is opgesplitst in grondexploitatie Grote Markt Oostwand en bouwexploitatie Grote Markt Forum c.a. (investering met economisch nut).

In deze brief aan uw raad is de volgende passage opgenomen:

Splitsing bouw- en grondexploitatie

Vanwege de nieuwe BBV regelgeving splitsen we, voor de verslaglegging, de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde / Forum Groningen op een praktische wijze. Daarbij gelden voor de komende jaren de volgende uitgangspunten (spelregels):

- *Wat niet verandert:*
 - *Voor de financiële beheersing, de risicobeheersing en de kredietbewaking blijft het project aangestuurd als een integraal project. Ook de registratie van kosten en opbrengsten blijft ongewijzigd voor zo ver het niet de splitsing betreft van grondexploitatie en bouwexploitatie;*
 - *De komende jaren zal de herziening van de bouw- en grondexploitatie onveranderd integraal aan de raad worden voorgelegd.*
 - *De opsplitsing heeft geen invloed op contracten van de gemeente met derden;*

- Ook in de overige tussenrapportages blijft de gemeente 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;
 - De opsplitsing wordt uitsluitend gebruikt voor verslaglegging in de jaarrekening alsmede de VPB toets;
 - Deze opsplitsing wordt daarbij telkens gebaseerd op de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie. In de splitsing wordt het westelijk deel met de Oostwand een grondexploitatie en het oostelijk deel met het Forum en de parkeergarage een bouwexploitatie. Een kaartje met een grens tussen beide gebieden vormt het uitgangspunt van de verdeling van de kosten en opbrengsten;
 - Bij de jaarlijkse herziening van de bouw- en grondexploitatie zal een aanvullend besluitpunt worden toegevoegd waar de raad het verstrekte krediet splitst tussen bouw- en grondexploitatie.

Uitgangspunten opsplitsing t.b.v. de financiële verslaglegging

De commissie BBV heeft op 5 maart 2016 de nieuwe Notitie Grondexploitaties 2016 gepubliceerd. Deze notitie bevat wijzigingen die vanaf 1 januari 2016 van kracht zijn voor de verslaggeving van grondexploitaties. De wijzigingen hebben ook effect op financiële verslaglegging van de gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde/ Forum Groningen. In grondexploitaties mogen alleen nog gronden opgenomen worden die zich in transformatieproces bevinden. In bezit zijnde grond en opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. Voor de gebiedsontwikkeling Grote Markt houdt dit in dat het Oostwand gedeelte zich kwalificeert als een grondexploitatie en het Forum gedeelte als een niet grondexploitatie oftewel Materieel Vast Actief. Deze opsplitsing sluit aan bij de subsidiegebieden EFRO Oostwand (commercieel) en het REP Forum (publieke investering). Gezien de samenhang en onderlinge afhankelijkheden is mede vanuit het oogpunt van risicobeheersing nodig om de gebiedsontwikkeling integraal aan te sturen en de integrale grondexploitatie te handhaven met daarnaast bij de herziening en op jaareinde een herberekening te maken voor de deelgebieden.

De verslaggeving van de gebiedsontwikkeling wordt vanaf 2016 in twee onderdelen gesplitst te weten:

1. Grondexploitatie Grote Markt Oostwand
2. Bouwexploitatie Grote Markt Forum c.a. (bouw van de parkeergarage, Forumgebouw en nieuwe Markt Zuidzijde);

Onderstaand worden de uitgangspunten voor de opsplitsing van project Grote Markt oostzijde/ Forum Groningen nader toegelicht.

Tabel 8.5 criteria voor toerekening

Grondexploitatiepost	Criteria voor toerekening
Verwerving	De boekwaarde van de opstallen wordt toegerekend aan de grondexploitatie resp. investeringsproject op basis van de ligging in het desbetreffende gebied. Schadeloosstellingen worden toegerekend aan het gebied op basis van de ligging van het pand waarop de schadeloosstelling betrekking heeft. Als dit nog niet bepaald is (verwachte kosten) de verhouding (44%) Oostwand en 56% Forum Groningen. Zie kaartje "Plangebied Grote Markt" d.d. 15-06-2010.
Vindicat	Toerekening Oostwandgebied op basis van ligging.
Sloop	Fase 1a en 1b wordt toegerekend op basis van de verhouding uit de aanbesteding zijnde; 22% Oostwand en 78% Forum Groningen. Fase 2 (uitvoering door BAM) is 100% Oostwand (betreft sloop Naberpassage en Vindicatpand)
Bodem/ archeologie	Oppervlakte 44% Oostwand en 56% Forum
Bouwrijp/ woonrijp	Voorbereidende bestekken 100% Oostwand. Daaropvolgende bestekken is de verhouding 44% Oostwand en 56% Forum toegepast
Bouwkosten Nieuw Markt Zuidzijde	Forum gebied
Planontwikkeling	Oppervlakte 44% Oostwand en 56% Forum
Voorbereiding en toezicht	Oppervlakte 44% Oostwand en 56% Forum
Tijdelijke exploitatie gebouwen	Oppervlakte 44% Oostwand en 56% Forum
Algemene reserve	Betreft reserves die ten behoeve van de ontwikkeling Forumgebied = 100% Forum Groningen. (NB Gronden Oostwand zijn nagenoeg bouwrijp ten behoeve oplevering ontwikkelaar)
Bouwkosten Forum, Parkeergarage en Fietsenstalling	100% toerekenbaar aan Forum investeringsproject
Rente	Rente kostenplaatsen Forum Groningen, Parkeergarage, Fietsenstalling zijn 100% toerekenbaar aan het investeringsproject. Kostenplaats Vindicat is 100% toerekenbaar aan Grote Markt Oostwand. De rente op het project wordt 5% toegerekend aan de Oostwand en 95% aan Groninger Forum. Deze verhouding is gebaseerd op basis van de verhouding van beide in de boekwaarde herziene bouw- en grondexploitatie 2016.
Grondopbrengsten	Gronden Oostwand = 100% Oostwand
Opstalopbrengsten	Opbrengsten Nieuwe Markt Zuidzijde = 100% Forum
Forum/ Parkeergarage	Opbrengsten Groninger Forum gebouw en parkeergarage = 100% Forum
Subsidie	EFRO= 100% Oostwand en REP= 100% Forum, ISV Fietsenkelder= 100% Forum
Eigen middelen	Sluitpost; verdeling zodanig dat beide exploitaties op nihil sluiten als resultante van integrale sturing.

Projectomvang administratief gezien

Als gevolg van de BBV wetwijziging en de opsplitsing ten behoeve van de jaarrekening is het aantal administratieve complexen en boekingen waaruit het project Grote Markt oostzijde/ Forum Groningen is opgebouwd toegenomen. De boekwaarde van de bouw- en grondexploitatie wordt samengesteld uit de boekwaarde van de onderstaande deelcomplexen of boekingen. De onderstaande boekwaarde is de boekwaarde per 31-12-2021 en is als uitgangspunt voor de bouw- en grondexploitatie genomen:

Tabel 8.6 overzicht boekwaarde in euro's

Boekwaardeoverzicht voor bouw en grondexploitatie (controle II)	31-Dec-21
1. Grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ GF (7000300)	12.875.612
2. Verliesvoorziening grex Grote Markt oostzijde (402240070001)	23.857.649-
3. GM Forum (7001020)	103.575.609
4. GM parkeergarage (70001030)	42.614.091
5. GM fietskelder (7001040)	3.769.812
6. GM Vindicat (7003200)	10.013.315
7. MVA Forum/garage (7108100)	53.443.210-
8. Panden Poelestraat	-
9. Beklemde reserve (600763)	31.452.725-
10. Inrichting	5.664.059
Totaal boekwaarde project:	69.758.914

Tabel geeft boekwaarden verliesvoorziening en bekleemde reserve per 31-12-2021

Gewijzigde rentetoerekening

De daadwerkelijke rentetoerekening

Ten gevolge van gewijzigde BBV is de daadwerkelijke administratieve rentetoerekening voor de grondexploitatie anders dan voor de bouwexploitatie. Over deelcomplex grondexploitatie Grote Markt Oostwand wordt een rente gelijk aan de ROP voor grondexploitaties berekend. Voor de overige complexen wordt een rente gelijk aan de algemene ROP doorberekend. Voor grondexploitaties is deze in 2022 1,7% en voor bouwexploitaties 1,5%.

De rente op verliesvoorziening en bekleemde reserve wordt jaarlijks toegerekend aan de boekwaarde van verliesvoorziening en bekleemde reserve. Hiermee wordt vervolgens de bouw- en grondexploitatie doorgerekend. Daarmee blijven we consistent met de oorspronkelijke uitgangspunten van de bouw- en grondexploitatie.

Administratief wordt de rente voor de grondexploitatie berekend over de boekwaarde per 1 januari. De rente wordt wel maandelijks ingeboekt. Voor de bouwexploitatie wordt de rente administratief berekend over de gemiddelde boekwaarde.

Raming van rentekosten vanaf boekwaardedatum

Voor de raming van de rentekosten vanaf boekwaardedatum in de bouw- en grondexploitatie wordt volstaan met een voorzichtige benadering. Hier geldt het voorzichtigheidsprincipe:

- Aangezien het een gecombineerde bouwexploitatie en grondexploitatie betreft zou ervoor gekozen kunnen worden om met een gewogen gemiddelde te rekenen. Wij kiezen er voorzichtigheidshalve voor de resterende rente te ramen op basis van het hoogste percentage, in dit geval 1,7%;
- Wij kiezen er voorzichtigheidshalve voor de resterende rente te ramen over de gemiddelde boekwaarde;

Beklemde reserve van incidenteel naar structureel

Per 1 januari 2018 heeft een ruil plaatsgevonden van de bekleemde reserve van incidenteel naar structureel. Er is toen een bedrag van € 24.695.170,= uit de bekleemde reserve gehaald. Hiervoor in de plaats is er een jaarlijks gelijkblijvend bedrag van € 1.135.000,= toegevoegd aan de exploitatie voor de dekking van de kapitaalslasten (R&A).

Actualisatie splitsingsberekening en krediet

Bij de vaststellen van de bouw en grondexploitatie wordt vanaf 2017 ook het krediet gesplitst.

Gevolg BBV voor dekking

Gemeentelijke bijdragen mogen vanwege de BBV niet meer aan een grondexploitatie en bouwexploitatie worden toegevoegd. Voor verwachte verliezen in de grondexploitatie is een voorziening grondexploitaties gevormd. En voor de bouwexploitatie is een bekleemde reserve gevormd.

Deze twee bedragen tezamen staan gelijk aan het 'BBV tekort' zoals dat conform BBV regelgeving is berekend. In 2018 is een tabel gemaakt van de vervallen dekking en de nieuwe dekking. Zie tabel 8.7. Door rentebijbeschrijvingen en door dotaties tussen bekleemde reserve en verliesvoorziening zijn de bekleemde reserve en de verliesvoorziening aan verandering onderhevig.

Tabel 8.7 vervallen dekking en nieuwe dekking van bouw en grondexploitatie in 2018

dekking van de kosten							vervallen dekking	nieuwe dekking
bijdrage concern							31,25	
archeologie							2,70	
bijdrage ISV-subsidie t.b.v. fietsenkelder + stadsmeijerrechten							5,05	
overige middelen (waren onderdeel van opbrengstwaarde grondexploitatie)							10,61	
rente VVZ							0,57	
rente bekleemde reserve							0,55	
bekleemde reserve MVA								25,48
voorziening grondexploitaties								25,25
totaal							50,73	50,73

Correctie tussen voorziening en bekleemde reserve

Met de boekwaarden van de verliesvoorziening en bekleemde reserve in acht nemend wordt op basis van de splitsingsberekening de totale dekking van de bouw en grondexploitatie alsmede de dekking van de bouwexploitatie en grondexploitatie afzonderlijk opnieuw opgebouwd. Dit gebeurt bij herzieningen en bij jaarafsluitingen. Tabel 8.8 geeft een overzicht van de dekking zoals dat bij de slotcalculatie per 31-12-2022 geldt. Deze tabel ligt ten grondslag aan de besluitpunten in het raadsbesluit.

Tabel 8.8 splitsing dekking over bouw en grondexploitatie

Dekking van de kosten	Totaal	Grondexploitatie	Bouwexploitatie
EFRO	8,86	8,86	
Opbrengstwaarde vastgoedontwikkeling grex	8,70	8,70	
Bijdrage Vindicat voor kelder en extra wensen	1,10	1,10	
Voorziening grondexploitaties	23,84	23,84	
Bijdrage REP incl. renteresultaat	35,17		35,17
Bijdrage NAM	68,00		68,00
Bijdrage st. Groninger Forum	5,55		5,55
Opbrengstwaarde panden NMzz	5,19		5,19
Bekleemde reserve MVA	44,29		44,29
Opbrengstwaarde Parkeergarage	65,63		65,63
Huuropbrengst Forum	22,51		22,51
	288,84	42,50	246,34

In de splitsingsberekening wordt de omvang van de benodigde voorziening grondexploitaties en de omvang van de benodigde bekleemde reserve opnieuw berekend. Om vrijval uit de gezamenlijk bouw- en grondexploitatie te voorkomen wordt bij elke herzieningen en bij de jaarafsluiting een berekend hoe hoog de verliesvoorziening moet zijn zodat de Verliesvoorziening exact even groot is als het tekort op de BBV grondexploitatie. Met een dotatie tussen de verliesvoorziening en de bekleemde reserve wordt de verliesvoorziening

daarop aangepast. Hiermee is voorkomen dat er dekking uit de bouw- en grondexploitatie weg is gelekt of dat er gemeentelijke dekking is toegevoegd.

8.3 Toelichting op activeren van Forum en parkeergarage

De overdrachtsommen zoals beschreven in paragraaf 4.2.4 en 4.2.5 zijn voor de parkeergarage bepaald op basis van opbrengstwaarde voor de parkeergarage en op basis van interne afspraken voor het Forumgebouw bij aanvang van het project. In de meerjarenprognose van het Parkeerbedrijf en in de verhuurexploitatie van het VGB wordt tot op heden uitgegaan van deze overdrachtsommen. Zie hoofdstuk 4 voor de aanpassingen op de overdrachtsommen.

Om aansluiting te vinden tussen de wettelijke voorschriften van de BBV en de binnen dit project gehanteerde overdrachtssommen wordt de volgende werkwijze gehanteerd:

- i. College en Raad hebben besloten gezien de nauwe verwevenheid tussen de parkeergarage en het Forumgebouw om het gebouw als één object te activeren en in afwijking van de financiële verordening het gebouw en voor een periode van 50 jaar annuïtair af te schrijven met een restwaarde van € 15 miljoen;
- ii. De kapitaalslasten (rente en afschrijvingen) worden verdeeld naar rato van de overdrachtssommen voor de parkeergarage respectievelijk Forumgebouw. De totale omvang van de te activeren kosten worden bepaald bij einde van de nazorgperiode. Op dat moment kan worden berekend welk deel van de kapitaalslasten niet gedekt wordt uit de overdrachtssommen. Dit deel van de kapitaalslasten wordt doorberekend naar de 'financiering gemeente Groningen MVA', dat bij het afsluiten van dit project als structureel bedrag in de gemeentelijke administratie aanwezig is;
- iii. Kosten voor nazorg die na datum van de 1^e activering worden gemaakt zullen op een later datum alsnog worden geactiveerd;
- iv. Het grootste deel van de kapitaalslasten wordt dus doorberekend naar het VGB en het parkeerbedrijf op een wijze dat dit past binnen de huidige exploitatieberekeningen die gebaseerd zijn op de overdrachtssommen genoemd in paragraaf 4.2.4 en 4.2.5;
- v. De annuïteit van de kapitaallasten varieert elk jaar, omdat deze elk jaar opnieuw wordt bepaald met de dan geldende interne rekenrente. Over het opvangen of afdragen van meer- of minderkosten door renteschommelingen tijdens de exploitatie zijn of worden afspraken gemaakt met concern;

Activeren in gecombineerd vastgoedobject

Per 1-1-2020 zijn de parkeergarage + het Forum geactiveerd. In de administratie is één gecombineerd vastgoedobject 'Forum + parkeergarage' gevormd. Er is een administratief complex geopend t.b.v. het 'gecombineerde' vastgoedobject Forum+ garage. Vanuit dit administratief complex worden vanaf 1-1-2020 de kapitaalslasten verdeeld naar vastgoedbedrijf en parkeerbedrijf. Deels worden de kapitaalslasten doorberekend naar de financiering gemeente Groningen (geruilde bekleemde reserve).

Verwerking in bouw- en grondexploitatie

Voor de staat P, slotcalculatie en nacalculatie van de bouw- en grondexploitatie heeft dit activeren gevolgen. Voor de te actualiseren B&Grex (staat P 1-1-20, 1-1-21 en 1-1-2022) betekende dit o.a. dat de *'boekwaarde van het Forum + parkeergarage minus de fictieve bekleemde reserve'* vanaf 1-1-2020 als boekwaarde voor de 'opbrengstwaarde' aan de B&Grex is toegerekend. Daarnaast wordt vanaf 1-1-2020 is geen rente meer over de boekwaarde van de parkeergarage en het Forum aan de B&Grex toegerekend.

Verloop van de te activeren boekwaarde

Omdat er na 1-1-2020 nog werd geïnvesteerd (nazorg) is de te activeren boekwaarde sinds dat moment gestegen. Zie tabel 8.9:

Tabel 8.9 De ontwikkeling van de te activeren boekwaarde

Te activeren	staat P	staat P	staat P	slotcalc
boekwaard F+G	31-12-19	31-12-20	31-12-21	31-12-22
prognose BEX	223.437.056	225.653.688	232.652.964	213.589.643
af subsidie	35.174.100-	35.174.100-	35.174.100-	35.174.100-
af NAM	68.000.000-	68.000.000-	68.000.000-	68.000.000-
af bijdrage GF	6.569.665-	6.569.665-	5.545.744-	5.545.744-
af panden NMzz	5.190.000-	5.190.000-	5.190.000-	5.190.000-
te activeren eindsituatie	108.503.291	110.719.923	118.743.120	99.679.799
nog niet uitgegeven	20.948.442-	17.082.561-	21.414.456-	-
te activeren	87.554.849	93.637.362	97.328.664	99.679.799

Verloop van de kapitaalslasten

Door het verloop van de te activeren boekwaarde en het wijzigen van de interne rekenrente waarmee de kapitaalslasten worden berekend krijgende de kapitaalslasten een wisselend beeld. Tabel 8.10 geeft een overzicht:

Tabel 8.10 De kapitaalslasten in aanvangsjaren

	2020	2021	2022	nacalculatie
boekwaarde	87.554.849	93.637.362	97.328.664	99.679.799
jaren	50	50	50	50
restwaarde	15.000.000-	15.000.000-	15.000.000-	15.000.000-
rente	1,90%	1,70%	1,50%	1,50%
kap. lasten	2.545.658	2.602.299	2.577.269	2.644.444

Verdeling van de kapitaalslasten

De kapitaalslasten worden conform uitgangspunten in de bouw- en grondexploitatie doorbelast naar het Parkeerbedrijf, het Vastgoedbedrijf en naar de daarvoor bestemde reserve (financiering gemeente Groningen MVA). Voor de kapitaalslasten zoals deze bij de nacalculatie zijn bepaald geldt het volgende schema:

Tabel 8.11 De verdeling van de kapitaalslasten bij oplevering

kapitaalslaten vastgoedobject Forum + garage vanaf 2023 als alles is uitgegeven			
<i>kapitaalslaten Forum + garage</i>		<i>gedekt door parkeerexploitatie (PB)</i>	
boekwaarde MVA	99.679.799	boekwaarde	65.631.998
rente	1,50%	rente	1,50%
afschrijfperiode	50	afschrijfperiode	50
restwaarde	15.000.000	restwaarde	-
annuïteit	2.644.444	annuïteit	1.875.217
		<i>gedekt door vastgoedexploitatie Forum (VGB)</i>	
		laatst vastgestelde Grex	22.510.843
		rente	1,50%
		afschrijfperiode	50
		restwaarde	15.000.000
		annuïteit	439.597
		<i>restant dekken uit bekleemde reserve MVA</i>	
		laatst vastgestelde Grex	11.536.958
		rente	1,50%
		afschrijfperiode	50
		restwaarde	-
		annuïteit	329.630
2.644.444		2.644.444	

8.4 Besluitvorming VRIJDAG

In december 2020 heeft de raad besloten van de incidentele vrijval bouwexploitatie Forum en uit financiering kapitaalslasten Forum vrijval aan te wenden voor de dekking van het project 'herontwikkeling st Jansstraat en herhuisvesting VRIJDAG'. Het betreft respectievelijk € 277.305,- en € 330.939,= jaarlijks (vanaf 2020). Deze bedragen worden bijgeschreven op een voor dit project te vormen bekleemde reserve. In de jaarrekening is geregeld dat deze bedragen kunnen worden toegeschreven aan de bekleemde reserve VRIJDAG.

8.5 Verkoop panden NMzz

Het vastgoed aan de Nieuwe Markt zuidzijde dat binnen de bouw- en grondexploitatie dat voor rekening en risico van de gemeente is her ontwikkeld, is bij afsluiten van het project in gebruik genomen en deels ook verkocht.

Het vastgoed is per 31-12-17 geactiveerd. Activatie heeft plaatsgevonden op basis van een taxatie van de marktwaarde (€ 5,19 miljoen). Op dit bedrag wordt niet afgeschreven omdat de werkelijke kosten hoger zijn dan de marktwaarde. De werkelijke kosten bedragen ca € 8,361 miljoen.

Na activering bleef dit vastgoed deel uitmaken van de ontwikkeling Grote Markt oostzijde. De jaarlijkse exploitatiekosten en opbrengsten zijn met de bouwexploitatie verrekend.

Het vastgoed is deels verkocht. Het financieel resultaat van de verkoop (meeropbrengst boven de getaxeerde waarde) is met de bouwexploitatie verrekend.²

² Een deel van het vastgoed NMzz is in december 2020 verkocht. De koper had tot 1 april 2021 de tijd de koop te annuleren. Het geld kwam daarom in het voorjaar van binnen. Conform BBV moest deze koop desondanks in 2020 worden ingeboekt. De opbrengst wordt in de MVA ingeboekt. De meeropbrengst boven de begrote waarde wordt als resultaat over 2020 genomen. Aan de raad is bij de jaarrekening voorgesteld dit resultaat toe te voegen aan de bekleemde reserve MVA Forum, zodat het na de slotcalculatie ter beschikking kan komen aan de herinrichting van de Grote Markt. Op basis hiervan wordt de meeropbrengst van € 470.000,= toegevoegd aan de bekleemde reserve MVA.

BIJLAGE

INTEGRALE SLOT- EN NACALCULATIE

INTEGRALE SLOT- EN NACALCULATIE

1 Projectbeschrijving

1.1 Oorspronkelijke projectdoelstellingen

De Grote Markt is in veel opzichten een bijzonder plein. Voor Stadgers en bezoekers is de Grote Markt onbetwist het hart van de stad. Ze zijn er trots op en de betrokkenheid is groot. Tegelijkertijd is er ook het gevoel dat er mogelijkheden onbenut blijven. Nadat de plannen voor de Noordwand van de Grote Markt op 21 januari 2001 via een referendum werden afgeschoten, wilde de gemeente de Grote Markt aanpakken op een manier waar de bevolking zich in kan vinden. Zo werd er een Grote Markt - Forum (denktank) in het leven geroepen om aan te geven in welke richting en binnen welke grenzen het gemeentebestuur de nieuwe plannen moet zoeken. Uitkomst daarvan was project Grote Markt oostzijde.

Het totale plan voor de oostzijde van de Grote Markt bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Herstel van de Grote Markt**
De Grote Markt krijgt de vorm en omvang terug van voor de Tweede Wereldoorlog. De gevels van de Oostwand is ongeveer 17 meter naar voren gekomen. Daardoor wordt het centrale plein gezelliger en intiemer. Aan de oostkant van de markt ontstond daardoor ruimte voor winkels en horeca. De nieuwe gebouwen hebben een stijl gekregen die past bij de omgeving.
- **Parkeren onder de grond**
De bestaande parkeergarage achter de Oostwand is gesloopt en onder de grond is een nieuwe parkeergarage gerealiseerd met ca. 380 parkeerplekken.
- **Nieuw plein achter de Oostwand**
De Naberpassage is gesloopt. Daardoor ontstond een nieuw plein: de Nieuwe Markt. Dit nieuwe sfeervolle stadsplein is verrijkt met terrassen (de achterkant van de Poelestraat) en omringd door bestaande historische bebouwing, zoals 't Feithhuis.
- **Forum Groningen**
Aan het nieuwe plein is Forum Groningen gerealiseerd. De bezoekers van dit gebouw zorgen zowel overdag als 's avonds voor een bruisende en gezellige Nieuwe Markt. Het Forum is een plek waar mensen elkaar tegenkomen. Het Forum biedt een samenhangend programma met tentoonstellingen, lezingen, films, debatten etc. aan.
- **Nieuwe straatjes**
Tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt is een verbindingsstraat een nieuwe straat gerealiseerd, de Naberstraat. De breedte van deze straat komt overeen met die van de Waagstraat. Ook tussen het Forum en de achterzijde van de Poelestraat is een nieuwe straat gekomen.

1.2 Het plangebied en grondgebruik

Het plangebied is weergegeven op onderstaande plankaart. Het plangebied is 18.425 m² groot.

Alle opstalontwikkelingen liggen binnen het plangebied. Het complete openbare gebied binnen de plangrens is vernieuwd. Op enkele plaatsen buiten de plangrens vinden noodzakelijk aanpassingen aan het openbaar gebied plaats.

Het nieuwe plein rondom Forum Groningen is circa 4.500 m² groot. Daarnaast is de Schoolstraat met circa 950 m² heringericht en de strook direct voor de nieuwe Oostwand

van circa 600 m² heringericht. Op de overige delen van het plan gebied (ca. 12.375 m²) bleef bestaande bebouwing gehandhaafd of verrees nieuwe bebouwing.

Figuur 1 plankaart



1.3 Projectomschrijving

Forum Groningen, parkeergarage en de Nieuwe Markt

Kern van het project vormde de bouw van Forum Groningen, de parkeergarage en de fietsenstalling. Het Forum is een gebouw van circa 17.000 vierkante meter b.v.o., met een maximale hoogte van 45 meter. Onder de grond is een parkeergarage gerealiseerd in 4 niveaus met circa 380 parkeerplaatsen. Op niveau -1 is tevens een fietsenstalling gekomen voor circa 1.250 fietsen. Dit gedeelte is gelegen onder de Nieuwe Markt.

De Nieuwe Markt (het plein waarop het Groninger Forum is gesitueerd) is een hoogwaardige uitbreiding van de openbare ruimte van de stad. Het plein fungeert vooral als voorruimte voor het Forum.

Nieuwe Markt zuidzijde

Tussen het Forum en de achterkant van de Poelestraat is een nieuwe doorgaande route gecreëerd die aan de zuidzijde wordt begrensd door kleinschalige bebouwing. Daarmee oriënteren de functies van de Poelestraat zich ook op dit gebied en is een aantrekkelijk nieuw verblijfsgebied ontstaan. De invulling van de nieuwe bebouwing bestaat uit slanke hoge gebouwen met een hoge begane grond met mogelijkheden voor horeca- en detailhandelsvoorzieningen op de begane grond en woningen daarboven. Het plan bood de mogelijkheid voor een verscheidenheid aan stedelijke functies die zich maximaal oriënteren op de openbare ruimte. Inmiddels is het merendeel van deze panden opgeleverd en in gebruik genomen, o.a. door Vapiano.

De nieuwe Oostwand en nieuwbouw Vindicat

De nieuwe Oostwand van de Grote Markt is teruggelegd op de vooroorlogse rooilijn, dat wil zeggen 17 meter naar voren. De bestaande bebouwing werd verworven en gesloopt.

De nieuwe bebouwing biedt, naast huisvesting van Vindicat (studentensociëteit), ruimte voor het Market Hotel (120 kamers) en Merckt (horeca + 18 appartementen). De hoogte is circa 23 meter en de bebouwing bestaat uit 5 bouwlagen. In de nieuwe wand is een verbinding gemaakt tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt.

2 Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

Bij de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie had uw raad € 274.785.500,= krediet verstrekt. Bij de besluitvorming over het project 'Herontwikkeling st. Jansstraat / herhuisvesting VRIJDAG' heeft u raad het krediet verlaagd met € 8.900.000,=. Daarmee is door uw raad in totaal € 265.885.500,= aan krediet verstrekt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de momenten waarop uw raad dit krediet beschikbaar heeft 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,=
27-05-2020	€ 1.103.000,= +
totaal:	€ 274.785.500,=
16-12-2020	€ -/- 8.900.000,= + (herontwikkeling locatie st Jansstraat / herhuisvesting VRIJDAG)
totaal:	€ 265.885.500,=

Bij besluitvorming over de slotcalculatie en nacalculatie vragen wij uw raad het krediet te verlagen. Het gaat om een verlaging van het krediet met € 9.779.700,= naar totaal € 256.087.800,= gelijk aan de totale kosten prijspeil 31-12-2022. Wij vragen uw raad tevens de dekking vast te stellen. Vrijval in de dekking ontstaat onder de post 'financiering gemeente Groningen MVA'. De totale dekking omvat na dit besluit de volgende posten:

Beschikbare en benodigde dekking	Totaal beschikbaar	Benodigd grondexploitatie	Benodigd Bouwexploitatie	Saldo
EFRO	8,86	8,86		
Opbrengstwaarde vastgoedontwikkeling grex	8,70	8,70		
Bijdrage Vindicat voor kelder en extra wensen	1,10	1,10		
Voorziening grondexploitaties	23,84	23,84		
Bijdrage REP incl. renteresultaat	35,17		35,17	
Bijdrage NAM	68,00		68,00	
Bijdrage st. Groninger Forum	5,55		5,55	
Opbrengstwaarde panden NMzz	5,19		5,19	
Beklemd reserve MVA	44,29		11,54	32,75
Opbrengstwaarde Parkeergarage	65,63		65,63	
Huuropbrengst Forum	22,51		22,51	
	288,84	42,50	213,59	32,75

3 Tijdsplanning krediet

De eerste bouw- en grondexploitatie is door uw raad vastgesteld in 2010. De bouw van het Forum is in 2012 van start gegaan. De belangrijkste vertraging die heeft plaatsgevonden houdt verband met het aardbevingsbestendig bouwen. De gemeente heeft het project toen stilgelegd, omdat het oorspronkelijk ontwerp niet aan de destijds geïntroduceerde criteria voor aardbevingsbestendig bouwen voldeed. Het Forum en de parkeergarage zijn eind 2019 in gebruik genomen. Vanaf dat moment vinden afrondende werkzaamheden plaats. Voor het Forum en de parkeergarage is toen de nazorgfase van start gegaan. Voorjaar 2022 is het laatste deel van de subsidie ontvangen. Daarmee kan het project worden eindgecalculeerd.

4 Aanbestedingsprocedure

Het project kent vele deelprojecten en omvat vele aanbestedingen. Voor alle aanbestedingen geldt dat ze binnen de wettelijke eisen en conform de richtlijnen van de gemeente Groningen zijn aanbesteed. Hieronder volgt een (niet compleet) overzicht:

Bouwprojecten in opdracht van de gemeente

- Het Forum, de parkeergarage en de fietsenstalling zijn in 2012 als één integraal project in de markt gezet. Dit omdat de verschillende deelprojecten bouwtechnisch onlosmakelijk met elkaar verbonden waren. Ook een deel van de sloop van bestaande bebouwing is met deze gebouwen mee aanbesteedt. De inschrijving van de BAM kwam in de aanbesteding als beste naar voren. De gemeente heeft het deelproject op basis hiervan aan de BAM gegund. De gemeente heeft dit deelproject tijdelijk stilgelegd, omdat het toenmalige ontwerp niet voldeed aan de op dat moment geïntroduceerde richtlijnen voor aardbevingsbestendig bouwen. De meerwerkopgave die hieruit voort vloeide is prijstechnisch en juridisch getoetst;
- De gemeente was ook opdrachtgever van de inrichting van het Forum. De inrichting van het Forum is separaat van het gebouw en in onderdelen aanbesteed. De vaste inrichting is voor een groot deel aan Harryvan gegund;
- De gemeente was ook opdrachtgever voor de bouw van Vindicat. Dit deelproject is gegund aan Jurriëns/Jorritsma Bouw.
- De gemeente was ook opdrachtgever van de herontwikkeling en vernieuwbouw van een viertal gebouwen aan de Nieuwe Markt NMzz. Dit deelproject is gegund aan BAM.
- De herinrichting van de Nieuwe Markt is gegund aan Avitec.

Selectie van projectontwikkelaars

VolkerWessels Vastgoed heeft voor rekening en risico het hotel gerealiseerd. NWPO heeft voor rekening en risico Merckt gerealiseerd. Voor beide locaties was de gemeente eigenaar

van de grond. Beide ontwikkelaars zijn in concurrentie geselecteerd op basis van een prijsvraagselectie, waarin de kwaliteit van het plan als belangrijkste criterium heeft gegolden. Bij de aanbesteding van Merckt heeft ook de grondprijs meegewogen bij de keuze.

Selectie van ontwerpende partijen en adviseurs

- De gemeente heeft de architect van het Forum geselecteerd op basis van een prijsvraag. Op basis van de prijsvraag is het maken van een ontwerp voor het Forum gegund aan NL Architects. De overige inzenders waren Eric van Egeraat, Neutelings Riedijk Architecten, UNstudio en Zaha Hadid Architects, Wiel Arets Architects, Foreign Office Architects;
- De inrichting is in opdracht van de gemeente gegund aan DeMunnikDeJong-Steinhauser;
- Het maken van een ontwerp voor Vindicat is gegund aan De Zwarte Hond.

5 Moment van gereedkomen, ingebruikname en oplevering

De belangrijkste deelontwikkelingen zijn inmiddels opgeleverd en ingebruikgenomen. De laatste nazorgwerkzaamheden vinden nog plaats. We gaan kort in op de vijf belangrijkste deelontwikkelingen:

1. Het Forum en de parkeergarage zijn eind 2019 in gebruik genomen. De bouwwerkzaamheden waren toen grotendeels voltooid. Wel was er nog sprake van een periode van nazorg die mede door vertragingen door corona tot in 2022 door duurt.
2. De bouw van Vindicat is in 2015 afgerond.
3. De door de gemeente herontwikkelde commerciële vastgoed en woningen aan de Nieuwe Markt zuidzijde zijn 2018 opgeleverd;
4. De inrichting van het plein wordt naar verwachting in 2022 definitief afgerond;
5. Het Hotel is in 2021 opgeleverd en in gebruik genomen en Merckt is in 2022 opgeleverd en in gebruik genomen.

6 Totale definitieve kosten

De onderstaande tabel bevat een overzicht van kosten en opbrengsten op eindwaarde per 31-12-2022. Eventuele nazorgkosten na deze datum zijn in het overzicht opgenomen. Voor een toelichting op de kosten en opbrengsten zie hoofdstuk 4 en 5 van de bijlage bij het raadsbesluit.

code	Omschrijving	boekwaarde per 31-dec-21 (A)		begroting vervolg (B)	begroting (C)	totaal eindwaarde van grex (A+B+C)
A. KOSTEN:						
A1	Bodemonderzoek en archeologie	2.630.100		0	0	2.630.100
B1	Verwerving en schadeloosstellingen	53.385.400		603.100	0	53.988.500
C1	Sloopwerken	1.905.900		0	0	1.905.900
E1	Bouwrijp maken	5.046.500		0	0	5.046.500
F1	Woonrijp maken	1.592.700		1.531.600	0	3.124.300
G1	Overig	0		0	0	0
I1	Inrichting Forum	10.670.900		0	0	10.670.900
K1	Planontwikkelingskosten	21.929.400		584.800	0	22.514.200
K1	Vorbereiding en toezicht	2.171.600		0	0	2.171.600
K1	Tijdelijke exploitatie gebouwen	-335.900		-293.000	0	-628.900
O1	Algemene reserve en Nazorg	0		0	0	0
P1	Forum, fietsenstalling, parkeergarage	145.774.500		1.399.000	0	147.173.500
	rente	7.672.800		-181.400	0	7.491.000
Totaal A		252.443.900		3.644.100	0	256.088.000
B. BIJDAGEN						
1	Rijksbijdragen REP	35.174.100		0	0	35.174.100
2	Europese subsidie EFRO	8.858.200		0	0	8.858.200
3	Opbrengstwaarde Forum	243.900		22.266.900	0	22.510.800
4	Financiering gemeente Groningen	55.310.400		362.600	0	68.128.948
5	ISV Archeologie	0		0	0	0
6	Bijdrage NAM aardbevingsbestendig bouwen	68.000.000		0	0	68.000.000
7	Bijdrage concern	0		0	0	0
Totaal B		167.586.600		22.629.500	0	202.672.048
C. OPBRENGSTEN						
1	Grondopbrengsten en verkoop vastgoed	13.890.000		0	0	13.890.000
2	Overige opbrengsten	6.642.300				6.642.300
3	Afroming BD inzake BCF	0		0	0	0
4	Opbrengstwaarde Parkeergarage	65.632.000		0	0	65.632.000
Totaal C		86.164.300		0	0	86.164.300
Saldo A - B - C		-1.307.000		-18.985.400	0	-32.748.000

7 Verschillenanalyse ten opzichte van laatst vastgestelde B&Grex

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillen met de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie. Voor een toelichting op de verschillen zie hoofdstuk 5.3. van bijlage 1 bij het raadsbesluit.

Verschillen in begroting t.o.v. bouw- en grondexploitatie 2019				
		Nadelig	Voordelig	Saldo
1. Lagere bijdrage Forum voor Inrichting	€	-1,02	1. Lagere uitgaven B&Grex aan inrichting	€ 1,08
2. Hogere dan geraamde planontwikkelingskosten en kosten voorbereiding en toezicht	€	-0,83		
3. Woonrijp hoger dan geraamd 2019	€	-1,08		
4. Opbrengstwaarde parkeergarage lager i.v.m. minder bruikbare parkeerplekken	€	-0,20		
		5. Nazorgkosten Forum lager dan geraamd in 2019	€	0,31
		6. Vrijval op oorspronkelijk gereserveerde middelen voor nadeelcompensatie en schadeloosstellingen	€	5,62
		7. Vrijval op oorspronkelijk gereserveerde middelen bodemsanering, archeologie, sloopwerken en tijdelijke exploitatie	€	1,17
		8. Rentevoordeel en rente op bekleemde reserve en verliesvoorziening	€	2,30
9. Toevoegen vrijval aan algemene reserve	€	-7,33		
		10. Vrijval algemene reserve B&Grex bij eindcalculatie	€	32,75
	€	-10,46	€ 43,21	€ 32,75

8 Nacalculatie plankosten

De planontwikkelingskosten inclusief kosten voor voorbereiding en toezicht inclusief nazorgperiode tot 31-12-2022 worden geraamd op € 24,7 miljoen. Dit bedrag betreft op hoofdlijnen de door de gemeentelijke gemaakte kosten voor het projectmanagement, communicatie, stedenbouw, civieltechnisch ontwerp, aansturing en controle op uitvoering, projectcontrol, risicomanagement, financiële administratie, subsidieverantwoording, bestemmingsplanprocedures, vastgoedontwikkeling en kosten voor het infocentrum.

Deze kosten betreffen nog niet de ontwerp en begeleidingskosten van de verschillende bouwprojecten zoals architectenkosten, kosten constructeur, installatieadviseurs, bouwprojectmanagers en andere deskundigen.

9 Fiscale aspecten

De BTW van het project is compensabel of verrekenbaar.

10 Bepaling resultaat

De bouw- en grondexploitatie kent een positief eindresultaat van € 32,75 miljoen op de totaal per 31-12-2022 beschikbare dekking van € 288,84 miljoen. Het financieel eindresultaat pakt daarmee € 32,75 miljoen gunstiger uit ten opzichte van de oorspronkelijk door uw raad in 2010 vastgestelde bouw- en grondexploitatie.

Met het noemen van dit projectresultaat kijken wij terug naar het gehele verloop van het project. Twaalf jaar geleden in 2010 heeft uw raad de eerste bouw- en grondexploitatie vastgesteld. Deze eerste bouw- en grondexploitatie vormt het formele startpunt van het

project, waarin de raad de financiële kaders heeft bepaald. De raad heeft destijds ingestemd met een financieel sluitende projectbegroting met een maximale gemeentelijke bijdrage.

Met het vaststellen van de eerste bouw- en grondexploitatie in 2010 heeft de raad onder andere ingestemd met een maximale bijdrage uit gemeentelijke middelen. Een bijdrage die nodig was om het project financieel haalbaar te maken. Uw raad heeft destijds onder andere ingestemd met een maximale bijdrage uit algemene middelen van € 31,25 miljoen. Sinds 2010 is het niet nodig geweest aanvullende gemeentelijke middelen beschikbaar te stellen. Ook hebben er sinds 2010 geen “winstnemingen” plaatsgevonden. Bij tussentijdse actualisaties heeft uw raad consequent alle beschikbare dekkingsmiddelen in het project gelaten, ook al wisten we al enkele jaren dat we op een positief projectresultaat aan het afkoersen waren.

Daarmee is het hierboven genoemde projectresultaat het resultaat ten opzichte van de eerst vastgestelde bouw- en grondexploitatie.¹

11 Administratieve afhandeling

Na besluitvorming door de raad worden de besluitpunten administratief verwerkt.

¹ Door gewijzigde BBV-regelgeving hebben we het project moeten splitsen in een bouwexploitatie en grondexploitatie. Daarnaast heeft er een ruiling van incidentele gemeentelijke middelen voor structurele gemeentelijke middelen plaatsgevonden. En tot slot is het vastgoed binnen het project al een aantal jaren geactiveerd. Door deze drie ontwikkelingen is een complexe administratie en complexe besluitvorming ontstaan. Omdat we hechten aan een transparantie communicatie over de financiële ontwikkelingen binnen het project hebben we de administratie zo ingericht dat terugblik naar de oorspronkelijke financiële uitgangspunten uit 2010 nog tot de mogelijkheden behoort. Voor een toelichting op werkwijze die hierbij is gehanteerd, zie hoofdstuk 5 en hoofdstuk 8 van bijlage 1 bij het raadsbesluit.