



Afdeling BA/ Engels
Onderwerp Financiën Grote Markt Oostzijde/Forum

Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

Wij zijn met het openbaar vervoer
bereikbaar, buslijnen 1, 2, 3, 5, 6,
11, 13, 16

Informatie over vertrektijden krijgt
u via 0900-92 92

In uw antwoord graag datum en
kenmerk vermelden.

Telefoon (050) 367 7773 Bijlage(n)

Ons kenmerk BD 11.2503545

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.groningen.nl

Datum **12 JAN 2011** Uw brief van

Uw kenmerk

Website
www.groningen.nl

Geachte mevrouw/heer,

In onze brief over het besluit van het college van Gedeputeerde Staten (BD10.2485518) hebben wij uw raad toegezegd de kosten van verdere vertraging in de uitvoering van de plannen voor Grote Markt Oostzijde / Groninger Forum op een rij te zullen zetten. Deze toezegging is nogmaals gedaan in de raadsvergadering van 15 december jl.

Hierbij treft u een overzicht van de gemaakte kosten tot dusver en een globale indicatie van de verdragingskosten in miljoenen euro's.

Samenvatting gemaakte kosten tot dusver:

1. Uitgaven	ca. 50,5
2. Verplichtingen	ca. 17,0
3. Claims	ca. 2,6 +
Totaal	ca. 70
Opbrengst verkoop onroerend goed	ca. 20-30 -
Af te boeken bedrag	ca. 40-50

Deze inschatting is als volgt opgebouwd:

1. Uitgaven (stand 31-12-2010, in miljoenen euro's)

Sinds januari 2002 gemaakte plankosten (voorbereiding en planontwikkeling incl. verplaatsingen en verleggen kabels en leidingen)	18,5
Kosten organisatie Groninger Forum (2007-2010)	2,7
Verwerving Camerabioscoop en verbouw ForumImages (Hereplein 73)	5,0
Voorinvestering inrichting/inventaris ForumImages	2,0
Nieuwbouw Werkmanschool ten behoeve van verplaatsing	0,5



Vorbereiding sloop Oostwand	0,5
Vorbereiding Infocentrum Grote Markt	0,4
Archeologie Oostwand	0,6
Verwervingen plangebied Grote Markt Oostzijde incl. Poelestraat	20,3
Totaal uitgegeven	50,5

2. Verplichtingen

Naast deze uitgaven zijn er verplichtingen aangaan om het overige benodigde onroerend goed in het plangebied te verwerven. Deze afspraken tellen op tot circa 15 miljoen. Daarnaast is in december 2010 de begroting van de kosten organisatie Groninger Forum voor 2011 goedgekeurd, ter grootte van 2,0 miljoen euro.

3. Claims

Van een aantal partijen waar we contracten mee zijn aangegaan (zoals Volker Wessels Vastgoed en Vindicat) en ondernemers die hun bedrijf hebben of moeten verplaatsen kunnen we claims verwachten in de orde van grootte van circa 2,6 miljoen euro.

Vertragingskosten.

In de berekening van de kosten van de vertraging in het project Grote Markt Oostzijde zijn twee factoren - inflatie en rente - van grote invloed. Onder inflatie verstaan we prijsstijgingen van de investerings- en bouwkosten. Voor de berekening van de vertragingskosten moeten de totale kosten worden opgedeeld in het bouwproject waarvoor de gemeente opdrachtgever is (circa 110 miljoen euro, bestaande uit de parkeergarage, Forum en fietskelder) en een gedeelte waar de gemeente een grondexploitatie voert (circa 80 miljoen euro, bestaande uit de investeringen in de openbare ruimte, de grondverkoop, verhuizingen enz.). De totale investering bedraagt 190 miljoen euro. Dit is gebaseerd op het door uw raad vastgestelde huidige Programma van Eisen, het definitief ontwerp (DO), de tijdsplanning en de bijbehorende kostenbegroting.

Ieder jaar stijgen de investerings- en bouwkosten met circa 4,5 miljoen euro (prijsinflatie over 110 miljoen euro, periode 2010 tot en met 2016). Vertraging van de planning heeft dan ook onmiddellijk effect. Als we niet kunnen starten met de sloopwerkzaamheden aan de Oostwand en in het plangebied schuift de hele planning op. Dat is dus een rechtstreeks effect van de vertraging van de planning. De totale kosten van het project bedraagt circa 190 miljoen euro. De gemiddelde boekwaarde in de bouwperiode 2010-2016



bedraagt circa 50 miljoen euro. De rentekosten over de gemiddelde boekwaarde bedragen circa 1,5 miljoen per jaar. De totale vertragingskosten tellen daarmee op tot circa 6,0 miljoen euro per jaar.

De kosten als het project wordt stopgezet.

De afgelopen week is in de publiciteit gebracht dat het beëindigen van het project de gemeente direct confronteert met een financiële schade van circa 45 miljoen euro.

Deze eerste inschatting is gebaseerd op de hierboven in de samenvatting gepresenteerde optelsom van de gemaakte kosten (50,5 miljoen euro), de aangegane verplichtingen (circa 17,0 miljoen euro) en de claims die we kunnen verwachten van een aantal partijen waar we contracten mee zijn aangegaan (zoals Volker Wessels Vastgoed en Vindicat) en ondernemers die hun bedrijf hebben of moeten verplaatsen (circa 2,6 miljoen euro).

In totaal zijn de kosten daarmee ruim 70 miljoen euro. Naar we nu inschatten kunnen we circa 20 tot 30 miljoen euro terugverdienen met de verkoop van het aangekochte onroerend goed. Resteert een per direct af te boeken bedrag van circa 40 tot 50 miljoen euro.

Directe gevolgschade.

De partners in het Groninger Forum hebben tot dusver 0,3 miljoen euro geïnvesteerd in de voorbereidingen. Afkoop en herstel van de oude situatie van voor de samenwerking kost circa 2,5 miljoen euro. De afkoop van de verplichtingen, lopende activiteiten en contracten van de medewerkers van het Groninger Forum wordt geschat op circa 1,0 tot 2,0 miljoen euro en aan de Gasunie en Gasterra zal 0,2 miljoen euro moeten worden terugbetaald. In totaal circa 4,0 tot 5,0 miljoen.

Indirecte gevolgschade.

De indirecte schade is groot. De vernieuwing van de Grote Markt en versterking van het stadshart is het komende decennium uit beeld. We weten inmiddels dat het tot tien jaar kan duren om samen met de stad een plan van de grond af op te bouwen dat interessant genoeg is voor marktpartijen. Maar er is meer:

- Uit onderzoek in andere grote steden blijkt dat nieuwe projecten binnensteden nieuwe impulsen geven. Ook in Groningen willen we de aantrekkingskracht van de binnenstad behouden en versterken. Het is de verwachting dat zonder nieuwe impulsen de bezoekersaantallen aan de binnenstad af zullen nemen. Perspectief op een nieuw plan voor zowel de Oost- en Noordzijde van de Grote Markt is er niet.



- Extra bezoekers aan de binnenstad, bestedingen en directe en indirecte werkgelegenheidseffecten blijven uit. Het gaat globaal om 452.500 tot 869.500 bezoekers aan de binnenstad; 4,7 tot 15,8 miljoen jaarlijks terugkerende bestedingen in de binnenstad; 610 tot 1.050 arbeidsjaren tijdens de bouw en een structureel werkgelegenheidseffect van 37 tot 162 arbeidsjaren in de binnenstad.
- Met de gebiedsontwikkeling Grote Markt Oostzijde en de bouw van het Groninger Forum willen we de culturele en toeristische identiteit van onze stad versterken. Naast het Groninger Museum moet het Groninger Forum de tweede grote attractie in onze binnenstad worden. Dat maakt een bezoek aan Groningen, inclusief een overnachting de moeite waard. Deze extra impuls voor het (verblijfs)toerisme blijft nu uit.
- De Rijksuniversiteit heeft serieuze belangstelling om het pand van de Openbare Bibliotheek aan de Oude Boteringestraat te betrekken. De vraag om ruimte te bieden aan de groeiende studentenpopulatie in de binnenstad confronteert de RUG met hoge investeringen voor huur en nieuwbouw elders in de stad of het instellen van meer numerus fixi voor populaire studierichtingen. Afhankelijk van de uiteindelijk invulling van de vrijkomende ruimte aan de Oude Boteringestraat zijn hier nog eens 20 tot 145 arbeidsjaren mee gemoeid.
- De Openbare Bibliotheek ziet zich op korte termijn geplaatst voor hoge kosten om het bestaande pand en de huidige formule te vernieuwen. De huidige economische omstandigheden maken dat nagenoeg onmogelijk. Er is geen financiële ruimte om het niveau van deze openbare voorziening op een andere manier naar een hoger niveau te tillen.
- Marktpartijen, ontwikkelaars en beleggers zullen zich richten op andere binnensteden. Dit effect is substantieel. Na het stopzetten van de plannen voor de Noordzijde van de Grote Markt is er ruim tien jaar niet meer geïnvesteerd in de beide stille zijdes van de markt. Inmiddels hebben de plannen voor de Oostwand geleid tot vergaande besprekingen met diverse commerciële partijen voor de Oostwand. Deze zijn volledig afhankelijk van de realisatie van de parkeergarage en het Forum. Daarnaast zijn er nieuwe initiatieven van V&D (uitbreiding) en de Bijenkorf (mogelijke nieuwbouw) die mede gebaseerd zijn op de verwachting dat er geïnvesteerd wordt in de Oostwand en dat er een nieuwe, grotere parkeergarage wordt gebouwd achter de Oostwand.



- Ondernemers in de Poelestraat krijgen niet de mogelijkheid om hun panden uit te breiden en te voorzien van een nieuwe, tweede voorzijde aan de straat die zou ontstaan tussen het Forum en hun panden.

Zoals toegezegd zullen wij uw raad de komende weken op de hoogte houden van de actuele ontwikkelingen rondom het project Grote Markt Oostzijde.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,