

Onderwerp **Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum**

Steller/telnr. Karsens/Dijkhuis/ 8297 Bijlagen 6

Classificatie	Openbaar, maar bijlagen geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)		
Portefeuillehouder	De Rook	Raadscommissie	R&W, 3-4-2019
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand	Jaar	
	LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA		

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum vast te stellen en de totale kosten van het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum te bepalen op € 273.682.500,= miljoen;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdrage REP-subsidie inclusief renteresultaat € 35,17 miljoen;
 - b. opbrengstwaarde panden NMzz € 5,19 miljoen;
 - c. bijdrage EFRO-subsidie € 8,86 miljoen;
 - d. opbrengstwaarde vastgoedontwikkeling grondexploitatie € 8,70 miljoen;
 - e. opbrengstwaarde parkeergarage € 65,83 miljoen;
 - f. huuropbrengst Groninger Forum € 23,53 miljoen;
 - g. bijdrage Vindicat voor kelder en extra wensen € 1,10 miljoen;
 - h. bijdrage van € 68,0 miljoen van NAM;
 - i. bijdrage stichting Groninger Forum € 6,57 miljoen;
 - j. voorziening grondexploitaties € 22,69 miljoen;
 - k. bekleemde reserve MVA € 28,04 miljoen.

Met het vaststellen van bovengenoemd dekkingsoverzicht besluit uw raad aan de huidige bekleemde reserve MVA (Grote Markt Forum c.a.) € 2.852.147,= toe te voegen (€ 2.792.663,= prijspeil 1-1-2018) ten laste van de huidige voorziening grondexploitaties (Grote Markt Oostwand).
- III. een aanvullend uitvoeringkrediet van € 3.543.000,= voor het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum beschikbaar te stellen. Met het onder dit besluitpunt genoemde aanvullende krediet komt het totale krediet op € 273.682.500,=;
- IV. de BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand vast te stellen op een totale omvang van € 41.345.533,=. Deze grondexploitatie te dekken uit:
 - c. bijdrage EFRO-subsidie € 8,86 miljoen;
 - d. opbrengstwaarde vastgoedontwikkeling grondexploitatie € 8,70 miljoen;
 - g. bijdrage Vindicat voor kelder en extra wensen € 1,10 miljoen;
 - j. voorziening grondexploitaties € 22,69 miljoen.

Het tekort van de BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand vast te stellen op -€ 22.690.799,= (peildatum 1-1-2018) en deze te dekken uit de voorziening grondexploitaties. Deze voorziening grondexploitaties is samengesteld uit de eigen middelen zoals deze bij de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie nog als dekking waren opgevoerd.
- V. de BBV bouwexploitatie Grote Markt Forum c.a. vast te stellen op een totale omvang van € 232.337.056,=. Deze BBV bouwexploitatie te dekken uit:
 - a. bijdrage REP-subsidie inclusief renteresultaat € 35,17 miljoen ;
 - b. opbrengstwaarde panden NMzz € 5,19 miljoen;
 - e. opbrengstwaarde parkeergarage € 65,83 miljoen;
 - f. huuropbrengst Forum € 23,53 miljoen;
 - h. bijdrage van € 68,0 miljoen van NAM;
 - i. bijdrage stichting Groninger Forum € 6,57 miljoen;
 - k. bekleemde reserve MVA € 28,04 miljoen.

B&W-besluit d.d.: 12-03-2019

- VI. het onder besluitpunt III beschikbaar gesteld totaalkrediet voor het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum van € 273.682.500,= te splitsen in € 232.337.056,= krediet voor de bouwexploitatie en € 41.345.533,= krediet voor de grondexploitatie;
- VII. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlagen conform artikel 25, lid 3 Gemeentewet;
- VIII. de gemeentebegroting 2019 na vaststelling door de raad op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

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

Het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum is inmiddels ruim 17 jaar onderweg sinds de eerste planvorming. Er is nog ca. 1 jaar te gaan voordat het totale project technisch afgerond is. In deze nota wordt in het kort de stand van project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum per deelgebied beschreven. Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden:

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

Er wordt gestreefd naar de realisatie van de belangrijkste projectonderdelen eind 2019. De financieel-administratieve afsluiting van het project wordt niet eerder dan 2020/2021 verwacht. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- Inrichting Groninger Forum, 2019;
- Oplevering Groninger Forum, garage en fietsenstalling, eind 2019;
- Bouw Nieuwe Markt zuidzijde, ontwikkelingen derden in 2019 en 2020;
- Inrichting Nieuwe Markt e.a., gefaseerd 2019;
- Oplevering nieuwe Oostwand Merckt rond de zomer 2019 en WestCord Hotel tweede kwartaal 2020;
- Eindafrekening aannemers en leveranciers, eindafrekening REP subsidie, afhandeling nadeelcompensatie, 2020
- Nazorg 2020-2021.

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

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

Aanleiding en doel

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

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

Met de motie 'Economische effecten Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum' van 23 juni 2010 verzocht u ons uw raad periodiek te informeren over de economische gevolgen van de ontwikkeling Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum. Zoals toegezegd, gaan wij in dit raadsvoorstel nader in op de effecten van de

investerings en geven daarmee uitvoering aan de motie. Dit is verwerkt onder de paragraaf 'Economisch belang van de komst van het Groninger Forum'.

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

Kader

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

Gebiedsontwikkeling in de Groningse binnenstad leidt aantoonbaar tot concrete initiatieven, indirecte effecten, nieuwe investeringen, tijdelijke en structurele werkgelegenheid, winkelomzetten en vastgoedwaarde. De gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum boort in Groningen nieuwe markten en initiatieven aan. Publieke investeringen leiden zonder twijfel tot de versterking van de draagkracht van de betrokken partners. De bibliotheek verstevigt zijn fundament, de art-house bioscoop krijgt er filmzalen bij, er wordt een nieuwe markt voor congressen aangeboden en toeristen - waaronder museumbezoekers - verlengen hun verblijf in stad en regio.

Tegelijkertijd krijgt de binnenstad van Groningen een creatieve impuls, wordt het verblijfsklimaat in de binnenstad aantrekkelijker met een derde plein, meer terrassen en nieuwe horeca en winkels. Commerciële partijen worden uitgedaagd om extra vloeroppervlak in te vullen met een complementair en concurrerend aanbod. Die opwaartse beweging is van cruciaal belang voor de ontwikkeling van de binnenstad van Groningen. Stilstand is achteruitgang.

Stand van zaken

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

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

Per deelgebied behandelen we de stand van zaken en lichten we de voortgang gedurende de afgelopen jaar toe. Het project manifesteert zich steeds nadrukkelijker nu ook de bouw aan de Oostwand is gestart. Wij zijn zeer tevreden over de geboekte voortgang van het afgelopen periode.

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

a. Bouw Groninger Forum, Garage en Fietsenstalling

Begin februari 2018 is het hoogste punt bereikt bij de bouw van het Groninger Forum. Daarna is gestart met eerst het wind- en waterdicht maken van de gevel en daarna het aanbrengen van de natuursteenbeplating. De natuursteenbeplating was rond de zomer van 2018 aangebracht, waarna de aannemer kon starten met het afbreken van de gevelsteigers. Tegelijkertijd startte de aannemer met de afbouwwerkzaamheden in het gebouw. Daarbij valt te denken aan het plaatsen van binnenwanden, montage van kozijnen/ deuren, stukadoren van wanden, afmonteren van installaties en roltrappen, etc. Eind 2018 is met aannemer BAM overeengekomen dat zij niet alleen het casco, maar ook de vaste inrichting voor het Groninger Forum opleveren. Volgens planning opent het Groninger Forum haar deuren voor het publiek in november 2019.

b. Inrichting Nieuwe Markt

Het ontwerp voor de Nieuwe Markt is het afgelopen jaar uitgewerkt naar een bestek voor de uitvoering. Eind 2018 is de aanbestedingsprocedure voor aannemer doorlopen. De opdracht wordt gegund aan aannemer Hoornstra uit Nieuw Buinen. De uitvoeringswerkzaamheden voor de Nieuwe Markt starten april 2019 bij 't Feithhuis en worden uitgevoerd van west naar oost (van Grote Markt naar Schoolstraat). Als alles volgens planning verloopt dan zijn de werkzaamheden voor de bouwvak van 2019 gevorderd tot de Schoolstraat. In juli 2019 vervangt Enexis de gasleidingen in de Schoolstraat. Medio 2019 zijn volgens planning de bestratingswerkzaamheden gereed.

2. Nieuwe Oostwand

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

Voor het hoekpand Grote Markt/Poelestraat is medio 2016 een ontwikkelcompetitie uitgeschreven. Het plan Merckt van ontwikkelaar Mensenborgh kwam daarbij als winnaar uit de bus. Powerhouse Company maakte het ontwerp. Op de begane grond komt een food market. Ondernemer Patrick Beijck, eigenaar van o.a. Mr. Mofongo's en Dog's Bollocks, gaat de horeca exploiteren. Op de verdiepingen komen appartementen en op het dak komt een terras dat voor publiek toegankelijk is. Eind 2017 is gestart met de bouwwerkzaamheden. Verwachting is dat Merckt wordt opgeleverd in het najaar van 2019. De bewoners van de appartementen krijgen naar verwachting in het derde kwartaal van 2019 de sleutel voor hun appartement.

In het middendeel van de nieuwe Oostwand, tussen Vindicat en Merckt, komt het WestCord hotel. Ontwikkelaar is VolkerWessels Vastgoed. De Berlijnse architect Thomas Müller maakte het ontwerp. Het betreft een hotel met ca. 100 hotelkamers en een grand café op de begane grond. In juni 2018 is aannemer Rottinghuis gestart met de bouwwerkzaamheden. Verwachting is dat het hotel in het voorjaar van 2020 wordt opgeleverd. Het casco is eind 2019 gereed.

3. Nieuwe Markt zuidzijde

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

Hieronder de stand van zaken van deze panden:

- Poelestraat 12 (voorm. hotel Hofman): voor deze ontwikkeling is de omgevingsvergunning verleend en kan worden overgegaan tot de bouw. De gemeente heeft daar ook belang bij, omdat de voetgangers-entree voor de fietsenkelder in de gevel aan de Nieuwe Marktzijde wordt gerealiseerd. Die entree moet eind 2019 klaar zijn. Inzet is dat rond deze tijd volgend jaar in elk geval de entree gereed is.
- Poelestraat 14: betreft het pand naast het Engelenpoortje met dichte gevel (in slechte staat) aan de Nieuwe Marktzijde. De vergunning voor de aanpassing van de achtergevel en de interne aanpassingen is aangevraagd. Indien akkoord, kan de eigenaar begin volgend jaar overgegaan tot uitvoering.
- Poelestraat 20/22: hiervoor ligt een ontwerp en de vergunning is verleend. De werkzaamheden hadden meegekund met de werkzaamheden voor de gemeentelijke panden, maar daar is door de eigenaar niet voor gekozen. Het lukt nu qua bouwlogistiek niet om de werkzaamheden voor de opening van het Groninger Forum uit te voeren.
- Poelestraat 32 (Brasserie): op dit moment vindt de planvorming plaats. Ook hier geldt dat het niet mogelijk is qua bouwlogistiek werkzaamheden uit te voeren voor de opening van het Groninger Forum. De werkzaamheden moeten na opening van het Groninger Forum worden uitgevoerd.

Exploitatie Groninger Forum

Met uw raadsbesluit van 22 mei 2018 (kenmerk 6942761) is zorg gedragen voor een sluitende startbegroting van het Groninger Forum. Zoals vermeld op de LTA volgt dit jaar met de jaarlijkse 'update van het Programma van Eisen' een laatste actualisatie van de startbegroting. Onderdeel hiervan is een verdere uitwerking van het beheerplan en het meerjarenonderhoudsplan voor het gebouw.

De inrichting van het Groninger Forum is een wezenlijk onderdeel van het Forum-concept. De stichting Groninger Forum heeft in overleg met de gemeente het interieur laten ontwerpen door een interieurarchitect. De verschillende onderdelen van het interieur worden thans ingekocht en de levering hiervan is in de totaalplanning opgenomen.

Argumenten en afwegingen

N.v.t.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum kent vanaf 2001 een uitgebreide traditie om de burgers te betrekken d.m.v. voorlichting, inspraak en participatie met o.a. het referendum Grote Markt oostzijde in 2005 en een publieksenquête over het ontwerp voor het Groninger Forum in 2007. In 2012 vond een participatietraject plaats met de toenmalige architecten voor de nieuwe Oostwand met een

publieksbijeenkomst en een online schetsboek. Begin 2016 vonden Stadsgesprekken plaats over het pleinontwerp van de Nieuwe Markt. In het najaar van 2016 kon het publiek in de week na inspiratiefestival Let's Gro meestemmen over het ontwerp voor het nieuwe hoekpand Grote Markt/ Poelestraat en een reactie geven op de eerste schetsen voor het hotel in het middendeel van de nieuwe Oostwand. In de zomer van 2017 heeft architect Thomas Müller tijdens een publieksavond toegelicht op welke wijze hij de reacties van het publiek verwerkte in het ontwerp voor het hotel.

Ook gedurende het uitvoeringsproces wordt veel aandacht besteed aan de communicatie. Zowel richting de direct betrokkenen (omwonenden, bedrijven en instanties) als de overige Stadgers en de vele belangstellenden van buiten de stad. Op de Grote Markt is hiervoor in 2011 een informatiecentrum gebouwd, waar niet alleen de voortgang van het project gevolgd kan worden, maar waar men ook met vragen terecht kan. Het informatiecentrum organiseert gedurende het jaar om de twee weken goedbezochte rondleidingen langs de bouwplaats voor belangstellenden. Met de direct omwonenden en de ondernemers rondom de bouwplaats vindt de communicatie plaats via vertegenwoordigers die plaats hebben in de klankbordgroep en via het huis-aan-huis bezorgen van brieven.

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

Financiële consequenties

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

De voorliggende bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum is een actualisatie van de bouw- en grondexploitatie die in november 2017 door uw raad is vastgesteld. De bouw- en grondexploitatie omvat een raming van de kosten en opbrengsten en een afbakening ten opzichte van andere projecten. De bouw- en grondexploitatie is mede gebaseerd op een uitgebreide risicoanalyse. De in deze bouw- en grondexploitatie genoemde bedragen, uitgangspunten en randvoorwaarden vormen het kader voor de verdere aansturing in planning en financiële bewaking van het project.

Sluitende projectbegroting

De financiële situatie van project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum staat er goed voor. De huidige exploitatie gaat evenals voorgaande jaren uit van een sluitend financieel resultaat. De geraamde kosten zijn met de opbrengsten in evenwicht. De totale investeringskosten van het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum worden geraamd op circa € 273,7 miljoen op eindwaarde 31-12-2020. De opbrengsten en bijdragen worden eveneens geraamd op € 273,7 miljoen op eindwaarde 31-12-2020.

Verschillen met bouw- en grondexploitatie 2017

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

De ontwikkelingen in het project liggen over de hele linie in lijn met de verwachtingen in de voorgaande bouw- en grondexploitatie. Ingebruikname van het Groninger Forum en de parkeergarage staan onveranderd aan het eind van 2019 gepland. Dit komt overeen met de uitgangspunten van de bouw- en grondexploitatie van 2017.

Voor het overige heffen voordelige ontwikkelingen en nadelige ontwikkelingen elkaar grotendeels op, zoals u kunt zien in de verschillenanalyse. Daarbij worden de meerkosten van de inrichting van het Groninger Forum door het Groninger Forum zelf gedekt. Meerwerk van de bouwkundige aannemer voor het Groninger Forum past binnen de hiervoor in de begroting opgenomen reserveposten. De benutting van de algemene projectreserve past binnen de verwachting die wij hiervoor hadden en bij de herziening van 2017 met u hebben gedeeld.

Bij projecten met een lange doorlooptijd is het niet te voorkomen dat vanwege 'veroudering ontwerp' en 'gewijzigde inzichten bij opdrachtgever' in de eindfase noodzakelijke aanpassingen door moeten worden gevoerd. Zoals verwacht moesten het afgelopen jaar bij het Groninger Forum technische en functionele wijzigingen worden doorgevoerd in het ontwerp. Het ontwerp is immers al 8 jaar oud. De wijzigingen

hebben geleid tot meerwerk van de aannemer. In eerdere begrotingen is altijd rekening gehouden met dit soort meerwerk. Het meerwerk kan uit de hiervoor bestemde reserves worden gedekt.

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

De komende jaren zullen in het teken staan van de afronding van de verschillende deelprojecten en de nazorg. De nazorgperiode gaat lopen vanaf oplevering van het Forum en andere deelprojecten tot circa 2021. De eindfase van het project is een periode waarin de spreekwoordelijke 'puntjes op de i' moeten worden gezet. Het is een hectische periode waarin verschillende details tot een goed einde gebracht dienen te worden. Aan verschillende deelprojecten worden gelijktijdig hard gewerkt. Het is gebruikelijk dat in de eindfase van dergelijke langlopende en complexe projecten opdrachtgevers geconfronteerd worden met voortschrijdend inzicht en hieruit voortvloeiend meerwerk. We hebben er alle vertrouwen in dat noodzakelijk kleine aanpassingen en kosten voor nazorg uit de thans nog beschikbare projectreserves kunnen worden gedekt. Ons college heeft evenals vorig jaar besloten deze reserve vooralsnog binnen de bouw- en grondexploitatie te houden. We blijven de komende periode allert op de beheersing van de uitgaven en de relatief grote risico's die nog steeds in het project aanwezig zijn.

Risicobeheersing

De bij de grondexploitatie behorende risicoanalyse is geactualiseerd (bijlage 3 van bijlage 1). Het risicoprofiel van de bouw- en grondexploitatie wijkt af van vergelijkbare projecten van gelijke omvang. Vanwege de onderstaande factoren blijft het totaalrisico in vergelijking met andere projecten van dezelfde omvang onverminderd groot:

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

Om deze reden wordt binnen het project meer dan gemiddeld aandacht besteed aan de risicobeheersing. De aansturing van het project, de totaalplanning van de deelprojecten, de budgetbewaking en de risicobeheersing zijn er op gericht om het totale project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum binnen de financiële kaders van de bouw- en grondexploitatie te realiseren. Bijlage 3 van bijlage 1 (risicodossier) geeft op hoofdlijnen de huidige stand van zaken weer van de risicobeheersing. Ook de risicobeheersmaatregelen zijn geactualiseerd. Door het uitvoeren van deze beheersmaatregelen worden zowel de kans dat deze risico's zich voordoen, als de gevolgen indien de risico's zich voordoen, beperkt. Op basis van deze risicogestuurde aanpak is het risicobewustzijn binnen het project groot en wordt de kans op financiële ontsparingen aanmerkelijk verkleind.

Door de voortgang binnen het project verandert de focus binnen de risicobeheersing. Enkele kernrisico's nemen in omvang verder af en hebben dientengevolge minder onze aandacht nodig. Het betreft onder andere het subsidierisico, constructieve risico's en gronduitgifterisico's. Bovenstaande verminderde risico's nemen niet weg dat ook de komende twee jaar een continue aandacht voor risico's noodzakelijk blijft. Juist in de eindfase (in de afbouwfase van het Groninger Forum) kunnen nog vele onvoorziene omstandigheden naar boven komen en/of problemen ontstaan. Kleine problemen kunnen daarbij uitgroeien tot grote problemen bijvoorbeeld als ze leiden tot vertraging. In de eindfase is veel aandacht nodig voor de kwaliteitsbewaking, de bouwlogistiek, het voorkomen van vertraging en voor een soepele overgang naar de daadwerkelijke Forumexploitatie en parkeexploitatie. Van belang is ook dat ondernemers rond de Nieuwe Markt zo spoedig mogelijk hun activiteiten kunnen opstarten zonder obstakels en overlast. Onze risicobeheersing helpt ons om het project op een proactieve wijze te blijven beheersen en knelpunten zo veel als mogelijk te beperken en voorkomen.

De omvang van een aantal kernrisico's is inmiddels afgenomen. De aandacht binnen de kernrisico's verschuift. Aan de hand van een drietal kernrisico's wordt dit hieronder toegelicht:

1. Mogelijke meerkosten realisatie Groninger Forum en Parkeergarage

Eén van de grotere risico's in de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum was het eventueel optreden van technische problemen bij de realisatie van de bouwkuip voor de parkeergarage. Ervaring leert dat ondergronds bouwen met de nodige technische risico's gepaard gaat. Indien er een

technische verstoring optreedt, kan de financiële schade en vertragingsschade groot zijn. Zoals eerder vermeld is er voorafgaand aan de aanbesteding veel tijd besteed aan de beheersing van dit risico. Onder andere zijn er second-opinions uitgevoerd met betrekking tot constructie, het bestek en de aanbestedingsvorm. Daarnaast is een systeem van monitoring en riskcontrol opgezet in overleg met de verzekering. Elke wijziging is getoetst door een riskmanager. Eventuele afwijkingen als gevolg van grondzettingen bij omliggende gebouwen zijn nauwkeurig in de gaten gehouden.

De bouw van de parkeergarage was (februari 2015) al grotendeels voltooid. De begane grondvloer moest echter deels worden gesloopt en opnieuw worden aangebracht voor het aardbevingsbestendig bouwen. Er zijn geen technische verstoringen opgetreden bij de sloopwerkzaamheden en opnieuw realiseren van de bouwkuip. De gemeten afwijkingen van omliggende panden vallen allen ruim binnen de vooraf gestelde marges. Het heeft tot medio 2016 geduurd voordat de parkeergarage constructief gereed was en er zekerheid was dat genoemd risico zich niet voordoet.

Inmiddels heeft de bouw van het forum zijn hoogste punt bereikt. Daarmee zijn de grootste bouwtechnische risico's die gepaard gingen met het realiseren van de complexe draagstructuur en gevel achter de rug. Wat nu nog resteert is het risico op meerkosten voor installaties en afbouw. Mogelijke oorzaken voor meerkosten kunnen heel divers zijn. Beheersing van de kosten heeft veel aandacht binnen het project. De risicobeheersing en het contractmanagement zijn er op gericht om het deelproject binnen budget te realiseren. Complicerende factoren zijn de wijzigingen in het contract als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen. Noodgedwongen hebben gemeente en BAM het ontwerp, de planning en het contract moeten herzien. Deze herziening heeft plaatsgevonden onder constante tijdsdruk. De kans op ontwerpfouten of verschillende interpretaties van het contract is hierdoor in 2015 bij de ontwerpaanpassingen toegenomen. Beheersmaatregel is dat gemeente en BAM een vereenvoudigde samenwerking bij interpretatieverschillen hebben afgesproken. Tevens is er ook naar gestreefd de hoeveelheid meerwerk te minimaliseren, waardoor BAM voor hen onder beter beheersbare omstandigheden het project kan realiseren. Dit laatste is de afgelopen twee jaar geen gemakkelijke uitdaging gebleken. Het is gebruikelijk dat bij dergelijke projecten in de afbouwfase op basis van voortschrijdend inzicht nog technische wijzigingen worden doorgevoerd. Voorschrijdend inzicht heeft ook in dit project tot noodzakelijke wijzigingen in de detailuitwerking geleid. Door continu over mogelijkheden en onmogelijkheden in gesprek te blijven worden risico's inzichtelijk en daardoor beheersbaar. Door de planning van de uitvoering van de aannemer en de planning van de inrichtingswerkzaamheden in elkaar te schuiven is voorkomen dat er vertraging is opgetreden als gevolg van het verwerken van noodzakelijke aanpassingen.

2. *Mogelijke vertragingen*

Bij eerdere herzieningen van de bouw- en grondexploitatie hebben we u geïnformeerd over het risico van mogelijke vertragingen.

We hebben hierbij het accent gelegd op vertragingrisico's als gevolg van negatieve sentimenten in de vastgoedmarkt. Aangegeven is destijds dat het project werd geconfronteerd met aanhoudende negatieve tendensen op de vastgoedmarkt. We hebben toegelicht hoe wij met dit risico zijn omgegaan en hoe we er uiteindelijk in zijn geslaagd tot passende afspraken te komen met ontwikkelende partijen. We hebben afspraken kunnen maken over een tijdige realisatie zonder dat dit ten koste is gegaan van de voor de financiering van het project belangrijke grondopbrengsten. Inmiddels zijn de bouwwerkzaamheden aan de Nieuwe markt zuidzijde deels voltooid en wordt er volop gebouwd aan de realisatie van het WestCordhotel en Merckt aan de Grote Markt.

Daarnaast zijn er ook andere risico's die vertraging als gevolg kunnen hebben. Bij de bouw van het Groninger Forum is vertraging voorkomen door de planning van de bouwwerkzaamheden te laten overlappen met de planning voor de inrichtingswerkzaamheden. We hebben de bouwkundige aannemer bereid gevonden zijn werkzaamheden op de inrichtingswerkzaamheden af te stemmen. Hierdoor hebben we tot op heden een vertraging van de ingebruiknamedatum kunnen voorkomen. Deze ontwikkeling betekent inmiddels wel dat alle 'lucht' uit de planning is verdwenen. Als er nu nog iets tegenzit zal de ingebruiknamedatum bijna zeker gaan schuiven. Onze risicomaatregelen zijn er op gericht dit te voorkomen.

3. *Mogelijk subsidierisico*

Voor zowel de EFRO-subsidie als de REP-subsidie is een subsidiebeschikking ontvangen van respectievelijk € 8,87 en € 35 miljoen. In beide gevallen bestond de mogelijkheid dat niet de gehele subsidie kan worden benut, als later blijkt dat onvoldoende aan de subsidievoorwaarden kan worden voldaan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het tijdig kunnen opvoeren van een bepaald type kosten. Daarom werd binnen de projectorganisatie specifiek aandacht besteed aan het subsidiemanagement en subsidieverantwoording om de kans op een korting van de subsidies te minimaliseren. Indien nodig werd bestuurlijk overleg georganiseerd.

Op dit moment zijn de aanvankelijke risico's sterk gereduceerd. Na een lange tijd van onzekerheid over de toenemende controle vanuit Europa, heeft voor de EFRO inmiddels een eindafrekening plaatsgevonden. Het

risico is hier nihil. Met betrekking tot de REP is het subsidierisico afgenomen sinds de provincie in 2016 medewerking heeft verleend aan de wens van de gemeente om ook de meerkosten voor de aardbeving op te voeren als subsidiabele kosten.

Krediet

Door uw raad is in totaal € 270.139.500,= aan krediet verstrekt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de momenten waarop u dit krediet beschikbaar hebt gesteld.

<u>Datum</u>	<u>Krediet</u>
30-12-2002	€ 500.000,=
29-01-2003	€ 420.000,=
28-04-2004	€ 1.580.000,=
25-02-2006	€ 2.500.000,=
28-03-2007	€ 2.500.000,=
18-06-2008	€ 1.250.000,=
29-10-2008	€ 500.000,=
26-11-2008	€ 2.000.000,=
17-06-2009	€ 2.500.000,=
17-06-2009	€ 15.000.000,=
23-06-2010	€ 40.000.000,=
30-11-2011	€ 115.000.000,=
27-06-2012	€ 905.612,=
29-01-2014	€ 122.970,=
26-11-2014	€ 54.735,=
26-11-2014	€ 475.000,=
26-11-2014	€ 272.827,=
28-10-2015	€ 68.000.000,=
20-04-2016	€ 229.250,=
28-06-2017	€ 11.065.800,=
<u>26-11-2017</u>	<u>€ 5.263.306,= +</u>
totaal:	€ 270.139.500,=

Aanvullend krediet

De totale uitgaven zijn begroot op € 273.682.500,=. Wij vragen uw raad een aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van van € 3.543.000,=. Met dit aanvullende krediet komt het totale krediet op € 273.682.500,= gelijk aan de totaal begrootte kosten. Hierbij sluiten we aan op de regel voor grondexploitaties dat krediet dient te worden aangevraagd voor een periode tot en met de eerstvolgende twee jaren. Alle resterende uitgaven worden in de jaren 2019 en 2020 voorzien.

Splitsing krediet in verband met gewijzigde BBV wetgeving

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

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

- Wat niet verandert:
 - Voor de financiële beheersing, de risicobeheersing en de kredietbewaking blijft het project aangestuurd als een integraal project. Ook de administratieve registratie van inkomsten en uitgaven blijft ongewijzigd;
 - De komende jaren zal de herziening van de bouw- en grondexploitatie onveranderd integraal aan uw raad worden voorgelegd;
 - De opsplitsing heeft geen invloed op contracten van de gemeente met derden;
 - Ook in de tussenrapportages blijven wij integraal over het project rapporteren.

- Wat wordt toegevoegd:
 - Nieuw is dat er aanvullend op de bestaande werkwijze jaarlijks een opsplitsing tussen bouwexploitatie en grondexploitatie wordt toegevoegd. We noemen de bouwexploitatie 'BBV bouwexploitatie Grote Markt Forum c.a.' en de grondexploitatie 'BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand';
 - De opsplitsing wordt uitsluitend gebruikt voor verslaglegging in de jaarrekening alsmede de VPB (vennootschapsbelasting) toets;
 - Deze opsplitsing wordt daarbij telkens gebaseerd op de laatst vastgestelde integrale bouw- en grondexploitatie. In de splitsing wordt het westelijk deel met de Oostwand een grondexploitatie en het oostelijk deel met het Groninger Forum en de parkeergarage een bouwexploitatie.

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

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

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

Vervolgens splitst uw raad het in besluitpunt III vastgestelde totaalkrediet in een krediet voor de bouwexploitatie en een krediet voor de grondexploitatie. Wij vragen uw raad het totaal krediet van € 273.682.500,= te splitsen in een krediet van € 232.337.056,= voor de bouwexploitatie en € 41.345.533,= krediet voor de grondexploitatie. Zie besluitpunt VI. Bij herzieningen in de toekomst kunnen verschuivingen in deze kredietsplitsing optreden. Omdat het beschikbaar stellen van krediet een raadsbevoegdheid is, dient de raad ook telkens opnieuw over de splitsing te besluiten.

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

In het geval van de BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand betekent dit dat het in het kader van de gewijzigde BBV berekende resultaat van de grondexploitatie dient te worden vastgesteld op -€ 22.690.799,= (tekort peildatum 1-1-2018) 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 / Groninger Forum door uw raad zijn vastgesteld aangevuld met rente over boekjaar 2017. Het totaal van resultaat BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand en voorziening grondexploitatie blijft € 0,=. Zie besluitpunt IV.

Tot slot is aan besluitpunt II toegevoegd een verevening tussen de beklemd reserve MVA (Grote Markt Forum c.a.) en de voorziening grondexploitatie (Grote Markt Oostwand). Wij vragen uw raad aan de beklemd reserve MVA (Grote Markt Forum c.a.) € 2.792.663,= toe te voegen ten laste van de voorziening grondexploitaties (Grote Markt Oostwand). De beklemd reserve MVA gevormd uit het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum komt daarmee uit op € 28.038.833,=. Deze beklemd reserve MVA is gevormd uit middelen die voorheen als dekking van de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde / Groninger Forum door uw raad waren vastgesteld aangevuld met rente over boekjaar 2017.

Uw raad heeft op 28 juni 2017 met het voorstel Krediet inrichting Groninger Forum besloten om uitgangspunten met betrekking tot restwaarde en afschrijvingstermijnen voor het Groninger Forum vast te stellen. Met de vaststelling van de Financiële Verordening 2018 op 31 oktober 2018 gelden gewijzigde gemeentelijke regels met betrekking tot restwaarde en afschrijvingstermijnen. Voor de specifieke situatie

van het Groninger Forum en daarbij horende parkeergarage moeten we nog bepalen hoe de vastgestelde uitgangspunten passen binnen de vastgestelde gemeentelijke regels. Dit kan effect hebben op zowel de exploitatie van het Groninger Forum als de parkeergarage.

Begrotingswijziging Investerings 2019						
Project Grote Markt oostzijde / Groninger Forum						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Project Grote Markt oostzijde / Groninger Forum					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						Bedragen x 1.000 euro
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.2 Binnenstad en toerisme	SO Ontwikkeling en Uitv	I	3.543	3.543	0

Economisch belang van de komst van het Groninger Forum

Met de motie 'Economische effecten Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum' van 23 juni 2010 verzocht u ons uw raad periodiek te informeren over de economische gevolgen van de ontwikkeling Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum. Wij stellen voor om deze paragraaf voor de komende herzieningen van de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum te laten vervallen en in het vervolg hierover te rapporteren via de monitor binnenstad.

In deze paragraaf gaan we nader in op de verwachte 6 economische effecten van de investeringen:

1. Binnenstadsbezoek vasthouden en vergroten;
2. Inkomsten binnenstad door bezoekers;
3. Meer werkgelegenheid in detailhandel en horeca;
4. Nieuwe bronpunten creëren en daarmee passantenstromen;
5. Een trekker op een nieuw plein;
6. Cultuur als vestigingsvoorwaarde.

1. Binnenstadsbezoek vasthouden en vergroten.

De binnenstad van Groningen heeft altijd bijzondere aantrekkingskracht op bezoekers en toeristen gehad, juist door die combinatie van winkelaanbod en cultuur (Groninger Museum, historische binnenstad, evenementen, schouwburg/Oosterpoort). Het verdient aanbeveling om als stad in deze mix te blijven investeren: het winkelaanbod alleen zal in totaliteit namelijk niet significant meer groeien (wel is er sprake van verschuiving). We zien een toename van met name het aantal daghoreca zaken. Hoewel de stad de komende jaren inzet op het aantrekken van nieuwe, interessante winkels voor de binnenstad, probeert de behoefte aan schaalvergroting in de binnenstad op te vangen en steeds meer ruimte creëert voor terrassen, zitten groeimogelijkheden ook vooral in andere bezoekdoelen. Juist in de komende jaren moet de binnenstedelijke economie ondersteund worden met nieuwe impulsen. Dit kan door een nieuw bezoekdoel toe te voegen die beleving centraal stelt en past binnen het recreatieve bezoek. Het Groninger Forum kan deze rol in de toekomst gaan vervullen. Nu gaan bezoekers één dag naar het Groninger Museum of één van de andere musea en winkelen nog aanvullend. Met een nieuwe bezoekattractie, zoals een aantrekkelijk gevuld Groninger Forum, ontstaat er potentieel een reden voor bezoekers om hun bezoek met een dag te verlengen.

2. Inkomsten binnenstad door bezoekers.

Wanneer we uitgaan van een gemiddelde structurele stijging in bezoekers door de komst van het Groninger Forum van circa 660.000 per jaar per jaar, betekent dit een omzetsijging in de binnenstad met circa 23 miljoen euro, oftewel een structurele stijging met 3%. Specifiek hoopt ons college met het Groninger Forum meer toeristen en bezoekers van buiten de nabije regio te trekken.

3. Meer werkgelegenheid in detailhandel en horeca.

De binnenstad biedt ruimte aan ongeveer 26.000 arbeidsplaatsen, dit is bijna 1/5 deel van het totale aanbod in de stad. Waarvan de consumentgerichte sectoren (horeca en detailhandel), een kleine 10.000 arbeidsplaatsen invullen. Extra bezoekers die aangetrokken worden tot het Groninger Forum, zullen extra omzet genereren en deze zal indirect leiden tot een stijging in het aantal arbeidsplaatsen. De grove aanname dat elke € 150.000,- extra omzet in genoemde sectoren leidt tot een extra arbeidsplaats, laat zien

dat de extra bezoekers aan het Groninger Forum naar verwachting circa 150 arbeidsplaatsen extra zullen opleveren in detailhandel, horeca en cultuur. Dit is een stijging van 1,5%.

4. *Nieuwe bronpunten creëren en daarmee passantenstromen.*

Het ontbreekt op dit moment aan bronpunten en autonome trekkers in het oosten van de binnenstad en daarmee aan de voor winkelstraten zo essentiële passantenstromen. Nu het Damsterplein en de Damsterdiepgarage opgeleverd zijn en de bouw van het Groninger Forum vorm krijgt, ontstaan er nieuwe kansen: er kan weer een autonome passantenstroom op gang komen waar de detailhandel in de genoemde straten van zal kunnen profiteren. Dit leidt op dit moment ook tot nieuwe investeringen. We zien dat het ook aan de oostkant aantrekt. Er is weinig leegstand. De komst van het Groninger Forum kan deze positieve ontwikkeling verder versterken.

5. *Een trekker op een nieuw plein.*

Maar niet alleen de aanliggende aanloopstraten zullen naar verwachting profiteren. Met de bouw van het Groninger Forum en de nieuwe Oostwand wordt tegelijkertijd een nieuw plein ontwikkeld, de Nieuwe Markt. Ook deze ontwikkeling is een grote impuls voor de oostkant van de binnenstad: een aantrekkelijk ingericht plein, pal naast een grote publiekstrekker, biedt economische kansen. Naar schatting zullen tussen de 40.000 en 60.000 mensen per week dit gebied bezoeken of passeren. Er ontstaan daarmee mogelijkheden voor nieuwe horeca en detailhandel in dit verblijfsgebied en de vastgoedwaarde zal hiermee stijgen. Vooruitlopend op de komst van het Groninger Forum zien we dat er volop wordt geïnvesteerd. Grote horecaorganisaties zoals de Happy Italy en Vapiano vestigen zich juist aan deze kant.

6. *Cultuur als vestigingsvoorwaarde.*

Een goede culturele infrastructuur draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Groningen als vestigingslocatie voor studenten, ondernemers en kenniswerkers. Een investering in het Groninger Forum als belangrijk element in die culturele basis draagt daarom naar verwachting bij aan een betere instroom van kenniswerkers, een kleinere braindrain van vertrekkende studenten en een groei in ondernemerschap en werkgelegenheid. Uiteindelijk zal dit leiden tot een sterkere economische positie van de stad als geheel.

Directe economische effecten door de bouw

Naast de effecten op de langere termijn zijn en worden er voorafgaand en tijdens de bouw ook aanmerkelijke economische effecten gerealiseerd. Zo wordt er door tal van particulieren, als spin-off van het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum ca. € 5 miljoen geïnvesteerd in het gebied. Aan social return wordt ca. € 3,5 miljoen geïnvesteerd. De totale arbeidsinzet in de bouwsector voor het gebied wordt geschat op ruim 600.000 uren.

Vervolg

Er wordt gestreefd naar de realisatie van de belangrijkste projectonderdelen eind 2019. De financieel-administratieve afsluiting van het project wordt niet eerder dan 2021 verwacht. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- Inrichting Groninger Forum, 2019;
- Oplevering Groninger Forum, garage en fietsenstalling, eind 2019;
- Bouw Nieuwe Markt zuidzijde, ontwikkelingen derden in 2019 en 2020;
- Inrichting Nieuwe Markt e.a., gefaseerd 2019;
- Oplevering nieuwe Oostwand: Merckt rond zomer 2019 en WestCord Hotel tweede kwartaal 2020;
- Eindafrekening aannemers en leveranciers, eindafrekening REP subsidie, afhandeling nadeelcompensatie, 2020.

Lange Termijn Agenda

Nee

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Peter den Oudsten

Diana Starmans

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlagen bij dit raadsvoorstel:

1. bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum 2018
 - a. Bijlage 1: overzicht
 - b. Bijlage 2: plankaart
 - c. Bijlage 3: risicodossier
 - Bijlage: financiële vertaling
 - d. Bijlage 4: splitsing bouw- en grondexploitatie