

Raadsvoorstel

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

Registratienr. 4645586 Steller/telnr. Karsens/ Dijkhuis Bijlagen 2

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Geheim <input type="radio"/> Openbaar		
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	De Rook	Raadscommissie	R&W

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Forum vast te stellen en de totale kosten van het project Grote Markt oostzijde/Forum te bepalen op € 191,28 miljoen;
- II. de kosten te dekken uit:
 1. bijdrage Concern € 31,25 miljoen (kapitaallasten te dekken uit structureel nieuw beleid 2005 € 284.000,--, structureel nieuw beleid 2006 € 300.000,--, structureel nieuw beleid 2007 € 400.000,--, structureel beleid 2008 € 400.000,--, structureel nieuw beleid 2009 € 400.000,--, structureel nieuw beleid 2010 € 400.000,--), correctie nieuw beleid 2012 -€ 94.000,--, correctie nieuw beleid 2013 -€ 141.000,--;
 - b. archeologie € 2,60 miljoen;
 - c. bijdrage ISV-subsidie t.b.v. Fietskelder + stadsmeierrechten € 5,05 miljoen;
 - d. bijdrage REP-subsidie € 35,00 miljoen;
 - e. bijdrage provincie voor renteschade € 0,29 miljoen;
 - f. bijdrage subsidie EFRO € 8,90 miljoen;
 - g. opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie € 84,93 miljoen;
 - h. huuropbrengst Forum € 21,00 miljoen;
 - i. bijdrage Vindicat voor kelder € 0,91 miljoen;
 - j. bijdrage uit exploitatie Forum € 0,43 miljoen voor al aanbesteed deel interieur;
 - k. bijdrage Vindicat voor extra wensen € 0,12 miljoen;
 - l. bijdrage Vindicat voor extra wensen € 0,05 miljoen;
 - m. bijdrage uit exploitatie Forum € 0,48 miljoen voor vergroten restaurant;
 - n. bijdrage van € 0,27 miljoen parkeerbedrijf voor LED-verlichting.
- III. de meerkosten van investeringen in de nieuwbouw van Vindicat van € 54.735,-- te dekken uit een bijdrage van Vindicat atque Polit en hiertoe een aanvullend uitvoeringskrediet van € 54.735,-- beschikbaar te stellen voor project Grote Markt oostzijde/Forum;
- IV. de meerkosten van investeringen in het Groninger Forum ten behoeve van een groter restaurant te dekken uit de exploitatie van het Groninger Forum en hiertoe een aanvullend uitvoeringskrediet van € 475.000,-- beschikbaar te stellen voor project Grote Markt oostzijde/Forum;
- V. de meerkosten voor de LED-verlichting van € 272.827,-- in de parkeergarage te dekken uit de parkeerexploitatie en hiertoe een aanvullend uitvoeringskrediet van € 272.827,-- beschikbaar te stellen voor project Grote Markt oostzijde/Forum. Met de onder besluitpunt III, IV en V genoemde aanvullende kredieten komt het totaal verstrekte krediet op € 185.581.144,--;
- VI. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen;
- VII. gelet op artikel 25, lid 2 Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhoudingsplicht voor de bijlagen 1 en 2 te bekrachtigen.

Samenvatting

De bouw- en grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde/Forum wordt jaarlijks geactualiseerd. In deze exploitatie 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 benodigde weerstandsvermogen is met circa € 0,25 miljoen afgenomen ten opzichte van de bouw- en grondexploitatie van vorig jaar.

Het project Grote Markt oostzijde/Forum is inmiddels ruim 13 jaar onderweg sinds de eerste planvorming. Er zijn nog circa 3 jaar te gaan voordat het Forum geopend gaat worden. In deze nota wordt in het kort de stand van project Grote Markt oostzijde/Forum per deelgebied beschreven. Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden:

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

Er wordt gestreefd naar de realisatie van de belangrijkste projectonderdelen in 2017. De financieel-administratieve afsluiting van het project wordt niet eerder dan 2019 verwacht. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- bouw Nieuwe Markt zuidzijde, medio 2015-medio 2016;
- inrichting Nieuwe Markt e.a., gefaseerd 2015 t/m 2017;
- oplevering Forum, garage en fietsenstalling, eind 2016- begin 2017;
- inrichting en opening Forum, 2017;
- oplevering nieuwe Oostwand 2017;
- eindafrekening aannemers en leveranciers, eindafrekening REP subsidie, afhandeling nadeelcompensatie, 2018-2019.

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

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Het afgelopen jaar zijn er opnieuw belangrijke stappen gezet op weg naar vernieuwing van de Grote Markt en de binnenstad. Nadat medio 2011 het startschot heeft geklonken voor de bouw, is het eerste jaar voornamelijk besteed aan sloop en bouwrijp maken ten behoeve van de nieuwbouw van de diverse deelprojecten. Het afgelopen jaar is besteed aan afbouw en oplevering van het nieuwe Vindicatpand. De oudbouw is gesloopt evenals de kelder van de voormalige Naberspassage. Begin dit jaar hebben we het diepste punt gevierd van de Forumgarage. Waarna men begonnen is met het inbouwen van de vloeren. Binnenkort zal de ruwbouw het ondergrondse bouwdeel afgerond worden en gaat de aannemer zich richten op de bouw van het Forumgebouw. Er is een tweetal bestemmingsplannen partieel herzien, te weten die van de Oostwand en de Poelestraat-achterzijde. De plannen voor de Nieuwe Markt zuidzijde kregen vorm en de ontwerputgangspunten voor de Nieuwe Markt zijn vastgesteld.

Met de motie "Economische effecten Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum" van 23 juni 2010 verzocht u ons uw raad periodiek te informeren over de economische gevolgen van de ontwikkeling Grote Markt oostzijde/ Forum. Zoals toegezegd, gaan wij in dit raadsvoorstel nader in op de effecten van de investeringen en geven daarmee uitvoering aan de motie. Dit is verwerkt onder de paragraaf "Economisch belang van de komst van het Forum".

Alle positieve en negatieve financiële gevolgen van ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht is vertaald in deze geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Forum. Wij bieden u wederom een sluitende exploitatie aan. In de bijlage 1 vindt u een overzicht van voor- en nadelige resultaten.

Omdat openbaarmaking van de informatie in de bijlagen bij dit voorstel 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/Forum beslaat, van planvorming tot aan realisatie en ingebruikname, een periode van ruim 16 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 decennia zijn genomen.

Gebiedsontwikkeling in de Groningse binnenstad leidt aantoonbaar tot concrete initiatieven, indirecte effecten, nieuwe investeringen, tijdelijke en structurele werkgelegenheid, stijgende winkelomzetten en hogere vastgoedwaarde. De gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde/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 versterkt zijn fundament, Images krijgt er filmzalen bij, er wordt een nieuwe markt voor congressen aangeboord en 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 inclusief Vindicat;
3. nieuwe Markt zuidzijde.

Per deelgebied behandelen we de stand van zaken en lichten we met name de voortgang van het afgelopen jaar toe. Gezien de complexiteit van het project, de ligging in het hart van de binnenstad, het diepe ondergrondse bouwen en de samenhang van de deelprojecten onderling, zijn wij zeer tevreden over de geboekte voortgang van het afgelopen jaar.

1. Groninger Forum, garage, fietsenkelder en inrichting Nieuwe Markt.

a. Bouw Groninger Forum, Garage en Fietsenstalling.

In het najaar van 2013 was aannemer BAM nog volop bezig met het ontgraven van de bouwput. Tegelijkertijd werd grondwater in de bouwkuip gepompt en werd een zogenaamd stempelraam geplaatst om de wanden stabiel te houden. Duikers hebben in de bouwkuip het slib weggehaald op plekken waar de graafmachines niet goed bij konden komen.

Voordat de aannemer het water dat in de bouwkuip stond kon wegpompen, moest eerst worden gezorgd voor een waterdichte afsluiting van de bodem. En dat gebeurde met behulp van onderwaterbeton. Om te voorkomen dat er naden ontstonden – en dus lekkage – moest het beton non-stop gestort worden. De 72 uur durende stort vond plaats begin maart 2014. Daarna moest het beton langzaam uitharden en kon geleidelijk het water worden afgepompt.

Op zaterdag 19 april 2014 werd de toen lege bouwkuip van het Groninger Forum voor één dag opengesteld voor het publiek. Het was een drukbezochte dag. Ruim 700 bezoekers hebben van de unieke mogelijkheid gebruikgemaakt om een wandeling te kunnen maken op de bodem van de ruim 15 meter diepe bouwkuip van het Groninger Forum. De parkeergarage is naar verwachting eind 2014 constructief gereed, waarna de bouw van het Forum-gebouw van start kan gaan. Het Forum-gebouw wordt naar verwachting opgeleverd in 2016, waarna het gebouw kan worden ingericht. De opening staat gepland in 2017.

b. Inrichting Nieuwe Markt.

Op 27 maart 2012 hebben wij de basisuitgangspunten voor de Nieuwe Markt vastgesteld en u ter kennisname gestuurd. Het ging daarbij om uitgangspunten op gebied van o.a. afwatering, verlichting, maaiveldverloop, entrees fietsenstalling/ parkeergarage en materialisering. Deze basis diende als uitgangspunt voor het verdere ontwerp van het plein.

Inzet is realisatie van een bruisend plein, waar mensen naar toe willen, waar terrassen zijn, en waar activiteiten plaatsvinden. Dit betekent dat ook rondom dit plein wordt ingezet op publiek aantrekkende functies in de nieuwe bebouwing. De ontwikkeling van het Forum zal de bestaande en nieuwe functies rond het nieuwe plein stimuleren. Ook de ondernemers en vastgoedeigenaren rondom het plein spelen een belangrijke rol in de totstandkoming van de bruisende beleving van het plein.

Ondergronds is ruimte voor een nieuwe fietsenstalling en parkeergarage. De bezoekersstromen bewegen zich over het plein. Een deel van het gebied om het plein blijft ongewijzigd. Het bouwblok tussen Schoolstraat en Popkenstraat (waaronder het Feithuis en de muziekschool) en de bebouwing aan Martinikerkhof-zuidzijde en de Poelestraat blijven bestaan. Er komt wel een nieuwe openbare straat aan de achterzijde van de Poelestraat, waardoor de achterkant van de Poelestraat ook een voorkant wordt. Daarmee kunnen de functies van de Poelestraat zich ook naar dit gebied oriënteren en ontstaat een aantrekkelijk nieuw verblijfsgebied. Aan deze nieuwe route komt kleinschalige nieuwe en bestaande bebouwing naast elkaar voor, met daarin horeca en detailhandel op de begane grond en eventueel 1^e verdieping met wonen daarboven.

In het voorjaar van 2014 is het ontwerpproces weer opgepakt. Inmiddels zijn gesprekken gevoerd met de diverse stakeholders rondom het nieuw te realiseren plein, waaronder 't Feithuis, VolkerWessels Vastgoed, Vastgoed Horeca Groningen, NL Architects (architect Groninger Forum c.a.), de stichting Forum en Vindicat. Dit najaar worden de uitgangspunten voor het verdere ontwerp vastgesteld door ons college en kan het ontwerp aan de hand daarvan gemaakt worden. Binnen het totale project vinden de uitvoeringswerkzaamheden met betrekking tot de Nieuwe Markt plaats in 2016, na gereedkoming van de ondergrondse Forumgarage en de fietsenkelder.

2. Nieuwe Oostwand inclusief Vindicat.

a. Nieuwbouw Vindicat.

Burgemeester Ruud Vreeman en de voltallige senaat van Vindicat atque Polit ondertekenden op 5 maart 2014 de officiële overdracht van de nieuwe studentensociëteit aan de Grote Markt. Het ging om een ruil; het oude pand kwam daarna op naam van de gemeente Groningen.

Eind maart 2014 is de Hooghoudt-dakreclame verwijderd van het oude pand van Vindicat. De bekende letters van Hooghoudt zijn teruggekomen op het dak van de nieuwe sociëteit.

De nieuwbouw van Vindicat, ontworpen door De Zwarte Hond, heeft op vrijdag 20 juni 2014 de Groninger Gebouwenenquête 2014 gewonnen. Het ontwerp is zowel bij de publieksenquête als door de vakjury gekozen als mooiste nieuwe gebouw van Groningen. De dag daarna was het alweer feest voor Vindicat. De nieuwe sociëteit van studentenvereniging Vindicat werd officieel geopend met allerlei activiteiten.

b. **Ontwikkeling VolkerWessels Vastgoed.**

Het afgelopen jaar is het bestemmingsplan Grote Markt – oostwand partieel herzien en het beeldkwaliteitsplan Grote Markt – oostwand aangepast. De wijzigingen in bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan waren nodig om tegemoet te komen aan de wens van de markt: maak de indeling van de nieuwe oostwand flexibeler zodat ook grotere winkelvolumes daar een plek kunnen krijgen. Op 24 september heeft uw raad de partiële herziening van het bestemmingsplan en het aangepaste beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

De komende maanden spant VolkerWessels Vastgoed zich in om eindgebruikers en beleggers te binden aan de nieuwe Oostwand, zodat vervolgens de ontwerpwerkzaamheden kunnen plaatsvinden en een realisatieovereenkomst kan worden getekend.

3. Nieuwe Markt zuidzijde.

De ontwikkeling Nieuwe Markt zuidzijde (NMZZ) omvat verschillende deelprojecten. Het meest in het oog springend is de herontwikkeling van enkele gemeentelijke panden (Poelestraat 16, 18, 24, 26, 28) met de herontwikkeling van tussenliggende panden (Poelestraat 20, 22) die in eigendom zijn van Vastgoed Horeca Groningen (VHG). Met VHG trekken we samen op om de ontwikkeling als geheel gelijktijdig op te kunnen leveren.

Eind vorig jaar is bekendgemaakt dat vier jonge Groninger architecten (Ben van der Meer, Klaas Jan Geertsema, Buddy de Kleine en Erik Roerdink) de ontwerpen gaan maken voor de zuidzijde van de Nieuwe Markt. De jonge architecten zijn allen afgestudeerd aan de Academie van Bouwkunst te Groningen en worden begeleid door een ervaren architect (Rob Hendriks van DAAD architecten). De vier architecten zorgen voor het Voorlopig Ontwerp (VO). DAAD zorgt er voor dat de verschillende ontwerpen op elkaar aansluiten en maakt het technische ontwerp met het bestek voor de aanbesteding. De VO-architecten hebben hun VO's inmiddels opgeleverd. Deze zijn positief beoordeeld door de Welstandscommissie. Ook voor de NMZZ is de procedure opgestart om het bestemmingsplan partieel te herzien om een grotere ontwikkeling mogelijk te maken, met name ter plaatse van Poelestraat 14-16. Het is de bedoeling om hier één groot pand te maken, met een entree aan zowel de Poelestraat als de Nieuwe Markt.

De bouw van deelproject Nieuwe Markt zuidzijde start naar verwachting in het tweede kwartaal van 2015.

Argumenten en afwegingen

N.v.t.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het project kent vanaf 2001 een uitgebreide traditie om de burgers te betrekken d.m.v. voorlichting, inspraak en participatie met o.a. een referendum in 2005 en een publieksenquête in 2007. Momenteel bevinden we ons in de uitvoeringsfase. Gedurende het uitvoeringsproces wordt opnieuw veel aandacht aan de communicatie besteed. 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 een informatiecentrum gebouwd, waar niet alleen de voortgang van het project gevolgd kan worden, maar waar men ook met vragen terecht kan. Het informatiecentrum functioneert sinds november 2011. Met de direct omwonenden vindt de communicatie plaats via vertegenwoordigers die plaats hebben in de klankbordgroep. Of via het huis-aan-huis bezorgen van brieven.

Burgers kunnen op elk moment van de dag actuele informatie betreffende het project Grote Markt oostzijde/Forum raadplegen op de projectsite: <http://gemeente.groningen.nl/grotemarkt>. Via deze site kan men zich abonneren op de digitale nieuwsbrief Groningen Vernieuwt die wekelijks verschijnt met actuele informatie betreffende de voortgang van het project en de werkzaamheden die de weken daarop worden verricht. Ook via facebook en twitter worden geregeld updates verstuurd.

Naar aanleiding van een vraag in uw raadscommissie R&W van 3 september 2014, bij de behandeling van de Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand, over participatie hebben wij u toegezegd dat we met VVV in overleg treden over de wijze waarop we de Groninger bevolking in de komende fase het beste bij de plannen van de Oostwand betrokken kunnen worden. Dit is nogmaals bevestigd in de collegebrief aan uw raad d.d. 17 september 2014.

Financiële consequenties

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

De voorliggende bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Forum is een actualisatie van de bouw- en grondexploitatie, die uw raad op 29 januari 2014 heeft 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 en financiële bewaking van het project.

Financieel resultaat.

De huidige exploitatie gaat evenals voorgaande jaren uit van een sluitend financieel resultaat. De totale investeringskosten van het project Grote Markt oostzijde/Forum worden geraamd op circa € 191,28 miljoen op eindwaarde 31-12-2019. De opbrengsten en bijdragen worden eveneens geraamd op € 191,28 miljoen op eindwaarde 31-12-2019. Gezien de complexiteit van het project zijn we verheugd dat we wederom een sluitende grondexploitatie kunnen aanbieden. Het afgelopen jaar zijn er geen zaken opgetreden die grote negatieve gevolgen met zich mee hebben gebracht.

Verschillen met bouw- en grondexploitatie 2013.

Op basis van gerealiseerde voortgang, gewijzigde omstandigheden en voortschrijdend inzicht zijn enkele verschillen in de kosten en opbrengsten opgetreden. Per saldo blijft het financiële resultaat € 0,-. In bijlage 1 treft u een samenvatting van de verschillen. De uitgangspunten van de door u op 23 juni 2010 vastgestelde parkeerexploitatie zijn niet gewijzigd.

Risicobeheersing.

Het project Grote Markt oostzijde/Forum kent een specifiek risicoprofiel. Het risicoprofiel wijkt af van een gemiddeld project van deze omvang, vanwege:

- de complexe binnenstedelijke situatie;
- de complexe samenhang tussen een veelheid aan deelprojecten en aandachtsvelden;
- de afhankelijkheid van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt;
- de complexiteit van de constructie van vooral de parkeerkelder;
- een grote kans op vertragingen en vertragingsschade als gevolg van bovenstaande punten.

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

De in de bouw- en grondexploitatie 2013 opgenomen risicoanalyse is geactualiseerd op basis van recente ontwikkelingen. Ook de risicobeheersmaatregelen zijn geactualiseerd. Door het uitvoeren van deze beheersmaatregelen wordt zowel de kans dat deze risico's zich voordoen, als de gevolgen indien de risico's zich voordoen, beperkt. De extra aandacht voor de risicobeheersing heeft het afgelopen jaar geresulteerd in onder andere een geactualiseerde risico-analyse voor het totaalproject en geactualiseerde risico-analyses voor de deelprojecten bouw Groninger Forum en nieuwbouw Vindicat.

Momenteel loopt er in onze opdracht een onderzoek naar de gevolgen van aardbevingen op de bouw en de constructie van het Groninger Forum. Dit is niet als risico in deze GREX opgenomen, omdat we er vanuit gaan dat de kosten hiervoor voor rekening van de NAM zijn. Zodra de uitkomsten van het onderzoek bekend zijn zullen we u hierover nader berichten.

Aan de hand van een drietal risico's met een aanmerkelijke financiële impact worden hieronder enkele recente ontwikkelingen samengevat.

1. Mogelijke meerkosten realisatie Forum en parkeergarage.

Eén van de grotere risico's in de bouw- en grondexploitatie 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 kunnen de gevolgen voor de planning groot zijn. Zoals eerder vermeld is er voorafgaand aan de aanbesteding van de aannemer 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 wordt getoetst door een riskmanager. Afwijkingen als gevolg van grondzettingen bij omliggende gebouwen worden nauwkeurig in de gaten gehouden. De bouw van de parkeergarage is thans (september 2014) grotendeels voltooid. Tot op heden zijn er geen grote technische verstoringen opgetreden bij de bouw van de bouwkuip. De gemeten afwijkingen van omliggende panden vallen allen ruim binnen de vooraf gestelde marges. Dit is goed nieuws. Eind 2014 is de parkeergarage constructief gereed en is er volledige zekerheid dat genoemd risico zich niet voordoet. Tot die tijd blijven we het bouwproces nauwkeurig volgen op basis van de ingestoken methode. Wat vervolgens resteert is het risico op meerkosten voor de bovenbouw 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.

2. Mogelijke vertragingen oostwand als gevolg van een negatief sentiment in de vastgoedmarkt.

Bij de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie hebben we u geïnformeerd over dit risico. Aangegeven is dat het project wordt geconfronteerd met aanhoudende negatieve tendensen op de vastgoedmarkt. VolkerWessels Vastgoed heeft in 2012 aangegeven in te willen spelen op de trend van schaalvergroting in de vastgoedmarkt. Daar waar er momenteel duidelijk vraaguitval is bij kleinere winkelruimten, is juist een toenemende vraag naar grotere winkelruimten voor grotere winkelformules. Ook andere functies zoals hotels vragen om grote volumes. Inmiddels heeft uw raad het gewijzigde bestemmingplan vastgesteld. Dit plan maakt grootschalige functies mogelijk. Het gewijzigd bestemmingsplan is vooral flexibeler. Binnen dit bestemmingsplan zijn verschillende opties denkbaar. Het uiteindelijke programma waarvoor gekozen wordt zal afhankelijk zijn van de commerciële partijen die gecontracteerd worden om zich te vestigen in de Oostwand. Met u is een traject afgesproken over de vaststelling van de definitieve invulling in geval deze niet binnen de regels van het plan uitgevoerd kunnen worden en gebruik van de wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk is.

Om grotere eindgebruikers te kunnen faciliteren is in 2013 ook het hoekpand Grote Markt - Poelestraat aangekocht. U bent hier op 4 juni 2013 per brief over geïnformeerd.

Deze maatregelen kunnen worden gezien als beheersmaatregelen om een financieel haalbare ontwikkeling mogelijk te maken in een tijd van economische teruggang. We streven er naar de programmatische kwaliteit optimaal te houden met de door u vastgestelde financiële randvoorwaarden als taakstelling. Wij blijven vasthouden aan een stedenbouwkundig kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling, ook al kost het extra tijd en inzet in deze economisch onzekere tijden. Daar waar het noodzakelijk is om meer tijd te nemen om potentiële huurders te overtuigen van de unieke kwaliteit van de locatie, wordt deze tijd genomen. Recent is VolkerWessels Vastgoed op basis van het gewijzigd bestemmingsplan de markt gaan verkennen op zoek naar een hoofdhuurder voor de ontwikkeling. Tot op heden heeft dit niet tot contractuele afspraken geleid. De besprekingen lopen, maar er zijn nog geen getekende contracten. Dit betekent dat de financiële haalbaarheid van dit projectonderdeel onverminderd één van de kernrisico's van het project blijft.

Nauw verbonden met dit risico is het risico dat de stedenbouwkundige en of architectonische kwaliteit niet wordt gehaald. Bij de besluitvorming rond de herziening van het bestemmingsplan Oostwand is dit risico aan de orde geweest. Uw raad heeft haar zorgen hierover geuit. Door ons college zijn hierover met u procesafspraken gemaakt.

3. Mogelijk subsidierisico.

Voor zowel de EFRO als de REP is een subsidiebeschikking ontvangen van respectievelijk € 8,87 en € 35 miljoen. In beide gevallen bestaat 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 wordt binnen de projectorganisatie specifiek aandacht besteed aan het subsidiemanagement en subsidieverantwoording om de kans op een korting van de subsidies te minimaliseren. Indien nodig wordt bestuurlijk overleg georganiseerd. Op dit moment is dat nog niet aan de orde.

Voor wat betreft de EFRO merken we dat de controle vanuit Europa op de subsidievoorwaarden steeds verder toeneemt en steeds stringenter vormen aanneemt. De afgelopen jaren is het project onder controle geweest van DG Regio van de Europese Unie en van nationale controle instanties, die het SNN controleren. De conclusie van deze tussentijdse controles is tot op heden steeds positief geweest. Dit najaar verwachten wij de uitkomsten van een recent Europees onderzoek naar de verstrekking van de EFRO subsidie aan het deelproject Grote Markt oostzijde.

Uit de vergelijking van de risicoanalyse met voorgaande risicoanalyses gebleken dat een aantal risico's op inmiddels afgeronde projectonderdelen zich niet hebben voorgedaan. Voorbeelden hiervan zijn risico's bij de parkeerkelder, risico's bij Vindicat en risico's verband houdend met de bouwlogistiek en de overlast voor de omgeving. Het project is de afgelopen periode op deze onderdelen relatief voorspoedig verlopen. De voor deze projectonderdelen proactief ingezette risicobeheersmaatregelen zijn hierbij van doorslaggevend belang geweest. Het gevolg onder andere hiervan is dat op totaalniveau de reserves in de begroting het afgelopen jaar in tact zijn gebleven. Deze reserves zijn dus nog beschikbaar voor resterende risico's en nieuwe risico's. Op basis van de risicoanalyse is net als in voorgaande jaren geconcludeerd, dat de resterende reserves in evenwicht zijn met de resterende reguliere risico's en het reguliere verwachte meer- en minderwerk. Dit houdt in dat thans net als in voorgaande jaren op basis van de risicoanalyse verwacht mag worden dat de bouw- en grondexploitatie aan het eind van het project zonder tekorten kan worden afgesloten, dit met uitzondering van gevallen dat zich uitzonderlijke risico's (calamiteiten) voordoen.

Weerstandsvermogen

Voor calamiteiten en uitzonderlijke risico's is voor grondexploitaties op grondbedrijfsniveau het weerstandsvermogen ingesteld. Op basis van algemene (niet-project specifieke) parameters wordt jaarlijks het benodigd weerstandsvermogen op grondbedrijfsniveau bepaald. Het berekende benodigde weerstandsvermogen voor dit project is becijferd op € 6,12 miljoen na aftrek van 10% concernafslag. In 2013 was dit € 6,37 miljoen. Dit is een afname van € 0,25 miljoen.

Aanvullend uitvoeringskrediet Vindicat

Op 27 juni 2012 en 29 januari 2014 bij de laatste bouw- en grondexploitatie heeft uw raad besloten aanvullende uitvoeringskredieten ten behoeve van deelproject Vindicat beschikbaar te stellen voor extra wensen van Vindicat. Het ging toen om de realisatie van een kelder onder de nieuwbouw van Vindicat en aanvullende wensen van Vindicat. Deze meerkosten zijn bij Vindicat in rekening gebracht en aan ons overgemaakt. Omdat de gemeente ook opdrachtgever is voor het "extra" deel, is het formeel noodzakelijk dat uw raad een aanvullend krediet hiervoor beschikbaar stelt.

In de laatste fase van het project heeft Vindicat aangegeven meer aanvullende wensen te hebben. De kosten (€ 54.735,-) voor deze aanvullende werkzaamheden komen eveneens voor rekening van Vindicat.

Aanvullend uitvoeringskrediet voor restaurant in Forum

De stichting Forum heeft aangegeven onder andere met een vergroting van het restaurant op de 10e verdieping invulling te willen geven aan een meer commerciële exploitatie van het Forum. Dit voortvloeiend uit de opdracht van uw raad om hiernaar op zoek te gaan. De meerkosten van het vergroten van het restaurant bedragen € 475.000,-. De meerkosten worden gedekt uit de exploitatie van het Groninger Forum. Per saldo vindt er door deze maatregel een optimalisatie van de Forumexploitatie plaats. De gemeente zal hiertoe de aan het Forum door te berekenen huur verhogen. Omdat het hier om een scopewijziging gaat is het formeel noodzakelijk dat uw raad hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar stelt.

Aanvullend krediet LED parkeergarage

In het Programma van Eisen en bestek van de ondergrondse parkeergarage was traditionele verlichting het uitgangspunt. Het parkeerbedrijf heeft aangegeven over te willen stappen op LED-verlichting om zo de jaarlijkse energiekosten van de garage te verlagen. De meerkosten van de LED-verlichting bedragen € 272.827,-. Deze meerkosten worden gedekt uit de parkeerexploitatie. De overnamesom waarvoor de parkeergarage over gaat naar het parkeerbedrijf wordt hiertoe verhoogd. In de parkeerexploitatie vallen de meerkosten weg tegen een verlaging van de energiekosten. Omdat het hier om een scopewijziging gaat is het formeel noodzakelijk dat uw raad hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar stelt. In onze brief van 27 mei 2014 met kenmerk 4383748 hebben wij u hiervan op de hoogte gebracht.

Krediet

Door u is in totaal € 184.778.582,- aan krediet verstrekt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de momenten waarop u dit krediet beschikbaar hebt gesteld. Dit krediet is nog exclusief het krediet dat we thans aanvragen voor extra wensen van Vindicat, vergroting restaurant in Forum en LED verlichting parkeergarage.

<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,- +
totaal:	€ 184.778.582,-

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt			
Betrokken vakdirectie	RO		
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet		
Tijdsplanning krediet	2014		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.2 Binnenstad en toerisme	803	803	0
			0
Totalen begrotingswijziging	803	803	0

Economisch belang van de komst van het 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/ Forum. 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, horeca en cultuur;
4. nieuwe bronpunten creëren en daarmee passantenstromen;
5. een trekker op een nieuw plein;
6. cultuur als vestigingsvoorwaarde.

1. Binnenstadsbezoek vasthouden en vergroten.

Omzet en bezoekersaantallen in de binnenstad van Groningen stagneren de laatste jaren. Sinds 2010 schommelen de bezoekersaantallen rond de 25 miljoen, maar in 2013 kwam het bezoekersaantal niet boven de 23 miljoen uit. Dit vertaalt zich door in de totale omzet. Het aantal detailhandelsvestigingen is de afgelopen jaren met circa 5% gedaald, terwijl het aantal winkelmeters constant is gebleven, zo blijkt uit gegevens van de retaildatabase van het landelijk adviesbureau Locatus.

Ondanks het feit dat deze cijfers nog niet alarmerend zijn en passen bij de landelijke trend, is er vooral binnen de detailhandel wel degelijk sprake van een verschuiving. De economische crisis, de opkomst van het internetwinkelen en problemen met bedrijfsopvolging zorgen ervoor dat er de afgelopen jaren veel (vooral zelfstandige) winkels zijn verdwenen uit de binnenstad en er daardoor leegstand optreedt, vooral in de straten aan de rand van het kernwinkelgebied. Gelukkig leidt dit ook tot nieuwe dynamiek: lagere huurprijzen en tijdelijke huurmogelijkheden bieden aan startende jonge ondernemers (al dan niet via crowdfunding gefinancierd) de mogelijkheid om een nieuw concept uit te proberen. Dit is één van de redenen dat de leegstand in detailhandel momenteel licht terugloopt. Dit terwijl leegstand landelijk gezien nog stijgende is. Wel staat nog circa 12,5% van het detailhandelsvastgoed in de binnenstad leeg en dit is nog steeds boven het Nederlands gemiddelde.

Daarnaast is er in de horeca nog volop dynamiek: het aantal hotelbedden en overnachtingen stijgt nog steeds en hetzelfde geldt voor het aantal cafés en restaurants. Groei zit vooral in de "daghoreca": concepten die zich richten op de dagbezoeker en dezelfde openingstijden aanhouden als het winkelbestand. Bovenstaande past bij de trend dat het motief voor binnenstadsbezoek geleidelijk verandert: waar de binnenstad vroeger de plek was waar je voor al je aankopen heen ging, wordt het bezoeksdoel meer en meer recreatief: naar de binnenstad ga je voor een combinatie van gezelligheid, beleving, cultuur, horeca en winkelen. Dit is ook zichtbaar in de cijfers: bijna de helft van de ondervraagden geeft in de Detailhandelsmonitor aan niet gericht voor één of enkele winkels naar de stad te komen, maar komt om een tijdje onbevangen te winkelen en rond te kijken, veelal gecombineerd met een bezoek aan de horeca en cultuur. Die verandering in bezoekmotief, gecombineerd met de toenemende concurrentie van internetwinkels en detailhandel aan de randen van de stad, maakt dat de sterke binnensteden van de toekomst meer dan alleen winkelen zijn: ze dienen een goede mix van winkels, horeca, sfeer, cultuur en beleving aan te bieden. De binnenstad van Groningen heeft altijd bijzondere aantrekkingskracht op bezoekers en toeristen gehad, juist door die combinatie van winkelaanbod en cultuur (Groninger Museum, historische binnenstad, evenementen, schouwburg/Oosterpoort). Ook sfeer en gezelligheid worden jaarlijks erg goed beoordeeld. Het verdient aanbeveling om als stad in deze mix te blijven investeren: het winkelaanbod alleen zal in totaliteit namelijk niet significant meer groeien (wel is er sprake van verschuiving) en ook de groei in horeca is eindig. Hoewel de stad de komende jaren inzet op het aantrekken van nieuwe, interessante winkels voor de binnenstad, probeert de behoefte aan schaalvergroting in de binnenstad op te vangen en steeds meer ruimte creëert voor terrassen, zitten groeimogelijkheden ook vooral in andere bezoeksdoelen. Juist in de komende jaren moet de binnenstedelijke economie ondersteund worden met nieuwe impulsen. Dit kan door een nieuw bezoeksdoel 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.

De meest recente cijfers uit de Detailhandelsmonitor 2013 laten zien dat de gemiddelde binnenstadsbezoeker € 37,- per dag besteedt. Dit bedrag schommelt al enkele jaren rond de € 35,-. Het bestede bedrag wordt uitgegeven in winkels, horeca en aan cultuur. Bezoekers die overnachten, geven (inclusief overnachting) zelfs € 70,- uit per nacht. Wanneer we uitgaan van een gemiddelde structurele stijging in bezoekers door de komst van het Groninger Forum van circa 660.000 per jaar, betekent dit een omzetstijging in de binnenstad met circa 23 miljoen euro, oftewel een structurele stijging met 3%. Specifiek hoopt ons college met het Forum meer toeristen en bezoekers van buiten de nabije regio te trekken, waarvan in 2013 onderzocht is dat zij gemiddeld € 44,- per persoon per dag uitgeven. De structurele stijging zal zodoende mogelijk hoger uitvallen.

3. Meer werkgelegenheid in detailhandel, horeca en cultuur.

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

Essentieel daarbij is ook dat in de Oostwand ruimte gemaakt wordt voor de komst van één of enkele grote retailers. Wanneer gekeken wordt welke (inter)nationale ketens op dit moment een vestigingsbehoefte in Groningen hebben, valt op dat het hierbij bijna zonder uitzondering gaat om ketens die grote winkeloppervlaktes nodig hebben (> 1000 m²). Deze winkeloppervlaktes zijn moeilijk te vinden in de historische binnenstad van Groningen; de grootste leegstand bevindt zich namelijk in het segment van kleinere winkelpanden. De komst van één of enkele nieuwe ketens draagt zowel bij aan de aantrekkelijkheid van Groningen als winkelstad, als direct aan het aantal arbeidsplaatsen.

4. Nieuwe bronpunten creëren en daarmee passantenstromen.

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

De vergelijking met de Folkingestraat en het Groninger Museum dringt zich op. Ook hier is twintig jaar geleden een nieuw bronpunt gecreëerd en dit heeft de passantenstroom in de Folkingestraat positief beïnvloed. Tegelijkertijd heeft de gemeente subsidies voor gevelaanpak beschikbaar gesteld. Resultaat was een verveelvoudiging van het aantal passanten en een opfleurend winkelgebied. Indicatief is hierbij de huurprijs, en daarmee de waarde van het commercieel vastgoed die in sommige gevallen in 15 jaar 300-400% gestegen is. In plaats van een huurprijs behorende bij een C-locatie, naderen sommige Folkingestraatpanden nu de huurprijs behorende bij B- en A-locaties, zoals A-Kerkhof en Vismarkt. Hoewel Poelestraat, Nieuweweg, Steentilstraat en Oosterstraat nu juist met leegstand en een gebrek aan voldoende passantenproblemen kampen, gaan zij met het gereedkomen van het Groninger Forum potentieel eenzelfde toekomst tegemoet. Momenteel zien we overigens in, vooral in de Carolieweg, dat tijdelijke winkels, veelal met startende ondernemers, zich vestigen in leegstaande panden. Als gemeente ondersteunen we deze ontwikkelingen actief. Deze tendens creëert geleidelijk een interessant winkelklimaat die meer bezoekers naar deze kant van de binnenstad zal trekken.

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.

6. Cultuur als vestigingsvoorwaarde.

Het belang van cultuur, als belangrijke factor in de keuze voor een woon/werkplek, is in verschillende wetenschappelijke studies robuust aangetoond. Dit geldt vooral voor hoogopgeleiden en kenniswerkers. Investerings in cultuur door de overheid zijn daarmee cruciaal voor bedrijven en instellingen, voor wie een aanbod van hoogopgeleiden noodzakelijk is. Om als Rijksuniversiteit, UMCG, Hanzehogeschool, energie-industrie, ICT-branche, etc. de kwaliteit te werven die nodig is om in de top van de betreffende sector mee te draaien, is een aantrekkelijk woonklimaat essentieel, zo betoogt bijvoorbeeld onderzoeker Gerard Marlet in zijn artikel "Het belang van cultuurstad Groningen" van 23-12-2011 in de Atlas voor Gemeenten. 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 worden er door tal van particulieren, als spin-off van het project Grote Markt oostzijde in economisch moeilijke tijden, 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.

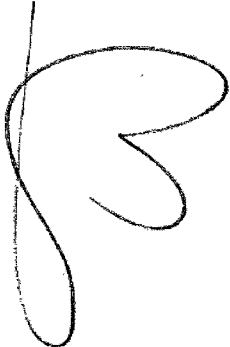
Vervolg

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

- start bouw Nieuwe Markt zuidzijde, begin 2015;
- start bouw nieuwe Oostwand, medio 2015;
- inrichting Nieuwe Markt, gefaseerd in 2015 t/m 2017;
- oplevering Forum, garage en fietsenstalling, 2016;
- opening Forum, 2017.

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

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink