

Datum raadsvergadering	27-11-2013	Registratienr.	RO 13.3935512
Raadscommissie	R&W	Datum B&W besluit	19 december 2013
Datum raadscommissie	19-11-2013	Portefeuillehouder	Istha
Bijlagen	Diversen	Steller	E. Dijkhuis/ B. Karsens
		Telefoon	8297
		E-mail	elzdijlr@groningen.nl

Onderwerp

Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde/Forum

Concept 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 € 191,22 miljoen;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdrage Concern € 31,25 miljoen (kapitaallasten te dekken uit structureel nieuw beleid 2005 € 284.000,--, structureel nieuw beleid 2006 € 300.000,--, structureel nieuw beleid 2007 € 400.000,--, structureel beleid 2008 € 400.000,--, structureel nieuw beleid 2009 € 400.000,--, structureel nieuw beleid 2010 € 400.000,--), correctie nieuw beleid 2012 -€ 94.000,--, correctie nieuw beleid 2013 -€ 141.000,--;
 - b. archeologie € 2,60 miljoen;
 - c. bijdrage ISV-subsidie t.b.v. Fietskelder + stadsmeierrechten € 5,05 miljoen;
 - d. bijdrage REP-subsidie € 35,00 miljoen;
 - e. bijdrage provincie voor renteschade € 0,29 miljoen;
 - f. bijdrage subsidie EFRO € 8,90 miljoen;
 - g. opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie € 85,67 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;
- III. de meerkosten van investeringen in de nieuwbouw van Vindicat van € 122.970,-- te dekken uit een bijdrage van Vindicat atque Polit en hiertoe een aanvullend uitvoeringskrediet van € 122.970,-- beschikbaar te stellen voor project Grote Markt Oostzijde/Forum. Hiermee komt het totaal verstrekte krediet op € 184.778.582,--;
- IV. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen;
- V. gelet op artikel 25, lid 3 Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhoudingsplicht voor de bijlagen 1 en 2 te bekrachtigen.

(Publieks)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 de raad vast te stellen bouw- en grondexploitatie is opnieuw sluitend. Het benodigde weerstandsvermogen is gelijk gebleven ten opzichte van de bouw- en grondexploitatie van vorig jaar.

Het project Grote Markt Oostzijde/Forum is inmiddels ruim 10 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 thans aangestuurd op de realisatie van het gehele project in 2017. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- Oplevering Vindicat, februari 2014.
- Start sloop huidige Vindicat, 2e kwartaal 2014.
- Start bouw Nieuwe Markt zuidzijde, begin 2015.
- Start bouw nieuwe Oostwand, medio 2015.
- Inrichting Nieuwe Markt, 2016.
- Oplevering Forum, garage en fietsenstalling, 2016.
- Opening Forum, 2017.

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

Inleiding

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 de daadwerkelijke bouwactiviteiten. De nieuwbouw van Vindicat bereikte 4 september 2013 haar hoogste punt. Begin 2014 verwachten we voor de Forumgarage het diepste punt met u te vieren. De Oostwand veranderde begin 2013 ingrijpend nadat de Naberpassage was gesloopt. Ten opzichte van de uitvoeringsplanning van de aannemer is enige achterstand opgelopen. Deze achterstand is onder andere veroorzaakt door onvoorzien veel asbest bij de sloop van de Naberpassage en de ongekend strenge winter van 2012/2013. Door de lange periode van kou moest de bouw van zowel het nieuwe Vindicat-pand als de Forumgarage tijdelijk stilgelegd worden.

De directeur ad-interim Groninger Forum (Dirk Nijdam) heeft op woensdag 3 juli 2013 de plannen gepresenteerd voor een nieuwe koers van het Groninger Forum. De nadere uitwerking hiervan zal tegelijkertijd met deze nota aan u worden voorgelegd. Het stuk is getiteld "Actualisering Programma van Eisen Groninger Forum" en gaat in op de gevolgen van de nieuwe koers Groninger Forum, de financiën en de *governance*.

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. Ook hebben we beheersmaatregelen getroffen om de effecten van de economische tegenwind die doorklinken in de vastgoedsector op te kunnen vangen. In de bijlage 1 vindt u een 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. In de nota "Actualisering Programma van Eisen Groninger Forum" die gelijktijdig met voorliggende nota aan uw raad wordt aangeboden gaan we kort in op de vraag waarom bouwen we het Forum. Gebiedsontwikkeling in de Groningse binnenstad leidt aantoonbaar tot concrete initiatieven, indirecte effecten, nieuwe investeringen, tijdelijke en structurele werkgelegenheid, stijgende winkelomzet 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 verstevigt 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, 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.

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 tussen de 24 en 26 miljoen, waarbij in 2012 de binnenstad druk bezocht werd met maar liefst 26,7 miljoen bezoekers (mede veroorzaakt door een groeiend binnenstadbezoek van bewoners van de gemeente Groningen zelf). De omzet die deze bezoekers realiseren stabiliseert zich sinds 2010 op circa 800 miljoen euro per jaar. 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, is er vooral binnen de detailhandel wel degelijk sprake van een zorgelijke situatie. De economische crisis, de opkomst van het internetwinkelen en problemen met bedrijfsopvolging zorgen ervoor dat er (voornamelijk zelfstandige) winkels verdwijnen uit de binnenstad en er daardoor leegstand optreedt. We zien wel dat de hoeveelheid leegstand zich momenteel stabiliseert en dat er interessante nieuwe oplossingen worden gevonden van leegstaande panden, maar nog altijd staat op dit moment circa 13,5% van alle winkelruimte leeg en vooral in enkele straten aan de oostkant van de binnenstad is de situatie zorgelijk. Huurprijzen dalen in deze gevallen vaak niet snel genoeg om vraag en aanbod in balans te brengen en het gevolg is langdurig leegstaand vastgoed. In de situatie dat de huur wel aangepast wordt, zijn de effecten veelal drastisch. Huurdalingen van in sommige gevallen meer dan 50% komen op dit moment voor, bijvoorbeeld in de Oosterstraat.

Ondanks deze situatie zien we in de binnenstad nog wel degelijk groeipotentieel, maar dan met name op toeristisch vlak: het aantal overnachtingen in Groningen neemt nog steeds toe, tot een huidig totaal van circa 400.000 overnachtingen in 2012, met name door een toename van weekendbezoekers.

Het binnenstadsbezoek verandert de laatste jaren geleidelijk en dit zal zich de komende jaren voortzetten. Waar de binnenstad vroeger de plek was waar je voor al je aankopen heen ging, wordt het bezoekdoel meer en meer recreatief: naar de binnenstad ga je voor een combinatie van gezelligheid, beleving, cultuur, horeca en winkelen. Dit is ook zichtbaar in de cijfers: 44% 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 namelijk niet significant meer groeien en ook de groei in horeca is eindig. Hoewel de stad de komende jaren inzet op het aantrekken van nieuwe, interessante winkels voor de binnenstad en steeds meer ruimte creëert voor terrassen, zitten groeimogelijkheden ook vooral in andere bezoekdoelen. Juist in de komende jaren moet de binnenstedelijke economie ondersteund worden met nieuwe impulsen. Dit kan door een nieuw bezoekdoel toe te voegen die beleving centraal stelt en past binnen het recreatieve bezoek. Het Groninger Forum kan deze rol in de toekomst gaan vervullen. Nu gaan bezoekers één dag naar het Groninger Museum of één van de andere musea en winkelen nog aanvullend. Met een nieuwe bezoekattractie zoals een aantrekkelijk gevuld Forum ontstaat er potentieel een reden voor bezoekers om hun bezoek met een dag te verlengen.

2. Inkomsten binnenstad door bezoekers.

De meest recente cijfers uit de Detailhandelsmonitor 2012 laten zien dat de gemiddelde binnenstadsbezoeker € 29,- per dag besteedt. Dit bedrag is fors lager dan in 2011 (€ 35,-). Ontegensprekelijk is dit een (hopelijk tijdelijk) effect van de crisis, maar het wordt ook veroorzaakt door een groeiend aantal inwoners van de stad die de binnenstad bezoeken. 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 Forum van circa 660.000 per jaar, betekent dit een omzetstijging in de binnenstad met circa 19,3 miljoen euro,

oftewel een structurele stijging met 2,5%. Specifiek hoopt ons college met het Forum meer toeristen en bezoekers van buiten de nabije regio te trekken, waarvan bekend is dat zij meer 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 1/6e van het totale aanbod in de stad. Met name de consumentgerichte sectoren (horeca, detailhandel en leisure), met in totaal circa 7.000 arbeidsplaatsen, hebben de afgelopen jaren te maken met een stagnatie in omzet en het aantal arbeidsplaatsen. Extra bezoekers die aangetrokken worden tot het Forum, zullen extra omzet genereren en deze zal indirect leiden tot een stijging in het aantal arbeidsplaatsen. De grove aanname dat elke € 150.000,- extra omzet in genoemde sectoren leidt tot een extra arbeidsplaats, laat zien dat de extra bezoekers aan het Forum naar verwachting circa 150 arbeidsplaatsen extra zullen opleveren in detailhandel, horeca en cultuur. Dit is een stijging van 2,1%.

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 Westerhaven, het zwaartepunt van het kernwinkelgebied (naast uiteraard de Herestraat) meer rond Folkingestraat, Brugstraat, Vismarkt en A-Kerkhof komen te liggen. Het ontbreekt op dit moment aan bronpunten en autonome trekkers in dit gebied en daarmee aan de voor winkelstraten zo essentiële passantenstromen. Gecombineerd met eerder beschreven detailhandelstrends zorgt dit voor problemen in de winkelstraten aan de oostkant van de stad, zoals leegstand en verpaupering. Dit is met name zichtbaar in de Oosterstraat en Steentilstraat. Nu het Damsterplein en de Damsterdiepgarage opgeleverd zijn en de bouw van het Forum gepland is, ontstaan er nieuwe kansen: er kan weer een autonome passantenstroom op gang komen waar de detailhandel in de genoemde straten van zal kunnen profiteren. Dit leidt op dit moment ook al voorzichtig tot nieuwe investeringen. De afgelopen anderhalf jaar zijn er circa 25 vastgoedeigenaren en winkeliers geweest in de straten in het zuidoosten van de binnenstad die respectievelijk hun pand of hun winkel hebben opgeknapt met behulp van een subsidieregeling van de gemeente. De vergelijking met de Folkingestraat en het Groninger Museum dringt zich op. Ook hier is vijftien jaar geleden een nieuw bronpunt gecreëerd en dit heeft de passantenstroom in de Folkingestraat positief beïnvloed. Tegelijkertijd heeft de gemeente subsidies voor gevelaanpak beschikbaar gesteld. Resultaat was een verveelvoudiging van het aantal passanten en een opfleurend winkelgebied. Indicatief is hierbij de huurprijs, en daarmee de waarde van het commercieel vastgoed die in sommige gevallen in 15 jaar 300-400% gestegen is. In plaats van een huurprijs behorende bij een C-locatie, naderen sommige 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 Forum potentieel eenzelfde toekomst tegemoet. Momenteel zien we overigens in met name 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 dat 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 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 met name voor hoogopgeleiden en kenniswerkers. Investerings in cultuur door de overheid zijn daarmee cruciaal voor bedrijven en instellingen, die voor wie een aanbod van hoogopgeleiden noodzakelijk is. Om als Rijksuniversiteit, UMCG, Hanzehogeschool, energie-industrie, ICT-branche, etc. de kwaliteit te werven die nodig is om in de top van de betreffende sector mee te draaien, is een aantrekkelijk woonklimaat essentieel, zo betoogt bijvoorbeeld onderzoeker Gerard Marlet in zijn artikel "Het belang van cultuurstad Groningen". Een goede culturele infrastructuur draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Groningen als vestigingslocatie voor studenten, ondernemers en kenniswerkers. Een investering in het Forum als belangrijk element in die culturele basis draagt daarom naar verwachting bij aan een betere instroom van kenniswerkers, een kleinere braindrain van vertrekkende studenten en een groei in ondernemerschap en werkgelegenheid. Uiteindelijk zal dit leiden tot een sterkere economische positie van de stad als geheel.

Stand van zaken

De herontwikkeling van de oostzijde van de Grote Markt bestaat uit drie deelgebieden, te weten: Groninger Forum, Nieuwe Oostwand en Nieuwe Markt zuidzijde. Per deelgebied beschrijven we kort welke voortgang er het afgelopen jaar heeft plaatsgevonden en geven we een doorkijk op hoofdlijnen voor de komende periode.

Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden:

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

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

a. Bouw Groninger Forum, Garage en Fietsenstalling.

Op 30 oktober 2012 vond de officiële starthandeling voor de bouwwerkzaamheden van het Groninger Forum, garage en fietsenstalling plaats. Aannemer BAM plaatste tijdens deze bijeenkomst de eerste diepwand voor de parkeergarage. Inmiddels is de diepwand volledig geplaatst, zijn hulpconstructies aangebracht en wordt de grond afgegraven tot een diepte van 17 meter.

Er zijn 350 ankers geplaatst en een deel van de 200 palen geschroefd. Als de grond volledig is afgegraven worden de resterende palen aangebracht vanaf een drijvend ponton. Daarna wordt door een speciale duiker de betonvloer gestort. De ankers en de palen moeten ervoor zorgen dat de garagebak op zijn plaats blijft als rond de jaarwisseling het water uit de bouwput wordt gepompt.

De parkeergarage is in het najaar van 2014 constructief gereed, waarna de bouw van het Forumgebouw van start kan gaan. Het Forum-gebouw wordt naar verwachting opgeleverd in het najaar van 2016, waarna het interieur van het gebouw kan worden ingericht. De opening staat gepland medio 2017.

Vooruitlopend op de exploitatie van de parkeergarage zijn geluidwerende maatregelen getroffen op de gevels van de woningen aan de Schoolstraat en de St. Jansstraat. Deze werkzaamheden zijn in 2012 afgerond.

b. Inrichting Nieuwe Markt.

Het afgelopen jaar is er niet gewerkt aan de planvorming voor de Nieuwe Markt. In 2014 wordt dit proces weer opgepakt, nadat helderheid is verkregen hoe de omzoming van het plein vormgegeven wordt.

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 aantrek-

kende 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 Feithhuis en de muziekschool) en de bebouwing aan Martinikerkhof-zuidzijde en de Poelestraat blijven bestaan. Er komt wel een nieuwe openbare straat aan de achterzijde van de Poelestraat, waardoor de achterkant van de Poelestraat ook een voorkant wordt. Daarmee kunnen de functies van de Poelestraat zich ook naar dit gebied oriënteren en ontstaat een aantrekkelijk nieuw verblijfsgebied. Aan deze nieuwe route komt kleinschalige nieuwe en bestaande bebouwing naast elkaar voor, met daarin horeca en detailhandel op de begane grond en wonen daarboven.

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

In september 2012 is gestart met de werkzaamheden voor de nieuwbouw van Vindicat. Bij de bouw van de kelder is door de aanwezigheid van zwerfkeien enige vertraging opgetreden. Op 1 juni 2013 was de kelder onder de nieuwbouw gereed en werd in aanwezigheid van veel oud-leden van Vindicat officieel stilgestaan bij de eerste steenlegging ten behoeve van het nieuwe pand. Op 4 september 2013 werd het bereiken van het hoogste punt van de nieuwbouw gevierd. Als alles volgens verwachting verloopt wordt de nieuwbouw opgeleverd in februari 2014, waarna de verhuizing van start kan gaan. Na verwachting is Vindicat medio april 2014 verhuisd naar het nieuwe pand. Het huidige pand kan daarna worden gesloopt.

b. Ontwikkeling VolkerWessels Vastgoed.

Begin 2013 is de monumentale trap van Van der Zee verwijderd. De trap is voorlopig opgeslagen in het stadsdepot, totdat er een nieuwe bestemming voor is gevonden. Aansluitend is de Naberpassage gesloopt. Daarbij is enige vertraging opgetreden door de aanwezigheid van veel meer asbest dan uit onderzoeken naar voren kwam. Na de sloop van de Naberpassage ontstond een tweede aanvoerroute naar de bouwplaats Forum via de Grote Markt.

In het voorjaar van 2013 is het hoekpand Grote Markt/ Poelestraat aangekocht als strategische aankoop. Uw raad is hierover per brief d.d. 4 juni 2013 geïnformeerd. Deze aankoop biedt nieuwe mogelijkheden voor de nieuwe Oostwand. Eventuele inbreng van het pand biedt ontwikkelaar VolkerWessels Vastgoed (VWV) de mogelijkheid om in te spelen op de trend van schaalvergroting. Om dit mogelijk te maken is het nodig een procedure voor een partiële bestemmingsplanwijziging te doorlopen. Hierover komen wij in de loop van volgend jaar met een voorstel bij u.

Momenteel wordt door VWV een modellenstudie uitgevoerd waarbij bovengenoemd pand in de planvorming wordt meegenomen. VWV dient daarbij ook rekening te houden met de ruimtelijke inpassing. Het komende jaar spant VWV zich in om eindgebruikers en beleggers aan het project te binden. Zodra dit gelukt is komt er meer zicht op het functionele gebruik van de te realiseren panden. Samenhangend hiermee werken in deze fase de gemeente en VWV hun contractuele verplichtingen nader uit en leggen deze vervolgens vast in een realisatieovereenkomst. Een lastige component in het ontwikkelproces voor VWV vormt de toenemende onzekerheid op de vastgoedmarkt. De komende tijd zal moeten blijken of VWV tijdig tot een ontwikkeling kan komen binnen de door ons geformuleerde kwalitatieve en financiële randvoorwaarden.

3. Nieuwe Markt zuidzijde.

In juni 2009 is aan u het beeldkwaliteitsplan Poelestraat-achterzijde van AAS Architecten gepresenteerd. Inmiddels is de naam van deze ontwikkeling gewijzigd in Nieuwe Markt zuidzijde (NMZZ). De ontwikkeling 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 een derde. Met deze eigenaar, Vastgoed Horeca Groningen (VHG) zijn we in afrondende besprekingen om ook de achterzijde van de Poelestraat 20 en 22 in de ontwikkeling te betrekken. In 2012 is gestart met de verbouw van voormalig pand Images, Poelestraat 30. In het voorjaar van 2013 is de verbouw gereedgekomen.

Begin 2013 startte de EU-aanbestedingsprocedure voor de coördinerend architect NMZZ en de meervoudige selectieprocedure voor de VO-architecten NMZZ. De opdrachten aan de architecten zijn gegund. In het najaar van 2013 is gestart met het ontwerpproces voor de (overgebleven) panden aan NMZZ. Naar verwachting start de uitvoering begin 2015.

Er staat nog een toezegging aan u uit een vorig college, te weten het toezenden van een schriftelijke intentie van de RUG met betrekking tot de aankoop van het pand Oude Boteringestraat 18. Duidelijk is geworden dat er alleen mondelinge intenties zijn en geen schriftelijke. Er is een afspraak met de RUG om te onderzoeken of de verwerving/huur van Oude Boteringestraat 18 tot de mogelijkheden behoort, waarbij de RUG als afname partner/huurder in beeld is.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Het project kent vanaf 2001 een traditie om de burgers te betrekken door middel van voorlichting, inspraak en participatie. 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 is in november 2011 geopend. Met de direct omwonenden vindt de communicatie plaats via vertegenwoordigers die plaats hebben in de klankbordgroep.

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 die wekelijks verschijnt met actuele informatie betreffende de voortgang van het project en de werkzaamheden die de weken daarop worden verricht.

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 28 november 2012 heeft vastgesteld. De bouw- en grondexploitatie omvat een raming van de kosten en opbrengsten, een afbakening ten opzichte van andere projecten. De bouw- en grondexploitatie is mede gebaseerd op een uitgebreide risicoanalyse. De in deze bouw- en grondexploitatie genoemde bedragen, uitgangspunten en randvoorwaarden 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 € 191,22 miljoen op eindwaarde 31-12-2017. De opbrengsten en bijdragen worden eveneens geraamd op € 191,22 miljoen op eindwaarde 31-12-2017.

Verschillen met bouw- en grondexploitatie 2012.

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 2012 opgenomen risicoanalyse is geactualiseerd op basis van recente ontwikkelingen. 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. De extra aandacht voor de risicobeheersing heeft het afgelopen jaar geresulteerd in onder andere geactualiseerde risico-analyse voor het totaalproject en geactualiseerde risico-analyses voor deelproject bouw Groninger Forum en deelproject nieuwbouw Vindicat.

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

1. Mogelijke technische problemen met de bouwkuip.

Eén van de grotere risico's in de bouw- en grondexploitatie is 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, kunnen de financiële schade en de gevolgen voor de planning 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 wordt getoetst door een riskmanager. Afwijkingen als gevolg van grondzettingen bij omliggende gebouwen worden nauwkeurig in de gaten gehouden.

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, maar het zal tot medio 2014 duren voordat de parkeergarage constructief gereed is en er volledige zekerheid is dat genoemd risico zich niet voordoet. Tot die tijd blijven we het bouwproces nauwkeurig volgen op basis van de ingestoken methode.

2. *Mogelijke vertragingen oostwand als gevolg van een negatief sentiment in de vastgoedmarkt.*
 We worden geconfronteerd met aanhoudende negatieve tendensen op de vastgoedmarkt. VolkerWessels Vastgoed heeft aangegeven dat men wenst in te spelen op de trend van schaalvergroting in de vastgoedmarkt. Daar waar er thans 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. Als gevolg van de veranderde vraag in de markt zijn we momenteel aan het onderzoeken op welke wijze deze wensen mogelijk gemaakt kunnen worden in de Oostwand. Hiervoor 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. Om grotere eindgebruikers te kunnen faciliteren hebben wij het afgelopen jaar het hoekpand Grote Markt – Poelestraat aangekocht. U bent hier op 4 juni 2013 per brief over geïnformeerd. Tevens zijn we de randvoorwaarden aan het formuleren voor de benodigde flexibilisering van het bestemmingsplan. 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. De gemeente zal 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.

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.

Geconcludeerd kan worden dat er sinds 2012 een verschuiving in het risicoprofiel heeft plaatsgevonden. Enerzijds zijn de risico's voortvloeiend uit de bouw van de parkeergarage en de bouw van Vindicat afgenomen. Tot op heden hebben zich, zoals genoemd, geen grote (technische) problemen voorgedaan. De kans op grote technische problemen neemt af naarmate de bouw vordert. Anderzijds is de situatie op de vastgoedmarkt zorgwekkend. Dit bemoeilijkt de verhuur van het nieuw te ontwikkelen vastgoed aan de nieuwe Oostwand en geeft dientengevolge kans op vertraging.

Voor calamiteiten en uitzonderlijke risico's is voor grondexploitaties het weerstandsvermogen ingesteld. Het berekende benodigde weerstandsvermogen voor dit project is evenals in 2012 becijferd op € 6,4 miljoen na aftrek van 10% concernafslag.

In voorgaande grondexploitaties Grote Markt Oostzijde/Forum is aangegeven dat in de betreffende grondexploitaties aan de lastenzijde geen onroerende zaakbelasting werd opgenomen. De onroerende zaakbelasting vormt zowel een baat als een last voor de gemeentelijke begroting en valt derhalve tegen elkaar weg. Omwille van efficiency heeft het college formeel besloten geen onroerende zaakbelasting ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie te brengen tot ingebruikneming van het onroerend goed in 2017. Het besluit heeft geen financiële gevolgen voor de gemeentelijke meerjarenbegroting.

Aanvullend uitvoeringskrediet Vindicat.

Op 20 juni 2012 heeft uw raad besloten een aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen voor project Grote Markt Oostzijde/Forum. Het ging toen om de realisatie van een kelder onder de nieuwbouw van

Vindicat. Nu de nieuwbouw van Vindicat vordert, heeft Vindicat aangegeven meer aanvullende wensen te hebben. Het gaat om onder andere de inrichting van de kelder, uitbreiding van de luchtbehandelingsinstallatie en wijzigingen in de keuken. De kosten (€ 122.970,--) voor deze aanvullende werkzaamheden komen voor rekening van Vindicat. Omdat de gemeente ook opdrachtgever is voor het "extra" deel, is het formeel noodzakelijk dat uw raad een aanvullend krediet hiervoor beschikbaar stelt.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet		
Tijdsplanning krediet	2014		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.2 Binnenstad en toerisme	123	123	0
			0
Totale begrotingswijziging	123	123	0

Krediet

Door u is in totaal € 184.655.612,-- aan krediet verstrekt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de momenten waarop u dit krediet beschikbaar hebt gesteld. Dit krediet is nog exclusief het krediet dat we thans aanvragen voor de extra wensen van Vindicat.

<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,--
20-06-2012	€ 905.612,-- +
totaal:	€ 184.655.612,--

Realisering en evaluatie

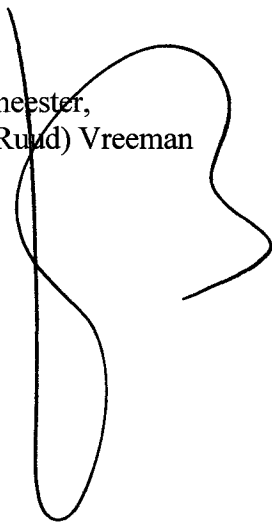
Er wordt thans aangestuurd op de realisatie van het gehele project in 2017. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- Oplevering Vindicat, februari 2014.
- Start sloop huidige Vindicat, 2^e kwartaal 2014.
- Start bouw Nieuwe Markt zuidzijde, begin 2015.
- Start bouw nieuwe Oostwand, medio 2015.
- Inrichting Nieuwe Markt, 2016.
- Oplevering Forum, garage en fietsenstalling, 2016.
- Opening Forum, 2017.

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

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

