

Raadsvoorstel



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

Registratienr. 5551662 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/Groninger Forum vast te stellen en de totale kosten van het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum te bepalen op € 253.810.394,-;
- 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 EFRO-subsidie € 8,90 miljoen;
 - g. opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie € 81,68 miljoen;
 - h. huuropbrengst Forum € 21,00 miljoen;
 - i. bijdrage Vindicat voor kelder € 0,91 miljoen;
 - j. bijdrage uit exploitatie Groninger 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 Groninger Forum € 0,48 miljoen voor vergroten restaurant;
 - n. bijdrage van € 0,27 miljoen parkeerbedrijf voor LED-verlichting;
 - o. bijdrage uit exploitatie Groninger Forum van € 0,23 miljoen voor meerkosten Stripmuseum
 - p. bijdrage van 68,0 miljoen van NAM.
- III. de meerkosten van investeringen in het Groninger Forum ten behoeve van de aanpassingen ten behoeve van het Stripmuseum te dekken uit de exploitatie van het Groninger Forum en hiertoe een aanvullend uitvoeringskrediet van € 229.250,- beschikbaar te stellen voor project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum. Met het onder dit besluitpunt genoemde aanvullende krediet komt het totaal verstrekte krediet op € 253.810.394,-;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlagen, juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet
- V. de gemeentebegroting 2016 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- VI. 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/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. In deze bouw- en grondexploitatie zijn tevens alle cijfers verwerkt die te maken hebben met het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum.

Het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum is inmiddels ruim 14 jaar onderweg sinds de eerste planvorming. Er zijn nog circa 3,5 jaar te gaan voordat het Groninger Forum geopend gaat worden. 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 2018. De financieel-administratieve afsluiting van het project wordt niet eerder dan 2020 verwacht. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- Bouw Nieuwe Markt zuidzijde, medio 2015-medio 2017;
- Inrichting Nieuwe Markt e.a., gefaseerd 2016 t/m 2019;
- Oplevering Groninger Forum, garage en fietsenstalling, eind 2018;
- Inrichting en opening Groninger Forum, 2019;
- Oplevering nieuwe Oostwand 2019;
- Eindafrekening aannemers en leveranciers, eindafrekening REP subsidie, afhandeling nadeelcompensatie, 2019-2020;

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

In september 2015 hebben we u gevraagd vertrouwen te hebben in de afloop van het proces van de realisatie van een aardbevingsbestendig Forum. Met de oplevering van deze Bouw- en grondexploitatie is dat vertrouwen wat ons betreft versterkt.

Aanleiding en doel

Het afgelopen jaar heeft nagenoeg volledig in het teken gestaan van de onderzoeken naar het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum en de onderhandelingen daarover met NAM en BAM.

Op 9 februari 2015 is de groene NPR gepubliceerd waarin richtlijnen zijn vastgelegd voor aardbevingsbestendige bouwen. Dit was de directe aanleiding voor ons college om - in overleg met de directie van hoofdaannemer BAM - een bouwpaauze van vier maanden in te stellen voor het Groninger Forum. Uiteraard zijn voorafgaande aan dit besluit besprekingen gevoerd met NAM en het ministerie van Economische Zaken. Gedurende het afgelopen jaar hebben we meermaals met genoemde partijen gesproken over het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum.

Ondertussen waren ABT en BAM gezamenlijk, met behulp van partners uit Nieuw-Zeeland, aan het werk om het Groninger Forum, met behoud van de functionele- en architectonische kwaliteiten, aardbevingsbestendig te maken. Diverse alternatieven hebben daarbij de revue gepasseerd. Uiteindelijk is gekozen voor de optie 'Constructief versterken'. In september 2015 is er een akkoord met NAM gesloten over de hoogte van de vergoeding. In december is het contract met BAM gesloten.

Ondertussen lag het werk op de bouwplaats van het Groninger Forum nagenoeg stil. Alleen de werkzaamheden aan de fietsenstalling zijn voortgezet. Op 8 juli 2015 is het contract met Vapiano getekend. Voor de ontwikkeling Nieuwe Markt zuidzijde (NMZZ) was dit een belangrijke mijlpaal. Vapiano gaat binnen dit project het grootste pand (ca. 1000 m²) huren van ons. Op 5 november 2015 is gestart met de sloop van het laatste deel van de Naberspassage (ingang Poelestraat) en is begonnen met het strippen van Poelestraat 16.

De plannen voor de inrichting van het nieuwe stadsplein de Nieuwe Markt zijn gereed voor inspraak en zullen het inspraaktraject nog voor de zomer doorlopen.

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

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.

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 versterkt zijn fundament, Images krijgt er filmzalen bij, er wordt een nieuwe markt voor congressen aangeboord 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 vooral de voortgang van het afgelopen jaar toe. Een jaar waarin, als gevolg van de aardbevingsproblematiek, vooral veel denk- en rekenwerk is verricht en helaas minder fysieke werkzaamheden op de bouwplaats. Desondanks zijn wij zeer tevreden over de geboekte voortgang van het afgelopen jaar.

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

- a. Bouw Groninger Forum, Garage en Fietsenstalling

Op 10 februari 2015 hebben wij op basis van de publicatie van de nieuwe richtlijnen voor aardbevingsbestendig bouwen (NPR) en afspraken daarover met het Rijk, NAM en BAM een pauze ingelast bij de bouw van het Groninger Forum. Na een periode van intensief overleg is op 3 september 2015 een akkoord bereikt met NAM over een bedrag van € 68 miljoen, waarin de versterkingsopgave, de vertragingkosten en de kosten die samenhangen met een sluitende grondexploitatie volledig verdisconteerd zijn.

Op 18 december 2015 zijn de contractdocumenten met BAM over de voortzetting van de bouw van het Groninger Forum getekend. De afspraken met BAM passen binnen het financiële kader (krediet), zoals vastgesteld door uw raad op 28 oktober 2015.

Het karakteristieke ontwerp van het gebouw blijft intact. Wel zijn aanpassingen noodzakelijk. De gebouwde bovengrondse kerndelen en delen van de begane grondvloer moeten worden vernieuwd. In december 2015 is gestart met de sloop van deze delen. De bouw van het Groninger Forum wordt in maart 2016 hervat. Het Groninger Forum wordt volgens planning eind 2018 opgeleverd, waarna inhuizing plaatsvindt. Het Groninger Forum gaat in 2019 open.

b. Inrichting Nieuwe Markt

De Nieuwe Markt moet een plein worden dat complementair is aan de Grote Markt, Vismarkt, Waagplein en Martinikerkhof. Een sterk, duurzaam en tijdloos 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 Groninger 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.

Op 18 november 2014 hebben wij de ontwerputgangspunten voor de Nieuwe Markt vastgesteld en u ter kennisname gestuurd. Daarvoor zijn gesprekken gevoerd met de diverse stakeholders rondom het nieuw te realiseren plein, waaronder 't Feithhuis, VolkerWessels Vastgoed, Vastgoed Horeca Groningen, Kopland, Grand Café Time Out, NL Architects, de stichting Forum, Lefier en Vindicat. De afgelopen tijd zijn de ontwerputgangspunten uitgewerkt naar een ontwerp. Daarbij zijn opnieuw de stakeholders rondom het plein geraadpleegd. Het ontwerp voor de Nieuwe Markt is in maart 2016 vrijgegeven voor inspraak.

2. Nieuwe Oostwand

De Grote Markt krijgt de vorm en omvang van voor de Tweede Wereldoorlog. De gevels van de nieuwe Oostwand gaan zo'n 17 meter naar voren. Het plein wordt zo intiemer en gezelliger. Volker Wessels Vastgoed ontwikkelt de nieuwe oostwand. Met uitzondering van het nieuwe pand van studentensociëteit Vindicat atque Polit. Dit pand naar een ontwerp van De Zwarte Hond is in 2014 al opgeleverd en in gebruik genomen.

Momenteel voert Volker Wessels Vastgoed gesprekken met een potentiële eindgebruiker/eigenaar voor de Oostwand. Hoewel we niet vooruit kunnen lopen op de besprekingen achten we deze lead bijzonder serieus en kansrijk. Zoals afgesproken zullen wij u op de hoogte houden van dat proces. De nieuwe Oostwand wordt in 2019 opgeleverd.

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.

Bij Nieuwe Markt zuidzijde is de procedure doorlopen voor de omgevingsvergunning, waarna BAM als aannemer geselecteerd is voor de bouw. Ook is een huurcontract gesloten met de horecaformule Vapiano voor vestiging in pand Poelestraat 16/18. In november 2015 zijn de uitvoeringswerkzaamheden gestart voor Nieuwe Markt zuidzijde. De uitvoeringswerkzaamheden nemen naar verwachting ongeveer een jaar in beslag. De oplevering is gepland in het eerste kwartaal van 2017.

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 oa een referendum in 2005 en een publieksenquete 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 en de ondernemers rondom de bouwplaats 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 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 betreffende 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 OOGtv 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 2014 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 en financiële bewaking van het project.

Sluitende projectbegroting

De huidige exploitatie gaat evenals voorgaande jaren uit van een sluitend financieel resultaat. De geraamde kosten zijn met de opbrengsten in evenwicht. Zowel de kosten als de opbrengsten zijn verhoogd vanwege het aardbevingsbestendig bouwen van het Forum. De totale investeringskosten van het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum worden geraamd op circa € 256,26 miljoen op eindwaarde 31-12-2020.

De opbrengsten en bijdragen worden eveneens geraamd op € 256,26 miljoen op eindwaarde 31-12-2020. Een aantal positieve ontwikkelingen in het project hebben geleid tot een extra reserve binnen de grondexploitatie. Het is goed te kunnen melden dat we met een project van een dergelijke omvang in deze fase onze boekhouding op orde hebben. Het komende jaar zal uitwijzen of we deze positieve lijn vast weten te houden ten aanzien van de risico-ontwikkeling. Ons college heeft besloten deze extra reserve binnen de grondexploitatie te houden. De opbouw van deze reserve staat uitgewerkt in bijlage 2.

Aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum

De van de NAM ontvangen € 68 miljoen en de met de BAM overeengekomen afspraken over meerwerk, schadevergoeding, planning en risicoverdeling zijn verwerkt in de bouw en grondexploitatie. Hiermee zijn het grootste deel van de financiële gevolgen van het aardbevingsbestendig bouwen thans goed te begroten en verwerkt. In de bijgevoegde verschillenanalyse (bijlage 2) kunt u lezen tot welke verschillen dit in de bouw- en grondexploitatie heeft geleid.

Voor een aantal schadecomponenten is de definitieve schadeomvang nu nog niet vastgesteld, omdat hiervoor het ontwerp nog verder moet worden uitgewerkt of nadere besprekingen met derden noodzakelijk zijn. In de bijgevoegde verschillenanalyse (bijlage 2) kunt u lezen om welke meerkosten en schadeclaims dit gaat. Voor deze meerkosten en schadeclaims is een "voorlopige reservering" in de bouw- en grondexploitatie opgenomen.

Meerkosten Stripmuseum

De stichting Groninger Forum heeft aangegeven onder andere het Stripmuseum te integreren in het concept. Om het Groninger Forum geschikt te maken voor het Stripmuseum zijn extra investeringen van € 229.500,- noodzakelijk. De opbrengstwaarde voor de Bouw- en grond exploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum (overnamesom door het SSC) is met hetzelfde bedrag opgehoogd, zodat de extra investering voor de bouw- en grondexploitatie budgetneutraal is. De extra investering wordt door het SSC vervolgens doormiddel van een opslag op de huur doorberekend aan stichting Groninger Forum, die op haar beurt de extra huur als ook de inkomstenverwachting van het Stripmuseum in haar exploitatie

verwerkt. Omdat het hier om een scopewijziging gaat is het formeel noodzakelijk dat uw raad hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar stelt.

Verschillen met bouw- en grondexploitatie 2014

Op basis van gerealiseerde voortgang, gewijzigde omstandigheden en voortschrijdend inzicht zijn naast de verschillen als gevolg van aardbevingsbestendig bouwen enkele verschillen in de kosten en opbrengsten opgetreden. In de verschillenanalyse (bijlage 2) kunt u lezen om welke verschillen het gaat. Als gevolg van over de gehele linie gunstige ontwikkelingen is de projectreserve toegenomen.

Krediet

Door uw raad is in totaal € 253.581.144,- aan krediet verstrekt. Dit is inclusief de € 68 miljoen krediet die in oktober 2015 is verstrekt in verband met het aardbevingsbestendig bouwen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de momenten waarop u dit krediet beschikbaar hebt gesteld. Dit krediet overzicht is nog exclusief het krediet dat we thans aanvragen voor meerkosten Stripmuseum. Binnen project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum is het gebruikelijk om kredieten aan te vragen op het moment dat verplichtingen worden aangegaan. Zo is onder andere voor de totale aanneemsom een krediet beschikbaar 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,- +
totaal:	€ 253.581.144,-

Risicobeheersing.

Het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum kent een specifiek risicoprofiel dat wordt beschreven in de bijlage bij de bouw en grondexploitatie (bijlage 3 van bijlage 1). 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/Groninger 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 Grote Markt oostzijde/Groninger Forum 2014 opgenomen risicoanalyse is geactualiseerd op basis van recente ontwikkelingen. Ook de risicobeheersmaatregelen zijn geactualiseerd. Door het uitvoeren van deze beheersmaatregelen wordt beperkt zowel de kans dát deze risico's zich voordoen, als de gevolgen indien de risico's zich voordoen. Het risicoprofiel is globaal genomen ongeveer gelijk gebleven. Het subsidierisico is iets afgenomen door de afspraken die de gemeente met de provincie heeft kunnen maken. Het risico voor deelproject Groninger Forum en Parkeergarage is iets toegenomen. Dit komt o.a. omdat de totale projectomvang en de bouwtijd zijn toegenomen.

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

1. Mogelijke meerkosten realisatie Groninger 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 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 wordt getoetst door een riskmanager. Afwijkingen als gevolg van grondzettingen bij omliggende gebouwen worden nauwkeurig in de gaten gehouden. De bouw van de parkeergarage was (februari 2015) al grotendeels voltooid. De begane grondvloer moet echter deels worden gesloopt en opnieuw worden aangebracht voor het aardbevingsbestendig bouwen. Tot op heden zijn er 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 zal zeker tot medio 2016 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.

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. Complicerende factor is ook hier 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 toegenomen. Beheersmaatregel is dat gemeente en BAM een vereenvoudigde samenwerking bij interpretatieverschillen hebben afgesproken. Tevens wordt er ook naar gestreefd de hoeveelheid meerwerk te minimaliseren, waardoor BAM voor hen onder beter beheersbare omstandigheden het project kan realiseren.

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

Bij de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum (24 november 2014) hebben we u geïnformeerd over het risico van mogelijke vertragingen als gevolg van negatief sentiment in de vastgoedmarkt. 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 duidelijk vraaguitval is bij kleinere winkelruimten werd op dat moment juist een toenemende vraag naar grotere winkelruimten voor grotere winkelformules voorzien. Ook andere functies zoals hotels vragen om grote volumes. Op 24 september 2014 heeft uw raad de partiële herziening van het bestemmingplan vastgesteld. Dit plan maakt grootschalige functies mogelijk. En 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 nieuwe Oostwand. Met u is een traject afgesproken over de vaststelling van de definitieve invulling, mocht 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. Het afgelopen jaar is VolkerWessels vastgoed op basis van het partieel herziene bestemmingsplan de markt gaan verkennen op zoek naar een hoofdhuurder voor de ontwikkeling. Er heeft zich geen mogelijke gegadigde voor grootschalige detailhandel gemeld. Inmiddels heeft ook dit deel van de vastgoedmarkt te maken met vraaguival. Wel zijn er besprekingen met een horeca/hotel-ondernemer. De besprekingen lopen maar er zijn nog geen zekerheden. Daarom beschouwen we voornamelijk het tijdig realiseren van dit projectonderdeel als een van de kernrisico's van het project.

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 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 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. Binnenkort wordt de uitkomst van een Europees onderzoek naar de verstrekking van de EFRO subsidie aan het deelproject Grote Markt oostzijde verwacht.

Met betrekking tot de REP is het subsidierisico afgenomen. De provincie verleent medewerking aan de wens van de gemeente om ook de meerkosten voor de aardbeving op te voeren als subsidiabele kosten.

Begrotingswijziging Investeringen 2016						
Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2016-2017					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging					Bedragen x 1.000 euro	
Programma	Deelprogramma	Directie	IS	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.2 Binnenstad en toerisme	SO Ontwikkeling en Uitv	I	230	230	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				230	230	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. 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.

De omzet en bezoekersaantallen in de binnenstad van Groningen stagneren de laatste jaren. Sinds 2010 schommelen de bezoekersaantallen. Uit de Detailhandelsmonitor blijkt dat het geschatte aantal bezoekers in 2014 tussen de 23,1 en 25 miljoen ligt. Dit is meer dan het voorgaande jaar waar het aantal tussen de 19 en 22 miljoen werd geschat. Ondanks een stijging van het aantal bezoekers vertaalt dit zich in 2014 niet meteen in een stijging van de omzet. Dit komt doordat in 2014 het bedrag dat elke bezoeker gemiddeld uitgeeft is gedaald.

Binnen de detailhandel vinden er veel bewegingen en verschuivingen plaats. Zo zijn recentelijk onder andere de V&D, DA drogisterijen en de Scapino failliet verklaard. Vooral nog vertaalt dit zich niet in extra leegstand in de binnenstad van Groningen. In de binnenstad van Groningen is in 2015 een kleine 8% leegstand geregistreerd door de Retail database van het landelijk adviesbureau Locatus.

Daarnaast is er in de horeca nog volop dynamiek: het aantal hotelbedden en overnachtingen stijgt sinds 2001 nog steeds.

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 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: bijna de helft van de ondervraagden geeft in de Detailhandelsmonitor over 2014 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 mogelijkheden 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.

De meest recente cijfers uit de Detailhandelsmonitor laten zien dat de gemiddelde binnenstadsbezoeker in 2014 € 27,- per dag besteedt. Dit bedrag schommelt al enkele jaren. In 2011 was het € 35,-, het jaar erop € 29,- en in 2013 € 37,-. Het bestede bedrag wordt uitgegeven in winkels, horeca en aan cultuur.

Uit de voorlopige cijfers van de Toeristisch Recreatieve Ontwikkelingsmonitor blijkt dat in 2015 de verblijfstoeristen in Groningen gemiddeld zo'n € 76,- per persoon per dag uitgaven. De gemiddelde uitgaven liggen hiermee hoger dan in de voorgaande metingen.

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 omzetstijging 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, 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 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 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 winkelloppervlaktes nodig hebben (> 1000 m²). Deze winkelloppervlaktes 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 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 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 Damsterdiepparage 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/Groninger Forum 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.

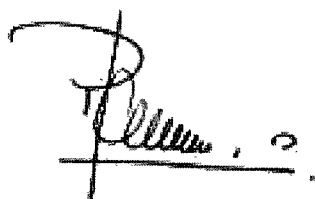
Vervolg

Er wordt thans aangestuurd op de realisatie van het gehele project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum in 2019. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- Oplevering bouw Nieuwe Markt zuidzijde, 2017;
- Start bouw nieuwe Oostwand, medio 2018;
- Inrichting Nieuwe Markt, gefaseerd in 2016 t/m 2019;
- Oplevering Groninger Forum, Parkeergarage en Fietsenstalling, eind 2018;
- Opening Forum, 2019;
- Oplevering nieuwe Oostwand, 2019.

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,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink