

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

Registratienr. 6581163 Steller/telnr. Karsens/ Dijkhuis Bijlagen 2

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Geheim <input type="radio"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefuillehouder	De Rook	Raadsc commissie	R&W, 15-11-2017

### 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 € 270.139.500,-;
- II. de kosten te dekken uit:
  - a. bijdrage REP-subsidie 35 miljoen euro;
  - b. bijdrage provincie voor renteschade 0,29 miljoen euro;
  - c. bijdrage EFRO-subsidie 8,86 miljoen euro;
  - d. opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie - grex deel 7,70 miljoen euro;
  - e. opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie - MVA deel 69,44 miljoen euro;
  - f. huuropbrengst Forum 23,53 miljoen euro;
  - g. bijdrage Vindicat voor kelder en extra wensen 1,10 miljoen euro;
  - h. bijdrage uit exploitatie Groninger Forum 0,43 miljoen euro voor al aanbesteed deel interieur;
  - i. bijdrage uit exploitatie Groninger Forum 0,48 miljoen euro voor vergroten restaurant;
  - j. bijdrage van 0,27 miljoen euro parkeerbedrijf voor LED-verlichting;
  - k. bijdrage uit exploitatie Groninger Forum van 0,23 miljoen euro voor meerkosten Stripmuseum;
  - l. bijdrage van 68 miljoen euro van NAM;
  - m. bijdrage stichting Groninger Forum 5,89 miljoen euro;
  - n. voorziening grondexploitaties 24,22 miljoen euro;
  - o. bekleemde reserve MVA 24,70 miljoen euro;

met het vaststellen van bovengenoemd dekkingsoverzicht besluit uw raad aan de huidige bekleemde reserve MVA (Grote Markt Forum c.a.) € 738.170,- toe te voegen ten laste van de huidige voorziening grondexploitaties (Grote Markt Oostwand);
- III. een aanvullend uitvoeringkrediet van € 5.263.306,- voor het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum beschikbaar te stellen. Met het onder dit besluitpunt genoemde aanvullende krediet komt het totale krediet op € 270.139.500,-;
- IV. de BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand vast te stellen op een totale omvang van € 41.879.914,-. Deze grondexploitatie te dekken uit:
  - c. bijdrage EFRO-subsidie 8,86 miljoen euro;
  - d. opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie - grex deel 7,70 miljoen euro;
  - g. bijdrage Vindicat voor kelder en extra wensen 1,10 miljoen euro;
  - n. voorziening grondexploitaties 24,22 miljoen euro;

het tekort van de BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand vast te stellen op - € 24.220.000,- en deze te dekken uit de voorziening grondexploitaties. Deze voorziening grondexploitaties is samengesteld uit de eigen middelen zoals deze bij de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie nog als dekking waren opgevoerd;

- V. de BBV bouwexploitatie Grote Markt Forum c.a. vast te stellen op een totale omvang van € 228.259.426,--. Deze BBV bouwexploitatie te dekken uit:
- a. bijdrage REP-subsidie 35 miljoen euro;
  - b. bijdrage provincie voor renteschade 0,29 miljoen euro;
  - e. opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie - MVA deel 69,44 miljoen euro;
  - f. huuropbrengst Forum 23,53 miljoen euro;
  - h. bijdrage uit exploitatie Groninger Forum 0,43 miljoen euro voor al aanbesteed deel interieur;
  - i. bijdrage uit exploitatie Groninger Forum 0,48 miljoen euro voor vergroten restaurant;
  - j. bijdrage van 0,27 miljoen euro parkeerbedrijf voor LED-verlichting;
  - k. bijdrage uit exploitatie Groninger Forum van 0,23 miljoen euro voor meerkosten Stripmuseum;
  - l. bijdrage van 68 miljoen euro van NAM;
  - m. bijdrage stichting Groninger Forum 5,89 miljoen euro;
  - o. bekleemde reserve MVA 24,70 miljoen euro;
- VI. het onder besluitpunt III beschikbaar gesteld totaalkrediet voor het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum van € 270.139.500,-- te splitsen in € 228.259.426,-- krediet voor de bouwexploitatie en € 41.879.914,-- krediet voor de grondexploitatie;
- VII. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlagen 1 en 2 conform artikel 25, lid 3 Gemeentewet;
- VIII. de gemeentebegroting 2017 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

## Samenvatting

---

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

Het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum is inmiddels ruim 16 jaar onderweg sinds de eerste planvorming. Er is nog ca. 2 jaar te gaan voordat het totale project technisch afgerond is. In deze nota wordt in het kort de stand van project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum per deelgebied beschreven. Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden:

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

Er wordt gestreefd naar de realisatie van de belangrijkste projectonderdelen eind 2018. De financieel-administratieve afsluiting van het project wordt niet eerder dan 2020 verwacht. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- oplevering Groninger Forum, garage en fietsenstalling, eind 2018;
- inrichting en opening Groninger Forum, 2019;
- bouw Nieuwe Markt zuidzijde, grotendeels gereed medio 2017, ontwikkelingen derden in 2018 en 2019;
- inrichting Nieuwe Markt e.a., gefaseerd 2018 t/m 2019;
- oplevering nieuwe Oostwand 2019;
- eindafrekening aannemers en leveranciers, eindafrekening REP subsidie, eventuele afhandeling nadeelcompensatie, 2019 en 2020.

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

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



## **Aanleiding en doel**

---

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

In 2015 heeft het project stilgelegen in verband met de aarbevingsproblematiek. In de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie in april 2016 bent u hier over geïnformeerd. Sinds het voorjaar van 2016 is de bouw weer opgepakt en is voortgang bereikt bij de verschillende deelprojecten. Onder het kopje 'Stand van zaken' lichten wij de voortgang nader toe.

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

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

## **Kader**

---

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

Gebiedsontwikkeling in de Groningse binnenstad leidt aantoonbaar tot concrete initiatieven, indirecte effecten, nieuwe investeringen, tijdelijke en structurele werkgelegenheid, winkelomzetten en vastgoedwaarde. De gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde/Groninger Forum boort in Groningen nieuwe markten en initiatieven aan. Publieke investeringen leiden zonder twijfel tot de versterking van de draagkracht van de betrokken partners. De bibliotheek verstevigt zijn fundament, de art-house bioscoop krijgt er filmzalen bij, er wordt een nieuwe markt voor congressen 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 de voortgang gedurende de afgelopen anderhalf jaar toe. Wij zijn zeer tevreden over de geboekte voortgang van het afgelopen periode, waarin na de stilstand als gevolg van de aardbevingsproblematiek het bouwproces voortvarend is opgepakt.



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

### a. Bouw Groninger Forum, Garage en Fietsenstalling

Nadat overeenstemming was bereikt over het aardbevingsbestendig maken van het gebouw is in maart 2016 de bouw van het Groninger Forum hervat. Bij de beide betonkernen van het Groninger Forum is inmiddels de achtste van in totaal 10 verdiepingen bereikt. Ondertussen wordt hard gewerkt aan de staalconstructie tussen beide betonkernen en is een start gemaakt met de gevelbeplating. Naar verwachting wordt eind dit jaar het hoogste punt bereikt. Het Groninger Forum wordt volgens planning eind 2018 opgeleverd, waarna inhuizing plaatsvindt. Het Groninger Forum gaat medio 2019 open.

### b. Inrichting Nieuwe Markt

In april 2016 kon het publiek meepraten over het ontwerp voor de Nieuwe Markt op inlooppiddagen en konden belanghebbenden hun ideeën kwijt tijdens een avondbijeenkomst. De reacties waren overwegend positief. Met name de waterstroom langs de looplijn richting de ingang van het Groninger Forum, de neutrale en stevige natuursteen bestrating en het idee om ruimte te bieden aan tijdelijke programmering kreeg veel waardering. Uw raad heeft op woensdag 29 juni 2016 het ontwerp voor de inrichting van de Nieuwe Markt vastgesteld.

Het ontwerp voor de Nieuwe Markt wordt op dit moment uitgewerkt naar een bestek voor de uitvoering. De geplande waterstroom op het plein blijkt een technisch complex element vanwege het verloop op het plein en de beperkte ruimte voor een buffer. Er wordt maximaal ingezet op de realisatie van dit element. Ook wordt een verlichtingsplan opgesteld voor de Nieuwe Markt, waarin wordt gekeken naar een goede basisverlichting als openbare verlichting, maar ook naar een goede sfeer op het plein.

De uitvoeringsplanning voor de Nieuwe Markt is sterk afhankelijk van de voortgang bij de omliggende projecten (Groninger Forum, Nieuwe Markt zuidzijde en nieuwe Oostwand) en vindt in fasen plaats. Volgens planning is het plein medio 2019 gereed.

## 2. Nieuwe Oostwand

Voor het hoekpand Grote Markt/Poelestraat is medio 2016 een ontwikkelcompetitie uitgeschreven. Het plan Merckt van Mensenborgh kwam daarbij zowel bij de publieksenquête als de vakjury als winnaar uit de bus. Powerhouse Company maakte het ontwerp. Op de begane grond komt een food market. Ondernemer Patrick Beijk, eigenaar van Mr. Mofongo's en o.a. Dog's Bollocks, gaat de horeca exploiteren. Op de verdiepingen komen appartementen en op het dak komt een terras, dat voor publiek toegankelijk is. Op dit moment zijn de voorbereidingen voor de bouw in volle gang. Eind september is gestart met de sloop van het bestaande pand, waarna de bouw van Merckt van start kan gaan. Volgens planning wordt Merckt opgeleverd eind 2018.

In het middendeel van de oostwand, tussen Vindicat en Merckt, komt een hotel. De Berlijnse architect Thomas Müller ontwerpt het plan. Het betreft een hotel met ca. 100 hotelkamers en een grand café op de begane grond. Ontwikkelaar is VolkerWessels Vastgoed en eigenaar wordt WestCord Hotels. Afgelopen najaar kon het publiek in de week na Let's Gro een reactie geven op de eerste schetsen voor het hotel. Eind maart 2017 vond een vakdiscussie plaats over het ontwerp van het hotel met alle architecten die actief zijn binnen het plangebied Grote Markt oostzijde/Groninger Forum. Eind juli 2017 heeft architect Thomas Müller tijdens een publieksavond toegelicht op welke wijze hij de reacties van de vakbroeders en het publiek heeft verwerkt in het ontwerp voor het hotel. De bouwwerkzaamheden voor het hotel starten naar verwachting medio 2018.

## 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 heeft aannemer BAM deelplan 1 (Poelestraat 16/18, Vapiano), deelplan 3 (achterzijde Poelestraat 24/26) en deelplan 4 (achterzijde Poelestraat 28) het afgelopen jaar opgeleverd. Horecaformule Vapiano (pizza/ pasta) heeft op 15 mei 2017 haar deuren geopend in de Poelestraat. Het restaurant heeft 470 zitplaatsen op bijna 1.300 vierkante meter met twee verdiepingen en een ruim



dakterras. Daarmee is het de grootste vestiging van Nederland. De ingang zit aan de Poelestraat op nummer 16/18. Later komt er ook een ingang aan de Nieuwe Markt, als die klaar is.

#### *Exploitatie Groninger Forum*

Met nog twee jaar te gaan tot de opening van het Groninger Forum blikken we steeds meer vooruit naar de daadwerkelijke exploitatie van het Groninger Forum en de omgeving. Naast de bouwactiviteiten vraagt de voorbereiding van de daadwerkelijke exploitatie van het Groninger Forum in toenemende mate onze aandacht. De inrichting van het Groninger Forum vormt daar inmiddels een wezenlijk onderdeel van. De stichting Groninger Forum heeft in overleg met de gemeente een interieurarchitect geselecteerd en inmiddels wordt er volop gewerkt aan het ontwerp. Daarnaast is de interieurbegroting nader uitgewerkt. De inrichting wordt voorgefinancierd door de gemeente en vervolgens doorberekend in de huur voor stichting Groninger Forum. Hierover heeft u op 16 mei 2017 een aanvullend krediet verstrekt.

### **Argumenten en afwegingen**

---

N.v.t.

### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

Het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum kent vanaf 2001 een uitgebreide traditie om de burgers te betrekken d.m.v. voorlichting, inspraak en participatie met o.a. het referendum Grote Markt oostzijde in 2005 en een publieksenquête over het ontwerp voor het Groninger Forum in 2007. Meer recent vonden begin vorig jaar zogenaamde Stadsgesprekken plaats over het pleinontwerp voor de Nieuwe Markt. Afgelopen najaar kon het publiek in de week na inspiratiefestival Let's Gro meestemmen over het ontwerp voor het nieuwe hoekpand van de Grote Markt en een reactie geven op de eerste schetsen voor het hotel in de nieuwe Oostwand. Afgelopen zomer heeft architect Thomas Müller tijdens een publieksavond toegelicht op welke wijze hij de reacties van o.a. het publiek heeft verwerkt in het ontwerp voor het hotel.

Ook gedurende het uitvoeringsproces wordt veel aandacht besteed aan de communicatie. Zowel richting de direct betrokkenen (omwonenden, bedrijven en instanties) als de overige Stadgers en de vele belangstellenden van buiten de stad. Op de Grote Markt is hiervoor in 2011 een informatiecentrum gebouwd, waar niet alleen de voortgang van het project gevolgd kan worden, maar waar men ook met vragen terecht kan. Het informatiecentrum organiseert gedurende het jaar periodiek rondleidingen langs de bouwplaats voor belangstellenden. Met de direct omwonenden en de ondernemers rondom de bouwplaats vindt de communicatie plaats via vertegenwoordigers die plaats hebben in de klankbordgroep. 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 over de voortgang van het project en de werkzaamheden die in de week daarop worden verricht. Ook via facebook en twitter worden geregeld updates verstuurd. Op OOG-TV wordt elke twee weken het programma 'Achter de Rooilijn' uitgezonden over de voortgang van de werkzaamheden.

### **Financiële consequenties**

---

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

De voorliggende bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum is een actualisatie van de bouw- en grondexploitatie die in april 2016 door uw raad is vastgesteld. De bouw- en grondexploitatie omvat een raming van de kosten en opbrengsten en een afbakening ten opzichte van andere projecten. De bouw- en grondexploitatie is mede gebaseerd op een uitgebreide risicoanalyse. De in deze bouw- en grondexploitatie genoemde bedragen, uitgangspunten en randvoorwaarden vormen het kader voor de verdere aansturing in planning en financiële bewaking van het project.



### *Sluitende projectbegroting*

De 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 de inrichting van het Groninger Forum en de inbreng van het hoekpand Grote Markt 33. De totale investeringskosten van het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum worden geraamd op circa 270,1 miljoen euro op eindwaarde 31-12-2020. De opbrengsten en bijdragen worden eveneens geraamd op 270,1 miljoen euro op eindwaarde 31-12-2020.

### *Besluitvorming verwerkt in deze bouw- en grondexploitatie*

Over een drietal deelontwikkelingen heeft het afgelopen jaar tussentijds besluitvorming plaatsgevonden. Deze besluitvorming is in de voorliggende bouw- en grondexploitatie verwerkt. Hieronder worden deze ontwikkelingen kort toegelicht:

- *Nadere vaststelling van deel van schadeomvang aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum.*  
De van de NAM ontvangen 68 miljoen euro en de met de BAM overeengekomen afspraken over meerwerk, schadevergoeding, planning en risicoverdeling zijn verwerkt in de bouw en grondexploitatie van april 2016. Hiermee zijn het grootste deel van de financiële gevolgen van het aardbevingsbestendig bouwen in 2016 aan uw raad verantwoord.  
In de bouw- en grondexploitatie van april 2016 is aangegeven dat voor een aantal posten de definitieve schadeomvang nog niet is vastgesteld, omdat destijds daarvoor nog zaken moesten worden uitgewerkt of onderhandelingen moesten worden gevoerd. Voor deze posten is destijds een 'voorlopige reservering' van 7,8 miljoen euro opgenomen. Ons college heeft inmiddels een aantal van deze posten nader onderzocht en er over besloten. Het besluit betreft een vaststelling van de hoogte van de schade van een deel van de schadeposten van deze 7,8 miljoen euro. De schade van deze posten is vastgesteld op in totaal 6,5 miljoen euro. De resterende 1,3 miljoen euro wordt vooralsnog aangehouden als 'voorlopige reservering' binnen de bouw en grondexploitatie. Per saldo heeft deze nadere besluitvorming van ons college geen effect op het resultaat van de bouw- en grondexploitatie. Wel is de schadeomvang op specifieke onderdelen nader komen vast te staan. In paragraaf 5.3 van bijlage 1 vindt u een nadere toelichting op de besluitvorming van ons college.
- *Krediet inrichting Groninger Forum.*  
Op 28 juni 2017 heeft uw raad een aanvullend krediet verstrekt voor de inrichting van het Groninger Forum. Dit besluit (kenmerk 6277236) is in voorliggende bouw en grondexploitatie verwerkt.
- *Ontwikkeling Oostwand.*  
Voor zowel het middendeel als voor het hoekpand zijn we er de afgelopen periode in geslaagd binnen de financiële kaders marktpartijen aan het project te binden. We hebben u hierover per brief geïnformeerd op 15 juli 2016 (kenmerk 5806605) en op 23 november 2016 (kenmerk 6034350). Hoewel de ontwikkeling van het hoekpand vanwege de verwevenheid met de andere deelprojecten vanuit het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum werd aangestuurd, vormde het hoekpand formeel nog geen onderdeel van de bouw- en grondexploitatie. Met uw raad was afgesproken dat de locatie pas zou worden ingebracht in de bouw- en grondexploitatie als een budgetneutrale herontwikkeling is zeker gesteld. Hierover hebben wij u geïnformeerd per brief 4 juni 2013 (kenmerk RO 13.3591567). De administratieve inbreng van deze locatie in de bouw- en grondexploitatie alsmede de verkoop opbrengst van de grond zijn in voorligende bouw- en grondexploitatie verwerkt.

### *Verschillen met bouw- en grondexploitatie 2016.*

Als gevolg van gerealiseerde voortgang, gewijzigde omstandigheden en voortschrijdend inzicht zijn verschillen opgetreden als gevolg van de inrichting van het Groninger Forum en de inbreng van hoeklocatie Grote Markt 33. Tevens zijn daardoor enkele verschillen opgetreden in de kosten en opbrengsten. In de verschillenanalyse (bijlage 2) kunt u lezen om welke verschillen het gaat. Met name de renteberekening valt gunstig uit. Als gevolg van over de gehele linie gunstige ontwikkelingen is de algemene projectreserve toegenomen.

De positieve ontwikkelingen in het project hebben evenals bij de voorgaande herziening geleid tot een verdere toename van de algemene reserve. Het doet ons goed om te kunnen melden dat we met een project van een dergelijke omvang en complexiteit in deze fase onze financiële beheersing op orde hebben en het vertrouwen op een goede afloop verder toeneemt. Het komende jaar zal uitwijzen of we deze positieve lijn verder vast weten te houden ten aanzien van de risico-ontwikkeling. Ons college heeft evenals vorig jaar besloten deze reserve vooralsnog binnen de bouw- en grondexploitatie te houden.



### *Risicobeheersing*

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

- complexe binnenstedelijke locatie;
- de complexe samenhang van een veelheid aan deelprojecten en aandachtsvelden;
- de complexiteit van de constructie en bouwmethodes;
- afhankelijkheid van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt;
- een grote kans op vertragingen als gevolg van bovenstaande punten.

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

Door de voortgang binnen het project verandert de focus binnen de risicobeheersing. Enkele kernrisico's nemen in omvang af en hebben dientengevolge minder onze aandacht nodig. Het subsidierisico is afgenomen omdat er een eindafrekening voor de EFRO-subsidie tot stand is gekomen. Vanwege de voortschrijdende bouwwerkzaamheden is ook het risico op constructieve problemen van deelproject Groninger Forum en Parkeergarage afgenomen. Ook zijn met de totstandkoming van afspraken met marktpartijen over de nieuwe Oostwand de risico's van dit deelproject afgenomen. Bovenstaande verminderde risico's nemen niet weg dat ook de komende twee jaar een continue aandacht voor risico's noodzakelijk blijft. Juist in de eindfase (in de afbouwfase van het Groninger Forum) kunnen nog vele onvoorziene omstandigheden naar boven komen en/of problemen ontstaan. Kleine problemen kunnen daarbij uitgroeien tot grote problemen bijvoorbeeld als ze leiden tot vertraging. In de eindfase is veel aandacht nodig voor de kwaliteitsbewaking, de bouwlogistiek, het voorkomen van vertraging en voor een soepele overgang naar de daadwerkelijke Forumexploitatie en parkeerexploitatie. Van belang is ook dat ondernemers rond de Nieuwe Markt zo spoedig mogelijk hun activiteiten kunnen opstarten zonder obstakels en overlast. Onze risicobeheersing helpt ons om het project op een proactieve wijze te blijven beheersen en knelpunten zo veel als mogelijk te beperken en voorkomen.

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

#### *1. Mogelijke meerkosten realisatie Groninger Forum en Parkeergarage*

Eén van de grotere risico's in de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum was het eventueel optreden van technische problemen bij de realisatie van de bouwkuip voor de parkeergarage. Ervaring leert dat ondergronds bouwen met de nodige technische risico's gepaard gaat. Indien er een technische verstoring optreedt, kan de financiële schade en vertragingsschade groot zijn. Zoals eerder vermeld is er voorafgaand aan de aanbesteding veel tijd besteed aan de beheersing van dit risico. Onder andere zijn er second-opinions uitgevoerd met betrekking tot constructie, het bestek en de aanbestedingsvorm. Daarnaast is een systeem van monitoring en riskcontrol opgezet in overleg met de verzekering. Elke wijziging is getoetst door een riskmanager. Eventuele afwijkingen als gevolg van grondzettingen bij omliggende gebouwen zijn nauwkeurig in de gaten gehouden.

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

Wat nu nog 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 factoren zijn de wijzigingen als gevolg van het het aardbevingsbestendig



bouwen. Noodgedwongen hebben gemeente en BAM het ontwerp, de planning en het contract moeten herzien. Deze herziening heeft plaatsgevonden onder constante tijdsdruk. De kans op ontwerpfouten of verschillende interpretaties van het contract is hierdoor in 2015 bij de ontwerpaanpassingen toegenomen. Beheersmaatregel is dat gemeente en BAM een vereenvoudigde samenwerking bij interpretatieverschillen hebben afgesproken. Tevens is er ook naar gestreefd de hoeveelheid meerwerk te minimaliseren, waardoor BAM voor hen onder beter beheersbare omstandigheden het project kan realiseren. Dit laatste blijkt in de afbouwfase waarin het gebruikelijk is nog technische wijzigingen door te voeren niet gemakkelijk. Door continu over mogelijkheden en onmogelijkheden in gesprek te blijven worden risico's inzichtelijk en daardoor beheersbaar.

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

Bij eerdere herzieningen van de bouw- en grondexploitatie hebben we u geïnformeerd over het risico van mogelijke vertragingen als gevolg van negatief sentiment in de vastgoedmarkt. Aangegeven is destijds dat het project werd geconfronteerd met aanhoudende negatieve tendensen op de vastgoedmarkt. VolkerWessels Vastgoed (VWV) 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 en kantoren werd op dat moment een toenemende vraag naar grotere winkelruimten of een hotel voorzien. Op 24 september 2014 heeft uw raad de partiële herziening van het bestemmingsplan en het aangepaste beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit plan maakte grootschalige functies mogelijk en is vooral flexibeler. Binnen dit bestemmingsplan zijn verschillende opties onderzocht. Het besluit om het bestemmingsplan te herzien kan gezien worden als een risicobeheersmaatregel dat cruciaal is geweest bij het reduceren van de risico's op dit deelproject. Het uiteindelijke programma waarvoor inmiddels gekozen is was niet te maken op basis van het oude bestemmingsplan. Inmiddels is er een realisatieovereenkomst getekend met VWV voor het hotel en zijn de voorbereidingen voor de sloop van het hoekpand ten behoeve van de bouw van Merckt nagenoeg afgerond. De risicobeheersing focust zich momenteel vooral op de kwaliteitsbeheersing, de afstemming met andere deelprojecten en het voorkomen van vertraging bij de uitvoering.

## 3. *Mogelijk subsidierisico*

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

Op dit moment zijn de aanvankelijke risico's sterk gereduceerd. Na een lange tijd van onzekerheid over de toenemende controle vanuit Europa, heeft voor de EFRO inmiddels een eindafrekening plaatsgevonden. Het risico is hier nihil. Met betrekking tot de REP is het subsidierisico afgenomen sinds de provincie in 2016 medewerking heeft verleend aan de wens van de gemeente om ook de meerkosten voor de aardbeving op te voeren als subsidiabele kosten.

### *Krediet*

Door uw raad is in totaal € 264.876.194,- aan krediet verstrekt. Dit is inclusief de 11,1 miljoen euro krediet die in mei 2017 is verstrekt in verband met de inrichting van het Forum. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de momenten waarop u dit krediet beschikbaar hebt gesteld.

<u>Datum</u>	<u>Krediet</u>
30-12-2002	€ 500.000,-
29-01-2003	€ 420.000,-
28-04-2004	€ 1.580.000,-
25-02-2006	€ 2.500.000,-
28-03-2007	€ 2.500.000,-
18-06-2008	€ 1.250.000,-
29-10-2008	€ 500.000,-
26-11-2008	€ 2.000.000,-
17-06-2009	€ 2.500.000,-
17-06-2009	€ 15.000.000,-
23-06-2010	€ 40.000.000,-
30-11-2011	€ 115.000.000,-



27-06-2012	€	905.612,--
29-01-2014	€	122.970,--
26-11-2014	€	54.735,--
26-11-2014	€	475.000,--
26-11-2014	€	272.827,--
28-10-2015	€	68.000.000,--
20-04-2016	€	229.250,--
28-06-2017	€	11.065.800,-- +
totaal:	€	264.876.194,--

#### *Aanvullend krediet*

De totale uitgaven zijn begroot op € 270.139.500,--. Wij vragen uw raad een aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van van € 5.263.306,--. Met dit aanvullende krediet komt het totale krediet op € 270.139.500,-- gelijk aan de totaal begrootte kosten. Hierbij sluiten we aan op de regel voor grondexploitaties dat krediet dient te worden aangevraagd voor een periode tot en met de eerstvolgende twee jaren. Nagenoeg alle resterende uitgaven worden in de jaren 2017, 2018 en 2019 voorzien.

#### *Splitsing krediet in verband met gewijzigde BBV wetgeving*

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

Kort samengevat gelden daarvoor de volgende uitgangspunten (spelregels):

- Wat niet verandert:
  - voor de financiële beheersing, de risicobeheersing en de kredietbewaking blijft het project aangestuurd als een integraal project. Ook de administratieve registratie van inkomsten en uitgaven blijft ongewijzigd;
  - de komende jaren zal de herziening van de bouw- en grondexploitatie onveranderd integraal aan uw raad worden voorgelegd;
  - de opsplitsing heeft geen invloed op contracten van de gemeente met derden;
  - ook in de tussenrapportages blijven wij integraal over het project rapporteren.
- Wat wordt toegevoegd:
  - nieuw is dat er aanvullend op de bestaande werkwijze jaarlijks een opsplitsing tussen bouwexploitatie en grondexploitatie wordt toegevoegd. We noemen de bouwexploitatie 'BBV bouwexploitatie Grote Markt Forum c.a.' en de grondexploitatie 'BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand';
  - de opsplitsing wordt uitsluitend gebruikt voor verslaglegging in de jaarrekening alsmede de VPB (vennootschapsbelasting) toets;
  - deze opsplitsing wordt daarbij telkens gebaseerd op de laatst vastgestelde integrale bouw- en grondexploitatie. In de splitsing wordt het westelijk deel met de Oostwand een grondexploitatie en het oostelijk deel met het Groninger Forum en de parkeergarage een bouwexploitatie.

Consequentie is dat de lijst met dekking genoemd onder besluitpunt II om administratieve redenen vanaf heden anders wordt opgebouwd als in voorgaande jaren ook al is de daadwerkelijke onderliggende dekking niet gewijzigd. Toegevoegd in de lijst zijn 'beklemde reserve MVA' en 'voorziening grondexploitaties'. Deze twee posten zijn op hun beurt weer gedekt met middelen die in voorgaande jaren als dekking van de bouw- en grondexploitatie waren aangegeven, maar thans in het dictum zijn komen te vervallen. De onderliggende uit het dictum vervallen posten betreffen: 31,25 miljoen euro bijdrage concern, 2,7 miljoen euro archeologie, 5,05 miljoen euro bijdrage ISV-subsidie t.b.v. fietsenkelder + stadsmeijerrechten; 9,92 miljoen euro opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie (partieel).

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



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

Vervolgens splitst uw raad het in besluitpunt III vastgestelde totaal krediet in een krediet voor de bouwexploitatie en een krediet voor de grondexploitatie. Wij vragen uw raad het totaal krediet van € 270.139.500,- te splitsen in een krediet van € 228.259.426,- voor de bouwexploitatie en een krediet van € 41.879.914,- voor de grondexploitatie. Zie besluitpunt VI.

Bij herzieningen in de toekomst kunnen kleine verschuivingen in deze kredietsplitsing optreden. Omdat het beschikbaar stellen van krediet een raadsbevoegdheid is, dient de raad ook telkens opnieuw over de splitsing te besluiten.

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

In het geval van de BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand betekent dit dat het in het kader van de gewijzigde BBV berekende resultaat van de grondexploitatie dient te worden vastgesteld op - € 24.472.830,- (tekort) en dat deze gedekt wordt door een even grote voorziening in de 'voorziening grondexploitaties'. De voorziening grondexploitaties wordt op zijn beurt gedekt uit eigen middelen die voorheen als dekking voor project Grote markt oostzijde / Groninger Forum door uw raad zijn vastgesteld. Het totaal van resultaat BBV grondexploitatie Grote Markt Oostwand en voorziening grondexploitatie blijft € 0,-. Zie besluitpunt IV.

Tot slot is aan besluitpunt II toegevoegd een verevening tussen de bekleemde reserve MVA (Grote Markt Forum c.a.) en de voorziening grondexploitatie (Grote Markt Oostwand). Wij vragen uw raad aan de bekleemde reserve MVA (Grote Markt Forum c.a.) € 738.170,- toe te voegen ten laste van de voorziening grondexploitaties (Grote Markt Oostwand). Bij de jaarrekening 2016 is de bekleemde reserve MVA gevormd en is vanuit het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum € 23.957.000,- toegevoegd. Deze bekleemde reserve MVA is gevormd uit middelen die voorheen als dekking van de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum door uw raad waren vastgesteld.

### Begrotingswijziging

#### Begrotingswijziging Investerings 2017

##### Aanvullend krediet grondexploitatie Grote Markt

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling (O&U)
Titel Raads- Collegevoorstel	Aanvullend krediet grondexploitatie Grote Markt
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel Structureel	I
Looptijd	2017
Soort wijziging	Investering

#### Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.4 Overig econ en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Civ	I	-738		738
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>						<b>-738 0 738</b>

#### Begrotingswijziging Investerings 2017

##### Aanvullend krediet grondexploitatie Reindiezone

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling (O&U)
Titel Raads- Collegevoorstel	Aanvullend krediet bouwexploitatie Forum
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel Structureel	I
Looptijd	2017
Soort wijziging	Investering

#### Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev. res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
02. Economie en werkgelegenheid	02.4 Overig econ en werkgelegenheid	<Org onderd>	I			0	738		-738
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>						<b>0 0 0</b>	<b>738</b>	<b>0</b>	<b>-738</b>



## Economisch belang van de komst van het Groninger Forum

---

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

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

1. binnenstadsbezoek vasthouden en vergroten;
2. inkomsten binnenstad door bezoekers;
3. meer werkgelegenheid in detailhandel, 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 binnenstad van Groningen heeft altijd bijzondere aantrekkingskracht op bezoekers en toeristen gehad, juist door die combinatie van winkelaanbod en cultuur (Groninger Museum, historische binnenstad, evenementen, schouwburg/Oosterpoort). Het verdient aanbeveling om als stad in deze mix te blijven investeren: het winkelaanbod alleen zal in totaliteit namelijk niet significant meer groeien (wel is er sprake van verschuiving) 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 bezoekdoelen. Juist in de komende jaren moet de binnenstedelijke economie ondersteund worden met nieuwe impulsen. Dit kan door een nieuw bezoekdoel toe te voegen die beleving centraal stelt en past binnen het recreatieve bezoek. Het Groninger Forum kan deze rol in de toekomst gaan vervullen. Nu gaan bezoekers één dag naar het Groninger Museum of één van de andere musea en winkelen nog aanvullend. Met een nieuwe bezoekattractie, zoals een aantrekkelijk gevuld Groninger Forum, ontstaat er potentieel een reden voor bezoekers om hun bezoek met een dag te verlengen.

### 2. *Inkomsten binnenstad door bezoekers*

Wanneer we uitgaan van een gemiddelde structurele stijging in bezoekers door de komst van het Groninger Forum van circa 660.000 per jaar per jaar, betekent dit een 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 23.000 arbeidsplaatsen, dit is ongeveer 1/6 van het totale aanbod in de stad. Waarvan de consumentgerichte sectoren (horeca, detailhandel en leisure), circa 8.500 arbeidsplaatsen invullen. Extra bezoekers die aangetrokken worden tot het Groninger Forum, zullen extra omzet genereren en deze zal indirect leiden tot een stijging in het aantal arbeidsplaatsen. De grove aanname dat elke € 150.000,- extra omzet in genoemde sectoren leidt tot een extra arbeidsplaats, laat zien dat de extra bezoekers aan het Groninger Forum naar verwachting circa 150 arbeidsplaatsen extra zullen opleveren in detailhandel, horeca en cultuur. Dit is een stijging van ruim 2%.

### 4. *Nieuwe bronpunten creëren en daarmee passantenstromen*

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

### 5. *Een trekker op een nieuw plein*

Maar niet alleen de aanliggende aanloopstraten zullen naar verwachting profiteren. Met de bouw van het Groninger Forum en de nieuwe Oostwand wordt tegelijkertijd een nieuw plein ontwikkeld, de Nieuwe Markt. Ook deze ontwikkeling is een grote impuls voor de oostkant van de binnenstad: een aantrekkelijk

ingericht plein, pal naast een grote publiekstrekker, biedt economische kansen. Naar schatting zullen tussen de 40.000 en 60.000 mensen per week dit gebied bezoeken of passeren. Er ontstaan daarmee mogelijkheden voor nieuwe horeca en detailhandel in dit verblijfsgebied en de vastgoedwaarde zal hiermee stijgen. Vooruitlopend op de komst van het Groninger Forum zien we dat er volop wordt geïnvesteerd. Grote horecaorganisaties vestigen zich juist aan deze kant.

#### 6. *Cultuur als vestigingsvoorwaarde*

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

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

#### **Vervolg**

---

Er wordt gestreefd naar de realisatie van de belangrijkste projectonderdelen eind 2018. De financieel-administratieve afsluiting van het project wordt niet eerder dan 2020 verwacht. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- oplevering Groninger Forum, garage en fietsenstalling, eind 2018;
- inrichting en opening Groninger Forum, 2019;
- bouw Nieuwe Markt zuidzijde, grotendeels gereed medio 2017, ontwikkelingen derden in 2018 en 2019;
- inrichting Nieuwe Markt e.a., gefaseerd 2018 t/m 2019;
- oplevering nieuwe Oostwand 2019;
- eindafrekening aannemers en leveranciers, eindafrekening REP subsidie, afhandeling nadeelcompensatie, 2019 en 2020.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink