

**Bouw- en grondexploitatie
Grote Markt oostzijde / Groninger
Forum**

**Gemeente Groningen
Oktober 2019**

GEHEIM

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Inhoud en doel rapport	4
1.2 Opzet van rapport en leeswijzer	4
1.3 Bronnen.....	4
2 Omschrijving en afbakening van het project.....	6
2.1 Oorspronkelijke projectdoelstellingen	6
2.2 Het plangebied en grondgebruik.....	6
2.3 Projectomschrijving	7
2.4 Financiële projectafbakening	8
2.5 Planning en fasering	10
3 Beschrijving van bouw- en grondexploitatiesystematiek.....	12
3.1 Financiële afbakening	12
3.2 Toepassing 3 boxen model.....	12
3.3 Parameters	13
4 Kosten en opbrengsten.....	14
4.1 Kosten.....	14
4.1.1 Archeologie	14
4.1.2 Verwervingskosten, schadeloosstellingen, herontwikkeling en tijdelijke exploitatie ..	14
4.1.3 Sloopkosten	15
4.1.4 Bouw- en woonrijp maken	15
4.1.5 Planontwikkelingskosten	16
4.1.6 Voorbereiding en toezicht (V&T).....	16
4.1.7 Deelproject Forum, fietsenstalling en parkeergarage	17
4.1.8 Inrichtingskosten	17
4.1.9 Rentekosten.....	18
4.1.10 Belastingen.....	18
4.2 Opbrengsten uit verkoop grond of vastgoed	18
4.2.1 Grondopbrengsten nieuwe Oostwand.....	18
4.2.2 Opbrengsten Nieuwe Markt zuidzijde (NMzz)	18
4.2.3 Opbrengstwaarde terrasfuncties.....	20
4.2.4 Opbrengstwaarde Groninger Forum	21
4.2.5 Opbrengstwaarde Parkeergarage	22
4.3 Vergoeding aardbevingsbestendig bouwen (NAM).....	24
4.4 Subsidies en gemeentelijke bijdragen	24
4.4.1 REP 24	
4.4.2 EFRO 24	
4.4.3 Overige bijdragen.....	25
5 Resultaat (box 1 en 2)	26
5.1 Resultaat bouw- en grondexploitatie.....	26
5.2 Cashflow	27
5.3 Meerkosten aardbevingsbestendig bouwen	27
5.4 Toelichting op verschillen.....	32
5.5 Opsomming wijzigingen in projectomvang.....	33
6 Risicobeheersing binnen het project (box 2)	34
7 Risicoreservering weerstandsvermogen (box 3)	36
8 Aanvullende berekening i.v.m. gewijzigde wetgeving (BBV)	37
8.1 Inleiding	37
8.2 Uitgangspunten opsplitsing t.b.v. de financiële verslaglegging	37
8.3 Projectomvang administratief gezien	39
8.4 Gewijzigde rentetoerekening.....	39

8.5	Actualisatie splitsingsberekening en krediet	40
8.6	Gevolg BBV voor dekking	40
8.7	Correctie tussen voorziening en bekleemde reserve	42
8.8	Activeren van vastgoed.....	42

Bijlage 1.	Bouw- en grondexploitatie
Bijlage 2.	Plankaart
Bijlage 3.	Eindraming en risico-inventarisatie
Bijlage 4.	Berekening splitsing bouwexploitatie grondexploitatie

1 Inleiding

1.1 Inhoud en doel rapport

Dit rapport bevat de herziening van de bouw- en grondexploitatie van project Grote Markt oostzijde / Groninger Forum. Deze bouw- en grondexploitatie is een financiële vertaling van het project. Met het vaststellen van deze bouw- en grondexploitatie stelt uw raad de financiële kaders van het project vast.

1.2 Opzet van rapport en leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het project beschreven en vindt een afbakening van het project plaats. Vervolgens wordt ingegaan op de planning van het project. Hoofdstuk 3 gaat in op de begrotingssystematiek. Hoofdstuk 4 beschrijft de kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van het project. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van het financieel resultaat van het project. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 6 de financiële risico's en de bijbehorende risicobeheersmaatregelen. Hoofdstuk 7 behandelt het voor dit project opgenomen bedrag in de egaliseringsreserve. Hoofdstuk 8 gaat in op de splitsing van de bouw- en grondexploitatie in een bouwexploitatie en grondexploitatie in het kader van de jaarrekening.

1.3 Bronnen

In de navolgende tekst wordt naar onderstaande bronnen verwezen:

1. Intentieovereenkomst gemeente Groningen-VolkerWessels vastgoed B.V., 1 oktober 2007;
2. Samenwerkingsovereenkomst gemeente Groningen-VolkerWessels Vastgoed B.V., 3 november 2009;
3. Brief aan uw raad, 4 juni 2013 betreffende aankoop Grote markt 30/33-Poelestraat 2 (kenmerk RO 13.3591567);
4. Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde, oktober 2017;
5. Beeldkwaliteitsplan Grote Markt-Oostwand, VolkerWessels Vastgoed, Thomas Müller Ivan Reimann Architecten, 13 juni 2014;
6. Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand, 17 juni 2014;
7. Partiële herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde;
8. 'Afspraken NAM-EZ-Gemeente 03-09-2015 15.30 uur', ondertekend 15 en 21 september 2015;
9. Vaststellingsovereenkomst gemeente Groningen-NAM, d.d. 30-9-2015;
10. Raadsbesluit kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum d.d. 28-10-2015. Kenmerk raadsvoorstel: 5261052;
11. Opdrachtgeversbegroting, Basalt bouwadvies 15 december 2015;
12. Vaststellingsovereenkomsten BAM gemeente Groningen meerwerk en schade aardbevingsbestendig bouwen; 18 december 2015;
13. Brief provincie Groningen aan gemeente Groningen, 'verlenging projectperiode Grote markt-Groninger Forum (REP02)', 13 oktober 2015;
14. Notitie, diversen bouw- en grondexploitatie met o.a. kostenplan Forum c.a., 30 januari 2017
15. SNN, definitieve vaststelling subsidie, 12 augustus 2016;
16. Bijgestelde vastgoedexploitatie Nieuwe Markt zuidzijde, juli 2017;
17. Brief aan uw raad; Vaststellen actualisatie grondexploitaties 2016; kenmerk 6342550;
18. Raadsvoorstel, krediet inrichting Groninger Forum, kenmerk 6277236, 2017;
19. Raadsbrieven ontwikkelcompetitie locatie Grote Markt 33 van 15 juli 2016 (kenmerk 5806605) en op 23 november 2016 (kenmerk 6034350);

20. Realisatie overeenkomst gemeente Groningen – VolkerWessels Vastgoed BV, 31-05-2017;
21. Beoordeling schadeclaim st. Groninger Forum aardbevingsbestendig bouwen, Twijnstra Gudde, 12 december 2016.
22. Notitie, nieuw kostenplan ivm integratie interieur/casco, TG, 17 april 2018
23. Notitie, financiële beheersing/projectbeheersing inrichting en ingebruikname Forum II, 1-6-2018
24. Taxatierapport Poelestraat 16,18,2,4,26,28 en Nieuwe Markt zuidzijde 15, Pegasus Vastgoed BV, 5 maart 2018
25. Nieuw kostenplan Forum c.a. eindfase (versie 8.5.1.), TG, juni 2019

De bovengenoemde documenten zijn gebruikt als uitgangspunt voor het opstellen van deze bouw- en grondexploitatie.

2 Omschrijving en afbakening van het project

2.1 Oorspronkelijke projectdoelstellingen

De Grote Markt is in veel opzichten een bijzonder plein. Voor Stadgers en bezoekers is de Grote Markt onbetwist het hart van de stad. Ze zijn er trots op en de betrokkenheid is groot. Tegelijkertijd is er ook het gevoel dat er mogelijkheden onbenut blijven. Nadat de plannen voor de noordwand van de Grote Markt op 21 januari 2001 via een referendum werden afgeschoten, wilde de gemeente de Grote Markt aanpakken op een manier waar de bevolking zich in kan vinden. Zo werd er een Grote Markt Groninger Forum (denktank) in het leven geroepen om aan te geven in welke richting en binnen welke grenzen het gemeentebestuur de nieuwe plannen moet zoeken. Uitkomst daarvan was project Grote Markt oostzijde.

Het totale plan voor de oostzijde van de Grote Markt bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Herstel van de Grote Markt**
De Grote Markt krijgt de vorm en omvang terug van voor de Tweede Wereldoorlog. De gevels van de Oostwand komen ongeveer 17 meter naar voren. Daardoor wordt het centrale plein gezelliger en intiemer. Aan de oostkant van de markt ontstaat volop ruimte voor winkels en horeca. De nieuwe gebouwen krijgen een stijl die past bij de omgeving.
- **Parkeren onder de grond**
De bestaande parkeergarage achter de Oostwand is gesloopt en onder de grond komt een nieuwe parkeergarage.
- **Nieuw plein achter de Oostwand**
De Naberpassage wordt gesloopt. Daardoor ontstaat een nieuw plein: de Nieuwe Markt. Dit nieuwe sfeervolle stadsplein wordt verrijkt met terrassen (de achterkant van de Poelestraat) en omringd door bestaande historische bebouwing, zoals 't Feithuis.
- **Groninger Forum**
Aan het nieuwe plein komt het Groninger Forum. De bezoekers van dit gebouw zorgen zowel overdag als 's avonds voor een bruisende en gezellige Nieuwe Markt. Het Groninger Forum moet een plek worden waar mensen elkaar tegenkomen. Stichting Groninger Forum is thans druk doende een samenhangend programma met tentoonstellingen, lezingen, films, debatten etc. verder uit te werken.
- **Nieuwe straatjes**
Tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt komt een verbindingsstraat al dan niet overdekt. De breedte van deze straat zal overeenkomen met die van de Waagstraat. Ook tussen het Groninger Forum en de achterzijde van de Poelestraat komt een nieuw straatje.

2.2 Het plangebied en grondgebruik

Het plangebied is weergegeven op onderstaande plankaart. Zie ook bijlage 2. Het plangebied is 18.425 m² groot.

Alle opstalontwikkelingen liggen binnen het plangebied. Het complete openbare gebied binnen de plangrens wordt vernieuwd. Op enkele plaatsen buiten de plangrens vinden noodzakelijk aanpassingen aan het openbaar gebied plaats.

Het nieuwe plein rondom het Groninger Forum is circa 4500 m² groot. Daarnaast wordt de Schoolstraat met circa 950 m² heringericht en wordt de strook direct voor de nieuwe Oostwand van circa 600 m² heringericht. Op de overige delen van het plan gebied (ca. 12.375 m²) blijft bestaande bebouwing gehandhaafd of verrijst nieuwe bebouwing.

Figuur 2.1: plankaart



2.3 Projectomschrijving

Het Groninger Forum, parkeergarage en de Nieuwe Markt

Kern van het project vormt de bouw van het Groninger Forum, de parkeergarage en de fietsenstalling. Het Groninger Forum is een gebouw van circa 17.000 vierkante meter b.v.o., met een maximale hoogte van 45 meter. Onder de grond komt een parkeergarage in 4 niveaus met circa 380 parkeerplaatsen. Op niveau -1 zal tevens een fietsenstalling komen voor circa 1000 tot 1200 fietsen. Dit gedeelte zal onder de Nieuwe Markt komen te liggen.

De Nieuwe Markt (het plein waarop het Groninger Forum komt te liggen) is een hoogwaardige uitbreiding van de openbare ruimte van de stad. Het plein fungeert vooral als voorruimte voor het Groninger Forum.

Nieuwe Markt zuidzijde

Tussen het Groninger Forum en de achterkant van de Poelestraat wordt een nieuwe doorgaande route gecreëerd die aan de zuidzijde wordt begrensd door kleinschalige bebouwing. Daarmee kunnen de functies van de Poelestraat zich ook op dit gebied oriënteren en ontstaat een aantrekkelijk nieuw verblijfsgebied. De invulling van de nieuwe bebouwing bestaat uit slanke hoge gebouwen met een hoge begane grond met mogelijkheden voor horeca- en detailhandelsvoorzieningen op de begane grond en woningen daarboven. Het plan biedt de mogelijkheid voor een verscheidenheid aan stedelijke functies die zich maximaal oriënteren op de openbare ruimte.

De nieuwe Oostwand en nieuwbouw Vindicat

De nieuwe Oostwand van de Grote Markt komt op de vooroorlogse rooilijn, dat wil zeggen 17 meter naar voren. De bestaande bebouwing wordt verworven en gesloopt.

De nieuwe bebouwing biedt, naast huisvesting van Vindicat (studentensociëteit), ruimte voor een combinatie van functies. De hoogte is circa 23 meter en de bebouwing bestaat uit 5 bouwlagen. In de nieuwe wand zal een verbinding worden gemaakt tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt.

2.4 Financiële projectafbakening

Tot project behorende kosten

De bouw van het Groninger Forum, fietsenstalling en parkeergarage maakt onderdeel uit van project Grote Markt oostzijde. Deze gebouwen worden in opdracht van de gemeente Groningen gebouwd en komen in eigendom van de gemeente. De investeringskosten maken onderdeel uit van deze bouw- en grondexploitatie.

Naast deze investeringskosten maken alle kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van het onder 2.1 t/m 2.3 beschreven project onderdeel uit van deze bouw- en grondexploitatie. In deze paragraaf wordt nauwkeuriger ingegaan op de financiële afbakening van het project.

De volgende kosten (deels buiten het plangebied) behoren bij het project:

- eventuele tijdelijke bouwplaatsvoorzieningen en tijdelijke verkeersvoorzieningen;
- planschade en nadeelcompensatie ondernemers;
- eventuele schades aan omliggende panden;
- verleggen van kabels en leidingen buiten het plangebied ten behoeve van de ontwikkeling;
- bijdrage aan de investering- en exploitatiekosten van het (tijdelijke) infocentrum;
- verplaatsen Kiosk;
- verplaatsing bushaltes;
- beperkte maar noodzakelijke aanpassing wegprofiel en/of aanhelingen Martinikerkhof na definitief gereedkomen nieuwe Oostwand;
- rioleringen binnen het plangebied;
- de meerkosten en vertragskosten voor het aardbevingsbestendig bouwen evenals de vergoeding die hiervoor van NAM is ontvangen.

Deze kosten maken onderdeel uit van deze bouw- en grondexploitatie en van de risicoanalyse.

De volgende kosten behoren niet tot het project en vormen geen onderdeel van deze bouw- en grondexploitatie en risicoanalyse:

- (tijdelijke) huisvestingskosten VVV;
- verhuiskosten en openingskosten Groninger Forum. Voor deze onderdelen wordt verwezen naar de exploitatiebegroting van het Groninger Forum;
- exploitatiekosten Groninger Forum, fietsenstalling en parkeergarage;
- eventuele schadeloosstellingen die gemeente niet zou hoeven te doen op basis van RO-wetgeving. Overweegt de gemeente toch bepaalde groepen of instellingen te compenseren, dan wordt dit apart besloten en betaald vanuit een ander budget;
- eventuele herinrichting van Martinikerkhof, Sint Jansstraat en Poelestraat anders dan hierboven beschreven;
- inrichtingskosten parkeergarage, waaronder betaalautomaten, inrichting beheerdersruimte en aanpassingen van het bestek op verzoek van parkeerbedrijf tijdens de bouw; in de begroting parkeerbedrijf wordt rekening gehouden met een post voor deze (inrichtings)kosten van de parkeergarage (raming parkeerbedrijf);

- eventuele vervanging van hoofdriolen, zoals in de Martinijkerkhof en de Sint Jansstraat, met een groter verzorgingsgebied dan dit project;
- investeringen in openbaar gebied aan de zijde van de Grote Markt buiten het plangebied;
- eventuele OZB over bouwkavels van Groninger Forum, parkeergarage, fietsenstalling, het nieuwe pand van Vindicat en de nieuwe Oostwand voorafgaand aan oplevering en ingebruikname van deze gebouwen (college besluit 19 december 2013).

In de bouw- en grondexploitatie en risicoanalyse is eveneens geen rekening gehouden met de volgende mogelijke kosten:

- Eventuele financiële gevolgen of inkomstenderving, voortvloeiend uit de realisatie van Grote Markt oostzijde, verband houdend met activiteiten die normaliter plaatsvinden op de Grote markt zoals de markt en de kermis. Uitgangspunt is dat deze financiële gevolgen inzichtelijk worden gemaakt in het project “coördinatie binnenstad” en dat binnen dit project eventuele financiële voorzieningen worden getroffen;
- Eventuele financiële schade (meerkosten of minderopbrengsten) die voortvloeit uit het gelijktijdig uitvoeren van projecten in de stad (o.a. bouwlogistiek).
- Eventueel exploitatietekort infocentrum als gevolg van besluitvorming bij andere projecten. Het financieel risico ligt bij het project Infocentrum;
- Eventueel niet verrekenbare BTW voor investering Forum (uitgangspunt is dat alle BTW verrekenbaar is of compensabel is);
- Eventuele extra wensen en wijzigingen in de projectscope.

- Financieel-administratieve afronding.

Nazorg en ingebruikname

Voor het Forum start vanaf november een periode van 'nazorg en ingebruikname' waarin de puntjes op de i worden gezet. De eerste jaren zullen nog behoorlijk intensief zijn. Het is gebruikelijk bij projecten van deze omvang dat de eerste periode projectmatig wordt aangevlogen. We gaan uit van een periode van circa twee jaar waarin eigenaar en gebruikers het gebouw inregelen en het beheer tot in detail onder de knie krijgen. Onvolkomenheden die bij het eerste gebruik aan het licht komen kunnen worden hersteld. In deze periode worden ook de opleverpunten van de aannemer geïdentificeerd en waar nodig hersteld.

Afronding financieel en administratief

- Eindafrekening aannemer
De ervaring leert dat de eindafrekening met uitvoerende aannemers langere tijd in beslag neemt. Bij grote projecten zijn verschillen van inzicht op onderdelen meer regel dan uitzondering. Ook loopt er een garantieperiode die de nodige aandacht vraagt.
- Definitieve huurafspraken met Forum
De eerste periode van gebruik kan nieuwe inzichten opleveren die vervolgens in een te actualiseren huurcontract worden verwerkt.
- Verkoop en verhuur Nieuwe Markt zuidzijde (gemeentelijk deel)
Het gemeentelijk vastgoed aan de Nieuwe Markt zuidzijde zal pas worden verkocht als het plein functioneert als een "bruisend" plein. Tot die tijd wil de gemeente mede regie behouden op de programmering van de Nieuwe markt zuidzijde.
- Nadeelcompensatie en vergoedingen
De juridische eindafwikkeling van de verwerving en mogelijke schadeclaims zullen na verwachting in 2020 worden afgerond.
- Subsidieafrekening
De definitieve subsidieafrekening vindt naar verwachting plaats in 2020.
- BTW afrekening
Eindafrekening met fiscus n.t.b.

Op grond van het bovenstaande schatten wij thans een administratieve afronding van het project in op 2021.

Uitgangspunten voor renteberekening

In de renteberekening van de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie 2018 was rekening gehouden met het in gebruik nemen van het Forum en de parkeergarage eind 2019 en het activeren van het Forum en de parkeergarage op 1-1-2020. Dit blijft ongewijzigd.

	Uitgangspunt sept 2018	Uitgangspunt sept 2019	Vershil
Bouwtijd Groninger Forum c.a. incl. Vertraging	92 mnd.	92 mnd.	+0
activeren Forum	1-1-2020	1-1-2020	0
activeren garage	1-1-2020	1-1-2020	0

3 Beschrijving van bouw- en grondexploitatiesystematiek

3.1 Financiële afbakening

Deze bouw- en grondexploitatie omvat alle gemeentelijke kosten en opbrengsten die verband houden met het realiseren van het in hoofdstuk 2 omschreven project.

De bouw- en grondexploitatie omvat zowel de bouw- en investeringskosten van de nieuwe gemeentelijke gebouwen Groninger Forum, parkeergarage en fietsenstalling als alle overige gemeentelijke kosten en opbrengsten zoals verwervingskosten, herbouwkosten Vindicat, schadeloosstellingen, sloopkosten, kosten bouw- en woonrijp maken, investeringskosten herontwikkeling Nieuwe Markt zuidzijde, (tijdelijke) exploitatiekosten en opbrengstwaarde (huur- en verkoopopbrengst) van gemeentelijk vastgoed binnen het plangebied, planontwikkelingskosten en grondopbrengsten van de nieuwe Oostwand. Deze bouw- en grondexploitatie omvat eveneens een overzicht van de dekking van de kosten zoals subsidies, opbrengstwaarden gemeentelijk vastgoed en gemeentelijke bijdragen.

De exploitatie van het Groninger Forum, de fietsenstalling en de parkeergarage na ingebruikname van deze gebouwen vallen buiten deze bouw- en grondexploitatie.

3.2 Toepassing 3 boxen model

De bouw- en grondexploitatie is opgebouwd conform het 3 boxenmodel. (Zie onderstaand kader)

3 boxen model:

Box 1: Boekwaarde en aangegane verplichtingen

Dit zijn de ontvangen opbrengsten en uitgegeven en toegezegde investeringen. Een schriftelijk vastgelegde afspraak voor een opbrengst of bijdrage maakt ook onderdeel uit van box 1. De bedragen zijn niet meer beïnvloedbaar en komen tot uitdrukking in de exploitatie als de boekwaarde en de aangegane verplichtingen.

Box 2: Te realiseren opbrengsten en investeringen

Dit zijn nog te realiseren opbrengsten en investeringen. De bedragen zijn gebaseerd op ramingen en marktconforme aannames, waarbij de definitieve besluitvorming door middel van aanbesteding en opdracht verstrekking (ORF) nog moet plaats vinden. Omdat keuzes nog gemaakt moeten en kunnen worden is box 2 beïnvloedbaar. Keuzes worden gemaakt in de tijd, kwaliteit en uitvoering binnen de marge die door de raad is vastgelegd. Deze marge kan ook vertaald worden als het financiële kader van het plan. Het is aan de projectgroep binnen dit kader te blijven. Indien er een afwijking van dit kader wordt geconstateerd dient er een herziene exploitatie aan de raad voorgelegd te worden ter vaststelling van de wijziging.

Daarmee wordt box 2 de weergave van de investeringen waarvan de projectgroep vindt dat deze past bij het gepresenteerde plan op dit moment. Afwijkingen in de toekomst zijn mogelijk maar niet vanzelfsprekend. De melding van de afwijking moet tijdig via de raad verlopen, waarbij deze procedure tevens dient als drempel voor de projectgroep.

Box 1 en 2 vormen de weergave van de gepresenteerde exploitatie en is de basis waarvoor krediet wordt aangevraagd.

Budgetbewaking en risicobeheersing binnen het project zijn er op gericht om het totale project binnen het door de raad vastgestelde financiële kaders (box 2) te realiseren. Voor normaal te verwachten kosten voor nadere uitwerking, onvoorzien, meer- en minderwerk etc. zijn gebruikelijke reserveringen opgenomen.

Box 3: Kansen en risico's

In box 3 zijn de uitzonderlijke risico's en calamiteiten beschreven die niet met een adequate budgetbewaking en risicobeheersing kunnen worden opgevangen. Aangegeven is wat het restant risicoprofiel is dat wordt meegenomen in de egaliseriereserve.

In hoofdstuk 4 worden de kosten en opbrengsten van box 1 en 2 beschreven. Hoofdstuk 6 en bijlage 3 gaan in op de risicobeheersing binnen het project. In het kader van deze risicobeheersing is een risicoanalyse opgesteld en zijn beheersmaatregelen vastgesteld. Doel van deze risicobeheersing is om het project binnen de financiële kaders (box 2) te realiseren. Hoofdstuk 7 gaat in op de box 3 risico's en het weerstandsvermogen.

3.3 Parameters

In de bouw- en grondexploitatie worden de volgende parameters gehanteerd:

	GreX 2018	GreX 2019	verschil
Prijspeildatum	1-1-2018	1-1-2019	1 jaar
Startjaar exploitatie	2018	2019	1 jaar
Resterende looptijd	3 jaar	3 jaar	
Geschat eindjaar exploitatie	2020/2021	2021	
Oorspronkelijke start exploitatie	2010	2010	
Totale looptijd	11 jaar	11 jaar	
Rekenrente (inclusief risico-opslag):	2,13 %	1,96%	-0,17%
Kostenstijging per jaar	2,5%	2,5%	
Opbrengstenstijging per jaar	0,0%	0,0%	

Toelichting parameters

Voor de rente wordt aansluiting gezocht bij het parameterbeleid voor investeringsprojecten en grondexploitaties. Gezien de gewijzigde BBV regelgeving geldt voor grondexploitaties voortaan een andere renteparameter als voor bouwexploitaties. Voor grondexploitaties is deze in 2018 1,96% en voor bouwexploitaties 1,9%. Aangezien het een gecombineerde bouwexploitatie en grondexploitatie betreft kan er voor gekozen worden om met een gewogen gemiddelde te rekenen. Wij kiezen er voorzichtigheidshalve voor de resterende rente te ramen op basis van het hoogste percentage, in dit geval 1,96%.

Voor de kostenstijging wordt aansluiting gezocht bij het parameterbeleid voor grondexploitaties. Voor de opbrengstenstijging is in afwijking van het parameterbeleid 0% aangehouden. De opbrengstwaarden van parkeergarage, het Groninger Forum, Nieuwe Markt zuidzijde en Oostwand zijn prijspeil datum oplevering of datum grondoverdracht berekend of geraamd. Het zou rekenkundig onjuist zijn om in het grondexploitatiemodel een opbrengstenstijging hieraan toe te rekenen.

4 Kosten en opbrengsten

4.1 Kosten

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de geraamde kosten per hoofdkostensoort.

4.1.1 Archeologie en bodemonderzoek

Voor het verrichten van archeologisch onderzoek is een totaal bedrag beschikbaar van € 2,6 mln. Het archeologisch onderzoek is nagenoeg geheel afgerond. Daarnaast zijn kosten voor bodemonderzoeken gemaakt.

4.1.2 Verwervingskosten, schadeloosstellingen, herontwikkeling en tijdelijke exploitatie

Verwervingen:

Om de bouw van het Groninger Forum, de parkeergarage en de Nieuwe Markt mogelijk te maken zijn een groot aantal gebouwen verworven en waar nodig gesloopt. De volgende gebouwen zijn verworven:

- Schoolstraat 16 (school)
- Schoolstraat 6/8
- Achterzijde Poelestraat 34/Schoolstraat 12
- Achterzijde Poelestraat 32/Schoolstraat 14
- Achterzijde Poelestraat 30 (Images)
- Poelestraat 28/24/26
- Poelestraat 16/18 / Naberpassage 8 t/m 15
- Popkenstraat (parkeergarage)
- Grote Markt 29/31 Naberpassage 2 t/m 4 + 23 t/m 25
- Grote Markt 25 Martini Kerkhof 4, 5, 6
- Grote Markt 26 (voormalige Friesland Bank)
- Grote Markt 27 (Vindicat)
- Deel grond van Grote Markt 33/30a
- Grote markt 33 - per 2017 is het eerder door de gemeente verworven hoekpand Grote Markt 33 ingebracht in de bouw- en grondexploitatie voor € 2,7 miljoen. Zie bron .19.

Herbouw/aanbouw op kosten van gemeente o.a. deelproject Vindicat:

In het kader van een drietal verwervingen zijn met de eigenaren afspraken gemaakt voor herbouw van functies of aanheling van bestaande functies na sloop voor rekening van het project Grote Markt oostzijde.

1. Vindicat krijgt "nieuw voor oud";
2. De achterzijde van Poelestraat 30 is aangeheeld na het slopen van de zalen;
3. Poelestraat 34, aanheling gevel na sloop achterliggend deel;

De nieuwbouw van Vindicat is afgerond. De afrekening met Vindicat heeft plaatsgevonden.

Tijdelijke huisvesting bouwdirectie

De gemeente heeft Poelestaat 30 tijdelijk aangehuurd om de bouwdirectie direct bij de bouw te kunnen huisvesten. Kosten worden geboekt in de bouw- en grondexploitatie. De huur is in 2018 beëindigd. In plaats daarvan wordt Sint Jansstraat 3 (gemeentelijk bezit) gebruikt voor tijdelijke huisvesting. Hiervoor wordt een 'interne huur' betaald.

Tijdelijke exploitatiekosten en exploitatieopbrengsten Nieuwe Markt zuidzijde

Een aantal panden die (tijdelijk) in het bezit van de gemeente Groningen zijn genereren huuropbrengsten en exploitatiekosten. Het betreft hier thans alleen nog de te herontwikkelen panden aan de Nieuwe Markt zuidzijde. De overige panden zijn inmiddels gesloopt. Ook zijn tijdelijke kosten van de hoeklocatie GM33 doorbelast naar de bouw- en grondexploitatie.

Aardbevingsschade uit te keren aan stichting Groninger Forum:

Er is een bedrag van 2.747.254,= gereserveerd voor een schadeuitkering aan het Groninger Forum in verband met het aardbevingsbestendig bouwen.

Investeringskosten Nieuwe Markt zuidzijde:

De bouw van de Nieuwe Markt zuidzijde (het gemeentelijk deel) is nagenoeg afgerond. Uitgangspunt daarbij is dat deelproject III niet door de gemeente maar door de eigenaar zelf wordt gebouwd.

Er staat voor de investering nog een post open voor achterstallig onderhoud, aanpassingen panden voorafgaand aan verkoop, niet verrekenbare BTW en verkoopkosten. De panden worden pas na gereedkomen van het Forum verkocht. De tijdelijke exploitatiekosten en tijdelijke opbrengsten tot aan moment van verkoop zijn geraamd onder tijdelijke exploitatie en eveneens opgenomen in de bouw en grondexploitatie.

Overige schadeloosstellingen:

Naast de directe verwervingskosten voor bovengenoemde gebouwen wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met schadeloosstellingen aan huurders, eigenaren en bewoners, kosten voor afkoop huurcontracten, nadeelcompensatie en planschade en noodzakelijke aanpassingen eigendom derden. Voor een deel van de schadeloosstellingen zijn al afspraken gemaakt en betalingen gedaan. In de eindfase van het project zal duidelijk worden of de geraamde kosten voor het resterend deel voldoende zijn dan wel daadwerkelijk zullen worden uitgegeven.

4.1.3 Sloopkosten

In de bouw- en grondexploitatie is een bedrag opgenomen voor sloopwerkzaamheden. Een belangrijk deel van de sloopwerkzaamheden is al uitgevoerd. De hoeklocatie Grote Markt 33 is voor rekening en risico van de ontwikkelaar gesloopt.

4.1.4 Bouw- en woonrijp maken

Het bouwrijp maken betrof voor een groot deel het verwijderen of verplaatsen van de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen), het verplaatsen van bomen en het verwijderen van fietsenstallingen, vuilcontainers, urilift en lichtmasten, grondwerk en riolering. Daarnaast is de Kiosk verplaatst en zijn bushaltes verplaatst. Verder zijn er verschillende (tijdelijke) voorzieningen nodig voor het bouwverkeer.

Het woonrijp maken bestaat uit het aanleggen van een nieuw plein, de bestrating aan de Grote Marktzijde van de Oostwand en de inrichting van de Schoolstraat. Onderdeel hiervan is ook de verlichting en inrichtingselementen van de Nieuwe Markt. Zie ook de afkadering van het project hoofdstuk 2. De kosten van het woonrijp maken zijn opnieuw geraamd op

basis van huidige inzichten. In 2018 zijn de inrichtingswerkzaamheden voor de Nieuwe Markt aanbesteed. De aanbestedingsresultaten zijn verwerkt in de geactualiseerde raming.

4.1.5 Planontwikkelingskosten

Afbakening:

De voorbereiding en begeleidingskosten van de opstalontwikkelingen (Groninger Forum, parkeergarage, fietsenstalling, Vindicat, aanheling Poelestraat 30, herontwikkeling Nieuwe markt zuidzijde, aanpassingen woningen Schoolstraat) zijn elders in de begroting opgenomen. Uitgangspunt is daarnaast dat stichting Groninger Forum hun eigen planontwikkelingskosten dragen en dat de voorbereiding van de gebouwexploitatie Groninger Forum en parkeergarage wordt versleuteld in de gebouwexploitaties. De overige planontwikkelingskosten (die niet direct gerelateerd zijn aan de opstalontwikkeling) zijn apart opgenomen in deze bouw- en grondexploitatie en worden hieronder beschreven.

Nog te maken planontwikkelingskosten:

Het accent in de planontwikkelingskosten heeft sinds 2011 t/m 2019 al niet meer zozeer gelegen op ontwerp en beleid maar veel meer op algemene aansturing en projectcontrole. De belangrijkste aandachtspunten voor de jaren na 2011 zijn projectorganisatie, uitvoeringsorganisatie, afstemming met belanghebbenden, schadeloosstellingen, kwaliteitsbewaking, voortgangsbewaking en financiële bewaking. Speciale aandacht is er voor de communicatie. Uitzondering vormde de aandacht voor de programmering en randvoorwaarden voor de ontwikkelprojecten. Als gevolg van negatieve tendensen op de vastgoedmarkt tot aan 2015 heeft dit extra aandacht gevraagd. Een andere uitzondering vormde de extra aandacht die nodig was voor aardbevingsbestendig bouwen vooral in het jaar 2015. In 2019 en 2020 zal nog intensief gewerkt worden aan de bouw van het Groninger Forum en de oostwand en de afronding van het project. De focus is naast bovengenoemde zaken meer en meer komen te liggen op bouwlogistieke coördinatie, opleveringen en afronding deelprojecten, inrichting Groninger Forum, overdracht gebouwen, maaiveldinrichting en nazorg.

Vanaf 2019 verschuift de focus meer en meer naar afronding van het project, nazorg en opstart van de beheerfase. Verwacht wordt dat dit in eerste instantie een intensieve inzet vergt die daarna vrij snel zal afnemen. De kosten van deze fase zijn opnieuw geraamd op basis van de laatste inzichten en verwachtingen. Kengetallen en ervaringscijfers uit het verleden hebben slechts een beperkte voorspellende waarde.

Onderdeel van de planontwikkelingskosten zijn de kosten voor het infocentrum. Een belangrijk deel van de communicatie wordt verzorgd door het infocentrum. Aansturing en beheersing van deze kosten vallen buiten het project Grote Markt oostzijde / Groninger Forum maar worden wel vanuit dit project betaald. De totale bijdragen vanuit dit project verband houdend met het infocentrum bedragen € 825.000,=. De bijdragen in de investeringskosten van infocentrum bedragen in totaal € 375.000,=. Daarnaast is uitgegaan van 9 jaar lang € 50.000,= per jaar als bijdrage in de exploitatie van het infocentrum. Voor dit bedrag verzorgt het infocentrum de communicatie met middelen zoals rondleidingen, folders, films en internet. Er is geen rekening gehouden met aanvullende investering- of exploitatiekosten.

4.1.6 Voorbereiding en toezicht (V&T)

De voorbereiding en toezicht bestaat uit V&T bouwrijp maken, V&T sloopkosten, V&T woonrijp maken. De werkzaamheden voor de eerste twee onderdelen zijn grotendeels afgerond. De uitvoering van de maaiveldinrichting is in volle gang. De raming is op basis van recente inzichten geactualiseerd.

4.1.7 Deelproject Forum, fietsenstalling en parkeergarage

Deelbudgetten opgenomen in deze bouw- en grondexploitatie

De in deze bouw- en grondexploitatie opgenomen budgetten voor het Groninger Forum, de fietsenstalling en de parkeergarage zijn gebaseerd op de per juni 2019 geactualiseerde investeringsraming Groninger Forum c.a. (bron 25). In deze investeringsraming zijn onder andere de meerkosten voor aardbevingsbestendig bouwen verwerkt en is de afbakening tussen wat gebouw is en wat inrichting is aangescherpt. De geraamde kosten zijn grotendeels gebaseerd op contracten met aannemer en adviseurs. De totaal geraamde kosten wijken per saldo niet af van voorgaand jaar.

Afbakening kosten deelproject

Voor de financiële beheersing is een helder onderscheid gemaakt tussen de kosten en risico's van de deelprojecten Groninger Forum, fietsenstalling en parkeergarage en overige kosten in deze bouw- en grondexploitatie. Om te voorkomen dat kosten en risico's "tussen wal en schip" geraken is afgesproken dat de volgende kosten apart worden opgenomen in deze bouw- en grondexploitatie of in de gebouwexploitatie, ook al vloeien ze voort uit de opstalontwikkeling:

- Sloopkosten;
- Herstelkosten bestaande gebouwen voortvloeiend uit sloop;
- Archeologie;
- Aanvullen met schone grond na archeologische ontgravingen;
- Verleggen kabels en leidingen, kappen en verplaatsen bomen;
- Nieuwe pleininrichting;
- Verwervingskosten grond;
- Kosten constructieve voorzieningen panden derden Poelestraat;
- Planschade;
- Nadeelcompensatie;
- Schadeloosstellingen woningen Schoolstraat t.g.v. geluidssanering na ingebruikname parkeergarage;
- Parkeerapparatuur in de parkeergarage;
- Kosten voor bouwkundige inmeting bestaande omgeving en second-opinions t.b.v. risicobeheersing; monitoring en riskcontrol.

En dat de volgende kosten en/of risico's dienen te worden betaald uit de bovengenoemde budgetten voor de opstalontwikkeling of beheerst binnen het deelproject van de opstalontwikkeling:

- Aansluitkosten;
- Bouwplaatsvoorzieningen; voorzieningen voor veiligheid tijdens de bouw; tijdelijke verkeersmaatregelen voor bouwverkeer (o.a. veiligheid); opslagvoorzieningen bouwmaterialen; behuizing voor directie, voorzieningen om overlast (o.a. lawaai) tegen te gaan; alle voorzieningen voor zover van toepassing op dit bouwproject;
- Schade door bouwverkeer buiten plangebied;
- (CAR)verzekering;
- Investeringskosten ingang fietsenstalling t.p.v. de nieuwe Oostwand;
- Alle overige meerkosten voortvloeiend uit constructieve risico's, uitvoeringsrisico's en aanbestedingsrisico's en algemene risico's direct voortvloeiend uit de bouw van de opstal.
- Warmte-koudeopslag (WKO);
- Trafo voor het gebouw.

4.1.8 Inrichtingskosten

In 2017 heeft de raad € 11.065.800,= aanvullend krediet beschikbaar gesteld voor de inrichting van het Groninger Forum (nr 6277236, bron 18). Deze post was als maximaal taakstellend budget in de bouw- en grondexploitatie opgenomen. Naar aanleiding van een aanbieding van de BAM voor een deel van de vaste inrichting is het budget opgehoogd met € 682.411,= tot € 11.748.211,=. Zie bron 23. Deze meerkosten worden gedekt door een aanvullende bijdrage van stichting Groninger Forum.

4.1.9 Rentekosten

De nog te maken rentekosten worden geraamd op basis van de huidige planning en gehanteerde parameters. Zie voor de parameters paragraaf 3.3.

4.1.10 Belastingen

Bij de ontwikkeling van Vindicat en bij de ontwikkeling van NMzz wordt ermee rekening gehouden dat de BTW deels niet verrekenbaar is. Voor het Groninger Forum is het uitgangspunt dat de BTW volledig verrekenbaar of compensabel is. In de begroting is geen rekening gehouden met OZB tijdens de bouw voor de deelontwikkelingen Groninger Forum, parkeergarage, fietsenstalling, Vindicat en Nieuwe Markt zuidzijde (college besluit RO 13.3935523 20 dec 2013) Het college heeft besloten deze OZB buiten invordering te stellen.

4.2 Opbrengsten uit verkoop grond of vastgoed

4.2.1 Grondopbrengsten nieuwe Oostwand

Voor de grondopbrengsten van de Nieuwe Oostwand zijn bindende afspraken van kracht:

Hotel

In juli 2017 is met de ontwikkelaar een realisatieovereenkomst getekend voor realisatie van een hotel op het middendeel (bron 20). In deze realisatieovereenkomst zijn ook de afspraken over uitgifte van de grond in erfpacht vastgelegd. Inmiddels is de grond uitgegeven en de bouw van start gegaan. Daarmee is overeenstemming bereikt over de grondwaarde en is het risico op correcties hierop verdwenen. De grondwaarde waar het erfpachtcanon op gebaseerd is, is € 6,0 miljoen.

Hoekpand Grote Markt 33

De grond is inmiddels uitgegeven. De verkoopwaarde van de grond is vastgesteld op € 2,7 miljoen. De grond is middels een ontwikkelcompetitie uitgegeven. Voor de hoeklocatie Grote Markt 33 heeft dit geleid tot een plan voor commerciële ruimte met daarboven woningen. In deze ontwikkelcompetitie zijn een grondwaarde van € 2,7 miljoen en een tijdige realisatie als randvoorwaarden meegegeven. Uw raad is per brief op de hoogte gesteld van het winnende plan (bron 19). Met de winnaar van de ontwikkelcompetitie zijn nadere afspraken contractueel vastgelegd. Het ingezonden ontwerp is vorig jaar uitgewerkt naar een definitief ontwerp. De bouw is in volle gang.

4.2.2 Opbrengsten Nieuwe Markt zuidzijde (NMzz)

Enkele door de gemeente verworven panden aan de Poelestraat die gedeeltelijk gehandhaafd blijven, zijn aan de Nieuwe Markt zijde voorzien van een nieuwe tweede voorkant. Het betreft de panden Poelestraat 16, 18, 24, 26 en 28. De gemeente heeft de herontwikkeling van haar eigen panden zelf ter hand genomen, omdat ze op deze manier de regie behoudt over de programmatische ontwikkeling, de stedenbouwkundige kwaliteit, de

planning en de bouwlogistiek. Inmiddels is het ontwerp vervaardigd en zijn de panden gerealiseerd. Afhankelijk van de toegankelijkheid worden de verschillende ruimten tussen voorjaar 2017 en 2019 in gebruik genomen. De totale herontwikkeling is na realisatie van het Forum volledig toegankelijk. Vanaf dat moment kunnen de verschillende deelontwikkelingen worden verkocht. In de bouw- en grondexploitaties van 2013, 2014 en 2016 is uitgebreid melding gemaakt van de negatieve ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Met name in 2013 en 2014 waren deze marktontwikkelingen niet gunstig voor de waardeontwikkeling van dit deelproject. De afgelopen vier jaren zijn de signalen gunstiger.

Korte beschrijving deelontwikkelingen

Voormalig Poelestraat 16 en 18

Voor de panden 16, en 18 is in 2014 besloten dat ook de Poelestraatzijde in de herontwikkeling wordt betrokken. Hiermee ontstond een grotere ontwikkellocatie met een horecafunctie van circa 1200 m² bvo over twee bouwlagen. Dit gaf de mogelijkheid een aantrekkelijke horecafunctie met uitstraling naar de Nieuwe Markt te huisvesten. Inmiddels is het pand opgeleverd met een dakterras en verhuurd aan een horecaondernemer.

Voormalig Poelestraat 20 en 22

De Poelestraatzijde van deze locatie is niet in eigendom bij de gemeente. Er zijn afspraken gemaakt met de eigenaar van deze locatie over de herontwikkeling van de Nieuwe Markt zijde. Op de begane grond zal horeca worden gerealiseerd en op de verdieping woningen. De verwachting is dat de herontwikkeling in 2020 of 2021 wordt gerealiseerd. Eerder is niet mogelijk omdat de bouw van het Groninger Forum dit bouwlogistiek niet toestaat. Er wordt tijdelijk een groene stijger geplaatst.

Voormalig Poelestraat 24 en 26

Aan de Nieuwe Markt zijde is een commerciële ruimte met daarboven 6 woningen gerealiseerd. De commerciële ruimte kan pas vanaf eind 2019 worden verhuurd, omdat deze nu nog niet toegankelijk is. De woningen kunnen al eerder worden verhuurd. De woningen zijn ook bereikbaar via een steeg vanaf de Poelestraat. De verdiepingen van het oude bestaande deel van deze locatie wordt als woningen verhuurd. De winkel op de begane grond staat momenteel leeg. Hier wordt een nieuwe huurder voor gezocht.

Voormalig Poelestraat 28

Aan de Nieuwe Markt zijde is een ruimte gerealiseerd dat geschikt is te maken voor bewoning en/of commerciële ruimte. De Nieuwe Marktzijde is pas vanaf 2019 van buitenaf bereikbaar. Het oude bestaande deel van deze locatie staat momenteel leeg. Hier wordt een nieuwe huurder voor gezocht.

Context

Kernambitie van het totale project is het realiseren van een nieuw stedelijk plein 'de Nieuwe Markt'. Het succes van het project Grote Markt oostzijde in het algemeen evenals van het Groninger Forum in het bijzonder is onlosmakelijk verbonden met een succesvolle ontwikkeling van de Nieuwe Markt tot een 'bruisend plein'. Het plein dient uit te groeien tot een nieuwe unieke plek in de stad die zowel kwalitatief hoogwaardig als bruisend is. Van groot belang is dat rondom het plein functies zich op het plein gaan richten. Horeca op de Nieuwe Markt dient 'bruisend' te zijn en dient zich kwalitatief te onderscheiden van de Poelestraat en omgeving. Nachthoreca is ongewenst.

Het is niet vanzelfsprekend dat het bovengeschetst wensbeeld ook daadwerkelijk tot ontwikkeling gaat komen. Ontwikkelingen van derden zijn immers moeilijk te sturen. Eigenaren kunnen in dit soort situaties een afwachtende houding aannemen. Ook geven de door de gemeente gewenste functies niet per definitie de hoogste opbrengsten. Nachthoreca kan bijvoorbeeld meer opleveren dan daghoreca. Het succesvol doorontwikkelen van de 'Nieuwe markt' tot een stedelijk plein is nog een uitdaging. Met risico's op stedelijk niveau en op niveau van exploitatie van het Groninger Forum.

De gemeente neemt de herontwikkeling van haar eigen panden zelf ter hand, omdat ze op deze manier voor een deel van de panden rondom het plein de regie behoudt over de programmatische ontwikkeling en stedenbouwkundige kwaliteit. Door een voortrekkersrol te nemen en koersvast een visie uit te dragen worden andere vastgoedeigenaren rondom de Nieuwe Markt aangespoord ook te (her)investeren.

Zelf ontwikkelen door de gemeente heeft ook als voordeel dat de gemeente regie behoudt op de planning en bouwlogistiek. Ook kan er door zelf te ontwikkelen geprofiteerd worden van de verwachte waardestijging van bestaand en nieuw vastgoed tot ingebruikname van het Groninger Forum in 2019. Daarnaast heeft dit als voordeel dat de investeringskosten kunnen worden opgevoerd als subsidiabele kosten voor de REP subsidie.

Een belangrijke risicobeheersmaatregel is de mogelijkheid dat de gemeente ook na ingebruikname van het Groninger Forum in 2019 het vastgoed nog enige jaren in bezit houdt en verhuurt. Het voordeel is dan dat de gemeente mede sturing kan blijven geven aan de programmatische ontwikkeling rondom de Nieuwe Markt. Daarnaast kan de gemeente profiteren van het verhuurdersrendement gedurende deze jaren en mogelijk van een waardestijging. Uit risico-overwegingen wacht de gemeente met de verkoop van de panden in ieder geval tot het Groninger Forum gerealiseerd is en de Nieuwe Markt als bruisend plein functioneert.

Ontwikkel- en verkoopstrategie

De verdere ontwikkeling van huurniveaus en opbrengstenniveaus rond de Nieuwe Markt zijn thans moeilijk te voorspellen. Aangenomen wordt dat het dieptepunt enkele jaren geleden bereikt is en dat naarmate het project Grote Markt oostzijde vordert de huurniveaus en vastgoedwaardes zich gaan verbeteren. We hebben rond 2012 onze financiële strategie aangepast op deze situatie. Het bestaand en nieuw gemeentelijk vastgoed (partieel) wordt pas verkocht als de Nieuwe Markt als bruisend plein functioneert. De verwachting is dat deze strategie uiteindelijk financieel het beste uitpakt.

Recente taxatie

In 2018 is de marktwaarde in huidige staat om administratieve redenen getaxeerd (bron 24). Hoewel deze taxatie niet bedoeld is om informatie te verkrijgen over de verwachte verkoopopbrengst geeft zij wel een indicatie. Het totale nog te vervreemden gemeentelijk bezit wordt getaxeerd op € 5,19 miljoen.

4.2.3 Opbrengstwaarde terrasfuncties

Inkomsten uit exploitatie van een deel van het terras is opgenomen in de exploitatieberekening van het Groninger Forum.

Binnen het project ontstaan daarnaast vooral op de Nieuwe Markt plekken met terrasfuncties. De mogelijkheden en voorwaarden voor de terrasfuncties zijn een factor geweest in de grondwaardeonderhandelingen voor nieuwe horecafuncties. Nog niet geheel duidelijk is of en hoe de rechten van exploitatie van terrassen op gemeentegrond worden verpacht of dat gronden worden verkocht aan nieuwe eigenaren van omliggend vastgoed. Uitgangspunt van de bouw- en grondexploitatie is dat een oplossing gekozen wordt dat bijdraagt aan de financiële haalbaarheid van de bouw- en grondexploitatie. Een mogelijkheid daarbij is om de gekapitaliseerde opbrengsten van terrasrechten ten goede te laten komen aan de haalbaarheid van het project. Tot nu toe is voorzichtigheidshalve niet met opbrengsten uit terrasfuncties gerekend.

4.2.4 Opbrengstwaarde Groninger Forum

Na oplevering neemt de gemeente het Groninger Forum in exploitatie. De gemeente zal het gebouw verhuren aan de stichting Groninger Forum. Ten behoeve van de exploitatie zal de gemeente een gebouwexploitatieberekening (huurbrekening) opstellen waarin de kapitaalslasten, de exploitatiekosten en de huurinkomsten worden verwerkt.

Na realisatie wordt het gebouw tezamen met de parkeergarage geactiveerd op basis van werkelijk gemaakte kosten. Omdat het project pas in 2021 zal worden afgerond zal het definitieve bedrag, dat wordt geactiveerd pas in 2021 bekend zijn. Een deel van de totale kapitaalslasten zullen aan het VGB worden doorberekend. Het deel dat wordt doorbrekend is gebaseerd op de in het kader van dit project vastgestelde 'overdrachtsom'.

Op dit moment wordt in de vastgoedexploitatie rekening gehouden met een kapitaalslast gebaseerd op een 'overnamesom' van ca € 23,5 miljoen.

Onderstaande tabel laat zien hoe deze overdrachtsom tot stand is gekomen. De overnamesom bestaat uit een 'oorspronkelijke-overnamesom' voor het oorspronkelijk ontwerp, die vervolgens door scopewijzigingen of andere aanpassingen is gecorrigeerd en vervolgens tussen nu en de definitieve afsluiting van bouw- en grondexploitatie in 2021 op basis van de werkelijke kosten verder zal worden gecorrigeerd naar de uiteindelijk definitieve overnamesom. De kapitaalslasten die het VGB gaat betalen zijn gebaseerd op de overnamesom die in het kader van dit project op einddatum wordt vastgesteld.

Overzichtstabel

In onderstaande tabel is het verloop van de in de bouw- en grondexploitatie gehanteerde overnamesom opgenomen. De in 2019 gehanteerde overnamesom is gelijk aan de overnamesom gehanteerd in 2017 en 2018.

Tabel 4.1: overnamesom Forum

totaal overnamesom Forum	grex 2013	grex 2014	grex 2016	grex 2017	grex 2018	grex 2019
minimale basis overnamesom grex 2013	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000
correctie bij het voordoan van risico's in grex	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
basis overnamesom	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000
inrichting uitgevoerd door de BAM (2012)	427.797	427.797	427.797	427.797	427.797	427.797
meerkosten ten behoeve van het restaurant (2014)	p.m.	475.000	475.000	475.000	475.000	475.000
meerkosten ten behoeve van stripmuseum (2016)			229.500	229.500	229.500	229.500
aardbevingen: extra onderhoud a.g.v. meerkosten aardbevingsbestendig bouwen			-2.078.322	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
aardbevingen: II schade Forum inkomstendaling a.g.v. verminderde functionaliteit				-880.000	-880.000	-880.000
aardbevingen: financiële schade gemeente in gebouwexploitatie (OZB)				-900.000	-900.000	-900.000
raadsbesluit dekking inrichtingskosten				5.178.546	5.178.546	5.178.546
totaal overnamesom 2017	21.427.797	21.902.797	20.053.975	23.530.843	23.530.843	23.530.843

Toelichting bij tabel

Oorspronkelijke overnamesom

De oorspronkelijke-overnamesom is in de periode 2010 t/m 2013 vooruitlopend op de nog op te stellen gemeentelijke gebouwexploitatieberekening steeds voorlopig becijferd op basis van een indicatieve huurafpraak. De 'oorspronkelijke-overnamesom' is in 2013 becijferd op € 21 miljoen. Zie de toelichting in de bouw- en grondexploitatie 2013.

Correcties voor scopewijzigingen

Met scopewijzigingen worden wijzigingen bedoeld op verzoek van st. Groninger Forum of op verzoek van het VGB. Bij wijzigingen op verzoek van st. Groninger Forum berekent het VGB de hogere overnamesom vervolgens door in de huur aan stichting Groninger Forum.

In bovenstaande tabel is af te lezen welke scopewijzigingen geleid hebben tot een correctie op de overnamesom.

Correctie op overnamesom in verband met aardbevingsbestendig bouwen

Ten opzichte van 2016 is de overnamesom gewijzigd ten gevolge van correcties in verband met aardbevingsbestendig bouwen. In de bouw- en grondexploitatie april 2016 is een voorlopige reservering opgenomen voor een aantal meerkosten aardbevingsbestendig bouwen waarover op dat moment nog geen definitieve afspraken waren gemaakt. Ons college heeft nader besloten over deze voorlopige reservering. In de verschillenanalyse wordt hier nader op ingegaan. Een aantal meerkosten die betrekking hebben op het VGB en op de exploitatie van stichting Groninger Forum worden via de overdrachtsom verrekend. Dit leidt tot de correcties op de overnamesom zoals aangegeven in bovenstaande tabel. Voorts wordt een deel van de inrichtingskosten gedekt uit een verhoging van de overnamesom. Zie bovenstaande tabel. De correcties worden in de verschillenanalyse nader toegelicht.

Correctie in verband met vergoeding voor inrichtingskosten

Tot slot is de overnamesom gecorrigeerd in verband met de financiering van de inrichting.

Overdrachtmoment (organisatorisch en financieel)

Vanaf het moment van oplevering door de aannemer eind 2019 start het traject van overdracht van het gebouw aan het vastgoedbedrijf (VGB). Er is niet één moment van overdracht. In het jaar 2019 zal het gebouw worden ingericht en zal met de installaties worden proefgedraaid. Ook zal in dat jaar toegewerkt worden naar de definitieve eindoplevering van de aannemer. De gemeente ontvangt conform afspraak in dat jaar nog geen huur van stichting Groninger Forum ook al wordt het gebouw al wel ingericht. Uitgangspunt is dat de financiële overdracht naar het VGB en activering van het vastgoed plaats vindt op het moment dat stichting Groninger Forum het gebouw heeft ingericht, heeft proefgedraaid en start met het betalen van huur. De afspraak is dat dit per 1-1-2020 is. Vanaf dat moment start de gemeente met afschrijven op hun investering.

Het Forumgebouw en de parkeergarage zullen conform BBV worden geadministreerd. Zie hoofdstuk 8.

4.2.5 Opbrengstwaarde Parkeergarage

De parkeergarage blijft in eigendom bij de gemeente en zal worden geëxploiteerd door het gemeentelijk parkeerbedrijf. Het Forum en de parkeergarage worden als één object geadministreerd. Een deel van de kapitaalslasten van dit object wordt doorberekend aan het parkeerbedrijf.

Bij afsluiting van de bouw- en grondexploitatie in 2021 zal een definitieve overnamesom en definitieve kapitaalslast worden vastgesteld. De overnamesom vormt een opbrengst voor de bouw- en grondexploitatie. Na oplevering van de garage en het Forum in 2019 zal het belangrijkste deel van de investering wordt geactiveerd en zullen de kapitaalslasten voor een deel worden doorberekend aan het Forum.

Uitgangspunt voor de overnamesom is de opbrengstwaardeberekening “exploitatieprognose parkeergarage Groninger Forum” d.d. 12 mei 2010. Deze exploitatieprognose is als bijlage 3 opgenomen in de bouw- en grondexploitatie 2010 en als zodanig in 2010 vastgesteld als uitgangspunt voor de bouw- en grondexploitatie. Dit houdt in dat met het parkeerbedrijf is afgesproken dat de garage bij oplevering voor de becijferde opbrengstwaarde van € 70,3 miljoen door het parkeerbedrijf wordt overgenomen. Uitgangspunt daarbij is wel dat de over te dragen garage en de omstandigheden voor zover deze door het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum worden beïnvloed overeenkomen met de uitgangspunten van de exploitatieprognose parkeergarage uit 2010. Voor afwijkingen volgt een correctie op de € 70,3 miljoen.

In de bouw- en grondexploitatie is er rekening mee gehouden dat de opbrengstwaarde van € 70,3 miljoen in ieder geval met de volgende bedragen zal worden gecorrigeerd naar circa € 65,83 miljoen:

1: Voorziening investering inrichting parkeergarage (parkeerapparatuur):

De inrichting van de parkeergarage (o.a. parkeerapparatuur en inrichting beheerdersruimte) vormt geen onderdeel van het programma van eisen van het deelproject parkeergarage (paragraaf 4.1.7). Voorlopig uitgangspunt is dat de inrichtingskosten rechtstreeks door het parkeerbedrijf worden voldaan. In de bouw- en grondexploitatie is rekening gehouden dat de overnamesom met een bedrag van - € 0,5 miljoen voor de inrichting van de parkeergarage wordt gecorrigeerd.

2: Afwijking aantal exploiteerbare parkeerplaatsen:

Afspraak is dat, indien er minder dan 398 parkeerplaatsen worden gerealiseerd of als er binnen het project bindende afspraken voor abonnementen worden gemaakt, waardoor de opbrengst uit kortparkeren verminderd, dat de opbrengstwaarde hierop wordt gecorrigeerd. Inmiddels is het duidelijk dat het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt lager ligt dan de 398 uit de exploitatieprognose uit 2010. Over een aantal parkeerplaatsen is thans nog onduidelijkheid of ze gezien hun afmeting als volwaardige parkeerplaatsen door het parkeerbedrijf zijn te benutten.

Huidig uitgangspunt is dat er in eerste instantie 374 exploiteerbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd door het parkeerbedrijf. Om deze reden is rekening gehouden met een correctie in de overnamesom van - € 4.239.196,=

3: LED verlichting:

In het oorspronkelijk programma van eisen was geen LED verlichting opgenomen. Op verzoek van het parkeerbedrijf wordt LED verlichting in de parkeergarage gerealiseerd. De extra investering die hiermee gemoeid is bedraagt € 272.827,=. De overnamesom wordt verhoogd met ditzelfde bedrag. De extra investering in LED verlichting zal binnen de parkeerexploitatie worden terugverdiend uit een besparing op de energiekosten.

De thans geraamde overnamesom komt daarmee op € 65,8 miljoen. Zie tabel.

Tabel 4.2: overnamesom Parkeergarage

totaal overnamesom Parkeergarage	grex 2010-2013	grex 2014	grex 2017	grex 2018/2019
minimale basis overnamesom grex 2013	70.300.000	70.300.000	70.300.000	70.300.000
correcties 2014:				
correctie parkeerapparatuur te betalen door parkeerbedrijf		-500.000	-500.000	-500.000
correctie minimaal 8 minder parkeerplaatsen		-1.413.065	-1.413.065	-1.413.065
correctie meerkosten LED verlichting		272.827	272.827	272.827
correctie 16 extra parkeerplaatsen (interpretatie NEN)			-2.826.131	-2.826.131
totaal	70.300.000	68.659.762	65.833.631	65.833.631

Relatie met meerjarenbegroting parkeerbedrijf

In de meerjarenbegroting van het parkeerbedrijf wordt rekening gehouden met bovengenoemde overnamesom.

Sinds 2010 is er een verschuiving opgetreden in niet door het project te beïnvloeden variabelen zoals verwachte bezettingsgraad en rente. Het risico op wijzigingen van deze variabelen ligt binnen het parkeerbedrijf. Over het risico op de parkeerexploitatie wordt door het parkeerbedrijf gerapporteerd. ¹

¹ De Groninger Forumgarage is al opgenomen in de meerjarenprognose van het parkeerbedrijf. Het parkeerbedrijf gaat in haar meerjarenprognose voor wat betreft de kapitaalslasten uit van de overnamesom

Het Forumgebouw en de parkeergarage zullen conform BBV worden geadministreerd. Zie hoofdstuk 8.

4.3 Vergoeding aardbevingsbestendig bouwen (NAM)

In verband met het aardbevingsbestendig bouwen is een vergoeding ontvangen van NAM van € 68 miljoen. Dit betreft een lump sum bedrag. Dit houdt in dat indien bij nadere uitwerking de daadwerkelijke kosten afwijken van de € 68 miljoen, dat dit achteraf niet met NAM verrekend kan worden.

De gemeentelijke raming (schadeberekening) die ten tijde overeenstemming met NAM als onderbouwing voor de onderhandelingsinzet van de gemeente is gehanteerd wijkt op onderdelen af van de geraamde meerkosten die aan de kostenzijde in deze bouw- en grondexploitatie zijn verwerkt. In de verschillenanalyse bij de bouw- en grondexploitatie 2016 is hier nader op ingegaan. In dit overzicht was voor een aantal schadesoorten nog sprake van een voorlopige reservering. Ons college heeft hier inmiddels nader over besloten. In de verschillenanalyse bij deze bouw en grondexploitatie wordt hier nader op ingegaan.

4.4 Subsidies en gemeentelijke bijdragen

4.4.1 REP

De gemeente heeft een beschikking van € 35.000.000,= REP-subsidie ten behoeve van project Grote Markt oostzijde. Het betalingsritme van de REP-subsidie is gebaseerd op de hiervoor geldende richtlijnen.

Uitgangspunt voor de grondexploitatie vormt het volgende betalingsritme:

- 20% REP (7,0 miljoen) 2011
- 30% REP (10,5 miljoen) 1 april 2015
- 30% REP (10,5 miljoen) eind 2019
- 20% REP (7 miljoen) bij afronding project in 2021

Daarnaast is er rekening mee gehouden dat vanaf 2008 tot 2017 € 9,6 miljoen cofinanciering van de REP administratief naar de bouw- en grondexploitatie is overgeboekt zodat de bouw- en grondexploitatie hiervan het rentevoordeel geniet. Inmiddels is dit bedrag inclusief een afgesproken rentevergoeding aan de provincie terugbetaald.

Daarnaast heeft de provincie in het kader van de vertraging die in 2011 is ontstaan een bedrag van € 293.333,= rentevergoeding overgemaakt aan de gemeente.

4.4.2 EFRO

Van de EFRO subsidie is in 2016 een eindafrekening van SNN ontvangen. Het totaal maximaal beschikbare subsidie is nagenoeg geheel door de gemeente ontvangen. Er is € 8,86 miljoen EFRO subsidie ontvangen, circa € 15.000,= minder dan de maximale subsidie. Het onderzoek vanuit Brussel naar de rechtmatigheid van de subsidie is afgerond.

zoals genoemd in deze paragraaf. Voor de opbrengstenverwachting en rente gaat het parkeerbedrijf echter uit van gecorrigeerde uitgangspunten. De opbrengstverwachting is lager onder andere vanwege veranderende mobiliteit en parkeergedrag van de consument. Door onder andere een lagere rente kan het parkeerbedrijf in de meerjarenprognose een lagere opbrengstverwachting opvangen zo blijkt uit de meerjarenprognose.

4.4.3 Overige bijdragen

In deze bouw- en grondexploitatie zijn de volgende bijdragen opgenomen in de boekwaarde:

- Concernbijdrage € 31,25 miljoen;
- ISV fietsenstalling + stadsmeijerrechten € 5,05 miljoen;
- Bijdrage concern archeologie ISV € 2,6 miljoen;
- Incidenteel beleid/rentevrijval netto € 7,3 miljoen;
- Nieuw beleid 2004 € 2,0 miljoen;
- Aflossing oude schuld Images € 0,3 miljoen.

Zie hoofdstuk 8. In hoofdstuk 8 wordt toegelicht op welke wijze deze bijdragen in het kader van de gewijzigde BBV zijn omgezet naar een bekleemde reserve MVA en verliesvoorziening grondexploitatie.

5 Resultaat (box 1 en 2)

5.1 Resultaat bouw- en grondexploitatie

De bouw- en grondexploitatie (box 1 en 2) kent een budgetneutraal resultaat van € 0,- op eindwaarde per 31-12-2021. Zie voor een samenvatting tabel 5.1. Zie voor een verdere onderbouwing bijlage 1.

Tabel 5.1: resultaat bouw- en grondexploitatie

code	Omschrijving	boekwaarde per 31-dec-18 (A)		begroting vervolg 2019 (B)	begroting na 2019 t/m 2021 (C)	totaal eindwaarde van grex (A+B+C)
A.	KOSTEN:					
A1	Bodemonderzoek en archeologie	2.603.700		105.200	84.400	2.793.300
B1	Verwerving en schadeloosstellingen	49.462.200		5.248.100	4.899.200	59.609.500
C1	Sloopwerken	1.868.000		95.100	194.000	2.157.100
E1	Bouwrijp maken	2.170.300		0	0	2.170.300
F1	Woonrijp maken	263.800		2.440.100	2.052.100	4.756.000
G1	Overig	0		0	0	0
I1	Inrichting Forum	0		11.748.200	0	11.748.200
K1	Planontwikkelingskosten	17.852.500		1.336.200	2.309.300	21.498.000
K1	Voorbereiding en toezicht	1.790.200		376.300	190.000	2.356.500
K1	Tijdelijke exploitatie gebouwen	-558.100		218.200	461.900	122.000
O1	Algemene reserve en Nazorg	0		3.573.500	10.569.300	14.142.800
P1	Forum, fietsenstalling, parkeergarage rente	132.239.000 5.111.800		13.492.200 692.500	1.753.300 143.000	147.484.500 5.947.000
Totaal A		212.803.400		39.325.600	22.656.500	274.785.500
B.	BIJDRAGEN					
1	Rijksbijdragen REP	35.174.100		0	0	35.174.100
2	Europese subsidie EFRO	8.858.200		0	0	8.858.200
3	Opbrengstwaarde Forum	0		11.765.400	11.765.400	23.530.800
4	Financiering gemeente Groningen	51.832.400		0	0	51.832.400
5	ISV Archeologie	0		0	0	0
6	Bijdrage NAM aardbevingsbestendig bo	68.000.000		0	0	68.000.000
7	Bijdrage concern	0		0	0	0
Totaal B		163.864.700		11.765.400	11.765.400	187.395.500
C.	OPBRENGSTEN					
1	Grondopbrengsten en verkoop vastgoed	8.700.000		0	5.190.000	13.890.000
2	Overige opbrengsten	936.500		6.729.700		7.666.200
3	Afroming BD inzake BCF	0		0	0	0
4	Opbrengstwaarde Parkeergarage	0		32.916.800	32.916.800	65.833.600
Totaal C		9.636.500		39.646.500	38.106.800	87.389.800
Saldo A - B - C		39.302.200		-12.086.300	-27.215.700	0

5.2 Cashflow

Per 1-1-2020 zal een belangrijk deel van de kosten worden geactiveerd. In de jaren daarna vinden nog uitgaven en inkomsten plaats. Zie exploitatieberekening.

5.3 Meerkosten aardbevingsbestendig bouwen

De meerkosten aardbevingsbestendig bouwen zijn sinds de bouw- en grondexploitatie van 2017 niet gewijzigd. Deze paragraaf bevat een historisch overzicht.

De van de NAM ontvangen € 68 miljoen en de met de BAM overeengekomen afspraken over meerwerk, schadevergoeding, planning en risicoverdeling zijn verwerkt in deze bouw- en grondexploitatie van 20-4-2016. Hiermee is het grootste deel van de meerkosten en schade als gevolg van het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum aan uw raad verantwoord. Zie de verschillenanalyse van de bouw- en grondexploitatie 2017.

In de genoemde bouw- en grondexploitatie is aangegeven dat voor een aantal posten de definitieve schadeomvang nog niet is vastgesteld, omdat daarvoor nog zaken moesten worden uitgewerkt of onderhandelingen moesten worden gevoerd. Voor deze posten is destijds een reservering van € 7,8 miljoen opgenomen.

Met betrekking tot € 6,5 miljoen van deze € 7,8 miljoen is de schade inmiddels nader vastgesteld. Zie paragraaf 5.3. van de bouw- en grondexploitatie 2017. De resterende € 1,3 miljoen wordt voorlopig aangehouden als voorlopige reservering binnen de bouw en grondexploitatie.

Uw raad is over deze nadere vaststelling in de brief 'vaststellen grondexploitaties 2016' (bron 17) geïnformeerd met de toezegging dat dit in de bouw- en grondexploitatie 2017 nader wordt toegelicht.

Toelichting

Van NAM is een vergoeding van € 68 miljoen ontvangen voor de meerkosten en schade als gevolg van het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum. Dit betreft een lump sum bedrag. Dit houdt in dat indien bij nadere uitwerking de daadwerkelijke kosten afwijken van de € 68 miljoen, dat dit achteraf niet met NAM kan en hoeft te worden verrekend. De eind 2015 geraamde meerkosten en schade zijn in de bouw- en grond exploitatie van 20-04-2016 verwerkt en vastgesteld door uw raad. Op onderdelen wijkt de gemeentelijke raming (schadeberekening), die ten tijde van de overeenstemming met NAM als onderbouwing voor de € 68 miljoen is gehanteerd, af. In de bouw- en grondexploitatie van april 2016 zijn de verschillen toegelicht.

In de aanloop van het tot stand komen van de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie van 2017 zijn de meerkosten en schades op basis van voortschrijdend inzicht steeds opnieuw geraamd. Het belangrijkste in dit proces is de overeenkomst met BAM (18-12-2015) geweest, waarin het merendeel van de meerkosten en schade als ook de vertragingskosten zijn komen vast te liggen. De in de bouw- en grondexploitatie opgenomen meerkosten wijken daarom op onderdelen af van de geraamde kosten ten tijde van de overeenstemming met NAM (30-09-2015).

De met BAM overeengekomen meerwerkafspraken, schadevergoedingen evenals de nieuwe opleverdatum zijn verwerkt in de bouw- en grondexploitatie van 2016. Eind 2015 was

het grootste deel van de financiële gevolgen van het aardbevingsbestendig bouwen goed te begroten. Dit is verantwoord in de bouw- en grondexploitatie van 20-04-2016. Tot dan toe heeft dit er toe geleid dat de meerkosten en schade als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen van het Groninger Forum circa € 3,4 miljoen lager worden begroot dan de van NAM ontvangen € 68 miljoen. Ook dit is toegelicht in de bouw- en grondexploitatie 2016.

Voor een aantal schadecomponenten was de definitieve schadeomvang begin 2016 nog niet vastgesteld, omdat hiervoor nog zaken moesten worden uitgewerkt of onderhandelingen moesten worden gevoerd. Voor deze schadecomponenten is een voorlopige reservering van € 7,8 miljoen opgenomen in de bouw- en grondexploitatie van 2016. Het betreft de in tabel 5.3 opgenomen posten.

Tabel 5.3: overzicht voorlopige reserveringen aardbevingsbestendig bouwen in B&GREX 2016.

voorlopige reserveringen voor nog niet vastgestelde meerkosten en schades aardbevingsbestendig bouwen Forum (bedragen x 1.000.000)	raming grex 2016
1 daling opbrengstwaarde parkeergarage	1.413.065
2 correctie overnamesom Forum a.g.v. hogere onderhoudslasten	2.078.322
3 reservering schadeclaim RUG	500.000
4 reservering schadeclaim/meerkosten stripmuseum	300.000
5 schadeclaim stichting Forum exclusief functionaliteit en inrichting	1.562.000
6 schadeclaim Forum inkomstendaling st Forum a.g.v. verminderde functionaliteit	1.039.161
7 reservering grex meerkosten aardbevingsbestendig maken inrichting Forum	600.000
8 eventuele veranderende wet en regelgeving inzake aardbevingsbestendig bouwen	
9 eventuele verrekening financiële schade gemeente buiten de bouw- en grondexploitatie	
10 reserves gerekend over bovenstaande posten	345.000
totaal	7.837.549
totaal afgerond op miljoenen	7,8

In de toelichting in de bouw- en grondexploitatie 2016 is aangegeven: "Bij verdere uitwerking van het ontwerp wordt getracht zo veel mogelijk rekening te houden met het minimaliseren van deze meerkosten en schadeclaims. Het is daarom mogelijk dat de te maken afspraken voor deze schadecomponenten resulteren in een lagere (of hogere) schade voor de bouw- en grondexploitatie dan de thans gereserveerde € 7,8 miljoen."

Inmiddels zijn met betrekking tot de meeste onderdelen uit tabel 5.3 nadere gegevens beschikbaar gekomen en de nodige besprekingen gevoerd. Ons college heeft de meeste schadebedragen vastgesteld. Zie hiervoor tabel 5.4. € 6,5 miljoen van de voorlopige reservering is definitief vastgesteld als schade. De overige € 1,3 miljoen is in de bouw- en grondexploitatie 2017 als voorlopige reservering gehandhaafd binnen de bouw- en grondexploitatie.

Tabel 5.4: overzicht nadere vaststelling schadebedragen

Voorlopige reserveringen voor nog niet vastgestelde meerkosten en schades aardbevingsbestendig bouwen Forum (bedragen x 1.000.000)	raming grex 16	raming dec.16	besluit december 2016	wijze van 'uitkeren'	schade vaststellen	reserveren grex
1 daling opbrengstwaarde parkeergarage	1.413.065	0	schade vaststellen op € 0,-			
2 correctie overnamesom Forum a.g.v. hogere onderhoudslasten	2.078.322	2.000.000	schade vaststellen op € 2,0 miljoen	lagere overdrachtsom	2.000.000	
3 reservering schadeclaim RUG	500.000	0	schade vaststellen op € 0,-			
4 reservering schadeclaim/meerkosten stripmuseum	300.000	300.000	reservering vooralsnog handhaven			300.000
5 schadeclaim stichting Forum exclusief functionaliteit en inrichting	1.562.000	2.312.000	schade vaststellen op € 2,0	uitkeren aan st. Forum	2.312.000	
6 schadeclaim Forum inkomstendaling st Forum a.g.v. verminderde functionaliteit	1.039.161	880.000	schade vaststellen op € 0,8	lagere overdrachtsom	880.000	
7 reservering grex meerkosten aardbevingsbestendig maken inrichting Forum	600.000	435.254	schade vaststellen op € 0,4 miljoen	uitkeren aan st. Forum	435.254	
8 eventuele veranderende wet en regelgeving inzake aardbevingsbestendig bouwen			p.m. blijft p.m. post			p.m.
9 eventuele verrekening financiële schade gemeente buiten de bouw- en grondexploitatie		900.000	schade vaststellen op minimaal € 0,9 miljoen	lagere overnamesom	900.000	
# reserves gerekend over bovenstaande posten	345.000	1.010.295	reservering verhogen naar € 1,4 miljoen			1.010.295
totaal	7.837.549	7.837.549			6.527.254	1.310.295
totaal afgerond op miljoenen	7,8	7,8			6,5	1,3

De in de tabel opgenomen € 6,5 miljoen vastgestelde schade is in de bouw- en grondexploitatie 2017 verwerkt. De posten 2, 6 en 9 (€ 3.780.000,=) zijn via een verlaging van de overnamesom van het Forum in de bouw- en grondexploitatie verwerkt. Hiermee wordt bedoeld de overnamesom waarvoor het Groninger Forum na oplevering administratief wordt overgezet naar het gemeentelijk Vastgoedbedrijf (VGB). Zie paragraaf 4.2.5. De posten 5 en 7 worden uitgekeerd aan stichting Groninger Forum. Zie tabel 5.5:

Tabel 5.5: administratieve verwerking vastgestelde schade

Administratieve verwerking vastgestelde schade	verlagen overnamesom	uitkeren st. GF
1 daling opbrengstwaarde parkeergarage		
2 correctie overnamesom Forum a.g.v. hogere onderhoudslasten	2.000.000	
3 reservering schadeclaim RUG		
4 reserveering schadeclaim/meerkosten stripmuseum		
5 schadeclaim stichting Forum exclusief functionaliteit en inrichting		2.312.000
6 schadeclaim Forum inkomstendaling st Forum a.g.v. verminderde functionaliteit	880.000	
7 reservering grex meerkosten aardbevingsbestendig maken inrichting Forum		435.254
8 eventuele veranderende wet en regelgeving inzake aardbevingsbestendig bouwen		
9 eventuele verrekening financiële schade gemeente buiten de bouw- en grondexploitatie	900.000	
10 reserves gerekend over bovenstaande posten		
totaal	3.780.000	2.747.254

Het bovenstaande wordt hieronder per post nader toegelicht:

Ad 1 – daling opbrengstwaarde parkeergarage

In de bouw- en grondexploitatie 2016 werd er van uitgegaan dat er 8 parkeerplaatsen zouden verdwijnen als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen van het Groninger Forum. Het is gelukt om het ontwerp constructief zo uit te werken dat er geen parkeerplaatsen verloren gaan als gevolg van het gewijzigde ontwerp. De geraamde daling van de opbrengstwaarde van € 1,4 miljoen vindt daarom niet plaats. De schade voor dit onderdeel is vastgesteld op € 0,=.

Ad 2 – correctie overnamesom Groninger Forum a.g.v. hogere onderhoudslasten

In de bouw- en grondexploitatie 2016 was rekening gehouden met een schade van € 2,1 miljoen meerkosten voor beheer en onderhoud als gevolg van aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum. Dit was gebaseerd op een voorlopige gemeentelijke aanname op kengetallenniveau. Inmiddels heeft een onafhankelijke externe deskundige een berekening gemaakt van de eventuele meerkosten op basis van het aangepaste ontwerp. Uit deze raming blijkt dat de verwachte meerkosten over een periode van 40 jaar ongeveer € 50.000,= per jaar gemiddeld bedragen. Gerekend over de beschouwingsperiode van de vastgoedexploitatie van het Groninger Forum komt dit neer op € 2,0 miljoen. De schade voor dit onderdeel is vastgesteld op deze € 2,0 miljoen en wordt middels een correctie op de overnamesom tussen bouw- en grondexploitatie met het VGB wordt verrekend.

Ad 3 – reservering schadeclaim RuG

Er was een bedrag van € 0,5 miljoen gereserveerd voor eventuele schadeafhandeling van de RuG. Door de vertraging van het Groninger Forum kon de RuG haar geplande verhuiscarroussel niet uitvoeren omdat st. Groninger Forum langer het pand aan de Boteringstraat blijft huren. Juridisch vervolgonderzoek heeft uitgewezen dat de RuG het contract met stichting Groninger Forum niet kan ontbinden. Als gevolg daarvan kan de RuG geen schadeclaim indienen. Daarnaast wordt er samen met stichting Groninger Forum gewerkt aan een oplossing waardoor de RuG al eerder de bovensteverdieping zelf kan gebruiken. De schade is vastgesteld op € 0,=.

Ad 4 – reservering Stripmuseum

In de bouw- en grondexploitatie 2016 is een bedrag van € 0,3 miljoen gereserveerd voor de schadeafhandeling van het Stripmuseum. Het Stripmuseum is nu gehuisvest aan de

Westerhaven. De verhuurder is niet blij met de verlenging van het huurcontract, omdat de huurprijzen onder andere door de komst van de Primark op deze locatie zijn gaan stijgen. Er is een juridisch conflict ontstaan, waarvan de afloop nog niet bekend is. Er is derhalve nog geen duidelijkheid over de totale schadeomvang. In ieder geval worden er juridische kosten gemaakt die door de gemeente worden vergoed. Vooralsnog wordt de voorlopige reservering van € 0,3 miljoen als voorlopige reservering aangehouden.

Ad 5, 6 en 7 – schade stichting Groninger Forum

In de onderhandelingen met de NAM is rekening gehouden met deze specifieke projectgebonden meerkosten van stichting Groninger Forum. Dat was op een moment dat deze meerkosten nog niet goed getalsmatig waren onderbouwd en er daarom nog geen afspraken tussen gemeente en stichting Groninger Forum over konden worden gemaakt. De gemeente heeft stichting Groninger Forum gevraagd de meerkosten getalsmatig te onderbouwen.

De meerkosten bestaan uit verschillende kostensoorten. Vanwege de aardbevingsrisico's wordt ook de inrichting duurder. Door de vertraging moet het inrichtingsbudget worden geïndexeerd en de inrichting moet constructief beter worden vastgezet of verstevigd. Daarnaast kunnen de gebouwaanpassingen van invloed zijn op de exploitatie van stichting Groninger Forum na afloop van de realisatie. Voor al deze onderdelen heeft de stichting Groninger Forum de schade in beeld gebracht. De opgevoerde schade hebben we laten beoordelen door Twynstra Gudde. De beoordeling is vastgelegd in het rapport 'validatie schadeclaim aardbevingsbestendig bouwen' van 12 december 2016.

Besloten is de schade conform de rapportage van Twynstra Gudde (bron 21) vast te stellen:

- ad 5, Schadeclaim stichting Groninger Forum exclusief functionaliteit en inrichting: € 2.312.000,= eenmalig uit te keren aan stichting Groninger Forum;
- ad 6, Schadeclaim Forum inkomstendaling a.g.v. verminderde functionaliteit: schade vaststellen op € 22.000,= per jaar. Voorgesteld wordt de € 22.000,= te verrekenen met de huur. Om deze huurderving over de totale exploitatieperiode te kunnen dekken wordt de overnamesom van B&GREX naar het VGB verlaagd met € 880.000,=;
- ad 7, Meerkosten aardbevingsbestendig maken inrichting Groninger Forum: € 435.254,= eenmalig uitkeren aan stichting Groninger Forum.

Ad 8 - Meerkosten voor veranderende wet- en regelgeving

Deze post was als pro memorie opgenomen. Eventuele meerkosten die zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderende wet- en regelgeving inzake aardbevingsbestendig bouwen. Tot nu hebben zich geen zaken voorgedaan die van invloed zijn geweest op de totale schadeomvang. De post blijft staan als pro memorie.

Ad 9 - Eventuele verrekening financiële schade buiten de B&GREX.

Deze post is eveneens als pro memorie opgenomen. Er zijn in ieder geval twee financiële gevolgen buiten de bouw- en grondexploitatie die in dit kader aandacht behoeven.

1. Door het aardbevingsbestendig ontwerpen verhoogt ook de herbouwwaarde van het gebouw (Groninger Forum). De herbouwwaarde wordt als grondslag gebruikt voor de berekening van de WOZ en heeft daarom invloed op de OZB en waterschapslasten. Daarnaast is de herbouwwaarde van invloed op de verzekeringspremie. De herbouwwaarde is nog niet vastgesteld. Zowel niet voor de WOZ als voor de brandverzekering. Vooruitlopend hierop is modelmatig doorgerekend wat de verhoogde herbouwwaarde voor de gebouwexploitatie betekent. Berekend is dat over een periode van 40 jaar de kosten van de gebouwexploitatie circa € 0,9 miljoen stijgen indien de herbouwwaarde met € 5 miljoen wordt verhoogd. Op basis van kengetallen denken we dat deze ophoging met € 5 miljoen minimaal en voldoende is. Echter, hier kan ook anders over gedacht worden. Indien vanuit gemeente belastingen en /of verzekeraar tot een hogere bijstelling wordt gekomen wordt ook

het financieel nadeel groter voor de gebouwexploitatie. De schade is vooralsnog vastgesteld op € 0,9 miljoen en wordt verrekend met de overdrachtsom aan het VGB. Daarnaast wordt er gelijktijdig in de reserves rekening mee te houden dat dit bedrag mogelijk nog wordt opgehoogd. Zie ad 10.

De OZB kan overigens in het kader van de schadeafwikkeling met de NAM niet als schade worden aangemerkt. De gemeente heeft hier immers zowel een voordeel als een nadeel. In het kader van de interne financiële afwikkeling - zoals boven beschreven - zou dit echer wel een rol mogen spelen. Vandaar dat deze post hier is opgenomen.

2. In de onderhandelingsronden in de aanloop tot de € 68 miljoen is een afslag gedaan op de oorspronkelijke gemeentelijke claim richting NAM. Rekenkundig zijn toen geraamde schadeposten komen te vervallen die buiten de bouw- en grondexploitatie lagen. Het betreft hier met name inzet van ambtenaren en bestuur die normaal gesproken niet uit de bouw- en grondexploitatie worden betaald. In de bouw- en grondexploitatie houden we er geen rekening mee dat met betrekking tot deze meerkosten er nog verrekening plaats hoeft te vinden. Indien het kader van de financiële afhandeling van de aardbevingsschade nog een eindevaluatie plaatsvindt, kunnen deze posten wel van belang zijn.

Ad 10 – reserve op bovengenoemde posten

In de opbouw van de € 7,8 miljoen is een reserve opgenomen van € 0,3 miljoen. Gezien de onzekerheid met betrekking tot ad 9 wordt reservepost vooralsnog opgehoogd naar circa € 1,0 miljoen. Samen met de post voor het stripmuseum (ad4) van 0,3 miljoen resteert er een handhaving van de voorlopige reservering van circa € 1,3 miljoen.

Bouw- en grondexploitatie 2019 en vervolg

De voorlopige reserveringen voor aarbevingsbestendig bouwen zoals deze in de begroting van 2017 waren opgenomen zijn in de bouw- en grondexploitatie 2018 onveranderd opgenomen. Het betreft een post van € 300.000,= voor reservering schadeclaim of meerkosten Stripmuseum en een post van € 1.010.296,= algemene reserve.

Stand van zaken afhandeling aardbevingsschade

Van de NAM is € 68 miljoen ontvangen. In de bouw- en grondexploitatie 2016 zijn de meerkosten voor het project vanwege het aarbevingsbestendig maken van het Groninger Forum geraamd op € 64,6 miljoen. Het voordelig verschil op eindwaarde als gevolg van de aardbevingen is destijds geraamd op € 3,4 miljoen. De bovengenoemde in 2017 nader vastgestelde schadebedragen geven geen verandering in deze bedragen. Het voordelig verschil blijft € 3,4.

In de verschillenanalyse bij de bouw- en grondexploitatie van 20-04-2016 is aangegeven waar deze verschillen zijn ontstaan. In deze tabel zijn als gevolg van besluitvorming in 2017 enkele verschuivingen optreden. Op basis van besluitvorming in 2017 is de vergelijking met de € 68 miljoen er in 2017 uit komen te zien als in tabel 5.6. Sindsdien is er in dit overzicht niets gewijzigd.:

Tabel 5.6: actueel overzicht meerkosten aardbevingsbestendig bouwen

meerkosten en schade aardbevingsbestendig bouwen	recente	raming	verschil
	raming	68 miljoen	met 68 miljoen
1: meerkosten contract BAM (vertragingsschade en meerkosten versterken)	37,7	38,4	0,7-
2: reservering functieverlies parkeergarage en toename onderhoud en beheer Forum	2,9	3,5	0,6-
3: reservering schade meerkosten derden (gebruikers)	3,5	3,6	0,1-
4: raming extra voorbereidingskosten (intern + extern) versterkingsopgave	7,7	7,2	0,5
5: overige meerkosten grondexploitatie inclusief rente, prijsindex, planontwikkeling	8,7	10,3	1,6-
6: voorlopige risicoreservering toegenomen projectrisico's (onvoorzien)	4,1	5,0	0,9-
	64,6	68,0	3,4-

5.4 Toelichting op verschillen

Per saldo blijft het financieel resultaat van de herziene bouw- en grondexploitatie € 0,=. Wel zijn er verschillen. Deze paragraaf gaat in op de opgetreden verschillen in zowel de al gemaakte als de begrote kosten en opbrengsten. Deze verschillen zijn ontstaan op basis van gerealiseerde resultaten, gewijzigde omstandigheden en voortschrijdend inzicht.

In onderstaande tabel worden de verschillen in de vorm van een balans gepresenteerd. Verschillen groter dan € 100.000,= zijn in de tabel opgenomen en worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht. De linker kolom bevat nadelige verschillen ten opzichte van de bouw- en grondexploitatie 2018. De rechterkolom bevat voordelige verschillen. De nadelige verschillen bedragen € 1,4 miljoen. De voordelige verschillen bedragen eveneens € 1,4 miljoen. Tabel 5.7. geeft een overzicht van de verschillen.

Tabel 5.7: verschillen t.o.v. bouw- en grondexploitatie 2018

Verschillen in begroting t.o.v. bouw- en grondexploitatie september 2019			
nadelig		voordelig	resultaat
1 hogere geraamde kosten planontwikkeling	-€ 0,36		
2 hogere geraamde kosten voorbereiding en toezicht	-€ 0,41		
3 woonrijp hoger geraamd	-€ 0,39		
		4 rente op verliesvoorziening en rente op bekleemde reserve en overige rente effecten	€ 0,95
		5 schadeloosstellingen lager geraamd	€ 0,45
6 verhogen algemene reserve	-€ 0,24		
totaal	-€ 1,39	totaal	€ 1,39 € 0,0

Hieronder worden de verschillende posten besproken.

Ad 1 hoger geraamde kosten planontwikkeling

Het projectmanagement is gestart met het organiseren en plannen van de afrondende fase, nazorg fase van de bouw- en grondexploitatie en de opstartfase van de exploitatie. De planontwikkelingskosten zijn op basis hiervan voor de laatste fase op nieuw geraamd. De planontwikkelingskosten worden in totaal € 0,36 miljoen hoger geraamd.

Ad 2 voorbereiding en toezicht hoger geraamd

De gemeentelijke kosten voor voorbereiding en toezicht zijn circa € 0,41 hoger geraamd. De begeleiding van het woonrijp maken van de Nieuwe Markt blijkt intensiever dan verwacht.

Ad 3 bouwrijp maken

De kosten voor bouwrijp maken zijn opnieuw geraamd. Daarbij is zo goed als mogelijk een inschatting gemaakt van afrondende werkzaamheden in de eindfase. De kosten zijn circa € 0,39 miljoen hoger geraamd. Bij de uitvoering van het woonrijp maken dient voortdurend te worden ingespeeld op veranderende omstandigheden en nieuwe inzichten. Dit brengt het binnenstedelijk bouwen op een klein oppervlak met zich mee.

Ad 4 totaal aan rente en faseringseffecten gunstig

De rentekosten worden € 0,94 lager geraamd. Het betreft hier het saldo aan rentekosten en rentebaten.

Ad 5 schadeloosstellingen lager geraamd

De post verervingen en schadeloosstellingen is opnieuw geraamd op basis van de laatste inzichten. Over de hele linie vallen de werkelijk uit te betalen schadevergoedingen aan derden mee ten opzichte van eerdere begrotingen. Op basis van recente verwachtingen en inzichten is de raming in totaal met € 0,45 miljoen naar beneden bijgesteld.

Ad 6 algemene reserve

De algemene reserve van het project Grote Markt oostzijde is verhoogd met € 0,24 miljoen, waardoor kosten en opbrengsten weer in evenwicht zijn.

5.5 Opsomming wijzigingen in projectomvang

In het kader van de financiële beheersing wordt vastgehouden aan de projectomvang zoals deze bij vaststelling van de 1^e bouw- en grondexploitatie in 2010 door uw raad is vastgesteld. Afwijkingen in de projectomvang, randvoorwaarden en doelstellingen worden in tabel 5.8 opgesomd:

Tabel 5.8: wijzigingen in projectomvang

Omschrijving	Bedrag	Jaar van besluitvorming	Extra dekking
Vertragskosten in verband met aanhouden REP subsidie	€ 4.300.000,=	2011	Partieel: Bijdrage Provincie in de rentekosten € 293.333,=
Extra investering voor deel van de inrichting voor het Groninger Forum van ca. € 0,4 miljoen; (omschrijving bouw en grondexploitatie 2012, paragraaf 5.4.)	€ 427.797,=	2012	Bijdrage uit exploitatie van het Groninger Forum
Extra bijdrage voor investeringskosten infocentrum inclusief lift: zie paragraaf 5.4. bouw- en grondexploitatie 2012.	€ 280.000,=	2012	Geen
Meerwerken in opdracht van Vindicat	€ 122.970,=	2013	Bijdrage Vindicat
Meerwerken in opdracht van Vindicat	€ 54.735,=	2014	Bijdrage Vindicat
Ledverlichting parkeergarage	€ 272.827,=	2014	Opbrengstwaarde parkeergarage
Meerkosten restaurant Groninger Forum	€ 475.000,=	2014	Opbrengstwaarde Groninger Forum
Meerkosten Stripmuseum Groninger Forum	€ 229.500,=	2016	Opbrengstwaarde Groninger Forum
Meerkosten aardbevingsbestendig bouwen	p.m.	2016	p.m.
Inbreng hoeklocatie GM33	€ 2.700.000,=	2017	Verkoopopbrengst locatie aan derde
Inrichting Forum	€ 11.065.800,=	2017	Bijdrage stichting Forum en ophoging overnamesom
Meerkosten inrichting Forum	€ 682.411,=	2018	Bijdrage stichting Forum

6 Risicobeheersing binnen het project (box 2)

Risicobeheersing

De bij de grondexploitatie behorende risicoanalyse is geactualiseerd. 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 grotere kans op vertragingen als gevolg van bovenstaande punten.
- veranderende eisen, behoeften en regelgeving gedurende de lange looptijd

Om deze reden wordt er binnen het project een meer dan gemiddelde aandacht besteed aan de risicobeheersing. De aansturing van het project, 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.

De afgelopen periode is het accent van de risicobeheersing komen te liggen op de tijdsrisico's. Het afgelopen jaar zijn de inspanningen van de projectleiders met name gericht geweest op het tijdig gebruiksklaar maken van het Forum.

Het financiële risico daalt in omvang en krijgt andere accenten. We zagen in 2018 al dat een groot deel van de oorspronkelijke financiële projectrisico's zijn komen te vervallen of sterk in omvang waren gereduceerd. Deze lijn heeft zich in 2019 doorgezet. De periodieke verslaglegging over de ontwikkeling van deze oorspronkelijke risico's is daarom komen te vervallen.

Meer in detail zijn er nog wel veel onzekerheden. De eindfase van het project van deze omvang kenmerken zich door vele kleine vraagstukken, die bij de afronding van het project of na ingebruikname pas zichtbaar worden en ook pas dan een oplossing kunnen krijgen. Samengevat zou je dit nazorg kunnen noemen.

Wel hebben we een gekwantificeerd overzicht gemaakt van de resterende onzekerheden en risico's in het project. Voor een deel zijn de onzekerheden geraamd en opgenomen als kostenpost in de bouw- en grondexploitatie. Voor een ander deel zijn onzekerheden en risico's op de voor dit project gebruikelijke wijze gekwantificeerd als risico.

Bijlage 3 bevat een "Eindraming en risicoinventarisatie" van het project Grote Markt oostzijde / Groninger Forum. Dit is een getalsmatig overzicht van enerzijds de kosten die vanaf 1-1-2019 nog moeten worden gemaakt en anderzijds de risico's die met deze kostenposten samenhangen. Dit document geeft op hoofdlijnen de huidige kwantitatieve stand van de risico's weer.

Stand van zaken risicobeheersing

Samengevat kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De risicobeheersing vormt de kern van de financiële beheersing van het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum. De beoordeling of de begroting voldoende reserves bevat geschiedt op basis van een inschatting van de risico's (kans x gevolg).

- Op basis van de huidige stand van zaken in het project zijn de risico's opnieuw gekwantificeerd.
- Door actief te sturen op risico's en risicobeheersmaatregelen is het risicobewustzijn binnen het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum de afgelopen jaren toegenomen en is de kans op financiële ontsporingen aanmerkelijk verkleind.
- Voor voorzienbare maar niet beheersbare risico's zijn reserves in de begroting opgenomen.
- Het voorzetten van de huidige werkwijze van proactieve kostenbeheersing en risicobeheersing blijft van belang. Het aantal mogelijke valkuilen en aandachtspunten is tot aan afsluiting van het project in 2021 nog groot.
- Voor de situatie waarbij actief op risicobeheersing wordt gestuurd is op basis van de de in dit project gehanteerde methode indicatief becijferd dat er een reserve voor meer- en minderwerk en niet beheersbare risico's nodig is van circa € 5,9 miljoen. Dit is circa 3,6 % van de nog te realiseren kosten en opbrengsten. Bij een reserve van € 5,9 miljoen kan gesteld worden dat de bouw- en grondexploitatie conservatief en verantwoord begroot is en dat in de meeste denkbare scenario's voldoende geld beschikbaar is om het project zonder tekort af te kunnen sluiten. Uitzondering hierop vormen situaties waarbij zich uitzonderlijke risico's (calamiteiten) voordoen.
- Er zijn ook scenario's denkbaar zijn waarbij minder dan € 5,9 miljoen nodig zal zijn voor niet beheersbare risico's. Dit zijn scenario's waarbij op onderdelen zich ook meevallers voordoen of risico's zich eenvoudigweg niet voordoen. De verwachting is dat het komend jaar geleidelijk aan duidelijk wordt of en in hoeverre dit het geval is.
- In de bouw- en grondexploitatie is ongeveer een reserve van € 15,8 miljoen beschikbaar om regulier meer- en minderwerk en niet beheersbare risico's op te vangen. Dit is circa € 9,9 miljoen meer dan de € 5,9 miljoen benodigde reserve. Indien dit 'reserve-surplus' een bestemming krijgt, is er nog steeds sprake van een verantwoorde begroting.

Voor het gekwantificeerd overzicht van de risico's wordt verwezen naar bijlage 3.

7 Risicoreservering weerstandsvermogen (box 3)

Methodie

Vanwege de complexiteit en omvang van het grondexploitatieproces en de beheersing hiervan wordt de risicoboxenmethode gebruikt voor beheersing van de risico's binnen de grondexploitatie. De risicoboxen systematiek kent drie boxen. De boxen bestaan uit:

- box I: boekwaarde en aangegane verplichtingen;
- box II: te realiseren opbrengsten en investeringen conform besluitvorming raad;
- box III: onderkende risico's in de grondexploitatie die niet zijn voorzien.

Voor het bepalen van de noodzakelijke omvang van de egaliseringsreserve van het grondbedrijf zijn de in box 3 aangegeven risico's van de lopende grondexploitatie relevant. Door middel van een hiervoor ontwikkelde methodiek wordt de omvang van het benodigde weerstandsvermogen gekwantificeerd. De beoordeling van het risicoprofiel van het grondbedrijf ten opzichte van het benodigde weerstandsvermogen vindt plaats op grondbedrijf niveau en staat los van de in hoofdstuk 6 beschreven risicobeheersing en risicoreserveringen binnen het project. In de kadernota weerstandsvermogen en risicomangement (raadsbesluit 22 juni 2011) en de hierbij behorende achterliggende documenten is de methodiek van kwantificering vastgelegd.

Risico's die in box 3 vallen zijn risico's:

- waar redelijkerwijs geen rekening mee kan worden gehouden in de bouw- en grondexploitatie (kans < 50%);
- waar op basis van ervaring met vergelijkbare projecten niet op kan worden geanticipeerd;
- die buiten de invloedssfeer van de gemeente kunnen vallen en daarom moeilijk beheersbaar kunnen zijn;
- waarvan de kans van optreden klein is maar waarvan de mogelijke gevolgen groot zijn;

Ten behoeve van de berekeningssystematiek wordt onderscheid gemaakt tussen algemene risico's en projectrisico's. De algemene risico's betreffen risico's die nagenoeg in iedere grondexploitatie terugkomen. Het gaat voornamelijk om vertragingsrisico's, inflatierisico en aanbestedingsrisico's. De project specifieke risico's hebben vooral betrekking op de toekomstige onzekere gebeurtenissen die invloed hebben op verwerving, sloop, vastgoed, subsidies etc. De kwantificering van de risico's vindt plaats op basis van de kans op voordoen (beperkt, hoog, zeer hoog) en op basis van de beïnvloedbaarheid van de risico's.

berekening

Op basis van voorliggende herziene bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde / Groninger Forum is de berekening van de bijdrage van de grondexploitatie aan het benodigde weerstandsvermogen als volgt opgebouwd. In deze berekening zijn de kosten van het vastgoed (bouwexploitatie) buiten beschouwing gelaten. Algemene regel is dat voor de ontwikkeling van vastgoed geen weerstandsvermogen noodzakelijk is. Uitzondering hierop is de ontwikkeling en exploitatie van de parkeergarage. Hiervoor is bij de start van de uitvoering van Groninger Forum c.a. een voorziening c.q. bestemmingsreserve getroffen van € 6,2 mln. Deze voorziening wordt gevuld door de concernafdracht van het parkeerbedrijf van € 0,7 miljoen (besluit RO 10.2255998 23 juni 2010).

Over het thans berekende weerstandsvermogen wordt elders gerapporteerd.

8 Aanvullende berekening i.v.m. gewijzigde wetgeving (BBV)

8.1 Inleiding

Uw raad is in 2017 per brief “Vaststellen actualisatie grondexploitaties 2016” (bron 17) geïnformeerd over de consequenties voor grondexploitaties van gewijzigde BBV wetgeving. In deze brief is ondermeer aangegeven dat de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde / Groninger Forum voor de verslaglegging is opgesplitst in grondexploitatie Grote Markt Oostwand en bouwexploitatie Grote Markt Forum c.a. (investering met economisch nut). In deze brief aan uw raad is de volgende passage opgenomen:

Splitsing bouw- en grondexploitatie

Vanwege de nieuwe BBV regelgeving splitsen we, voor de verslaglegging, de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde / Groninger Forum op een praktische wijze. Daarbij gelden voor de komende jaren 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 registratie van kosten en opbrengsten blijft ongewijzigd voor zo ver het niet de splitsing betreft van grondexploitatie en bouwexploitatie;*
 - *De komende jaren zal de herziening van de bouw- en grondexploitatie onveranderd integraal aan de raad worden voorgelegd.*
 - *De opsplitsing heeft geen invloed op contracten van de gemeente met derden;*
 - *Ook in de overige tussenrapportages blijft de gemeente 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;*
 - *De opsplitsing wordt uitsluitend gebruikt voor verslaglegging in de jaarrekening alsmede de VPB toets;*
 - *Deze opsplitsing wordt daarbij telkens gebaseerd op de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie. In de splitsing wordt het westelijk deel met de Oostwand een grondexploitatie en het oostelijk deel met het Forum en de parkeergarage een bouwexploitatie. Een kaartje met een grens tussen beide gebieden vormt het uitgangspunt van de verdeling van de kosten en opbrengsten;*
 - *Bij de jaarlijkse herziening van de bouw- en grondexploitatie zal een aanvullend besluitpunt worden toegevoegd waar de raad het verstrekte krediet splitst tussen bouw- en grondexploitatie.*

8.2 Uitgangspunten opsplitsing t.b.v. de financiële verslaglegging

De commissie BBV heeft op 5 maart 2016 de nieuwe Notitie Grondexploitaties 2016 gepubliceerd. Deze notitie bevat wijzigingen die vanaf 1 januari 2016 van kracht zijn voor de verslaggeving van grondexploitaties. De wijzigingen hebben ook effect op financiële verslaglegging van de gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum. In grondexploitaties mogen alleen nog gronden opgenomen worden die zich in transformatieproces bevinden. In bezit zijnde grond en opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. Voor de gebiedsontwikkeling Grote Markt houdt dit in dat het Oostwand gedeelte zich kwalificeert als een grondexploitatie en het Forum gedeelte als een niet grondexploitatie oftewel Materieel

Vast Actief. Deze opsplitsing sluit aan bij de subsidiegebieden EFRO Oostwand (commercieel) en het REP Forum (publieke investering). Gezien de samenhang en onderlinge afhankelijkheden is mede vanuit het oogpunt van risicobeheersing nodig om de gebiedsontwikkeling integraal aan te sturen en de integrale grondexploitatie te handhaven met daarnaast bij de herziening en op jaareinde een herberekening te maken voor de deelgebieden.

De verslaglegging van de gebiedsontwikkeling wordt vanaf 2016 in twee onderdelen gesplitst te weten:

1. Grondexploitatie Grote Markt Oostwand
2. Bouwexploitatie Grote Markt Forum c.a. (bouw van de parkeergarage, Forumgebouw en nieuwe Markt Zuidzijde);

Onderstaand worden de uitgangspunten voor de opsplitsing van project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum nader toegelicht.

Tabel 8.1 criteria voor toerekening

Grondexploitatiepost	Criteria voor toerekening
Verwerving	De boekwaarde van de opstallen wordt toegerekend aan de grondexploitatie resp. investeringsproject op basis van de ligging in het desbetreffende gebied. Schadeloosstellingen worden toegerekend aan het gebied op basis van de ligging van het pand waarop de schadeloosstelling betrekking heeft. Als dit nog niet bepaald is (verwachte kosten) de verhouding (44%) Oostwand en 56% Groninger Forum. Zie kaartje “Plangebied Grote Markt” d.d. 15-06-2010.
Vindicat	Toerekening Oostwandgebied op basis van ligging
Sloop	Fase 1a en 1b wordt toegerekend op basis van de verhouding uit de aanbesteding zijnde; 22% Oostwand en 78% Groninger Forum. Fase 2 (uitvoering door BAM) is 100% Oostwand (betreft sloop Naberpassage en Vindicatpand)
Bodem/Archeologie	Oppervlakte (44%) Oostwand en 56% Forum
Bouwrijp/Woonrijp	Vorbereidende bestekken 100% Oostwand. Daaropvolgende bestekken is de verhouding 44% Oostwand en 56% Forum toegepast
Bouwkosten Nieuw Markt Zuidzijde	Forum gebied
Planontwikkeling	Oppervlakte (44%) Oostwand en 56% Forum
Vorbereiding en toezicht	Oppervlakte (44%) Oostwand en 56% Forum
Tijdelijke exploitatie gebouwen	Oppervlakte (44%) Oostwand en 56% Forum
Algemene reserve	Betreft reserves die ten behoeve van de ontwikkeling Forumgebied = 100% Groninger Forum. (NB Gronden Oostwand zijn nagenoeg bouwrijp ten behoeve oplevering ontwikkelaar)
Bouwkosten Forum, Parkeergarage en Fietsenstalling	100% toerekenbaar aan Forum investeringsproject
Rente	Rente kostenplaatsen Groninger Forum, Parkeergarage, Fietsenstalling zijn 100% toerekenbaar aan het investeringsproject. Kostenplaats Vindicat is 100% toerekenbaar aan Grote Markt Oostwand. De rente op het project wordt 5% toegerekend aan de Oostwand en 95% aan Groninger Forum. Deze verhouding is gebaseerd op basis van de verhouding van beide in de boekwaarde herziene bouw- en grondexploitatie 2016.
Grondopbrengsten	Gronden Oostwand = 100% Oostwand

Opstalopbrengsten	Opbrengsten Nieuwe Markt Zuidzijde = 100% Forum
Forum/Parkeergarage	Opbrengsten Groninger Forum gebouw en parkeergarage = 100% Forum
Subsidie	EFRO = 100% Oostwand en REP = 100% Forum, ISV Fietsenkelder = 100% Forum
Eigen Middelen	Sluitpost; verdeling zodanig dat beide exploitaties op nihil sluiten als resultante van integrale sturing.

8.3 Projectomvang administratief gezien

Als gevolg van de BBV wetwijziging en de opsplitsing ten behoeve van de jaarrekening is het aantal administratieve complexen en boekingen waaruit het project Grote Markt oostzijde / Groninger Forum is opgebouwd toegenomen. De boekwaarde van de bouw- en grondexploitatie wordt samengesteld uit de boekwaarde van de onderstaande deelcomplexen of boekingen. De genoemde boekwaarde is de boekwaarde per 31-12-2018 en is als uitgangspunt voor de bouw- en grondexploitatie genomen:

Tabel 8.2 overzicht boekwaarde in euro's

Boekwaardeoverzicht voor bouw en grondexploitatie (controle II)	31-Dec-18
1. Grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ GF (7000300)	11.553.639
2. Verliesvoorziening grex Grote Markt oostzijde (402240070001)	23.173.260-
3. GM Forum (7001020)	87.732.429
4. GM parkeergarage (70001030)	41.381.693
5. GM fietskelder (7001040)	3.124.852
6. GM Vindicat (7003200)	10.013.315
7. MVA Forum/garage (7108100)	67.861.360-
8. Panden Poelestraat	5.190.000
9. Beklemde reserve (600763)	28.659.170-
10. Nog te betalen aan provincie Groningen (71081010001.15200)	-
Totaal boekwaarde project per datum 31-03-2018:	39.302.138

Tabel geeft boekwaarden verliesvoorziening en bekleemde reserve per 31-12-2018

8.4 Gewijzigde rentetoerekening

Daadwerkelijke rentetoerekening

Ten gevolge van gewijzigde BBV is de daadwerkelijke administratieve rentetoerekening voor de grondexploitatie anders dan voor de bouwexploitatie. Over deelcomplex grondexploitatie Grote Markt Oostwand wordt een rente gelijk aan de ROP voor grondexploitaties berekend. Voor de overige complexen wordt een rente gelijk aan de algemene ROP doorberekend. Voor grondexploitaties is deze in 2019 1,96% en voor bouwexploitaties 1,9%.

De rente op verliesvoorziening en bekleemde reserve wordt jaarlijks toegerekend aan de boekwaarde van verliesvoorziening en bekleemde reserve. Hiermee wordt vervolgens de bouw- en grondexploitatie doorgerekend. Daarmee blijven we consistent met de oorspronkelijke uitgangspunten van de bouw- en grondexploitatie.

Administratief wordt de rente voor de grondexploitatie berekend over de boekwaarde per 1 januari. De rente wordt wel maandelijks ingeboekt. Voor de bouwexploitatie wordt de rente administratief berekend over de gemiddelde boekwaarde.

Raming van rentekosten vanaf boekwaardedatum

Voor de raming van de rentekosten vanaf boekwaardedatum in de bouw- en grondexploitatie wordt volstaan met een voorzichtige benadering. Hier geldt het voorzichtigheidsprincipe:

- Aangezien het een gecombineerde bouwexploitatie en grondexploitatie betreft zou er voor gekozen kunnen worden om met een gewogen gemiddelde te rekenen. Wij

- kiezen er voorzichtigheidshalve voor de resterende rente te ramen op basis van het hoogste percentage, in dit geval 1,96%;
- Wij kiezen er voorzichtigheidshalve voor de resterende rente te ramen over de gemiddelde boekwaarde;

Beklemde reserve van incidenteel naar structureel

Per 1 januari 2018 heeft een ruil plaatsgevonden van de beklemd reserve van incidenteel naar structureel. Er is toen een bedrag van € 24.695.170,= uit de beklemd reserve gehaald. Hiervoor in de plaats is er een jaarlijks gelijkblijvend bedrag van € 1.122.508,= toegevoegd aan de exploitatie voor de dekking van de kapitaalslasten (R&A). In 2018 en 2019 (in de situatie dat er nog niet wordt afgeschreven) wordt vanuit dit bedrag rente toegevoegd aan de beklemd reserve zodat in de bouw- en grondexploitatie geen tekorten ontstaan.

8.5 Actualisatie splitsingsberekening en krediet

Aan deze bouw- en grondexploitatie is een splitsingsberekening tussen bouwexploitatie en grondexploitatie toegevoegd zoals in paragraaf 8.1 en 8.2 bedoeld. Zie bijlage 4.

Bij de vaststellen van de B&Grex 2017 is door de raad conform regelgeving ook het krediet gesplitst.

Bij vaststelling van de voorliggende bouw- en grondexploitatie wordt de raad voorgesteld om de omvang van de grondexploitatie vast te stellen op € 43.468.449,= en de omvang van de bouwexploitatie vast te stellen op € 231.316.937,=. De raad zal worden voorgesteld het krediet vast te stellen op deze bedragen. Zie laatste bladzijde bijlage 4.

8.6 Gevolg BBV voor dekking

Gemeentelijke bijdragen mogen vanwege de BBV niet meer aan een grondexploitatie en bouwexploitatie worden toegevoegd. Voor verwachte verliezen in de grondexploitatie is een voorziening grondexploitaties gevormd. En voor de bouwexploitatie is een beklemd reserve gevormd.

Conform BBV is er respectievelijk een voorziening grondexploitatie van € 23.173.260,= en een beklemd reserve van € 28.659.170,= gevormd (boekwaarde 31-12-2018).

Deze twee bedragen tezamen staan gelijk aan het 'BBV tekort' zoals dat conform BBV regelgeving is berekend. In totaal bedraagt dit op boekwaardedatum circa € 51,83 miljoen. In tabel 8.3 is aangegeven hoe deze reserve en voorziening met (oorspronkelijke) gemeentelijke middelen is gedekt. Door rentebijgeschrijvingen en door dotaties tussen beklemd reserve en verliesvoorziening zijn de beklemd reserve en de verliesvoorziening aan verandering onderhevig.

Tabel 8.3 vervallen dekking en nieuwe dekking van bouw en grondexploitatie in 2018

dekking van de kosten							vervallen dekking	nieuwe dekking
bijdrage concern							31,25	
archeologie							2,70	
bijdrage ISV-subsidie t.b.v. fietsenkelder + stadsmeijerrechten							5,05	
overige middelen (waren onderdeel van opbrengstwaarde grondexploitatie)							10,61	
rente VVZ							0,57	
rente bekleemde reserve							0,55	
bekleemde reserve MVA								25,48
voorziening grondexploitaties								25,25
totaal							50,73	50,73

Zowel de verliesvoorziening als de bekleemde reserve zijn verhoogd met rentebijschrijvingen. Daarnaast heeft conform besluitvorming grondexploitatie 2018 een dotatie plaatsgevonden. Vandaar dat de actuele stand (boekwaarde) van de bekleemde reserve en verliesvoorziening afwijkt. De boekwaarde per 1-1-2018 van de verliesvoorziening bedraagt € 23.173.260,- en van de bekleemde reserve € 28.659.170,-

Tabel 8.4 ontwikkeling verliesvoorziening en bekleemde reserve

ontwikkeling van verliesvoorziening	
conform tabel 8.3 ho 8 B&GREX	25.483.462
dotatie grex 18	2.792.663-
grex 2018	22.690.799 peildatum 1-1-18
rente 2018	482.461
boekwaarde 1-1-19	23.173.260 opgave exploitatiebeheer staat P 1-1-2018
dotatie besluit grex 19	138.486
VVZ na besluitvorming	23.311.746 peildatum 1-1-19
rente 2019	p.m.
VVZ per 1-1-20	p.m.

ontwikkeling van bekleemde reserve	
conform tabel 8.3 ho 8 B&GREX	25.246.170
dotatie grex 18	2.792.663
grex 2018	28.038.833 peildatum 1-1-18
rente 2018	620.337
boekwaarde 1-1-19	28.659.170 opgave exploitatiebeheer staat P 1-1-2018
dotatie besluit grex 19	-138.486
VVZ na besluitvorming	28.520.684 peildatum 1-1-19
correctie rente 2018 (geboekt 2019)	-48.418
rente 2019	464.809
bekleemde reserve per 1-1-20	p.m.

8.7 Correctie tussen voorziening en bekleemde reserve

Met de hierboven toegelicht boekwaarde van de verliesvoorziening en bekleemde reserve in acht nemend wordt op basis van de splitsingsberekening de totale dekking van de bouw en grondexploitatie alsmede de dekking van de bouwexploitatie en grondexploitatie afzonderlijk opnieuw opgebouwd. Tabel 8.5 geeft een overzicht van de dekking van de totale kosten en de dekking van de kosten van de bouwexploitatie en grondexploitatie afzonderlijk. Deze tabel ligt ten grondslag aan de besluitpunten in het raadsbesluit.

Tabel 8.5 splitsing dekking over bouw en grondexploitatie

dekking van de kosten	totaal	grond- exploitatie	bouw- exploitatie
bijdrage EFRO subsidie	8,86	8,86	
opbrengstwaarde vastgoedontwikkeling grondexploitatie	8,70	8,70	
bijdrage vindicat voor kelder en extra wensen	1,10	1,10	
voorziening grondexploitaties	23,31	23,31	
bijdrage REP subsidie inclusief renteresultaat	35,17		35,17
bijdrage NAM	68,00		68,00
bijdrage stichting Groninger Forum	6,57		6,57
opbrengstwaarde panden NMzz	5,19		5,19
bekleemde reserve MVA	28,52		28,52
opbrengstwaarde parkeergarage	65,83		65,833
huuropbrengst Forum	23,53		23,53
totaal	274,78	41,97	232,81

In de splitsingsberekening wordt de omvang van de benodigde voorziening grondexploitaties en de omvang van de benodigde bekleemde reserve opnieuw berekend zoals in paragraaf 8.6 beschreven. Omdat de omvang van deze voorziening en bekleemde reserve afwijkt van eerder berekende boekwaarden dient de raad bij het vaststellen van de bouw- en grondexploitatie besluiten tot een correctie tussen voorziening en reserve.

De nieuw vast te stellen verliesvoorziening wordt € 23.311.746,= en de nieuw vast te stellen bekleemde reserve wordt € 28.520.684,=. Zie tabel 8.4.

8.8 Activeren van vastgoed

Vastgoed Nieuwe markt zuidzijde

Het vastgoed aan de Nieuwe Markt zuidzijde dat binnen de bouw- en grondexploitatie is her ontwikkeld is grotendeels in gebruik genomen. Het vastgoed is per 31-12-17 geactiveerd. Activatie heeft plaatsgevonden op basis van een taxatie van de marktwaarde (€ 5,19 miljoen).

Op dit bedrag wordt niet afgeschreven omdat de werkelijke kosten hoger zijn dan de marktwaarde. De werkelijke kosten bedragen ca € 8,361 miljoen.

Dit vastgoed blijft deel uitmaken van de ontwikkeling Grote Markt oostzijde. Het vastgoed wordt naar verwachting verkocht voorafgaand aan het afsluiten van de bouw- en grondexploitatie. Het resultaat van de verkoop wordt dan met de bouwexploitatie verrekend. Jaarlijkse kosten en opbrengsten worden met de bouwexploitatie verrekend.

Forum, fietsenstalling en parkeergarage

Het Forumgebouw en de parkeergarage zullen conform BBV worden geadministreerd. Dit betekent dat het vastgoed op basis van werkelijke kosten zal worden geactiveerd. De bekleemde reserve wordt benut om een deel van de kapitaalslasten uit te dekken.

Tabel 8.6 bevat een prognose van de kapitaalslasten op basis van deze geactualiseerde bouw- en grondexploitatie er vanuit gaande dat de totaal begrote kosten ook daadwerkelijk worden uitgegeven.

Tabel 8.6 prognose van de kapitaalslasten

bouwexploitatie te activeren eindsituatie (op basis van B&Grex 2019)	
totale kosten	232.818.906
af subsidie	-35.147.083
af NAM	-68.000.000
af bijdr GF	-6.569.665
af panden NMzz	-5.190.000
te activeren	117.912.158
totale annuïteit van totaal te activeren MVA	
rente	1,9%
afschrijfperiode	50 jaar
totale restwaarde	15.000.000
	post numm.
totale kapitaalslasten	117.912.158
	-3.491.529
verdeling van deze annuïteit	
dekken uit bekleemde reserve	28.520.684
(= gebouw; 50 jaar zonder restwaarde)	-888.645
doorbelasten naar parkeren	65.833.631
(= garage; 50 jaar zonder restwaarde)	-2.051.239
doorbelasten naar forum	23.557.843
(= Forum; 50 jaar met restwaarde)	-551.645
controle of totaal klopt	-3.491.529

De overdrachtsommen zoals beschreven in paragraaf 4.2.4 en 4.2.5 zijn voor de parkeergarage bepaald op basis van opbrengstwaarde voor de parkeergarage en op basis van interne afspraken voor het Forumgebouw. In de meerjarenprognose van het parkeerbedrijf en in de verhuurexploitatie van het VGB wordt tot op heden uitgegaan van deze overdrachtsommen.

Om aansluiting te vinden tussen de wettelijke voorschriften van de BBV en de binnen dit project gehanteerde overdrachtssommen wordt de volgende werkwijze gehanteerd:

- i. Gezien de nauwe verwevenheid tussen parkeergarage en het Forumgebouw wordt het gehele gebouw geactiveerd als één object. De onderdelen openbare ruimte en fietsenstalling worden afzonderlijk geadministreerd;
- ii. Kosten voor nazorg die na datum van activering worden gemaakt zullen conform van te voren bepaalde uitgangspunten op een later datum worden geactiveerd;
- iii. De restwaarde voor het totale vastgoedobject (garage en Forum) bedraagt € 15 miljoen;
- iv. voor het vastgoed wordt een annuïtaire afschrijving gehanteerd en een afschrijffperiode van 50 jaar;

- v. de bekleemde reserve wordt benut voor het dekken van een deel van de kapitaalslasten van de MVA van de openbare ruimte, fietsenkelder respectievelijk parkeergarage en Forumgebouw ;
- vi. de resterende kapitaalslasten worden verdeeld naar het VGB en het parkeerbedrijf op een wijze dat dit past binnen de huidige exploitatieberekeningen die nog gebaseerd zijn op de overdrachtsommen genoemd in paragraaf 4.2.4 en 4.2.5.;
- vii. over renteschommelingen tijdens de exploitatie worden afspraken gemaakt met concern;
- viii. College en Raad besluiten gezien de nauwe verwevenheid tussen de parkeergarage en het Forumgebouw om het gebouw als één object te activeren en in afwijking van de financiële verordening het gebouw en voor een periode van 50 jaar annuïtair af te schrijven en de kapitaalslasten (rente en afschrijvingen) te verdelen naar rato van de overdrachtssommen voor de parkeergarage respectievelijk Forumgebouw. De totale omvang van de te activeren kosten en toedeling uit de reserve MVA/structurele kapitaalslasten worden bepaald bij einde van de nazorgperiode.

BIJLAGE 1
BOUW- EN GRONDEXPLOITATIE

BIJLAGE 2 PLANKAART

BIJLAGE 3

EINDRAMING EN RISICOINVENTARISATIE

BIJLAGE 4
BEREKENING SPLITSING BOUWEXPLOITATIE GRONDEXPLOITATIE

