

\*\*\* EMBARGO tot vrijdag 19 mei 2017 13.30 uur \*\*\*



## Raadsvoorstel

Onderwerp **Krediet inrichting Groninger Forum**

Registratienr. 6277236 Steller/telnr. Bert Karsens/ 86 30 Bijlagen 2 (geheim)

---

### Classificatie

|                                |   |                  |         |
|--------------------------------|---|------------------|---------|
|                                | <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk  |                  |         |
| Portefeuillehouder             | De Rook   | Raadsc commissie | O&W/R&W |
| Langetermijn agenda (LTA) Raad | LTA ja: <input checked="" type="checkbox"/> Maand juni<br>LTA nee: <input type="checkbox"/> Niet op LTA | Jaar             | 2017    |

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de inrichtingskosten van het Groninger Forum te bepalen op € 11.065.800,-;
- II. hiertoe een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 11.065.800,- voor de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum (B&Grex), het totaal verstrekte krediet voor de B&Grex komt hiermee op € 264.876.194,-;
- III. dit aanvullende krediet te dekken uit een eenmalige bijdrage van stichting Groninger Forum en uit de huurinkomsten van stichting Groninger Forum;
- IV. de gemeentebegroting 2017 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- V. in afwijking van de Financiële Verordening artikel 6 lid 4 toestemming te verlenen om in de verhuurexploitatie met een restwaarde na 40 jaar rekening te houden;
- VI. in afwijking van de Financiële Verordening artikel 6 lid 1 toestemming te verlenen om het Groninger Forum annuïtair af te schrijven;
- VII. gelet op artikel 25, lid 2 Gemeentewet de door college opgelegde geheimhoudingsplicht voor de bijlagen I (concept begroting Groninger Forum 2020, november 2016) en II (huurberekening Groninger Forum, januari 2017) te bekrachtigen;
- VIII. geheimhouding ten aanzien van de bijlagen I en II in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen, juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

---

### Samenvatting

Vanaf 2019 is onze stad een belangrijke trekpleister rijker: het Groninger Forum. We willen dat het gebouw inhoudelijk en fysiek een bijzondere aantrekkingskracht heeft, van buiten én van binnen. Dit stadium van de bouw biedt een goed zicht op de inrichtingskosten, geraamd op ruim 11 miljoen euro. De stichting Groninger Forum kan hiervoor als gesubsidieerde instelling geen financiering uit de markt organiseren. Het voorstel is hiertoe een aanvullend krediet ter beschikking te stellen aan de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum (B&Grex), en dit te dekken uit een eenmalige bijdrage en de huurinkomsten van de stichting Groninger Forum.

Parallel aan deze kredietaanvraag informeren wij uw raad per brief over de voortgang van het Forum op weg naar de opening ('update Programma van Eisen'). Samen met de stichting Groninger Forum zijn verdere stappen gezet in de organisatie en de programmering. Zo zijn de financiële berekeningen rond het eerste volledige exploitatiejaar (2020) verder aangescherpt. In 2013 meldden we u een toenmalig berekend exploitatietekort bij het Forum van circa 1,1 miljoen euro. Dit tekort is nu, twee jaar voor de daadwerkelijke opening en met behoud van de ambities, door diverse maatregelen teruggebracht naar 430 duizend euro. Daarmee liggen we op koers voor de opening van het Forum in 2019.

Belangrijke component in de begroting van het Forum, en daarmee in de haalbaarheid, is de door de gemeente door te berekenen kostprijsdekkende huur. Om de stichting Groninger Forum houvast te bieden in de verdere voorbereidingen, willen we graag zo duidelijk mogelijk zijn over de hoogte van deze huur. Wij vragen uw raad daarom vooruitlopend op de start van de daadwerkelijke exploitatie toestemming om in de vastgoedexploitatie te rekenen met een restwaarde en met een annuïtaire afschrijving.

B&W-besluit d.d.: 16 mei 2017

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

---

In 2019 opent het Groninger Forum als nieuw en markant boegbeeld van onze stad. Zowel van buiten als van binnen moet het pand een blikvanger worden, met goede voorzieningen voor de gebruiker. Als pandeigenaar onderhoudt onze gemeente een huurrelatie met de stichting Groninger Forum. De weg naar de opening vraagt nu besluitvorming rond de inrichtingskosten en de huurberekening.

Als huurder is de stichting primair verantwoordelijk voor het (niet nagelvaste) inventaris. Maatschappelijk-culturele voorzieningen als het Forum vinden hiervoor lastig financiering uit de markt. Zoals we u al meldden in onze brief van 13 december 2013 (OS 13.3939907), zijn we bereid het Forum hierin te helpen. In dit stadium van de bouw kan een goede kostenraming van het inventaris worden gemaakt. Daarmee kunnen we uw raad nu een voorstel voorleggen voor het verstrekken van het benodigde krediet.

Daarnaast hebben we een voorlopige berekening gemaakt van de door de gemeente door te berekenen kostprijsdekkende huur. Om de stichting Groninger Forum een goed inzicht te geven in de toekomstige exploitatie, willen we hierover nu al zoveel mogelijk duidelijkheid geven. Daartoe is het wenselijk een tweetal onderliggende parameters vroegtijdig door uw raad te laten vaststellen.

### Kader

---

Ons voornemen tot de kredietverstrekking voor de inrichting van het Groninger Forum was reeds onderdeel van onze brief aan uw raad van 13 december 2013 (OS 13.3939907) met de actuele ontwikkelingen rond het Programma van Eisen van het Forum.

### Argumenten en afwegingen

---

#### I. Aanvullend krediet voor inrichtingskosten

In dit stadium van de bouw is er goed zicht op de inrichtingskosten van het Forum. Op basis hiervan zijn interieurarchitecten inmiddels gestart met het ontwerpen van de inrichting. Het Forum kan de financiering van deze kosten niet (volledig) uit eigen middelen of de markt organiseren. Het voorstel is een aanvullend krediet voor de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum (B&Grex) ter grootte van de inrichtingskosten (11.065.800 euro) beschikbaar te stellen. Dit aanvullend krediet zal voor ongeveer de helft (5.887.254 euro) worden gedekt uit een eenmalige bijdrage van stichting Groninger Forum en voor de rest ( 5.178.546 euro) worden doorberekend in de huur.

Hoewel het Forum ongeveer de helft direct terugbetaalt, kiezen we ervoor de inventariskosten volledig via de B&Grex te financieren. Hiermee kunnen deze kosten als subsidiabele kosten worden meegenomen in de verantwoording van de REP-subsidie, wat het subsidierisico verder inperkt. Voorts draagt deze werkwijze bij aan een overzichtelijke start van de Forumexploitatie. Uit ervaring weten we dat het reserveren voor de vervangingskosten van de inrichting soms te wensen overlaat. In theorie kan een gesubsidieerde instelling bijvoorbeeld besluiten reserveringen voor andere doelen in te zetten. Om dergelijke ongewenste situaties te voorkomen, willen we reserveringen voor vervanging van de Foruminrichting zeker stellen door hierover bij de start van de exploitatie eenduidige, goed te bewaken afspraken te maken.

#### II. Op weg naar een sluitende Forumexploitatie

Wij informeren uw raad tegelijk met deze kredietaanvraag per brief (reg.nr. 6343922) over de voortgang van het Forum op weg naar de opening. Deze 'update van het Programma van Eisen' gaat onder meer in op de totstandkoming van de actuele begroting van de stichting Groninger Forum voor 2020 (eerste volledige boekjaar). Bijlage I bij dit raadsvoorstel licht deze conceptbegroting per kostenpost toe. Voor deze bijlage vragen wij uw raad uitdrukkelijke geheimhouding: inzicht in de conceptbegroting door derden in nog te sluiten commerciële contracten met bijvoorbeeld horeca, kan het Forum nadeel opleveren in de exploitatie.



Vooruitlopend op de start van het Forum heeft ons Vastgoedbedrijf de huurberekening geactualiseerd (bijlage II). Zowel de Forumexploitatie als deze huurberekening houdt rekening met de eerder genoemde kosten voor inrichting. Ook hebben beide conceptberekeningen oog voor de effecten van vertraging door het aardbevingsbestendig bouwen, zoals de indexering van de kosten. Uitgangspunt is dat de door de stichting Groninger Forum geleden schade (budget)neutraal wordt vergoed. Over de verwerking van schadebedragen in de diverse berekeningen informeren wij uw raad bij de eerstvolgende actualisatie van de 'B&Grex'.

Het financiële risico op de Forumexploitatie is door een reeks maatregelen verder teruggebracht. Op dit moment bedraagt het berekende structurele tekort op de begroting bij aanvang van het Forum 430 duizend euro (ca. 3 procent van de begroting). Dit was in 2013 nog 1,1 miljoen. Met nog ruim 2 jaar te gaan en de benodigde reserves voorhanden, liggen we op koers voor onze opdracht tot een sluitende Forumexploitatie te komen. Uiteraard zijn er tot de start van het Forum en in de periode daarna nog diverse onzekerheden. Onze inspanningen zijn erop gericht deze zo veel mogelijk weg te nemen en de risico's te beheersen. Opent het Forum, dan sluit de begroting, met als streven een zo robuust mogelijke onderbouwing van de cijfers.

### **III. Conceptberekening kostprijsdekkende huur**

De gemeente bereidt als 'huisbaas' de vastgoedexploitatie van het Forum voor. De uniciteit van het gebouw vraagt maatwerk. Vanaf 2020 wordt het Forum een kostprijsdekkende huur berekend. Dat wil zeggen dat de kapitaalslasten, onderhoudskosten en overige gebouwgebonden kosten voor een periode van 40 jaar uit de huuropbrengsten worden terugverdiend.

Op basis van een concept meerjarenonderhoudsplan zijn voor deze periode de onderhoudskosten geraamd. Naast het regulier onderhoud gaat het om groot onderhoud en een tijdige vervanging van bijvoorbeeld de gebouwinstallaties. De aanvangshuur wordt pas definitief nadat de onderhoudsraming definitief wordt, vlak voor de opening van het gebouw. Dat gebeurt op basis van de meest actuele gegevens. Ook de overige kosten worden kort voor de opening definitief geraamd. De komende jaren worden dus naar verwachting nog enige verdere aanscherpingen in de huurberekening doorgevoerd.

De huidige concepthuurberekening is als bijlage II bij dit raadsvoorstel gevoegd. Deze eveneens geheime bijlage licht de verschillende componenten uit de huurberekening nader toe. Voor twee componenten in de berekening vragen wij uw raad instemming:

#### **1. Restwaarde**

In de vastgoedexploitatie en huurberekening willen we uitgaan van een restwaarde van het gebouw. Omdat dit afwijkt van artikel 6 lid 4 van de Financiële Verordening, vragen wij uw raad hiervoor toestemming. Op dit moment mag alleen voor het kernvastgoed en de parkeergarages met een restwaarde worden gerekend. Wij achten het verdedigbaar dit ook voor het Forum te doen. Het Groninger Forum trekt straks de aandacht en bepaalt mede het beeld van onze binnenstad. Het gebouw heeft alles in zich om uit te groeien tot een niet meer weg te denken stedelijk icoon. Onze verwachting is dan ook dat het gebouw een lange levensduur tegemoet gaat, aanmerkelijk langer dan de boekhoudkundige afschrijvingstermijn van 40 jaar die we normaliter hanteren. Om die reden achten we het verantwoord na deze periode in de gebouwexploitatie een administratieve restwaarde op te nemen. Wij richten ons op een restwaarde van zo'n 25 procent van de investeringssom (exclusief de vertragingskosten van het aardbevingsbestendig bouwen), in aansluiting op de gemeentelijke regels rond ons kernvastgoed en onze parkeergarages. Het opnemen van een restwaarde resulteert in een lagere aanvangshuur voor het Forum van ongeveer 100 duizend euro.

#### **2. Annuïtaire afschrijving**

Tevens zijn we voornemens het Forum annuïtair af te schrijven. Omdat dit een afwijking is van artikel 6 lid 1 van de Financiële Verordening, vragen wij uw raad ook hiervoor toestemming. De afschrijvingsmethode heeft geen invloed op de hoogte van de kostendekkende huur. Voordeel van annuïtair afschrijven is echter dat de jaarlijkse kosten beter aansluiten bij het verloop van de jaarlijkse opbrengsten (huurinkomsten). De gelijkmatige spreiding van de kapitaalslasten over de exploitatieperiode geeft derhalve voordelen in de administratieve uitwerking van de verhuurexploitatie.

### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

N.v.t.

## Financiële consequenties

Het aanvullend krediet heeft geen consequenties voor het financieel resultaat van de 'B&Grex'. De extra kosten worden immers deels gedekt uit een bijdrage van het Forum en verder doorberekend in de huur. Het aanvullend krediet zal bij de eerstvolgende herziening in de bouw- en grondexploitatie worden verwerkt.

De kosten voor inrichting zijn geraamd op 11.065.800 euro. De dekking bestaat uit een bijdrage van stichting Groninger Forum van € 5.887.254,- en een verhoging van de overnamesom van € 5.178.546,- van de B&Grex naar het gemeentelijk Vastgoedbedrijf. Het vastgoedbedrijf rekent de overnamesom vervolgens door in de huur aan het Forum (tabel 1).

Tabel 1: dekking kredietaanvraag inrichting Groninger Forum

| kredietaanvraag inrichting Forum            | kosten            | dekking           | totaal   |
|---|-------------------|-------------------|----------|
| meerkosten inrichting                       | 11.065.800        |                   |          |
| stichting GF bijdrage                       |                   | 5.887.254         |          |
| verhoging overnamesom-doorberekenen in huur |                   | 5.178.546         |          |
| <b>totaal</b>                               | <b>11.065.800</b> | <b>11.065.800</b> | <b>0</b> |

Het raadsvoorstel heeft ook geen invloed op het risicoprofiel van de bouw- en grondexploitatie. Met de stichting Groninger Forum zijn vooruitlopend op de daadwerkelijke uitgaven nadere afspraken gemaakt over de budgetbeheersing van de inrichtingskosten. Het risico op budgetoverschrijding resteert bij de stichting.

## Begrotingswijziging

### Begrotingswijziging Investerings 2017

#### Krediet Groninger Forum

|                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| Betrokken directie(s)           | Stadsontwikkeling       |
| Titel Raads- / Collegevoorstel  | Krediet Groninger Forum |
| Besluitvorming (orgaan + datum) | Raad                    |
| Incidenteel / Structureel       | I                       |
| Looptijd                        | 2017-2018               |
| Soort wijziging                 | Investing               |

#### Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

| Programma                       | Deelprogramma               | Directie                | I/S | Lasten | Baten  | Saldo te activeren |
|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----|--------|--------|--------------------|
| 02. Economie en werkgelegenheid | 02.2 Binnenstad en toerisme | SO Ontwikkeling en Uitv | I   | 11.066 | 11.066 | 0                  |

#### TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING

11.066 11.066 0

#### Overige consequenties

N.v.t.

#### Vervolg

N.v.t.

#### Lange Termijn Agenda

Nr. 2016-267.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink