

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

Registratienr 4677226

Steller/telnr.

5.1.2e

Bijlagen 3

Fatale datum

Portefeuillehouder De Rook Overlegd met

Voorstel voor agendering  Discussiedeel  Conformdeel

Classificatie  Openbaar  Intern  Vertrouwelijk  Geheim

Publiciteit  Persbericht  Persconferentie:

Geen publiciteit, want

## Voorgesteld collegebesluit

### Het college besluit

1. de raad voor te stellen te besluiten:
  - I. de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Forum vast te stellen en de totale kosten van het project Grote Markt oostzijde/Forum te bepalen op € 191,28 miljoen;
  - II. de kosten te dekken uit:
    - a. bijdrage Concern € 31,25 miljoen (kapitaallasten te dekken uit structureel nieuw beleid 2005 € 284.000,-, structureel nieuw beleid 2006 € 300.000,-, structureel nieuw beleid 2007 € 400.000,-, structureel beleid 2008 € 400.000,-, structureel nieuw beleid 2009 € 400.000,-, structureel nieuw beleid 2010 € 400.000,-), correctie nieuw beleid 2012 -€ 94.000,-, correctie nieuw beleid 2013 -€ 141.000,-;
    - b. archeologie € 2,60 miljoen;
    - c. bijdrage ISV-subsidie t.b.v. Fietskelder + stadsmeierrechten € 5,05 miljoen;
    - d. bijdrage REP-subsidie € 35,00 miljoen;
    - e. bijdrage provincie voor renteschade € 0,29 miljoen;
    - f. bijdrage subsidie EFRO € 8,90 miljoen;
    - g. opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie € 84,93 miljoen;
    - h. huuropbrengst Forum € 21,00 miljoen;
    - i. bijdrage Vindicat voor kelder € 0,91 miljoen;
    - j. bijdrage uit exploitatie Forum € 0,43 miljoen voor al aanbesteed deel interieur;
    - k. bijdrage Vindicat voor extra wensen € 0,12 miljoen;
    - l. bijdrage Vindicat voor extra wensen € 0,05 miljoen;
    - m. bijdrage uit exploitatie Forum € 0,48 miljoen voor vergroten restaurant;
    - n. bijdrage van € 0,27 miljoen parkeerbedrijf voor LED-verlichting.
  - III. de meerkosten van investeringen in de nieuwbouw van Vindicat van € 54.735,- te dekken uit een bijdrage van Vindicat atque Polit en hiertoe een aanvullend uitvoeringskrediet van € 54.735,- beschikbaar te stellen voor project Grote Markt oostzijde/Forum.
  - IV. de meerkosten van investeringen in het Groninger Forum ten behoeve van een groter restaurant te dekken uit de exploitatie van het Groninger Forum en hiertoe een aanvullend uitvoeringskrediet van € 475.000,- beschikbaar te stellen voor project Grote Markt oostzijde/ Forum.
  - V. de meerkosten voor de LED-verlichting van € 272.827,= in de parkeergarage te dekken uit de parkeerexploitatie en hiertoe een aanvullend uitvoeringskrediet van € 272.827,= beschikbaar te stellen voor project Grote Markt oostzijde/Forum. Met de onder besluitpunt III, IV en V genoemde aanvullende kredieten komt het totaal verstrekte krediet op € 185.581.144,-;
  - VI. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen;
  - VII. gelet op artikel 25, lid 2 Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhoudingsplicht voor de bijlagen 1 en 2 te bekrachtigen.
2. het desbetreffende raadsvoorstel hiertoe vast te stellen en voor te leggen aan de raad;
3. de begroting van het onderdeel Ruimtelijke Ordening 2014 dienovereenkomstig te wijzigen;
4. de bijlagen 1 en 2 bij het raadsvoorstel onder oplegging van de geheimhoudingsplicht aan de raad te overleggen.

---

### Samenvatting

De bouw- en grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde/Forum wordt jaarlijks geactualiseerd. In deze exploitatie is de actuele financiële situatie verwerkt en worden de risico's en kansen beschreven. De door u vast te stellen bouw- en grondexploitatie is opnieuw sluitend. Het benodigde weerstandsvermogen is met circa € 0,25 miljoen afgenomen ten opzichte van de bouw- en grondexploitatie van vorig jaar.

Het project Grote Markt oostzijde/Forum is inmiddels ruim 13 jaar onderweg sinds de eerste planvorming. Er zijn nog circa 3 jaar te gaan voordat het Forum geopend gaat worden. In deze nota wordt in het kort de stand van project Grote Markt oostzijde/Forum per deelgebied beschreven. Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden:

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

Er wordt gestreefd naar de realisatie van de belangrijkste projectonderdelen in 2017. De financieel-administratieve afsluiting van het project wordt niet eerder dan 2019 verwacht. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- Bouw Nieuwe Markt zuidzijde, medio 2015-medio 2016;
  - Inrichting Nieuwe Markt e.a., gefaseerd 2015 t/m 2017;
  - Oplevering Forum, garage en fietsenstalling, eind 2016- begin 2017;
- 

B&W-besluit d.d.:

Agendering collegevergadering

Datum

Discussie  Conform

Directeur

Paraaf

Datum

Gemeentesecretaris

Paraaf

Datum

Portefeuillehouder

Paraaf

Datum

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

## Vervolg voorgesteld collegebesluit

### Aanleiding en doel

---

Het afgelopen jaar zijn er opnieuw belangrijke stappen gezet op weg naar vernieuwing van de Grote Markt en de binnenstad. Nadat medio 2011 het startschot heeft geklonken voor de bouw is het eerste jaar voornamelijk besteed aan sloop en bouwrijp maken ten behoeve van de nieuwbouw van de diverse deelprojecten. Het afgelopen jaar is besteed aan afbouw en oplevering van het nieuwe Vindicatpand. De oudbouw is gesloopt evenals de kelder van de voormalige Naberpassage. Begin dit jaar hebben we het diepste punt gevierd van de Forumgarage. Waarna men begonnen is met het inbouwen van de vloeren. Binnenkort zal de ruwbouw het ondergrondse bouwdeel afgerond worden en gaat de aannemer zich richten op de bouw van het Forumgebouw. Er is een tweetal bestemmingsplannen partieel herzien te weten die van de Oostwand en de Poelestraat-achterzijde. De plannen voor de Nieuwe Markt zuidzijde kregen vorm en de ontwerpuitsgangspunten voor de Nieuwe Markt zijn vastgesteld.

Met de motie 'Economische effecten Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum' van 23 juni 2010 verzocht de raad uw college periodiek te informeren over de economische gevolgen van de ontwikkeling Grote Markt oostzijde/ Forum. Zoals toegezegd, gaat u in dit raadsvoorstel nader in op de effecten van de investeringen en geven daarmee uitvoering aan de motie.

Alle positieve en negatieve financiële gevolgen van ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht is vertaald in deze geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Forum. U biedt de raad wederom een sluitende exploitatie aan. Bijlage 1 is een overzicht van voor- en nadelige resultaten.

### Kader

---

Gebiedsontwikkeling in de Groningse binnenstad leidt aantoonbaar tot concrete initiatieven, indirecte effecten, nieuwe investeringen, tijdelijke en structurele werkgelegenheid, stijgende winkelomzetten en hogere vastgoedwaarde. De gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde/Forum boort in Groningen nieuwe markten en initiatieven aan. Publieke investeringen leiden zonder twijfel tot de versterking van de draagkracht van de betrokken partners. De bibliotheek versterkt zijn fundament, Images krijgt er filmzalen bij, er wordt een nieuwe markt voor congressen aangeboden en museumbezoekers verlengen hun verblijf in stad en regio.

Tegelijkertijd krijgt de binnenstad van Groningen een creatieve impuls, wordt het verblijfsklimaat in de binnenstad aantrekkelijker met een derde plein, meer terrassen en nieuwe horeca en winkels. Commerciële partijen worden uitgedaagd om extra vloeroppervlak in te vullen met een complementair en concurrerend aanbod. Die opwaartse beweging is van cruciaal belang voor de ontwikkeling van de binnenstad van Groningen. Stilstand is achteruitgang.

### Mogelijke oplossingen

---

N.v.t.

### Maatschappelijk draagvlak en participatie

---

Het project kent vanaf 2001 een uitgebreide traditie om de burgers te betrekken d.m.v. voorlichting, inspraak en participatie met oa een referendum in 2005 en een publieksenquete in 2007. Momenteel bevinden we ons in de uitvoeringsfase. Gedurende het uitvoeringsproces wordt opnieuw veel aandacht aan de communicatie besteed. Zowel richting de direct betrokkenen (omwonenden, bedrijven en instanties) als de overige Stadgers en de vele belangstellenden van buiten de stad. Op de Grote Markt is hiervoor een informatiecentrum gebouwd, waar niet alleen de voortgang van het project gevolgd kan worden, maar waar men ook met vragen terecht kan. Het informatiecentrum functioneert sinds november 2011. Met de direct omwonenden vindt de communicatie plaats via vertegenwoordigers die plaats hebben in de klankbordgroep. Of via het huis-aan-huis bezorgen van brieven.

Burgers kunnen op elk moment van de dag actuele informatie betreffende het project Grote Markt oostzijde/Forum raadplegen op de projectsite: <http://gemeente.groningen.nl/grotemarkt>. Via deze site kan men zich abonneren op de digitale nieuwsbrief Groningen Vernieuwt die wekelijks verschijnt met actuele informatie betreffende de voortgang van het project en de werkzaamheden die de weken daarop worden verricht. Ook via facebook en twitter worden geregeld updates verstuurd.

Naar aanleiding van een vraag in de raadscommissie R&W van 3 september 2014, bij de behandeling van de Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand, over participatie heeft u toegezegd dat u met VVV in overleg treedt over de wijze waarop we de Groninger bevolking in de komende fase het beste bij de plannen van de Oostwand betrokken kunnen worden.

## Financiële consequenties

---

De voorliggende bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Forum is een actualisatie van de bouw- en grondexploitatie, die op 29 januari 2014 door de raad is vastgesteld. De bouw- en grondexploitatie omvat een raming van de kosten en opbrengsten en een afbakening ten opzichte van andere projecten. De bouw- en grondexploitatie is mede gebaseerd op een uitgebreide risicoanalyse. De in deze bouw- en grondexploitatie genoemde bedragen, uitgangspunten en randvoorwaarden vormen het kader voor de verdere aansturing en financiële bewaking van het project.

### *Financieel resultaat.*

De huidige exploitatie gaat evenals voorgaande jaren uit van een sluitend financieel resultaat. De totale investeringskosten van het project Grote Markt oostzijde/Forum worden geraamd op circa € 191,28 miljoen op eindwaarde 31-12-2019. De opbrengsten en bijdragen worden eveneens geraamd op € 191,28 miljoen op eindwaarde 31-12-2019.

### *Verschillen met bouw- en grondexploitatie 2013.*

Op basis van gerealiseerde voortgang, gewijzigde omstandigheden en voortschrijdend inzicht zijn enkele verschillen in de kosten en opbrengsten opgetreden. Per saldo blijft het financiële resultaat € 0,-. In bijlage 1 treft u een samenvatting van de verschillen. De uitgangspunten van de door u op 23 juni 2010 vastgestelde parkeerexploitatie zijn niet gewijzigd.

### *Risicobeheersing.*

Het project Grote Markt oostzijde/Forum kent een specifiek risicoprofiel. Het risicoprofiel wijkt af van een gemiddeld project van deze omvang, vanwege:

- de complexe binnenstedelijke situatie;
- de complexe samenhang tussen een veelheid aan deelprojecten en aandachtsvelden;
- de afhankelijkheid van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt;
- de complexiteit van de constructie van vooral de parkeerkelder;
- een grote kans op vertragingen en vertragingsschade als gevolg van bovenstaande punten.

Vanwege deze factoren blijft het totaalrisico in vergelijking met andere projecten van dezelfde omvang onverminderd groot. Om deze reden wordt er binnen het project Grote Markt oostzijde/Forum meer dan gemiddeld aandacht besteed aan de risicobeheersing. De aansturing van het project, de budgetbewaking en de risicobeheersing zijn er op gericht om het totale project binnen de financiële kaders van de bouw- en grondexploitatie te realiseren. De ingezette risicobeheersing vormt geen (absolute) garantie dat het project ook binnen de financiële kaders kan worden gerealiseerd. Sommige risico's zijn immers onbeheersbaar voor het project. Wel kan gesteld worden dat door actief te sturen op risicobeheersing, het risicobewustzijn binnen het project groot is en de kans op financiële ontsporingen aanmerkelijk is verkleind.

De in de bouw- en grondexploitatie 2013 opgenomen risicoanalyse is geactualiseerd op basis van recente ontwikkelingen. Ook de risicobeheersmaatregelen zijn geactualiseerd. Door het uitvoeren van deze beheersmaatregelen wordt zowel de kans dat deze risico's zich voordoen, als de gevolgen indien de risico's zich voordoen, beperkt. De extra aandacht voor de risicobeheersing heeft het afgelopen jaar geresulteerd in onder andere een geactualiseerde risico-analyse voor het totaalproject en geactualiseerde risico-analyses voor de deelprojecten bouw Groninger Forum en nieuwbouw Vindicat.

Momenteel loopt er in uw opdracht een onderzoek naar de gevolgen van aardbevingen op de bouw en de constructie van het Groninger Forum. Dit is niet als risico in deze GREX opgenomen omdat we er vanuit gaan dat de kosten hiervoor voor rekening van de NAM zijn. Zodra de uitkomsten van het onderzoek bekend zijn informeert u de raad hierover.

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

#### 1. Mogelijke meerkosten realisatie Forum en parkeergarage.

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

De bouw van de parkeergarage is thans (september 2014) grotendeels voltooid. Tot op heden zijn er geen grote technische verstoringen opgetreden bij de bouw van de bouwkuij. De gemeten afwijkingen van omliggende panden vallen allen ruim binnen de vooraf gestelde marges. Dit is goed nieuws. Eind 2014 is de parkeergarage constructief gereed en is er volledige zekerheid dat genoemd risico zich niet voordoet. Tot die tijd blijven we het bouwproces nauwkeurig volgen op basis van de ingestoken methode. Wat vervolgens resteert is het risico op meerkosten voor de bovenbouw en afbouw. Mogelijke oorzaken voor meerkosten kunnen heel divers zijn. Beheersing van de kosten heeft veel aandacht binnen het project. De risicobeheersing en het contractmanagement zijn er op gericht om het deelproject binnen budget te realiseren.

2. Mogelijke vertragingen oostwand als gevolg van een negatief sentiment in de vastgoedmarkt. Bij de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie hebben we u geïnformeerd over dit risico. Aangegeven is dat het project wordt geconfronteerd met aanhoudende negatieve tendensen op de vastgoedmarkt. VolkerWessels Vastgoed heeft in 2012 aangegeven in te willen spelen op de trend van schaalvergroting in de vastgoedmarkt. Daar waar er momenteel duidelijk vraaguitval is bij kleinere winkelruimten, is juist een toenemende vraag naar grotere winkelruimten voor grotere winkelformules. Ook andere functies zoals hotels vragen om grote volumes. Inmiddels heeft de raad het gewijzigde bestemmingplan vastgesteld. Dit plan maakt grootschalige functies mogelijk. Het gewijzigd bestemmingsplan is vooral flexibeler. Binnen dit bestemmingsplan zijn verschillende opties denkbaar. Het uiteindelijke programma waarvoor gekozen wordt zal afhankelijk zijn van de commerciële partijen die gecontracteerd worden om zich te vestigen in de Oostwand. U heeft met de raad een traject afgesproken over de vaststelling van de definitieve invulling in geval deze niet binnen de regels van het plan uitgevoerd kunnen worden en gebruik van de wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk is.

Om grotere eindgebruikers te kunnen faciliteren is in 2013 ook het hoekpand Grote Markt – Poelestraat aangekocht. U heeft de raad hierover op 4 juni 2013 per brief geïnformeerd. Deze maatregelen kunnen worden gezien als beheersmaatregelen om een financieel haalbare ontwikkeling mogelijk te maken in een tijd van economische teruggang. We streven er naar de programmatische kwaliteit optimaal te houden met de door u vastgestelde financiële randvoorwaarden als taakstelling. U blijft vasthouden aan een stedenbouwkundig kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling, ook al kost het extra tijd en inzet in deze economisch onzekere tijden. Daar waar het noodzakelijk is om meer tijd te nemen om potentiële huurders te overtuigen van de unieke kwaliteit van de locatie, wordt deze tijd genomen. Recent is VolkerWessels Vastgoed op basis van het gewijzigd bestemmingsplan de markt gaan verkennen op zoek naar een hoofdhuurder voor de ontwikkeling. Tot op heden heeft dit niet tot contractuele afspraken geleid. De besprekingen lopen maar er zijn nog geen getekende contracten. Dit betekent dat de financiële haalbaarheid van dit projectonderdeel onverminderd één van de kernrisico's van het project blijft.

3. Mogelijk subsidierisico.

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

Voor wat betreft de EFRO merken we dat de controle vanuit Europa op de subsidievoorwaarden steeds verder toeneemt en steeds stringenter vormen aanneemt. De afgelopen jaren is het project onder controle geweest van DG Regio van de Europese Unie en van nationale controle instanties, die het SNN controleren. De conclusie van deze tussentijdse controles is tot op heden steeds positief geweest. Dit najaar verwachten wij de uitkomsten van een recent Europees onderzoek naar de verstrekking van de EFRO subsidie aan het deelproject Grote Markt oostzijde. U bent middels diverse signalementen volledig op de hoogte gebracht van de stand van zaken.

Voor calamiteiten en uitzonderlijke risico's is voor grondexploitaties het weerstandsvermogen ingesteld. Het berekende benodigde weerstandsvermogen voor dit project is becijferd op € 6,12 miljoen na aftrek van 10% concernafslag. In 2013 was dit € 6,37 miljoen. Dit is een afname van € 0,25 miljoen.

#### *Aanvullend uitvoeringskrediet Vindicat*

Op 27 juni 2012 en 29 januari 2014 bij de laatste bouw- en grondexploitatie heeft de raad besloten aanvullende uitvoeringskredieten ten behoeve van deelproject Vindicat beschikbaar te stellen voor extra wensen van Vindicat. Het ging toen om de realisatie van een kelder onder de nieuwbouw van Vindicat en aanvullende wensen van Vindicat. Deze meerkosten zijn bij Vindicat in rekening gebracht en aan ons overgemaakt. Omdat de gemeente ook opdrachtgever is voor het "extra" deel, is het formeel noodzakelijk dat de raad een aanvullend krediet hiervoor beschikbaar stelt.

In de laatste fase van het project heeft Vindicat aangegeven meer aanvullende wensen te hebben. De kosten (€ 54.735,-) voor deze aanvullende werkzaamheden komen eveneens voor rekening van Vindicat.

#### *Aanvullend uitvoeringskrediet voor restaurant in Forum*

De stichting Forum heeft aangegeven onder andere met een vergroting van het restaurant op de 10e verdieping invulling te willen geven aan een meer commerciële exploitatie van het Forum. Dit voortvloeiend uit de opdracht van uw raad om hiernaar op zoek te gaan. De meerkosten van het vergroten van het restaurant bedragen € 475.000,=. De meerkosten worden gedekt uit de exploitatie van het Groninger Forum. Per saldo vindt er door deze maatregel een optimalisatie van de Forumexploitatie plaats. De gemeente zal hiertoe de aan het Forum door te berekenen huur verhogen. Omdat het hier om een scopewijziging gaat is het formeel noodzakelijk dat de raad hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar stelt.

#### *Aanvullend krediet LED parkeergarage*

In het Programma van Eisen en bestek van de ondergrondse parkeergarage was traditionele verlichting het uitgangspunt. Het parkeerbedrijf heeft aangegeven over te willen stappen op LED-verlichting om zo de jaarlijkse energiekosten van de garage te verlagen. De meerkosten van de LED-verlichting bedragen € 272.827,=. Deze meerkosten worden gedekt uit de parkeerexploitatie. De overnamesom waarvoor de parkeergarage over gaat naar het parkeerbedrijf wordt hiertoe verhoogd. In de parkeerexploitatie vallen de meerkosten weg tegen een verlaging van de energiekosten. Omdat het hier om een scopewijziging gaat is het formeel noodzakelijk dat uw raad hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar stelt. In uw brief van 27 mei 2014 met kenmerk 4383748 heeft u de raad hiervan op de hoogte gebracht.

#### *Krediet*

Door de raad is in totaal € 184.778.582,= aan krediet verstrekt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de momenten waarop u dit krediet beschikbaar hebt gesteld. Dit krediet is nog exclusief het krediet dat we thans aanvragen voor extra wensen van Vindicat, vergroting restaurant in Forum en LED verlichting parkeergarage.

<u>Datum</u>	<u>Krediet</u>
30-12-2002	€ 500.000,=
29-01-2003	€ 420.000,=
28-04-2004	€ 1.580.000,=
25-02-2006	€ 2.500.000,=
28-03-2007	€ 2.500.000,=
18-06-2008	€ 1.250.000,=
29-10-2008	€ 500.000,=
26-11-2008	€ 2.000.000,=
17-06-2009	€ 2.500.000,=
17-06-2009	€ 15.000.000,=
23-06-2010	€ 40.000.000,=
30-11-2011	€ 115.000.000,=
27-06-2012	€ 905.612,=
29-01-2014	€ 122.970,= +
totaal:	€ 184.778.582,=

#### **Overige consequenties**

---

N.v.t.

#### **Ambtelijk advies (weging mogelijkheden, draagvlak en consequenties)**

---

N.v.t.

#### **Publiciteit**

---

De nota wordt als geheim bestempeld omdat de bijlage financiële gegevens bevat die momenteel nog niet op straat mogen komen te liggen. Derhalve adviseren wij u bij de persconferentie het te houden bij de samenvatting.

## Vervolg

---

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

- Start bouw Nieuwe Markt zuidzijde, begin 2015;
- Start bouw nieuwe Oostwand, medio 2015;
- Inrichting Nieuwe Markt, gefaseerd in 2015 t/m 2017;
- Oplevering Forum, garage en fietsenstalling, 2016;
- Opening Forum, 2017.

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