

Agendapunt: 07

Onderwerp:	Nieuwbouw VRG en GGD – grondvererving
Datum:	11 juli 2025
Portefeuillehouder:	Dhr. A. van der Tuuk
Sector:	Bedrijfsvoering
Bijlage(n):	Ter informatie: 1. Grondaanbieding gemeente Groningen Bornholmstraat en Winschoterweg 2. Koopovereenkomst Veiligheidsregio Groningen Bornholmstraat – Winschoterweg 3. Bruikleenovereenkomst 4. Reactie verzoek bruidsschat 5. Samenwerkingsovereenkomst VRG – GGD 6. Planning nieuwbouw VRG en GGD
Ter besluitvorming/ter bespreking/ter informatie:	Ter besluitvorming

Gevraagd besluit

Het Algemeen Bestuur wordt gevraagd:

1. In te stemmen met de grondvererving) aan de Bornholmstraat , kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie P, nummers 1626 (gedeeltelijk) en 2456 en de Winschoterweg, kadastraal bekend gemeente Helpman, sectie N, nummers 764 en 765ged, ten behoeve van de brandweerkazerne met kantoren en het regionaal oefen- en vakbekwaamheidscentrum voor oefenen en logistiek, onder de ontbindende voorwaarde:
 - a. van schriftelijke instemming van het Algemeen Bestuur voor de realisatie van het bouwwerk (projectbudget en aannemingsovereenkomst).
2. Akkoord te gaan met het aangaan van een investeringskrediet van € 5,4 miljoen inclusief BTW.
3. Kennis te nemen van de exploitatielastenraming als gevolg van bovengenoemde grondvererving, zoals opgenomen in de financiële paragraaf.
4. De directeur van de VRG te mandateren en te machtigen (volmacht):
 - a. Tot het verrichten van (rechts)handelingen ten behoeve van de realisatie van de beoogde ontwikkeling zoals omschreven in bijgaande grondaanbieding (bijlage 1)
 - b. tot het aangaan en het ondertekenen van de koopovereenkomst (bijlage 2) en bruikleenovereenkomst (Bijlage 3) inzake de grondvererving als omschreven onder 1 met de gemeente Groningen en uitvoering te geven aan de verplichtingen en (rechts)handelingen te verrichten die hieruit voortvloeien.
 - c. Tot het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunningen voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling zoals omschreven in bijgaande grondaanbieding.
5. Kennis te nemen van de stichtingskostenraming inclusief indexatie over twee jaren conform de afspraken van 13 juli 2023 en de hygiëneregels.
6. Kennis te nemen van de beantwoording van de gemeente Groningen op het verzoek inzake de bruidsschat (bijlage 4).
7. De directeur van de VRG te mandateren en te machtigen (volmacht) tot het aangaan en het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst met de GGD (bijlage 5) betreffende de ontwikkeling en realisatie van het gebouw voor veiligheid en gezondheid op de Arriva-locatie (Bornholmstraat) te Groningen.

Toelichting voorstel

Na een lang traject van onderhandelen heeft de VRG een grondaanbieding (bijlage 1) van de gemeente Groningen ontvangen voor de herhuisvesting Sontweg. De grondaanbieding heeft betrekking op de percelen aan de Bornholmstraat en de Winschoterweg voor het realiseren van de brandweerkazerne met kantoren en een oefen- en vakbekwaamheidscentrum. Het Algemeen Bestuur zal volgens bijgaande planning (Bijlage 6) voor het begrotingsjaar 2028 gevraagd worden in te stemmen met het bouwkrediet. De VRG heeft nu echter de mogelijkheid om de grond te verwerven passend binnen de financiële uitgangspunten van 13 juli 2023 zonder indexatie. Mocht het Algemeen Bestuur voor het begrotingsjaar 2028 besluiten het bouwkrediet niet beschikbaar te stellen, dan kan de koopovereenkomst voor de grond worden ontbonden. Het voorliggende besluit is een omkeerbaar besluit dat nu wordt voorgelegd om verder te kunnen met de beoogde ontwikkeling. Tot 2,5 miljoen is de algemeen directeur VRG gemandateerd en gemachtigd tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten passend binnen de begroting. Vanwege het feit dat deze transactie boven deze drempel ligt, wordt dit besluit aan u voorgelegd.

Gelijktijdig met dit onderhandelstraject is het afgelopen jaar nauw contact geweest met de GGD voor de verdere invulling van de samenwerking om te komen tot gezamenlijke huisvesting op de Bornholmstraat (hierna: Arriva locatie).

Voorliggend voorstel aan het Algemeen Bestuur van de VRG is ter afronding van deze beide trajecten.

Historische context

- **2014:** oprichting van de veiligheidsregio waarbij de huisvesting buiten beschouwing is gebleven. Gemeenten bleven verantwoordelijk en stelden de kazernes om niet ter beschikking.
- **10 april 2015:** het AB heeft de uitgangspunten voor verdere uitwerking van de huisvesting vastgesteld. De kazernes in de stad worden gehuurd conform de uitgangspunten huisvesting (huurprijs gebaseerd op boekwaarde).
- **30 juni 2017:** het AB heeft ingestemd met onderzoek naar de mogelijkheden de brandweezorgdekking (opkomsttijden) in de stad Groningen te verbeteren.
- **8 december 2017:** het AB heeft de QuickScan "*Brandweezorgdekking stedelijk gebied Groningen*" besproken en kennisgenomen van de opdracht van het DB tot een vervolgonderzoek.
- **13 december 2018:** het AB heeft ingestemd met de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het onderzoek huisvesting stedelijk gebied en met de werkwijze voor het onderzoek. De startnotitie heeft als uitgangspunt dat de VRG de locatie Sontweg binnen een aantal jaar zal verlaten.
- **25 maart 2022:** op basis van de QuickScan in 2018 en het "*haalbaarheidsonderzoek huisvesting stedelijk gebied*" heeft het AB besloten de huisvesting op beide locaties verder uit te werken met de motivering dat realistisch oefenen op gespannen voet staat met de directe nabijheid van woon- en Retail functies bij de Arriva-locatie en het feit dat deze locatie te klein is om alle functies te realiseren die momenteel op de Sontweg gehuisvest zijn. Met de locatie aan de Winschoterweg kan in deze behoefte wel goed worden voldaan.
- **13 juli 2023:** het AB heeft de uitgangspunten voor de huisvesting besproken en de programma's van eisen voor beide locaties vastgesteld. Daarbij heeft het AB een voorbereidingskrediet vrijgegeven en is akkoord gegaan met het opstarten van de ontwerpfase. Tevens heeft het AB op 13 juli 2023 besloten akkoord te gaan met verdere samenwerking met de GGD om te komen tot gezamenlijke huisvesting op de Arriva-locatie.

Argumenten

Ad 1 1. De grondverwerving is noodzakelijk voor de realisatie van de boogde ontwikkeling

Op basis van eerdere besluitvorming zijn de programma's van eisen voor de realisatie van de brandweerkazerne met kantoren en de oefen- vakbekwaamheidscentrum op beide locaties uitgewerkt. In juli 2023 heeft het AB ingestemd met deze beoogde ontwikkeling. De grond voor de realisatie van deze ontwikkeling was op dat moment nog geen eigendom van de gemeente Groningen. Na het akkoord van het AB om te komen tot de beoogde ontwikkeling, is het onderhandelstraject met de gemeente Groningen voor de verwerving van de grond vervolgd. De grondaanbieding in bijlage 1 is het resultaat van dit traject. Voorgesteld wordt in te stemmen met de verwerving van de grond onder ontbindende voorwaarden (zie kanttekeningen en risico's).

Ad 1 2. De huisvesting stedelijk gebied is onderdeel van de integrale huisvestingsopgave

De overdracht van de grond is voorzien in 2026. Voor 1 juli dient de grondoverdracht en betaling van de koopsom plaats te vinden. De directeur Veiligheidsregio is gemandateerd tot het afsluiten van lang- en kortlopende geldleningen ten behoeve van de financiering van de Veiligheidsregio tot een bedrag van € 2,5 miljoen.

Daarboven ligt de bevoegdheid bij het Dagelijks Bestuur. De rentelast van de geldlening ten behoeve van het investeringskrediet wordt verwerkt in de actualisatie van de begroting 2026. De actualisatie van de begroting 2026 wordt voorgelegd aan het AB en zal ook voor zienswijze worden voorgelegd aan de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten.

Later in het traject, naar verwachting in 2028 wordt het bouwkrediet aangevraagd bij het AB. In de kaderbrief worden de financiële effecten uiteengezet. In de begroting 2028 worden de financiële effecten opgenomen en wordt toegelicht wat dit betekent voor de bijdrage van de gemeenten. De begroting 2028 wordt ook voor zienswijze voorgelegd aan de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten.

Besluitvorming over het bouwkrediet voor de beoogde ontwikkeling vindt plaats in 2028. Om die reden is in de koopovereenkomst een ontbindende voorwaarde opgenomen ten aanzien van het budget. Wanneer het budget niet beschikbaar wordt gesteld, treedt de ontbinding van de overeenkomst in en wordt de grond overgedragen naar de gemeente en is de gemeente de koopsom verschuldigd aan de VRG. Het voorliggende besluit is daarmee dus omkeerbaar.

Ad 2 1. Het investeringskrediet is passend binnen de financiële kaders van 13 juli 2023

Op 13 juli 2023 is de stichtingskostenraming voor de beoogde ontwikkeling besproken in het AB. In deze raming is uitgegaan van grondkosten á € 5,4 miljoen, gebaseerd op prijspeil 1-1-2023 exclusief prijsstijgingen in de komende jaren. De grondaanbieding is conform dit uitgangspunt zonder toepassing van indexatie.

De percelen worden aangeboden voor een totaalbedrag van € 5,4 miljoen, inclusief BTW. Daarbij wordt een deel van de Arriva-locatie in bruikleen gegeven.

In de financiële paragraaf is opgenomen welk effect het aangaan van dit investeringskrediet heeft op de begroting. Na besluitvorming ten aanzien van de grondverwerving worden de effecten van het investeringskrediet (rentelasten) verwerkt in de actualisatie van de begroting 2026. Middels de reguliere P&C cyclus worden het bestuur en de gemeenteraden meegenomen. Op grond vindt geen afschrijving plaats waardoor de kapitaalslasten voor dit onderdeel alleen bestaat uit de rentelast van het investeringskrediet.

Ad 3 1. Het krediet voor de grondverwerking is verwerkt in de exploitatielasten

De gemeenten zijn middels een collegebrief op 19 april 2024 geïnformeerd over de exploitatielasten als gevolg van de herhuisvesting Sontweg. In de brief is uitgegaan van een stijging van de exploitatielast in juli 2027, omdat verwacht werd dat de grond na de ontwerpfase zou worden aangekocht. De gemeente Groningen biedt de grond aan tegen 5,4 miljoen, waarbij de grondprijs vast staat tot 1 juli 2026. Wanneer de overdracht later plaatsvindt, dan hanteert de gemeente Groningen een indexatie op de grondprijs. De exploitatielasten bij een geïndexeerde grondprijs zijn op de langere termijn (vanaf 2029) hoger dan overdracht van de grond per 1 juli 2026.

Om een stijging van exploitatielasten als gevolg van de grondverwerving te voorkomen, wordt de grond overgedragen op 1 juli 2026 onder ontbindende voorwaarden.

In de financiële paragraaf zijn de exploitatielasten behorende bij de grondverwerving per 1 juli 2026 nader toegelicht.

Ad 4 1. Mandaat en volmacht voor afwikkeling van besluitvorming

Het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten passend binnen begroting, is gemandateerd aan de algemeen directeur VRG. Het mandaat aan de directeur van de VRG gaat tot een waarde van 2,5 miljoen. Vanwege het feit dat de huisvesting Sontweg nog niet in de begroting is verwerkt (met uitzondering van het voorbereidingskrediet) en het feit dat de investering boven de grens van 2,5 miljoen uitkomt, wordt het AB gevraagd de directeur te mandateren en te machtigen tot het aangaan en ondertekenen van de overeenkomsten. Middels dit besluit kan de algemeen directeur de VRG rechtsgeldig vertegenwoordigen in de verwerving van de percelen voor de beoogde ontwikkeling.

Het college van B&W van de gemeente Groningen heeft op 24 januari ingestemd met het aangaan van de koopovereenkomst.

Ad 5 1. Actualisatie van de stichtingskostenraming

De stichtingskostenraming van 13 juli 2023 is exclusief prijsstijgingen. De raming is geactualiseerd conform de hygiëneregels prijspeil 1 januari 2025. In de financiële paragraaf is de geactualiseerde stichtingskostenraming opgenomen.

Ad 6 Reactie gemeente Groningen op het verzoek inzake de bruidsschat

Het Algemeen Bestuur heeft gevraagd of de gemeente Groningen bereid is een bruidsschat te betalen aan de VRG vanwege het verlaten van de locatie aan de Sontweg. De gemeente Groningen heeft dit verzoek schriftelijk beantwoord (bijlage 4).

Ad 7 Samenwerkingsovereenkomst en huurovereenkomst met de GGD

De GGD gaat zich samen met de VRG huisvesten aan de Bornholmstraat. De VRG wordt eigenaar van het gebouw en de GGD zal een gedeelte van het gebouw huren. De VRG treedt op als bouwheer voor de realisatie van het bouwwerk. Omdat in het ontwerp rekening wordt gehouden met de ruimte voor de GGD, hebben partijen samenwerkingsafspraken opgesteld voor de fase van ontwerp en realisatie van het bouwwerk. Deze samenwerkingsovereenkomst gaat na realisatie van het gebouw over in een huurovereenkomst voor de duur van minimaal 20 jaren. Het AB wordt gevraagd de directeur VRG te mandateren en te machtigen tot het aangaan en ondertekenen van de overeenkomsten.

Kanttekeningen en risico's

1. Overdracht van de grond per 1 juli 2026

Op 1 juli 2026 wordt de grond overgedragen aan de VRG. De aanbesteding voor de aannemer moet dan nog plaatsvinden. Het risico bestaat dat de VRG eigenaar wordt van de grond, maar later blijkt dat de ontwikkeling niet binnen budget gerealiseerd kan worden. Om te voorkomen dat de VRG eigenaar is van een stuk grond waar zij niets aan heeft, zijn in artikel 6 van de koopovereenkomst ontbindende bepalingen opgenomen (ten aanzien van het projectbudget, het sluiten van de aannemingsovereenkomst voor de realisatie van de ontwikkeling en het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van de ontwikkeling).

2. De VRG krijgt een deel van de Arriva-locatie in bruikleen.

Een bruikleenovereenkomst kan in beginsel worden opgezegd waardoor de VRG het risico loopt de beschikking over een deel van de Arriva-locatie te verliezen. Als beheersmaatregel is daarom in de bruikleenovereenkomst opgenomen dat de gemeente Groningen de overeenkomst niet kan opzeggen zolang het naastgelegen perceel (dat eigendom wordt van de VRG) gebruikt wordt voor een maatschappelijke bestemming (brandweer en GGD).

Financiële paragraaf

De gemeente Groningen heeft in het aanbod opgenomen de grondprijs van € 5,4 miljoen vast te leggen tot 1 juli 2026. Indien overdracht later plaatsvindt, dan wordt een indexatie toegepast op deze grondprijs. In de uitgangspunten die op 13 juli 2023 zijn besproken in het AB, is uitgegaan van grondverwerving op 1 juli 2027. In de collegebrief van 19 april 2024 zijn de exploitatielasten als gevolg van de grondverwerving gedeeld. Met het voorliggende besluit wordt een voorschot op de stichtingskosten genomen. Door overdracht van de grond in juli 2026, is sprake van een extra uitzetting van € 81.385 ten opzichte van de gedeelde uitzetting, zoals ook verwoord in de collegebrief van 19 april 2024. Dit geldt ook voor 2027, omdat in de brief is uitgegaan van een rentelast vanaf 1 juli 2027. Vanaf 2028 is de uitzetting ongewijzigd ten opzichte van de aan de gemeente gedeelde uitzetting met de gemeenten in de genoemde brief.

	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
Uitzetting collegebrief 19 april 2024	-	€ 142.815	€ 1.004.764	€ 1.844.974
Verschil uitzetting als gevolg van grondverwerving 2026	-	€ 81.835	€ 81.835	
Totale uitzetting huisvestingsopgave Sontweg	-	€ 224.650	€ 1.086.599	€ 1.844.974

Exploitatielasten als gevolg van de grondverwerving

Wanneer de grond later wordt overgedragen, dan wordt per 1 juli 2026 een indexatie op de grondprijs toegepast. Zou de grond worden overgedragen na het verkrijgen van de omgevingsvergunning en het sluiten van de aannemingsovereenkomst (planning juli 2028), dan stijgt de koopsom van de grond van €5,4 miljoen naar

€5.728.860,- en neemt de rentelast vanaf 2029 elk jaar €9.913 toe ten opzichte van de gedeelde uitzetting in de brief van 19 april 2024. Dit leidt op de lange termijn tot hogere kosten voor de VRG. Om deze reden wordt voorgesteld de grond over te dragen per 1 juli 2026 onder ontbindende voorwaarden.

Geactualiseerde projectraming

De stichtingskostenraming van juli 2023 is geactualiseerd conform de hygiëneregels. Voor de begroting 2028 worden de stichtingskosten op nieuw tegen het licht gehouden.

RAMING INCLUSIEF PRIJSSTIJGING 2 JAREN				
Op basis van concept PvE	Arrivalocatie	Winschoterweg		TOTAAL
m2 BVO	10566	4286		14852
Bouwkosten	€ 34.086.645	€ 19.861.738		€ 53.948.383
€ / m2 BVO	€ 3.041	€ 4.368		
Losse inrichting	€ 941.650	€ 140.115		€ 1.081.765
Bijkomende kosten	€ 10.456.115	€ 5.822.060		€ 16.278.175
Investering excl. Grond	€ 45.484.409	€ 25.823.913		€ 71.308.322
Grondkosten	€ 2.776.950	€ 2.648.690		€ 5.425.640
Stichtingskosten excl. prijsstijgingen	€ 48.261.359	€ 28.472.603		€ 76.733.962
€ / m2 BVO	€ 4.568	€ 6.643		€ 5.167
PRIJSSTIJGING	€ 3.640.996	€ 1.812.382		€ 5.488.818

Raming op basis van PvE 2022 inclusief:

Prijsstijging van 1-1-2023 naar 1-1-2024 103%

Prijsstijging van 1-1-2024 naar 1-1-2025 103%

Vervolg

Na akkoord van het AB worden de overeenkomsten rechtsgeldig ondertekend en start de inschrijvingsfase voor het ontwerpteam, gevolgd door de ontwerpfase. De planning (zie ook bijlage 6) ziet er globaal als volgt uit:

2025:	Selectie- en aanbesteding architect/ ontwerpteam
2026:	Ontwerpfase
2027:	Contractteringsfase (omgevingsvergunning, technisch ontwerp en bestek)
2027/2028:	Aanbestedingsfase
2028:	Start bouwfase

Afstemming/consequenties

	Afgestemd	Consequenties
Juridisch	☒	Juridische risico's zijn gedekt door de genomen beheersmaatregelen.

Financieel ☒

Financiële consequenties zijn verwerkt in het voorstel.

Personeel ☐

IM/ICT ☐

Communicatie ☐

Wordt afgestemd in projectgroep en ambtelijke en bestuurlijke stuurgroepen.

Inkoop ☒

Overig ☐