

Agendapunt: 04.

Onderwerp:	Herhuisvesting Sontweg
Datum:	4 december 2025
Portefeuillehouder:	Dhr. A. van der Tuuk
Sector:	Bedrijfsvoering
Bijlage(n):	1. Financiële bijlage herhuisvesting Sontweg 2. Notitie mondiale risico's vastgoedmarkt en impact voor projecten 3. Planning herhuisvesting Sontweg 4. Conceptbrief aan raden deelnemende gemeenten gelegenheid tot zienswijze herhuisvesting Sontweg
Ter besluitvorming/ter bespreking/ter informatie:	Ter besluitvorming

Gevraagd besluit

Het Algemeen Bestuur wordt gevraagd:

In te stemmen met de realisatie van de herhuisvesting Sontweg, daarbij uit te gaan van:

- een resterend investeringsbedrag ter hoogte van €86,8 miljoen;
- de daarmee gepaard gaande exploitatielasten;
- en de prognose van de investering voor gebouwspecifieke inrichting.

En dit ter zienswijze voor te leggen aan de deelnemende raden middels bijgaande brief.

Toelichting voorstel

Inleiding

Veiligheid is kernwaarde, maar helaas geen vanzelfsprekendheid. De wereld om ons heen verandert snel en ingrijpend. We worden geconfronteerd met geopolitieke spanningen, met maatschappelijke onrust, met de gevolgen van klimaat en energie, en met nieuwe risico's waar we ons op moeten voorbereiden. In Groningen weten we als geen ander hoe dichtbij kwetsbaarheid kan komen. Juist daarom is een sterke veiligheidsregio nu en in de toekomst nodig. Het strategisch huisvestingsplan biedt houvast in de te maken keuzes en strategische koers op huisvestingsgebied om klaar te zijn voor de toekomst.

Met het in 2023 vastgestelde strategisch huisvestingsplan voor 38 uitrukkazernes en het Programma van Eisen voor de herhuisvesting Sontweg hebben we een helder kompas in handen: een toekomstgerichte vastgoedportefeuille die ons in staat stelt te doen wat van ons verwacht mag worden: onze samenleving beschermen en ondersteunen, in goede tijden en in crisismomenten. Derhalve ligt nu deze notitie voor.

Om deze koers kracht bij te zetten is dit het moment voor onze organisatie om de volgende stappen te zetten richting de realisatie van de herhuisvesting Sontweg. Het huis voor onze beroepsbrandweer, de ondersteunende diensten zoals het logistiek centrum voor de gehele brandweer in onze regio, Crisisbeheersing inclusief de crisisruimten en de kantoorfunctie voor de dagdienstmedewerkers (waaronder bedrijfsvoering en informatiegestuurd veiligheid). Daarbij zal ook de GGD als huurder in het nieuwe gebouw komen inwonen. Hiertoe hebben beide besturen (VRG en GGD) in 2025 besloten.

De daadwerkelijke investering en de gevolgen voor de exploitatielasten voor de gemeenten zullen in de P&C stukken worden verwerkt en deze stukken volgen het reguliere besluitvormingsproces. Gezien de impact van deze investering op de bijdrage van de gemeenten en gelet op de actieve informatieplicht vindt VRG het van belang om in deze fase volledig transparant te zijn over de kosten van de herhuisvesting Sontweg en gezamenlijk uit te spreken dat we voor deze opgave staan.

(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 [(eigendom, tenzij...) 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 de locaties Winschoterweg en de Bornholmstraat verder uit te werken. In het haalbaarheidsonderzoek staat beschreven dat gezien de locatie hier meerwaarde gecreëerd kan worden door daar een gebouw voor crisis, veiligheid en gezondheidszorg van te maken. Deze synergie wordt in ieder geval bereikt met het toevoegen van de GGD. Het AB heeft besloten akkoord te gaan met het verder onderzoeken van de gezamenlijke huisvesting met in ieder geval de GGD en waar mogelijk andere partners die het concept van een "veiligheidsgebouw" verder kunnen versterken.
- 13 juli 2023: het AB heeft de uitgangspunten voor de herhuisvesting besproken en de programma's van eisen met kennisname van de stichtingskostenraming voor beide locaties vastgesteld. Daarbij heeft het AB een voorbereidingskrediet van 15% vastgesteld waarvan 50% is vrijgegeven en het AB 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.
- 11 juli 2025: Het AB heeft ingestemd met de grondverwerking van de Bornholmstraat en de Winschoterweg gemeente Groningen onder ontbindende voorwaarde van schriftelijke instemming van het Algemeen Bestuur voor de realisatie van het bouwwerk (projectbudget en aannemingsovereenkomst), het aangaan van een investeringskrediet ten behoeve van deze grondverwerking en de verwerking van dit besluit in de geactualiseerde begroting 2026. Tevens heeft het bestuur besloten de algemeen directeur VRG te machtigen en te mandateren de samenwerkingsovereenkomst met de GGD (inclusief huurovereenkomst ingaande op het moment van ingebruikname van het gebouw) aan te gaan en te ondertekenen. Het bestuur van de GGD heeft eveneens ingestemd met het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst.

Onderbouwing

1. Tijd voor de volgende stap

Met de besluitvorming door het Algemeen Bestuur op 11 juli 2025 over de grondverwerking Bornholmstraat en Winschoterweg te Groningen en het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst (inclusief huurovereenkomst vanaf het moment van ingebruikname van het gebouw) met de GGD, zijn belangrijke voorwaarden ingevuld. We komen nu in de fase van het ontwerptraject en vinden het van belang om in deze fase volledig transparant te zijn over de resterende kosten voor de herhuisvesting Sontweg en met deze kennis in te stemmen met de realisatie van de herhuisvesting Sontweg. Met dit besluit wordt de voortgang van het project gewaarborgd en maakt de VRG inzichtelijk wat de begrotingseffecten van dit besluit zullen zijn in de aankomende jaren.

2. Resterend investeringsbedrag

Op 13 juli 2023 is door het Algemeen Bestuur besloten € 5,4 miljoen vrij te geven als voorbereidingskrediet voor de herhuisvesting Sontweg. In het eerste half jaar van 2025 is een akkoord met de gemeente Groningen bereikt tot de aankoop van de gronden aan de Bornholmstraat en de Winschoterweg tegen een koopsom van € 5,4 miljoen. Op 11 juli 2025 heeft het Algemeen Bestuur ingestemd met de verwerving van deze gronden onder voorbehoud

van instemming met het budget. In de actualisatie van de begroting 2026 wordt dit budget verwerkt. Deze actualisatie volgt de reguliere besluitvormingsroute. In bijlage 1 is de totale investeringsraming nader toegelicht. Rekening houdend met dit bedrag en eerdere besluitvorming bedraagt het resterende investeringsbedrag €86,8 miljoen.

3. Financiële ontwikkelingen huisvesting

In de financiële notitie van het Dagelijks Bestuur is het Algemeen Bestuur geïnformeerd over de toekomstige ontwikkelingen met financiële impact. In deze notitie zijn onder andere de ontwikkelingen inzake het strategisch huisvestingsplan en de herhuisvesting Sontweg toegelicht. Het Algemeen Bestuur heeft op 7 mei 2025 de inhoud van de financiële notitie onderschreven en besloten de gemeenten schriftelijk te informeren over de toekomstige financiële ontwikkelingen van de VRG waarbij de financiële notitie van het Dagelijks Bestuur is meegestuurd.

A. Strategisch huisvestingsplan

In de financiële notitie is gewezen op de uitzetting die volgt voor de vernieuwingsopgave van de kazernes. Een jaarlijkse investering van €1,3 miljoen is gedurende de komende tien jaren (tot 2033) nodig om de huidige vernieuwingsopgave van de kazernes (uitgezonderd Sontweg) te realiseren. Het is belangrijk om te herhalen dat deze vernieuwingsopgave na 2033 niet ophoudt. Naast de onvermijdelijke indexering blijven de exploitatielasten naar verwachting stijgen, mede door de voortzetting van deze noodzakelijke vernieuwingen. Omdat de getallen op langere termijn onzeker zijn, is de aanpak gebaseerd op blokken van tien jaren, waarin telkens tien kazernes worden vernieuwd. Dit betekent dat na de eerste tien jaren een volgende cyclus start, waarin wederom tien kazernes worden vernieuwd. Dit zal in 2033 gepaard gaan met een extra uitzetting van nogmaals €1,3 miljoen per jaar (€1,7 miljoen inclusief indexatie). Dit patroon herhaalt zich totdat alle 38 kazernes zijn vernieuwd.

B. Herhuisvesting Sontweg

Ten aanzien van de herhuisvesting Sontweg is toegelicht dat naar verwachting de komende jaren de exploitatielasten zullen stijgen naar €2,- miljoen. Hierbij was nog geen rekening gehouden met de indexatie van de investering tot 1-1-2031, de hogere rentelasten ten aanzien van de investering en de gebouwspecifieke inrichting. Er is gesproken met een treasurer over de rekenrente op dit moment. Daaruit is gebleken dat 3,5% momenteel een realistische rekenrente is. In de berekening van de exploitatielasten is derhalve gerekend met een rekenrente voor de financiering van 3,5 %. Voor zowel de exploitatielasten (anders dan de rentelast van de lening) als de investeringskosten is rekening gehouden met een indexering van 3% per jaar (afgerond indexcijfer materiële lasten conform actualisatie van de begroting 2025). Dit is een aanname en kan wijzigen in de toekomst. Afwijkingen in de rekenrente of indexaties kunnen leiden tot een afwijking van de prognose voor de exploitatielasten. De geraamde exploitatielasten zijn opgenomen in bijlage 1 en bedragen afgerond € 2,7 miljoen exclusief gebouwspecifieke inrichting.

4. Gebouwspecifieke inrichting

In de investeringsraming is rekening gehouden met een stelpost voor kantoorplekinrichting en de inrichting van verblijfruimten op basis van kengetallen. De gebouwspecifieke inrichting is tot op heden niet meegenomen in de raming. Dit betreft onder andere specifieke inrichting van de crisissruimten, inrichting oefenlocatie (leslokalen e.d.), de inrichting voor de PPMO-baan, audiovisuele middelen, studio-inrichting, keukeninrichting, installatie ten behoeve van de rooktoren, werkplaatsinrichting, duikbassin installatie, beveiliging en losse inventaris. Vanuit het oogpunt van transparantie over de totale investering voor de herhuisvesting van de Sontweg, zijn deze kosten geraamd op €7,- miljoen. Dit komt neer op circa 8% van het totale investeringsbedrag. Daarnaast zal sprake zijn van organisatiekosten als gevolg van het werken op twee locaties. Deze kosten zijn op dit moment nog niet te concretiseren en zijn opgenomen als p.m. post, wel is duidelijk dat dit zal leiden tot een verhoging van de exploitatiekosten.

5. Huur huidige pand niet representatief

Het huidige pand aan de Sontweg wordt gehuurd van de gemeente Groningen conform de door het Algemeen Bestuur vastgestelde uitgangspunten huisvesting (huurprijs gebaseerd op boekwaarde, vanwege de verouderde staat van het pand). Dit betekent dat wij sinds het ontstaan van de VRG het pand tegen een lage prijs konden huren, waardoor de huidige exploitatielasten niet representatief zijn voor de toekomstige exploitatielasten. Ook wanneer er geen sprake zou zijn van herhuisvesting, zal een forse investering gedaan moeten worden om het

huidige pand in een staat te krijgen die voldoet aan de huidige arbo-eisen en geldende wet- en regelgeving. Daarnaast speelt de ontwikkeling van de Stadshavens door de gemeente Groningen waardoor huisvesting op de huidige locatie niet langer mogelijk is.

6. Zienswijzetraject

In artikel 14 van de Gemeenschappelijke Regeling Veiligheidsregio Groningen is bepaald dat voor besluiten die direct de belangen raken die aan raden zijn toevertrouwd, het Algemeen Bestuur de raden in de gelegenheid stelt vooraf een zienswijze in te dienen. Het Algemeen Bestuur wordt gevraagd in te stemmen met de realisatie van de herhuisvesting Sontweg uitgaande van een resterend investeringsbedrag ter hoogte van €86,8 miljoen, de daarmee gepaard gaande exploitatielasten en de prognose van de investering voor gebouwspecifieke inrichting op dit moment en dit ter zienswijze voor te leggen aan de deelnemende raden middels bijgaande brief. De dekking van de investeringskosten valt buiten de meerjarenbegroting vanwege het feit dat de herhuisvesting in 2031 in exploitatie wordt genomen. Duidelijk is echter dat de herhuisvesting zal leiden tot een stijging van de exploitatielasten. VRG acht het van belang de deelnemende gemeenteraden hier tijdig in te betrekken omdat de realisatie van de herhuisvesting Sontweg invloed zal hebben op de financiën van de gemeenten. De raden van de deelnemende gemeenten worden verzocht voor 3 maart 2025 hun zienswijze op de realisatie herhuisvesting Sontweg kenbaar te maken via info@vrgroningen.nl. VRG hanteert hiermee de wettelijk termijn van 12 weken plus 3 extra dagen conform de geest van de Algemene termijnenwet (i.v.m. beide kerstdagen en nieuwjaarsdag).

Kanttekeningen/risico's

1. Autonome ontwikkelingen

Een gebouwontwikkeling is nooit zonder risico's, al kan er veel gedaan worden om risico's te minimaliseren of te vermijden op project niveau. Er zijn echter omgevingsrisico's die effect kunnen hebben op het project. Voorbeelden van deze autonome ontwikkelingen zijn de rente op de lening ten behoeve van de investering, economische krimp/groei, inflatie en energiekosten met effect op de bouwkosten, demografische ontwikkelingen, overheidsbeleid en wijzigingen in wet- en regelgeving. Deze risico's worden nader toegelicht in bijlage 2.

2. Ramingen op basis van de Programma's van Eisen

Het Programma van Eisen en de totale planning (bijlage 3) zijn kaderstellend voor de investeringsraming. Afwijkingen hiervan kunnen leiden tot afwijking van de verwachte kosten. De gebouwspecifieke inrichting is tot op heden niet opgenomen in de totale raming (zie punt 4 onder onderbouwing voor uitwerking van de gebouwspecifieke inrichting) omdat gaande het ontwerptraject nog bepaalde keuzes gemaakt dienen te worden die van invloed kunnen zijn op deze gebouwspecifieke inrichting en de daarbij behorende kosten. Ook ontwikkelingen op het gebied van ICT, de stap naar informatie gestuurde veiligheid en de doorontwikkeling van de crisisbeheersing kunnen van invloed zijn op deze inrichting en zijn in deze fase van het traject moeilijk exact op geld te waarderen. Om toch een transparant beeld te kunnen geven van de totale kosten voor de herhuisvesting, zijn deze kosten geraamd met het prijspeil 1-1-2025 en 3% indexatie per jaar tot 1-1-2031 op €7,- miljoen. Tijdens de planvormingsfase zullen de kosten verder worden uitgewerkt waardoor we steeds nauwkeuriger inzicht krijgen in de daadwerkelijke financiële omvang van de gebouwspecifieke inrichting. Daarnaast zal in deze fase meer inzicht ontstaan op de organisatiekosten als gevolg van de herhuisvesting. In de reguliere P&C stukken zal hier over worden gerapporteerd en deze stukken volgen het reguliere besluitvormingsproces. De risico's worden blijvend gemonitord. Bij afwijkingen zal hierover tijdig worden gerapporteerd.

Financiële paragraaf

Investeringsbedrag en exploitatielasten

De financiële aspecten zijn opgenomen in de financiële bijlage herhuisvesting Sontweg (bijlage 1). Dit geldt voor zowel de investeringskosten, als voor de exploitatielasten. Daarbij is een vertaling gemaakt naar kosten per gemeente volgens de afgesproken verdeling.

Het krediet voor de grondverwerving en de verwerking van de rentelast als gevolg van dit krediet worden meegenomen in de actualisatie van de begroting 2026. In de P&C stukken 2027-2030 worden de investeringen

en lasten opgenomen en vanaf 2031 worden de exploitatielasten opgenomen in de begroting. Deze stukken volgen het reguliere besluitvormingsproces.

Bij het vaststellen van de jaarrekening 2024 is besloten een bedrag van € 3,77 miljoen geoormerkt toe te voegen aan de algemene reserve. Deze incidentele middelen kunnen herbestemd worden ten behoeve van de herhuisvesting Sontweg. Hierbij is wel van belang te beseffen dat dit invloed heeft op het weerstandsvermogen van de VRG en daarbij het afdekken van andere mogelijke toekomstige risico's. Bij de jaarrekening 2025 moet dit in het geheel van het jaarresultaat worden gezien en zal het Algemeen Bestuur gevraagd worden een besluit te nemen als herbestemming van middelen aan de orde is.

Vervolgtraject

Na besluitvorming in het AB over de doorgeleiding van de brief naar de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten om hun zienswijze over de realisatie herhuisvesting Sontweg voor 3 maart 2026 kenbaar te maken, zal bijgaande brief worden verzonden.

Na het zienswijzetractaat komt het voorstel terug in het AB van 26 maart 2026.

Afstemming/consequenties

	Afgestemd	Consequenties
Juridisch	☒	Beslispunt en proces zienswijze conform juridisch kader. Zie onderbouwing punt 6.
Financieel	☒	De exploitatielasten ten gevolge van het investeringsbedrag vallen buiten het huidige kader van de begrotingscyclus (2027-2030). Hierdoor kan deze consequentie nog niet opgenomen worden in de meerjarige begroting. In de financiële bijlage is inzicht gegeven in de effecten op de exploitatielasten na 2031. <u>De overige consequenties zijn ook verwerkt in de financiële bijlage.</u>
Personeel	☐	
IM/ICT	☐	
Communicatie	☒	Heeft een bijdrage geleverd in de toelichting van dit voorstel
Inkoop	☐	
Overig	☒	Facilitaire zaken is aangehaakt. GGD is geïnformeerd over voorliggend proces. De colleges van de deelnemende gemeenten zijn op 6 november 2025 geïnformeerd over de ontwikkelingen herhuisvesting Sontweg. De gemeenschappelijke adviescommissie is meegenomen in het overleg van 18 november 2025. De raadsleden van de deelnemende gemeenten zijn in de gelegenheid gesteld deel te nemen aan een informatiebijeenkomst op 25 november 2025 over de ontwikkelingen herhuisvesting Sontweg.