

## Raadsvoorstel

Onderwerp Vaststellen grondexploitatie NELF-terrein

Telnr. 14 050 Bijlagen 2

Registratienummer Zaak 255129-2024

Classificatie  Openbaar  Geheim  Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Nijenhuis

Langetermijn agenda (LTA) Raad LTA ja:  Maand Jaar  
LTA nee:  Niet op LTA



### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de grondexploitatie NELF-terrein vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 4,81 mln. (eindewaarde 31-12-2027);
- II. de kosten te dekken uit de opbrengsten van grondverkoop € 2,09 mln.;
- III. het verwachte resultaat van de grondexploitatie vast te stellen op € 2,72 mln. nadelig op eindewaarde en € 2,51 mln. nadelig op startwaarde (1-1-2024);
- IV. een verliesvoorziening te treffen voor het tekort op startwaarde van € 2,51 mln. Voor de grondverwerving van het NELF-terrein is reeds een verliesvoorziening getroffen van € 1,06 mln;
- V. de verliesvoorziening van € 2,51 mln. te dekken vanuit de vrijval van de bestaande verliesvoorziening van € 1,06 mln en het restant van € 1,45 mln. te dekken uit de reserve grondzaken;
- VI. voor de periode t/m 2026 een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen met een bedrag van € 3,63 mln. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 4,02 mln. van de totaal begrote kosten van € 4,81 mln.;
- VII. de gemeentebegroting 2024 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

### Samenvatting

Het NELF-terrein, in het noorden van de Grunobuurt-noord, is eigendom van de gemeente en vormt het laatste ontwikkelveld in deze gebiedsontwikkeling. Gezien de voortgang in de Grunobuurt-noord en de blijvende woningbehoefte, heeft de gemeente de ontwikkeling van dit terrein opgepakt. Samen met aannemer Trebbe en Nijestee worden de haalbaarheid van woningbouw en parkeermogelijkheden onderzocht. Bij de ontwikkeling moeten de grondexploitatie en financiering worden vastgesteld. De impact van de Lelylijn op dit terrein is nog onduidelijk. Het geplande westelijke woonblok (1A) blijft gehandhaafd en geldt als gegeven voor de Lelylijn. De ontwikkeling van de oostelijke woontoren (blok 9) vervalt, waardoor daar ruimte ontstaat voor de Lelylijn. Woonblok 2 wordt afgerond met enkele woningen in blok 2B binnen de eigendomsgrens van het NELF-terrein.



*Figuur 1: NELF-locatie met de blokken ten noorden van de Grunobuurt-noord (Stedenbouwkundig plan 2006)*

## **Vervolg voorgesteld raadsbesluit**

### **Aanleiding en doel**

Grunobuurt-noord wordt begrensd door het Noord-Willemskanaal, Parkweg, Paterswoldseweg en de busbaan Peizerbaan. Het noordelijke deel, het NELF-terrein, is van de gemeente en ligt al jaren grotendeels braak. In 2006 is voor Grunobuurt-noord een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Het NELF-terrein is onderdeel van de stedenbouwkundige verkaveling, maar zonder nadere uitwerking. Destijds is er voor gekozen dit gebied vanwege veel onzekerheden volledig uit het bestemmingsplan en de ontwikkeling door Nijestee te houden. Wel zijn de contouren van de bouwblokken en inrichting openbaar gebied in het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en DO openbare ruimte opgenomen. In een realiseringsovereenkomst met Nijestee (2006) over de Grunobuurt is het NELF-terrein niet meegenomen.

Met de brief aan uw raad van 12 december 2018 informeerde het college over de bouw van de onderdoorgang in de Paterswoldseweg en de voortgang van de ontwikkeling van het NELF-terrein als afronding van de Grunobuurt. Destijds was al duidelijk dat vanwege de noodzakelijke sanering van het terrein en het ontbreken van een woonbestemming op dit plandeel, de voorbereiding een apart traject zou vormen van de rest van de Grunobuurt. De voorbereiding van de ontwikkeling van het NELF-terrein is inmiddels gestart.

De aanleiding om de ontwikkeling van het NELF-terrein nu ter hand te nemen komt voort uit de voortgaande bouwontwikkeling van de Grunobuurt-noord die is gevorderd tot aan het NELF-terrein. Om de Grunobuurt-noord als één integrale wijk te ontwikkelen en af te ronden, is het wenselijk hier op aan te sluiten met woningbouw, parkeren en openbare ruimte. Met Nijestee bereiden wij inmiddels een koopovereenkomst voor een deel van het perceel voor.

#### **2.1. Aanbesteding**

Het NELF-terrein is van de gemeente. Aan de Paterswoldseweg en Hoornsediëp staan particuliere woningen. Ook staat aan de Paterswoldseweg een loods: het laatste restant van de voormalige NELF-fabriek. Met het team Vastgoedontwikkeling is bekeken of deze bestaande woningen en loods aangekocht konden worden. Dat zou de ontwikkelingsmogelijkheden vergroten. Het versnipperd eigendom van deze particuliere woningen zou echter zorgen voor ongewenste risico's voor de financiële haalbaarheid en planning van het project. Daarom is er voor gekozen om het particuliere bezit buiten de exploitatie van het NELF-terrein te laten.

De gemeente wil deze ontwikkeling nu snel oppakken met de partijen waarmee al langere tijd bij de ontwikkeling en bouw van de Grunobuurt-noord wordt samengewerkt. Het commerciële deel van de ontwikkeling wordt daarom opgedragen aan de ontwikkelende aannemer Trebbe.

Tenderen passen wij weliswaar steeds vaker toe en heeft een aantal voordelen. Een tender is echter ook een tijdrovend en complex proces. Zoals aangegeven wil de gemeente deze ontwikkeling nu snel oppakken met de partijen waarmee al langere tijd bij de ontwikkeling en bouw van de Grunobuurt-noord wordt samengewerkt.

Trebbe is in diverse ontwikkelingen in de gemeente een betrouwbare partij gebleken en heeft in de Grunobuurt-noord met Nijestee (en de Zwarte Hond) een aantal projecten (Tractie, Lampisterie) gerealiseerd. Met Trebbe verkennen wij of er op basis van randvoorwaarden een haalbaar plan gemaakt kan worden. In het kader van het Didam arrest heeft publicatie van deze ontwikkeling plaatsgevonden. De grondaanbieding zal ook aan de hand van haalbaarheidsanalyses residueel worden bepaald en getoetst aan het gemeentelijk beleid. Met betrokken partners zijn wij al gedurende een jaar bezig met de verkenning.

De belangstelling van Nijestee voor het NELF-terrein ligt voor de hand, gelet op de betrokkenheid van deze corporatie in de Grunobuurt. Het gedifferentieerde programma (met naast ruimte voor een substantieel aandeel sociale huur ook een commercieel deel) maakt dat Nijestee de ontwikkeling van de hele locatie niet alleen kan oppakken.

## 2.2. Programma

In aansluiting op de gemengde woonwijk van de Grunobuurt is het beoogde programma voor het NELF-terrein hoofdzakelijk woningen voor kleinere huishoudens voor doelgroepen die zijn georiënteerd op de stad. Hierbij passen beneden-bovenwoningen en appartementen in de vrije sector en koop.

In totaal worden twee bouwvelden uitgegeven binnen het plangebied, bestaande uit:

- Blok 1a: circa 60 sociale wooneenheden en 21 middenhuur woningen;
- Blok 2b: 6 grondgebonden wooneenheden in het duurdere segment;

Voor een uitgebreidere toelichting op het vastgoedprogramma verwijzen wij naar de grondexploitatie en de daarbijbehorende uitgangspuntennotitie.

## **Kader**

---

Het college heeft de bijlage 1 (Uitgangspuntennotitie GREX NELF) en bijlage 2 (Grondexploitatie NELF) op grond van artikel 87 Gemeentewet geheim verklaard en deze wordt op grond van artikel 88 lid 2 Gemeentewet juncto art. 5.1 lid 2 Woo onder oplegging van geheimhouding aan de raad verstrekt.

We doen dit omdat er in de grondexploitatie bedrijfseconomische gegevens zijn opgenomen die niet met marktpartijen gedeeld kunnen worden. Dit zou de financiële positie van de gemeente kunnen schaden dan wel nadelig kunnen beïnvloeden.

Deze geheimhouding is nodig zo lang als de grondexploitatie loopt en kan worden opgeheven als de grondexploitatie wordt slot-gecalculeerd. Dit is naar verwachting in 2028.

## **Argumenten en afwegingen**

---

### *Goede ruimtelijke ordening*

Gemeente, Nijestee en Trebbe werken al vele jaren aan de herontwikkeling van de Grunobuurt-noord. De afronding van deze ontwikkeling vindt plaats op het terrein van de voormalige NELF-fabriek. Dit is eigendom van de gemeente. In het kader van een goede ruimtelijke ordening ligt het voor de hand dat het NELF-terrein zo wordt ontwikkeld dat een logische ruimtelijke, bouwkundige en verkeerskundige afronding van de Grunobuurt-noord ontstaat.

### *Aaneengesloten bouwactiviteiten*

Met het vaststellen van de grex ontstaat budget voor het saneren van restanten verontreiniging en het bouwrijp maken. Door hier direct na het raadsbesluit mee te starten, kan de bouwstroom doorlopen.

### *Lelylijn blijft mogelijk*

Naar verwachting heeft de toekomstige Lelylijn een deel van het NELF-terrein nodig. De voorliggende grondexploitatie is aangepast aan de oppervlakte die de aanleg van de Lelylijn vraagt. Mocht in de toekomst blijken dat de Lelylijn niet doorgaat of minder ruimte beslaat, dan ontstaan nieuwe kansen voor het ontwikkelen van het resterende stukje grondoppervlak dat nu nog buiten het exploitatiegebied. Met de brief aan uw raad van 12 december 2018 informeerde het college over de bouw van de onderdoorgang in de Paterswoldseweg en de voortgang van de ontwikkeling van het NELF-terrein als afronding van de Grunobuurt. Destijds was al duidelijk dat vanwege de noodzakelijke sanering van het

terrein en het ontbreken van een woonbestemming op dit plandeel, de voorbereiding een apart traject zou vormen van de rest van de Grunobuurt. De voorbereiding van de ontwikkeling van het NELF-terrein is inmiddels gestart.

**Maatschappelijk draagvlak en participatie**

Over de ontwikkeling van het NELF-terrein hebben Nijestee en de gemeente informatiebijeenkomsten gehouden. In het informatiecentrum in de Grunobuurt-noord is informatie te krijgen over de voorgenomen ontwikkelingen. Op 27 juni van dit jaar heeft Nijestee een informatiebijeenkomst voor de directe burens georganiseerd.

Voor de diverse deelplannen vragen Nijestee en Trebbe een omgevingsvergunning aan. Bij de aanvraag moeten zij aantonen op welke wijze participatie heeft plaats gevonden.

**Financiële consequenties**

De grondexploitatie is opgesteld op basis van de bouwenveloppen zoals die zijn ingetekend op de exploitatiekaart en de gebruikelijke uitgangspunten en parameters voor de gemeentelijke grondexploitaties. Het financiële resultaat is onderbouwd in de bijgevoegde grondexploitatieberekening en uitgangspuntennotitie. De onderstaande tabel geeft het resultaat van de grondexploitatie op hoofdlijnen weer.

Verwachte kosten incl. kostenstijgingen en rente € 4,81 mln.  
 Verwachte opbrengsten € 2,09 mln.  
 Resultaat op eindwaarde per 31-12-2027 € 2,72 mln. nadelig  
 Verwachte contante waarde per 1-1-2024 € 2,51 mln. nadelig

De verwachte opbrengst van blok 1A is gebaseerd op een reeds voorbereide koopovereenkomst met Nijestee. Voor blok 2B is een residuele grondwaardebepaling opgesteld om de potentiële opbrengst zo goed mogelijk in te schatten. Hogere grondopbrengsten leiden tot verbetering van het resultaat, hetgeen zal worden verwerkt met de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties.

Met de vaststelling van de voorliggende grondexploitatie zal in lijn met het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) een verliesvoorziening worden getroffen voor het verwachte verlies per 1-1-2024 van € 2,51 mln. De reeds getroffen verliesvoorziening van circa € 1,06 mln. komt hiermee te vervallen. We stellen voor om het verwachte verlies per 1-1-2024, zijnde € 2,51 mln. vanuit de vrijval van de bestaande verliesvoorziening van € 1,06 mln te dekken en het restant van € 1,45 mln. te dekken uit de reserve grondzaken.

In het kader van de planvoorbereiding is op 09-11-2022 het krediet voor het NELF-terrein verhoogd naar € 390.000,-. Het benodigde uitvoeringskrediet in de grondexploitatie voor de boekjaren 2024 t/m 2026 bedraagt € 4,02 mln. Deze kosten zijn nodig voor: het saneren, het bouw- en woonrijp maken en planontwikkeling. Conform de financiële verordening wordt de aanvraag van het uitvoeringskrediet opgeknipt en volgt nog een aanvraag voor het resterende krediet.

Hiermee dient de begroting als volgt te worden gewijzigd:

BEGROTINGSWIJZIGING INVESTERINGEN 2024 (x € 1000)						
DIRECTIE:	Stadsontwikkeling					
LOOPTIJD:	2024 - 2026					
Programma	Deelprogramma	Beleidsveld	Inc/str	Lasten	baten	Saldo te activeren
01 Economie en Ruimte	01.3 Wonen	01.3.4 Overig Wonen	I	3.630	-	3.630
Totaal				3.630	-	3.630

BEGROTINGSWIJZIGING EXPLOITATIE 2024 (x € 1000)									
Programma	Deelprogramma	Beleidsveld	inc/str	Lasten	baten	Saldo voor res.mut.	Toevoeging reserves	Onttrekking reserves	Saldo na res.mut.
01 Economie en Ruimte	01.1 Economie en werkgelegenheid	01.1.3 Grondzaken	I	-1060		1060			1060
01 Economie en Ruimte	01.1 Economie en werkgelegenheid	01.1.3 Grondzaken	I	2510		-2510			-2510
01 Economie en Ruimte	01.1 Economie en werkgelegenheid	01.1.3 Grondzaken	I			0		1450	1450
01 Economie en Ruimte	01.1 Economie en werkgelegenheid	01.1.3 Grondzaken	I			0			0
Totaal				1450	0	-1450	0	1450	0

### Overige consequenties

---

n.v.t.

### Vervolg

---

Met het vaststellen van de grondexploitatie stelt de gemeenteraad het krediet beschikbaar voor het saneren, bouwrijp maken en inrichten van de openbare ruimte. Tevens geeft de vastgestelde grondexploitatie aan dat de dekking van de gemeentelijke kosten is verzekerd door bijdragen van de ontwikkelende partijen. Hierdoor kunnen de gemeentelijke werkzaamheden, zoals het saneren en bouwrijp maken starten.

### Lange Termijn Agenda

---

n.v.t.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,  
Koen Schuiling

secretaris,  
Christien Bronda

*Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*