

Onderwerp Grondexploitatie en budgetten Nije Buurt Ten Post  
Steller/telnr. R. van der Ploeg/0642416417 Bijlagen 4 **Geheimhouding bijlagen C en D**

Registratienummer 333850-2022  
Classificatie  Openbaar  Geheim  Vertrouwelijk (bij gebruik van  
persoonsgegevens)  
Portefeuillehouder I. Jongman  
Langetermijn agenda (LTA) LTA ja:  Q3 2022  
Raad LTA nee:  Niet op LTA

---

**Voorgesteld raadsbesluit**

De raad besluit:

- I. de geheimhouding op bijlagen C en D op grond van artikel 25 Gemeentewet o.b.v. artikel 5.1, lid 2 sub b Woo te bekrachtigen;
- II. kennis te nemen van het verslag van het participatietraject voor het voorlopig ontwerp Nije Buurt Ten Post (bijlage A);
- III. kennis te nemen van het 'Voorlopig ontwerp Nije Buurt Ten Post' (bijlage B);
- IV. kennis te nemen van de memo 'Stand van Zaken kredieten en planontwikkeling Nije Buurt e.o.' (bijlage C);
- V. de 'Grondexploitatie Nije Buurt – Ten Post' (bijlage D) vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 7.062.142,-- (eindwaarde, 31-12-2029);
- VI. de kosten te dekken uit de middelen zoals aangegeven in de grondexploitatie (bijlage D):
  - a. het restant van de daarvoor bestemde NPG-middelen zoals aangevraagd in 2019: € 1.571.957,--;
  - b. de beschikbare inpassingskosten uit het Gebiedsfonds blok D: € 3.920.076,--;
  - c. de geplande verkopen van gronden en panden in de grondexploitatie: € 1.013.395,--;
  - d. het resultaat van rente en indexeringen in de grondexploitatie: € 92.587,--;
- VII. het verwachte resultaat van de grondexploitatie Nije Buurt – Ten Post te bepalen op € 238.628,-- nadelig op eindwaarde en op € 211.499,-- nadelig op startwaarde (01-01-2022);
- VIII. een verliesverzekering te treffen voor het verlies op startwaarde van € 211.499,-- (te voeden uit de beschikbare lumpsum-middelen 2019);
- IX. een aanvullend uitvoeringskrediet ter hoogte van € 6.562.142,-- beschikbaar te stellen, het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee op € 7.062.142,-- van de totale kosten van € 7.062.142,--;
- X. de gemeentebegroting 2022 op deelprogramma-niveau overeenkomstig te wijzigen.

---

**Samenvatting**

De versterking in Ten Post maakt het noodzakelijk het openbaar gebied te herstellen en biedt een kans om de Nije buurt in overleg met de bewoners te vernieuwen. De Nije buurt bestaat uit 148 woningen waarvan 61 in corporatiebezit zijn. Door de versterking van woningen in de Nije buurt raken straten, trottoirs en groenelementen beschadigd en moeten worden aangepast. Hierdoor is herinrichting van de Nije buurt noodzakelijk en past de herinrichting binnen het proces van dorpsvernieuwing. Om de herinrichting van de Nije buurt te kunnen realiseren is € 7.062.142,-- aan kredieten nodig die gedekt worden uit de grondexploitatie en de dekking van het tekort op basis van de daarvoor beschikbare middelen.

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

De gemeente Groningen heeft zich vanaf het moment dat de versterkingsopgave zich aandiende ingespannen voor een integrale aanpak van versterking en dorpsvernieuwing. In het dorp Ten Post gaat de aankomende jaren veel gebeuren en de impact op bewoners is groot. Woningen worden vervangen of versterkt, waarmee de noodzaak ontstaat om het openbaar gebied op te pakken en de kans zich voordoet om het dorp ook in overleg met bewoners te vernieuwen.

De dorpsvernieuwing is een proces van samenwerking. Bewoners van Ten Post, Woningcorporatie Wierden en Borgen, Nationaal Coördinator Groningen en de gemeente Groningen werken samen om de Nije Buurt groen en leefbaar te maken. De herinrichting van de rest van Ten Post volgt in latere trajecten zoals een opfrissing van de oude dorpslinten, en het Huis van Ten Post.

De Nije buurt omvat 148 woningen waarvan 61 corporatiewoningen welke in aanmerking komen voor een sloop-nieuwbouwtraject of een versterkingstraject van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG). Doordat de gehele Nije buurt op de schop gaat en straten en trottoirs last en hinder ondervinden van het (zware) bouwverkeer zal het openbaar gebied opnieuw aangepakt moeten worden. Dit biedt de gelegenheid om de wijk samen met bewoners opnieuw in te richten, te verbeteren en groener achter te laten dan het nu is. Daartoe is geld vrijgemaakt in het lokaal programma NPG en is er dekking beschikbaar voor inpassingskosten uit het Gebiedsfonds (blok D) van de bestuurlijke afspraken van 6 november 2020.

Bij elke herontwikkelopgave, of deze nu de openbare ruimte betreft, of meer stedenbouwkundig van aard is, streeft de gemeente Groningen ernaar om de ambities uit de 'Next City' en de actualisatie 'Levende Ruimte', de leidraad openbare ruimte en het gemeentelijk mobiliteits-, groen- klimaat- en duurzaamheid beleid te integreren. In het herinrichtingsplan zijn deze ambities omarmd en ligt er nu een ontwerp waarbij groen en leefbaarheid voorop staan.



Figuur: plangrens GREX Nije Buurt

Deze opgave willen we faciliteren middels de grondexploitatie ‘Nije Buurt – Ten Post’ welke als beproefd meerjarig investeringsinstrument diverse dekkingsbronnen en grondopbrengsten beheersbaar maakt. De grondexploitatie gaat mee in de gebruikelijke jaarlijkse cyclus van actualisatie en komt daarmee jaarlijks terug bij de raad en maakt ook onderdeel uit van de jaarrekening van het grondbedrijf.

Bij dit voorstel krijgt u de volgende bijlagen:

- A. verslag van het participatietraject ten behoeve van het herinrichtingsplan Nije buurt
- B. het herinrichtingsplan Nije buurt
- C. memo ‘Stand van Zaken kredieten en planontwikkeling Nije buurt e.o.’
- D. de grondexploitatie ‘Nije buurt’

## Kader

---

- Lokaal Programma Aanpak Versterken
- NPG programmaplan
- NPG aanvraag 2019
- Raadskrediet 2020
- Bestuursakkoord
- Kader Inpassingskosten
- Next City
- Groenplan ‘Vitamine G’
- Klimaatadaptatie
- CCTR, Civiel Cultuur Technische Randvoorwaarden
- Mobiliteitsvisie
- Erfgoed en archeologie: karakteristieke panden, structuren, beeldbepalende panden.
- Archeologie: verwachtingskaart
- Leidraad openbare ruimte
- Natuur inclusief bouwen
- Artikel 25 Gemeentewet

Voorlopig Ontwerp openbare ruimte Nije Buurt - Ten Post



## Argumenten en afwegingen

---

De voorgestelde besluitvorming en uitvoering doet recht aan de dat wat met bewoners in het gebied gecommuniceerd is: dat de gemeente zorg zal dragen voor het openbaar gebied en dat zal doen met het oog op het toekomstperspectief. Met bewoners is gedurende de totstandkoming van het project gecommuniceerd en geparticipeerd en met betrekking tot de herontwikkelingslocaties volgt nog nadere uitwerking en overleg. Gezien de gewenste snelheid van de versterkingsoperatie door NCG en bewoners is uitstel van besluitvorming met betrekking tot de (hoofd)inrichting van het gebied en de financiële middelen welke daarvoor noodzakelijk en beschikbaar zijn onwenselijk. De eerste bewoners keren eind 2022 terug naar hun nieuwe woning.

### Herinrichting Nije buurt

De herinrichting van de Nije buurt verhoogt de aantrekkelijkheid van het dorp Ten Post en draagt bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefomgeving. Tevens verbetert het de kwaliteit van de woonomgeving op zowel ruimtelijk als sociaal vlak. Doordat er in de Nije buurt veel nieuwe woningen worden gebouwd en er bestendige oplossingen gezocht worden voor bestaand

maatschappelijk vastgoed (zoals bijvoorbeeld de oude scholen en een kerk), draagt het bij aan de toekomstigbestendigheid van het dorp. Een groene omgeving draagt verder bij aan het welbevinden van de bewoners van de Nije buurt. Het proces rondom de herinrichting stimuleert de burgerparticipatie van omwonenden omdat de bewoners betrokken worden bij de inrichting van de speelplekken en openbaar groen.

### Bekrachten geheimhouding

Aan de raad wordt gevraagd om de geheimhouding die door het college op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet is opgelegd te bekrachten. De bekrächtiging kan op basis van artikel 25 lid 3 Gemeentewet. De geheimhouding berust op uitzonderingsgronden in de Woo. De Woo biedt ruimte om geheimhouding op te leggen op de grondexploitatie voor de Nije buurt en het overzicht van de kredieten op grond van artikel 5.1, lid 2 sub b Woo. Dit artikel beschrijft dat het openbaar maken van informatie achterwege blijft voor zover het belang niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van bestuursorganen. Door het openbaar maken van de grondexploitatie wordt marktwerking belemmerd en de onderhandelingspositie van de gemeente dusdanig verzwakt dat haar financiële belangen in aanmerkelijke mate worden geschaad. Wij zijn dan ook van mening dat het belang van openbaarheid niet opweegt tegen het financiële belang van de gemeente. De geheimhouding duurt tot en met 31 december 2025. Dit is een jaar nadat de herinrichting afgerond is.

### Maatschappelijk draagvlak en participatie

---

Verslag participatie zie bijlage A

Het ontwerp voor de herinrichting van de Nije buurt is tot stand gekomen op drie manieren, namelijk:

- 1) input van de dorpsvisie die in 2019 geschreven is door het dorp;
- 2) input van adviseurs van de gemeente Groningen; en
- 3) resultaten uit een enquête die in mei 2021 is gehouden onder de bewoners van de Nije buurt om de wensen te inventariseren ten aanzien van het openbaar gebied.

Veel bewoners hebben deze enquête ingevuld. Tevens zijn er informele gesprekken gevoerd met bewoners. Dit gebeurde op het inlooppunt of tijdens een Bieproatmarkt.

Gedurende het proces zijn de meningen en reacties van bewoners zoveel mogelijk meegenomen in de definitieve planvorming van de herontwikkeling.

In de aankomende periode worden buurtbewoners betrokken bij de invulling van de openbare speelplekken en groen in de Nije buurt. De locatie van de speelplekken en het groen staan vast, echter de invulling van deze plekken nog niet. Een goed moment om bewoners te laten participeren bij de invulling van de openbare ruimte.

### Financiële consequenties

---

De grondexploitatie Nije Buurt geeft de kaders voor uitgaven en ontvangsten ten behoeve van de herinrichting en herontwikkeling van het gebied. In de voorbereiding van dit project is reeds € 0,5 mln. krediet verstrekt en is het project gestart (zie toelichting bijlage C). De verwervingen die eerder gedaan zijn ten laste van de Grondbank worden in deze grondexploitatie ingebracht.

De grondexploitatie kent een investeringsvolume van € 6,8 mln. hetgeen aanvullend krediet van € 6,3 mln. vereist ten opzichte van het reeds verstrekte krediet (zie bijlage D). Het hiervoor te voteren krediet houdt in grote mate verband met de aanwezige dekkingsmiddelen en het bestedingskader in afstemming op de maatschappelijk sterk gewenste versterkingsoperatie in het aardbevingsgebied. Daarom wordt het besluit gevraagd de noodzakelijke kredieten voor het gehele project in één keer te voteren en derhalve zowel de noodzakelijke en gewenste realisatie als een tijdige- en passende besteding van de (dekkings)middelen te kunnen garanderen.

Het benodigde krediet van € 7.062.142 wordt binnen de grondexploitatie gedekt door:

- a. (het restant van) de daarvoor bestemde NPG middelen zoals aangevraagd in 2019: € 1.571.957;
- b. de beschikbare inpassingskosten uit het Gebiedsfonds blok D: € 3.920.076;
- c. de geplande verkopen van gronden en panden in de grondexploitatie: € 1.013.395;
- d. het resultaat van rente en indexeringen in de grondexploitatie: € 92.587.

De lumpsum middelen (2019) die beschikbaar zijn worden ingezet ter dekking van het tekort á € 211.499.

We stellen voor de gemeentebegroting 2022 op deelprogrammaniveau als volgt te wijzigen:

<b>Begrotingswijziging Investerings 2022</b>						
<b>uitvoeringskrediet Grondexploitatie Nije Buurt</b>						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Naam voorstel	uitvoeringskrediet Grondexploitatie Nije Buurt					
Besluitvorming (orgaan + datum)	raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2022-2023					
Soort wijziging	Investering					
<b>Financiële begrotingswijziging</b>						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
<b>Deelprogramma</b>	<b>Programma</b>	<b>Directie</b>	<b>I/S</b>	<b>Lasten</b>	<b>Baten</b>	<b>Saldo te activeren</b>
04.2 College raad, wijkvernieuwing en gebiedsgericht werken	04 Dienstverlening en bestuur	SO Ontwikkeling en Utw	I	6.562	6.351	211
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>6.562</b>	<b>6.351</b>	<b>211</b>

### Risicoparaagraaf

De projectrisico's houden in grote mate verband met de samenhang van de versterkingsopgave. De planning en de omvang daarvan wordt bepaald door de NCG in afstemming met eigenaren en de aardbevingsregio (ook gemeente Groningen). Voor de projectspecifieke risico's is ca. € 311K geïdentificeerd (zie bijlage D). Het risico zal in de beoordeling van het weerstandsvermogen betrokken dienen te worden. Reeds vanaf 2019 wordt dit risico betrokken bij de jaarrekening van het grondbedrijf.

### Overige consequenties

Met de grondexploitatie Nije Buurt wordt geanticipeerd op een aantal verhuisbewegingen (school en kerk) naar het Huis van Ten Post. Voor de realisatie van dit nieuwe dorpsgebouw zal nog separate besluitvorming door de raad aan de orde zijn. Over de relatie met deze planvorming vindt voortdurend afstemming plaats. De planning van de grondexploitatie biedt ruimte voor deze afstemming, de noodzakelijke besluitvorming en de herontwikkeling van deze locaties.

### Vervolg

De herinrichting van de Nije Buurt zal in de loop van 2024 afgerond zijn maar de herontwikkeling en verkoop van de aan te kopen en in te brengen locaties zal langer duren. Op dit moment lopen daarvoor ook onderzoeken voor het hergebruik van bestaand vastgoed. Hierop volgend kan sprake zijn van nieuwe ruimtelijke- en of financiële besluiten welke door de raad genomen dienen te worden.

### Lange Termijn Agenda

De grondexploitatie komt jaarlijks terug in de cyclus van actualisatie.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,  
Koen Schuiling

secretaris,  
Christien Bronda

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