

BIJLAGE I bij brief aan de raad

Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed Groningen

Onderwerp: beoogd ritme verduurzaming en renovatie maatschappelijk vastgoed

Datum: 14 oktober 2025

De gemeente Groningen heeft voor een belangrijk deel van haar maatschappelijk vastgoed bepaald op welk moment renovatie, verduurzaming en modernisering wordt voorzien. Dit is vastgelegd in concrete programma's zoals het programma onderwijshuisvesting 'Gro Up' en Uitvoeringsprogramma Sport.

Voor 117 panden is nog geen uitvoeringsritme bepaald via vastgestelde programma's. De routekaart 'Verduurzaming maatschappelijk vastgoed' stelt voor deze gebouwen een potentiële aanpak voor, om daarmee strategisch richting te kunnen geven. Dit alles met het oogmerk om de gebouwen in 2050 aardgasloos, verduurzaamd en gemoderniseerd te hebben. Het uitvoeringsritme wordt onderstaand toegelicht. Daarbij wordt met name ingegaan op de panden waarvan aanpak in de eerste twee tranches wordt voorzien (de periode 2026 - 2034). Meer algemeen wordt afsluitend ingegaan op de aannames die ten grondslag liggen aan de tranches die verder in de tijd liggen (periode 2035 - 2050).

Wijkvernieuwing:

Vanuit het programma wijkvernieuwing wordt beoogd een aantal panden (voormalige schoolgebouwen en wijkpost Stadsbeheer) blijvend in te zetten voor functies vanuit de wijken. De panden zijn sterk (technisch) verouderd en vragen grondige renovatie en verduurzaming. Het toekomstige beoogd gebruik en de exploitatie worden in het kader van de wijkvernieuwing vanuit een breed perspectief bekeken, waarbij onder andere wordt gekeken naar koppelkansen met andere voorzieningen in de omgeving. Bij de sociaal culturele accommodaties en sportaccommodaties wordt samen opgetrokken om mogelijke koppelkansen met onderstaande ontwikkelingen te signaleren. Het betreft voor de eerste twee tranches:

- ***De Bottelroosstraat 3 (Wijkbedrijf Selwerd)***
- ***De van Oldenbarneveltlaan 6 (Edanz)***
- ***Van Schendelstraat 13 (wijkpost Zuid)***
- ***Metaallaan 255***

Ambtelijke kantoren:

De visie op het ambtelijk vastgoed wordt momenteel voorbereid en uitgewerkt. De visie richt zich op de strategie voor de aanpak van de kantoren, zoals Kreupelstraat, Hanzeplein en Gedempte Zuiderdiep. Renovatie en verduurzaming van dergelijke grote kantoorgebouwen vraagt langjarige planning, omdat verbouwing tijdelijke huisvesting vraagt en de aanpak daarmee in de tijd volgtijdelijk moet plaatsvinden, met inrichting van een 'verhuiscarrousel'. In de routekaart wordt aangenomen dat gestart wordt met het kantoorpand aan het Gedempte Zuiderdiep (12.000 m2 bvo). Functioneel en energetisch vraagt dat, bestaande uit meerdere bouwdelen en bouwstijlen, een totaal aanpak (renovatie/verduurzaming). Onderdeel van het complex en de bijbehorende aanpak zijn ook twee (voormalige) woonhuizen. De volgorde is overigens niet dwingend, aanpak van de Kreupelstraat is ook verdedigbaar. Belangrijk is dat een start wordt gemaakt met renovatie en verduurzaming van de kantoorpanden, omdat het complexe en langdurige projecten zijn die niet tegelijkertijd kunnen worden ingepland omdat ze tijdelijke huisvesting vragen met een zo beperkt mogelijke impact op de bedrijfsvoering. Uitvoering wordt beoogd voor 2034, aansluitend op te volgen door het kantoorgebouw aan de Kreupelstraat.

- ***Gedempte Zuiderdiep 98 (kantoor)***

Vensterscholen:

De vensterschool Selwerd, Paddepoel en Tuinwijk (SPT) huisvest een school, kinderopvang, buurthuis, bibliotheek, de Wij, sporthal, gymzaal en zwembad. De sporthal, de gymzaal en het zwembad in deze vensterschool zijn fors ouder dan de rest van het gebouw en staan in het masterplan sport hoog op de lijst om aan te pakken. Dit geeft een natuurlijk moment om ook ingrepen in de rest van het gebouwcluster af te wegen. Bij de aanpak van dit gebouwcluster zal nadrukkelijk worden verkend waar koppelkansen liggen met wijkvernieuwingsopgaven, fysieke, ruimtelijk en sociaal maatschappelijk.

- ***Eikenlaan 288 /290 (vensterschool / zwembad)***

Sociaal Culturele panden (Welzijnspanden):

Momenteel wordt er gewerkt aan een visie voor de Sociaal culturele accommodaties, vanuit stedelijk en beleidsmatig perspectief (spreiding, gewenste kwaliteit, politieke/bestuurlijke ambities). Beoogd wordt de visie in 2026 voor te leggen aan de gemeenteraad. De visie vormt de grondslag voor een op te stellen bijbehorende investerings-/uitvoeringsprogramma. Vooruitlopend hierop is in het kader van de routekaart alvast een analyse gemaakt welke panden vanuit het bouwkundige perspectief, functionele verbetering en/of verduurzaming toe zijn aan een integrale aanpak. Daarbij is ook gekeken naar mogelijke ontwikkelingen die zich voordoen in de omgeving waardoor er een koppelkans zou kunnen ontstaan. Vooruitlopend op de visie en het uitvoeringsprogramma wordt in de routekaart aangenomen dat in de periode tot 2034 in ieder geval de onderstaande panden een aanpak vragen:

- ***Markeweg 17 (Dorpshuis)***
- ***Woonschepenhaven 100 (Buurt Speeltuin Vereniging)***
- ***Meeuwerderweg 159 (Buurt en Speeltuin Vereniging)***
- ***Waterhuizenweg 36 (Buurthuis)***
- ***Goudlaan 555 (Buurthuis)***
- ***Zilverlaan 4 (Buurt en Speeltuin Vereniging)***
- ***Kajuit 4 (Wijkcentrum)***
- ***Pedaalpad 10 (Kinderwerktuin Beijum)***
- ***Zaagmuldersweg 82c (BSV Ons Belang)***

Cultuur:

In de cultuurportefeuille zijn de laatste jaren veel gebouwen nieuw gebouwd. Dat maakt dat er in deze portefeuille reeds een mooie verduurzaming heeft plaatsgevonden en dat voor de korte termijn slechts twee gebouwen als urgent worden bestempeld waar het gaat om de verduurzamings-/renovatievraag (buiten uiteraard de grote projecten Oosterpoort en Martiniplaza). De haalbaarheid van verduurzaming van het pand Boterdiep 69 (Simplon) wordt momenteel al onderzocht vanuit een lopende pilot. Het pand aan de Brinkhorst 1 heeft een slecht label (G) en er is een grote wens van de gebruiker tot verduurzaming. Het betreft een oud “Amsterdamse School” schoolgebouw dat energetisch flink te wensen overlaat.

- ***Brinkhorst 1 (Cultuurcentrum 't Clockhuys)***

Wijkposten:

De directie Stadsbeheer is verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van de openbare ruimte. In haar vergadering van juli 2024 (reg.nr. 327797-2023) heeft de gemeenteraad de Visie op de wijkposten vastgesteld. In deze visie wordt ingezet op vier moderne robuuste wijkposten. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambities van Stadsbeheer ten aanzien van een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering. Lopende projecten die aansluiten/voortvloeien uit deze visie zijn het project Revitalisering Duinkerkenstraat en de Circulaire hub (Van der Hoopstraat), respectievelijk raadsbesluiten oktober 2024 en maart 2024.

De overige wijkposten waarvan een aanpak in de visie wordt voorzien zijn onderstaand weergegeven. Belangrijk daarbij is dat de gebouwaanpak van Wijkposten Centrum, West en Oost een onderlinge relatie kennen vanuit bedrijfsvoeringsperspectief (verhuiscarrousel). De renovatie en verduurzaming van deze gebouwen zal dan ook altijd in samenhang moeten plaatsvinden.

- **Boltweg 3 (versterking wijkpost Ten Boer)**
- **Electronstraat 2 (wijkpost Centrum)**
- **Van Maerlantlaan 1 / Westerse Drift 5-13 (wijkpost Haren)**
- **Parkallee 96 (wijkpost Oost)**
- **Park Selwerd 2 (wijkpost West)**

Diversen:

Naast de bovengenoemde panden, is nog sprake van een categorie 'divers', waarbij met name technische upgrade, onderhoud of energielabel de aanleiding vormt voor een aanpak in de eerste tranches. Ten aanzien van de Waterhuizerweg 7 (kinderopvang) en Hortuslaan 4 (Wereldwinkel), kan daarbij opgemerkt dat het zinvol is om af te wegen of behoud binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille wenselijk is, daar de eigendom niet direct voortvloeit uit een onderliggende beleidsvraag of wettelijke taak.

- **Hereweg 87 (vml dienstwoning zuiderbegraafplaats)**
- **Iepenlaan (aula en theehuis begraafplaats Selwerd)**
- **Waterhuizenweg 7 (kinderopvang)**
- **Stadsschouwburg**
- **Esserweg 22 (begraafplaats Esserweg)**
- **Rijksstraatweg 290 (woning / poortgebouw)**
- **Moesstraat 98a (Noorderbegraafplaats)**
- **Hortuslaan 4 (Wereldwinkel)**
- **Akeleiweg 69 (kinderboerderij de Beestenborg)**
- **Oosterkade 14 (havenkantoor)**

Strategisch Vastgoed:

Strategisch vastgoed vraagt nadere toelichting. Het betreft vastgoed dat wordt aangekocht om nu of in de toekomst stedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Voorbeelden hiervan zijn onder andere grond- en vastgoedaankopen ten behoeven van Stadshavens (EMG), Suikerzijde (Zeefgebouw) en het Spoorkwartier (appartementen Parkweg). Ook kan het aankopen betreffen voor andere doelen (zoals bijvoorbeeld indertijd de aankoop van appartementen aan de Eikenlaan voor het tramproject). Meer dan eens wordt strategisch verworven vastgoed op een later moment ingezet of getransformeerd tot maatschappelijk vastgoed, zoals bijvoorbeeld de Camera Bioscoop (cultuur-onderwijsfunctie), Niemeyer (Cultuur), of de voormalige vrouwenopvang aan de Sint Jansstraat ten behoeve van de realisatie Vrijdag.

Strategisch vastgoed, waarvan renovatie en verduurzaming wordt voorzien in de eerste twee tranches (periode tot 2034) treft u onderstaand aan. Naast een aantal utiliteitsgebouwen waarvan integrale aanpak wordt voorzien, betreft het ook meerdere woningen / appartementen. Bij deze laatste categorie is verduurzaming voor 2030 van belang, daar de regels ten aanzien van verhuur van woningen de komende jaren worden aangescherpt. Daarnaast zijn er een aantal projecten (richtinggevend) opgenomen waarin duurzaamheid integraal onderdeel is van de totale projectopgave:

- **Hereplein 73 – voormalige Camera-bioscoop**
- **Suikerlaan 10-48 - voorterrein Suiker**
- **Concourslaan 10 – gebouwen voormalige drafbaan**

Uitvoeringsritme 2035-2050 (tranches 3,4,5):

De in de routekaart aangenomen uitvoeringsopgaven tot 2035 en de onderliggende aanleidingen en urgentie voor aanpak is behoorlijk goed in te schatten. Het jaar 2035 lijkt daarbij wellicht nog ver weg, maar is vanuit vastgoedperspectief dichtbij, omdat een wat complexer project van start tot oplevering al gauw 5 tot 7 jaren vraagt. Voor de tranches daarna is de planning en uitvoering vooral ingegeven vanuit natuurlijke momenten (zoals onderhoud en warmtenet) en aan te houden volgtijdelijkheid van projecten (bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting aanpak ambtelijk vastgoed).