

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e]@ groningen.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Wed 8/27/2025 8:17:00 AM
Subject: Fwd: updates Nieuwe Boteringestraat LdH
Received: Wed 8/27/2025 8:17:00 AM

Lees deze maar eens 5.1.2e.

Gr, 5.1.2e

Begin doorgestuurd bericht:

Van: 5.15.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>
Datum: 20 augustus 2025 om 16:54:23 CEST
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>
Onderwerp: RE: updates Nieuwe Boteringestraat LdH

Hoi 5.1.2e,

Terechte vragen voor deze fase. 5.1. 5.1.2e is projectmanager en heeft de bestuurlijke opdracht om wat varianten in hoofdlijn in beeld te krijgen voor 1 oktober.

Mocht de gemeente eigenaar blijven (grote kans) en leger des heils echt geen andere optie vinden (nog grotere kans en ons Bestuur laat ze niet op straat staan) dan zal het programma financiering moeten regelen (via de gemeentelijke regeling; dit gebeurt vaker) en organisatie moeten inrichten. Voor het project bv een projectmanager (zoals 5.1.2i Wij faciliteren dan vooral een gebouw. Hoewel onze 5.2.1 5.2.1 is het heel legitiem om met ons vastgoed dit maatschappelijke probleem al dan niet tijdelijk op te lossen.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>
Verzonden: vrijdag 15 augustus 2025 08:30
Aan: 5.15.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>
Onderwerp: RE: updates Nieuwe Boteringestraat LdH

Goedemorgen 5.1.2e,

Nog een keer rustig gelezen. Maar het lijkt mij eerst verstandig de uitgangspunten helder neer te zetten aan de voorkant. We gaan steeds verder et proces in en ik mis een aantal duidelijke uitgangspunten.

Als wij eigenaar blijven:

- Wie gaat de verduurzaming en het onderhoud oppakken en financieren?
- Wie wordt risicodragers van de leegstand?
- Wie gaat het extra beheer financieren?
- Wie pakt de projectleiding op zowel technisch (verbouw), vergunningtraject (rijks en gemeentelijk monument) als aan de voorkant rol/aanspreekpunt naar de buurt. Het laatste is in beide gevallen, zowel bij eigenaarschap gemeente als extern aan de orde.

Groet, 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 12 augustus 2025 10:17
Aan: 5.15.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>

Onderwerp: RE: updates Nieuwe Boteringestraat LdH

Hoi 5.1.2e,

Paar kleine aanvullingen het is Nieuwe Boteringestraat 28-30.

Verder lijkt mij het goed om het beheervraagstuk onder de aandacht te brengen indien we eigenaar van het gebouw blijven met meerdere huurders betekent dit meer capaciteit qua beheer en bij leegstand meer risico op leegstand.

Gr, 5.1.2e

Van: 5.1.5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>

Verzonden: dinsdag 12 augustus 2025 09:38

Aan: 5.1. 5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>

CC: 5.1 5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>; ! 5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>

Onderwerp: updates Nieuwe Boteringestraat LdH

Hoi 5.1.2e,

De afgelopen weken zijn er diverse vragen gesteld rondom de Oude Boteringestraat 28-30 en de nodige acties ondernomen. Hieronder tref je de belangrijkste bevindingen aan.

We kunnen ze donderdag ook even doorspreken. 5.1.2e is nog op vakantie. Ik ben op het Zuiderdiep, maar als Teams of telefoon je beter uitkomt dan is dat ook prima.

1. In mijn vakantie heeft Leger des Heils het pand opnieuw bezocht, samen met 5.1.2e (projectleider onderhoud). 5.1.2e is nog op vakantie. Vanuit LdH heb ik nog geen nieuwe updates vernomen.
2. We hebben hun splitsingsvoorstel ontvangen. Hier zitten een paar uitdagende aandachtspunten in:
 - De technische wijze van splitsen zal afhangen van de functie'(s) van het gebouw. Als alle functies kantoorgebruik zijn dan zal de splitsing eenvoudiger zijn dan bijvoorbeeld bij woningen. Hoewel de panden monumentale waardes hebben, zien we in de indeling hier weinig van terug. Bouwkundig zal (los van kosten en uitvoering) best wat mogelijk zijn. De plaatselijke opname (punt 1) heeft wellicht aanvullende inzichten opgeleverd.
 - Het splitsingsvoorstel geeft aan welk deel LdH graag zou willen invullen. Dit betreft het grootste deel van de begane grond; de meest courante/ verhuurbare ruimten. Gezien het PvE is dat ook begrijpelijk. Er ontstaat dan echter wel een grote uitdaging en wel op twee aspecten:

A: we hebben indicatief de ruimtes op een huurwaarde gezet. In bijgevoegd Excel tref je dit aan. De gewenste ruimtes LdH betreffen een klein 5.1.2b van de totale huurwaarde. Uitgaande van 5.1.2b (uiteraard afhankelijk van diverse voorwaarden) dan zou dit een bedrag van circa 5.1.2b per jaar omvatten. Een veelvoud van datgene wat LdH wenst te betalen. Als stadsontwikkeling moeten we ons houden aan marktconforme huren (o.a. zo vastgelegd in de Vastgoednota). Dan komt de vraag op tafel wie dit enorme jaarlijkse huurgat zou kunnen betalen. Wat is jouw visie vanuit het programma daarop?

B: de resterende ruimtes betreft vooral eerste en tweede verdieping; de kelder is eigenlijk niet bruikbaar i.v.m. aanwezig grondwater. Gezamenlijk met 5.1.2e heb ik afgewogen hoe groot de kans is dat we andere partijen vinden voor de 1^e en 2^e etage en een stukje begane grond (rechts). Zonder partij uit de keten, het lopende onderzoek van LdH naar medegebruikers van het pand, is de kans heel reëel dat de resterende ruimtes onverhuurbaar zijn. LdH legt met hun aard van de invulling, in combinatie met het splitsingsvoorstel, feitelijk een claim op het hele pand. De vervolgvraag die hierbij dan ook gesteld moet worden; wie gaat risico-drager van de (tijdelijk) leegstand die ontstaat als dit splitsingsvoorstel uitgevoerd wordt? 5.2.1

5.2.1 Bij een verhuurvariant zou het in beginsel wel gebruikelijk zijn om dan het leegstandsrisico (al dan niet tijdelijk) bij de huurder van het overige neer te leggen (immers; we bieden een geheel pand aan). Dit was ook bij 5.1.2e het geval; zij kregen het recht om gebouwdelen onder te verhuren en hebben dat ook gedaan. Het is nog afwachten wat de verkenning van LdH over medegebruik oplevert. Ik zie nog geen argumenten om dit risico bij Stadsontwikkeling neer te leggen; daarom geldt ook voor dit deel de vraag die bij 2a is gesteld.

4. Klopt het dat er geen vervolgspraak met het Leger des Heils staat? Of zou jij de input verzamelen en met ze doornemen? Dat ben ik even kwijt (wellicht door vakantie).

De genoemde bevindingen zijn nog niet gedeeld met LdH omdat ik ze eerst graag met jou bespreek. Donderdag even verder afstemmen?

Groet,

5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1 5.1.2e

Portefeuillemanager

5.1.2e



Afdeling Grond- en Vastgoedontwikkeling
Directie Stadsontwikkeling
Gedempte Zuiderdiep 98
9711 HL Groningen