

To: 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]@ groningen.nl]; 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]@ groningen.nl]
Cc: 5.1.2e [redacted]@ groningen.nl]
From: 5. 5.1.2e [redacted]
Sent: Mon 7/3/2023 5:41:23 AM
Subject: FW: Analyse scenario's uitstel nieuwbouw Karding, Oosterpoort, Martiniplaza.
Received: Mon 7/3/2023 5:41:28 AM
[Samenvatting scenario's2.pptx](#)
[Langere instandhouding Oosterpoort 26-6-23.docx](#)
[Langere instandhouding Sportcentrum Karding 29-juni-2023.docx](#)
[EP - IJking MJOP 29 juni 2023.pdf](#)
[Tijdslijn 2030- 2040 - MP - def -logo.pdf](#)

Tkn.. Rest van de stukken voor de bestuursopdracht volgen.

Van: Marcel Slijkhuis <5.1.2e [redacted]@ groningen.nl>

Verzonden: zaterdag 1 juli 2023 17:22

Aan: 5. 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]@ groningen.nl]; Bert Popken <5.1.2e [redacted]@ groningen.nl>; Klaas van der Wal

<5.1.2e [redacted]@ groningen.nl>; 5.1.2e [redacted] <5.1.2e [redacted]@ groningen.nl>

CC: 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]@ groningen.nl]; 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]estheticon.nl>; 5.1.2e [redacted]

<5.1.2e [redacted]@ groningen.nl>

Onderwerp: Analyse scenario's uitstel nieuwbouw Karding, Oosterpoort, Martiniplaza.

Dag Allemaal,

Bijgevoegd de gevraagde uitstelscenario's voor Martiniplaza, Karding en Oosterpoort.

De insteek was uitstelscenario's uitgaande van instandhouding 'as is', om vertroebeling met toekomstplannen en ambities te voorkomen. Omdat dit voor de desbetreffende directies begrijpelijk zorg met zich meebracht in relatie tot het kunnen blijven bedienen van de markt, is hen de ruimte geboden om een toelichting bij te voegen. Met de drie organisatie is in werkgroepsetting overlegd, om binnen de korte tijd een zo goed mogelijk beeld te verkrijgen.

In het algemeen kunnen een aantal zaken worden geconstateerd:

- Een normale vastgoedcyclus gaat uit 40 jaren, met elke 20 jaar groot onderhoud en veelal modernisering (met name bij dergelijke marktgevoelige functies). Het vanaf heden nog instandhouden tot 2035/2040, is dan ook a long stretch, temeer daar deze gebouwen al meerdere jaren in reservetijd zitten, waarbij al langere tijd minimaal is geïnvesteerd.
- Bij uitstelscenario's is het van belang om heldere keuzes te maken, zodat vanuit het nieuw te formuleren perspectief (2035/2040), weloverwogen en met oog voor bedrijfsvoering de benodigde investeringen zo snel mogelijk en op een planmatige wijze kunnen worden ingezet. Ter illustratie: Doordat we de Oosterpoort samen met de gebruiker goed kennen, hebben we in 2021 bij de vaststelling van het scenario 2030, gekozen voor investering in een nieuwe koeltoren. Daarmee nam de bedrijfszekerheid sterk toe, vielen de storingen (en bijbehorende reparaties weg) en kon vervanging gepland (buiten het publieksseizoen) plaatsvinden. Geen of halve keuzes maken zal altijd de duurste blijken te zijn.
- De huidige begrotingen van de organisaties zijn ingericht op sterfhuys of vanuit het verleden budgetgestuurd ingericht. Deze begrotingen geven daardoor geen realistisch beeld van de reguliere kosten van instandhouding en exploitatie van dergelijke gebouwen/functies. Ter illustratie; met een horizon van nog ca. 10-15 jaar, zou vervanging van bedrijfsmiddelen normaliter opgevangen kunnen worden binnen de reguliere begrotingen, hetgeen nu niet het geval is.
- De ouderdom van de gebouwen en het inzetten op sterfhuysscenario's maakt kwetsbaar en verhoogd risico op uitval. De kwetsbaarheid is ook aanwezig in relatie tot toekomstige wetgeving, die kan noodzaken tot dure ingrepen. Onder andere vanuit verduurzaming is niet ondenkbaar dat richting 2035/2040 nadrukkelijk strengere eisen worden gesteld. Dit is een risico voor alle gebouwen.

Per gebouw:

- SPOT/Oosterpoort: Samen met de gebruiker hebben we het gebouw en de exploitatie goed in de vingers. Samenwerking en informatie-uitwisseling verloopt goed. De kosten van uitstel zijn vanuit vastgoedperspectief overzichtelijk. Met name de kosten voor bedrijfsmiddelen zullen toenemen (niet verbazend, want SPOT heeft bewust met oog op 2030 alleen de meest noodzakelijke investeringen gedaan). Grootste risico van uitstel is verlies van markt en de zich opstapelende logistieke problemen voor SPOT.

buiten verzoek

Bij vragen weten jullie mij te vinden.
Goed weekend.

Vriendelijke groet,
Marcel Slijkhuis.