

To: Mirjam Wijnja[5.1.2e @ groningen.nl]; Kirsten de Wrede[5.1.2e @ groningen.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @ groningen.nl]; 5.1.2e 2e 5.1.2e @ groningen.nl; 5.1.2e [5.1.2e @ groningen.nl]
From: Rik van Niejenhuis
Sent: Mon 2/3/2025 8:35:05 PM
Subject: Fwd: Bespreekpunten voor aansluiten wethouders bij werkgroep NMC
Received: Mon 2/3/2025 8:35:06 PM
[20250128 Advies planning besluitvorming NMC.docx](#)

Dag Kirsten en Mirjam en cc BA's,
Hierbij de mail van 5.1.2e .

@Kirsten en Mirjam, ik ben morgen niet bij het college. Zag dat er een overzichtelijke agenda is. Geven jullie een seintje als jullie klaar zijn zodat we dit kunnen bespreken?

Laten we dat dan telefonisch/. Via teams doen. @ Mirjam, ik kom s middags wel naar de projectgroep vergadering.

Groet,
Rik

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

Van: 5.1 5.1 5.1.2e @tg.nl>
Datum: 3 februari 2025 om 20:58:33 CET
Aan: Rik van Niejenhuis <5.1.2e @ groningen.nl>
Onderwerp: Bespreekpunten voor aansluiten wethouders bij werkgroep NMC

Goedenavond Rik,
Zoals besproken zou ik je een aantal bespreekpunten of dilemma's meegeven m.b.t. de bijeenkomst morgenmiddag (15:30 uur).

Stand van zaken

Het is wellicht goed om morgen eerst toe te lichten wat er al aan werk verzet is:

- Allereerst hebben we ons gericht op besluit 3 van het collegebesluit (3. *opdracht te geven aan de ambtelijke stuurgroep om via een quickscan het effect van uitbreiding van het kavel in het Stationsgebied inzichtelijk te maken*)

Het resultaat hiervan is het advies van de Stadsbouwmeesters: het kavel kan niet vergroot worden, zodanig dat de gebouwstudie van De Zwarte Hond (op de Suiker) daar past. Die schets heb je gezien en inmiddels ligt er een volwaardig advies van de Stadsbouwmeesters.

- Vorige week heeft 5.1.2e met SPOT (Elly) bij NL Architects in Amsterdam gezeten. Daar hebben ze de opties verkend om meer ruimte op het kavel te creëren.

De uitkomsten hiervan in een schets van NL zijn op z'n vroegst volgende week te verwachten. 5.1.2e neemt ons als werkgroep morgen wel mee in hetgeen besproken is.

- SPOT heeft een verkenning gedaan hoe het ruimtelijk programma verminderd kan worden, zonder dat de bedrijfsexploitatie (Businesscase SPOT) negatief beïnvloed wordt.

Dit heeft geleid tot enige reductie, maar hier zijn nog vierkante meters aan gehangen.

- Vorige week hebben wij in Groningen gesproken met de beleidsmedewerker Mobiliteit (5.1.2e 5.1.2e) en het Parkeerbedrijf (5.1.2e). De laatste heeft op hoofdlijnen kunnen formuleren welke voorwaarden gelden voor een neutrale parkeerexploitatie in het gebied. De gebiedsstedenbouwkundige (5. 5.1.2e) heeft momenteel ook contact met de ambtenaren die iets kunnen zeggen over de aan- en afvoer van het auto's in het gebied. De effecten van een goedkopere parkeeroplossing worden aldus in beeld gebracht

- Aan **5.1.2e** heb ik gevraagd wat de effecten zijn van het huidige proces op de gebiedsontwikkeling Stationsgebied.

In de werkgroep wil ik **morgen** het volgende gaan doen:

- Bespreken van optimalisaties, als slimme oplossingen die de exploitatie gunstig beïnvloeden.
 - Ik maak daarbij onderscheid tussen optimalisaties (slimmere oplossingen) en aanpassing van uitgangspunten.

Van dat laatste is een voorbeeld: je kunt de post onvoorzien verminderen (dat is een keuze), maar daarmee verhoog je het risicoprofiel. Voor een optimalisatie hoeft dat niet te gelden.

- Van elke optimalisatie brengen we de voor- en nadelen in beeld. Zo kan het verlagen van de grondkosten (voordeel investering in gebouw) effect hebben op de grondexploitatie (minder inkomsten).
- Hiermee hoop ik een memo te kunnen opstellen waarin de optimalisaties en effecten op de exploitaties beschreven worden. Ik verwacht daar geen bedragen aan te kunnen hangen.

Dan komen we bij de **bespreekpunten**.

Die gaan wij mij betreft over het verwachtingen aan de producten van de werkgroep en de planning.

1. Wat wordt in de planning (zie memo Bestuursadvisering) bedoeld met ‘verkenning Zuidzijde’?

Dit te relateren aan de twee stappen uit de aanpak:

Stap 1 > Via een quickscan het effect van uitbreiding van de kavel in het Stationsgebied inzichtelijk te maken.

Stap 2 > Via een quickscan, uitgaande van het financieel kader, het meest haalbare scenario voor het totale concept te onderzoeken.

Zoals gezegd is stap 1 nagenoeg afgerond. Hierover kan worden gerapporteerd.

Aan stap 2 wordt gewerkt, maar vraagt tijd. Dat komt door de volgorde van stappen, maar ook wat er van het ‘meest haalbare scenario’ verwacht wordt. In de werkgroep lopen de meningen daarover uiteen en zijn met name de planeconomen voorzichtig.

Mijn vraag hierbij is of de uitkomst zou kunnen zijn > een professionele inschatting van de werkgroep of het maken van een werkelijk RFO kans van slagen heeft.

2. Wanneer verwacht het college een besluit te nemen of splitsingsvarianten op tafel komen?

Ik heb SPOT gevraagd om hetgeen eerder onderzocht is aan te dragen, zodat we materiaal hebben om mee te werken.

Het vraagt echter wel wat om hiermee te starten, onder andere een definitie van de splitsingsvarianten.

3. Dilemma: hoe ver gaan we met de uitwerking als zowel quickscan als splitsing niet binnen het financieel kader past?

Voor het Stationsgebied weten dat het ‘goedkopere’ gebouw van Suiker niet past, elke tussenvorm zal duurder zijn.

Voor de splitsingsvarianten is SPOT overtuigd dat deze ook meer kosten, vooral in de exploitatie.

In beide gevallen werken we met hele grove getallen en hebben we niet zomaar het detailniveau van het eerdere RFO.

Er is een scenario denkbaar dat we met de schetsen van NL (Stationsgebied) aan de slag kunnen en de kostenadviseurs kunnen vragen opnieuw te ramen.

Mijn inschatting is dat dit nog zeker 1,5 tot 2 maanden gaat duren.

Zeker als we parallel daaraan ook nog aan de slag moeten met de splitsingsvarianten.

Ik weet dat ik geen eenvoudige vragen voorleg.

Maar laten we kijken hoe ver we komen morgenmiddag.

5.1.2e