

Herijking businesscase

Doorontwikkeling evenemententerrein Stadspark 2021



definitief concept
21-04-2021
ing. D. Inden
Estheticon Projectadvies

Colofon
Estheticon Projectadvies
ing. D. Inden
C.B. Wolbers BSc
i.s.m. Gemeente Groningen
(Projectgroep Toekomst Drafbaan)

Inhoud

Samenvatting	3
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en opdracht	5
1.2 Context 2021	5
1.3 Demarcatie en aanpak businesscase	6
1.4 Gebouwen	8
1.5 Omgevingsmanagement en economische spin-off.....	8
2 Businesscase	9
2.1 Investerings in het terrein	9
2.2 Exploitatiekosten.....	10
2.3 Opbrengsten: marktconformiteit en prijsniveau	11
2.4 Rekenuitgangspunten voor de businesscase	14
2.5 Exploitatie evenemententerrein	14
3 Robuustheidsanalyse en conclusies	16
3.1 Fiscaliteit	17
3.2 Contracten en marktwerking	17
3.3 Duurzaamheid	17
3.4 Maatschappelijke kosten-baten analyse (MKBA)	18
3.5 Conclusies.....	18
3.5.1 Second opinion.....	19
Bijlage schets ingrepen	20
Bijlage investeringen	21
Bijlage kosten en opbrengsten	23
Bijlage samenvatting marktonderzoek	24
Bijlage toelichting opbrengstenraming	26
Bijlage kasstroom en resultaat	27
Bijlage robuustheidsanalyse	29

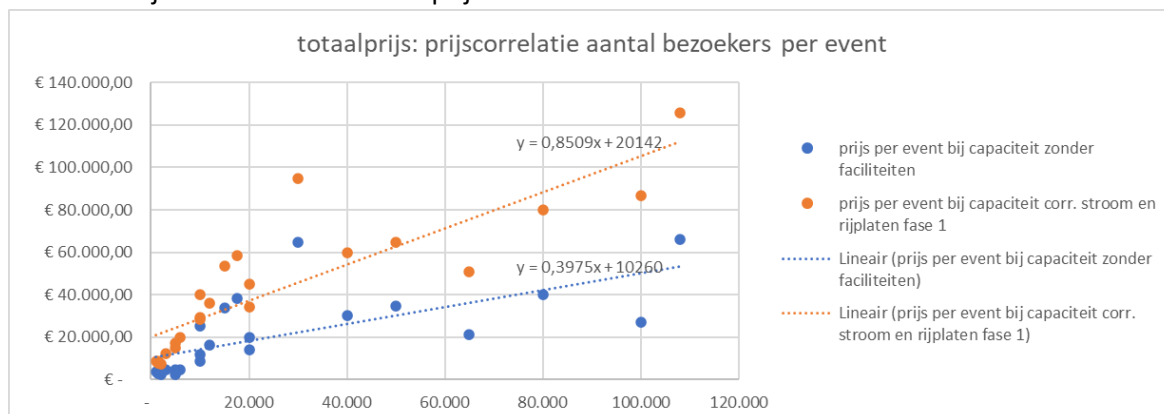
Samenvatting

Deze rapportage bevat de herijking van- en second opinion op de businesscase “Evenemententerrein Drafbaan” (dd. 1 juni 2020). De herijking en beoordeling vindt plaats op basis van de volgende opdracht voor het evenemententerrein:

- exploiteer het evenemententerrein veilig en verbeterd conform het locatieprofiel;
- zorg voor een ‘groener’ evenemententerrein;
- anticipeer op het toekomstig gebruik als park.

De investeringen die hiervoor nodig zijn worden vergeleken met mate waarin hierin op de langere termijn een kostendekkende exploitatie gevoerd kan worden. De investeringen bedragen ca. € 1,65 mln. en betreffen onder andere de energievoorziening, de toegang voor publiek, de logistiek en een verbetering van podiumruimte en het terrein. De instandhouding en exploitatie van de gebouwen naast de Drafbaan vallen buiten de businesscase. Het terrein is een vigerende evenementenlocatie waarvoor het beleid en het locatieprofiel (met 12 geluidsdagen) reeds zijn vastgesteld.

Door de investeringen is er sprake van kostenbesparingen voor evenementenorganisatoren en door de algehele kwaliteitsverbetering verkrijgt het terrein een betere marktpositie waardoor een hogere verhuurprijs mogelijk is. Op basis van onderzoek in Nederland en omliggende landen is gebleken dat de prijs marktconform ca. 50% hoger kan liggen dan in de huidige situatie maximaal gevraagd wordt en dat op basis van de kostenbesparingen een verder prijsstijging in de toekomst mogelijk is. De prijsdynamiek kenmerkt zich door een vaste basisprijs en een prijs per bezoeker. Door marktconform ‘het been bij te trekken’ wordt een prijs bereikt welke marktconform is.



Figuur: marktconforme prijsdynamiek ‘kale landhuur’ NW. Europa en een situatie met faciliteiten (incl. trendlijnen)

Op basis hiervan is een meer dan kostendekkende langjarige exploitatie mogelijk waarbij in het basisjaar ca. € 330K aan kosten gemaakt worden voor locatiemanagement, beheer en onderhoud, energielasten en de kapitaallasten op de investering. Jaarlijks kunnen de opbrengsten fluctueren waarbij op basis van een robuustheidsanalyse wordt beargumenteerd dat de risico’s op de langere termijn goed ondervangen kunnen worden. Het contante resultaat van de exploitatie beweegt zich tussen de € 0,0 en € 5,6 mln. Dit vertaald zich in een terugverdientijd tussen de 10 en 40 jaar. Deze exploitatieperiode is gebruikelijk bij deze investeringen. De businesscase kan daarmee als robuust en kostendekkend beoordeeld worden. Hiermee wordt de conclusie uit de businesscase medio 2020 bevestigd.

—

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en opdracht

De raad heeft op 9 september 2020 besloten in te stemmen met de businesscase “Evenemententerrein Drafbaan” (dd. 1 juni 2020) met het verzoek aan het college deze nader uit te werken en te controleren. Daarbij is er tevens vanuit het college de wens gekomen om van deze evenementenlocatie een groene evenementenlocatie te maken en te onderzoeken of deze (gecontroleerd) opengesteld kan worden voor publiek. Dit waren tot nog toe geen expliciete onderdelen van de businesscase. Tevens vindt de uitwerking van de businesscase nu parallel plaats aan de visievorming inzake het Stadspark als geheel. Ook is er in het najaar 2020 interactie geweest met omwonenden en potentiële belanghebbenden waaruit duidelijk naar voren is gekomen dat er ook een maatschappelijke waarde gezien wordt in de locatie op de momenten dat er geen evenementen gehouden worden. De voorbereiding op de integratie van de Drafbaan in het Stadspark maakt vanuit de collegeopgave en de feedback met omwonenden dus ook deel uit van de opgave. De opdracht omvat dan op hoofdlijnen:

- het evenemententerrein verbeterd in exploitatie brengen: Hierbij zijn zowel noodzakelijke maatregelen op de korte termijn denkbaar, als ambities voor de langere termijn. Het terrein is op dit moment al een evenementenlocatie met een vastgesteld locatieprofiel; maar het kan veiliger, beter en met meer ambitie ingericht en ‘verkoch’ worden;
- een ‘groener’ evenemententerrein zijn: Deze ambitie heeft enerzijds invloed op de te maken afspraken met de evenementenorganisaties en anderzijds op de infrastructuur welke geboden wordt en de inrichting van de locatie;
- het evenemententerrein als toekomstig onderdeel van het park ontwikkelen: Dit vereist een visie op het dagelijks gebruik van de locatie, de toegang en het beheer en de voorzieningen welke daarbij noodzakelijk zijn. Dit wordt geadresseerd in de nieuwe visie op het Stadspark.

Met deze onderdelen moet ook rekening gehouden worden in de businesscase voor de doorontwikkeling van de Drafbaan als evenementenlocatie Stadspark. In deze rapportage wordt in de businesscase echter met name ingegaan op het gebruik als evenemententerrein. Hierbij is echter wel oog gehouden voor een toekomstige doorontwikkeling waarbij vooral gedacht is in no-regret maatregelen welke een succesvolle integratie met het Stadspark niet zullen verhinderen. Deze herijking van de businesscase welke hiervoor nodig is kent ook een herbeoordeling van de businesscase uit 2020 (second opinion).

1.2 Context 2021

De context rondom deze businesscase in 2021 wordt nadrukkelijk gekleurd door de beperkte bewegingsvrijheid van personen en organisaties (vanwege COVID-19). Dit geeft een gelimiteerde interactie met omwonenden en potentiële belanghebbenden. Daarnaast staat vrijwel de gehele evenementenbranche stil en zijn de mogelijke consequenties van deze situatie op de korte termijn niet te overzien. Overigens blijkt uit de aandacht van internationale evenementenorganisaties een onverminderde belangstelling voor de locatie. Wanneer de beperkingen opgeheven worden ‘wil men door’ en staat er gelijk een hoop ‘op stapel’. Tegelijk schept de huidige ‘pauzestand’ mogelijkheden

om een aantal werkzaamheden uit te kunnen voeren en volop te kunnen profiteren van een heropening van de evenementenbranche. In de businesscase wordt rekening gehouden met beperkingen tot midden 2021. Vrij vlot na het evenementenseizoen 2021 zal een aanvang gemaakt kunnen worden met werkzaamheden aan het terrein.

1.3 Demarcatie en aanpak businesscase

Met het oog op een robuuste en verantwoorde businesscase en een continuïteit van de exploitatie van het evenemententerrein is een gefaseerde aanpak realistisch. Argumenten hiervoor zijn bijvoorbeeld:

- De aanpak, inrichting en realisatie van de diverse onderdelen en ambities dient de exploitatie van het terrein niet of zo weinig mogelijk te verstoren. Hiervoor is een uitvoering 'buiten het seizoen' gewenst. Dit leidt er toe dat de werkzaamheden over meerdere jaren verspreid moeten worden.
- De evenementenbranche is voortdurend in beweging en de mogelijk blijvende aanpak van de situatie rondom COVID vragen om een flexibele aanpak welke meebeweegt met de stand van de techniek en de eisen van de tijd. Een dichtgetimmerd eindplan past daar niet bij. De uitvoering zal daarbij afgestemd moeten worden op een zich ontwikkelend profiel en -gebruik van het evenemententerrein.
- Ook moet de locatie 'positie gaan innemen' in de markt. Dit vereist een zorgvuldige aanpak waarbij voorkomen dient te worden 'dat de plank misgeslagen wordt'. In overleg en interactie met diverse marktpartijen kan deze locatie uitgroeien tot iets dat voor velen bruikbaar en aantrekkelijk is. Elke volgende stap draagt daar telkens aan bij.
- De invulling als 'groenste' evenemententerrein en de integratie van de voormalige drafbaan in het Stadspark (waarbij gebruik voor de inwoners van de stad ook buiten de evenementen plaatsvindt) vereisen ook een flexibele en veilige aanpak welke verder gaat dan 'poortje open, poortje dicht' zoals met de evenementen. Dit vraagt een andere aanpak en beheer welke inpasbaar moet zijn of -gemaakt worden bij het gebruik als evenemententerrein. Het is van belang dit veilig en gefaseerd te doen zodat inpassing ook goed mogelijk is.
- Integratie met het stadspark en verdergaande gebiedsontwikkeling vragen eerst om een duidelijk profiel van het gebruik als evenemententerrein en een succesvolle aansluiting daarbij op de markt. Pas in samenhang hiermee kunnen deze elementen succesvol vormgegeven en geïmplementeerd worden. De integratie van de voormalige drafbaan in het Stadspark kan op deze manier in de toekomst ook het sluitstuk gaan vormen voor een uniek evenemententerrein.

De aanleiding en aard van deze fasering vragen ook om een gedifferentieerde aanpak van de businesscase. Waar de vigerende businesscase een relatief korte afschrijvingstermijn hanteert en zich louter op evenementen richt zijn de onderdelen welke nu ontstaan tevens aan andere termijnen gebonden waarbij ook het beoogde doel en de levensduur welke daarvoor noodzakelijk zijn per fase/onderdeel verschillen.

De doorontwikkeling van de businesscase Drafbaan als evenemententerrein ziet globaal toe op de volgende verbeteringen aan het terrein, de faciliteiten en de directe omgeving:

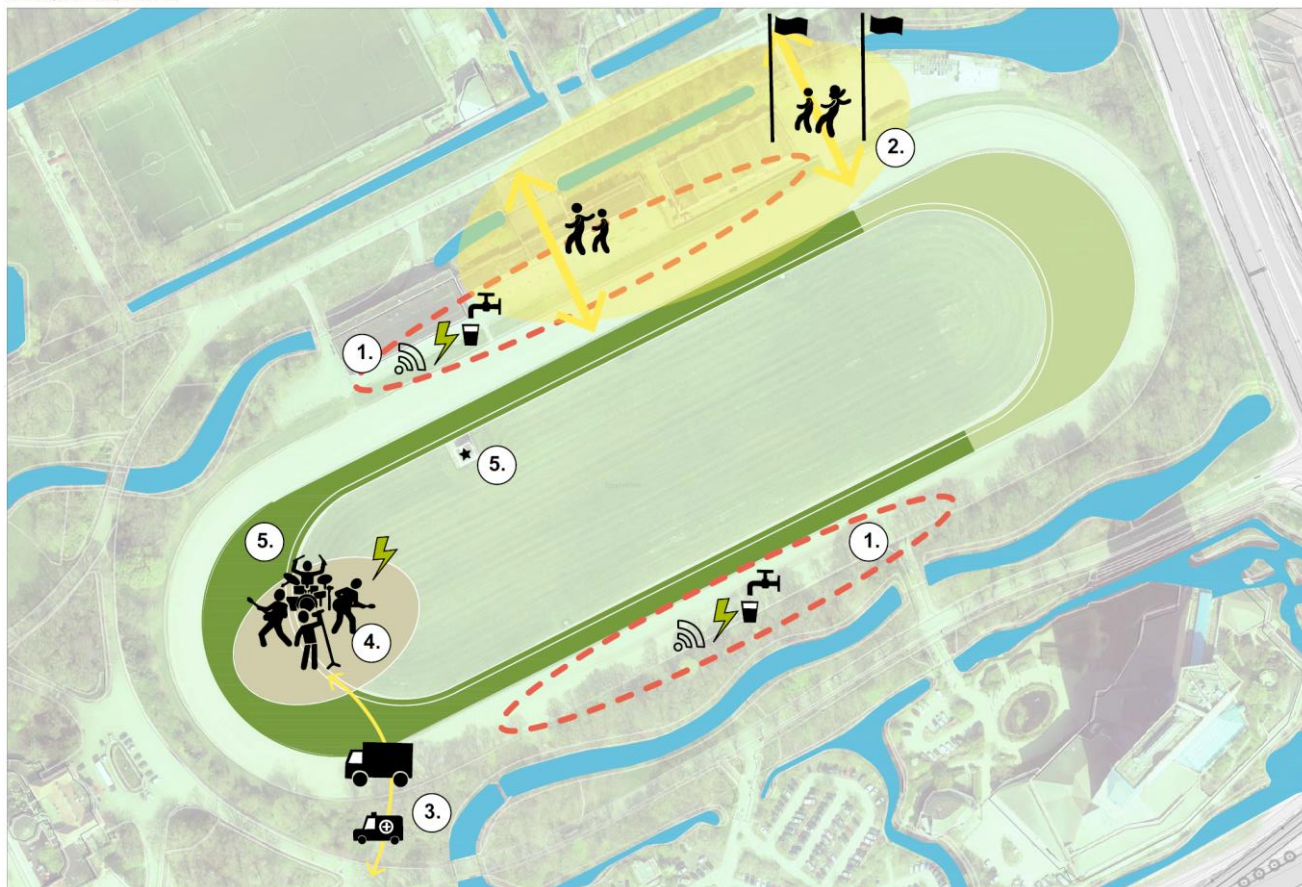
1. Trafostation middenspanning en glasvezel met het oog op een schonere energievoorziening;
2. Tracés middenspanning, laagspanning en glasvezel als verbetering van de basisfaciliteiten;
3. Upgraden ingangen: slopen, aanbrengen asfalt en tijdelijk hekwerk ten behoeve van een veiliger management van de publieksstromen;

4. Upgraden zij-logistieke- en calamiteiten toegang voormalige drafbaan: aanbrengen asfalt (ca. 300m²) en verplaatsen hekwerk;
5. Logistieke verhardingen incl. multifunctioneel plein (ca. 90m bij 60m) en . Gesloten verharding en infra (ca. 4200m²) ten behoeve van het gebruik als podiumplein, logistiek en het toekomstig gebruik als 'parkplein';
6. Jurybaan herstructureren en -huisje verwijderen.
7. Verbeteren grasmat en aanbrengen drainage (ca.16.000m²) ten behoeve van het praktisch gebruik en de instandhouding.

Deze ingrepen worden binnen de businesscase gerealiseerd en tot exploitatie gebracht met een nieuw en daarbij passend huurprijsregime. Met deze ingrepen wordt een stap gemaakt met de doorontwikkeling van de Drafbaan als evenemententerrein en tevens voorgesorteerd op een vergroening van het energieverbruik en een (mede)gebruik van het evenemententerrein als onderdeel van een publiekstoegankelijk Stadspark met een (beperkte) gecontroleerde openstelling. De businesscase verhoudt zich daarbij tot de minimale variant uit de voorgaande businesscase met een kleine plus daarop. Uitgangspunt is om internationale acts tot max. 65.000 bezoekers te kunnen faciliteren en tijdelijke maatregelen tot een minimum te beperken.

VOORMALIGE DRAFBAAN - Overzicht werkzaamheden

Formaat A3, schaal 1:1500, 17 maart 2021



Figuur: Overzicht werkzaamheden evenemententerrein Stadspark

1.4 Gebouwen

Naast de ondergrond van het evenemententerrein zijn er op de voormalige Drafbaan ook panden te vinden. De panden zijn aan een uitbater in gebruik gegeven tot 2028 en kunnen daarna tot herontwikkeling gebracht worden. In de tussentijd is instandhouding voor normaal gebruik met het oog op de resterende bruikleenperiode realistisch. De gebouwen maken geen onderdeel uit van de businesscase. Het onderhoud vindt plaats vanuit een algemene onderhoudsvoorziening welke middels de begroting voor het complex gevuld is middels een dotatie voor het onderhoud. Op basis van een voortgezette benutting van deze vigerende bouw mogelijkheden zijn diverse aanpakken mogelijk welke ook tot een toekomstige kostendeckende situatie kunnen leiden, zoals;

- Het opknappen van de bestaande panden met een gebruik als de verhuur/pacht ten behoeve van voorzieningen voor park en evenementen waarbij gedacht kan worden aan maatschappelijke- en/of commerciële functies;
- Een sloop-nieuwbouw aanpak met een vergelijkbaar doel;
- Het slopen van de gebouwen bijvoorbeeld ten behoeve van een verbeterde exploitatie van het evenemententerrein of een verbeterde parkfunctie (NB! Rekening houden met de historie).

De mogelijkheden om tot een kostprijs dekkende situatie te komen in de toekomst zijn er maar zullen zich moeten verhouden met enerzijds de functie van het park en anderzijds het evenemententerrein dat de komende jaren fasegewijs gepositioneerd wordt in de 'markt' en waarbij ook in de praktijk een duidelijker beeld kan ontstaan voor de invulling van de herstructurering van de gebouwen en welk programma en -eisen daarbij kunnen horen. Het uitgangspunt is daarbij wel dat de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden in latere fasen van ontwikkeling van het Stadspark benut kunnen blijven worden.

1.5 Omgevingsmanagement en economische spin-off

Zoals elke intensivering van stedelijke functies brengen activiteiten in de openbare ruimte extra werk voor de gemeente met zich mee. Dit betreft werkzaamheden uiteenlopende van verkeersmaatregelen, toezicht, tijdelijke voorzieningen etc. Deze werkzaamheden zijn overal in de stad van toepassing voor een keur aan evenementen, functies en activiteiten; van voetbalwedstrijd tot vlooiemarkt etc. Dit 'omgevingsmanagement' is derhalve geen onderdeel van de businesscase evenmin als de economische spin-off wel door de evenementen wordt veroorzaakt zoals bijvoorbeeld door toename in lokale bestedingen, overnachtingen etc. De keuze voor een koers op (internationale) evenementen op de voormalige drafbaan in het Stadspark is al gemaakt, het evenementenbeleid is reeds vastgesteld en het locatieprofiel is bekend. De afweging om op deze wijze Groningen als een aantrekkelijke stad te profileren vormt geen onderdeel van deze businesscase. De businesscase beoordeeld op (bedrijfseconomische wijze) of er sprake is van verantwoorde investeringen met het oog op een verbetering van het evenemententerrein en de exploitatie daarvan.

2 Businesscase

2.1 Investerings in het terrein

Ten behoeve van de doorontwikkeling van het evenemententerrein worden de volgende investeringen verwacht. In de bijlage ‘investerings’ wordt een toelichting en een nadere onderbouwing gegeven (hierbij wordt tevens een beknopt vergelijk gemaakt met de businesscase uit 2020).

Investerings	
Herinrichting nieuwe entree	€ 100.000,00
Verwijderen juryhuisje	€ 10.000,00
Herstructurering grasmat, jurybaan en fundering verhardingen	€ 350.000,00
Aanleg logistieke verhardingen (oa. plein) incl. engineering	€ 600.000,00
Aanleg extra drainage evenementenveld	€ 80.000,00
Extra pomp drainage	€ 20.000,00
Verbreden entreegebieden	€ 200.000,00
Aanleg vaste stroomvoorziening(en)	€ 180.000,00
Aanleg internetvoorziening	€ 10.000,00
Plankosten ontwikkeling Drafbaan	€ 100.000,00
Totaal investeringen	€ 1.650.000,00

Tabel: investeringen doorontwikkeling evenemententerrein Stadspark 2021/2022

De investeringen worden gerealiseerd met het oog het openbaar en algemeen nut van een evenementenlocatie in een publiek park en worden als investeringen in openbare voorzieningen afgeschreven in een periode van 40 jaar. De investeringen verhouden zich qua omvang tot het ‘minimum scenario’ uit de eerdere businesscase van medio 2020. De investeringen (zie bijlage ‘investerings’) betreffen deels een overname van positief beoordeelde investeringen uit deze businesscase en deels een toevoeging van nieuwe investeringen naar aanleiding van de eerder geschetste herformulering van de uitgangspunten (meer groen en voorsorteren op de parkfunctie). De eerdere kosteninschatting is daarmee als voldoende robuust te beoordelen naar de stand van het proces medio 2020.

Met de beoogde stroomvoorziening wordt naar verwachting de hoofdstroomvoorziening voor het podium van grote evenementen voorzien welke naar verwachting ca. 50% is van de totale capaciteitsvraag voor deze evenementen. Daarnaast worden verbruikers zoals horeca en de op- en afbouw ook bediend. Dat houdt in dat er voor grote evenementen nog steeds deels (diesel)aggregaten nodig zullen zijn om het benodigde piekvermogen te leveren op ‘showdag’. Voor kleinere acts geldt dat er sprake is van enige overcapaciteit. Voor de installatie en het vastrecht ten behoeve van de levergarantie van de gevraagde capaciteit zijn forse investeringen en jaarlijkse lasten noodzakelijk. In een latere fase kan desgewenst ‘bijgeschakeld’ worden, maar dit vraagt weer nieuwe investeringen. Er is nauwelijks schaalvoordeel in een eventuele uitvoering van een grotere installatie in één keer. Dat in deze stap in de doorontwikkeling geen volledige dekking voor de grootste evenementen nagestreefd wordt heeft enerzijds te maken met een voorzichtigheidsprincipe ten aanzien van het verloop van de exploitatie. Anderzijds betreft het ook een ‘aftasten’ van hoe organisatoren en ‘acts’ hierop zullen reageren en in welke mate zij er op blijven staan om van eigen systemen gebruik te blijven maken (oa. vanwege garanties en verzekeraarbaarheid). Mogelijk zijn er ook nog technologische ontwikkelingen welke een ander stroomgebruik in de toekomst niet uitsluiten. Per saldo levert de geplande stroomvoorziening een besparing voor grotere en kleinere evenementen waarbij voor kleinere

evenementen in deze situatie reeds sprake is van overcapaciteit. Verbruikskosten kunnen worden doorbelast in een eindafrekening maar het vastrecht wordt verwerkt in een marktconforme huurprijs. Hierbij is een proportionele doorbelasting voor met name kleinere evenementen van belang.

Ook door het aanleggen van een ‘podiumplein’ en overige (semi)verhardingen welke dienen als ondergrond voor podia en toebehoren, wordt het terrein beter bruikbaar gemaakt en worden kosten bespaard voor organisatoren/huurders. Het plein dient tegelijk als parkvoorziening. Ook hier geldt een proportioneel effect voor kleinere huurders (er wordt overcapaciteit geleverd). In de huurprijs zal hiermee rekening gehouden moeten worden.

2.2 Exploitatiekosten

De jaarlijkse kosten voor de drafbaan als evenementenlocatie kennen naast de kapitaallasten van de investeringen ook andere lasten zoals uit volgend overzicht blijkt (zie bijlage ‘kosten en opbrengsten’).

Kosten	
Jaarlijks locatiemanagement evenementen	€ 70.000,00
Onderhoud terrein (plein en entree extra)	€ 100.000,00
Energielasten vastrecht extra (1750kW)	€ 90.000,00
Terugverdienen investeringen (lineair aflossen)	€ 41.250,00
Terugverdienen investeringen (rente)	€ 28.050,00
Afronding/ onvoorzien/ profilering/ onderhoud	€ 700,00
Totale jaarlijkse kosten	€ 330.000,00

Tabel: jaarlijkse kosten doorontwikkeling evenemententerrein Stadspark 2021

Ten opzichte van de businesscase van medio 2020 zijn de kapitaalslasten (rente en afschrijvingen) lager vanwege een verantwoorde langere afschrijvingstermijn en is anderzijds het vastrecht weer hoger voor het leveren van energie (kan eventueel ook anders verdisconteerd worden in de huurprijs). De orde van grootte van de jaarlijkse lasten in verhouding tot de investeringen zijn echter vergelijkbaar tussen de vorige businesscase en de huidige. Er is eerder ook gekozen voor een korte afschrijftermijn hetgeen gebruikelijk is bij een inschatting in een vroeg stadium in het proces. De vorige businesscase kan daarmee als voldoende robuust voor dat stadium gezien worden.

Voor het verbeteren van de marktpositie maar ook voor het agendabeheer en de zakelijke afspraken wat betreft de verhuur van het terrein is het van belang dat de ‘het overzicht’ van de exploitatie in één hand is. Door één verantwoordelijke accountmanager binnen het evenementenbureau aan te stellen wordt er organisatorisch invulling gegeven aan de gewenste doorontwikkeling en positionering van de locatie. Een deel van de werkzaamheden is nu belegd bij andere gemeentelijke onderdelen en zullen in verhouding tot het te kiezen exploitatiemodel herschikt kunnen worden. Met het oog op de locatieontwikkeling is het gewenst dat de afdeling Vastgoed en Stadsontwikkeling een nadrukkelijker rol krijgen bij de vastgoedontwikkeling in een volgende fase en dat de afdeling Stadsbeheer op termijn haar gebruikelijke rol in het onderhouden van het openbare aspect van het terrein verkrijgt. Dit zal ook in samenhang met de visie op het Stadspark als geheel gezien moeten worden. Voor de vervlechting met de huidige beheerder Sport050 dient een werkbare verhouding gevonden te worden. Gedurende de realisatie van de doorontwikkeling kan deze gewenste transitie vormgegeven worden.

Voor wat betreft afvalscheiding wordt onderzocht welke afspraken met evenementenorganisatoren mogelijk zijn om afval te reduceren en te scheiden, en welke faciliteiten er in relatie daartoe nog aanvullend op het terrein gerealiseerd kunnen worden. De nog uit te werken oplossing hiervoor maakt geen onderdeel uit van deze businesscase. Wel kan de eventuele ruimte in de begroting gezocht worden om het terrein hierop nadrukkelijker te profileren.

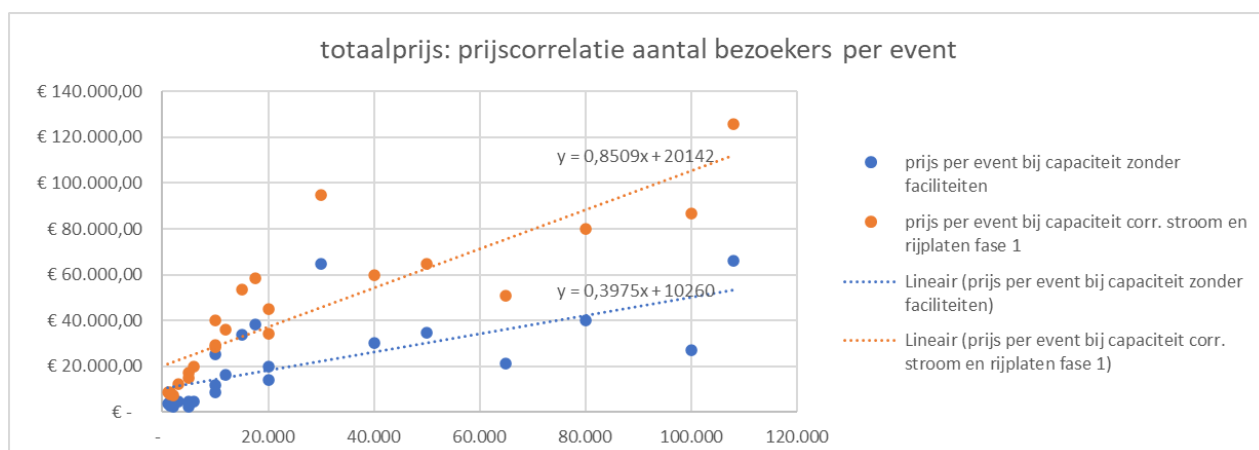
Alle overige kosten voor bijv. de tijdelijke terreininrichting, het feitelijke gebruik en de logistieke operatie van bezoekersstromen etc. zijn voor de evenementenorganisator. Indien gewenst kan de gemeente daarbij ook verkeersmaatregelen instellen.

2.3 Opbrengsten: marktconformiteit en prijsniveau

Ten behoeve van de businesscase is nader onderzoek gedaan naar de prijsniveaus en de prijsdynamiek in Noord-Europa (UK, NL, DE, zie bijlage 'samenvatting marktonderzoek'). Wat opvalt is dat de huidige prijsniveaus welke gevraagd worden voor het evenemententerrein onder de zichtbare trend liggen voor andere locaties zonder voorzieningen (kale landhuur). Wil het evenemententerrein in het Stadspark 'op niveau komen' of 'het beentje bijtrekken' dan zal er tenminste ca. 50% bovenop het huidige prijsniveau gerealiseerd moeten worden. Dan nog blijft de prijs voor het terrein slechts een fractie (1-2%) van de kaartverkoop en het gehele verdienmodel rondom de grotere evenementen.

Een beter geoutilleerd evenemententerrein betekent in de praktijk ook een kostenbesparing voor evenement organisatoren. Een belangrijk onderdeel voor de organisatoren blijft de horeca-uitbating. Deze is niet los te zien van het verdienmodel van de grotere evenementenorganisatoren welke in staat zijn internationale artiesten te contracteren. Lokale partijen maken weinig kans om hetzelfde te bieden. Slechts door in de samenwerking en contractvorming met de grotere evenement organisatie hier mogelijkheden voor te creëren kan ook de lokale markt betrokken raken.

Wat verder opvalt in het onderzoek is dat de prijs per bezoeker daalt naarmate de aantallen bezoekers oplopen en dat een deel van de prijs bepaald wordt door een vaste component en dat een deel afhankelijk is van het aantal bezoekers.



Figuur: prijsdynamiek 'kale landhuur' NW. Europa en een situatie met faciliteiten stroom en rijplaten (incl. trendlijnen)

Naast het onderzoek naar de 'kale huur' is een inschatting gedaan van de besparing die optreedt door de realisatie van een stroomvoorziening en een bruikbaar verhard oppervlak ten behoeve van podia en logistiek. Hierbij is rekening gehouden met zowel de overcapaciteit die aan kleinere huurders geleverd wordt als de mogelijke behoefte die er resteert bij grotere huurders om een deel van de energievoorziening in eigen hand te houden. Veiligheidshalve is allereerst 50% van de verwachte besparingen doorbelast in een hoger huurniveau. Door een hoger basisniveau aan te leggen kan ook het basis huurbedrag omhoog (het vaste deel van de prijs). In de navolgende grafiek is het resultaat hiervan samengevat en kan deze vergeleken worden met de 'kale landhuur' voor een situatie zonder genoemde faciliteiten.

Een nieuwe marktconforme prijs kent dus een vaste prijs (bijv. per evenement-dag) en deels een prijs per bezoeker en zal tenminste gemiddeld 50% hoger zijn dan de huidige prijzen. Hier wordt in de businesscase vanuit gegaan. De huidige (historisch gegroeide) prijs zal 'gerepareerd' moeten worden in de komende jaren. Daarnaast is de verwachting dat na deze trendbreuk met het verleden er ruimte zal zijn voor verdere prijsstijgingen op basis van de aanleg van de in deze businesscase opgenomen voorzieningen en terreininrichting. Hiermee wordt een prijs bereikt welke tussen de beide trendlijnen ligt uit de voorgaande figuur "prijstdynamiek". De mogelijke besparingen ten gevolge van deze voorzieningen lijken nog eens ca. 50% ten opzichte van de vigerende prijs te kunnen zijn. Veiligheidshalve wordt in de businesscase echter uitgegaan van een stijging van niet meer dan 20%, en wordt voor de 'ingroei' de volledige economische looptijd van de investering genomen (40 jaar). Dit houdt een jaarlijkse prijsstijging in van 0,5% in bovenop de reguliere inflatie (conservatieve benadering). De 'locatieprijs' blijft hierbij steeds slechts een fractie van de ticketprijs (1-2%). Tevens is hierbij duidelijk dat een hogere prijs gevraagd kan worden dan nu in deze businesscase gehanteerd wordt. Middels de robuustheidsanalyse wordt deze bandbreedte verder verkend.

De businesscase doet hiermee geen voorstel voor een nieuwe 'staffelprijs' maar geeft wel aanbevelingen voor de opbouw daarvan. Het lijkt verstandig om de methode vorm te geven in nauw overleg met de grotere- maar zeker ook kleinere huurders en de praktische uitwerking van het beleid jaarlijks te herijken en over de effectiviteit van dit beleid te rapporteren. Enige voorzichtigheid is hierbij geboden vanwege de marktgevoeligheid van deze informatie. De volgende aanbevelingen zouden bijvoorbeeld meegenomen kunnen worden in de uitwerking van de prijssystematiek:

- Commercieel/ niet-commercieel (oa. volksfeesten): Volksfeesten (of lokale verenigingen en stichtingen) betalen nu geen- of nauwelijks huur. Dit is een vorm van subsidiëring welke niet transparant is en waarbij in feite andere evenementen de kosten betalen voor de faciliteiten welke geboden worden. Het valt te overwegen een proportionele kostprijsbenadering toe te passen en transparant te subsidiëren. De businesscase gaat uit van deze gewenste transparantie. Extra faciliteiten betekenen een besparing op de begroting van het evenement.
- Vastgestelde op- en afbouwdagen in relatie tot de duur en het aantal bezoekers: dit schept duidelijkheid wat betreft de tijd die huurders hebben voor opbouw- en afbraak maar geven andersom ook enig incentive om het terrein weer netjes op te leveren
- Verschillen tussen kleinere evenementen en grotere evenementen: het vaste deel van de huurprijs moet niet te hoog zijn, dan wel 'gestaffeld' worden, anders kunnen kleinere events niet meer plaatsvinden daar de doorbelasting van de 'kostprijs' in feite een over-dimensionering ten aanzien

van deze evenementen inhoudt (er wordt veel meer geleverd dan er wordt afgenomen). Door het vaste deel 'proportioneel' te maken wordt er toch kans geboden voor 'elke wat wils'. Met dit prijsinstrument kan 'getest' worden zodat juist die evenementen nog kunnen plaatsvinden welke ook gewenst zijn.

- Verschillen tussen duurdere en goedkopere evenementen: Het collegeprogramma biedt aanknopingspunten voor een inclusieve aanpak. De prijssystematiek kan gebruikt worden om goedkopere evenementen te belonen door de huurprijs voor het terrein mede afhankelijk te maken van de entreprijs (ticketprijs). Hierbij kan tevens rekening gehouden worden met de 'tweedehands' ticketmarkt die voor een significant deel ook in handen is van de grotere evenementenorganisatoren.
- Stel eisen aan de oplevering van het terrein door de organisatoren: ga over tot het opstellen van een 'proces verbaal' met een 'oplevertermijn' (nu is er ook al een systeem van voor- en naschouw).
- Verbruikslasten energie, water, riolering etc.: houdt deze buiten de vaste huurprijs en verreken op basis van nacalculatie met vastgestelde tarieven.
- Garantstellingen: een waarborgsom of een bankgarantie vragen.
- Schade: een regeling opnemen ten behoeve van geconstateerde schade.
- Jaarlijkse indexatie (bijv. de consumentenprijsindex conform het CBS).

Voor de businesscase worden op basis van een jaarcapaciteitsplanning van 75% (zie toelichting bijlage opbrengstenraming) de volgende opbrengsten verwacht waarbij een toevoeging is gedaan in het beprijzen van de besparing op 'volksfeesten'. Reeds >57% van de beoogde totale bezoekerscapaciteit is voor 2022 gereserveerd.

Opbrengsten	
Categorie 3 30.000> <65.000 bezoekers per evenement	€ 125.000,00
Categorie 2 8.000> <30.000 bezoekers evenement	€ 145.000,00
Categorie 1 <8.000 bezoekers evenement	€ 45.000,00
Volksfeest(en)	€ 15.000,00
Opslag op termijn inrijzen voorzieningen (besparingen)	€ -
Totale jaarlijkse opbrengsten	€ 330.000,00

Tabel: jaarlijkse opbrengsten

Interessant kan verder zijn hoe 'assets' in de omgeving zoals de Martinihal, het Stadspark of andere openbare ruimte, transferium, parkeren Meerschap Paterswolde etc. eventueel benut kunnen worden ten behoeve van bijvoorbeeld de logistiek en het parkeren. Ook hier worden huren voor gevraagd in de periferie van andere evenementenlocaties waarbij in tweede instantie ook inkomsten gegenereerd of gecompenseerd kunnen worden. Dit is nu verder niet meegenomen in de businesscase en ook zeer afhankelijk van het type en de omvang van de evenementen. Ook de economische omzet en spin-off zoals bevoordeeld extra consumentenbestedingen horecaomzet en hotelovernachtingen (incl. toeristenbelasting) maken geen onderdeel uit van de businesscase. Deze uitgelokte bestedingen zijn ook geen rechtstreekse inkomstenbron voor de gemeente.

2.4 Rekenuitgangspunten voor de businesscase

Rente omslagpercentage	: 1,70% (investeringsprojecten)
Lange termijn inflatie	: 2,00% (kostenstijging, streefpercentage ECB)
Korte termijn opbrengstenstijging	: 0,00% (tot 2023 i.v.m. voorgestelde tariefswijzigingen)
Lange termijn opbrengstenstijging	: 2,00% (opbrengstenstijging na 2023, volgt ECB)
Opslag indexatie marktconformiteit	: 0,50% ('been bijtrekken' qua marktconformiteit)

2.5 Exploitatie evenemententerrein

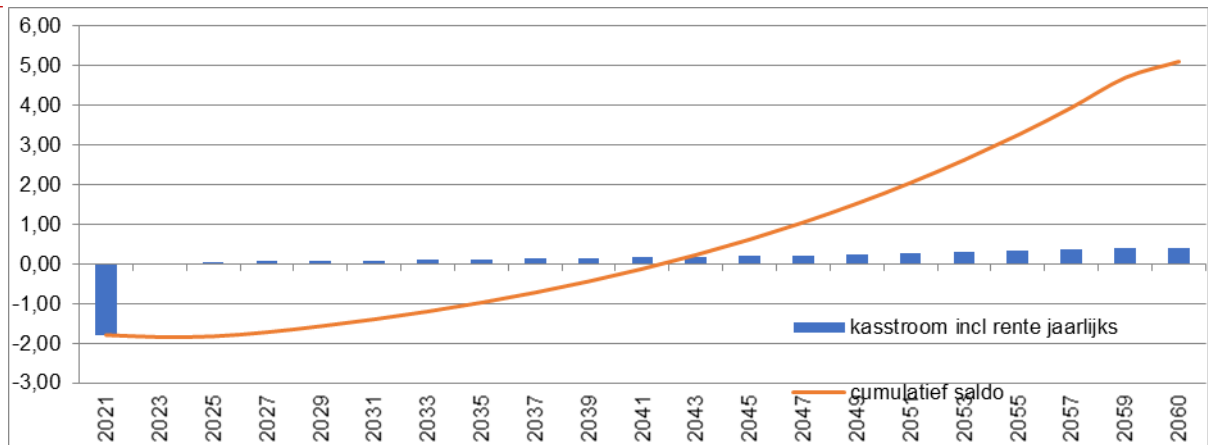
De businesscase kan doorgerekend worden op basis van een lineaire afschrijving van de investeringen met een vergelijk op basis van de verhuurcapaciteit (max. 75% bezetting van de geluidsdagen) waarbij de eerste jaarschijf als controle kan dienen. De werkelijkheid kent echter een iets complexere dynamiek met een opstartjaar (2021) en een ingroeiperiode (eerste 5 jaar) waarin de locatiecapaciteit tot 75% benutting kan geraken (ingroeien). Daarom is er voor gekozen om ook een kasstroomberekening te maken en het eindresultaat te toetsen op een looptijd van 40 jaar. In de eerste vijf jaren groeien de bezoekersaantallen in het exploitatiemodel van ca. 180.000 tot ca. 460.000 mensen (prognose jaarkalender 2022 nu reeds > 340.000 bezoekers).

De lineaire vergelijking tussen kosten en opbrengsten geeft een positief beeld op basis van de constant veronderstelde opbrengstenstroom. Zie navolgend overzicht. Er is sprake van een sluitende en kostendekkende exploitatie in de eerste jaarschijf op basis van het beoogde programma.

Exploitatie	
Kosten	
Jaarlijks locatiemanagement evenementen Drafbaan	€ 70.000,00
Onderhoud terrein (plein en entree extra)	€ 100.000,00
Energiekosten vastrecht extra (1760kW)	€ 90.000,00
Terugverdienen investeringen (lineair aflossen)	€ 41.250,00
Terugverdienen investeringen (rente)	€ 28.050,00
Afronding/ onvoorzien/ profilering/ onderhoud	€ 700,00
Totale jaarlijkse kosten	€ 330.000,00
Opbrengsten	
Huur grootste shows (>65K)	€ -
Categorie 3 <65.000 bezoekers evenement	€ 125.000,00
Categorie 2 <30.000 bezoekers evenement	€ 145.000,00
Categorie 1 <8.000 bezoekers evenement	€ 45.000,00
Bevrijdingsfestival / volksfeesten	€ 15.000,00
Opslag aanleg en inrijzen voorzieningen	€ -
Dekking buiten de businesscase	€ -
Totale jaarlijkse opbrengsten	€ 330.000,00
Saldo	€ -

Tabel: jaarlijkse exploitatie

De kasstroomberekening inclusief de kapitaallasten en de genoemde planning (zie bijlage 'berekening kasstroom en resultaat') kan ook als volgt gepresenteerd worden, waarbij rekening is gehouden met de genoemde 'ingroei'.

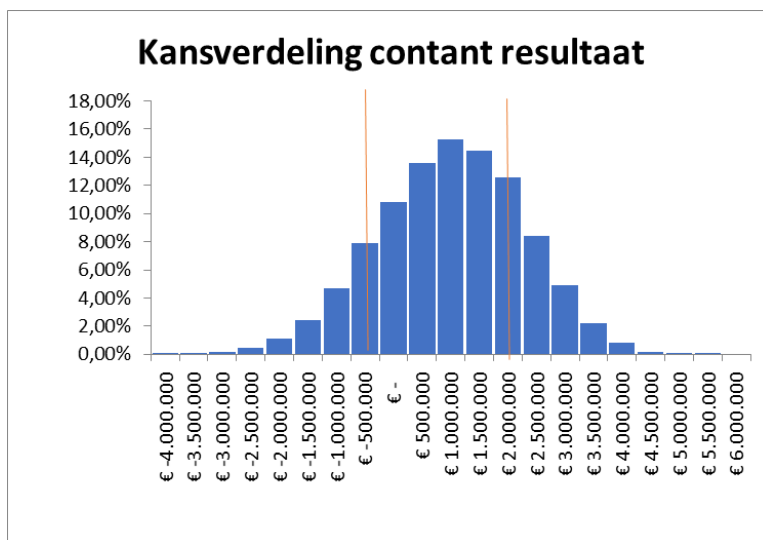


Figuur: kasstroomverloop businesscase Drafbaan

Binnen 3 jaar wordt de kasstroom positief en aan het einde van de looptijd is een positief eindresultaat van ca. € 170K berekend. De terugverdienperiode ligt in het kasstroommodel op ca. 20 jaar. De exploitatie van het terrein is derhalve sluitend en op termijn wordt een surplus verwacht. Op de totale looptijd wordt een netto contante waarde van +€ 2,6 mln. geraamd. Uiteraard is de veronderstelde kasstroom niet altijd stabiele en zal er naar verwachting sprake zijn van mindere jaren en betere jaren. Hier wordt in principe niet voor gespaard binnen de gemeentelijke begrotingsystematiek. Daarom wordt navolgend ook een robuustheidsanalyse gedaan en naar de risico's gekeken teneinde de haalbaarheid op de langere termijn ook in dat licht nader te onderbouwen.

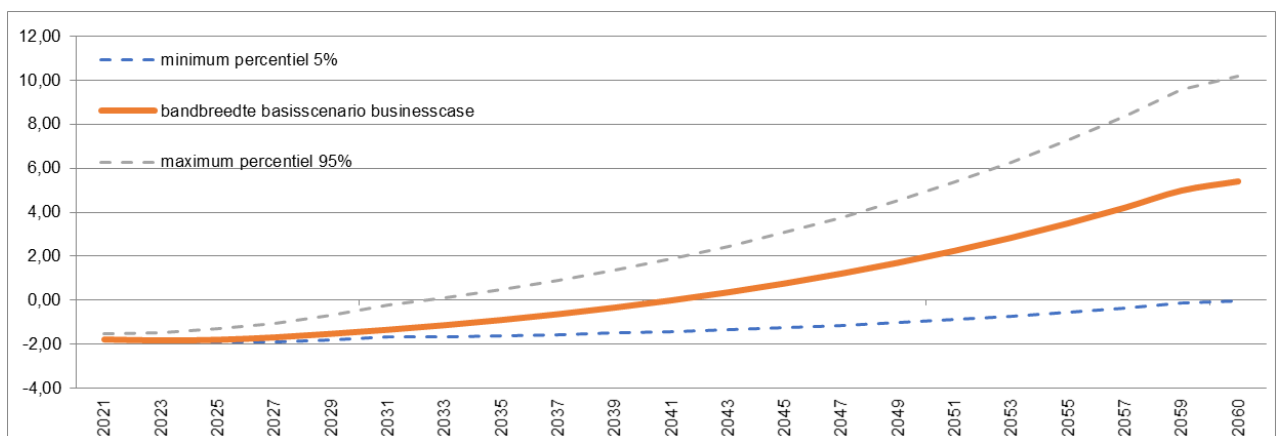
3 Robuustheidsanalyse en conclusies

Ten einde het resultaat op de langere termijn te kunnen beoordelen is een robuustheidsanalyse uitgevoerd op basis van een vijftal parameters (rente, index, prijsniveaus etc.) in een scenarioberekening met 50.000 iteraties op basis van kansrekening (zie bijlage ‘robuustheidsanalyse’). De uitkomst is een gemiddeld contant eindresultaat van ca. € 2,7 mln. met een bandbreedte tussen de € 0,0 mln. en de € 5,6 mln. Naar verwachting is onder normale omstandigheden dus een resultaat binnen de bandbreedte te verwachten met een kans van 98% dat het eindresultaat positief is. De beoogde prijsstijging welke voorzichtig is ingerekend lijkt verder de parameter met de meeste invloed op het eindresultaat.



Figuur: kansverdeling op eindwaarde, contant resultaat (oranje = standaardafwijking)

Bij de bandbreedte op het eindresultaat hoort ook een bandbreedte in kasstroomverloop op eindwaarde. In de navolgende figuur is hiervoor een overzicht van de bandbreedte in het kasstroomverloop gegeven. In de praktijk zal de kasstroom van jaar tot jaar kunnen verschillen en zich tussen deze geschetste bandbreedte kunnen bewegen op basis van regulier risicomanagement.



Figuur: bandbreedte kasstroomverloop robuustheidsanalyse

Hieruit blijkt dat het basisscenario uitgaat van een voorzichtige inschatting van het kasstroomverloop en dat er in de praktijk betere jaarresultaten gerealiseerd kunnen worden. In een gunstig scenario (maximum percentiel 95%) wordt een bekorting van de terugverdiendtijd gerealiseerd tot 10 jaar, in het uiterste geval is dit de geplande 40 jaar. Een belangrijke factor is daarbij dat de opwaartse prijscorrectie ook gerealiseerd wordt in een zakelijke relatie tot de organisatoren. Hierop is een gecoördineerde aansturing vanuit het evenementen-bureau noodzakelijk.

3.1 Fiscaliteit

Doel van de investeringen zijn het op termijn gecontroleerd openbaar worden van het park en het terrein te verhuren voor publieksevenementen op basis van BTW belaste prestaties. De BTW is op basis daarvan naar verwachting geheel te compenseren of in mindering te brengen op de voorbelasting.

3.2 Contracten en marktwerking

Met het oog op de ingroeiperiode naar een intensiever gebruik van het evenemententerrein en de vigerende contacten die er zijn met diverse evenementenorganisaties, ligt het niet voor de hand op korte termijn een contract voor langere duur aan te gaan met één organisatie. Organisaties welke aangeven te kunnen of willen investeren hebben in feite ook meer ruimte om een hogere huurprijs te betalen. Door zelf te investeren en te financieren houdt de gemeente grip op de programmering en kan zij zelf de vereiste marktwerking organiseren zowel met het oog op de vereiste mededinging als met het oog op de regelgeving inzake marktconformiteit (het vermijden van ongeoorloofde staatsteun en zogenaamde 'paracommercie').

Na verloop van tijd wordt duidelijk welke investeringen de gemeente nog meer wil doen, hoe zij de integratie met het Stadspark verder tot stand wil brengen en hoe er met het naastgelegen vastgoed omgegaan wordt. Op de langere termijn kan dan ook meer 'vastigheid' georganiseerd worden door bijvoorbeeld verschillende partijen in een 'pool' opties te laten nemen op 'tijdslots' in de programmering met bijvoorbeeld vervaltermijnen en ook een optievergoeding. Het interessante van een groep met optienemers kan vooral zijn dat er naast economische criteria ook kwalitatieve criteria gesteld kunnen worden aan de optie en de gunning van een evenement. Bijvoorbeeld eisen inzake duurzaamheid, diversiteit of lokaliteit (lokale toeleveranciers en ondernemers inschakelen) kunnen hierin verwerkt worden. Met een dergelijk selectiemechanisme heeft de gemeente op termijn een instrument om blijvend op prijs en kwaliteit te selecteren.

3.3 Duurzaamheid

In de doorontwikkeling wordt vooral invulling geven aan het begrip duurzaamheid door te besparen op diesilverbruik en materiaalverbruik vanwege de ondergrond. In samenwerking met organisatoren kan een balans gevonden worden tussen gemeentelijke voorzieningen en maatregelen welke organisatoren zelf kunnen nemen. Ook zal er aandacht kunnen zijn voor de logistieke kwestie. Het vervoer voor 'het evenement' en de vervoersbewegingen van de bezoekers tezamen leveren meer vervuiling op dan het 'verbruik' van het evenement zelf. Het meer betrekken van toeleveranciers uit de directe omgeving kan, naast een economisch voordeel, hier ook aan bijdragen (0 km inkoop). Uiteindelijk past dit bij een stad-brede visie op vervoer en is niet op één businesscase te sturen.

3.4 Maatschappelijke kosten-baten analyse (MKBA)

Deze businesscase is een kosten-baten analyse (KBA) ten einde de directe haalbaarheid van de plannen te onderbouwen. Er is geen sprake van een maatschappelijke kosten-baten (MKBA) analyse waarin bijvoorbeeld de bestedingen in de omgeving, de overnachtingen of werkgelegenheidseffecten als 'tweede-orde effect' worden meegenomen. Veel van deze effecten vinden plaats buiten de gemeentebegroting. Een MKBA is vooral een rekeninstrument dat ingezet kan worden om alternatieven door te rekenen in een gecontroleerde omgeving. Dat is voor deze businesscase niet aan de orde. Het gaat hier om een herijking en evaluatie van een businesscase waar reeds voor gekozen is.

Toch zijn er ook indirecte effecten welke wel in de gemeentebegroting voelbaar kunnen zijn. Wanneer bij evenementen 2-8% dusdanig ver moet reizen dat overnachting gezocht wordt kan dit via de toeristenbelasting (€ 3,75/nacht) toch ook een effect hebben op de gemeentebegroting. De vraag is wel of bij bezoekersaantallen van meer dan 65.000 bezoekers per evenement en een groei tot 460.000 evenementenbezoekers per jaar de piekbelasting opgevangen kan worden in de beschikbare hotelcapaciteit in de stad en omgeving. De mogelijkheden tot andere overnachtingsvormen zoals (tijdelijke) plaatsen of samenwerking met andere steden zouden hierbij onderzocht kunnen worden. Daarnaast is het parkeren rondom evenementen altijd een issue. Gemeentelijke terreinen (zelfs op enige afstand) kunnen hiervoor ook geëxploiteerd worden.

3.5 Conclusies

Op basis van de voorgenomen investeringen voor de doorontwikkeling van de voormalige drafbaan als evenementenlocatie is een kostendekkende exploitatie mogelijk. De onderzochte exploitatie lijkt ook voldoende robuust op basis van wat aan standaardafwijkingen verwacht mag worden en mag beschouwd worden als een voorzichtige (conservatieve) prognose. Er wordt vooral geïnvesteerd in een schonere energievoorziening, een betere ondergrond en meer veiligheid waarmee de bruikbaarheid van de locatie aanzienlijk toeneemt.

De prijs kan hierbij (voorzichtig) omhoog en het aantal bezoekers kan beheerst groeien van 180.000 tot wel 460.000 per jaar (ca. 75% van de beoogde capaciteit). De prognosereserveringen voor 2022 geven daarbij al een indicatie van meer dan 340.000 bezoekers. De exploitatie is vooral gevoelig voor de gewenste marktconforme ontwikkeling van prijs en bezoekersaantallen. Onderdeel van het gewenste exploitatiemodel is daarom een directe aansturing en coördinatie door een locatiemanager vanuit het evenementenbureau. Deze is nu reeds beschikbaar.

Door de investeringen in eigen hand te houden en op dit moment geen langjarige contractuele afspraken te maken met een beperkt aantal partijen houdt de gemeente in de eerste jaren grip op prijs en kwaliteit middels selectie. Naarmate het terrein beter in de markt is gepositioneerd kan het exploitatiemodel in de komende jaren verder ontwikkeld worden en kunnen er langjarige afspraken met marktpartijen gemaakt worden waarbij aspecten als mededinging en marktconformiteit gewaarborgd worden en er ook ruimte gecreëerd kan worden voor kwalitatieve criteria zoals deze bij het 'Groningse profiel' past. Hierbij kunnen inhoudelijke aspecten zoals de 'kleur' van de programmering aan de orde komen maar bijvoorbeeld ook duurzaamheidsaspecten.

3.5.1 Second opinion

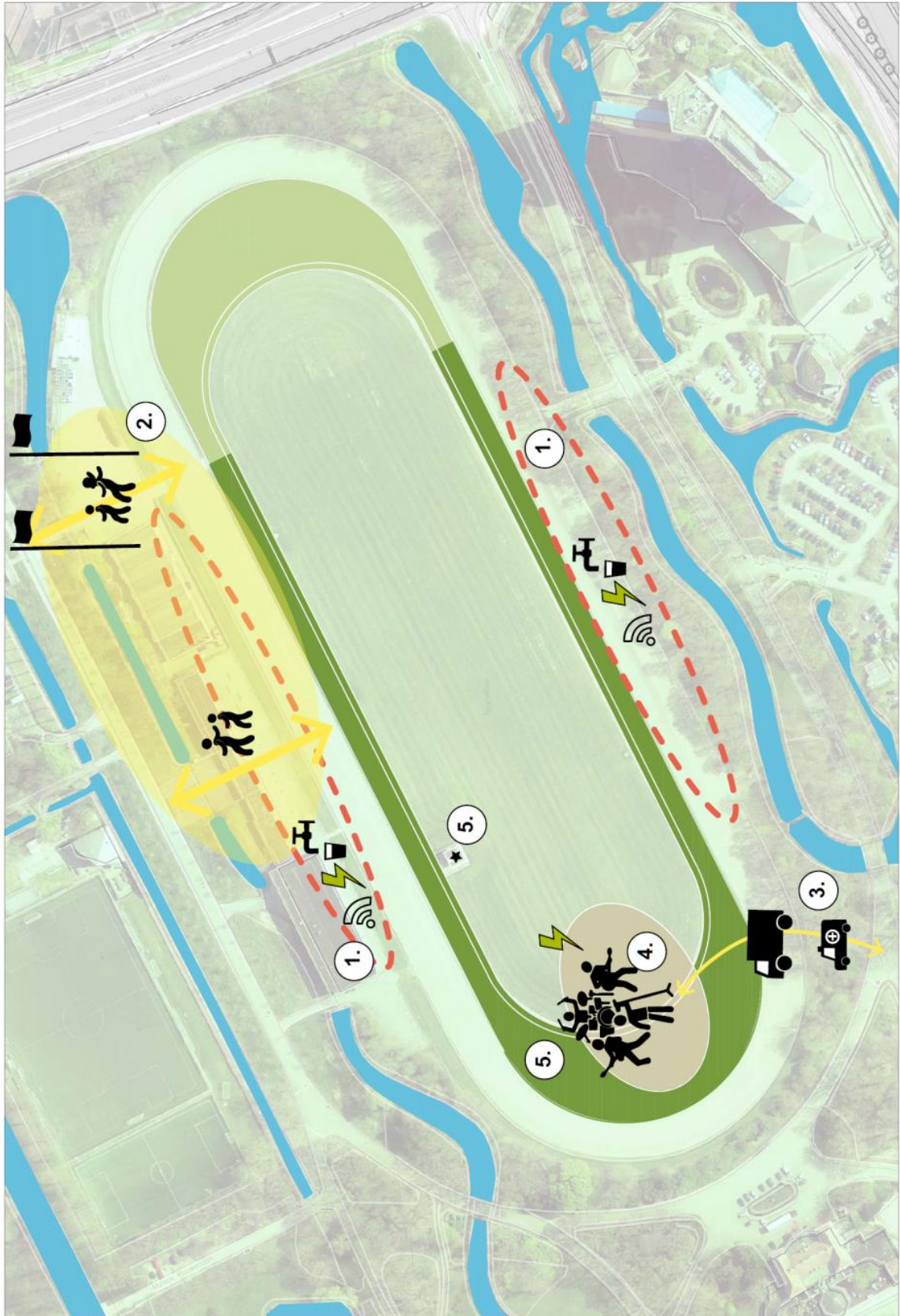
Onderdeel van de herijking van deze businesscase (2021) is ook een beoordeling van de eerdere businesscase (medio 2020) geweest. Ondanks dat de uitgangspunten iets gewijzigd zijn, zijn geen grote afwijkingen gevonden welke een disproportionele overschatting of onderschatting van het exploitatieresultaat en de daarvoor benodigde investeringen veronderstellen. De geconstateerde afwijkingen zijn uitlegbaar binnen de fase waarin het proces zich toen bevond en de uitgangspunten die daarbij gekozen zijn om het exploitatieresultaat te kunnen beoordelen. De voorliggende businesscase schetst daarom geen afwijkend beeld op genoemde aspecten.

ing. D. Inden
Estheticon Projectadvies
i.o.v. Gemeente Groningen

Groningen, 21 april 2021

Bijlage schets ingrepen

VOORMALIGE DRAFBAAN - Overzicht werkzaamheden
Formaat A3, schaal 1:1500, 17 maart 2021



Bijlage investeringen

omschrijving	minimaal (vigerende businesscase)	optimaal (vigerende businesscase)	door- ontwikkeling 2021	toelichting
Investerings				
Herinrichting nieuwe entree	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 100.000,00	rondom nieuwe entree zie deelraming Herinrichting entree eo
Verwijderen juryhuisje	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	conform eerdere raming businesscase 2020
Herstructurering grasmat, jurybaan en fundering verhardingen	€ 350.000,00	€ 350.000,00	€ 350.000,00	conform eerdere raming businesscase 2020
Aanleg logistieke verhardingen (oa. plein) incl. engineering	€ -	€ -	€ 600.000,00	zie deelraming aanleg plein en infra evenementen
Aanleg extra drainage evenementenveld	€ 80.000,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00	conform eerdere raming businesscase 2020
Extra pomp drainage	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	conform eerdere raming businesscase 2020
Verbreden entreegebieden	€ 2.000,00	€ 10.000,00	€ 200.000,00	betera toegang, opstelruimte en veiliger achterentree
Aanleg vaste stroomvoorziening(en)	€ 240.000,00	€ 480.000,00	€ 180.000,00	1750kW zie raming opgave stadsingenieurs
Aanleg internetvoorziening	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	conform eerdere raming businesscase 2020
Plankosten ontwikkeling Drafbaan	€ -	€ -	€ 100.000,00	zie deelraming plankosten
Totaal investeringen	€ 1.452.000,00	€ 1.800.000,00	€ 1.650.000,00	

Herinrichting entree eo

omschrijving	eenheid	prijs	subtotaal
sloopwerken	m2	€ 48,00	€ 64.800,00
saneren mk	st	€ 7.500,00	€ 7.500,00
grondwerk	m3	€ 10,00	€ 10.800,00
engineering en VTU; geen beleids- of taakuren	%	€ 831,00	€ 12.465,00
afronding/onvoorzien	%	€ 955,65	€ 4.435,00
totaal excl. BTW			€ 100.000,00

Het aandeel sloopkosten in de herinrichting van de entree is € 80K. Samen met het slopen van het juryhuisje van € 10K betreft het in totaal € 90K aan sloopkosten in de totale investering.

Aanleg (podium)plein en infra evenementen

omschrijving	eenheid	prijs	subtotaal
asfaltpakket en overig incl. cunet, leiding en drainage; belast	m3	€ 115,00	€ 483.000,00
engineering en VTU; geen beleids- of taakuren	%	€ 4.830,00	€ 72.450,00
afronding/onvoorzien	%	€ 5.554,50	€ 44.550,00
totaal excl. BTW			€ 600.000,00

Verbreding entree

omschrijving	eenheid	prijs	subtotaal
asfaltpakket incl. cunet en drainage; geringe belasting	m3	€ 115,00	€ 138.000,00
hekwerken	st	€ 15.000,00	€ 30.000,00
engineering en VTU; geen beleids- of taakuren	%	€ 1.380,00	€ 20.700,00
afronding/onvoorzien	%	€ 1.887,00	€ 11.300,00
totaal excl. BTW			€ 200.000,00

Aanleg vaste stroomvoorziening

omschrijving	eenheid	prijs	subtotaal
Aansluitkosten Enexis: 1750 kW	pst	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Klantinstallatie	pst	€ 60.000,00	€ 60.000,00
Bijkomende kosten (grondwerk, fundering)	pst	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Engineering en VTU; geen beleids- of taakuren	pst	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Laagspanning podium (incl kabelverbinding podium-ontvangststation)	pst	€ 50.000,00	€ 50.000,00
totaal excl. BTW			€ 180.000,00
Vastrecht per jaar: 7,5k x 12 maanden	mnd	€ 7.500,00	€ 90.000,00

Plankosten

omschrijving	eenheid	prijs	subtotaal
Projectleiding	uur	€ 100,00	€ 30.000,00
Projectassistent	uur	€ 90,00	€ 27.000,00
Ontwerpleider technisch	uur	€ 100,00	€ 12.500,00
Ontwerpleider inhoudelijk	uur	€ 100,00	€ 12.500,00
Planeconomie	uur	€ 100,00	€ 10.000,00
Onvoorzien/ afronding	pst	€ 8.000,00	€ 8.000,00
totaal excl. BTW			€ 100.000,00

Onderhoud terrein

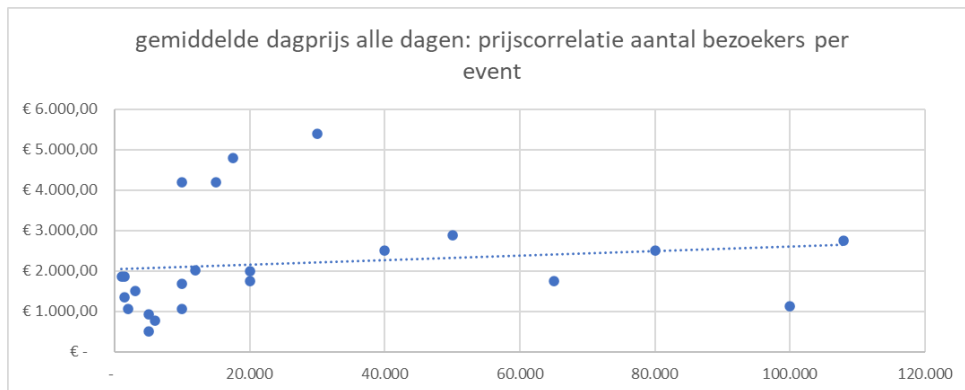
omschrijving	eenheid	prijs	subtotaal
Gras extensief	m2	€ 0,20	€ 18.023,20
Gras intensief	m2	€ 1,40	€ 50.464,96
Bomen en bosplantsoen extensief	m2	€ 0,70	€ 15.770,30
Verhardingen asfalt	m2	€ 1,25	€ 6.750,00
Overige verhardingen	m2	€ 1,00	€ 3.250,00
Onvoorzien/ afronding	pst	€ 5.741,54	€ 5.741,54
totaal excl. BTW			€ 100.000,00

Bijlage kosten en opbrengsten

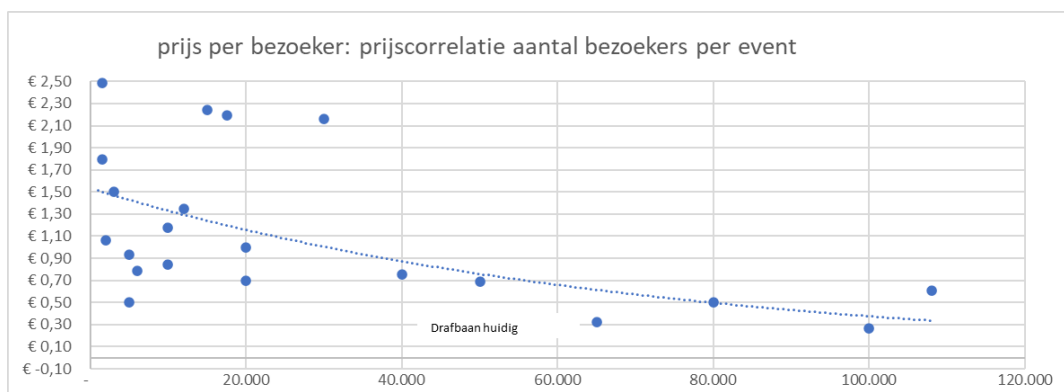
omschrijving	minimaal (vigerende businesscase)	optimaal (vigerende businesscase)	door- ontwikkeling 2021	toelichting
Exploitatie				
Kosten				
Jaarlijks locatiemanagement evenementen	€ 70.000,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00	conform eerdere raming businesscase 2020
Onderhoud terrein (plein en entree extra)	€ 100.000,00	€ 150.000,00	€ 100.000,00	conform eerdere raming businesscase 2020, zie controle
Energiekosten vastrecht extra (1.750kW)	€ -	€ -	€ 90.000,00	opgave Stadsingenieurs
Terugverdiende investeringen (lineair aflossen)	€ 100.000,00	€ 125.000,00	€ 41.250,00	afschrijving 40 jaar lineair cf. infrastructuur (fin. verordening)
Terugverdiende investeringen (rente)	€ -	€ -	€ 28.050,00	omslagpercentage 2021 1,7%
Afronding/ onvoorzien/ profilering/ onderhoud	€ -	€ -	€ 700,00	-
Totale jaarlijkse kosten	€ 270.000,00	€ 365.000,00	€ 330.000,00	
Opbrengsten				
Categorie 3 30.000> <65.000 bezoekers per evenement	€ 160.000,00	€ 200.000,00	€ 125.000,00	zie toelichting opbrengstenraming
Categorie 2 8.000> <30.000 bezoekers evenement	€ 120.000,00	€ 150.000,00	€ 145.000,00	zie toelichting opbrengstenraming
Categorie 1 <8.000 bezoekers evenement	€ -	€ -	€ 45.000,00	zie toelichting opbrengstenraming
Volksfeest(en)	€ -	€ -	€ 15.000,00	Bevrijdingsfestival inrekenen (beparing energie en ondergrond)
Opslag op termijn inrijzen voorzieningen (besparingen)	€ -	€ -	€ -	stijging van +0,5%/jaar ingerekend vanaf 2023 in de businesscase
Totale jaarlijkse opbrengsten	€ 280.000,00	€ 415.000,00	€ 330.000,00	
Saldo	€ 10.000,00	€ 50.000,00	€ -	

Bijlage samenvatting marktonderzoek

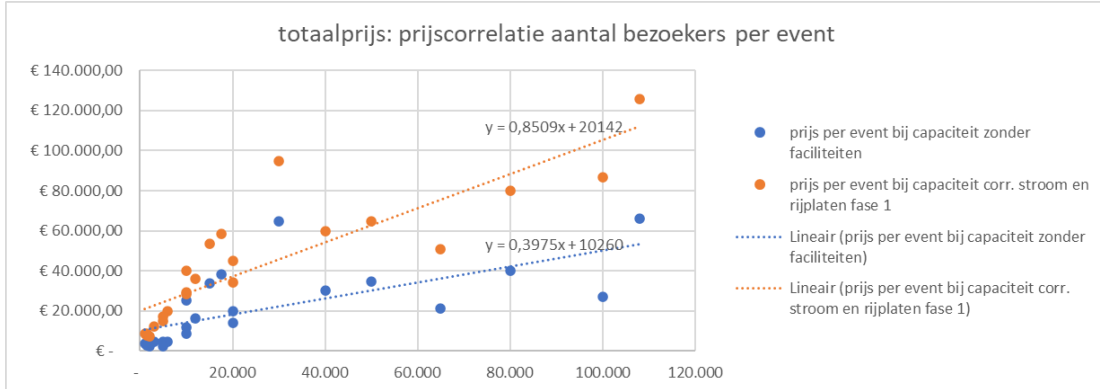
De beoogde evenementenmarkt is een internationale markt. Een ruime 20 locaties in het Verenigd Koninkrijk, Duitsland en Nederland zijn qua prijsniveau en prijsdynamiek ten behoeve van de businesscase geanalyseerd. In deze bijlage zijn een aantal samenvattende tabellen met een toelichting gegeven.



De gemiddelde dagprijs voor alle dagen van het evenement (incl. op- en afbouwdagen) blijkt een geringe dynamiek te kennen. Let wel dit zegt niets over de wijze waarop verhuurders de huurprijs berekenen. Grotere evenementen kennen langere perioden van gebruik van het terrein en zijn derhalve duurder ondanks dat de gemiddelde dagprijs slecht geringe verschillen lijkt te vertonen ten opzichte van kleinere evenementen. De spreiding is echter dusdanig dat er wel sprake lijkt te zijn van enig 'maatwerk'.



De prijs per bezoeker neemt gemiddeld af voor grotere evenementen.



De prijs voor een evenement bestaat uit een vast deel en een deel afhankelijk van het aantal bezoekers. Het verdisconteren van de besparingen door stroomvoorziening en verbetering van de ondergrond zou leiden tot vrijwel een verdubbeling ten opzichte van de prijs zonder deze voorzieningen.

Bijlage toelichting opbrengstenraming

omschrijving	cat.	type	aantal	min. bezoekers	max. bezoekers	bezoekers 75% cap.	geluids-dagen
Categorie <8.000 bezoekers evenement	1	Regulier	9	30.000	46.000	34.500	-
Categorie 8.000> <30.000 bezoekers evenement	2	Middelgroot	8	75.000	200.000	150.000	7
Categorie 30.000> <65.000 bezoekers evenement	3	Grootschalig	4	160.000	220.000	165.000	4
Categorie >65.000 bezoekers evenement	4	Mega	-	-	-	-	-
Categorie Volksfeesten	5	Volksfeesten	1	100.000	130.000	97.500	1
Totaal				365.000	596.000	447.000	12

Prognose bezoekers '22:

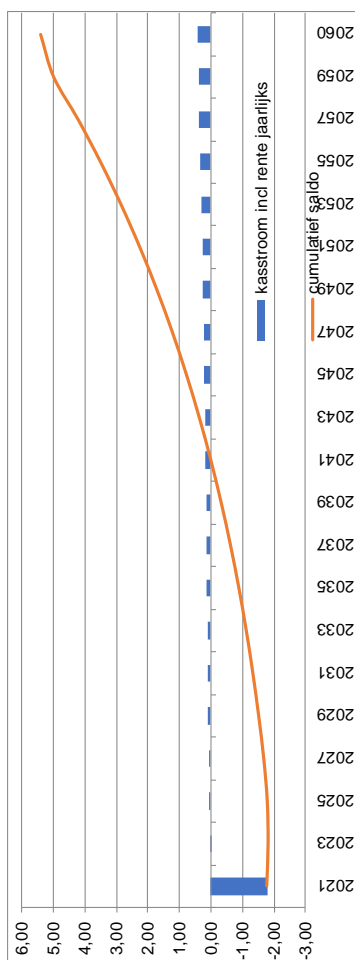
naam evenement	aantal	organisator	min. bezoekers-aantal	max. 75% bezoekers-aantal	75% capaciteit	geluids-dagen	categorie	prognose realisatie bezoekers
'22						-		
Helden van Oranje	1	4PM Entertainment	15.000	20.000	15.000	1	2	15.000
Kingsland	1	4PM Entertainment	20.000	30.000	22.500	1	2	22.500
Bevrijdingsfestival	1	Stichting Vier 5 mei	100.000	130.000	97.500	1	5	97.500
Overige evenementen met lawaai ntb	1	NTB	-	30.000	22.500	1	2	-
Overig (geen geluidsdag)	3	NTB	5.000	8.000	6.000	0	1	-
						-		
Overige evenementen met lawaai ntb	1	Mojo concerts	50.000	65.000	48.750	1	3	-
Stadspark Live	1	Mojo concerts	20.000	30.000	22.500	1	2	22.500
Artiest	1	Mojo Concerts	30.000	40.000	30.000	1	3	30.000
Artiest	1	Mojo concerts	30.000	50.000	37.500	1	3	37.500
Beurs (geen geluidsdag)	3	Beurs	20.000	30.000	22.500	0	1	22.500
Artiest	1	FF	-	30.000	22.500	1	2	22.500
Hullabaloo	2	4PM Entertainment	20.000	30.000	22.500	1	2	22.500
Artiest	1	FF	50.000	65.000	48.750	1	3	48.750
Overige evenementen met lawaai ntb	1	NTB	-	30.000	22.500	1	2	-
Overig (geen geluidsdag)	3	NTB	5.000	8.000	6.000	0	1	-
						-		
Totaal	22		365.000	596.000	447.000	12		341.250
						75%		57%

Bijlage kasstroom en resultaat

Bijlage: Kasstroomoverzicht Businesscase (KBA) evenemententerrein Draatbaan Stadspark

Concept 10-3-2021

prijspeil: 2021
 eind project: 2060
 index kosten: 2,00%
 start kosten index: 2021
 index opbrengsten: 2,50%
 start index opbrengsten: 2023
 kapitaalrente negatief: 1,70%
 kapitaalrente positief: 1,70%
NBI Om het jaar zichtbaar



geïndexeerd	2021	2023	2025	2027	2029	2031	2033	2035	2037	2039	2041	2043	2045	2047	2049	2051	2053	2055	2057	2059	2060	subtotaal € x mil	
	1,65																					1,65	
UITGAVEN																							
civieltechnische kosten incl. plannkosten																							
overig																							
Jaarlijks locatiemanagement evenementen Draat	0,07	0,07	0,08	0,08	0,08	0,09	0,09	0,09	0,10	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,15	4,23
Onderhoud terrein (plein en entree extra)	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,19	0,20	0,20	0,21	0,22	0,22	6,04
Energiekosten vastrecht extra (1760kW)	0,09	0,09	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,16	0,16	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,19	0,19	5,44
Afvalscheiding	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04
Afrotting/ onvoorzien/ profilering/ onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04
TOTAAL	1,91	0,27	0,28	0,29	0,31	0,32	0,33	0,34	0,36	0,37	0,39	0,40	0,42	0,44	0,45	0,47	0,49	0,51	0,53	0,55	0,56	17,40	

Bijlage: Kasstroomoverzicht Businesscase (KBA) evenemententerrein Drafbaan Stadspark concept 10-3-2021

- 2021 prijspeil: 2,00%
- 2060 eind project: 2,00%
- 2021 start kosten index: 2,50%
- 2023 index opbrengsten: 1,70%
- kapitaalrente negatief: 1,70%
- kapitaalrente positief: 1,70%
- NBI Om het jaar zichtbaar**



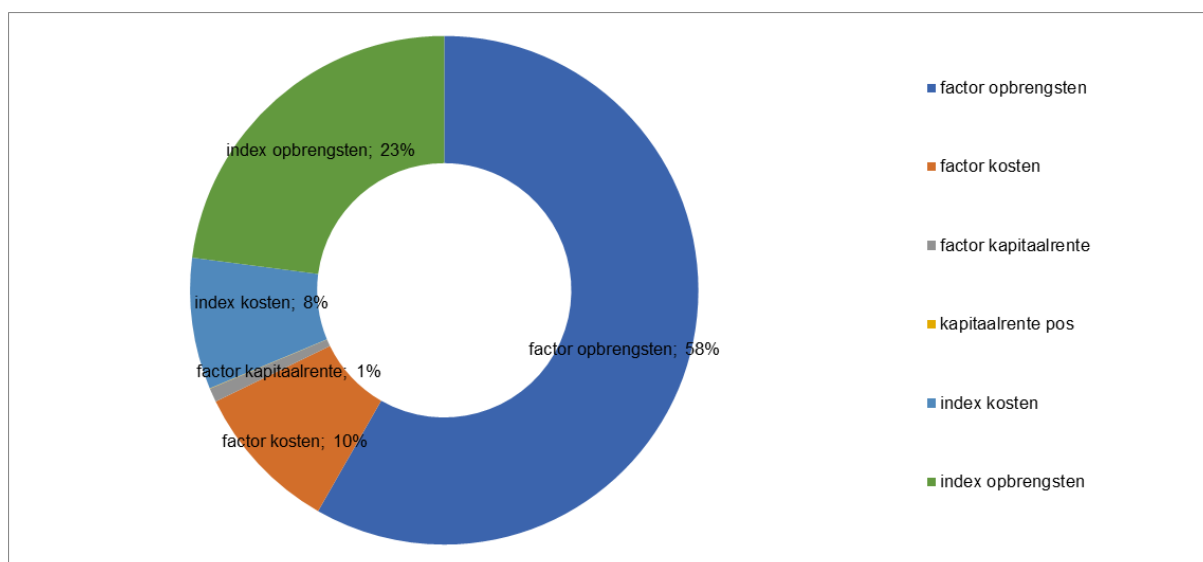
nr. omschrijving	prijspeil € x mln	2021	2023	2025	2027	2029	2031	2033	2035	2037	2039	2041	2043	2045	2047	2049	2051	2053	2055	2057	2059	2060	subtotaal € x mln
INKOMSTEN																							
bijdragen en subsidies																							
opbrengsten																							
Huur grootste shows (>65K)	5,00	0,05	0,11	0,13	0,15	0,16	0,17	0,17	0,18	0,19	0,20	0,21	0,22	0,23	0,25	0,26	0,27	0,29	0,30	0,31	0,33	0,34	8,54
Categorie 3 <65.000 bezoekers evenement	5,80	0,06	0,13	0,15	0,17	0,18	0,19	0,20	0,21	0,22	0,23	0,25	0,26	0,27	0,29	0,30	0,31	0,33	0,35	0,37	0,38	0,39	9,90
Categorie 2 <30.000 bezoekers evenement	1,80	0,02	0,04	0,05	0,05	0,06	0,06	0,06	0,07	0,07	0,08	0,08	0,08	0,08	0,09	0,09	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	3,07
Categorie 1 <8.000 bezoekers evenement	0,60	0,01	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,04	0,04	0,04	0,04	1,02
Opslag aanleg en inrijzen voorzieningen																							
Overig (parkeren, beursen, kermis, fair, food etc)																							
begroot resultaat/ taakstelling	13,20	0,13	0,29	0,34	0,40	0,42	0,44	0,46	0,48	0,51	0,53	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,72	0,75	0,79	0,83	0,87	0,89	22,54
TOTAAL/ bezoekers*1000		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	5,14

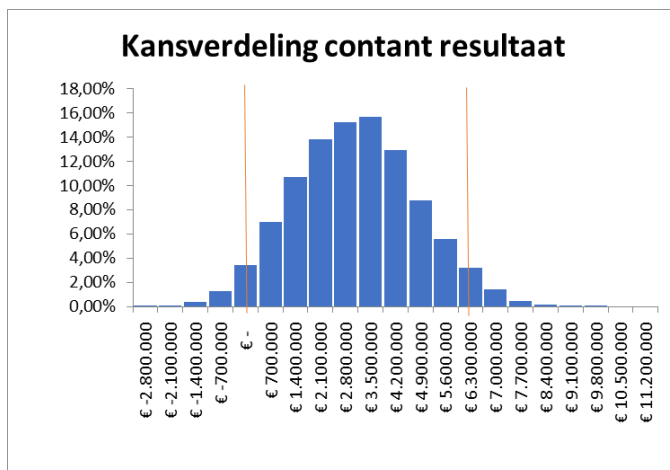
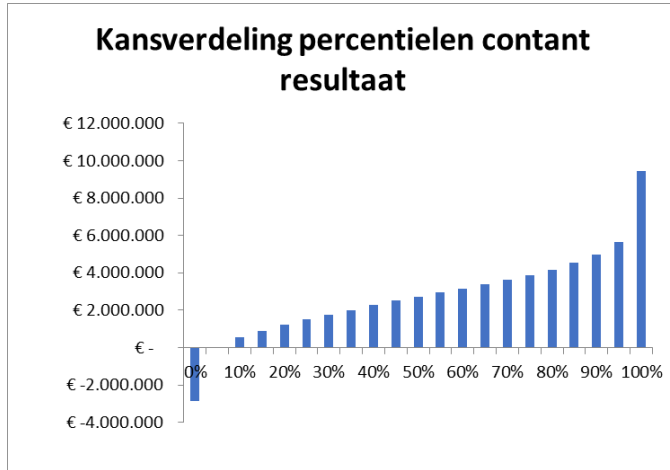
economische parameters	2021	2023	2025	2027	2029	2031	2033	2035	2037	2039	2041	2043	2045	2047	2049	2051	2053	2055	2057	2059	2060	
index kosten	-1,78	0,02	0,05	0,10	0,11	0,12	0,13	0,14	0,15	0,16	0,17	0,19	0,20	0,21	0,23	0,24	0,26	0,28	0,30	0,32	0,33	
index opbrengsten	-1,78	-1,76	-1,67	-1,50	-1,28	-1,05	-0,79	-0,52	-0,23	0,09	0,43	0,79	1,18	1,60	2,05	2,53	3,04	3,59	4,18	4,81	5,14	
kapitaalrente negatief saldo	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,02	-0,02	-0,02	-0,01	-0,01	0,00	0,00	0,01	0,02	0,02	0,03	0,03	0,04	0,05	0,07	0,08	0,09	
kapitaalrente positief saldo	-0,06	-0,12	-0,18	-0,24	-0,29	-0,33	-0,37	-0,40	-0,42	-0,42	-0,42	-0,41	-0,38	-0,33	-0,27	-0,18	-0,08	0,04	0,19	0,28		
eindwaardeberekening	-1,78	-0,01	0,02	0,07	0,08	0,10	0,11	0,12	0,14	0,15	0,17	0,19	0,21	0,23	0,25	0,28	0,31	0,33	0,36	0,40	0,42	
kasstroom jaarlijks	-1,78	-1,82	-1,79	-1,68	-1,52	-1,34	-1,13	-0,89	-0,62	-0,33	0,00	0,37	0,78	1,22	1,72	2,26	2,86	3,51	4,23	5,00	5,42	
kasstroom cumulatief																						5,14
rente jaarlijks																						0,28
rente cumulatief																						5,42
kasstroom incl rente jaarlijks																						5,42
netto contante waarde eindsaldo (DCF)																						2,76

Bijlage robuustheidsanalyse

Ten behoeve van de robuustheidsanalyse zijn de volgende parameters gevarieerd in een scenarioberekening met 10.000 iteraties op basis van kansrekening.

onderwerp	omschrijving	toelichting	parameters	parameters
rente	type	driehoekige kansverdeling	neg.	pos.
	min	bandbreedte onderzijde	1,20%	1,20%
	prob	rente 2021	1,70%	1,70%
	max	bandbreedte bovenzijde	2,20%	2,20%
opbrengsten	type	driehoekige kansverdeling	prijseffect	
	min	de invulling van 75% wordt niet benut	80,00%	
	prob	huidige waarde	100,00%	
	max	de mogelijkheden om verder te stijgen worden benut	120,00%	
kosten	type	driehoekige kansverdeling	prijseffect	
	min	aanbestedingseffect/ begrotingsdiscipline	90,00%	
	prob	huidige raming	100,00%	
	max	mogelijke stijgingen oa grondslag beheer en onderhoud	110,00%	
tempo	type	rechthoekige kansverdeling	tempo	prijseffect
	min	tempo van prijsstijging is vertaald in prijseffect	95,00%	97,50%
	prob	kans op min en max even groot		
	max	tempo van prijsstijging is vertaald in prijseffect	105,00%	102,50%
indexering	type	driehoekige kansverdeling	kosten	opbr.
	min	min en max maximaal 1% verschil langjarig	1,50%	1,50%
	prob	langjarig gemiddelde	2,00%	2,00%
	max	min en max maximaal 1% verschil langjarig	2,50%	2,50%





Bandbreedte kastroomverloop eindwaarde robuustheidsanalyse:

