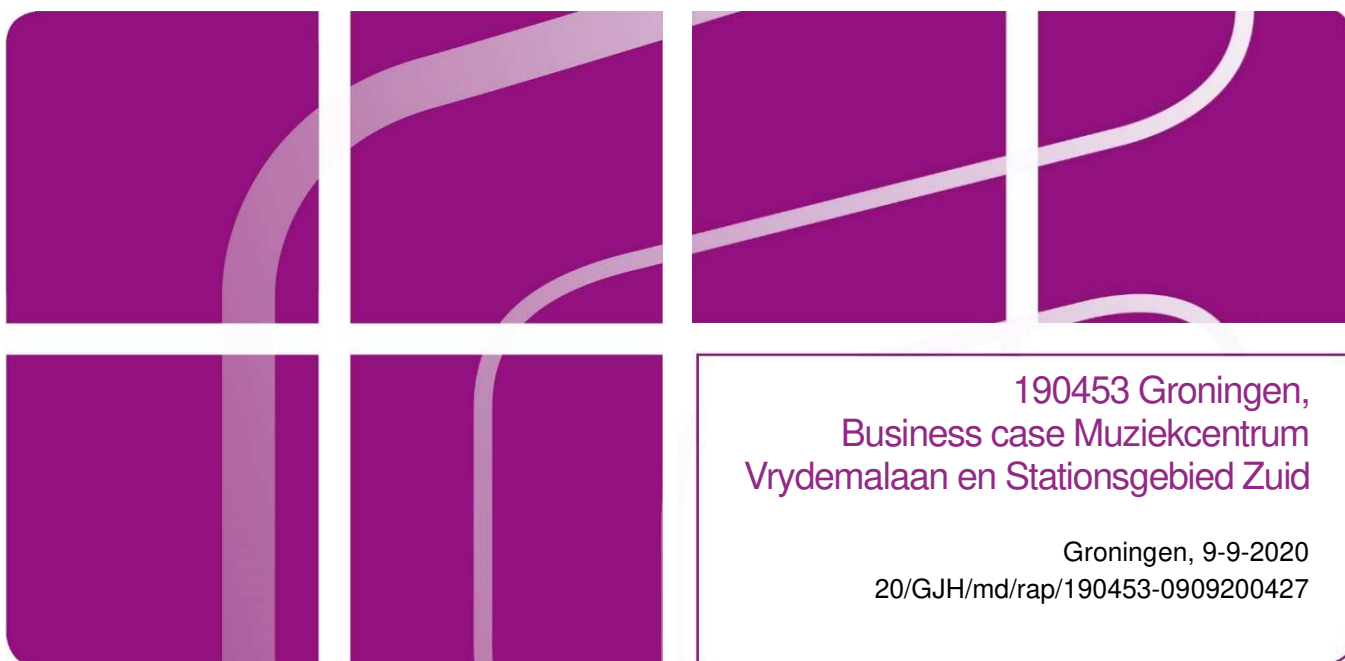


draaijer+partners

vertaalt
ambitie naar
omgeving



190453 Groningen,
Business case Muziekcentrum
Vrydemalaan en Stationsgebied Zuid

Groningen, 9-9-2020
20/GJH/md/rap/190453-0909200427

Managementsamenvatting

Opdracht en doel

Door de raad is gevraagd een business case voor het nieuwe Muziekcentrum Groningen op te stellen met differentiatie naar de genoemde potentiële locaties (Stationsgebied Zuid en Vrydemalaan) en duiding van de te maken financiële en kwalitatieve investerings- en exploitatiekeuzes. Hierbij dienen de stichtingskosten, het exploitatiesaldo en de jaarlijkse bijdrage berekend te worden. Het doel van de business case is om de kosten van een nieuw Muziekcentrum af te wegen tegen de baten rekening houdend met de kansen en risico's. Daarnaast is gevraagd een maatschappelijke kosten baten analyse (MKBA) op te stellen.

Inhoud rapportage en werkwijze

In deze rapportage wordt de business case beschreven voor beide potentiële locaties. Deze rapportage bevat naast een opgave van de stichtingskosten en de jaarlijkse bijdrage ook een toelichting op de gehanteerde methodieken en aannames bij de berekening. Tevens is onderzocht wat de maatschappelijke kosten en baten van het nieuwe Muziekcentrum op beide locaties zijn.

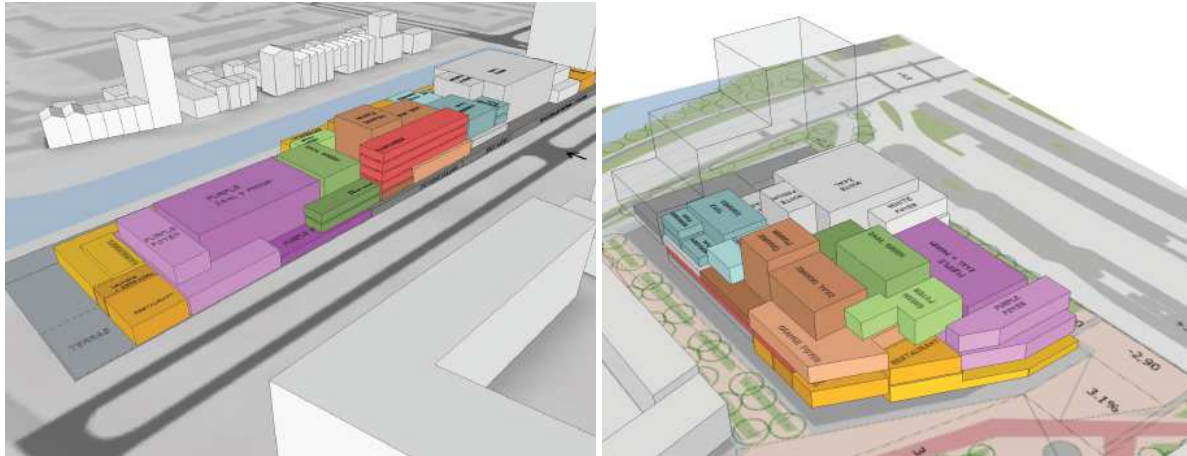
Deze rapportage is tot stand gekomen door een team van adviseurs en specialisten. Hierbij is expertise ingezet van Frans Vreeke (oud directeur TivoliVredenburg in Utrecht), bij het verifiëren van de gebruikte input voor de operatie. Voor de operatie van SPOT is gebruik gemaakt van verschillende historische gegevens van SPOT, de trendanalyse van SPOT en ervaringscijfers van andere projecten (benchmarks). De input is geverifieerd en ook zijn de gevoeligheden van de aannames getoetst.

Uitgangspunten

Het nieuwe Muziekcentrum bouwt voort op de stabiele en historisch gefundeerde bedrijfsvoering van SPOT in de huidige Oosterpoort. In het nieuwe gebouw breidt het aanbod van de programmalijn cultuur verder uit en krijgen de programmalijnen maatschappelijk en commercieel een grotere rol.

- Cultuur krijgt een uitbreiding door een grote popzaal toe te voegen (The White met 3.000 staplaatsen) naast de zalen: The Purple (1.000 zitplaatsen), The Orange (500 zitplaatsen/1.000 staplaatsen) en The Green (studio voor nieuwe concepten en functies, 300 zitplaatsen).
- Maatschappelijk krijgt een grotere rol dan in de huidige Oosterpoort door samenwerking met het onderwijs vanuit de visie van een leven lang leren wat extra bezoekers naar het Muziekcentrum zal trekken. Hiervoor wordt ook in leslokalen (break-out rooms) voorzien.
- Commercieel krijgt een uitbreiding doordat de horeca een belangrijke rol krijgt in het creëren van een aantrekkelijke plek gedurende de hele dag. Ook zullen de break-out rooms voor commerciële verhuur worden gebruikt.

De ambitie van de gemeenteraad die in september 2018 is vastgesteld bestaande uit vier zalen, is de basis geweest voor het uitwerken van de ruimtelijke studie op beide locaties door Team 4 architecten. Overige aspecten die zijn uitgewerkt: het eventueel stapelen van zalen en het organiseren van het laden en lossen op het terrein. Er is gekozen voor een basismodel dat is gebruikt voor de raming van de stichtingskosten. Er is gekozen voor het ruimtelijk model waarvan de zalen zoveel mogelijk op een niveau liggen of het ruimtelijk model met de minste niveaunderschillen.



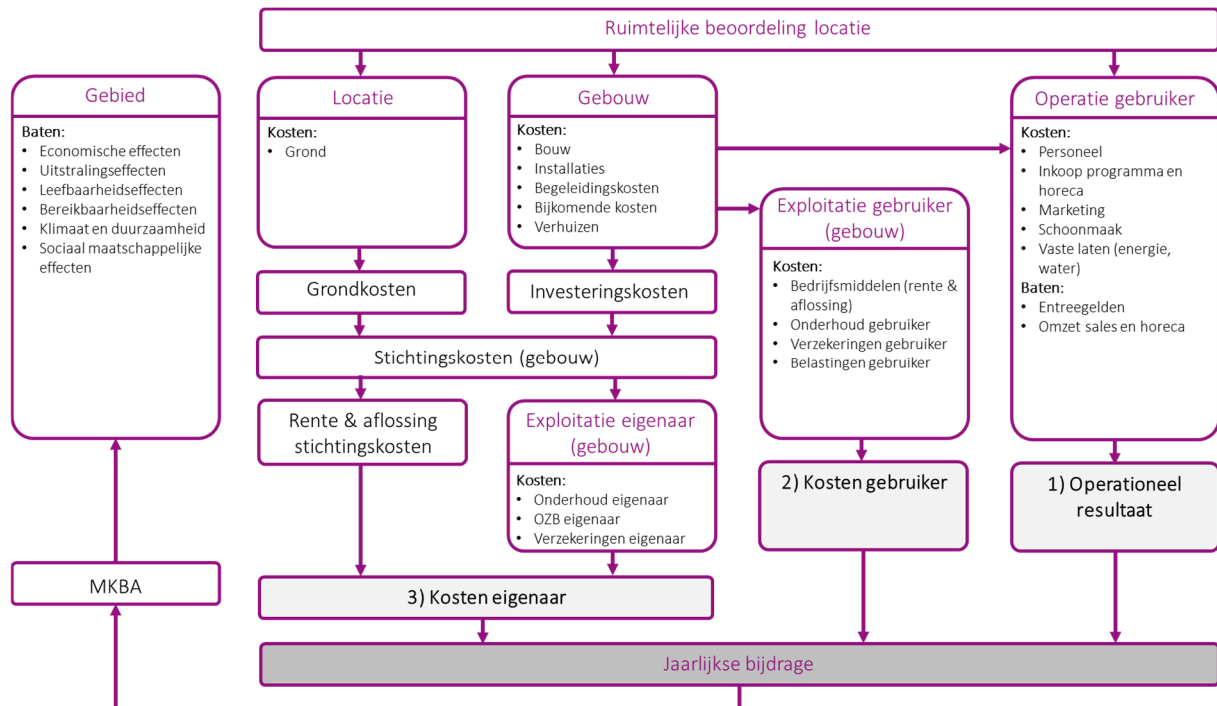
Afbeeldingen 1 en 2 - Ruimtelijk model Vrydemalaan en Stationsgebied Zuid

Voor de Vrydemalaan is het moment van ingebruikname gepland in het eerste kwartaal van 2029, voor het Stationsgebied het eerste kwartaal van 2030. Dit in verband met de bouw van een mogelijke parkeergarage.

Business case

De stichtingskosten van het Muziekcentrum op beide locaties zijn berekend, evenals de jaarlijkse bijdrage. De stichtingskosten en jaarlijkse bijdrage zijn voornamelijk uitgerekend zonder rekening te houden met subsidie, sponsoring, fondsbijdragen, e.d. De jaarlijkse bijdrage bestaat uit drie onderdelen:

1. Operationeel resultaat
 - a. Het resultaat van de drie programmalijnen
 - b. Het resultaat van de horeca
 - c. De organisatiekosten (bedrijfsvoeringskosten en overhead)
2. Kosten gebruiker
 - a. Rente en aflossing van de investering voor bedrijfsmiddelen (de inrichting)
 - b. Belastingen en verzekeringen gebruiker
 - c. Onderhoudskosten gebruiker
3. Kosten eigenaar
 - a. Rente en aflossing van de stichtingskosten (vastgoed)
 - b. Belastingen en verzekeringen eigenaar
 - c. Onderhoudskosten eigenaar



1. Operationeel resultaat

Uitgangspunten

- Er wordt verwacht dat de eerste jaren na opening een groei in het aantal bezoekers zal optreden. Het jaar 2035 is het eerste jaar dat de groei voor beide locaties zal stabiliseren na een groei de eerste jaren na opening. Het jaar 2035 is daarom als referentiejaar gekozen.
- In totaal worden er vijf jaar na opening (na stabilisatie) jaarlijks circa 645.000 bezoekers. Dit is een verdubbeling ten opzichte van de bezoekers in De Oosterpoort.
 - Cultureel programma: circa 405.000 bezoekers
 - Maatschappelijk programma: circa 14.000 bezoekers
 - Commercieel programma: circa 100.000 bezoekers
 - Daghoreca: circa 83.000 bezoekers
 - Onderwijs: circa 43.000 bezoekers

Inzichten

- Er is geen verschil in het cultureel en maatschappelijk programma tussen beide locaties.
- Het aantal bezoekers en events voor het commercieel programma zal op de locatie Stationsgebied Zuid licht hoger zijn vanwege de locatie nabij station Groningen Centraal.
- De verdubbeling van het aantal bezoekers per jaar komt voor circa 75% voort uit de nieuwe zaal The White.
- The Green biedt extra mogelijkheden voor het maatschappelijk en commercieel programma en daarmee meer bezoekers.
- Voor de daghoreca op de locatie Vrydemalaan worden meer bezoekers verwacht vanwege de locatie met een boulevard langs het water en in de nabijheid van het Cultuurkwartier.
- De daghoreca zorgt voor circa 15% van het totaal aantal bezoekers.
- Het resultaat uit de programmaliijnen, de horeca en organisatiekosten is voor beide locaties vergelijkbaar.
- De operatie van SPOT gaat van € 3,3 miljoen negatief (De Oosterpoort heden) naar € 1,6 miljoen positief in 2035.

2. Kosten gebruiker

Uitgangspunten

- De hoeveelheid bedrijfsmiddelen is voor beide locaties gelijk.

Inzichten

- Doordat het Stationsgebied Zuid een jaar later ingebruik wordt genomen dan de Vrydemalaan, is de investering door de verwachte indexatie (prijsstijgingen) licht hoger voor de bedrijfsmiddelen.
- De kosten voor bedrijfsmiddelen (rente en aflossing) stijgen ten opzichte van de huidige situatie door toevoeging van The White, The Green en een uitbreiding van de algemene voorzieningen (horeca, etc.).

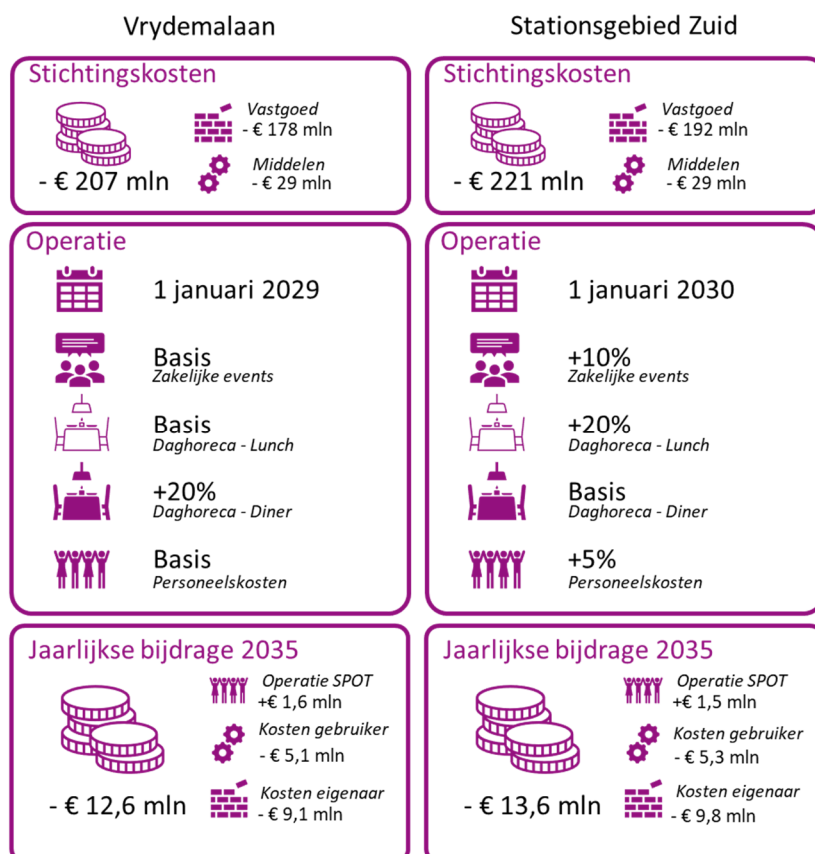
3. Kosten eigenaar

Uitgangspunten

- De stichtingskosten van het gebouw bestaan uit: grondkosten (verwervingskosten en kosten bouw- en woonrijp maken) en investeringskosten voor een gasloos en energieneutraal gebouw (exclusief een eventuele parkeergarage).
- De stichtingskosten worden in 40 jaar afgeschreven tot een 10% restwaarde, daarmee dient de lening ook in 40 jaar worden afgelost met een rente van 1,9%.

Inzichten

- De grondkosten voor het Stationsgebied Zuid zijn hoger dan voor de Vrydemalaan.
- De investeringskosten voor de Vrydemalaan zijn licht hoger dan voor het Stationsgebied Zuid vanwege de vorm van de kavel (langgerekt) en daarmee minder vrij indeelbaar, daarentegen zijn de bijkomende kosten voor het Stationsgebied weer hoger door de langere periode tot opening.
- Het verschil in de hoogte van de rente en aflossing komt door hogere stichtingskosten voor de locatie Stationsgebied Zuid (€ 192 miljoen) ten opzichte van de locatie Vrydemalaan (€ 178 miljoen).



De belangrijkste financiële conclusies uit de business case (o.b.v. de gehanteerde uitgangspunten) zijn als volgt:

- De operatie zal in het nieuwe Muziekcentrum naar verwachting in 2035 positief zijn met circa € 1,5 – € 1,6 miljoen per jaar. Dit komt met name door meer bezoekers door toevoeging van de grote popzaal (The White) en in meer bestedingen per bezoeker door toepassing van nieuwe horecaconcepten.
- In de huidige situatie met De Oosterpoort gaat 52% van de jaarlijkse bijdrage naar de (nu met een tekort draaiende) operatie van SPOT¹. In de nieuwe situatie gaat er geen bijdrage meer naar de operatie van SPOT (deze is positief), de bijdrage zal voor circa een derde naar de kosten gebruiker gaan en tweederde naar de kosten eigenaar.
- De jaarlijkse bijdrage stijgt met circa € 8,0 miljoen - € 9,0 miljoen tussen de bijdrage voor de Oosterpoort in 2020 en het nieuwe Muziekcentrum in 2035. Een deel hiervan is te verklaren door de jaarlijkse inflatie. Daarnaast geldt dat het einde van de levensduur van De Oosterpoort in zicht is en het vastgoed nagenoeg volledig is afgeschreven. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van rente en afschrijving van de stichtingskosten van de nieuwbouw voor de komende 40 jaar en ontstaat een groot verschil tussen de huidige situatie en de nieuwe situatie.
- Bij instandhouding van de huidige Oosterpoort is in 2035 een jaarlijkse bijdrage benodigd van circa € 7,4 miljoen.

¹ Bij het vergelijken van de jaarlijkse bijdrage is de bijdrage voor de Stadsschouwburg exclusief gemaakt.

Varianten ruimtevraag

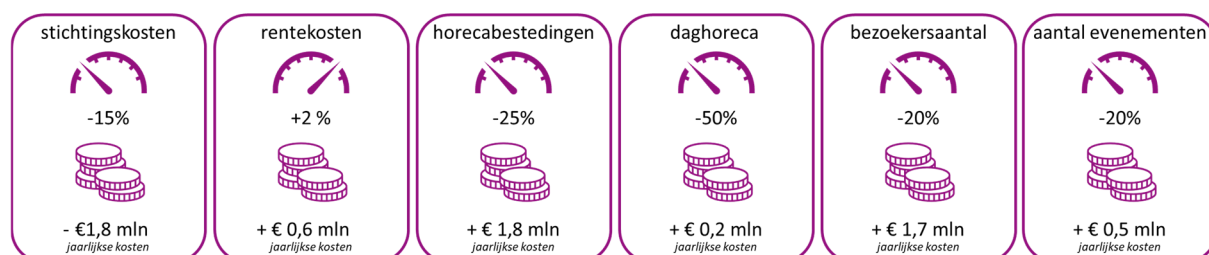
In de business case zijn een aantal varianten op de ruimtevraag doorgerekend. Het betreft het laten vervallen van The Green en het verkleinen c.q. vergroten van The White.



- Het vergroten van The White (van 3.000 naar 3.500 stapplaatsen) betekent een stijging van de investeringskosten met circa € 2,4 miljoen. Dit heeft tot gevolg een stijging van de jaarlijkse bijdrage met circa € 160.000 wanneer het aantal bezoekers gelijk blijft (bezettingsgraad daalt door hogere capaciteit). Indien de hogere capaciteit ook leidt tot een evenredige stijging in het aantal bezoekers (bezettingsgraad blijft constant), dan resulteert dit in circa € 590.000 minder benodigde bijdrage.
- Het verkleinen van The White (van 3.000 naar 2.500 stapplaatsen) betekent een daling van de investeringskosten met circa € 2,4 miljoen. Dit heeft tot gevolg een daling van de jaarlijkse bijdrage met circa € 160.000 wanneer het aantal bezoekers gelijk blijft (bezettingsgraad stijgt door lagere capaciteit). Hierbij is het risico dat artiesten minder graag naar het Muziekcentrum Groningen komen omdat ze minder kunnen verdienen met een kleinere zaal en hierdoor de vraag voor de zaal daalt. Indien de lagere capaciteit ook leidt tot een evenredige daling in het aantal bezoekers (bezettingsgraad blijft constant), dan resulteert dit in circa € 600.000 hogere benodigde bijdrage.
- Het vervallen van The Green zorgt voor een daling van de investeringskosten met circa € 10,0 miljoen. Dit vertaalt zich in een jaarlijkse bijdrage die daalt met circa € 0,4 miljoen.

Gevoeligheden

In de business case zijn diverse aannames gedaan. Veel cijfers zijn gebaseerd op de beschikbare historische cijfers van SPOT. Deze cijfers zijn hierdoor goed bruikbaar als basis voor de business case. De grootste onzekerheden zitten in de nieuwe grote popzaal (The White) en in de andere opzet van de daghoreca. Hier worden dan ook de grootste risico's in voorzien. Om te bepalen hoe groot deze risico's zijn, is de gevoeligheid hiervan getoetst. We hebben middels een gevoeligheidsanalyse onderzocht wat de invloed is van deze aannames op de jaarlijkse bijdrage.






Vanuit de business case valt op dat de vaste kosten voor het gebouw in verhouding hoog zijn. Ook zijn de variabele kosten voor de programmering hoog. De hoogte van de stichtingskosten is één van

de variabelen die het meeste impact (grootste risico of juist grootste kans) op de jaarlijkse bijdrage heeft. Een stijging c.q. daling van de stichtingskosten met 15% leidt tot een circa € 1,8 miljoen lagere c.q. hogere jaarlijkse bijdrage. Wij achten de uitwerking van de stichtingskosten realistisch ingeschat. Ook het aantal bezoekers heeft grotere impact door de hoge kosten en de vele variabele kosten. Een daling van het bezoekersaantal met 20% per jaar leidt tot een circa € 1,7 miljoen hogere jaarlijkse bijdrage. Het risico hierin zit met name in de bezoekersaantallen voor The White aangezien hier nog geen historische cijfers bij SPOT voor beschikbaar zijn. Wel zijn de aantallen getoetst bij specialisten en andere marktpartijen (MOJO, Friendly Fire, Greenhouse). De impact van de daghoreca op de jaarlijkse bijdrage is beperkt, wel is de horeca tijdens de pauzes van events van belang. Ook hiervoor geldt dat het risico hierin met name voor de nieuwe popzaal zit (The White) vanwege ontbrekende historische gegevens bij SPOT.

Maatschappelijke kosten en baten

De MKBA laat zien dat de kosten en baten van het nieuwe Muziekcentrum nagenoeg in balans zijn voor de gemeente, de provincie Groningen en Nederland. Dit evenwicht bestaat eruit dat de financiële effecten in negatieve zin opwegen tegen maatschappelijke effecten zoals waarde van het cultureel aanbod, omgevingseffecten en overige maatschappelijke effecten in positieve zin. Niet alle aspecten in de MKBA kunnen gekwantificeerd worden. Wel is duidelijk dat de niet kwantificeerbare aspecten van de MKBA (trots, city marketing, talentontwikkeling, sociale cohesie, intrinsieke waarde van cultuur) in

alle gevallen positief beïnvloed worden door het nieuwe Muziekcentrum. Als we de kwantificeerbare kosten en baten bij elkaar optellen dan blijkt dat voor elke geïnvesteerde euro de

Baten/Kosten verhouding		Vrydemalaan	Stationsgebied Zuid
Groningen (stad)		€ 0,94	€ 0,93
Provincie		€ 1,07	€ 1,04
Nederland		€ 1,14	€ 1,11

gemeente Groningen € 0,94– € 0,93 aan maatschappelijke waarde terugkrijgt. Als we het breder trekken tot de provincie of zelfs tot Nederland ligt dit bedrag hoger, tot € 1,14 in Nederland per geïnvesteerde euro aan de Vrydemalaan. Het verschil tussen beide locaties heeft vooral te maken met de lagere stichtingskosten voor de Vrydemalaan.

Kansen en risico's

- De uitkomst van de MKBA biedt kansen voor (boven)regionale dekking via het werven van fondsen en subsidies.
- Gemeentelijk beleid m.b.t. vastgoed waardeert economische eindwaarde niet. Hierdoor is de rente en aflossing van de stichtingskosten hoog.
- De alternatieve aanwendbaarheid van het gebouw (bij verlies marktpositie of krimpende cultuursector) dient tijdens het ontwerptraject voldoende aandacht te krijgen.

Conclusie

De volgende inzichten zijn naar aanleiding van de business case naar een nieuw Muziekcentrum op de locaties Vrydemalaan en Stationsgebied Zuid opgedaan:

1. Beide locaties zijn geschikt, het operationeel verschil in beide locaties is beperkt.
2. Het nieuwe Muziekcentrum heeft een veel groter bereik dan de huidige Oosterpoort van inwoners van de gemeente Groningen, de provincie en daarbuiten.

3. Ten opzichte van de huidige Oosterpoort zullen er naar verwachting twee keer zoveel bezoekers komen met een groei naar circa 550.000 bezoekers in het eerste jaar en circa 640.000 bezoekers in 2035.
4. Twee keer zoveel events ten opzichte van de huidige Oosterpoort. Door bundeling van zalen uitermate geschikt voor festivals.
5. Het nieuwe programma dekt de operationele kosten.
6. De business case is robuust, de operationele kosten zijn grotendeels variabel.
7. De jaarlijkse bijdrage is nodig ter dekking van de investering en het onderhoud in vastgoed en bedrijfsmiddelen.
8. De twee toevoegingen in het ruimteprogramma zijn van duidelijke meerwaarde:
 - The White zorgt voor de dekking van operationele kosten én aantrekkelijkheid en identiteit.
 - The Green zorgt voor mogelijkheid in verbreding in (cultureel en maatschappelijk) aanbod zonder programma verlies.
9. De directe maatschappelijke effecten voor de gemeente Groningen zijn positief.

Nieuw Muziekcentrum

-  **bereik** gemeente, provincie en daarbuiten
-  **2x** zoveel bezoekers
-  **2x** zoveel events
-  **positieve** operatie Spot
-  **duurzaam** gebouw
-  **top** cultuursteden

Inhoud

Managementsamenvatting	2
1 Inleiding	12
1.1 Aanleiding	12
1.2 Voorliggende opdracht	13
1.3 Verantwoording	13
1.4 Leeswijzer	13
2 Visie nieuwbouw	14
2.1 Visie gemeente Groningen	14
2.2 Visie gebruiker (SPOT)	14
2.3 Visie eigenaar gebouw (Vastgoedbedrijf)	15
3 Uitgangspunten en kaders	16
3.1 Opzet en ruimtebehoefte nieuw Muziekcentrum	16
3.2 Varianten op de ruimtebehoefte	18
3.3 Uitvoeringsplanning	19
4 Ruimtelijk model	20
4.1 Locaties	20
4.2 Inpassing gebouw	21
5 Business case	24
5.1 Opzet en uitgangspunten	24
5.2 Operatie SPOT	26
5.3 Kosten gebruiker	29
5.4 Kosten eigenaar	30
5.5 Jaarlijkse bijdrage	32
5.6 Varianten ruimtevraag	33
5.7 Gevoeligheidsanalyse	34
5.8 Conclusie	36
6 MKBA	38
6.1 Algemene uitgangspunten	38
6.2 Referentievariant (nulalternatief)	38
6.3 Maatschappelijke kosten en baten	39

7	Kansen en risico's	43
7.1	Kansen en risico's voor de ontwikkeling en bouw van het Muziekcentrum	43
7.2	Kansen en risico's voor de exploitatie van het Muziekcentrum	44
7.3	Kansen en risico's voor de gebiedsontwikkeling/het grondbedrijf	45
8	Conclusie	46
8.1	Ruimtelijk	46
8.2	Financieel (business case)	46
8.3	Maatschappelijk (MKBA)	49

Bijlagen:

- 1 Uitvoeringsplanning nieuw Muziekcentrum
- 2 Onderbouwing business case
- 3 Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2017 wees onderzoek uit dat het einde van de levensduur van De Oosterpoort in zicht is. Ook blijkt al een aantal jaren, dat de muziekmarkt aan het veranderen is. De Oosterpoort is ooit gebouwd als buurtcentrum en huis van het Noord Nederlands Orkest (NNO) en de klassieke muziek. Door de jaren heen is de positie van De Oosterpoort sterk gegroeid en komt de top van de klassieke muziek (zowel nationaal als internationaal) naar De Oosterpoort. Daarnaast is de popmuziek van zeer groot belang geworden voor de operatie. Sinds 1990 is het aantal bezoekers voor dit genre fors gestegen. Ook heeft De Oosterpoort een aantal spraakmakende festivals weten te organiseren en naar Groningen weten te halen, waaronder Eurosonic Noorderslag (ESNS) en Take Root. Groningen is, vanwege de verscheidenheid aan poppodia in de stad, een (inter)nationaal belangrijke popstad. De laatste jaren vlakkt de groei licht af. Dat heeft niet te maken met een landelijke trend, want popmuziek groeit nog steeds. De beschikbaarheid en omvang van de huidige zalen in De Oosterpoort (Grote Zaal, Kleine Zaal en Binnenzaal) is de bottleneck. Voor artiesten is optreden nog bijna de enige manier om geld te verdienen. Om dit efficiënt te kunnen doen, moeten ze zalen van redelijke omvang uitverkopen. Kijkend naar het gebouw kan gesteld worden dat de operatie in de huidige Oosterpoort zeer inefficiënt is door de lange looplijnen en ook doordat er veel gechangeerd moet worden. Daarnaast lopen de verwachtingen van performer en toeschouwer van de verschillende genres steeds verder uiteen met de geboden faciliteiten.

In 2017 is besloten door de raad om De Oosterpoort met minimale investeringen (sterfhuisconstructie) nog maximaal 10 jaar overeind te houden. Tevens is besloten een verkenning naar een nieuw muziekcentrum te starten. Daarnaast is onderzoek gedaan naar renovatie van het bestaande gebouw. Uitkomst hiervan was dat renovatie technisch gezien haalbaar is, maar is financieel gezien kostbaar en ook levert het ruimtelijk functioneel gezien een suboptimale situatie op.

Verkenning nieuwbouw 2018

In 2018 is een brede verkenning rondom De (nieuwe) Oosterpoort uitgevoerd.

1. Beleidsmatige verkenning: hierbij zijn overige podia in Nederland bezocht en is gesproken met specialisten en 'booking agencies'.
2. Visie OPSB, NNO en ESNS: de visie van OPSB (nu: SPOT), het Noord-Nederlands Orkest en Eurosonic Noorderslag is opgehaald.
3. Onderzoek stedelijke kansen: onderzocht is welke combinaties van functies en programma als concept meerwaarde voor de stad kunnen hebben.
4. Ruimtelijke verkenning Gebouw en Locatie: er zijn 15 mogelijke locaties onderzocht voor de nieuwbouw van het Muziekcentrum. De criteria waarlangs de locaties zijn afgewogen betreffen: betekenis voor de stad, ruimtelijke inpassing, bereikbaarheid, afhankelijkheden en programmering & bedrijfsvoering.

In september 2018 is de raad geïnformeerd over de selectie van vier potentiële locaties voor het Muziekcentrum. Vanwege de complexiteit en omvang van een dergelijk onderzoek naar deze vier locaties is in juli 2019 door het college besloten om het aantal te onderzoeken locaties terug te brengen naar de twee meest kansrijke locaties, te weten: de Vrydemalaan en het Stationsgebied Zuid.

5. Investeringskosten nieuwbouw: de opgestelde ruimtestaat van SPOT is getoetst op het gebied van benodigde oppervlakte en volume door het bureau Theateradvies. Ook is door Theateradvies gekeken naar de voor- en nadelen van stapeling van zalen en zijn de verschillen tussen de huidige Oosterpoort en nieuwbouw inzichtelijk gemaakt. Ook is een uitspraak gedaan over de voor- en nadelen om klassiek en overige genres in één zaal te

programmeren. Aan de hand van de analyse op ruimtelijk functioneel gebied is een grove raming van de stichtingskosten en bedrijfsmiddelen opgesteld.

De raad heeft aan de hand van de verkenning naar nieuwbouw in 2018 de ambitie voor het nieuwe Muziekcentrum vastgesteld. Ook is besloten de verkenning naar een nieuw Muziekcentrum te vervolgen door een business case op te stellen.

1.2 Voorliggende opdracht

Naar aanleiding van het Raadsbesluit 'Verkenning nieuw Muziekcentrum' RV.6994630, d.d. september 2018 is de volgende opdracht voor het vervolg van de verkenning geformuleerd: *Opstellen van een business case voor het nieuwe Muziekcentrum Groningen met differentiatie naar de genoemde potentiële locaties en duiding van de te maken financiële en kwalitatieve investerings- en exploitatiekeuzes.*

Het doel van de business case is om de kosten van een nieuw Muziekcentrum af te wegen tegen de baten rekening houdend met de kansen en risico's.

1.3 Verantwoording

In de periode januari tot en met juni 2020 is door een team van adviseurs en specialisten aan deze business case gewerkt. draaijer+partners was hierin leidend en werd ondersteund door het bureau Ovium (uitwerken business case), Decisio (MKBA) en Basalt (bouwkosten). Verder is expertise ingezet van Frans Vreeke, oud directeur TivoliVredenburg in Utrecht bij het verifiëren van de gebruikte input voor de operatie. Naast dit team is intensief samengewerkt met Team 4 architecten die de ruimtelijke beoordeling heeft uitgewerkt en met de toekomstige gebruiker SPOT. Ook diverse afdelingen vanuit de gemeente Groningen (zoals stedenbouw, Vastgoedbedrijf, DMO) hebben hun expertise geleverd en zijn nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van dit rapport.

Voor de operatie van SPOT is gebruik gemaakt van verschillende historische gegevens van SPOT (o.a. Dafinci), de trendanalyse van SPOT en de door SPOT ontwikkelde modules voor de analyse van klantdata en kosten en baten van events (Ticketworks Marketing en Ticketworks Boeking). Ook zijn hierbij betrokken specialisten geraadpleegd. Deze input is geverifieerd (door middel van benchmarks en ervaringen vanuit TivoliVredenburg) en hierna op sommige onderdelen aangepast. Verder zijn de cijfers aangevuld en verwerkt in de business case.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport start met het beschrijven in hoofdstuk 2 van de ambities en de visie van de gemeente voor het nieuwe Muziekcentrum. Ook worden de ambities van de gebruiker (SPOT Groningen, hierna: SPOT) als de eigenaar (Vastgoedbedrijf gemeente Groningen) toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten en kaders beschreven die gelden voor het nieuwe Muziekcentrum. Aan de hand van deze uitgangspunten en kaders zijn ruimtelijke modellen uitgewerkt door Team 4 architecten (hoofdstuk 4) die als input hebben gediend voor de business case. In hoofdstuk 5 is de business case terug te vinden. Hierin worden de operatie van de gebruiker SPOT, de kosten voor de gebruiker, de kosten voor de eigenaar en de jaarlijkse bijdrage toegelicht. Vervolgens is in hoofdstuk 6 een samenvatting van de maatschappelijke kosten baten analyse (MKBA) toegevoegd. Hierin wordt beschreven wat het verschil tussen beide locaties in toegevoegde waarde van het Muziekcentrum is voor de gemeente Groningen, de provincie en op landelijk niveau. In hoofdstuk 7 worden de kansen en risico's voor de nieuwbouw van het Muziekcentrum beschreven. Het rapport sluit met een conclusie van de opgedane inzichten in hoofdstuk 8.

2 Visie nieuwbouw

2.1 Visie gemeente Groningen

In de kadernota cultuur 2021-2028 'Kunst en cultuur voor iedereen', wordt aangegeven hoe de gemeente uitvoering gaat geven aan haar ambities, samen met haar partners.

Groningen is een cultuurstad met ambitie. Met ons diverse en hoogwaardige aanbod van cultuur en events willen we aansluiting houden bij de landelijke top. Wat muziek - en zeker pop - aangaat, spelen we bovenin de eredivisie, naast steden als Utrecht, Den Haag en Amsterdam. Muziekcentrum De Oosterpoort heeft hierin, ook als thuisbasis van NNO en Eurosonic Noorderslag, een sleutelrol.

Een nieuw Muziekcentrum moet niet simpelweg De Oosterpoort vervangen. Aansluiting houden bij trends en ontwikkelingen vraagt een andere opzet, met een fors grotere popzaal. Daarmee houden we als stad een toekomstbestendige propositie richting de spelverdelers voor de popmuziek. Zalen moeten flexibel zijn en voorzien zijn van de nieuwste techniek. Voorts kunnen stedelijke kansen worden benut op het gebied van bijvoorbeeld onderwijs, talentontwikkeling en amateurkunst.

Groningen biedt mogelijkheden voor talentontwikkeling en bevordert cultuurdeelname zodat cultuur er is voor iedereen. Hierbij is een sterke infrastructuur van belang met een basis die op orde is.

In de structuurvisie 'The Next City' wordt de visie uitgesproken dat de groei van de stad zodanig gefaciliteerd moet worden dat de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad op peil blijven.

2.2 Visie gebruiker (SPOT)

SPOT heeft een beleidsnota opgesteld "Ontmoet, Beleef" 2020 waarin zij haar missie en visie verwoordt voor haar organisatie en daarmee voor het Muziekcentrum.

Missie en visie organisatie

De missie van SPOT is als volgt beschreven:

'We geloven in de kracht van podiumkunsten en in de dialoog tussen artiesten en publiek. Met een sterk aanbod creëren we plekken van ontmoeting en plekken van betekenis voor een zo breed mogelijk publiek.'

In deze beleidsnota wordt ook ingegaan op de visie. SPOT Groningen definieert drie programmalijnen waarlangs het totale programma tot stand komt: Cultureel, Maatschappelijk en Commercieel.

- *Cultureel*: SPOT brengt artiesten en publiek samen en organiseert dat de ontmoeting tussen hen tot stand kan komen met als doel een onvergetelijke beleving. Artiesten wordt een gastvrij podium aangeboden en een goed publiek. Het publiek wordt een divers aanbod geboden. SPOT wil hierbij midden in de samenleving staan en daar van betekenis zijn. SPOT wil continue in contact staan met artiesten en bezoekers.
- *Maatschappelijk*: SPOT wil leren en werken met het onderwijs in het noorden. Zo wordt er gewerkt aan een educatieprogramma voor een leven lang inspireren met kunst en cultuur. Daarnaast werkt SPOT samen met de HBO/MBO instellingen aan de verbinding tussen leren en werken in de culturele sector. Ook ziet SPOT een sterke rol in het amateurspeelveld voor (grootschalige) amateurorganisaties en cultuureducatie.

- *Commercieel*: SPOT ziet zichzelf als publieke ondernemer. De nieuwbouw is vol van theater, muziek, dance, dans en ontmoeting en daarnaast kan zakelijk gebruik een krachtige meerwaarde opleveren.

Visie nieuwbouw

Voor de nieuwbouw geldt dat het een gebouw moet worden waarvan stad en ommeland glimt van trots, een gebouw waar beleving leidend is en ontmoeting inspireert. Voor SPOT is bereikbaarheid voor artiesten en publiek en een aansprekende locatie met mogelijkheid van daghoreca van belang voor het nieuwe Muziekcentrum.

Het nieuwe Muziekcentrum ('het centrum voor Muziek en meer') wordt een huis waar verschillende muziekculturen elkaar kunnen ontmoeten. Het gebouw heeft een hoge mate van openheid voor uiteenlopende publieksgroepen. Flexibiliteit in het gebouw is hierbij van groot belang. Ook een diversiteit in sferen is van belang vanuit de grote diversiteit in publieksgroepen.

In de open foyers (flexibel en te sluiten) kunnen mensen elkaar zien en ontdekken. De omgeving is gastvrij wat wordt versterkt met horeca die uitnodigend werkt en ontmoeting stimuleert. Naast de iconische en aantrekkelijke uitstraling van het gebouw is juist de menselijke maat richtinggevend. Mensen moeten hun weg goed kunnen vinden en ook moeten mensen zich er op hun gemak voelen; een 'place to be'.

Het toevoegen van een grote popzaal is een sterke vraag vanuit de markt. De muziekindustrie zoekt in Nederland kwalitatief goede popzalen van redelijke omvang, zodat tours van bands rendabel gespreid over het land gepland kunnen worden. Deze grote popzaal ontbreekt in de huidige situatie, maar is van groot belang bij een nieuw Muziekcentrum. De potentiële groei van dit aanbod is een belangrijke en kansrijke basis voor de operatie van het nieuwe Muziekcentrum. De grote boekingskantoren ondersteunen dat. SPOT ziet verder op basis van uitgebreide klantanalyse, dat de grotere artiesten niet alleen publiek trekken uit de (provincie) Groningen, maar ook ver daarbuiten. Het Muziekcentrum bedient daarmee niet alleen de directe omgeving, maar het hele Noorden. Boven Utrecht is geen concurrerende zaal te vinden.

2.3 Visie eigenaar gebouw (Vastgoedbedrijf)

Het Vastgoedbedrijf van de gemeente Groningen is de toekomstig eigenaar van het nieuwe gebouw. Het Vastgoedbedrijf heeft diverse gebouwen in de gemeente Groningen in het bezit. De gemeente wil CO₂-neutraal zijn in 2035. Om deze ambitie in te vullen is het streven van het Vastgoedbedrijf dat al haar nieuwe gebouwen energieneutraal gerealiseerd worden. Verder hecht het Vastgoedbedrijf er waarde aan dat de nieuwbouw toekomstbestendig en flexibel is. Het gebouw moet in staat zijn zich gemakkelijk aan eventueel veranderende bedrijfsprocessen aan te passen, maar op het afstoten van gebouwdelen door rekening te houden met compartimentering. Verder zorgen een hoogwaardige architectonische uitstraling en hoge belevingswaarde voor publiek, een robuuste materiaalkeuze (onderhoudsvriendelijk) voor een toekomstbestendiger gebouw.

3 Uitgangspunten en kaders

3.1 Opzet en ruimtebehoefte nieuw Muziekcentrum

Het nieuwe Muziekcentrum bouwt voort op de stabiele en historisch gefundeerde bedrijfsvoering van SPOT in De Oosterpoort. In het Muziekcentrum worden meer activiteiten ontwikkeld dan in de huidige Oosterpoort mogelijk zijn. Het nieuwe Muziekcentrum moet een gebouw worden waar niet alleen 's avonds activiteit is, maar waar gedurende de hele dag en avond, 7 dagen per week, programma en publiek is.

In het nieuwe gebouw breidt het aanbod van cultuur verder uit en krijgen de programmalijnen maatschappelijk en commercieel een grotere rol.

- **Cultuur:** het type aanbod op het gebied van muziek en dans, wordt uitgebreid met nachtprogrammering/dance, grotere popconcerten en meer festivals. Het gebouw is en blijft de thuishaven van het NNO (repetitie en huisvesting organisatie).
- **Maatschappelijk:** een educatief programma waarbij een leven lang leren veel bezoekers naar het Muziekcentrum zal trekken. De groeiende verbinding met het beroepsonderwijs (MBO en HBO) betekent dat onderwijs op locatie gaat plaatsvinden, hiervoor worden break-out rooms gemaakt. Daarnaast zullen ook amateurs gebruik maken van de zalen.
- **Commercieel:** horeca krijgt een belangrijke rol in het creëren van een aantrekkelijke plek gedurende de hele dag. Een deel van de break-out rooms en de zalen worden ook voor commerciële verhuur gebruikt zodat zakelijke events meer ruimte krijgen.

Deze drie programmalijnen vormen de basis voor een solide operatie in de toekomst. Het complex wordt multifunctioneel waar de programmalijnen elkaar versterken. Een business meeting in een inspirerende omgeving, professionele muziekomgeving voor ambitieuze amateurs en goede horecavoorzieningen voor bezoekers van events en de Groninger.

De nieuwe activiteiten richten zich op:

- **Leerwerk:** SPOT werkt nauw samen met vooral het beroepsonderwijs om leerlingen en studenten straks in het Muziekgebouw een deel van hun opleiding te laten volgen. Zij lopen dan niet alleen stage op de afdelingen, maar krijgen ook theorieles in leslokalen (bij de break-out rooms) en praktijkles in de keukens en op de podia, met name in The Green.
- **Amateurs:** Voor amateurs en jong talent ontstaat er meer ruimte voor events in het Muziekcentrum, met name in The Green (studio gefocust op nieuwe concepten) en aan de randen van het seizoen in de andere concertzalen. Met name bij koren is daar veel vraag naar. Ook het NNO wil graag meer mogelijkheden voor repetities voor musici en kleine ensembles en de brass-muziek ziet ook mogelijkheden tot meer samenwerking.
- **Zakelijke events:** Er is al jaren veel vraag uit markt naar ruimte voor congressen: een zaal voor plenaire bijeenkomsten met 150 tot 300 bezoekers, die zich tijdens het congres splitsen in kleinere groepen van 20 tot 50 personen. Nu moet SPOT wekelijks 'nee' verkopen tegen dergelijke winstgevendende events. Met de break-out rooms ontstaat er veel meer ruimte voor deze congressen.
- **Horeca:** Er komt horeca meer in de vorm van een grote brasserie met live programmering, een goed à la carte restaurant en een streetfoodplein met als doel nieuwe doelgroepen binnen te halen en vast te houden, maar ook gastvrijheid.

PROGRAMMERING PER ZAAL		MC in geheel	The White	THE PURPLE	THE ORANGE	Studio: THE GREEN	BREAK OUT ROOMS	Daghoreca
			Nieuw	NNO / popzaal groot	Muziekzaal klein	Nieuw	Nieuw	
Cultuur	Type							
Muziek	Muziek		✓	✓	✓	✓		✓
Klassiek	Klassiek			✓	✓	✓		✓
Theater	Theater			✓	✓	✓		✓
Nachtprogrammering	Nachtprogrammering		✓					✓
Festivals	Festivals	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
NNO concerten	NNO		✓	✓				✓
ESNS	ESNS	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Maatschappelijk								
Amateurs	Maatschappelijk	✓		✓	✓	✓		✓
Onderwijs	Maatschappelijk						✓	✓
Commercieel								
Meetings	Commercieel						✓	✓
Events	Commercieel	✓		✓	✓	✓		✓
Repetities								
NNO repetities	Klassiek		✓	✓	✓	✓	✓	✓

Figuur 3.1 – Programmering per zaal

Het nieuwe Muziekcentrum:

- biedt ruimte aan en is het huis van het NNO.
- biedt ruimte aan muziek uit verleden, heden en toekomst.
- heeft intieme zalen om zowel bezoekers als artiesten een bijzondere ervaring te geven.
- heeft met het zalenpakket de meeste kans op een renderende operatie.
- biedt ruimte aan het onderwijs in samenhang met het culturele profiel.
- biedt ruimte voor de levensloop van artiesten en heeft zalen van klein naar groot.
- is een huis voor festivals, is het hart van ESNS.
- biedt ruimte voor jong en oud, bekend en onbekend en functioneert als ontmoetingsplaats.
- is top Dutch voor congressen, events en feesten.

	m2 bruto	m3 bruto	Toelichting
The White incl. eigen voorzieningen	6.268	64.822	zaal voor versterkte muziek met 3.000 staplaatsen
The Purple incl. eigen voorzieningen	5.298	44.456	zaal voor niet versterkte muziek met 1.000 zitplaatsen
The Orange incl. eigen voorzieningen	2.988	30.837	zaal met 500 zitplaatsen tot 1.000 staplaatsen
The Green incl. eigen voorzieningen	1.613	12.947	studio voor nieuwe concepten en functies inclusief leslokalen onderwijs
Break-out rooms	1.551	10.223	
Gemeenschappelijke publieksvoorzieningen	2.590	13.584	inclusief entree
Restaurants en keukens	1.515	7.372	o.a. daghoreca
Backstage algemeen	1.903	8.622	
Kantoren	2.934	10.561	
TOTAAL	26.659	203.424	
Fietsenstalling ²			1.000 fietsen
Loading docks en parkeren artiesten			Uitgangspunt is 10 plekken voor vrachtwagens/nightliners, waarvan er minimaal 5 en maximaal 8 aan loading docks gekoppeld zijn.

De ambities voor het Muziekcentrum en de ruimtebehoefte verschillen minimaal met de uitgangspunten waar in 2018 door de raad over besloten is. Ter vergelijking: de huidige Oosterpoort is 18.500 m² bruto. Met de uitbreiding van zowel het culturele alsook de maatschappelijke en de commerciële programmering wordt het Muziekcentrum grofweg anderhalf keer zo groot als de huidige Oosterpoort.

Autoparkeren

Door Sweco is een mobiliteitsstudie uitgewerkt. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat voor de Vrydemalaan gebruik gemaakt kan worden van de bestaande parkeergarages in de directe omgeving en voor het Stationsgebied Zuid dient een nieuwe parkeergarage gebouwd te worden. Autoparkeren is meegenomen in de ruimtelijke studie, maar niet in de business case. Dit betreft een aparte business case aangezien een parkeergarage ook inkomsten oplevert die niet van bezoekers uit het Muziekcentrum komen.

3.2 Varianten op de ruimtebehoefte

Er zijn een aantal varianten op de ruimtebehoefte uitgewerkt. Daarbij is tevens beschreven wat de invloed hiervan is op diverse onderdelen zoals stichtingskosten en de jaarlijkse bijdrage. Ook is hier in de ruimtelijke studie naar gekeken. Dit betreft de volgende varianten:

- The White met 3.500 staplaatsen in plaats van 3.000 staplaatsen.
- The White met 2.500 staplaatsen in plaats van 3.000 staplaatsen.
- Het niet realiseren van The Green.

² Met de mogelijkheid tijdens piekmomenten uit te breiden tot 2.000 fietsen. In de ruimtelijke studie is 2.000 fietsen als uitgangspunt genomen, in de business case 1.000 fietsen.

De uitkomsten van deze studie zijn terug te vinden in de gevoeligheidsanalyse van de business case (paragraaf 5.7).

3.3 Uitvoeringsplanning

Voor de periode tot en met de ingebruikname van het nieuwe Muziekcentrum is voor beide locaties een planning uitgewerkt (toegevoegd in bijlage 1). Voor de Vrydemalaan is het moment van ingebruikname gepland in het eerste kwartaal 2029. Het Stationsgebied wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2030 in gebruik genomen. Dit in verband met de bouw van een mogelijke parkeergarage. De planning houdt rekening met alle te doorlopen stappen zoals uitwerken ontwerp en uitvoering realisatie. Daarnaast is rekening gehouden met het wijzigen van het bestemmingsplan, verkrijgen van benodigde vergunningen en besluitvormingstrajecten binnen de gemeente. Ook is aangegeven wanneer de locaties beschikbaar (verworven) moeten zijn. Wanneer gekozen wordt voor de Vrydemalaan als locatie voor het Muziekcentrum dan moet de overeenkomst met DOT anderhalf jaar eerder beëindigd worden.

In 2017 is een sterfhuisconstructie ingericht voor De Oosterpoort voor 10 jaar. Op basis van de planning moet geconcludeerd worden dat het onvermijdelijk is dat De Oosterpoort minimaal twee jaar langer in stand gehouden moet worden.

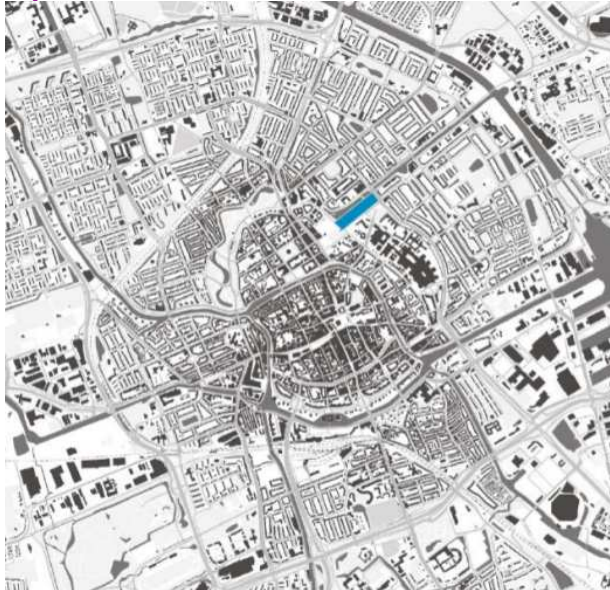
4 Ruimtelijk model

In dit hoofdstuk is de ruimtelijke uitwerking van de opzet en de ruimtebehoefte van het nieuwe Muziekcentrum op de twee meest kansrijke locaties beschreven.

4.1 Locaties

Vanuit de in 2018 uitgevoerde 'Ruimtelijke verkenning Gebouw en Locatie' zijn de locaties Vrydemalaan en Stationsgebied Zuid aanwezen als potentiële locaties voor het Muziekcentrum.

Vrydemalaan



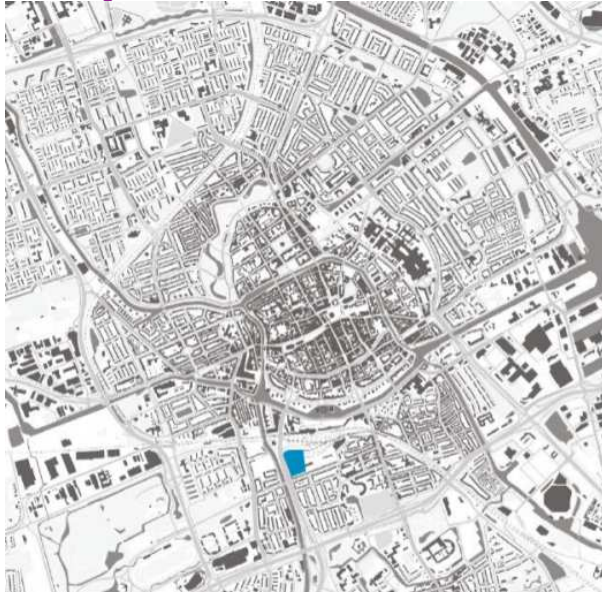
Afbeelding 4.1 – Locatie Vrydemalaan in de stad

De locatie Vrydemalaan betreft een terrein dat midden in een transformatiegebied ligt aan de noordoostzijde van het centrum (het is onderdeel van zowel de Oosterhamrikkanaalzone als het voormalig CIBoGa-terrein). Een Muziekcentrum op deze plek kan de 'nieuwe' binnenstad benadrukken. Er is en er wordt nog steeds veel gebouwd in dit gebied en geïnvesteerd in de bereikbaarheid ervan. De vigerende bestemming is 'gemengd'. Het terrein wordt zonder het Muziekcentrum ingericht met 225 woningen in combinatie met een maatschappelijke of commerciële functie in de plint en een parkeerkelder.

De Vrydemalaan ligt op loopafstand van de binnenstad met het cultuurcluster Ebbingekwartier en UMCG als 'buren' voor mogelijke uitwisseling en kruisbestuiving. De locatie is centraal gelegen, maar daardoor is de afstand tot de ringwegen groot. De route Europaweg-Petrus Campersingel-Sumatralaan is binnen het stedelijk netwerk nu al problematisch als het gaat om de verkeersafwikkeling. De gemeente doet onderzoek naar verbetering van de verkeersafwikkeling in dit deel van de stad. Er zijn in het gebied voldoende parkeerfaciliteiten aanwezig.

Het Muziekcentrum op deze locatie kan een impuls geven aan de leefkwaliteit in het noordoosten van de stad. De omgeving kan het Muziekcentrum de al aanwezige levendigheid bieden. Ook kan op deze locatie een betere samenwerking met de aanwezige cultuurinstellingen in de buurt tot stand komen.

Stationsgebied Zuid



Afbeelding 4.2 – Locatie Stationsgebied Zuid in de stad

De zuidzijde van het Stationsgebied is met de vernieuwing van station Groningen Centraal en het verdwijnen van het rangeerterrein, beschikbaar gekomen voor gebiedsontwikkeling. Het terrein ten zuiden van het station wordt ingericht met kantoren en woningen, detailhandel en horeca. Nog niet alle gronden van het terrein zijn in handen van de gemeente. Een deel van de grond waar het Muziekcentrum bedacht is, moet nog verworven worden van NS vastgoed. Mocht het Muziekcentrum er niet komen, dan wordt dit deel van het terrein verder ingevuld met het voorgestelde programma. De vigerende bestemming is 'verkeer'. Het gebied moet de binnenstad verruimen, wel vormen het station en de Stationsweg nu een barrière.

De locatie Stationsgebied Zuid ligt op loopafstand van de binnenstad en is na de verbouwing van het station optimaal bereikbaar voor fiets en met Openbaar Vervoer. Het realiseren van een parkeerfaciliteit op deze locatie is voorwaardelijk aan de komst van het Muziekcentrum.

Het Muziekcentrum kan op deze locatie een impuls geven aan de kwaliteit van het gebied en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het risico van deze locatie is dat de levendigheid alleen van het Muziekcentrum moet komen. Er zijn op deze locatie koppelkansen met horeca en hotel- en congresfaciliteiten.

4.2 Inpassing gebouw

De mogelijkheden van de inpassing van het programma met als uitgangspunt de grotere The White met 3.500 stapplaatsen, zijn op beide locaties onderzocht.

Laden & lossen

Voor beide locaties geldt dat er geen aspecten naar voren zijn gekomen waarbij de logistieke randvoorwaarden niet goed in te passen zijn. Bij beide locaties is er één toegangsweg die ook gebruikt wordt voor uitrit. Zowel in de dwarsrichting als in de lengterichting van de kavel is inpassing van laden & lossen mogelijk op de locatie Stationsgebied Zuid. Voor de Vrydemalaan geldt dat de breedte van de kavel bepaalt dat het laad- & losgebied de volledige breedte van de kavel nodig heeft, waardoor op dit deel van het maaiveld geen andere stromen (bezoekers / backstage) mogelijk zijn. De

vorm van en toegang tot de kavel zorgt ervoor dat het realiseren van de loading docks bij de Vrydemalaan meer ruimte kost dan bij het Stationsgebied.

Kabels & leidingen

Voor het Stationsgebied Zuid kan de gehele kavel bebouwd worden. Voor de Vrydemalaan zijn er beperkingen door de aanwezigheid van kabels en leidingen parallel en aan de zijde van het Oosterhamrikkanaal. Hier dient tot 11 meter uit de rand van de kavel niet gegraven te worden.

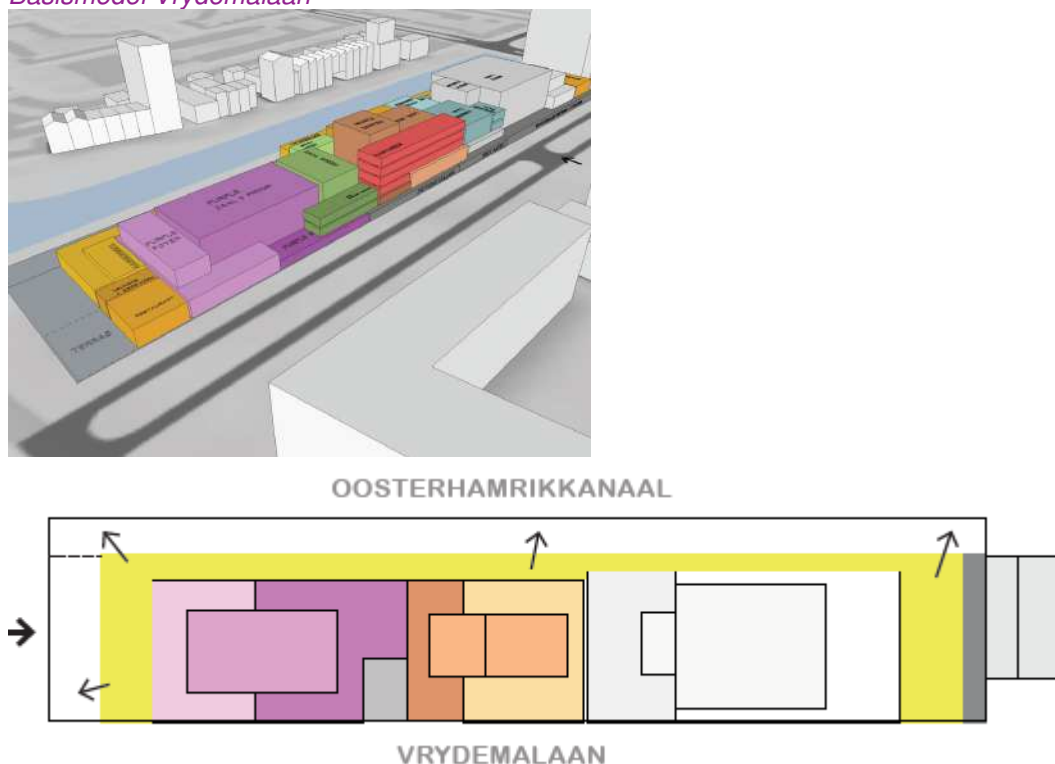
Fietsenstalling

Voor beide locaties geldt dat het inpassen van een fietsenstalling voor 1.000 of 2.000 fietsen mogelijk is. Voor het Stationsgebied Zuid in voor de positie van en toegang tot de fietsenstalling verder onderzoek benodigd. Dit heeft te maken met de wens voor een levendige plint aan de oostzijde, een niet wenselijke plek tegenover het woonprogramma aan de zuidzijde en aan de logistieke noordzijde, en het hoogteverschil aan de westzijde. Voor de Vrydemalaan lijkt inpassing van de fietsenstalling goed haalbaar.

Ruimtelijk model

Voor beide locaties geldt dat er meerdere ruimtelijke modellen denkbaar zijn, dit maakt de locaties kansrijk.

Basismodel Vrydemalaan



Afbeelding 4.3 – Ruimtelijk model Vrydemalaan

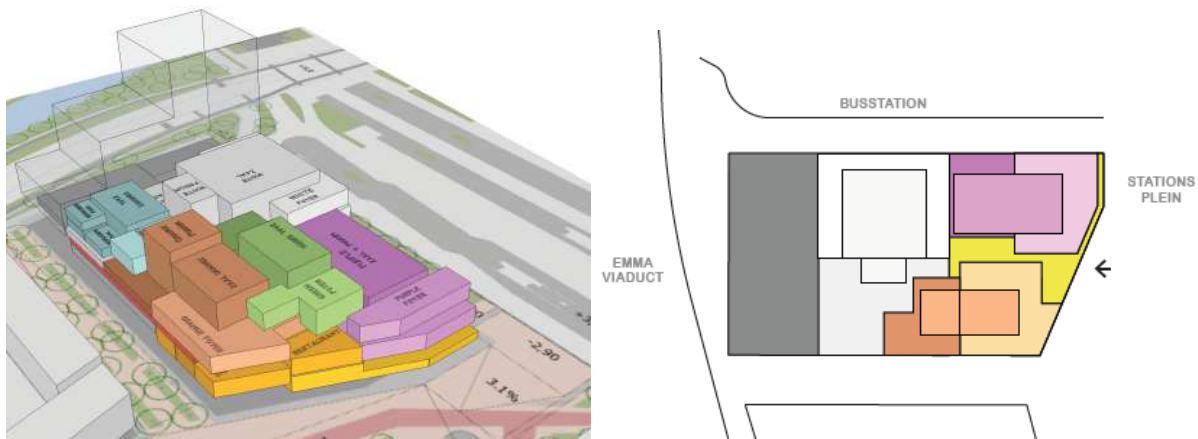
De locatie is langwerpig van vorm en gering in diepte. Het is niet mogelijk om alle vier zalen inclusief foyers en backstage op één niveau te realiseren aansluitend op de loading docks. Vanwege de beperkte breedte van de kavel kunnen The White en The Purple alleen in de langsrichting gepositioneerd worden. Het cluster van drie zalen kan in meerdere schakelingen gemaakt worden. The White kan door een positionering aan de oostzijde van de locatie een eigen entree krijgen, waarbij een koppeling met de foyers van de andere zalen ook nog steeds mogelijk is. Vanwege de

langwerpige vorm van de locatie kunnen de zalen niet rondom een centrale hal gelegd worden, maar komen ze achter elkaar te liggen. Wel kan er een route langs de foyers gerealiseerd worden zowel aan de zijde van het Oosterhamrikkanaal of aan de zijde van de Vrydemalaan. Voor de Vrydemalaan is het uitgangspunt een entree aan de westzijde van de kavel en het laden en lossen vanaf de zuidzijde.

Mogelijke varianten:

- White losstaand: Het is een optie om een duidelijke scheiding aan te brengen tussen de functies. Dit zorgt voor een gewenste doorwaadbaarheid van het gebouw zodat er geen langgerekte gevel langs de Vrydemalaan komt. Vanuit gebruik en verbinding tussen de zalen is dit niet wenselijk.
- Stapelen: Met het stapelen van The Orange kan het meeste effect bereikt worden om kansen te benutten. Resultaat is een betere bereikbaarheid van de kade doordat het gebouw wordt ingekort. Ook ontstaat een minder lange (gevel)wand. Deze ruimte kan ook worden ingevuld met additioneel programma.

Basismodel Stationsgebied Zuid



Afbeelding 4.4 – Ruimtelijk model Stationsgebied

De kavel, de infrastructuur rondom de kavel en de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Stationsgebied Zuid zorgen voor een aantal ruimtelijke uitgangspunten. De entree ligt aan de oostzijde van de kavel aan het Stationsplein en het laden en lossen wordt georganiseerd vanaf de noordzijde.

Het ruimtebeslag op de kavel van het Stationsgebied voor laden & lossen maakt het niet mogelijk om alle vier zalen inclusief foyers en backstage, op één niveau te realiseren aansluitend op de loading docks. Dit zorgt voor hoogteverschillen tussen de loading docks en de zalen en daarmee moet gezorgd worden voor goede logistieke oplossingen. Wel kunnen drie zalen inclusief foyers op één laag gerealiseerd worden, dit kan in meerdere schakelingen. De zalen liggen rondom een centrale hal. Er ontstaat zelfs nog ruimte aan de zijde van het Emmaviaduct voor additioneel programma.

Mogelijke varianten:

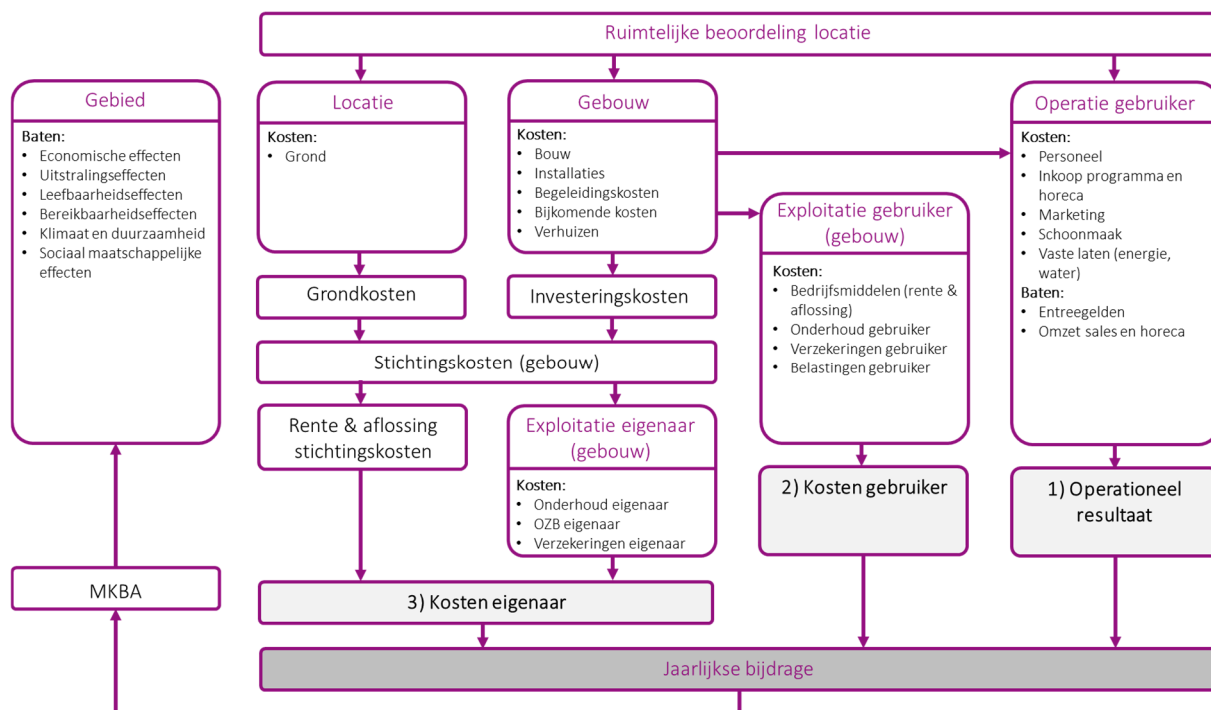
- Levendige plint: Het is mogelijk om de publieke ruimte rondom de zalen te leggen. Hierdoor is het mogelijk meerdere voordeuren te maken en daarmee de entreehal op te delen, maar ook om de plint meer levendig te maken.
- Eigen entree White: The White kan ook gelegd worden aan het Emmaviaduct, hierdoor kan het vanaf het fietspad een eigen entree krijgen.
- Parkeren: de ruimte ter plaatse van het mogelijke additioneel programma kan ook gebruikt worden voor parkeren.

5 Business case

Om de stichtingskosten van het nieuwe Muziekcentrum inzichtelijk te maken en te bepalen wat de jaarlijkse bijdrage³ wordt, is een business case opgesteld. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de twee locaties Vrydemalaan en Stationsgebied Zuid. In dit hoofdstuk worden eerst de opzet en de uitgangspunten van de business case toegelicht (paragraaf 5.1), daarna wordt in paragraaf 5.2 ingegaan op de operatie van SPOT, in paragraaf 5.3 wordt ingegaan op de kosten gebruiker en in 5.4 op de kosten eigenaar. In paragraaf 5.5 wordt de jaarlijkse benodigde bijdrage besproken. In paragraaf 5.6 wordt ingegaan op de uitwerking van enkele varianten. In paragraaf 5.7 zijn de grootste risico's in de business case getoetst op de gevoeligheid ervan. Het hoofdstuk sluit af in paragraaf 5.8 met een conclusie.

5.1 Opzet en uitgangspunten

De business case bestaat uit diverse onderdelen die resulteren in de benodigde jaarlijkse bijdrage.



De locatie zorgt voor de grondkosten. De grondkosten zijn een aan de grondexploitatie af te dragen post grondkosten die gelijk is aan de alternatieve opbrengstwaarde van deze grond bij een alternatief programma. Naast de grondkosten zijn er investeringskosten (de kosten die gemaakt worden om het gebouw te realiseren, bestaande uit: bouwkosten en bijkomende kosten). De grondkosten en investeringskosten tezamen vormen de stichtingskosten van het gebouw. Deze kosten worden gemaakt in de periode vanaf start bouwvoorbereiding tot ingebruikname. Na realisatie worden deze kosten geactiveerd. Rente en afschrijving worden doorberekend als onderdeel van de kosten eigenaar. Rekening is gehouden met 1,9% rente, een lineaire afschrijving over 40 jaar en een restwaarde van 10%. Als het gebouw eenmaal ingebruik is genomen, zijn er ook jaarlijkse kosten aan het gebouw (beheerkosten), te denken valt aan onderhoud en OZB-betalingen. De rente en aflossing van de stichtingskosten en de beheerkosten samen vormen de kosten eigenaar (ook wel theoretische huur te noemen).

³ De jaarlijkse bijdrage is het bedrag dat de gemeente jaarlijks in de gemeentebegroting moet reserveren om de kosten van de huisvesting te kunnen dekken.

Het gebouw kan niet functioneren zonder inrichting. De inrichting bestaande uit theatertechniek, maar ook alle tafels, stoelen en overige inrichting als keukens. Deze inrichting samen wordt ook wel de bedrijfsmiddelen genoemd. De kosten hiervoor worden ook geactiveerd nadat ze zijn uitgegeven. Rente (1,9% per jaar) en afschrijving worden doorberekend. Afschrijving vindt plaats conform de gemeentelijke afschrijvingstermijnen. De gemiddelde afschrijvingsperiode is circa 12 jaar. Daarnaast moet SPOT tijdens de exploitatie van het gebouw zorgen voor het dagelijks onderhoud en moeten de belastingen en verzekeringen betaald worden. Al deze kosten samen zijn: kosten gebruiker.

Als het gebouw en de inrichting en het beheer ervan is geregeld, kan de operatie van SPOT plaatsvinden. De operatie van SPOT bestaat uit diverse kosten en diverse inkomsten. De kosten bestaan uit: personeel, inkoop programma, inkoop horeca en marketing. De inkomsten bestaan uit: entreegelden, horeca en omzet van sales. Het saldo van de kosten en inkomsten levert het operationeel resultaat van SPOT op.

De kosten eigenaar (theoretische huur), de kosten gebruiker en het operationeel resultaat van SPOT uitgewerkt per jaar, zorgen tezamen voor de benodigde jaarlijkse bijdrage.

Een aantal belangrijke uitgangspunten in de business case zijn:

25-jaars periode

De kasstromen en resultaten zijn voor de periode 2020 - 2044 berekend. Door deze lange periode te modelleren worden de total lifecycle costs inzichtelijk gemaakt, waardoor het voordeel van duurzamere (en bij aanvang hogere) investeringen in de exploitatie zichtbaar wordt.

2035 als eerste gestabiliseerd jaar

In het model wordt rekening gehouden met een groei van het aantal events en bezoekers na de opening. In de eerste vier jaar groeien de aantallen tot een gestabiliseerd niveau vanaf jaar vijf. Deze groei wordt berekend op de aantallen die voor het eerste jaar zijn opgegeven vanuit de historische cijfers van SPOT. Het jaar 2035 is het eerste jaar dat de groei voor beide locaties is gestabiliseerd.

Gebruik historische cijfers

Voor de bepaling van de kosten en opbrengsten per event (gedifferentieerd per genre en zaal), de organisatie- en bedrijfsvoeringskosten zijn gemiddelden genomen van de jaren 2017-2019.

Demarcatie onderhoud eigenaar/gebruiker

Voor het onderhoud is een globale splitsing aangebracht tussen eigenaar en gebruiker en is gerekend met kengetallen. Zo is het volledige vervangingsonderhoud toegerekend aan de eigenaar.

Schouwburg en externe locaties

Omdat de operatie van SPOT nu zowel de gegevens behelst van De Oosterpoort als ook van de Schouwburg is voor de vergelijking in het model dit ook voor de business case inzichtelijk gemaakt. Echter bij het vermelden van aantallen events, bezoekers en de bijdrage voor SPOT gaat het over het Muziekcentrum exclusief de Stadsschouwburg, tenzij dat anders vermeld wordt.

BTW

Alle bedragen zijn exclusief BTW, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

Indexatie

In het model wordt gerekend met 2% inflatie voor zowel de kosten en opbrengstenstijging.

Ruimtelijk programma

Alle cijfers, kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op het ruimtelijk programma zoals in paragraaf 3.1 toegelicht. Een Muziekcentrum met vier zalen (The White, The Purple, The Orange en The Green) met de opgegeven zaalcapaciteit.

Zalen Muziekcentrum		
Naam	Capaciteit	Type programma
White	3000 stapplaatsen	Popmuziek
Purple	1.000 zitplaatsen	Klassiek, NNO, Muziek
Orange	500 zit 1.000 sta	Muziek, Klassiek, Theater
Green	150 zit 300 sta	Alles
6 Break out rooms	2x 50 zit 4x 30 zit	Zakelijk en Maatschappelijk
Daghoreca	-	-

5.2 Operatie SPOT

De operatie van SPOT bestaat uit drie onderdelen: het resultaat van de drie programmalijnen, het resultaat van de horeca en organisatiekosten zoals bedrijfsvoeringskosten en overhead.

Gebruikte input:

- Historische cijfers SPOT
- Marktkenngetallen (zoals horeca, kosten, bestedingen en arrangementen)
- Vergelijking TivoliVredenburg

Een verdere onderbouwing is terug te vinden in bijlage 2.

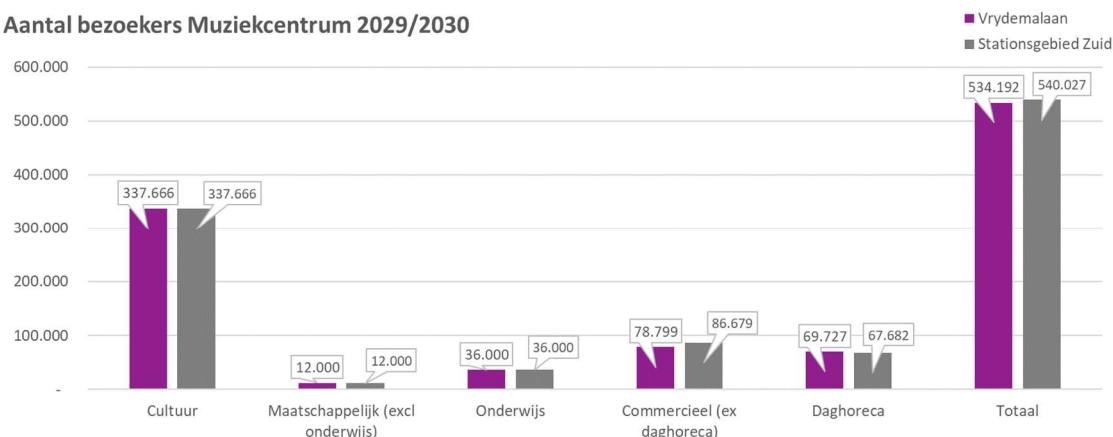
5.2.1 Aantal bezoekers en events

Een belangrijke basis voor de operatie van SPOT is het aantal bezoekers en events. In het eerste jaar van de opening van het nieuwe Muziekcentrum worden er circa 337.000 bezoekers verwacht voor de culturele programmering, circa 48.000 voor de maatschappelijke programmalijn (inclusief onderwijs) en circa 79.000 voor de commerciële programmalijn. In totaal komen er circa 464.000 bezoekers voor de drie programmalijnen samen.

Dit is een verdubbeling ten opzichte van de bezoekers van De Oosterpoort (gemiddeld 212.000 bezoekers in de periode 2017-2019). Deze groei komt voor circa 75% voort uit de nieuwe zaal The White (grote events die circa 145.000 bezoekers trekken) en de goed functionele zaal The Green (onderwijs, amateurs, educatie en kleinere events goed voor circa 40.000 bezoekers).

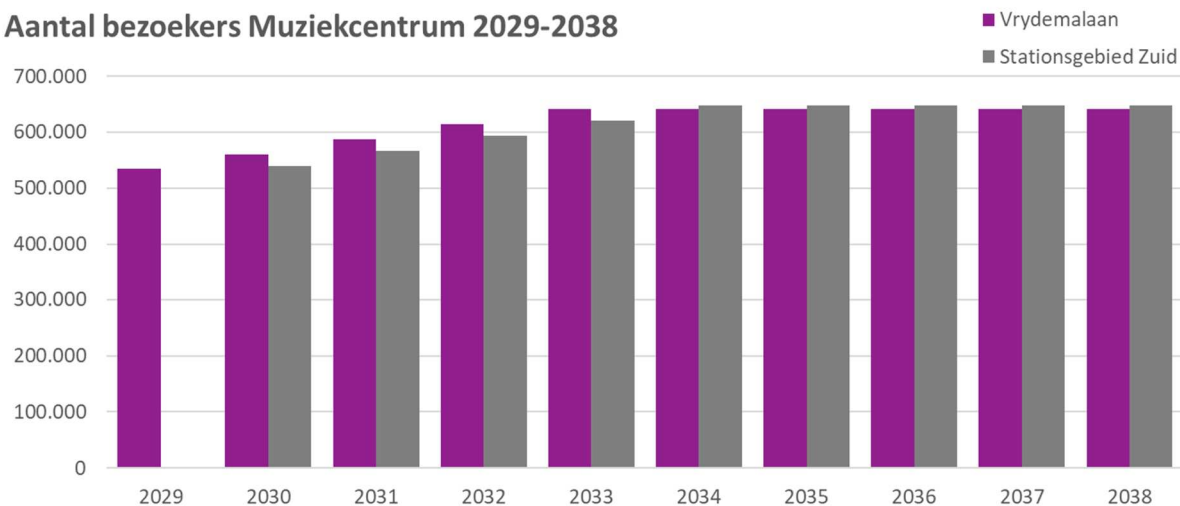
Daarnaast worden er circa 86.000 bezoekers per jaar voor de daghoreca verwacht. Wat het totaal aantal verwachte bezoekers brengt op circa 540.000 in het eerste jaar van de opening.

Aantal bezoekers Muziekcentrum 2029/2030



In de vijf jaar na opening groeit het aantal bezoekers gestaag door tot het stabiliseert met jaarlijks circa 640.000 bezoekers. Hieronder is het groeiverloop per jaar na opening te zien. Locatie Vrydemalaan start in 2029 en bereikt in 2033 dit niveau. Stationsgebied Zuid bereikt het niveau na ingroei tot circa 648.000 een jaar later, omdat het een jaar later open gaat.

Aantal bezoekers Muziekcentrum 2029-2038



Door de programmeurs is het aantal bezoekers per type event ingeschat. Aan de hand van het aantal per type events is het totaal aantal bezoekers bepaald. Een stijging van het aantal events betekent hiermee een stijging van het aantal bezoekers.

Verschil locaties

De mix van de programmalijnen verschilt licht per locatie. De verschillen zijn niet groot: het culturele programma zal niet verschillen. Het betreft naar verwachting met name het commerciële programma (zakelijke verhuur, lunches en diners). Dit zal beter werken op het Stationsgebied Zuid door de nabijheid van het Centraal Station. De inschatting is dat de daghoreca op de Vrydemalaan meer bezoekers zal trekken vanwege de ligging aan de boulevard langs het water en de nabijheid van het Cultuurkwartier.

Verschil locaties	Aantal Events			Aantal Bezoekers		
	De Oosterpoort 2020	Vrydemalaan 2035	Stationsgebied 2035	De Oosterpoort 2020	Vrydemalaan 2035	Stationsgebied 2035
Cultureel programma	272	519	519	178.112	405.199	405.199
Maatschappelijk programma	15	48	48	5.087	14.400	14.400
Commercieel programma	75	273	300	31.594	94.559	104.015
Subtotaal programmalijnen	362	840	867	214.793	514.158	523.614
Daghoreca					83.673	81.218
Bezoekers onderwijs					43.200	43.200
Totaal incl. onderwijs en horeca	362	840	867	214.793	641.030	648.032

5.2.2 Resultaat programmalijnen en horeca

Het resultaat van de drie programmalijnen en de daghoreca is als volgt bepaald:

- Programmalijn cultuur: het resultaat bestaat uit de inkomsten van ticketverkoop te verminderen met de kosten voor programmering (zoals fee, afdracht tickets, overnachtingen en catering) en de directe, aan het event toe te schrijven personeelskosten.
 - Programmalijn maatschappelijk: het verhuurresultaat bestaat uit de huurinkomsten verminderd met bijbehorende personeelskosten en inhuur van faciliteiten.
 - Programmalijn commercieel: het verhuurresultaat bestaat uit de inkomsten verminderd met bijkomende personeelskosten en inhuur van faciliteiten.
- Daghoreca: het horeca resultaat bestaat uit de horecaomzet verminderd met de inkoopkosten en personeelskosten horeca.

5.2.3 De organisatiekosten

Naast de direct aan events toe te rekenen kosten, heeft SPOT ook meer algemene organisatiekosten. Deze bestaan uit de overhead, de bedrijfsvoeringskosten en vaste lasten. De overheadkosten bestaan naast een vast deel uit een variabel deel. Het variabele deel van de overheadkosten is afhankelijk van het aantal events. Dit geldt ook voor de bedrijfsvoeringskosten en vaste lasten (schoonmaak, kantoorkosten, elektra/gas/water).

5.2.4 Het operationeel resultaat

Operatie in 2035	Vrydemalaan	Stationsgebied	Verschil
<i>Bedragen x € 1.000</i>			
Aantal events	840	867	-27
Aantal bezoekers	641.030	648.032	-7.001
Resultaat programmalijnen	7.559	7.498	61
Organisatiekosten Spot	-5.914	-5.975	61
Totaal operatie (excl. kosten gebruiker zoals onderhoud)	1.645	1.523	123

In het nieuwe Muziekcentrum is geraamd dat, voornamelijk door het toevoegen van The White, het aantal bezoekers naar circa 640.000 per jaar groeit. In 2035 bedragen de opbrengsten van de programmalijnen circa € 7,6 miljoen. Met de groei in bezoekers en events groeien ook de organisatiekosten van SPOT mee naar circa € 5,9 miljoen in 2035. Daarmee komt het operationeel resultaat (exclusief kosten gebruiker waaronder de rente en afschrijving van de bedrijfsmiddelen, het dagelijks onderhoud en de belastingen) uit op een positief resultaat van circa € 1,6 miljoen. Dit is een verschil van € 4,8 miljoen ten opzichte van de huidige situatie in de Oosterpoort met prijspeil 2035.

Verschil locaties

Het positieve saldo (operationele resultaat) is voor de locatie Stationsgebied Zuid met € 1,5 miljoen ruim € 0,1 miljoen lager dan aan de Vrydemalaan. Dit komt vooral door het verschil in het resultaat van de programmalijnen.

5.3 Kosten gebruiker

Bureau Theateradvies en SPOT hebben voor het nieuwe gebouw een gedetailleerde begroting gemaakt voor de inrichtingskosten per ruimte. De uitgangspunten met betrekking tot de bedrijfsmiddelen is voor beide locaties gelijk. Er is 10% onvoorzien opgenomen bij de post onvoorzien, bepaald door de gemeente. Een verdere onderbouwing is terug te vinden in bijlage 2.

Gebruikte input:

- Raming bedrijfsmiddelen (Theateradvies)
- Marktkenngetallen (zoals onderhoud)
- Financiële methodiek en uitgangspunten gemeente

5.3.1 Rente en aflossing van de investering voor bedrijfsmiddelen

De aanschaf van de bedrijfsmiddelen worden net als het vastgoed in het model volledig gefinancierd met een lening. De aflossingen volgen de gemeentelijke afschrijvingstermijn die van toepassing zijn voor deze bedrijfsmiddelen. Er wordt gerekend met een rentepercentage van 1,9%. De bedrijfsmiddelen (hierbij moet gedacht worden aan zaal en podiumtechniek, horecaterusting, publieksmeubilair etc.) zijn per zaal gecategoriseerd naar gemeentelijke afschrijvingstermijnen van 5, 7, 8, 10, 20 of 30 jaar. De gewogen gemiddelde afschrijvingsperiode is circa 12 jaar.

SPOT is op dit moment volledig verantwoordelijk voor de vervanging van de bedrijfsmiddelen. De vervanging is in de rente en aflossing opgenomen. De rente en aflossing van de bedrijfsmiddelen (inrichting) bedragen € 3,1 miljoen in 2035. Voor het Stationsgebied Zuid is een minimaal verschil zichtbaar vanwege de jaar latere ingebruikname.

5.3.2 Onroerende Zaak Belasting (OZB) gebruiker (SPOT)

De WOZ-waarde wordt gebruikt om de OZB (eigenaarsdeel) te bepalen. Voor de WOZ-waarde is het uitgangspunt gehanteerd: 90% van de investeringskosten. De WOZ-waarde wordt niet geïndexeerd. De OZB in 2035 voor de Vrydemalaan bedraagt circa € 1,4 miljoen en voor het Stationsgebied Zuid circa € 1,5 miljoen. Ongeveer de helft is voor de gebruiker en de andere helft voor de eigenaar.

Verschil locaties

Het verschil wordt veroorzaakt door de hogere stichtingskosten voor het Stationsgebied Zuid en de daarmee hogere WOZ-waarde.

5.3.3 Onderhoudskosten gebruiker (SPOT)

De onderhoudskosten zijn verdeeld over de posten correctief, preventief en vervangingsonderhoud en de bijbehorende beheerkosten. Voor het bepalen van de onderhoudskosten zijn de volgende percentages van de investeringskosten (exclusief grondkosten, financieringskosten, interne kosten van de gemeente en bedrijfsmiddelen) aangehouden: correctief onderhoud 0,10%, preventief onderhoud 0,2%, vervangingsonderhoud 0,8% en beheerkosten 0,2%. Deze percentages zijn gebaseerd op ervaringsgegevens uit eerdere projecten en benchmarkgegevens.

Het vervangingsonderhoud is voor 40% aan de gebruiker toegerekend en voor 60% aan de eigenaar. Het correctief en preventief onderhoud is volledig toegerekend aan de gebruiker.

Verschil locaties

Door de koppeling aan de investeringen is er een licht verschil in de hoogte van de onderhoudskosten tussen de twee locaties. De gehanteerde percentages om de verschillende onderhoudsposten te bepalen is gelijk voor beide locaties.

5.4 Kosten eigenaar

Onder de kosten eigenaar vallen de stichtingskosten (vastgoed), de OZB-betalingen (eigenaar) en de vastgoedkosten (onderhoudskosten inclusief beheerkosten en verzekeringen). Het totaal van deze kosten kan ook theoretische huur worden genoemd. Een verdere onderbouwing is terug te vinden in bijlage 2.

Gebruikte input:

- Financiële methodiek en uitgangspunten gemeente
- Investeringskostenraming (Basalt)
- Marktkengetallen (zoals onderhoud)

5.4.1 Rente en aflossing van de stichtingskosten (vastgoed)

De stichtingskosten bestaan uit de grondkosten en de investeringskosten. Voor beide onderdelen is een raming opgesteld op basis van marktkengetallen en ervaringen.

Grondkosten

De grondkosten betreft een afdracht aan de gemeentelijke grondexploitatie. Voor de grondkosten is voornamelijk uitgegaan van de alternatieve opbrengstwaarde van de grond bij een alternatief programma.

Verschil locaties

De grondkosten voor het Stationsgebied Zuid zijn hoger doordat is uitgegaan van de grondwaarde van het programma op de locatie wanneer er geen Muziekcentrum zou komen. Dit zodat het resultaat van de grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling niet beïnvloed wordt door de komst van het Muziekcentrum.

Investeringskosten

De investeringskosten bestaan uit de aanneemsom inclusief bijkomende kosten. De bepaling van de investeringskosten prijspeil 2020 is op basis van de ruimtelijke studie door Team 4 architecten en het gekozen basismodel. Kosten voor een gasloos en energieneutraal gebouw zijn meegenomen, kosten voor een eventuele parkeergarage voor auto's niet. De bouwkosten van het Muziekcentrum zijn gebaseerd op een bepaald kwaliteitsniveau. Hiervoor is als referentie het kwaliteitsniveau van De Stoep in Spijkenisse genomen.



Afbeelding 5.1 – De Stoep Spijkenisse

Verschil locaties

Op het gebied van de bouwkosten zit nauwelijks verschil. De kosten voor loading docks op de Vrydemalaan zijn licht duurder omdat het lastiger is deze op de langgerekte kavel in te passen, dit geldt ook voor de inpassing van de overige ruimtes. Naast de grotere zaalvolumes ontstaan restruimtes die niet groot genoeg zijn voor bepaalde functies. Hierdoor kan niet een heel efficiënt gebouwwolume worden gerealiseerd. In de bijkomende kosten zit ook nauwelijks verschil. De bijkomende kosten voor het Stationsgebied Zuid zijn licht hoger door de een langere doorlooptijd tot ingebruikname.

Stichtingskosten

De geraamde kosten zijn gebaseerd op prijspeil 2020 en worden geïndexeerd in het jaar dat de kosten gemaakt worden (2% per jaar). De geïndexeerde grondkosten en investeringskosten worden vervolgens geactiveerd nadat de kosten gemaakt zijn. Rente en afschrijving worden doorberekend als onderdeel van de kosten eigenaar. Rekening is gehouden met 1,9% rente (financieringskosten), een lineaire afschrijving over 40 jaar en een restwaarde van 10%. In 2029 wordt de Vrydemalaan opgeleverd en heeft dan naar verwachting in totaal € 178,7 miljoen gekost (stichtingskosten). Indien er gekozen wordt voor het Stationsgebied Zuid dan is de oplevering in 2030 met een geraamde stichtingskosten van € 192,4 miljoen.

Stichtingskosten	Vrydemalaan	Stationsgebied	Verschil
Bedragen x € 1.000			
Grondkosten (incl. indexatie)	8.000	15.000	7.000
Bouwkosten	98.865	98.770	-95
Vorbereidings- en begeleidingskosten	17.250	17.220	-30
Interne kosten gemeente	5.500	7.500	2.000
Heffingen, aanloop en overige kosten	4.175	4.170	-5
Onvoorziene uitgaven	20.400	20.585	185
Totaal excl. indexatie en financiering	154.190	163.245	9.055
Indexatie van bovenstaande posten (excl. grondkosten)	17.785	19.100	1.315
Financieringskosten	6.755	10.005	3.250
Totale stichtingskosten	178.730	192.350	13.620

Verschil locaties

Het grootste verschil wordt veroorzaakt door de hogere grondkosten van locatie Stationsgebied Zuid. De hogere grondkosten en langere looptijd (en dus meer indexatie en financieringskosten) leiden tot een verschil in stichtingskosten van circa € 13,6 miljoen.

De rente en aflossing in het eerste jaar bij de Vrydemalaan zijnde 2029 bedraagt € 7,4 miljoen. De rentelasten dalen hierna met circa € 80.000 per jaar. De aflossing volgt de lineaire afschrijvingsmethodiek en blijft constant. Met € 7,9 miljoen in het eerste jaar zijnde 2030 zijn deze kosten bij het Stationsgebied Zuid ruim € 600.000 hoger in 2030. Het verschil wordt gedurende de jaren elk jaar met circa € 6.000 kleiner. In het referentiejaar 2035 bedraagt de rente en aflossing van de lening circa € 6,9 miljoen voor de Vrydemalaan en circa € 7,5 miljoen voor het Stationsgebied Zuid.

5.4.2 Onroerende Zaak Belasting (OZB) eigenaar (VGB)

Zie hiervoor paragraaf 5.3.2.

5.4.3 Vastgoedkosten eigenaar

De vastgoedkosten voor de eigenaar bestaan uit een deel van de onderhoudskosten en verzekeringen. Zie voor de uitgangspunten van de onderhoudskosten paragraaf 5.3.3. Van het vervangingsonderhoud wordt 60% toegerekend aan de eigenaar.

5.4.4 Theoretische huur (totale kosten eigenaar)

De theoretische huur is de huur die de eigenaar kan rekenen aan de huurder. Deze huur bestaat uit: de rente en aflossing van de stichtingskosten (§5.4.1), de OZB eigenaarsdeel (deel §5.4.2) en de vastgoedkosten eigenaar (§5.4.3). De theoretische huur bedraagt in 2029 voor de Vrydemalaan € 9,4 miljoen en deze neemt jaarlijks met circa € 50.000 af. Er is sprake van een afname omdat de stichtingskosten lineair worden afgeschreven en de daling in rentekosten groter is dan de indexatie over de overige kosten. In het referentiejaar is de theoretische huur circa € 9,1 miljoen. Dezelfde kosten resulteren voor het Stationsgebied Zuid bij aanvang in 2030 in een theoretische huur van circa € 10,1 miljoen en in 2035 circa € 9,8 miljoen.

Theoretische huur	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<small>Bedragen x € 1.000</small>											
Vrydemalaan	9.420	9.370	9.320	9.270	9.220	9.170	9.125	9.075	9.030	8.985	8.940
Stationsgebied Zuid	-	10.075	10.015	9.960	9.905	9.855	9.800	9.745	9.695	9.645	9.590
Verskil	-9.420	705	695	690	685	685	675	670	665	660	650

Verschil locaties

De theoretische huur bij de Vrydemalaan is in het aanvangsjaar het circa € 0,7 miljoen lager dan bij het Stationsgebied Zuid. Het verschil bedraagt in de eerste 10 jaar gemiddeld circa € 656.000 per jaar. Dit komt door het verschil in stichtingskosten.

5.5 Jaarlijkse bijdrage

De jaarlijkse bijdrage is samengesteld uit drie componenten:

1. Het operationeel resultaat SPOT
2. Kosten gebruiker
3. Kosten eigenaar

In het eerste jaar zijnde 2029 is de jaarlijkse bijdrage het hoogst. Dit komt voornamelijk omdat het operationeel resultaat nog verder ingroeit in de eerste jaren. Afhankelijk van de mogelijkheden van mede bekostiging door derden zoals subsidies en fondsbijdragen zal deze bijdrage geheel of gedeeltelijk voor rekening van de gemeente Groningen komen.

In het eerste jaar zijnde 2029 is € 14,1 miljoen bijdrage nodig voor het Muziekcentrum aan de Vrydemalaan en € 15,0 miljoen voor het Stationsgebied Zuid. Dit daalt naar € 12,6 miljoen in 2035 voor de Vrydemalaan en naar € 13,6 miljoen voor het Stationsgebied Zuid.

In de huidige situatie wordt de jaarlijkse bijdrage verricht aan De Oosterpoort en de Schouwburg samen. Er is een aanneme gemaakt van de benodigde bijdrage ter dekking van de exploitatie in de Schouwburg op basis van de huidige bijdrage. De Schouwburg vraagt een bijdrage van circa € 2,0 miljoen in 2020.

Verschil locaties

De benodigde bijdrage is voor het Stationsgebied Zuid hoger dan voor de Vrydemalaan. Dit volgt uit de hogere gebouwgebonden kosten voor het Stationsgebied Zuid.

5.6 Varianten ruimtevraag

In de business case zijn een aantal varianten op de ruimtevraag doorgerekend. The White is aanvullend ten opzichte van de huidige Oosterpoort. De grootste groei in aantal bezoekers wordt gerealiseerd in The White. The Green is ook aanvullend en zorgt voor de grootste verbreding van het aanbod. Om de risico's in kaart te brengen van deze aanvullende zalen zijn de volgende scenario's doorgerekend. Het betreft het laten vervallen van The Green en het verkleinen c.q. vergroten van The White.

Verschil locaties

Aangezien er weinig verschil is tussen de locaties, worden de varianten alleen doorgerekend voor de locatie Vrydemalaan.



- Het vergroten van The White (3.500 in plaats van 3.000 staplaatsen) betekent een stijging van de stichtingskosten met circa € 2,4 miljoen. Deze stijging leidt tot € 160.000 hogere bijdrage per jaar wanneer het aantal bezoekers gelijk blijft (bezettingsgraad daalt door hogere capaciteit). Indien de hogere capaciteit ook leidt tot een evenredige stijging in het aantal bezoekers (bezettingsgraad blijft constant), dan resulteert dit in circa € 590.000 minder benodigde bijdrage. Jaarlijks wordt de bijdrage dan circa € 12,0 miljoen.
- Het verkleinen van The White (2.500 in plaats van 3.000 staplaatsen) betekent een daling van de stichtingskosten met circa € 2,4 miljoen. Deze daling leidt tot € 160.000 lagere bijdrage per jaar wanneer het aantal bezoekers gelijk blijft (bezettingsgraad stijgt door lagere capaciteit). Hierbij is het risico dat artiesten minder graag naar het Muziekcentrum Groningen komen omdat ze minder kunnen verdienen met een kleinere zaal en hierdoor de vraag voor de zaal daalt. Indien de lagere capaciteit ook leidt tot een evenredige daling in het aantal bezoekers (bezettingsgraad blijft constant), dan resulteert dit in circa € 600.000 hogere benodigde bijdrage. Jaarlijks wordt de bijdrage dan circa € 13,2 miljoen.

- Het laten vervallen van The Green betekent een daling van de stichtingskosten met circa € 10,0 miljoen. Het vervallen van The Green zorgt voor een daling van de jaarlijkse bijdrage met circa € 0,4 miljoen.

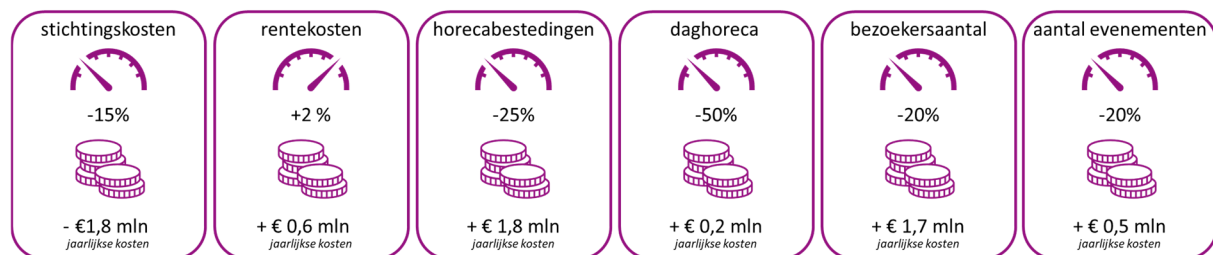
5.7 Gevoeligheidsanalyse

In de business case zijn diverse aannames gedaan. Veel cijfers zijn gebaseerd op de beschikbare historische cijfers van SPOT. Deze cijfers zijn hierdoor betrouwbaar. De onzekerheden zitten in de nieuwe grote popzaal (The White) en in de andere opzet van de daghoreca. Hier worden dan ook de grootste risico's in voorzien. Om te bepalen hoe groot deze risico's zijn, is de gevoeligheid hiervan getoetst. Middels een gevoeligheidsanalyse is onderzocht wat de invloed is van deze aannames op de jaarlijkse bijdrage.

De invloed van wijziging in de variabelen op de gemiddelde jaarlijkse bijdrage is in kaart gebracht. Vanzelfsprekend hebben de verschillende variabelen (soms) invloed op elkaar. Het gaat hier vooral om het effect van een element zichtbaar te maken. De invloed van de wijzigingen zijn doorberekend voor het jaar 2035. De benodigde bijdrage in dat jaar bedraagt in de base case (basisvariant) circa € 12,6 miljoen voor de Vrydemalaan, waarbij er 840 events plaatsvinden en 641.000 bezoekers worden aangetrokken.

Verschil locaties

Aangezien er weinig verschil is tussen de locaties worden de gevoeligheden alleen doorgerekend voor de locatie Vrydemalaan.



Stichtingskosten

De meeste impact (het grootste risico) op de jaarlijkse bijdrage is de hoogte van de stichtingskosten. Een stijging van de stichtingskosten met 15% leidt tot een circa € 1,8 miljoen hogere jaarlijkse bijdrage. Wij achten de uitwerking van de stichtingskosten realistisch. Een daling van de stichtingskosten met 15% leidt tot een circa € 1,8 miljoen lagere jaarlijkse bijdrage.

Rentekosten

Als de rentekosten met 2% stijgen (van 1,9% naar 3,9%), dan stijgen de kosten van de aflossing van de lening tijdens de bouw en na oplevering. Dit geldt zowel voor de bedrijfsmiddelen als de stichtingskosten. Dit betekent een stijging van de jaarlijkse bijdrage van € 0,6 miljoen.

Horecabestedingen

Bij het dalen van de horecabestedingen met circa 25%, is uitgegaan dat zowel pauze horeca, daghoreca en de arrangementen met 25% dalen. Er komen wel evenveel bezoekers, maar ze geven minder uit. Het resultaat uit de programmalijnen daalt hierdoor met circa € 1,8 miljoen. De kosten voor bedrijfsmiddelen en de gebouw gebonden kosten blijven gelijk. Dit kost circa € 1,8 miljoen per jaar meer. Een stijging van de horecabestedingen met circa 25%, betekent een daling van de jaarlijkse bijdrage met circa € 1,8 miljoen. De impact van de horeca tijdens de pauzes van events is van belang.

Hiervoor geldt dat het risico met name in de nieuwe popzaal zit (The White) vanwege ontbrekende historische gegevens bij SPOT. Deze aannames zijn extra geverifieerd.

Daghoreca

Als uitgangspunt is genomen dat de inkomsten van de daghoreca met 50% dalen. Er komen wel evenveel bezoekers, maar ze geven minder uit. Het resultaat uit de programmalijnen daalt dan met circa € 0,2 miljoen. De kosten voor bedrijfsmiddelen en de gebouwgebonden kosten blijven gelijk. Dit kost circa € 0,2 miljoen per jaar meer. Dit heeft weinig impact op de benodigde jaarlijkse bijdrage.

Bezoekersaantal

Het aantal bezoekers heeft een grotere impact door de hoge kosten en de vele variabele kosten. Een daling van het bezoekersaantal met 20% per jaar leidt tot een circa € 1,7 miljoen hogere jaarlijkse bijdrage. Het risico hierin zit met name in de bezoekersaantallen voor The White aangezien hier nog geen historische cijfers bij SPOT voor beschikbaar zijn. Wel zijn de aantallen getoetst bij specialisten en andere marktpartijen (MOJO, Friendly Fire, Greenhouse).

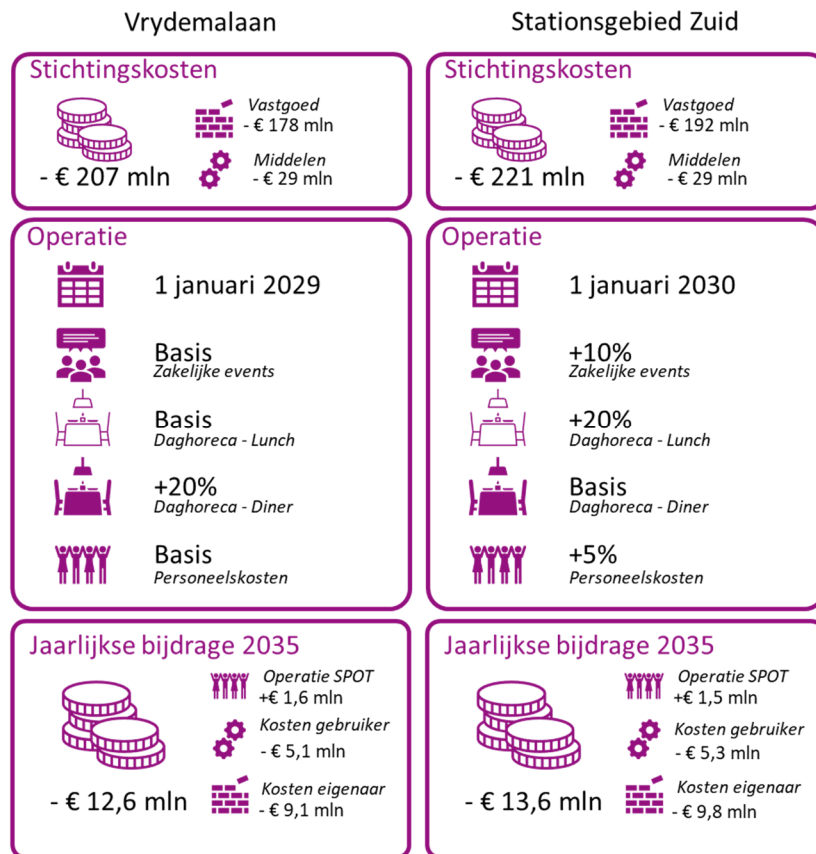
Aantal events

Bij het uitgangspunt dat het aantal events met 20% daalt, is uitgegaan dat voor alle type events en horeca er 20% minder mensen komen. Per event is uitgegaan van een gemiddeld aantal bezoekers, hierdoor geldt dat als het aantal events over alle programmalijnen (en zalen) daalt met 20% dat er ook 20% minder bezoekers komen. De bezoekers hebben nog wel dezelfde bestedingen. Het resultaat uit de programmalijnen daalt met circa € 0,9 miljoen en de organisatiekosten dalen met € 0,4 miljoen. De kosten voor bedrijfsmiddelen en de gebouwgebonden kosten blijven gelijk. Dit kost circa € 0,5 miljoen per jaar meer.

Ook is de gevoeligheid uitgewerkt waarbij wel The White gerealiseerd wordt, maar er geen events worden gehouden. In dit geval daalt het aantal events in 2035 met 112 events en het aantal bezoekers met 175.680. De rente en aflossing van de bedrijfsmiddelen en de gebouwgebonden kosten blijven hetzelfde, maar het operationeel resultaat gaat van circa € 1,6 miljoen positief naar circa € 1,3 miljoen negatief. De jaarlijkse bijdrage stijgt met circa € 2,9 miljoen.

5.8 Conclusie

De business case op basis van de eerder genoemde uitgangspunten laat de volgende belangrijkste verschillen zien tussen de locatie van de Vrydemalaan en de locatie Stationsgebied Zuid:



5.8.1 Vrydemalaan

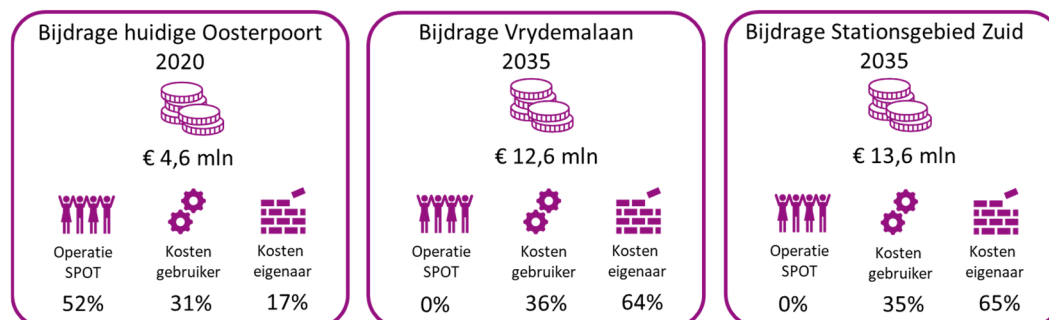
Voor de Vrydemalaan geldt dat het saldo voor de totale operatie (exclusief kosten gebruiker waaronder de rente en afschrijving van de bedrijfsmiddelen, het dagelijks onderhoud en de belastingen) met als referentiejaar 2035 positief is met circa € 1,6 miljoen exclusief btw per jaar. Komen hier de kosten gebruiker en de kosten eigenaar bij dan ontstaat een negatief resultaat prijspeil 2035 van circa € 12,6 miljoen exclusief btw per jaar. De jaarlijkse bijdrage voor het Muziekcentrum in 2035 komt hiermee op € 12,6 miljoen exclusief btw. De totale bijdrage inclusief de Schouwburg komt op circa € 15,6 miljoen exclusief btw in jaar 2035.

5.8.2 Stationsgebied Zuid

Voor het Stationsgebied Zuid geldt dat het saldo voor de totale operatie exclusief kosten gebruiker waaronder de rente en afschrijving van de bedrijfsmiddelen, het dagelijks onderhoud en de belastingen) met als referentiejaar 2035 eveneens positief is met circa € 1,5 miljoen exclusief btw per jaar. Komen hier de kosten gebruiker en kosten eigenaar bij dan ontstaat een negatief resultaat prijspeil 2035 van circa € 13,6 miljoen exclusief btw per jaar. De jaarlijkse bijdrage voor het Muziekcentrum in 2035 komt hiermee op € 13,6 miljoen exclusief btw. De totale bijdrage inclusief de Schouwburg komt op circa € 16,6 miljoen exclusief btw per jaar in jaar 2035.

5.8.3 Vergelijk nieuwe situatie met huidige situatie

Als we de beide locaties vergelijken met de huidige situatie geeft dit het volgende beeld:



Bijdrage huidige Oosterpoort 2020

Anno 2020 is er sprake van een jaarlijkse bijdrage aan SPOT van circa € 6,6 miljoen exclusief btw. Hiervan gaat circa € 4,6 miljoen exclusief btw naar de huidige Oosterpoort (en circa € 2,0 miljoen naar de Schouwburg). Circa 52% van de bijdrage gaat nu naar de operatie van De Oosterpoort.

Bijdrage Muziekcentrum 2035

Door de nieuwe opzet van de programmaliijnen en bijbehorende zalen en de daghoreca ontstaat een positieve operatie van SPOT. Voor het nieuwe Muziekcentrum is geen bijdrage nodig voor de operatie van SPOT, waar dit in de huidige situatie wel het geval is. Wel stijgt de benodigde jaarlijkse bijdrage met respectievelijk € 8,0 en € 9,0 miljoen. De stijging heeft een aantal oorzaken, hieronder noemen we de belangrijkste:

- In de gemeentebegroting van 2020 wordt er geen rekening mee gehouden dat het gebouw technisch en functioneel is afgeschreven en dat er vervanging(en) moeten plaatsvinden. Het huidige gebouw is (voor het grootste deel) financieel afgeschreven. Er wordt in de gemeentebegroting niet gereserveerd voor vervangingen en upgrading. Deze situatie is op termijn onhoudbaar. Een stijging van de bijdrage is in alle scenario's aan de orde. Mocht niet voor nieuwbouw gekozen worden, dan zal ook fors geïnvesteerd moeten worden in een verbouw/renovatie van de huidige Oosterpoort. Enerzijds vanwege noodzakelijk onderhoud omdat einde van de levensduur van het gebouw in zicht is, maar ook omdat het gebouw aantrekkelijk moet blijven in de markt. Dit maakt dat het vergelijk mank gaat.
- Het investeren in nieuwbouw en nieuwe inrichting resulteert dientengevolge in een grote stijging van de jaarlijkse vastgoedkosten. In de eerste plaats de kapitaalslasten. Door de lineaire afschrijving is er een piek in de kapitaalslasten aan het begin van de exploitatie. Het nieuwe gebouw zal vervolgens wel onderhouden moeten worden en daarvoor zal ook gereserveerd moeten worden. Ook de OZB is in de nieuwe situatie veel hoger. Hoewel dit voor de gemeente 'broekzak vestzak' is, dient dit wel in de business case te worden ingerekend.
- Tot slot leidt het verschil in prijspeil tot verschillen in de jaarlijkse bijdrage. In de business case zijn prijsstijgingen meegerekend. Ter vergelijking: de inflatie tussen 2020 en 2035 is geraamd op 2% per jaar. Na 15 jaar liggen de prijzen dan al circa 35% hoger. Niet de vastgoedkosten stijgen, maar ook zullen de gemeentebegroting en cultuurbegroting door inflatie in 2035 een grotere omvang hebben.

Verder is het goed om te benoemen dat eventueel mogelijke subsidies of externe financiering niet is meegenomen. Ook moet in het vervolgproces nog onderzocht worden of de gebouwgebonden kosten op een andere wijze over de jaren kan worden uitgesmeerd zodat de piek in de gemeentebegroting bij aanvang van de exploitatie kan afvlakken.

6 MKBA

Om inzicht te geven in de meerwaarde van een nieuw Muziekcentrum is een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA) uitgewerkt voor beide locaties Stationsgebied Zuid en de Vrydemalaan. We beschouwen de maatschappelijke kosten en baten van nieuwbouw ten opzichte van doorgaan op de huidige locatie, zonder renovatie en waarbij de huidige problematiek niet wordt opgelost en ambities niet worden gerealiseerd. Daarmee brengen we de méérkosten en de méérbaten in beeld van een nieuw Muziekcentrum ten opzichte van de huidige Oosterpoort en geven we inzicht in de verschillen tussen beide nieuwbouwlocaties.

6.1 Algemene uitgangspunten

Een MKBA is een verschillenanalyse: de effecten voor de twee onderzochte locaties worden vergeleken ten opzichte van het nulalternatief waarbij de verschillen zijn bekeken over een lange periode (40 jaar na oplevering/ingebruikname) en teruggerekend naar 'waarde vandaag de dag' (netto contante waarde). De effecten zijn zoveel als mogelijk in euro's uitgedrukt.

- Startjaar investeringen: 2025.
- Startjaar exploitatie: 2029 (Vrydemalaan) en 2030 (Stationsgebied Zuid).
- Prijspeil 2020: alle effecten worden gewaardeerd in prijspeil 2020.
- Op nationaal niveau is gerekend met prijzen inclusief BTW om te compenseren voor gedeelde belastingen en accijnzen (een gemiddeld tarief van 18,2%). Op gemeentelijk niveau is gerekend met prijzen exclusief BTW, aangezien de gemeente de BTW kosten gecompenseerd kan krijgen.
- 4,5% reële discontovoet (disconteren is het terugrekenen van toekomstige kosten en baten naar het basisjaar).
- Schaalniveaus: Groningen (stad), provincie en nationaal.
- Vergelijken met nulalternatief (zie paragraaf 6.2)






















6.2 Referentievariant (nulalternatief)

Om vragen te beantwoorden als waarom zijn we het project gestart en wordt er een grote investering gedaan, is een afweging tegen een referentie- of nulalternatief relevant. Wat gebeurt er als er geen nieuwe locatie wordt gekozen? Dit vormt in de MKBA het zogenaamde nulalternatief waartegen de twee projectalternatieven (locaties) worden afgezet. Er komt geen 'waarde' voor het nulalternatief uit de MKBA, maar wel inzicht op welke aspecten (maatschappelijk en financieel) de twee nieuwe alternatieven beter en slechter scoren dan het doorgaan zonder nieuwe locatie (zie hiervoor paragraaf 3.1 in bijlage 3).

De huidige sterfhuisconstructie van De Oosterpoort is op lange termijn onhoudbaar. Om de huidige Oosterpoort nog 40/50 jaar te kunnen exploiteren zijn herinvesteringen nodig. Uitgangspunt hierbij is instandhouding; minimaal noodzakelijk onderhoud om de huidige functionaliteit te behouden. Dus geen volledige renovatie zoals in 2018 is uitgewerkt. In het onderzoek naar volledige renovatie in 2018 is geconcludeerd dat nieuwbouw interessanter is dan de huidige locatie volledige technisch en esthetisch (beperkt mogelijk) aan alle eisen van de moderne tijd te laten voldoen. De kosten daarvan zijn ook substantieel en daarbij voegt het geen nieuwe functionaliteit toe. Bij het nulalternatief (instandhouding huidige Oosterpoort) worden ambities op het gebied van cultuur (top 5 Nederland) en duurzaamheid (energieneutraal) niet gehaald. Ook worden kansen gemist zoals de vraag naar een grote popzaal. Ook blijven daarbij de problemen met het gebouw bestaan.

6.3 Maatschappelijke kosten en baten

Het Stationsgebied Zuid en de Vrydemalaan lijken beide geschikte locaties voor een nieuw Muziekcentrum. De verwachting is dat beide locaties een vergelijkbaar cultureel programma kunnen draaien, een vergelijkbare exploitatie en waarde kunnen toevoegen voor de stad en haar bezoekers.




	Vrydemalaan	Stationsgebied Zuid
Saldo kosten en baten 	 <i>Gunstiger saldo</i>	 <i>Ongunstiger saldo plus onzekerheden</i>
Parkeren 	 <i>Parkeeropbrengsten</i>	 <i>Onzekerheid</i>
Versterking omgeving 	 <i>Omgeving versterkt Muziekcentrum</i>	 <i>Muziekcentrum versterkt omgeving</i>
Ingebruikname 	 <i>1 januari 2029</i>	 <i>1 januari 2030</i>
OV → CO2 voetprint 	 <i>Bereikbaar per OV</i>	 <i>Betere bereikbaarheid OV, kleinere CO₂ voetprint</i>
Aantrekkelijkheid bezoekers 	 <i>Omgeving, horeca en culturele voorzieningen</i>	 <i>(boven)regionaal, potentie zakelijke evenementen</i>
Samenwerking onderwijs 	 <i>Geen positief effect in samenwerking</i>	 <i>Locatie gunstig voor samenwerking</i>

- De locatie Vrydemalaan heeft een licht gunstiger saldo van kosten en baten, op basis van de effecten die in euro's uit te drukken zijn. Dit heeft vooral te maken met de lagere investeringskosten voor deze locatie.
- De locatie Vrydemalaan heeft lagere investeringskosten dan het Stationsgebied. Het gaat om een verschil van € 10 miljoen (nominaal, prijspeil 2020). Daarnaast zijn er onzekere kosten voor een parkeergarage in het Stationsgebied. Aan de Vrydemalaan levert parkeren juist geld op voor de stad, er zijn daar al voldoende parkeervoorzieningen.
- De locatie Vrydemalaan heeft mogelijkheden het cultuurcluster in het Ebbingekwartier te versterken. De omgeving voegt naar verwachting het meeste beleving aan het Muziekcentrum toe en de relatie met de binnenstad en daarmee de kans op economische spin-off door bestedingen van bezoekers is groter.
- De Vrydemalaan kan naar verwachting een jaar eerder gerealiseerd worden dan het Stationsgebied Zuid. Dat beïnvloedt zowel de kosten als de baten.
- Het Stationsgebied Zuid heeft een betere OV-bereikbaarheid, daarmee een grotere potentie voor zakelijke events en een (licht) kleinere CO₂- footprint door bezoekers. Waar de aantrekkelijke omgeving aan het water in het Ebbingekwartier de aantrekkingskracht op bezoekers vergroot bij de Vrydemalaan, is de bereikbaarheid bij het Stationsgebied Zuid de factor die een grotere (boven)regionale aantrekkingskracht genereert. Op voorhand is er geen onderscheid te maken in de aantrekkelijkheid voor bezoekers.

- Voor het Stationsgebied Zuid kan het Muziekcentrum fungeren als vliegwiel voor de gebiedsontwikkeling. Het kan de gewenste levendigheid toevoegen en de entree van de stad via het Emmaviaduct versterken. Het Muziekcentrum kan van het Stationsgebied Zuid een levendig gebied maken en iets toevoegen aan de zuidzijde van het spoor dat er nog niet is. Voor de Vrydemalaan voegt het Muziekcentrum minder toe: er is al een stadsstrand, een levendig gebied met horeca en ontmoetingsplekken en de autonome gebiedsontwikkeling die dit verder versterkt. Een Muziekcentrum kan dit versterken, maar verdringt ook een goedlopende horeca en ontmoetingsplek (DOT).
- De kans bestaat echter dat het vliegwiel niet werkt en het Stationsgebied Zuid niet de gewenste levendigheid krijgt die past bij het Muziekcentrum. Ook zal het lastiger zijn bezoekers vast te houden en het centrum te laten profiteren door de barrière en nabijheid van het spoor en station.
- Het Stationsgebied Zuid lijkt meer mogelijkheden te bieden voor samenwerking met onderwijsinstellingen door de goede OV-bereikbaarheid. De invloed op de sociale cohesie is groter bij de Vrydemalaan, door de ligging nabij een gebied met (iets) meer sociale problematiek, de culturele centra eromheen en de grotere kans een aantrekkelijke ontmoetingsplaats te maken van het Muziekcentrum.
- Samengevat zijn de kosten en de risico's bij het Stationsgebied Zuid het grootste, maar heeft een Muziekcentrum op deze locatie ook de grootste potentie het gebied te versterken. De onzekerheid over hoe het gebied zich ontwikkelt, is een kans en een risico ineen. Voor de Vrydemalaan geldt dat de omgeving het Muziekcentrum vooral versterkt, in plaats van andersom.

Op de kosten na, betreft een groot deel van de bovenstaande verschillen zachtere effecten, waarvan de omvang nog niet goed in te schatten is. De richting is duidelijk, maar uiteindelijke inpassing en invulling van het gebouw en het maatschappelijk en cultureel programma zijn bepalend. Zoals gezegd lijken beide locaties geschikt. De afweging tussen de locaties is er een van kosten, risico's en potentiële kansen.

De verhouding tussen de in euro's uitgedrukte baten en kosten ligt op een factor 0,94 voor de stad Groningen, op 1,07 voor de provincie Groningen en op 1,14 op de schaal van Nederland voor de Vrydemalaan. Voor het Stationsgebied Zuid is deze verhouding 0,93 (stad), 1,04 (provincie) en 1,11 (nationaal). Het effect op Nederlandse schaal is groter, doordat veel bezoekers die kunnen genieten van de muziekcultuur in het Muziekcentrum, van buiten Groningen komen.

Baten/Kosten verhouding		Vrydemalaan	Stationsgebied Zuid
Groningen (stad)		€ 0,94	€ 0,93
Provincie		€ 1,07	€ 1,04
Nederland		€ 1,14	€ 1,11

De belangrijkste (in euro's uitgedrukte) meerwaarde van een nieuw Muziekcentrum is voor de bezoekers zelf. Zij krijgen een uitgebreider aanbod in een omgeving van een hogere kwaliteit. Dit heet het consumentensurplus. De optiewaarde is een ander aanzienlijk (in euro's gewaardeerd) effect. Het

is bewoners van Groningen wat waard uit uitgebreider cultuuraanbod te kunnen kiezen. Het toevoegen van The White is de grote driver achter dit effect. Overige in euro's gewaardeerde effecten zijn relatief klein. Extra winsten voor Groningse ondernemers door bestedingen van bezoekers zijn relatief beperkt. In de uitstralingseffecten zijn de baten van de herontwikkeling Trompsingel het grootst: de andere locaties worden in de autonome situatie ook al herontwikkeld. De toevoeging daar zit in een Muziekcentrum versus een andere impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Aan de Trompsingel zijn er baten van herontwikkeling, doordat De Oosterpoort met de achterkant naar de wijk ligt en daarmee beperkt waarde toevoegt aan de directe omgeving. Met een andere invulling kan dit verbeteren.

Renovatie van de huidige locatie, bleek in een eerder stadium al te kostbaar ten opzichte van de verbeteringen die het teweeg brengt en is daarom afgefallen. In het nulalternatief van de MKBA is daarom ook aangenomen dat de huidige locatie in stand gehouden blijft en waarbij dus niet aan de eisen van vandaag de dag wordt voldaan en duurzaamheidsambities van de gemeente niet gerealiseerd worden.

Een aantal effecten is moeilijk te waarderen en/of nog niet in te schatten in deze fase van het project, zonder volledig uitgewerkt programma en concept, wel kan worden gezegd dat het positieve effecten zijn:

- De uitstraling van het gebouw en gebied voor passanten (zijnde geen bewoners van de omgeving of bezoekers van De Oosterpoort).
- Effect op trots van de Groninger. Door een mooi gebouw, aantrekkelijk gebied, als muziekstad of talent dat zich heeft ontwikkeld in De Oosterpoort. De kansen voor talentontwikkeling nemen toe door de extra ruimtes, maar het effect hangt uiteraard af van de mate waarin talent zich uiteindelijk ook weet te ontwikkelen.
- Herhaalbezoek of het effect van Groningen als cultuurstad als geheel en extra gegenereerde media-aandacht (city marketing).
- Onderwijs, opleiding en andere vormen van talentontwikkeling, die ook het cultuurcluster als geheel kunnen versterken. Effect op het verdienvermogen van het cluster en extra inkomen en/of geluk van leerlingen en (toekomstige) makers van de cultuursector.
- Sociale cohesie door kennismaking met andere smaken, ideeën en culturen.
- De intrinsieke waarde van cultuur zelf: de bestaanswaarde.

Uiteindelijk is daarmee de door de politiek te beantwoorden vraag of de effecten die niet in euro's uit te drukken zijn, samen met de maatschappelijke effecten die wel in euro's uit te drukken zijn, opwegen tegen de kosten. De intrinsieke waarde van muziekcultuur blijft lastig vatbaar, het effect van een nieuw Muziekcentrum daarop wellicht nog lastiger. Dit dilemma speelt overigens ook bij andere overheidsinvesteringen zoals behoud van natuur, biodiversiteit, cultuurhistorisch landschap of een topsportklimaat.

De onderstaande tabel vat alle kosten en baten samen die in deze MKBA in beeld zijn gebracht. Effecten zijn uitgedrukt in contante waarden en prijspeil 2020: alle toekomstige effecten zijn dus uitgedrukt in waarden van 'vandaag de dag'.

Schaalniveau	Vrydemalaan			Stationsgebied Zuid		
	Groningen (stad)	Provincie	Nationaal	Groningen (stad)	Provincie	Nationaal
<i>Bedragen x € 1.000.000</i>						
Financiële effecten						
Totale investeringskosten	-€ 114	-€ 114	-€ 114	-€ 119	-€ 119	-€ 119
Kosten vastgoed en bedrijfsmiddelen	-€ 22	-€ 22	-€ 22	-€ 21	-€ 21	-€ 21
Saldo operatie	€ 36	€ 36	€ 36	€ 33	€ 33	€ 33
Vermeden kosten sterfhuis	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5
Grondopbrengsten Trompsingel	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3
"Inverdieneffect" BTW	€ 0	€ 0	-€ 17	€ 0	€ 0	-€ 18
Totaal financiële effecten	-€ 92	-€ 92	-€ 109	-€ 99	-€ 99	-€ 117
Maatschappelijke effecten						
Waarde cultureel aanbod	€ 74	€ 86	€ 112	€ 71	€ 83	€ 109
Consumentensurplus	€ 29	€ 42	€ 74	€ 27	€ 39	€ 73
Additionele winsten ondernemers	€ 7	€ 6	€ 1	€ 7	€ 6	€ 0
Additionele werkgelegenheid	€ 1	€ 1	€ 0	€ 1	€ 1	€ 0
Optiewaarde cultureel aanbod	€ 37	€ 37	€ 37	€ 36	€ 36	€ 36
City-marketing & herhaalbezoek	+?	+?	0/+?	+?	+?	0/+?
Omgevingseffecten	€ 12	€ 12	€ 12	€ 21	€ 21	€ 21
Uitstralingseffect	€ 10	€ 10	€ 10	€ 18	€ 18	€ 18
Klimaat/duurzaamheid (gebouw)	€ 4	€ 4	€ 4	€ 4	€ 4	€ 4
Geluid en uitstoot verkeer (lokaal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Geluid en uitstoot verkeer (nationaal)	-€ 2	-€ 2	-€ 2	-€ 1	-€ 1	-€ 1
Unieke kantorenlocatie	€ 0	€ 0	€ 0	-?	-?	-?
Parkeren	+?	+?	+?	-?	-?	-?
Hinder/overlast bezoekers	-/+?	-/+?	-/+?	0/+?	0/+?	0/+?
Hinder/overlast vrachtverkeer	0/+?	0/+?	0/+?	0/+?	0/+?	0/+?
Overige maatschappelijke effecten	+?	+?	+?	+?	+?	+?
Onderwijs/opleiding	+?	+?	+?	+?	+?	+?
Sociale cohesie/talentontwikkeling	+?	+?	+?	+?	+?	+?
Intrinsieke waarde divers cultureel aanbod	+?	+?	+?	+?	+?	+?
Trots cultuurstad Groningen	+?	+?	+?	+?	+?	+?
Totaal maatschappelijke effecten	€ 86	€ 98	€ 124	€ 92	€ 104	€ 130
Saldo MKBA	-€ 6	€ 7	€ 15	-€ 7	€ 4	€ 13
B/K-verhouding	0,94	1,07	1,14	0,93	1,04	1,11

De totale rapportage is te vinden in bijlage 3.

7 Kansen en risico's

Bij de ontwikkeling van een nieuw Muziekcentrum is veel geld gemoeid om het Muziekcentrum te realiseren (zoals beschreven in hoofdstuk 5), maar levert het de stad (bezoekers, gemeente, bedrijven) ook veel op (zoals beschreven in de MKBA in hoofdstuk 6). In dit hoofdstuk worden de kansen beschreven die interessant zijn om verder te verdiepen en worden de risico's beschreven die bij het nieuwe Muziekcentrum belangrijk zijn om te beheersen.

7.1 Kansen en risico's voor de ontwikkeling en bouw van het Muziekcentrum

Kansen

- **Werven fondsen en subsidies**

- Stationsgebied Zuid en Vrydemalaan*

- Voor beide locaties is het interessant om te kijken of er subsidiemogelijkheden zijn. Zoals uit de MKBA blijkt, levert het Muziekcentrum een meerwaarde op voor de provincie Groningen. Mogelijk dat er op provinciaal niveau subsidiemogelijkheden zijn. Fondsen en subsidies resulteren in meer dekking en een minder hoge jaarlijkse bijdrage.

Risico's

- **Verwerven grond derden**

- Stationsgebied Zuid*

- Nog niet alle gronden zijn in het bezit van de gemeente Groningen. Een deel is in eigendom van NS vastgoed. De gemeente heeft met NS vastgoed een intentieovereenkomst gesloten over onder meer aankoop van de grond door de gemeente. Verwerving van de grond is wel een risico tot de overdracht heeft plaatsgevonden. Dit betreft een risico in geld en in tijd.

- Vrydemalaan*

- De gronden van de Vrydemalaan zijn in eigendom van de gemeente Groningen, maar zijn nu nog in gebruik door studentenhuisvesting en DOT. Het contract voor de studentenhuisvesting verloopt voordat de start bouw gepland is, voor DOT geldt dit niet. Het tussentijds beëindigen van dit contract is noodzakelijk om de start bouw van het Muziekcentrum conform planning te laten plaatsvinden. Dit betreft een risico in geld en in tijd.

- **Aardbevingsbestendig bouwen**

- Stationsgebied Zuid en Vrydemalaan*

- Op dit moment geldt dat voor beide locaties aardbevingsbestendig bouwen niet noodzakelijk is. Dit kan in de komende jaren wijzigen, waardoor de locaties wel aan deze norm moeten voldoen. Dit betekent een stijging van de bouwkosten met circa 10% en mogelijk ook een langere uitvoeringsperiode. De komende jaren moeten de ontwikkelingen op dit gebied goed in de gaten worden gehouden.

- **Hogere kosten door sanering**

- Stationsgebied Zuid en Vrydemalaan*

- Bij het in de grond bouwen kan de omvang van de sanering tegenvallen. Er zijn globale grondonderzoeken uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken zijn kosten ingeschat. Deze kosten kunnen tijdens de uitvoering hoger uitvallen en kunnen ook vertraging opleveren. Om dit risico te minimaliseren dient voor uitvoering een uitgebreid grondonderzoek plaats te vinden.

- **Benodigde bestemmingsplanwijziging komt niet of later tot stand**
Stationsgebied Zuid en Vrydemalaan
Voor beide locaties geldt dat een bestemmingsplanwijziging nodig is om de realisatie van het Muziekcentrum tot stand te kunnen brengen. Bij het niet tot stand komen van de wijziging kan het project niet doorgaan. Het later tot stand komen betekent een vertraging in de planning. Om dit risico te minimaliseren dienen in een vroeg stadium de gesprekken met omwonenden te worden gevoerd.
- **Planschade**
Stationsgebied Zuid en Vrydemalaan
Voor beide locaties is het mogelijk dat er een verzoek tot vergoeding van planschade wordt ingediend. Dit kan gevolgen hebben met name financieel, maar ook in tijd. Om dit risico te minimaliseren dient in een vroeg stadium onderzoek gedaan te worden naar de kans dat er planschade kan optreden.
- **Overschrijding investeringskosten**
Stationsgebied Zuid en Vrydemalaan
Voor beide locaties is rekening gehouden met een post onvoorzien voor onverwachte zaken en is rekening gehouden met verwachte prijsstijgingen de komende jaren tot aan realisatie. Het risico is dat de geschatte investeringskosten ontoereikend zijn. Het blijven monitoren van de kosten gedurende elke fase van het ontwerp tot aan contractering van uitvoerende partijen en tijdens de uitvoering op meerwerk is hierbij van belang. Dit betreft vooral een risico in geld.

7.2 Kansen en risico's voor de exploitatie van het Muziekcentrum

Kansen

- **Kans op uitbreiden en verdiepen programmalijn commercieel door meer zakelijke events**
Stationsgebied Zuid
Aangezien de locatie van het Stationsgebied een zeer goede bereikbaarheid heeft naast het centraal station en tussen vele kantoren in het gebied, is dit een kansrijke locatie om meer in te zetten op zakelijke events. Dit kan resulteren in een hogere verhuur van zalen en in meer omzet van de horeca.
- **Kans op verdiepen programmalijn maatschappelijk en cultureel**
Vrydemalaan
De locatie aan de Vrydemalaan ligt in een bestaand cultureel cluster, de komst van het Muziekcentrum kan dit cluster verder versterken. Door de al aanwezige structuur is het kansrijk om te onderzoeken wat het Muziekcentrum hier nog meer in kan toevoegen.
- **Verhogen bezettingsgraad om dekking te verhogen**
Stationsgebied Zuid en Vrydemalaan
Het is kansrijk om te kijken welke samenwerkingen er nog meer mogelijk zijn met SPOT (naast onderwijs) om meer huurinkomsten te kunnen ontvangen en daarmee een betere exploitatie te krijgen waardoor de jaarlijkse bijdrage lager wordt.

Risico's

- **Verlies marktpositie SPOT**
SPOT presteert op dit moment goed en heeft dit in het verleden ook laten zien. Wat de toekomst gaat brengen is onzeker en daarmee een risico. De markt kan krimpen, maar ook

kunnen er nieuwe concurrenten bij komen die uit dezelfde vijver vissen. Dit is een financieel risico.

- **Krimpende cultuursector**

Een recent voorbeeld is de huidige Coronacrisis. De getroffen maatregelen treft de cultuursector, de vraag is wat de gevolgen hiervan zijn op de kortere termijn, maar ook zeker voor de langere termijn en daarmee de termijn over 10 jaar als het nieuwe Muziekcentrum klaar is. De komende jaren kan hier nog op worden ingesprongen door het ontwerp aan te passen. Tijdens de gebruiksfase is dit lastiger, hiervoor is het belangrijk om te kijken naar een flexibel gebouw (te gebruiken voor meerdere functies, maar ook een gebouw dat opgedeeld is in compartimenten en waarbij gebouwdelen afgestoten kunnen worden).

7.3 Kansen en risico's voor de gebiedsontwikkeling/het grondbedrijf

Kansen

- **Vermeerdering waarde omliggend programma**

Stationsgebied Zuid en Vrydemalaan

Op beide locatie geldt dat de komst van het Muziekcentrum zorgt voor meer reuring in het gebied, meer bekendheid van het gebied en mogelijk andere positieve aspecten. Dit kan er voor zorgen dat de waarde van het omliggende programma stijgt/de omliggende gebouwen stijgen.

- **Ontwikkelpotentie huidige locatie De Oosterpoort**

De huidige locatie De Oosterpoort heeft een goede ontwikkelpotentie. Het ligt gunstig ten opzichte van de binnenstad en lijkt zeer geschikt als woon-werkgebied.

- **Kans op versnelling gebiedsontwikkeling**

Stationsgebied Zuid

Het Stationsgebied Zuid is op dit moment nog in de ontwikkelfase, er is nog veel onbekend. Het Muziekcentrum kan ervoor zorgen dat de ontwikkeling van het gebied een aanjager is voor de rest van de ontwikkelingen. Mogelijk dat bedrijven naar het gebied willen komen als blijkt dat er een Muziekcentrum komt dat de nodige reuring en bezoekers in het gebied teweegbrengt.

Risico's

- **Zie risico 'Verwerven grond derden' in paragraaf 7.1.**

8 Conclusie

Op basis van de business case voor een nieuw muziekcentrum op de locaties Vrydemalaan en Stationsgebied Zuid zijn diverse inzichten opgedaan.

8.1 Ruimtelijk

- Beide locaties zijn kansrijk en hebben voor- en nadelen.
- De risico's bij het Stationsgebied Zuid zijn het grootste omdat het gebied nog ontwikkeld moet worden, maar een Muziekcentrum op deze locatie heeft ook de grootste potentie het gebied te versterken en kan een aanjager voor het gebied worden. Het gebied kan zich nog aanpassen op de komst van het Muziekcentrum. De onzekerheid over hoe het gebied zich ontwikkelt, is een kans en een risico ineen. Voor de Vrydemalaan geldt dat de omgeving het Muziekcentrum vooral versterkt, in plaats van andersom.
- De bereikbaarheid van het Stationsgebied Zuid is goed vanwege de ligging nabij het station. De bereikbaarheid van de Vrydemalaan is minder door de grotere afstand tot het treinstation en tot de ringwegen.
- Parkeren is in het gebied rondom de Vrydemalaan voldoende aanwezig. Voor het Stationsgebied Zuid is het realiseren van een parkeergarage een voorwaarde.
- De locatie Stationsgebied Zuid kenmerkt zich door hoogteverschillen wat zowel kansen als uitdagingen met zich meebrengt. De locatie Vrydemalaan kenmerkt zich door de langgerekte vorm en een ligging aan een boulevard langs het water, ook dit brengt kansen en uitdagingen met zich mee.

8.2 Financieel (business case)

Operationeel resultaat

- Operationeel gezien kan gesteld worden dat beide locaties geschikt zijn.
- Er is geen verschil in het cultureel en maatschappelijk programma tussen beide locaties.
- Het aantal bezoekers en events voor het commercieel programma zal op de locatie Stationsgebied Zuid licht hoger zijn vanwege de locatie nabij station Groningen Centraal.
- Ten opzichte van de huidige Oosterpoort zullen er naar verwachting twee keer zoveel bezoekers komen met een groei naar 550.000 bezoekers in het eerste jaar en circa 640.000 bezoekers in 2035. De verdubbeling van het aantal bezoekers per jaar komt voor circa 75% voort uit de nieuwe zaal The White.
- Ten opzichte van de huidige Oosterpoort zullen er naar verwachting twee keer zoveel events gehouden worden.
- The Green biedt extra mogelijkheden voor het maatschappelijk en commercieel programma en daarmee meer bezoekers.
- Voor de daghoreca op de locatie Vrydemalaan worden meer bezoekers verwacht vanwege de locatie met een boulevard langs het water en in de nabijheid van het Cultuurkwartier.
- De daghoreca zorgt voor circa 15% van het totaal aantal bezoekers.
- Het resultaat uit de programmaliijnen en organisatiekosten is voor beide locaties vergelijkbaar.
- De operatie van SPOT gaat van € 3,3 miljoen negatief (De Oosterpoort heden) naar € 1,6 miljoen positief (Muziekcentrum 2035). Hiermee kan gesteld worden dat het nieuwe programma met de vier zalen en de daaruit voorkomende opbrengsten de operationele kosten van SPOT dekt.
- Van een negatieve operatie in de huidige Oosterpoort (met drie zalen) gaat het in het nieuwe Muziekcentrum naar een positieve operatie. Dit komt met name door toevoeging van de grote popzaal (The White).

- De twee toevoegingen in het ruimteprogramma in het Muziekcentrum ten opzichte van de huidige Oosterpoort zijn van duidelijke meerwaarde:
 - The White zorgt voor de dekking van operationele kosten én aantrekkelijkheid en identiteit.
 - The Green zorgt voor mogelijkheid in verbreding in (cultureel en maatschappelijk) aanbod zonder programma verlies.

Kosten gebruiker

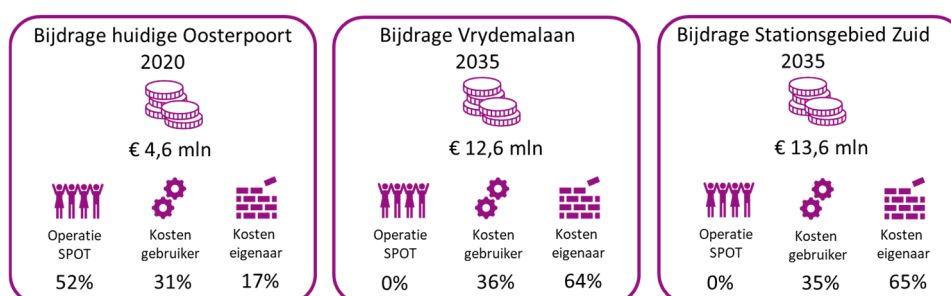
- Doordat het Stationsgebied Zuid een jaar later ingebruik wordt genomen dan de Vrydemalaan, is de investering door de verwachte indexatie (prijsstijgingen) licht hoger voor de bedrijfsmiddelen.
- De kosten voor bedrijfsmiddelen (rente en aflossing) stijgen ten opzichte van de huidige situatie door toevoeging van The White, The Green en een uitbreiding van de algemene voorzieningen (horeca, etc.).

Kosten eigenaar

- Het verschil in de hoogte van de rente en aflossing komt door hogere stichtingskosten voor de locatie Stationsgebied Zuid. De stichtingskosten zijn voor het Stationsgebied Zuid licht hoger vanwege de hogere grondkosten.

De belangrijkste financiële conclusies uit de business case (o.b.v. de gehanteerde uitgangspunten) zijn als volgt:

- Van een operatie in de huidige Oosterpoort (met drie zalen) waar de gemeente nu moet bijdragen aan de operatie, zal de operatie in het nieuwe Muziekcentrum naar verwachting in 2035 positief zijn circa € 1,5 – € 1,6 miljoen per jaar. Dit komt met name door meer bezoekers door toevoeging van de grote popzaal (The White) en in meer bestedingen per bezoeker door toepassing van nieuwe horecaconcepten.
- In de huidige situatie met De Oosterpoort gaat 52% van de jaarlijkse bijdrage naar de (nu met een tekort draaiende) operatie van SPOT. In de nieuwe situatie gaat er geen bijdrage meer naar de operatie van SPOT (deze is positief), de bijdrage zal voor circa een kwart naar de rente en afschrijving van de bedrijfsmiddelen gaan en voor circa driekwart naar de gebouwgebonden kosten.
- De jaarlijkse bijdrage stijgt met circa € 8,0 miljoen - € 9,0 miljoen tussen de bijdrage voor de Oosterpoort in 2020 en het nieuwe Muziekcentrum in 2035. Een deel hiervan is te verklaren door de jaarlijkse inflatie. Daarnaast geldt dat het einde van de levensduur van De Oosterpoort in zicht is en het vastgoed nagenoeg volledig is afgeschreven. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van rente en afschrijving van de stichtingskosten van de nieuwbouw voor de komende 40 jaar en ontstaat een groot verschil tussen de huidige situatie en de nieuwe situatie.
- Bij instandhouding van de huidige Oosterpoort is in 2035 een jaarlijkse bijdrage benodigd van circa € 7,4 miljoen.



Varianten ruimtevraag

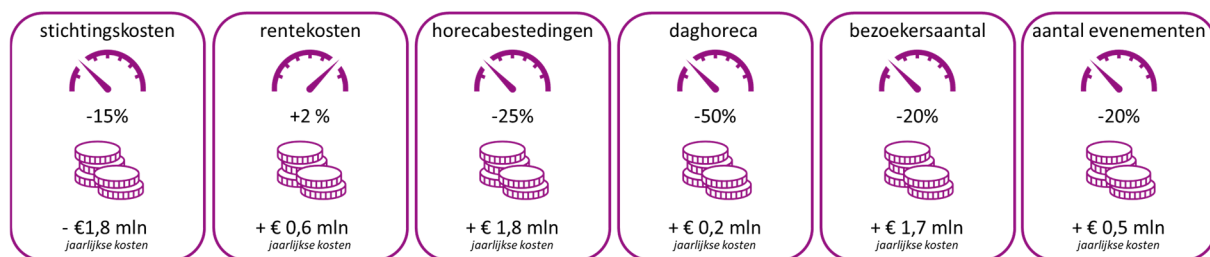
In de business case zijn een aantal varianten op de ruimtevraag doorgerekend. Het betreft het laten vervallen van The Green en het verkleinen c.q. vergroten van The White.



Bij de kleinere White is de verwachting dat het aantal aanvragen door artiesten kan afnemen doordat ze te weinig kunnen verdienen met deze kleinere zaal. Het aantal events kan afnemen en daardoor ook het aantal bezoekers. De jaarlijkse bijdrage zal naar verwachting minimaal stijgen. (tussen - € 0,2 miljoen en + € 0,6 miljoen). Bij de grotere White is het risico dat de zaal een lagere bezettingsgraad krijgt doordat de vraag van bezoekers lager is dan het aanbod aan staplaatsen per event. De jaarlijkse bijdrage zal naar verwachting minimaal dalen. (tussen - € 0,6 miljoen en + € 0,2 miljoen).

Gevoeligheid business case

In de business case zijn diverse aannames gedaan. Veel cijfers zijn gebaseerd op de beschikbare historische cijfers van SPOT. Deze cijfers zijn hierdoor goed betrouwbaar. De onzekerheden zitten in de nieuwe grote popzaal (The White) en in de andere opzet van de daghoreca. Hier worden dan ook de grootste risico's in voorzien. Om te bepalen hoe groot deze risico's zijn, is de gevoeligheid getoetst.



Vanuit de business case valt op dat de vaste kosten voor het gebouw in verhouding hoog zijn. Ook zijn de variabele kosten voor de programmering hoog. De meeste impact (grootste risico) op de jaarlijkse bijdrage is de hoogte van de stichtingskosten. Een stijging of daling van de stichtingskosten met 15% leidt tot een circa € 1,8 miljoen lagere of hogere jaarlijkse bijdrage. Wij achten de uitwerking van de stichtingskosten realistisch. Ook het aantal bezoekers heeft grotere impact door de hoge kosten en de vele variabele kosten. Een daling van het bezoekersaantal met 20% per jaar leidt tot een circa € 1,7 miljoen hogere jaarlijkse bijdrage. Het risico hierin zit met name in de bezoekersaantallen voor The White aangezien hier nog geen historische cijfers bij SPOT voor beschikbaar zijn. Wel zijn de aantallen getoetst bij specialisten en andere marktpartijen (MOJO, Friendly Fire, Greenhouse). De impact van de daghoreca op de jaarlijkse bijdrage is beperkt, wel is de horeca tijdens de pauzes van events van belang. Ook hiervoor geldt dat het risico hier met name in de nieuwe popzaal zit (The White) vanwege ontbrekende historische gegevens bij SPOT. Ook deze aannames zijn extra geverifieerd.

8.3 Maatschappelijk (MKBA)

- Het nieuwe Muziekcentrum heeft een veel groter bereik dan de huidige Oosterpoort van inwoners van de gemeente Groningen, de provincie en daarbuiten.
- De MKBA laat zien dat het nieuwe Muziekcentrum meerwaarde heeft voor de stad, de provincie Groningen en Nederland. Deze meerwaarde bestaat uit financiële effecten enerzijds en maatschappelijke effecten zoals waarde van het cultureel aanbod, omgevingseffecten en overige maatschappelijke effecten anderzijds.
- Niet alle aspecten in de MKBA kunnen gekwantificeerd worden. Wel is duidelijk dat de niet kwantificeerbare aspecten van de MKBA (trots, city marketing, talentontwikkeling, sociale cohesie, intrinsieke waarde van cultuur) in alle gevallen positief beïnvloed worden door het nieuwe Muziekcentrum.
- Als we de kwantificeerbare kosten en baten bij elkaar op tellen dan blijkt dat voor elke geïnvesteerde euro de stad Groningen € 0,94 – € 0,93 terugkrijgt. Als we het breder trekken tot de provincie of zelfs tot Nederland ligt dit bedrag nog hoger, tot € 1,14 in Nederland per geïnvesteerde euro aan de Vrydemalaan.

