

Onderwerp Onderzoek naar toekomst De Oosterpoort & de Stadsschouwburg

Steller Stellingsma/Alkema



De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 62 54 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 6437276

Datum 12 juli 2017 Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief willen wij u – zoals met u afgesproken en ook op uw Lange Termijn Agenda staat - informeren over het onderhoud van De Oosterpoort en de Stadsschouwburg (OPSB). De Stadsschouwburg is inmiddels grondig gerenoveerd en weer toekomstbestendig. De Oosterpoort is een gebouw uit 1971, destijds gebouwd als buurtcentrum en als concertzaal voor het Noordelijk Filharmonisch Orkest (NFO). Er vinden inmiddels meer dan 250 concerten per jaar plaats van pop tot en met klassiek. Ook veel grootschalige internationale programmering vindt zijn plek in De Oosterpoort waardoor het gebouw intensief wordt gebruikt. Daarnaast neemt de druk op de omgeving toe bijvoorbeeld door nieuwe burens en geluidsoverlast. Drie jaar geleden is uw raad voor het laatste geïnformeerd over het tekort op het onderhoud. Op dit moment bestaat er een tekort op het onderhoud van 900.000 euro per jaar.

Deze brief valt uiteen in vijf delen. We beginnen met de ontstaansgeschiedenis. Vervolgens zoomen wij in op de resultaten van het onderzoek dat we hebben laten uitvoeren en het toekomstperspectief dat daaruit voort komt voor De Oosterpoort. In paragraaf drie gaan we in op de huidige exploitatie. Vervolgens benoemen wij de vervolgstappen. We eindigen met onze conclusie.

## 1. Ontstaansgeschiedenis

Bij de overdracht van de Stadsschouwburg aan het Groninger Monumentenfonds (GMF) eind 2015 werd ons college geïnformeerd dat eerder afgekondigde maatregelen uit 2014 om onderhoudstekorten bij OPSB terug te dringen niet of gedeeltelijk waren uitgevoerd. Wij hebben toen de opdracht gegeven de noodzakelijke kosten voor het onderhoud van OPSB te inventariseren en te voorzien van een second opinion. In oktober 2016 was



deze analyse gereed en is Draaijer & Partners (D&P) gevraagd hierop een second opinion uit te voeren. Dit 'Onderzoek Cultuurcentrum OPSB Onderzoeksrapportage juni 2017' treft u aan in bijlage 1.

Achterstallig onderhoud bij OPSB heeft al een langere geschiedenis en in verschillende collegeperiodes is geprobeerd om in overleg met de raad dit probleem op te lossen of in ieder geval kleiner te maken. Hieronder geven wij de in onze ogen twee belangrijkste momenten weer.

In 2000 werd er achterstallig onderhoud geconstateerd. De Oosterpoort zou mogelijk naar de Grote Markt verhuizen, daarom was in die jaren enkel het meest noodzakelijke onderhoud uitgevoerd. Toen het besluit viel om niet te verhuizen naar de Grote Markt werd er een plan gemaakt voor revitalisatie en voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit leidde er in 2005 toe (besluit OS.05.67200) dat er 6,8 miljoen euro extra beschikbaar werd gesteld, tegelijkertijd werd het budget voor jaarlijks onderhoud verhoogd met 40.000 euro. Dit besluit meldde tevens dat er voor de periode 2006-2016 een jaarlijks te kort werd verwacht van 170.000 euro. Ook moest OPSB binnen haar eigen exploitatie 200.000 euro opvangen voor vervanging van bedrijfsmiddelen zoals podiumtechniek.

In januari 2014 werd de raad geïnformeerd over tegenvallers in het onderhoud en een voortdurende druk op de exploitatie bij OPSB en dat dit ging leiden tot een samengesteld tekort (onderhoud & exploitatie) olopend naar 654.000 euro per jaar (OS13.4066160). Het herstel van de Stadsschouwburg stond hierbij voorop. Het onderhoud van de gebouwen moest worden losgemaakt van de exploitatie van OPSB door overdracht van het vastgoed van OPSB naar het toenmalig SSC-Vastgoedmanagement (nu onderdeel van het Vastgoedbedrijf) inclusief het achterstallig onderhoud. Bij de overdracht moesten de kosten, verantwoordelijkheden en budgetten inzichtelijk worden gemaakt: het onderscheid (demarcatie) tussen eigenaars- en gebruikersonderhoud. Om de exploitatie weer sluitend te krijgen werd een bezuinigingspakket van 374.000 euro afgesproken. De brief besluit met de mededeling dat een aantal keuzes rond OPSB door het volgende college zullen moeten worden gemaakt.

Deze keuzes maken wij nu. Wij kunnen ons voorstellen dat u zich afvraagt wat er zich in die drie jaar heeft afgespeeld. In 2014 is, conform de collegebrief van januari 2014 werk gemaakt van het onderhoud van de Stadsschouwburg. Dit leidde in 2015 tot een uitgewerkt renovatieplan, waar de verkoop van de Stadsschouwburg aan het Groninger Monumenten Fonds deel van uitmaakte. Ook besloot het college in 2014 tot de oprichting van een nieuwe vastgoedorganisatie om het professionele en integrale beheer en onderhoud van het gemeentelijke vastgoed beter in kaart te brengen en daar beter op te kunnen sturen. De prioriteiten van OPSB en VGB kwamen



hierdoor voornamelijk bij deze exercities te liggen (renovatie Schouwburg en oprichting Gemeentelijk Vastgoedbedrijf).

Bij het vaststellen van de benodigde onderhoudslasten voor de overdracht van de Schouwburg aan het GMF kregen wij het signaal dat de onderhoudsproblemen binnen OPSB nog steeds bestonden. Hierop gaven wij in 2015 opdracht om de integrale onderhoudssituatie van OPSB begin 2016 volledig in beeld te brengen.

Deze opdracht werd doorkruist door een andere ontwikkeling. In het voorjaar van 2016 kwam aan het licht dat, onder andere door de verbouw van het voormalige ANWB-pand tot appartementen, de druk van de Oosterpoort op de omgeving qua geluidsbelasting tegen de wettelijke grenzen aan zou kunnen gaan lopen. Dit element werd hierop toegevoegd aan de analyse van de onderhoudssituatie. Onder andere door deze ontwikkeling en de complexiteit van de demarcatie werd deze analyse in oktober 2016 aan het college aangeboden.

Deze analyse gaf aan dat er een onderhoudstekort bij de Oosterpoort was toegenomen van jaarlijks 654.000 euro in 2014 naar jaarlijks 792.000 euro in 2016. Wij constateerden echter dat deze analyse nog een aantal vragen onbeantwoord liet en onzekerheden en onduidelijkheden bevatte en daarom onrijp was om verdere besluitvorming op te baseren. Het college gaf daarom opdracht om de verrichte analyse te staven met een externe second opinion. Dit onderzoek is verricht door Draaijer en Partners (D&P) en onlangs afgerond. De second opinion van D&P becijfert een tekort van jaarlijks 900.000 euro voor de komende 10 jaar.

Het is ook goed om hier aan te geven waarom wij het belangrijk vinden en daarom ook veel energie stoppen in het opzetten van het Vastgoedbedrijf. We willen namelijk een zo goed en professioneel mogelijk vastgoedbeheer en -onderhoud zodat er een betere beheersing van en inzicht in kosten is die met vastgoed te maken hebben. Daarnaast actualiseren wij ons inhoudelijk en financiële toekomstperspectief. Dit leidt er onvermijdelijk toe dat wefffouten als gevolg van in het verleden gemaakte keuzes nu zichtbaar worden en in een aantal gevallen zal leiden tot het reserveren van reëlere bedragen voor onderhoud. In sommige gevallen ook (fors) hogere bedragen. Bij de Oosterpoort is dit dus zeker het geval. De leeftijd van het gebouw (richting de afschrijftermijn van 50 jaar) alsmede de omvang en complexiteit zorgen hier voor een fors hogere onderhoudsraming.

Vanaf 2014 hebben de prioriteiten van de gemeentelijke organisatie gelegen bij het oprichten van de gemeentelijke vastgoedorganisatie en het succesvol afronden van het groot onderhoud van de Stadsschouwburg. Vanaf eind 2015 tot en met juni van dit jaar zijn wij bezig geweest om alle informatie zo



volledig mogelijk boven tafel te krijgen. We wilden zeker weten dat onze inventarisatie van het onderhoud compleet was. Dit vinden wij absoluut nodig om verdere besluitvorming op te kunnen baseren. Hieronder gaan we nader op dit onderzoek in.

## **2. Resultaat van het onderzoek & toekomstperspectief**

D&P heeft de opdracht gekregen om heel precies in beeld te brengen wat het kost om De Oosterpoort en de Stadsschouwburg in stand te houden en daarbij aan te geven wat onvermijdbare en afweegbare kosten zijn. Daarnaast hebben zij ook een analyse gemaakt van de organisatie rondom het onderhoud op dit moment en aanbevelingen gedaan hoe de samenwerking tussen OPSB en VGB eruit zou moeten zien. Daarnaast hebben de onderzoekers de opdracht gekregen om – gezien de leeftijd van het gebouw (45 jaar oud) - een verkenning te doen of het mogelijk is om De Oosterpoort op de huidige plek een nieuwe toekomst te geven.

### *Onvermijdbare en afweegbare kosten*

Bij het uitvoeren van de inspecties heeft D&P geconstateerd dat er sprake is van achterstallig onderhoud. Waardoor De Oosterpoort op plekken niet voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. De kosten die hiermee gepaard gaan hebben zij aangeduid als onvermijdbaar. Het gaat hierbij om brandveiligheid, geluidsbelasting gevels omliggende gebouwen en vluchtroute toegankelijkheid, met in totaal een tekort van 900.000 euro. De afweegbare kosten zijn veel breder en variëren van de technische staat van gebouw (zoals isolatiewaarden, koude val grote zaal, stankoverlast toiletten, ad hoc oplossingen) beleving (zoals gedateerde inrichting kleine zaal, brandveiligheidsmaatregelen in relatie tot transparante uitstraling, gedateerde toiletten), functionaliteit (o.a. beveiliging, tekort aan voorzieningen minder validen, onduidelijke routing, geluidlek tussen zalen, capaciteit/verdeling/locatie toiletten, multifunctionaliteit zalen) en omgeving (o.a. overlast buurt door vracht -en tourwagens artiesten en bevoorrading, geluidsoverlast, onvoldoende capaciteit en lange uitrijtijd parkeergarage).

### *Huidige beheerorganisatie*

D&P heeft ook in beeld gebracht hoe OPSB en VGB in de huidige situatie samen en afzonderlijk werken. Zij constateren dat er nog geen heldere verdeling is van rechten en plichten en geldstromen (zoals OPSB is nog verantwoordelijk voor het hele budget). De organisatie bevindt zich in een overgangsfase om onderhoudswerkzaamheden van de twee organisatieonderdelen op elkaar af te stemmen. Achterstallig onderhoud, onvoldoende budget en knelpunten in het gebouw zelf helpen niet mee in een soepele overgang. Er is op dit moment nog geen duidelijke huisvestings- en onderhoudsstrategie (bijvoorbeeld veel ad-hoc inzet, minder aandacht voor technische staat gebouw, prioriteit ligt bij gastvrijheid en beleving artiest), de



gesprekken die plaatsvinden vinden vooral op operationeel gebied plaats, het belang en de cultuur van OPSB en VGB verschillen (zoals OPSB vindt het belangrijk dat de bezoekers/artiesten tevreden zijn, VGB vindt het belangrijk dat het gebouw in goede technische staat verkeerd. Daarnaast zien de onderzoekers dat de medewerkers van de OPSB bevlogen zijn en creatieve oplossingen bedenken terwijl VGB veelal technische medewerkers heeft met een rationele benadering), integraliteit tussen oplossingen ontbreekt (b.v. maatregelen voor duurzaamheid zijn niet afgestemd op het onderhoudsplan) en bij investeringen wordt niet altijd rekening gehouden met geld voor onderhoud of vervanging.

#### *Nieuwe beheerorganisatie*

Het onderzoeksbureau adviseert een organisatieverandering waarin de uitgangspunten voor de onderhoudsstrategie van bovenaf worden meegegeven. Er moet een huisvestingsstrategie komen en de demarcatie moet definitief worden vastgesteld. Ook moeten er heldere afspraken worden gemaakt over het oplossen van het achterstallig onderhoud en de budgetten moeten precies worden vastgesteld. Procedure- en werkafspraken moeten worden gemaakt. En er dient besluitvorming plaats te vinden bij afwijkingen. Doorbelastingen aan derden en opname van onderhoudskosten van eenmalige schenkingen moeten standaard onderdeel zijn van de aanpak. Daarnaast moet er meer planmatig worden samengewerkt en een accountmanager worden aangesteld die stuurt op de huisvestingsstrategie. Als laatste moeten er communicatie- en overlegstructuren worden ingericht.

#### *Toekomstperspectief*

D&P heeft een eerste verkenning gedaan om te onderzoeken of het mogelijk is om De Oosterpoort op de huidige plek een nieuwe toekomst te geven. Deze vraag heeft geleid tot drie scenario's:

- Scenario 1: uitstel besluitvorming toekomst  
Dit scenario is geschikt wanneer we een besluit over de toekomst van De Oosterpoort willen uitstellen. In een periode van vijf jaar zorgen we ervoor dat De Oosterpoort kan functioneren zoals het nu doet (handhaven gebouwkwaliteit) en waarbij de onvermijdbare zaken vanuit wet- en regelgeving en veiligheid nu worden opgelost en het oplossen van de afweegbare knelpunten vooruit kunnen worden geschoven. Het voordeel van dit scenario is dat er extra tijd voor een besluit rondom De Oosterpoort is. Nadeel hiervan is dat welke keuze er vervolgens ook wordt gemaakt, er altijd sprake zal zijn van inefficiëntie en veel hogere kosten. Tekort: 1,8 miljoen euro inclusief afweegbare kosten en 9 ton exclusief afweegbare kosten
- Scenario 2 : instandhouding tien jaar De Oosterpoort  
Dit scenario gaat ervan uit dat De Oosterpoort na tien jaar nieuwe huisvesting krijgt. Hoe dit eruit gaat zien moet nader worden onderzocht. Hierin worden alleen de onvermijdbare zaken vanuit wet-



en regelgeving en veiligheid opgelost. Er worden geen investeringen gepleegd tenzij ze binnen deze termijn kunnen worden terugverdiend. Dit is nu de goedkoopste oplossing maar hangt wel samen met sloop over tien jaar. Het nadeel is dat de suboptimale situatie van dit moment de komende tien jaar blijft bestaan. Wel is er dan een vooruitzicht op nieuwe huisvesting. Tekort: 9 ton exclusief afweegbare kosten.

- Scenario 3: vooruitblik lange termijn De Oosterpoort  
In dit scenario kijken we naar een periode van twintig jaar. Ook hier moeten de onvermijdbare knelpunten worden opgelost. En daarnaast is er gekeken vanuit de huidige doelstelling en programmering welke knelpunten prioriteit hebben en moeten worden opgelost. Uit het onderzoek blijkt dat er te veel knelpunten zijn die niet (hebben te maken met de locatie) of slecht deels of tegen hoge kosten kunnen worden opgelost. De precieze kosten van dit scenario zijn niet opgesteld omdat de kosten sterk afhankelijk zijn van de oplossingsrichting die wordt gekozen om een knelpunt op te lossen. Daarnaast is een flink aantal knelpunten niet oplosbaar. Daarmee vinden de onderzoekers dat nu een kostenindicatie opstellen een onrealistisch en vertekend beeld geven.

De onderzoekers adviseren ons om de onvermijdbare knelpunten zo spoedig mogelijk op te lossen. Dit zijn de knelpunten die veiligheid en wet- en regelgeving betreffen. Daarnaast adviseren ze om zo snel mogelijk een professionele beheerorganisatie in te richten met een duidelijke verdeling van taken tussen VGB, OPSB en GMF. Dit advies volgen wij zo snel mogelijk op. En wat betreft de toekomst zien wij dat positie van De Oosterpoort in dit gebouw op deze locatie onhoudbaar is: De Oosterpoort is gedateerd en “uit zijn jasje gegroeid” en zal op termijn niet langer dienstbaar zijn aan onze stedelijke cultuurambities. Er spelen veel omgevingsvraagstukken. Cruciale knelpunten kunnen, ongeacht de investeringen die worden gepleegd, binnen de huidige context onvoldoende worden opgelost. Daarom willen we een nieuw inhoudelijk toekomstperspectief ontwikkelen voor OPSB en kiezen wij voor scenario twee.

OPSB is een stedelijke kernvoorziening die een sleutelpositie inneemt in zowel het aantrekkelijk houden van onze stad als het toegankelijk maken en houden van cultuur voor iedereen. In onze ogen gaat de toekomst van De Oosterpoort daarom vooral over de inhoud, de bedoeling is dat onze stedelijke podia elkaar zoveel mogelijk aanvullen en versterken. We willen een sterk Groninger podiumaanbod en we vinden het daarvoor van belang het (actuele en toekomstige) speelveld van onze podia in kaart te brengen. Daarbij willen we de toekomst van De Oosterpoort, de interne verzelfstandiging van OPSB en de ontwikkelingen in het stedelijke culturaanbod zoveel mogelijk in samenhang bezien. Eventuele nieuwe



huisvesting van De Oosterpoort over maximaal tien jaar vraagt nog veel onderzoek, afwegingen, besluitvorming en inzet. Bovendien voorkomt dit scenario het doen van allerlei investeringen in De Oosterpoort die voor een periode van tien jaar eigenlijk niet uit kunnen.

Daarnaast willen wij – bij het tekort van 900.000 euro op de onvermijdbare kosten - ook de in onze ogen noodzakelijke kosten van 260.000 euro voor beveiliging meenemen. Dit maakt dat wij bij de begroting een voorstel willen doen voor 1.160.000 euro. D&P vindt de kosten voor beveiliging afweegbaar omdat zij alleen kosten die voortkomen uit wettelijke verplichtingen categoriseert als onvermijdbaar. Wij willen dat het gebouw niet alleen aan de wettelijke eisen voldoet maar ook zo veilig mogelijk is. Voor de afweegbare kosten komen we elk jaar in samenhang met de begroting tot een gezamenlijk tussen OPSB en VGB uitgewerkt voorstel wat wij aan u zullen voorleggen. D&P wijst ons ook op de boekwaarde van het gebouw dat we moeten relateren aan de restwaarde. Dit komt doordat er investeringen zijn gedaan met een lange afschrijvingstermijn, terwijl deze investering de levensduur van het gebouw niet hebben verlengd.

### **3. Huidige exploitatie**

Zoals we in paragraaf bij de ontstaansgeschiedenis aangeven betreft het niet alleen het tekort op het onderhoud van OPSB maar ook de druk op de exploitatie. Daarom gaan wij hier ook nader op in. In de loop der jaren heeft de OPSB diverse maatregelen getroffen voor een sluitende exploitatie:

- vermindering van het aantal operavoorstellingen (als kostbaarste genre) van 12 in 2008 naar 3 producties per seizoen in 2017-2018;
- sterke daling van het budget voor internationaal toneel en dans door een scherpere inkoop;
- beperken van het aantal klassieke concerten van jaarlijks 75 naar 35, met behoud van kwaliteit (wereldsterren) en publieksbereik (met als beoogd neveneffect dat de Grote Zaal van de Oosterpoort vaker beschikbaar is voor popconcerten);
- er worden zoveel mogelijk renderende concerten geprogrammeerd, met de opdracht zoveel mogelijk horeca-inkomsten te genereren.

Bovenstaande maatregelen hebben sinds 2013 geleid tot een toename van de opbrengst vanuit de programmering van 4,4 naar 5,5 miljoen euro, een publiekstoe name van 270.000 naar 285.000 bezoekers, en een stijging van de horecabaten van 1,9 naar 2,2 miljoen euro. Daartegen over stonden stijgende kosten door toegenomen eisen op het gebied van techniek en veiligheid, en door de toename van eenmalige bezoeken van het publiek (wat meer marketinginzet vraagt). Ook stegen de programmeringskosten aanzienlijk: gezelschappen staan meer onder druk en eisen betere afspraken. Bands zijn afhankelijk van tourinkomsten en door concurrentie van de grote



hoeveelheden festivals (die hoge vergoedingen betalen) zijn de programmeringskosten muziek gestegen. De personeelskosten stegen mee met de toegenomen programmering. De extra kosten konden uit de toegenomen inkomsten worden gedekt.

Met de kostenreductie en toegenomen inkomsten is er sprake van een sluitende exploitatie, echter zonder ruimte om te investeren of risico's op te vangen. Een tariefsverhoging biedt daarbij geen soelaas: deze zou een structureel voordeel moeten opleveren van 125.000 euro. De gewoonte in deze bedrijfstak is echter dat de opbrengst uit kaartverkoop voor 80 tot 100 procent ten goede komt aan de optredende artiest. Bij een hogere tariefstelling vloeit dus minimaal 80 procent weg naar de artiest en vallen er vrijwel geen extra inkomsten toe aan de OPSB. Bovendien hogere tarieven kunnen ook weer tot minder publiek leiden.

#### **4. Vervolg**

We willen u in november bij de begroting een voorstel doen voor het tekort op de onvermijdbare kosten in het onderhoud van De Oosterpoort. Dat wij kiezen voor scenario twee betekent ook dat wij – behalve als er een sluitende business case is rondom een investering – niks doen met het onderhoud dat D&P onder afweegbaar heeft opgenomen. Om het toekomstperspectief voor De Oosterpoort helder te krijgen willen wij een opdracht formuleren voor een onderzoek naar de toekomst van De Oosterpoort. Deze opdrachtformulering willen wij in ieder geval in december met u kunnen bespreken. Daarnaast willen wij met spoed de organisatieverandering verder doorvoeren waardoor op korte termijn een professionele beheerorganisatie ontstaat met een duidelijke verdeling van rechten, plichten en geldstromen tussen VGB, OPSB en GMF. Wij zullen u hierover uiterlijk in december 2017 rapporteren. Ook zorgen wij dat er dan een integraal en betrouwbaar Meerjarenonderhoudsplan voor De Oosterpoort ter informatie in uw raad ligt.

#### **5. Conclusies**

Wij vinden het vervelend dat wij dit tekort op het onderhoud aan u hebben moeten presenteren. Zeker gezien eerdere ervaringen bij Martiniplaza, het Stadhuis en de Papiermolen, waar ook werd aangelopen tegen tekorten op het langjarige onderhoud. Maar wij vinden het onze verantwoordelijkheid deze tekorten daar waar wij deze tegenkomen, ook transparant te maken en te voorzien van een oplossing.

Onze focus lag vanaf 2014 op herstel van de Stadsschouwburg en bij het opzetten van het Vastgoedbedrijf. Door de Stadsschouwburg kwamen wij erachter dat er problemen in het onderhoud waren blijven bestaan bij De Oosterpoort. Dit is een financieel probleem dat wij in zijn volle omvang op





tafel hebben willen krijgen. Tegelijkertijd kwamen we er tijdens het onderzoek achter dat het oplossen van het probleem rondom het onderhoud in De Oosterpoort niet de uiteindelijke oplossing is. Op deze plek, met het huidige gebouw is er helaas geen toekomst voor het muziekcentrum. Daarom moeten we aan de slag met een toekomstvisie op De Oosterpoort mede in relatie tot andere podia.

Wij vertrouwen erop u hiermee alle informatie te hebben gegeven om binnenkort met u te spreken over het onderhoud en de toekomst van de Oosterpoort.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
Peter den Oudsten

de secretaris,  
Peter Teesink