



MUZIEKCENTRUM

TIJDELIJK HUISVESTEN EN SPLITSEN

Muziekcentrumexploitatie
Basisvariant & Nulvariant
DNO en DGP

concept 1/12/2025

INHOUDSOPGAVE

A. TIJDELIJKE SITUATIE VERBOUW 2034-2037 p.3
B. EFFECT SPLITSEN BASISVARIANT NA 2037 p. 6
C. EFFECT SPLITSEN NULVARIANT NA 2037 p. 14
D. STAND ALONE OOSTERPOORT (DNO) – *volgt* *p. ..*
E. BIJDRAGE GROTE ZAAL AAN INTEGRAAL MUZIEKCENTRUM – *volgt* *p. ..*

1721812

0191

A. TIJDELIJKE SITUATIE VERBOUW 2034-2037

In de tijdelijke situatie zijn de effecten als volgt geraamd en geschat ten opzichte van de huidige exploitatie Oosterpoort omdat dat het programma is dat tijdelijk opgevangen moet worden:

Programma:

- Minder opbrengsten programmaverlies kleine zaal : klassiek 25x, pop 40x, theater 15x en inkomstenderving zakelijke markt
- Meerkosten programma elders: klassiek 15x, pop 55x, theater 18x en festivals

Totaal ca. 5.1.2b mln./jaar (prijspeil) tijdelijk.

1721812

0191

Investeringen (tbv. Klassiek):

- Extra investeringen elctro-akoestiek, verkleinbaarheid licht, kaatsers en tribune ten behoeve van klassiek: [redacted]
- Eerder investeren Piano, verrolsets en diversen (inrichting bergingen klassiek): ca. [redacted]

Totaal effect jaarlijks: [redacted] prijspeil

Verhuiskosten:

- Ca. [redacted] op prijspeil
- Extra verhuizen tijdelijkheid: ca. [redacted]

Totaaleffect 2034-2037 tijdelijke exploitatie (incl. indexatie): (cijfers 2024 aangepast conform nieuwe demarcatie vastgoed)

DNO op zichzelf incl tijdelijke situatie op basis van huidig OP	2024	2024	2034	2035	2036	2037
Bedragen x € 1.000						
Aantal events	496	496	430	430	430	430
Aantal bezoeken	280.124	280.124	236.145	236.145	236.145	236.145
Resultaat programmalijnen						
Alle programmalijnen						
correcties tijdelijk (effect meerkosten en minderopbrengsten)						
Organisatiekosten SPOT						
Bedrijfsvoeringskosten en vaste lasten						
Overhead						
Bedrijfsmiddelen						
Bedrijfsmiddelen SPOTzijde (rente afschrijving /aflossing)						
correcties tijdelijk (extra-, eerder investeren en verhuizen)						
Gebouwgebonden kosten						
Onderhoudskosten Spotzijde						
(excl. VGB/ Vastgoedkosten cf. nieuwe demarcatie)						
Totaal DNO tijdelijke situatie tekort SPOT (conform demarcatie)						
contant prijspeil 2024 tegen 2% (meerjarige streefinflatie ECB)						
Tekort per bezoeker						

[redacted]
5.1.2b

1721812

0191

B. EFFECT SPLITSEN BASISVARIANT NA 2037

Uitgangspunt voor de bepaling van het jaarlijks effect is de ‘base case’ van één muziekgebouw in 2040. Als prijspeil wordt 2024 gehanteerd.

Inrichtingskosten gebouw (gebruikersdeel) jaarlijks:

1. Techniek en inrichting: Meer m2 en minder uitwisseling 5.1.2b investeren
2. Lockers: op twee locaties + 5.1.2b investeren

   Immersive sound: vergroten van de flexibiliteit voor o.a. klassiek 5.1.2b investeren

Het gecombineerde effect van deze investeringen heeft een verhogend effect op de jaarlijkse kapitaallasten van SPOT van ca. 5.1.2b

1721812

0191

Evenement gebonden (variabele) kosten en opbrengsten jaarlijks:

3. Algemeen efficiencyvoordeel van 5% valt weg - minder combinaties en schuifruimte mogelijk - programmaresultaat minus ca. [redacted] (ca. 1% van het programmaresultaat)
4. Horecapersoneel flexibel - minder uitwisseling barpersoneel mogelijk: 10% extra geeft ca. [redacted] minder programmaresultaat
5. Restaurant: geen resultaat meer door splitsing: programmaresultaat neemt met ca. [redacted] af
6. Zakelijk programma - plenaire zaal is elders, 20% minder: scheelt ca. [redacted] op het programmaresultaat
7. Nachtprogramma - mogelijk 50% minder door andere positionering in de markt: programmaresultaat neemt met ca. [redacted] af

1721812

0191

Overheadkosten (vaste kosten) jaarlijks:

8. Energie – oudbouw OP aangehouden op 50% van huidig gebruik (geen combinatievoordelen of gebiedsvoordelen mogelijk): kosten stijgen met ca. 5.1.2b
9. Schoonmaak - meer m2 en vaker op twee locaties (dubbelgebruik): ca. 5.1.2b meer (ca. 35%)
10. Kantoor/ overig - organisatie groeit : meerkosten ca. 5.1.2b (ca. 15%)
11. Facilitair - meer m2 en twee locaties: +3FTE geeft ca. 5.1.2b meerkosten (ca. 20%)
12. Horeca/ techniek: locatie coördinatoren extra (twee locaties): +2FTE geeft ca. 5.1.2b meerkosten (ca. 15%)

1721812

0191

13. Voorraad - door twee locaties meer voorraad nodig: inkoop van 20% naar 21% ca. 5.1.2b afname van het programmaresultaat;
14. Overige toename - door splitsing op twee locaties lopen tal van processen en taken anders: productie, podiumtechniek, portiers, security, opruimen evenement, jassen, marketing en overig: kosten nemen toe met ca. 5.1.2b (ca. 3% van het programmaresultaat)
15. Door standalone-situatie valt een ander ingroeipad niet uit te sluiten. Gerekend met ca. 65% van het effect van het ingroeipad van de Suiker en 35% van het ingroeipad van het Spoorkwartier: effect is ca. 5.1.2b minder programmaresultaat (ca. 6%)

Resultaat Basisvariant:

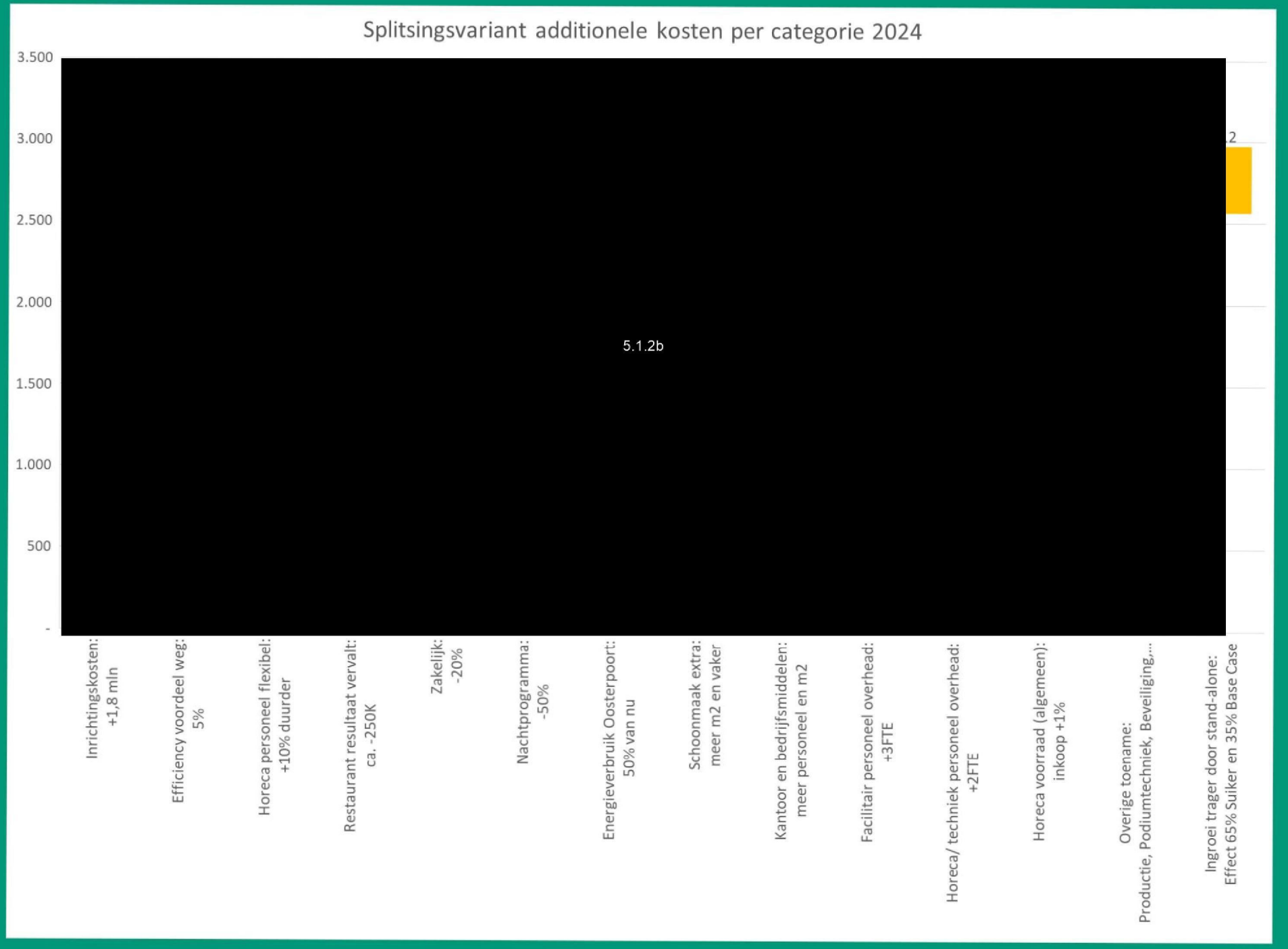
Het totaaleffect op de businesscase is op prijspeil 2024 geraamd op [redacted]. Door inflatie neemt dit effect toe in de tijd tot ca. 5.1.2b

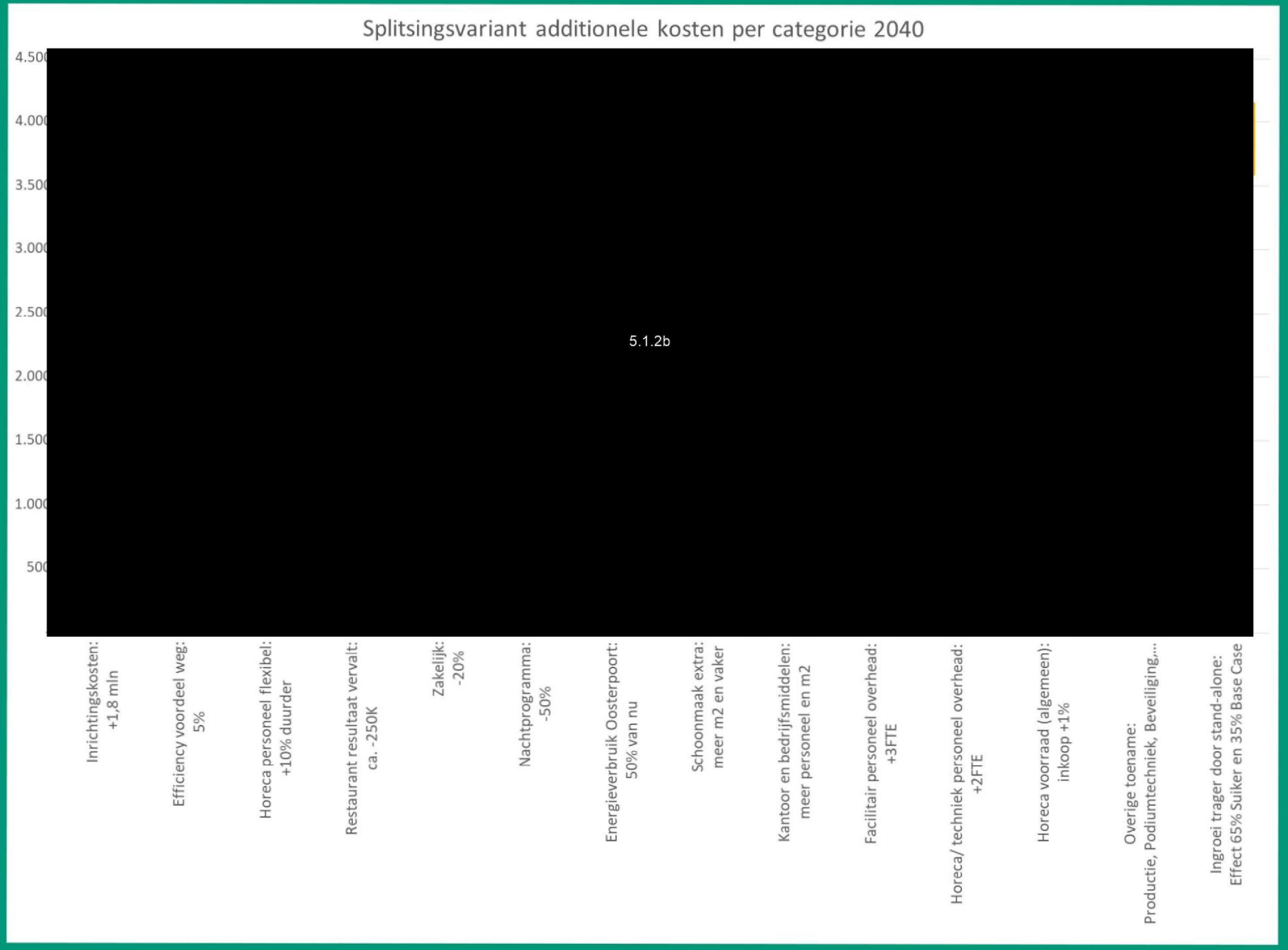
Van groot belang is daarbij het besef dat er nog steeds gerekend wordt met één integrale businesscase qua inhoudelijke programmering en organisatie.

Risico’s en cumulatief effect Basisvariant:

De nauwkeurigheid van de ramingen en schattingen is op dit moment zonder uitgewerkt gebouwconcept zeer beperkt. Een bandbreedte van +/-20% kan daarvoor aangenomen worden op basis van het exploitatievolume (5.1.2b
De risico’s op de exploitatie zijn vanwege de geschetste effecten ook groter in relatieve zin, niet alleen proportioneel meebewegend ten opzichte van één integraal muziekcentrum. In dit stadium is er echter geen nieuwe risicoschatting gemaakt.

Op de volgende bladzijde zijn de effecten cumulatief visueel weergegeven. De hierin meest arbitraire waarden (top 3) zijn hierin oranje gekleurd: nachtprogramma, energie en ingroei.


Splitsingsvariant additionele kosten per categorie 2024
3.500
3.000
2.500
2.000
1.500
1.000
500
-
5.1.2b
Inrichtingskosten: +1,8 mln
Efficiency voordeel weg: 5%
Horeca personeel flexibel: +10% duurder
Restaurant resultaat vervalt: ca. -250K
Zakelijk: -20%
Nachtprogramma: -50%
Energieverbruik Oosterpoort: 50% van nu
Schoonmaak extra: meer m2 en vaker
Kantoor en bedrijfsmiddelen: meer personeel en m2
Facilitair personeel overhead: +3FTE
Horeca/ techniek personeel overhead: +2FTE
Horeca voorraad (algemeen): inkoop +1%
Overige toename: Productie, Podiumtechniek, Beveiliging,...
Ingroei trager door stand-alone: Effect 65% Suiker en 35% Base Case


Splitsingsvariant additionele kosten per categorie 2040
4.500
4.000
3.500
3.000
2.500
2.000
1.500
1.000
500
5.1.2b
Inrichtingskosten: +1,8 mln
Efficiency voordeel weg: 5%
Horeca personeel flexibel: +10% duurder
Restaurant resultaat vervalt: ca. -250K
Zakelijk: -20%
Nachtprogramma: -50%
Energieverbruik Oosterpoort: 50% van nu
Schoonmaak extra: meer m2 en vaker
Kantoor en bedrijfsmiddelen: meer personeel en m2
Facilitair personeel overhead: +3FTE
Horeca/ techniek personeel overhead: +2FTE
Horeca voorraad (algemeen): inkoop +1%
Overige toename: Productie, Podiumtechniek, Beveiliging,...
Ingroei trager door stand-alone: Effect 65% Suiker en 35% Base Case

C. EFFECT SPLITSEN NULVARIANT NA 2037

Uitgangspunt voor de bepaling van het jaarlijks effect is de ‘base case’ van één muziekgebouw in 2040 inclusief het reeds bepaalde effect voor de Basisvariant (B). Als prijspeil wordt 2024 gehanteerd.

Programma:

16. Vanwege een verkleinde locatie in het Spoorkwartier (minder lounche/ uitloop) wordt ca. 100K minder programmaresultaat verwacht (ca. 20%)
17. Vanwege het behoud van de huidige indeling en kwalitatief mindere staat van de huidige OP wordt ca. 20% verlies van de zakelijke markt geschat met een effect van ca. [redacted]

1721812

0191

Bedrijfsvoering:

18. Vanwege een verouderde en suboptimale logistiek in de Oosterpoort en de verkleinde locatie in het Spoorkwartier (minder uitloop) wordt ca. 5.1.2b minder programmaresultaat verwacht vanwege extra security en minder efficiency
19. Wanneer louter aan de wettelijke eisen voldaan wordt bij renovatie is de inschatting dat het jaarverbruik voor energie blijft steken op ca. 80% van het huidige gebruik (een verslechtering van 50% naar 80%) waardoor de jaarlijkse kosten stijgen met ca. 5.1.2b

1721812

0191

Resultaat Basisvariant plus Nulvariant:

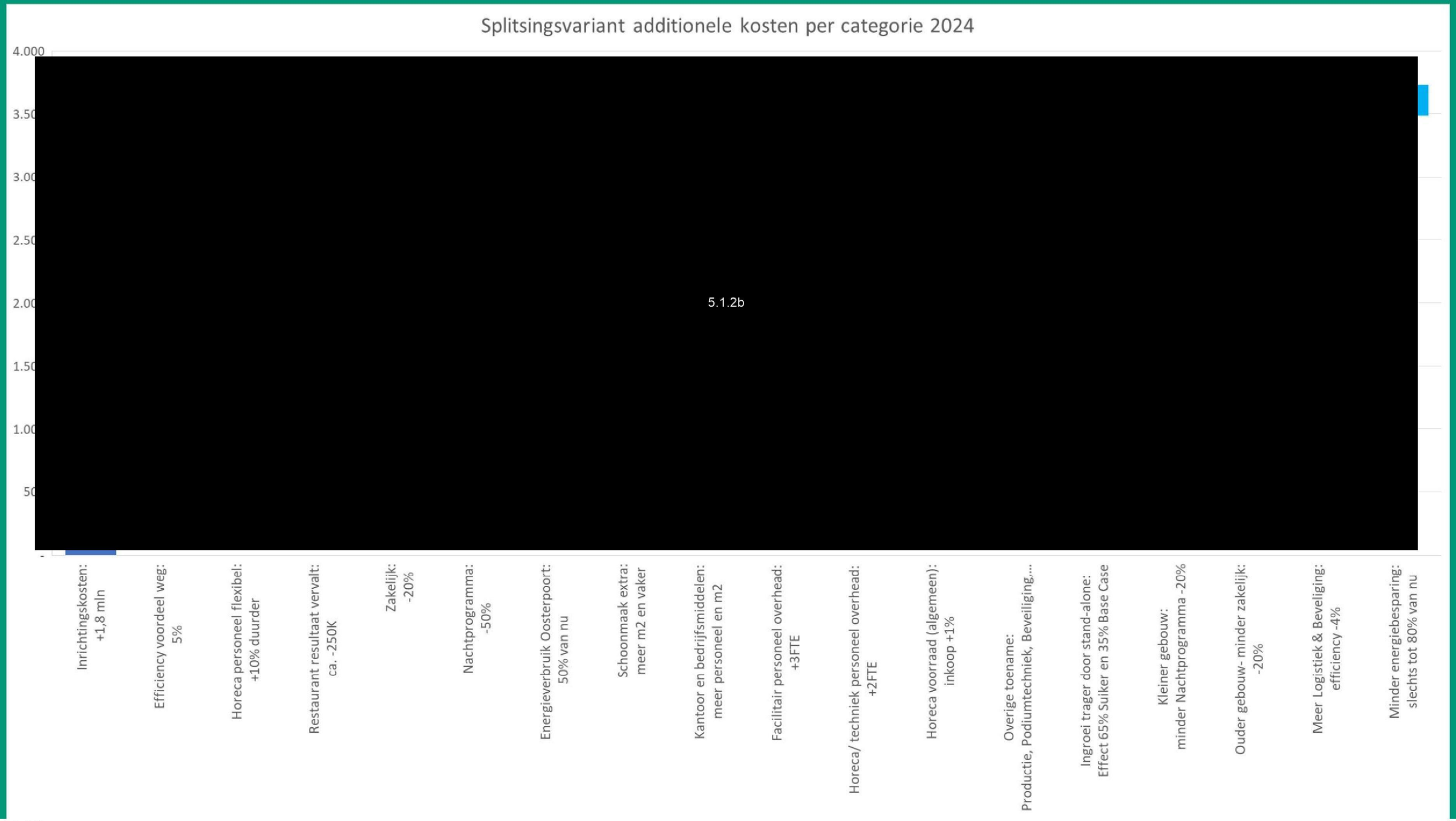


Van groot belang is daarbij het besef dat er nog steeds gerekend wordt met één integrale businesscase qua inhoudelijke programmering en organisatie.

Risico’s en cumulatief effect Basisvariant plus Nulvariant:

De nauwkeurigheid van de ramingen en schattingen is op dit moment zonder uitgewerkt gebouwconcept zeer beperkt. Een bandbreedte van +/-30% kan daarvoor aangenomen worden op basis van het exploitatievolume (5.1.2b
De risico’s op de exploitatie zijn vanwege de geschetste effecten ook groter in relatieve zin, niet alleen proportioneel meebewegend ten opzichte van één integraal muziekcentrum. In dit stadium is er echter geen nieuwe risicoschatting gemaakt.

Op de volgende bladzijde zijn de effecten cumulatief visueel weergegeven. De toegevoegde waarden voor de Nulvariant zijn hierin lichtblauw gekleurd aangegeven. Vanwege het ontbreken van een deugdelijke renovatieconcept zijn deze waarden hoogst arbitrair.


Splitsingsvariant additionele kosten per categorie 2024
4.000
3.50
3.00
2.50
2.00
1.50
1.00
50
5.1.2b
Inrichtingskosten: +1,8 mln
Efficiency voordeel weg: 5%
Horeca personeel flexibel: +10% duurder
Restaurant resultaat vervalt: ca. -250K
Zakelijk: -20%
Nachtprogramma: -50%
Energieverbruik Oosterpoort: 50% van nu
Schoonmaak extra: meer m2 en vaker
Kantoor en bedrijfsmiddelen: meer personeel en m2
Facilitair personeel overhead: +3FTE
Horeca/ techniek personeel overhead: +2FTE
Horeca voorraad (algemeen): inkoop +1%
Overige toename: Productie, Podiumtechniek, Beveiliging,...
Ingroei trager door stand-alone: Effect 65% Suiker en 35% Base Case
Kleiner gebouw: minder Nachtprogramma -20%
Ouder gebouw- minder zakelijk: -20%
Meer Logistiek & Beveliging: efficiency -4%
Minder energiebesparing: slechts tot 80% van nu

Splitsingsvariant additionele kosten per categorie 2040

