

MEMO

Betreft: Impact exploitatie muziekcentrum uitplaatsen Green en optimaliseren foyers

Aan: kerngroep NMC

Datum: 4-4-2025

Van: Elly Jonker, [5.1 5.1.2e] n en [5.1.2e]

Inleiding en samenvatting

In deze memo geven we een toelichting op het verwachte financieel-economische effect van het uitplaatsen van de Green en het optimaliseren van de foyers op de bedrijfsexploitatie van SPOT voor het nieuwe muziekcentrum. Zoals aangegeven in bijlage 1 gaan we voor deze analyse uit van het verdwijnen van de volgende netto ruimten uit het nieuwe muziekcentrum:

- Green (excl. bergruimten en node) : 761 m2 NVO
- Foyers (deel) : 500 m2 NVO

Dit is niet zonder consequenties voor de bedrijfsexploitatie. De inhoudelijke effecten zijn door SPOT beschreven in de notitie "Ondergrens" (26 maart 2025). De ingreep heeft effect op de gewenste synergie in het gebruik van ruimten en het publieksbereik en daarmee op het totaalconcept voor het muziekcentrum zoals bedacht door SPOT. Het muziekcentrum levert daarmee iets in qua functionaliteit terwijl deze mogelijk ook op een andere plek in de stad van waarde kan zijn. Het gemis van deze functionaliteit zal op de langere termijn (30-40 jaar) mogelijk van invloed kunnen zijn op de flexibiliteit en proportionaliteit van de culturele functie van het muziekcentrum in relatie tot de populatieontwikkeling en de verwachte cultuurconsumptie. Dit is verder niet onderzocht in deze memo, hier is louter uitgegaan van het directe effect op de businesscase. Het effect op de vastgoedexploitatie en grondexploitatie wordt elders onderbouwd.

Samengevat zien we op basis van deze uitgangspunten het volgende financieel-economische effect op de bedrijfsexploitatie van SPOT voor het nieuwe muziekcentrum in 2040, dit betreft een vermindering van het tekort op het muziekcentrum (dus financieel positief):

Overzicht 2040	Kosten	Opbrengsten
Overhead aanpassingen, incl Foyers	(117.000)	
Minder resultaat bij events		(57.000)
Lagere jaarlijkse afschrijving en rente	(268.000)	
Minder onderhoud voor SPOT	(16.000)	
Subtotal	(401.000)	(57.000)
Totale Kosten verminderen met	(344.000)	

Bron model versie 9.77

Hierna volgt een analyse als toelichting en onderbouwing.

Analyse ruimtelijk programma

In bijlage 1 zijn de ruimtebesparingen aangegeven. Niet het gehele pakket van de Green wordt uitgeplaatst waarbij SPOT bergingen wil behouden en de te behouden Node wil combineren met de andere hub(s). Deze wil men tot een kleine zaal (samenvoegen 2 Nodes/hubs) waar daardoor ook geoefend kan worden met podiumtechniek (Crosswise), zoals dat nu bijvoorbeeld ook plaatsvindt in de huidige 'Binnenzaal' van de Oosterpoort. Het overig onderwijsprogramma wordt incidenteel verspreid over andere hubs/zaaltjes zoals nu ook het geval is (of naar locaties elders). Het gaat hierbij om een ruimtelijk programma van 761 m2 NVO.

Voor de foyers betreft de 'bezuiniging' het combineren van de foyers (zoals bijvoorbeeld in Tivoli) tot één (multifunctionele) foyer met tevens een lagere belasting door het verdwijnen van een deel van het programma uit de Green. Hiermee kan naar verwachting van SPOT ca. 500 m2 NVO geoptimaliseerd worden.

Analyse bedrijfsresultaat programmering:

- Het programma van de zaal betreft 153 events, 15 op- en afbouwdagen en een zomerstop (onderhoud) van 45 dagen (213 dagen bezet). Deze 153 events betreffen grofweg:
 - Muziek: 44x (jong talent, kan elders in de Stad of in het muziekcentrum zoals foyers, breakoutrooms/hubs of de Orange ca. 20x)
 - Festivals/ ESNS: 14x de zaal wordt ingezet voor 10 festivals en 4 dagen ESNS welke in het hele muziekcentrum plaatsvinden. Uitgaande van een impact van ca. 0-5% (naar zaalgrootte) op het aantal bezoekers is het verwachte effect op het resultaat gering.
 - Klassiek: 7x (jong talent, kan elders in de Stad of in het muziekcentrum zoals in foyers, breakoutrooms of de Orange ca. 7x)
 - Amateurs: 20x (verenigingen en stichtingen, kan elders in de Stad of in het muziekcentrum in foyers of breakoutrooms ca. 5x)
 - Theater: 21x (kan elders in de Stad of in het muziekcentrum in de Orange ca. 5x)
 - Commercieel: 47x (kleine bijeenkomsten/ -congressen, kan elders in de Stad of in het muziekcentrum in breakoutrooms of de Orange ca. 5x)

Het resultaatverschil met de directe resultaat van de programmering van deze zaal in de gepresenteerde 'Actualisatie bedrijfsexploitatie nieuw muziekcentrum ..' (dd. 25-11-2024) is gering. Het schrappen van de zaal, waarbij ca. 1/3 van het programma naar elders binnen het muziekcentrum verplaatst wordt, heeft een beperkt effect op het directe resultaat van de programmering: ca. 34K/ jaar in 2040.

- De zaal wordt ook ingezet bij 10 grote zakelijke events (bedrijfsfeesten etc.) welke in het hele muziekcentrum plaatsvinden en gemiddeld 2.100 personen per event faciliteren. Als er 5% (naar zaalgrootte) minder resultaat geboekt wordt heeft dat een impact van ca. 23K/jaar (negatief) op het resultaat in 2040. We verwachten 0-5% effect (meestal geen effect).
- Incidenteel (4x) wordt de zaal ook gebruikt voor 'second best' repetities van het NNO. Dit kan ook elders in de Stad of in het muziekcentrum bijvoorbeeld in de Orange of de Purple ca. 100%). Dit heeft geen financieel effect.
- De Green wordt ook ingezet voor Crosswise (oefenen podiumtechniek) in combinatie met de Crosswise node. Deze node schrapt SPOT niet maar combineert deze met de andere hubs zodat het Crosswise programma daar naartoe verplaatst kan worden. Voor het opdoen van extra ervaring kan ook elders in de Stad geoefend worden met events. Naar verwachting is de financiële impact op het op het Crosswise programma nihil.

Analyse technische inrichting Green

De inrichting met technische bedrijfsmiddelen in de Green kost nominaal ca. 2,5 mln. in 2024. In 2034 kost dit met indexering ca. 3,2 mln. Deze investering hoeft niet meer gedaan te worden en er hoeft ook minder onderhoud aan deze bedrijfsmiddelen plaats te vinden. SPOT wil echter ca. 300K aan investeringen in de technische inrichting behouden voor de te behouden Node in combinatie met de hubs. Op kapitaallasten scheelt dit ca. 268K per jaar op de bedrijfsexploitatie in 2040.

Bedrijfsvoering facilitair

In de bedrijfsvoering zijn onderdelen aanwijsbaar die aannemelijk verminderen, met name facilitaire zaken. Als uitgangspunt hiervoor is het % van het oppervlak van de Green genomen (zie bijlage 1, ca. 5%). Ook de gecombineerde foyers leiden met ca. 500 m2 (NVO) tot een besparing (zie onderstaand ca. 2,5%). Doordat ca. 1/3 van het programma naar elders in het gebouw verplaatst wordt en tot intensiever gebruik in het resterende deel leidt, rekenen we met 2/3 van de besparing. Opgeteld een effect van ca. 5% op de onderdelen facilitair, schoonmaak, verzekeringen en elektra (incl. WKO). Het effect bedraagt ca. 117K per jaar in 2040.

Overhead aanpassingen / effect 2040	Delta	Intensiteit	Besparing %	5.1.2b
Facilitair	7,5%	2/3	5,00%	
Schoonmaak	7,5%	2/3	5,00%	
verzekeringen	7,5%	2/3	5,00%	
electra/WKO	7,5%	2/3	5,00%	
Totaal				(117.000)

Bron model versie 9.77

Conclusie

Het schrappen van de Green met behoud van bergruimten en Node en het optimaliseren van de foyers leiden tot programmaverlies. Dit heeft een negatief effect van ca. 57K/jaar in 2040. Het schrappen van de Green heeft ook een effect op de investering in technische bedrijfsmiddelen (inrichting) en waarmee nominaal ca. 2,2 mln. bespaard wordt in 2034. Dit leidt tot een jaarlijkse besparing van ca. 268K/jaar in 2040. Ook de bedrijfsvoering wordt qua facilitair, schoonmaak, verzekeringen en energie minder zwaar belast en kent een kostenbesparing van ca. 117K/jaar in 2040. Samengevat:

Overzicht 2040	Kosten	Opbrengsten
Overhead aanpassingen, incl Foyers	5.1.2b	
Minder resultaat bij events		
Lagere jaarlijkse afschrijving en rente		
Minder onderhoud voor SPOT		
Subtotal		
Totale Kosten verminderen met		

Bron model versie 9.77

Bijlage 1: Effect ruimtestaat uitplaatsen de Green en het efficiënter maken van de foyers (blad 1&2)

Onderwerp	NMC		
Datum	dinsdag 18 maart 2025		
Bron	Ruimtestaat 1a geoptimaliseerd PvE		
Eenheid	Aftrek van The Green, conform opgave SPOT 6.2.25		
	Gebouw	The Green	
BVO	25637	NVO	BVO
NVO	18054	Gebundelde set ruimten PVE	9411336
factor	1,42	Niet verwijderen The Green	Bergruimten PT-50-71
			Stoelenberging-30-43
			Node-100-142
		Verwijderen uit gebundelde ruimten Green	7611080
		Niet verwijderen extra	(techn.) bedr.mid. Green00
			Foyers500710
		Totaal aftrek m2:	12611790
** Disclaimer	Deze tabel is een verkenning op hoofdlijnen en is bedoeld om te ratio's inzichtelijk te hebben. In geen geval kunnen uitkomsten luit deze verkenning ingezet worden voor een keuze, hiervoor moet altijd een onderbouwd advies worden aangevuld. · In m2 is dat objectief op het PVE gebaseerd · In € is dat een aanname om een indruk te krijgen van het aandeel van vermindering bij aftrek		

Onderwerp

NMC

Datum

dinsdag 18 maart 2025

Bron

Ruimtestaat 1a geoptimaliseerd PvE

Eenheid		Aandeel per component**					
	Gebouw	The White	The Purple	The Orange	The Green	Overige	Totaal aftrek
NVO		4273	3724	2112	941	7004	
BVO		6068	5287	2999	1336	9947	
factor BVO/NVO		1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	
Financieel € (mln, aanname, niet gevalideerd)							
Deel van totaal (BVO)	5.1.2b	0.24	0.21	0.12	0.05	0.39	
Deel van totaal € (mln)		5.1.2b					
Corrigerende weegfactor per component?*							
Getal x factor							
Aftrek van gebouw (opgave SPOT 6.2.25)	NVO				761	500	1261
	BVO				1080	710	1790
* verschil in complexiteit en investering uitgedrukt in weegfactor							
** Disclaimer		Deze tabel is een verkenning op hoofdlijnen en is bedoeld om te ratio's inzichtelijk te hebben. In geen geval kunnen uitkomsten uit deze verkenning ingezet worden voor een keuze. Hiervoor moet altijd een onderbouwd advies worden aangevuld. · In m2 is dat objectief op het PvE gebaseerd · In € is dat een aanname om een indruk te krijgen van het aandeel van vermindering bij aftrek					