

MEMO

Aan	Wethouders RO, Cultuur en Financiën
Van	5.1.2e .2e
Afdeling	DMO Bel./Team Cultuur
CC	
Datum	12 februari 2025
Onderwerp	Technische vragen raad en conceptbeantwoording nieuw muziekcentrum

Bij deze de technische vragen, gesteld door 3 fracties met het oog op de meningsvormende sessie rond het nieuwe muziekcentrum vanavond, met (in rood) de concept beantwoording. Ter kennisname en eventueel bespreking. Ook vermelden we de insprekers.

Insprekers

Voor inspraak vanavond hebben zich aangemeld:

1. Liesbeth Kok directeur NNO
2. Directeur Anna van Nunen, directeur ESNS
3. Xandra Groenewold, voorzitter Ondernemersfonds Groningen
4. Eric Bos, voorzitter Groningen City Club en namens Koninklijke Horeca Nederland, afd. Groningen
5. Ingeborg Walinga, directeur Prins Claus Conservatorium (onderdeel Hanze)

Technische vragen

Student & Stad (Olivier Schagen):

1. Hoe komt het dat de omzet per bezoeker en omzet per event een stuk hoger is bij het Station ten opzichte van Suikerzijde? Hiervoor moest ik overigens eerst wel even een rekensommetje maken, door de verwachte omzet dus te delen door het aantal verwachte bezoekers en apart ook voor het aantal verwachte events.

Voor het Suikerterrein houden we rekening met een ingroei van het publiek. We verwachten dat het 10 jaar duurt alvorens daar het publieksaantal wordt bereikt van het makkelijker bereikbaar en meer centraal gelegen Spoorkwartier. Deze verwachting is ingerekend in de exploitatie.

2. De kosten voor de prijsvraag waren 6,2 miljoen in de presentatie tijdens de beeldvormende sessie? Hoe komt dit precies, waar bestaat deze 6,2 miljoen uit?

Dit stond inderdaad zo benoemd in de grafiek, maar het bestaat uit meer dan het organiseren van een prijsvraag. Met een prijsvraag - een term uit de bouwwereld - wordt overigens bedoeld het organiseren van de aanbesteding voor een ontwerp. De genoemde 6,2 miljoen betreft als geheel het traject van de architectonische uitwerking en de begeleiding hiervan. Als gemeente hechten we grote waarde aan hoe voorzieningen met impact op de hele stad (en regio) eruit zien. Zie het Forum en het Groninger Museum. Het is belangrijk hiermee tijdig rekening te houden in de begroting van een project. Dat doen we met deze post, waarvan de ervaring leert dat dit een verstandige keuze is. Overigens is het niet zo dat een besparing op het gebouw of proces per definitie een besparing betekent op de uitkomst van het project. Vastgoedmatige en procesmatige bezuinigingen kunnen bijvoorbeeld een negatief effect hebben op de exploitatie van SPOT of op de economische effecten voor de stad en regio.

3. Kun je de bereikbaarheid van suikerzijde verbeteren voor evenementen? Is daar niet het een en ander in mogelijk in samenwerking met NS bijvoorbeeld, door middel van een korte stop bij Station Suikerzijde wanneer er grote evenementen plaatsvinden. Gebeurt dit bijvoorbeeld bij andere locaties?

Bij grote evenementen of verwachte drukte is het mogelijk om het openbaar vervoer op te schalen, mits dit tijdig bekend is. Bij bussen kan de interval worden verhoogd, waardoor er extra bussen rijden en de wachttijd korter is. Het is ook mogelijk extra treinen te laten rijden buiten de dienstregeling. In geval van een evenement moet de organisator hiervan de kosten dragen, zonder inkomsten uit de verkoop van de treinkaartjes; een forse extra kostenpost. Wat vaker voorkomt is de inzet van langere treinen door NS of Arriva. Dit gebeurt bijvoorbeeld op Koningsdag en tijdens Bevrijdingsfestival, waarvan de drukte ruim van tevoren voorspelbaar is. Wij delen onze evenementenkalender tijdig met de vervoerders zodat eventuele knelpunten kunnen worden geïnventariseerd. We verwachten dat organisatoren van grote evenementen zelf de afstemming zoeken met vervoerders.

4. Is SPOT 100% eigendom van gemeente?

Ja, SPOT is een gemeentelijke directie en het vastgoed van SPOT is gemeentelijk eigendom.

VVD (Rik Heiner):

1. Wat is het verschil tussen het exploitatieresultaat uit de huidige Oosterpoort in vergelijking tussen het exploitatieresultaat uit de presentatie?

In 2025 is vanuit de gemeentebegroting 5,7 miljoen euro beschikbaar voor SPOT als gebruiker en programmeur van De Oosterpoort. Voor ons Vastgoedbedrijf is er aanvullend ca. 1 miljoen beschikbaar voor het meerjarig onderhoud. In totaal gaat het dus om 6,7 miljoen euro. De Oosterpoort is echter niet toekomstbestendig. Het gebouw is technisch afgeschreven, de kapitaallasten zijn daardoor bijvoorbeeld nihil. De beschikbare 6,7 miljoen is derhalve onvoldoende om de functionaliteit van De Oosterpoort duurzaam te kunnen voortzetten. Het is dus ook niet zinvol de huidige situatie te vergelijken met die nodig is voor de toekomst.

Voor de benodigde opvolger van De Oosterpoort worden in de gemeentebegroting aanvullende middelen gereserveerd. Op basis van instandhouding van de huidige functionaliteit van De Oosterpoort (renovatiescenario) is eerder besloten vanaf 2027 een bedrag op te nemen in de gemeentebegroting, dat in 2029 oploopt tot 6 miljoen structureel. Dit is dus aanvullend op de reeds beschikbare 6,7 miljoen. Als gevolg van de latere oplevering stijgen door indexatie zowel de kosten voor een muziekcentrum als de voornoemde dekking. Daarnaast kan er langer worden 'gespaard' vanuit de beschikbare middelen vanaf 2027.

Voor de periode 2035-2044 (de eerste 10 jaar) calculeren we de beschikbare dekking op gemiddeld 17,4 miljoen per jaar. Dit is de optelsom van de beschikbare middelen in de Begroting, gerelateerd aan het muziekcentrum, inclusief 'gespaarde middelen'. Let wel: de genoemde 17,4 is een gemiddelde: in 2035 ligt het bedrag dus lager, in 2044 hoger. Zoals de tabel op blz. 28 van het RFO laat zien, betekent dit voor de nu onderzochte configuratie op de Suiker een overschot en voor die in het Spoorkwartier een tekort. Dit verschil wordt vooral veroorzaakt door de mate van stapeling waartoe de huidige kaders van het Spoorkwartier dwingen en de kosten voor een (deels ondergrondse) parkeergarage. Dit betreft wel een voorziening die ook nodig is voor het gebied. Zoals in de tabel is te zien, is de Exploitatie van het Vastgoed gunstiger op de Suiker gunstiger en de Exploitatie van het Muziekcentrum (programmering, horeca, e.d.) gunstiger in het Spoorkwartier. Overigens is het niet zo dat een besparing op het gebouw of proces per definitie een besparing betekent op de uitkomst van het project. Vastgoedmatige en procesmatige bezuinigingen kunnen bijvoorbeeld een negatief effect hebben op de exploitatie van SPOT of op de economische effecten voor de stad en regio.

2. Is bij de parkeerbehoefte op de Suiker het mogelijke station ook meegenomen?

Ja, dat is hierbij betrokken.

PvdA (Joren van Veen):

NB als in de beantwoording wordt gesproken van RFO, dan staat dit voor Ruimtelijk Functioneel Onderzoek.

1. **p. 16. Functioneel Ruimtelijk ontwerp.** Klopt het dat we nu dus jaarlijks 4.9 mln per jaar aan de huidige Oosterpoort uitgeven en dit dus in 2030 15 mln per jaar gaat zijn? Jaarverslag 2023 (van Spot) laat zien dat de bijdrage gemeente 9 mln was. Hoe moet ik dat lezen?

De hierboven geschetste weergave zit anders in elkaar. Ten eerste kan het jaarverslag van SPOT verwarring geven, omdat SPOT méér is dan alleen De Oosterpoort. Zo is de Stadsschouwburg ook onderdeel van SPOT. In 2025 is vanuit de gemeentebegroting 5,7 miljoen euro beschikbaar voor SPOT als gebruiker en programmeur van De Oosterpoort. Voor ons Vastgoedbedrijf is er aanvullend ca. 1 miljoen beschikbaar voor het meerjarig onderhoud. In totaal gaat het dus om 6,7 miljoen euro.

De Oosterpoort is echter niet toekomstbestendig. Het gebouw is technisch afgeschreven, de kapitaallasten zijn daardoor bijvoorbeeld nihil. De beschikbare 6,7 miljoen is derhalve onvoldoende om de functionaliteit van De Oosterpoort duurzaam te kunnen voortzetten. Het is dus ook niet zinvol de huidige situatie te vergelijken met die nodig is voor de toekomst.

Voor de benodigde opvolger van De Oosterpoort worden in de gemeentebegroting aanvullende middelen gereserveerd. Op basis van instandhouding van de huidige functionaliteit van De Oosterpoort (renovatiescenario) is eerder besloten vanaf 2027 een bedrag op te nemen in de gemeentebegroting, dat in 2029 oploopt tot 6 miljoen structureel. Dit is dus aanvullend op de reeds beschikbare 6,7 miljoen. Als gevolg van de latere oplevering stijgen door indexatie zowel de kosten voor een muziekcentrum als de voornoemde dekking. Daarnaast kan er langer worden 'gespaard' vanuit de beschikbare middelen vanaf 2027.

Voor de periode 2035-2044 (de eerste 10 jaar) calculeren we de beschikbare dekking op gemiddeld 17,4 miljoen per jaar. Dit is de optelsom van de beschikbare middelen in de Begroting, gerelateerd aan het muziekcentrum, inclusief 'gespaarde middelen'. Let wel: de genoemde 17,4 is een gemiddelde: in 2035 ligt het bedrag dus lager, in 2044 hoger. Zoals de tabel op blz. 28 van het RFO laat zien, betekent dit voor de nu onderzochte configuratie op de Suiker een overschot en voor die in het Spoorkwartier een tekort. Dit verschil wordt vooral veroorzaakt door de mate van stapeling waartoe de huidige kaders van het Spoorkwartier dwingen en de kosten voor een (deels ondergrondse) parkeergarage. Dit betreft wel een voorziening die ook nodig is voor het gebied. Zoals in de tabel is te zien, is de Exploitatie van het Vastgoed gunstiger op de Suiker gunstiger en de Exploitatie van het Muziekcentrum (programmering, horeca, e.d.) gunstiger in het Spoorkwartier. Overigens is het niet zo dat een besparing op het gebouw of proces per definitie een besparing betekent op de uitkomst van het project. Vastgoedmatige en procesmatige bezuinigingen kunnen bijvoorbeeld een negatief effect hebben op de exploitatie van SPOT of op de economische effecten voor de stad en regio.

2. **p. 28 Functioneel Ruimtelijk ontwerp.** Deze tabel (zie hieronder) snap ik niet. Het gaat hier om geplande dekking van 17.4 mln per jaar, waarbij er een ongedekt resultaat is voor spoorzijde van 3.8 mln. Betekent dit dat als we dus 3.8 mln per jaar 'vinden' we hem daar wel met deze parameters kunnen bouwen? (los van alle risico's?). En hoe moet ik hier exploitatieresultaat vastgoed & exploitatieresultaat Muziekcentrum lezen? Dat zijn communicerende vaten toch? Ook kan ik die 9 ton exploitatieverlies voor muziekcentrum op suiker lastig plaatsen. Is het verschil in 'winst' tussen beide locaties maar zo klein?

Zie het antwoord op vraag 1.

3. **Algemeen.** In beide gevallen is de grond van de gemeente. Is ook onderzocht hoeveel de gemeente misloopt door deze grond als muziekcentrum te gebruiken i.p.v. beschikbaar te maken voor (bijvoorbeeld) woningbouw? Zoja, om welke bedragen gaat het dan ongeveer bij bepaald gebruik (bijvoorbeeld woningen, kantoren, etc.). Zijn die ongeveer hetzelfde voor beide locaties?

De grondprijzen vanuit de respectievelijke GREXEN zijn meegenomen in de berekeningen. Zouden we voor een muziekcentrum lagere grondprijzen rekenen, dan verschuiven we het probleem naar de GREX. Dat de grondwaarde in het stationsgebied hoger is, sluit aan bij de hogere potentie (meer bebouwing mogelijk tegen hogere grondprijs per m2) van het gebied vanwege bijvoorbeeld de nabijheid van het hoofdstation. Het effect op de GREX van andere bestemmingen dan een muziekcentrum is niet betrokken in ons onderzoek.

4. Is ook gekeken naar wat het risico is van geen (goede / financieel haalbare) nieuwe invulling vinden voor huidige gebouw? Is dat op geld gezet?

In het RFO is geen onderzoek gedaan naar mogelijkheden voor herbestemming van De Oosterpoort.

5. Is er voor de Suiker ook rekening gehouden met een station op de Suiker die potentieel later open gaat? Is dat risico ook op geld gezet?

Nee, dit is niet ingecalculeerd. Het RFO gaat uit van de prognose vanuit de gebiedsontwikkeling. Die is gesteld op realisatie in 2032.

- Parkeren & OV

6. **p. 21. Functioneel Ruimtelijk ontwerp.** Dus de data laat zien dat er eigenlijk 504 parkeerplekken nodig zijn, maar college heeft (politiek?) besloten dat dit er 300 moeten zijn?

Er is geen besluit genomen over het aantal parkeerplaatsen. Onze afdeling Mobiliteit heeft een inschatting gemaakt, die verder wordt toegelicht in de rapportage op blz. 21 (tabel 6).

7. Hoe worden de kosten voor de parkeergarage nu begroot? In hoeverre wordt daar ook rekening gehouden met inkomsten van die parkeergarage?

Voor het RFO is een exploitatieberekening gemaakt voor de toekomstige parkeergarage, waarbij in het nu voorliggend ervan uit is gegaan dat die deels ondergronds moet worden gebouwd. In deze berekening zijn zowel de kosten als baten opgenomen. Onderdeel van de kosten zijn de kapitaallasten, voortkomend uit de realisatie van de parkeergarage. Ook is rekening gehouden met de inkomsten uit parkeren. In de komende fase brengen we de effecten in beeld van een geheel bovengrondse parkeergarage in het Spoorkwartier.

8. Het RFO gaat uit van groter aandeel OV gebruik, Decisio klinkt niet alsof ze een toename in OV gebruik zien, of in ieder geval nog steeds de auto als belangrijkste vervoersmiddel. Het lijkt elkaar tegen te spreken. Heeft het OV bureau er ook naar gekeken?

Nee, hier heeft het OV Bureau niet naar gekeken.

- Suiker - parkeren

9. **p. 27. Functioneel Ruimtelijk ontwerp.** Dus op Suiker zeggen we nu dat parkeren helemaal gratis kan. Waarbij de aanname dus is dat er op termijn (budget-neutraal) een parkeervoorziening gemaakt kan worden. Daar heb ik niet zoveel vertrouwen in, of de parkeerkosten moeten echt hoog worden. Als dat niet kan, om hoeveel geld gaat het dan ongeveer? En betekent het dat we dus tot dan gewoon een parkeervlakte hebben voor 945 parkeerplekken?

Voor het RFO is het uitgangspunt gebruikt dat de gebiedsontwikkeling hanteert: dat op termijn een positieve exploitatie van een gebouwde parkeervoorzieningen mogelijk is.

- Aanpassingen PvE Zuidzijde station één gebouw:

10. **P. 10 Functioneel Ruimtelijk ontwerp.** Eerder is één van de restaurants (in 2023) uit het PvE gehaald, zijn er nog andere significante aanpassingen gedaan? En welke significante aanpassingen worden er nu aan het PvE gedaan om het bedrag omlaag te krijgen?

Het RFO gaat uit van ruimtestaat 1A, waarbij inderdaad één van de twee restaurants is vervallen. Onderdeel van die optimalisatie was toen ook het laten vervallen van 3 subzalen ('break-outrooms') en een (geringe) optimalisatie van de foyers. Er is voor scenario 1A ca. 10 % bezuinigd op de ruimtestaat zonder functieverlies t.o.v. scenario 1 (het eerdere voorkeurscenario). In eerste instantie kijken we nu (met een quickscan) naar de mogelijkheden van de beschikbare kavel in het Spoorkwartier voor verdere optimalisaties.

- Vragen bij splitsing

11. **P. 7 Functioneel Ruimtelijk ontwerp.** "De werkgroep RFO heeft geen inzicht gehad in de parallel aan het RFO opgestelde notitie levensduurverlening bestaande Oosterpoort." Als dit een nieuwe nota is/update van het oude rapport van Draaijer & Partners, zijn er relevante verschillen? Is er nog meer onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor de overgangsfase?

We brengen momenteel in kaart wat uitstel van de oplevering van een nieuw muziekcentrum naar 2035 betekent voor de instandhouding van de huidige Oosterpoort. Het resultaat hiervan delen we met de raad.

- 12.** Is er al een eerste schatting van de kosten van een losse popzaal? Zowel voor de locatie op de Suiker alsook de locatie aan de zuidzijde van het station?

Deze variant was tot nu toe geen onderdeel van de opdracht. De kosten hiervan hebben we in de afgelopen onderzoeksfases dan ook niet in beeld gebracht. Het ligt overigens vanwege mogelijke synergievoordelen meer voor de hand te kijken naar een variant die de popzaal koppelt aan Martiniplaza dan een volledig losse popzaal op de Suiker.