

REACTIE SPOT GRONINGEN dd 07/07/2023

De op 24 mei jl toegelichte bestuursopdracht betrof de opdracht om te onderzoeken of er efficiency slagen te maken zijn in de investeringsagenda. De oproep was “niet het huiswerk wat er ligt over te doen, maar nog eens scherp te kijken en voorstellen te doen waar de financiële druk (zowel investering als exploitatie) op de investeringsagenda verminderd kan worden.”

De Varianten Bestuursopdracht (dd 07 juni jl) vanuit de ambtelijke top geeft als onderzoeksopdracht een aantal scenario's uit te werken die een bredere scope aangeven: naast financiële, dienen ook stedenbouwkundige en andere relevante inhoudelijke consequenties in de uitwerking te worden betrokken.

Wij ontvingen 04/07/2023 het verzoek van de ambtelijke opdrachtgever om uiterlijk 07/07/2023 te reageren op de onderliggende stukken:

1. Het advies van de het Atelier Stadsbouwmeester en het Advies van de Stadsbouwmeester
2. De stedenbouwkundige beoordelingen van de terreinen Vrydemalaan, Stationsgebied (voortaan Spoorkwartier), Suikerfabriek Voorterrein (voortaan Suiker) en Martiniplaza evenals een stedenbouwkundige beoordeling van een zelfstandige popzaal op de vier genoemde terreinen
3. Een presentatie ASBM op de Bestuursopdracht
4. Een financiële studie DNP op de vier locaties
5. Twee sheets uit een presentatie met een concept formulering van de vervolgoopdrachten, de context van de presentatie of oplegnotitie ontbreekt

NB: Ook ontvingen we buiten de kaders van de opdracht een bidbook/presentatie Voorterrein (final) DNP het Suikerfabriek voorterrein. Deze locatie is in een vroeg stadium afgevallen, met als belangrijkste argument de afstand tot de binnenstad. We zouden het opmerkelijk vinden om deze presentatie te betrekken bij de varianten bestuursopdracht. Het bidbook biedt voor ons daarnaast onvoldoende aanknopingspunten om deze op zijn merites te kunnen beoordelen en te bepalen hoe dit zich verhoudt tot andere locaties. Wij laten dit bidbook daarom verder buiten beschouwing in onze reactie.

NB: Onze afdrank van de geleverde documenten is dat er alleen stukken geleverd zijn vanuit een stedenbouwkundig en financieel perspectief en de samenhang met het programma en exploitatie wat ons betreft onvoldoende is. In het weinig transparante proces van onderzoek naar de varianten ontbrak de input (een totaalbeschouwing) van ons als inhoudsdeskundigen. Onze notitie is daarom wellicht her en der wat reactiever dan we hadden gewild.

We reageren met deze notitie op de conceptresultaten met de verwachting dat deze notitie meegenomen wordt naar het college. In onze reactie betrekken wij de effecten op de inhoudelijke programmering op het publieksbereik, de toegankelijkheid, de exploitatie en de samenwerking met partners in en buiten de stad. Tot slot geven wij onze vragen mee ter overweging voor het college en doen wij een concreet voorstel voor een vervolgoopdracht voor het verminderen van de financiële druk op de investering en exploitatie binnen de kaders van het inhoudelijke concept, businesscase en de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het gebied.

Voortraject

SPOT kent al jaren lang een onderscheidende krachtige programmering met een enorm bereik en een solide bedrijfsvoering. Na het voornemen tot sloop van De Oosterpoort zijn in de afgelopen jaren college en raad meegenomen in alle stappen onderweg naar de nieuwbouw van een muziekcentrum en heeft dit geleid tot het accorderen van het inhoudelijk concept en de locatie (unaniem) Stationsgebied Zuid eind 2020.

Zowel inhoudelijk als financieel zijn de plannen de afgelopen 6 jaar steeds geactualiseerd en ook van een second opinion voorzien (resultaten in concept). De volgende onderdelen zijn getoetst en realistisch bevonden: de stichtingskosten en bedrijfsmiddelen, het programma, businesscase en bezoekersprognoses in relatie tot de markt en het verzorgingsgebied. Ook is er een getoetst horecaconcept in relatie tot de levendige plint, zowel overdag als 's avonds. Verder zijn er afspraken gemaakt met verschillende partners voor een vergaande samenwerking / inhuizing op de voorgenomen locatie: ESNS, het NNO en de partners van Crosswise (Hanzehogeschool, NHL Stenden, Alfa college en het Noorderpoort college. Het concept zoals dat uitgebouwd en gefundeerd is met de programmalijnen Cultureel (muziek, dans, dance), Onderwijs (CrossWise), Maatschappelijk (educatie, verbindingsprogramma's DWDW, MENA, ODE) en Commercieel evenals het daaruit voortvloeiende PVE zijn toekomstbestendig gebleken en de bijbehorende businesscase levert de meest optimale mix op voor Groningen. De volgende lijnen lopen we langs in reactie op de ontvangen stukken:

- A. Splitsen van zalen/gebouwen of Totaal Concept
- B. Locaties inhoudelijk en financieel
- C. Partners en draagvlak
- D. Het proces

A. SPLITSEN OF CONCEPT GEHEEL

Kan splitsen van zalen efficiency opleveren in de investering, of anderszins voordelen qua inhoud, stedenbouw of exploitatie? Het actuele advies van de Stadsbouwmeester is om het concept te splitsen om andere combinaties mogelijk te maken. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is dit wellicht een verdedigbaar maar nog niet verder onderbouwd perspectief gelet op programma en exploitatie. SPOT Groningen ziet splitsen als een ongewenste keuze die zowel inhoudelijk alsook financieel negatief uitpakt voor Groningen.

Optimale mix van het totaal concept | Vooraf: een popzaal in een zalenmix functioneert niet hetzelfde als een losstaand(e) popzaal/gebouw. Dit lichten we verderop toe.

De beoogde popzaal The White is een onderdeel van een muziekgebouw en draagt bij aan de meerwaarde voor ontmoeten, beleven en ontwikkelen. De beoogde popzaal is geen gebouw maar een onderdeel van een uitgekiende mix die zowel voor artiesten, publiek als exploitatie aantrekkelijk is. De zalenmix is het fundament voor zowel de inhoudelijke programmering als voor de onderliggende businesscase en als zodanig, getoetst en robuust gebleken. Voor artiesten en publiek is het de kans op elkaar te ontmoeten en samen dingen te beleven. Een overtuigend voorbeeld hiervan is Tivoli Vredenburg in Utrecht. Op het interne ontmoetingsplein en in de publieke delen komen allerlei soorten artiesten en publiek elkaar tegen. Deze meerwaarde zoals wij die ook zoeken, draagt bij aan de ziel van een gebouw, artiesten en publiek voelen zich er thuis, ze komen elkaar

tegen en beleven samen muziek, cultuur en onderwijs. Ook levert juist dit concept mogelijkheden voor inpassende festivals, die voor omwonenden geen geluidsoverlast veroorzaken.

De context van een gebouw met een optimale zalenmix levert meer functionaliteit op: de positie van Groningen in de markt wordt er sterker van, artiesten willen graag in de warmte van een muziekgebouw staan en niet in een popschuur. Ze willen onderdeel zijn van een muziekcultuur en een uitgaanscultuur. Omgekeerd; artiesten willen steeds minder/niet in een zielloos zaalhuurconstruct optreden. De context van kennis en expertise op het gebied van programmering, marketing, kennis van het publiek als ook gastgerichtheid is voor veel artiesten belangrijk. De afgelopen jaren is het clubcircuit gegroeid en zijn vele zelfstandige verhuurzalen/hallen gesloten, of zijn gestopt met concerten als gevolg van gebrek aan passend aanbod van popmuziek. Voorbeelden hiervan zijn de Rodahal Kerkrade, het Klokgebouw Eindhoven, de Brabanthallen Den Bosch, de Jaarbeurs Utrecht. Het breken van het totaalconcept raden wij vanuit dit perspectief dan ook af.

Het totaalconcept bekrachtigt ook het USP van Groningen als festivalstad. ESNS, Take Root, Rockit en vele andere festivals kunnen optimaal bediend worden met de opgetekende zalenmix. Het lostrekken van zalen is suboptimaal voor ontmoeten & beleven van festivals. Het is vervelend voor het publiek (heen en weer reizen en elkaar niet vanzelfsprekend ontmoeten) en ongunstig voor de investering (gedeelde ruimtes, loadingdocks en logistiek moet twee keer worden aangelegd) en exploitatie (dubbele bezetting, energielasten, extra overhead etc).

Een stand-alone gebouw draagt niet bij aan inclusie en diversiteit. Het totaal concept richt zich juist op het bereiken van nieuwe doelgroepen die samenkomen in een gebouw (MENA, CrossWise). Een splitsing in gebouwen gaat dit juist tegen.

Levendigheid in het gebied | Een stand alone popzaal/gebouw is een 'dooie doos' overdag. Een dergelijk gebouw levert alleen doelbezoek op, gericht op dat ene concert, gaat in en uit, voegt weinig toe aan de levendigheid van het gebied. Ook geven de bookers aan, dat een stand-alonezaal een groter risico vormt voor de exploitatie, aangezien artiesten er (naast de randstad / hoofdsteden), niet willen staan.

Splitsen financieel | SPOT ziet het complete concept als cruciaal uitgangspunt voor het nieuwe muziekgebouw. Naast de inhoudelijke en organisatorische argumenten is het splitsen ook financieel veel ongunstiger. Zoals in de financiële studie (deel van) DNP op andere locaties is te lezen, stijgt de gemeentelijke bijdrage door splitsen met 5 tot 6 miljoen per jaar. Dit wordt veroorzaakt door hogere investeringslasten en een ongunstiger exploitatie (dubbele voorzieningen, minder programma, meer overhead etc.).

De locaties Martiniplaza en Vrydemalaan worden alleen benoemd als locaties voor een gesplitste variant en ontraden voor het totaalconcept. Dat onderschrijven wij. Bij de locatie van Martiniplaza wordt bij splitsing een kans benoemd in gecombineerd gebruik, waarmee ook de toekomstbestendigheid vergroot zou kunnen worden. De businesscase van DNP laat zien, dat de bespeling van de White dusdanig is, dat gecombineerd gebruik met sport en/of beurzen sterk concurrerend van elkaar is en daarmee de exploitatie doorslaggevend negatief beïnvloedt. Daarbij is leisure iets anders dan cultuur. Popacts willen niet meer naar zalen met andersoortige combizalen. Ze willen in hun eigen habitat optreden.

B. LOCATIES INHOUDELIJK EN FINANCIËEL

Algemeen | De afgelopen jaren is voor het Spoorkwartier op basis van de historische data van SPOT een gedegen businesscase uitgewerkt. Voor het gebouw is voor de verschillende programmalijnen een van-dag-tot-dag jaarplanning gemaakt. Deze is gekoppeld met de kosten en baten per event. Dit geheel is op drie manieren getoetst: de onderliggende data en onderbouwingen van het programmaresultaat is door Rebel group geverifieerd, het programma en bezoekersprognoses zijn gecheckt middels Chartmetric, Songkick en Spotify data en de totale bezoekersaantallen voor popmuziek zijn onderzocht door EMC Cultuuronderzoeken. De ontwikkelingen van de popmuziekmarkt en de toekomstige ontwikkeling van doelgroepen in het verzorgingsgebied van het muziekcentrum zijn hierin meegenomen. De aannames zijn realistisch bevonden.

Aangezien splitsen voor SPOT geen exploitabel model oplevert (zie hierboven) beschouwen we alleen de locaties waar het hele concept plaatsbaar is. Dit betreft het Spoorkwartier en de Suiker.

Exploitatie effecten | Spoorkwartier en Suiker

Het horecaconcept (getoetst door Vijverborgh) voorziet in een levendige plint. Voor deze locatie is het programma en de businesscase robuust. De spin off voor en van de horeca is op de Suiker veel minder. Een bezoek aan DNP daar betreft alleen doelbezoek, restaurant en café bezoek voor- en na het concert zijn minder dan in de nabijheid van de binnenstad. Het inpandige horecabedrijf 'Het gegeven paard' naast CS van Tivoli Vredenburg werkt anders dan de horeca bij Afas Live. Waar de één een dagelijkse toevoeging is aan de binnenstad van Utrecht is de ander voornamelijk gericht op het 's avonds verwerken van grote hoeveelheden bezoekers in korte tijd zonder dat dit bijdraagt aan het gebied en de exploitatie.

Het concept omvat levendigheid overdag, dat zal op het Voorterrein Suikerzijde minder zijn dan bij het Hoofdstation en de binnenstad (woonwijk vs de verruimde binnenstad). De combinatie van minder passanten en een minder voor de hand liggende combinatie met een dagje uit levert ook minder levendigheid op.

Vanuit de marktkennis van bookers en programmeurs stellen we dat de toeloop van artiesten en publiek sterk minder zal zijn op een meer afgelegen locatie van de binnenstad. We zetten daarom vraagtekens bij de raming in de financiële onderbouwing voor de locatie Suiker met een risicobandbreedte tot -10%. Waarop is deze schatting gebaseerd en is dit niet te optimistisch? SPOT verwacht dat dit een onderschatting is van het risico.

De exploitatie komt verder onder druk door toegankelijkheid en bereikbaarheid, zo zijn de volgende zaken ook zeker van invloed op de exploitatie voor de Suiker: Minder passanten; Minder goed bereikbaar voor onderwijs; Minder bereikbaar voor dagprogramma/experiences; Minder makkelijk combinatie te maken met andere activiteiten in de binnenstad. Op dit moment ontbreekt daar het zicht op voldoende stedelijkheid en levendigheid.

In de financiële analyse van DNP als geheel voor deze locaties missen we de financiële effecten van ESNS (kansrijk voor de locatie Spoorkwartier) en het effect op de horeca in de binnenstad. De MKBA van beide locaties zal verschillen en lijkt ons een kans voor locatie Spoorkwartier en mogelijk een risico bij de Suiker.

Tot slot zien we veel risico's in de nog te onderzoeken factoren van het Voorterrein Suikerzijde zoals de nog uit te zoeken kostenposten (PM en zeker geen nul) voor vluchtwegen, parkeren en infrastructuur van OV. Wat betekenen deze nog bijkomende kosten dit voor het investeringstotaal en

voor de exploitatie? Bij het Spoorkwartier zijn deze kosten, behalve het parkeren, allemaal maximaal in beeld. Waar dus in het ene scenario naar alle waarschijnlijkheid door jarenlang onderzoek alle mogelijke kosten in beeld zijn, kent de Suiker nog vele PM posten. Dat maakt deze locatie ogenschijnlijk financieel gunstiger, maar het risico op tegenvallers vele malen groter.

Parkeren | Financieel wordt het grootste verschil tussen beide locaties veroorzaakt door de ingerekende parkeeroplossing. Die is (heel) kostbaar in het Spoorkwartier en zeer voordelig op de Suiker. Hier hebben we twee kanttekeningen bij. De garage in het Spoorkwartier wordt in de huidige opstelling voor het grootste deel toegerekend aan het muziekgebouw. Verder denken we, dat er in het Spoorkwartier verregaande optimalisaties mogelijk zijn. Het grote hoogteverschil op de locatie Spoorkwartier geeft mogelijkheden voor een (deels) bovengrondse garage. Daarnaast kan, wellicht in combinatie met nieuwe technieken (combinatieverkoop met tickets, verkoop van parkeertickets aan specifieke doelgroepen, prijsdifferentiatie in relatie tot afstand tot de parkeeroplossing / overige parkeergarages binnenstad etc.) een veel kleinere garage geschikt gemaakt worden. Ook kan het gezocht worden in het ontmoedigen van autogebruik. SPOT draagt graag bij aan die ambitie en ziet dit als een opgave. Hiermee zou een belangrijk deel van het financiële verschil verkleind kunnen worden.

Toegankelijkheid en bereikbaarheid | Het stationsgebied is bij uitstek ingesteld op het verwerken van grote publieksstromen, de toegang via wegen en OV is uitstekend, de loop en fietsafstanden zijn aantrekkelijk.

De succesformule centraal- / hoofdstation en muziekgebouw is in de volgende steden een beproefd concept gebleken: Utrecht (TVB), AB(Brussel), Doornroosje (Nijmegen), Amare (Den Haag), 013 (Tilburg).

Bij de Suiker is bereikbaarheid aanzienlijk beperkter, ook omdat het toekomstig station een overstapstation betreft.

C. PARTNERS EN DRAAGVLAK

De partners van DNP (NNO, ESNS, Hanzehogeschool, NHL/Stenden, Alfacollege, Noorderpoort college en RUG) evenals de horeca-ondernemers in de binnenstad hebben keer op keer aangegeven veel waarde te hechten aan een nieuw muziekcentrum dat in het stedelijk weefsel van de (binnen)stad zit (zie ook de citaten hierover in het visiedocument van SPOT Het Geluid van de Toekomst). Vanuit ESNS wordt aangegeven dat een directe verbinding met het hoofdstation en de binnenstad cruciaal is voor het continueren en toekomstbestendig houden van het festival. ESNS is voor Groningen een onmisbare schakel in de marktpositie als muziekstad in Europa. Naast het belang van locatie, is het nieuwe muziekcentrum ook van belang voor de groei-ambitie van ESNS.

Daarnaast is het PVE voor het nieuwe muziekcentrum nadrukkelijk in overleg en met betrokkenheid van de partners tot stand gekomen. De ambitie zoals die tot dusver gedeeld wordt door college en raad is onderkend en ondersteunt door alle partijen. Het heeft geresulteerd in een gedragen PVE waar het programma inhoudelijk de verbinding zoekt met stad, regio, land, met jong en oud, met cultuur en onderwijs. De reflex die nu ontstaat is om te onderzoeken of het niet wat minder kan om tot kostenbesparing te komen. Dat kan altijd maar dat raakt de ambitie van Groningen in uitstraling, duurzaamheid, mogelijkheden en businesscase.

De onderwijspartners hebben naar onze informatie geen plannen voor cultuurgerelateerd onderwijs op het Voorterrein Suikerzijde.

De partners (NNO, ESNS en onderwijsinstellingen) delen met ons het enthousiasme voor het positioneren van DNP in het Stationsgebied, zouden zij dit enthousiasme ook delen met het positioneren van DNP op het Voorterrein Suikerzijde? De (gevoelde) vertraging die het intensief onderzoeken van het Voorterrein Suikerzijde met zich mee brengt betekent jaren langer onzekerheid. Hoe lang willen en kunnen wij de partners laten wachten? En welke effecten zou dit geven op de exploitatie van DNP? En niets doen of uitstellen kost veel geld wat naar onze mening niet naar de goede dingen gaat.

De gemeenteraad en college hebben zich in eerdere besluitvorming uitgesproken voor het positioneren van De Nieuwe Poort in het Stationsgebied te zijn. Ook bij de recente raadsreis naar de steden Den Haag en Utrecht toonden de raadsleden/partijen zich enthousiast over een nieuw muziekcentrum bij het hoofdstation.

Tot slot, in de vele bijeenkomsten en presentaties die de afgelopen jaren geweest zijn bij de buurten en bewoners van het stationsgebied, de commerciële club, rotary's, verenigingen, opleidingen kon het programma, het totaalconcept en de positionering van DNP in het stationsgebied telkens op veel bijval rekenen.

Naast de vraag of het financieel een beter ten aanzien van een financieel aantrekkelijker terrein stellen we ook de vraag gelet op het bovenstaande (citizen science) of er inhoudelijk een breed draagvlak voor te vinden is en het een goed idee gevonden wordt om het Voorterrein Suikerzijde verder te onderzoeken?

D. HET PROCES

De afgelopen jaren kunnen we alleen maar spreken van een uitstekende samenwerking tussen Stadsontwikkeling, DMO en SPOT Groningen, die zetten we graag voort. Ook bij de raadsreis bracht Groningen een team mee waarbij veel kwaliteit en kennis aanwezig is.

De gebiedsvisie van het Spoorkwartier is afgelopen jaren in nauwe samenwerking tussen DMO, directie stadsontwikkeling/ASBM en SPOT tot stand gekomen. Inpassing van het hele concept was mogelijk. Er is rekening gehouden met levendigheid voor het gebied, met beeldkwaliteit en met wensen mbt versterkend programma. Dat er nu vraagtekens gezet worden bij inpassing bevreemd ons.

Daarbij moeten we ook constateren dat de samenvattingen per locatie een nieuw stedenbouwkundig perspectief kennen waarbij wij als inhoudsdeskundigen en exploitant niet betrokken zijn geweest om ook het perspectief van programma en exploitatie in samenhang mee te kunnen geven. Dit is onverwacht en ons inziens niet in lijn met een transparant en ordentelijk proces. Graag zouden we zien dat de samenwerking op een goede wijze voortgezet wordt.

Resumerend dragen we de volgende vragen en onderzoeksrichting aan:

1. De nu berekende investeringskosten voor de beide terreinen liggen niet ver uit elkaar, waarbij de soliditeit van het Stationsgebied van de cijfers groot is en van een second opinion voorzien.
Wat betekenen de nog bijkomende kosten Voorterrein Suikerzijde voor het investeringstotaal en voor de exploitatie? Als deze kosten die nu nog PM staan (maar zeker geen nul zijn)

meegenomen worden, levert dit dan wel een beter financieel scenario op?

2. Gelet op programma, artiesten, publiek en toegankelijkheid en bereikbaarheid zien we de terreinen niet gelijk op lopen. Het Stationsgebied is een getest programma met een geteste businesscase. Er is bij SPOT twijfel over de kans op succes om een goed lopend muziekgebouw te exploiteren op het Voorterrein Suikerzijde.
Als we kijken naar programma, marktpositie, het bereiken van doelgroepen, het concept van ontmoeten en beleven, bereikbaarheid en toegankelijkheid, van positionering op het Voorterrein Suikerzijde, levert dit dan wel een beter inhoudelijk idee op?
3. In het concept 'voorstel vervolgoopdrachten' staat nu een 'heroverweging PvE'. Daar is SPOT verbaasd over: aan het huidige programma en ambitie en daaruit volgende PvE is jarenlang gewerkt in nauwe samenwerking met alle partners. In verschillende stappen is deze ambitie bij raad gepresenteerd en in het coalitie akkoord onderstreept.
Als we kijken naar de grondtoon van de vraag: 'doe het huiswerk niet opnieuw maar kijk waar besparingen en efficiency mogelijk is ten behoeve van de investeringsagenda', is het nu ter discussie stellen van het programma en het daaruit voortvloeiende PVE dan een gewenste onderzoeksrichting?
4. Naast SPOT delen de stadsbouwmeester, de cultuur- en onderwijspartners alsook tot dusver college en raad en burgers vanuit de vele bijeenkomsten de mening dat het Stationsgebied de juiste plek is voor het nieuwe muziekcentrum. Vertraging door onderzoek naar een niet gedragen keuze levert onbegrip, weerstand en meerkosten op.
Is er voldoende draagvlak voor (onderzoek) naar het positioneren van het nieuwe muziekcentrum op de Suikerzijde?

VOORSTEL SPOT VOOR VERVOLGOPDRACHT

SPOT ziet voor het verminderen van de financiële druk op de investering en exploitatie mogelijkheden binnen de kaders van het inhoudelijke concept, businesscase en de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het gebied en doet SPOT een voorstel voor een vervolgoopdracht. Deze behelst de parkeeroplossing en het onderzoeken van verschillende 'financiële draaiknoppen', die eerder in het onderzoek zijn gepresenteerd als afweegbaar.

Het parkeren wordt nu in de financiële studie tav het Stationsgebied in de meest dure variant gepresenteerd. De focus zou wat SPOT betreft moeten zijn op een gunstiger parkeervoorziening in stationsgebied gelet op de mobiliteitsdiscussie, het gebruik van voorzieningen in de buurt en een andere parkeeruitwerking.

Spot Groningen stelt een beperkte onderzoeksopdracht naar goedkoper en minder parkeren in het Stationsgebied voor als de meest effectieve en efficiënte vervolgstap.

In de stukken van DNP in het Spoorkwartier heeft de projectgroep van DNP diverse draaiknoppen aangegeven die van invloed zijn op de investering en/of exploitatie. Deze betreffen onder meer energie, (BENG, ENG+, NOM), beeldkwaliteit (eerder in het proces 15% + 3% opslag ingerekend), duurzaamheid (BREEAM very good – excellent +, Outstanding) en financiële instrumenten (afschrijving, ingroei begroting, restwaarde, liniair vs annuitair), en inzet subsidies en fondsen.

Spot Groningen stelt voor tot optimaal inzetten van de financiële draaiknoppen en daarmee de meest effectieve variant te kiezen