VERTROUWELIJK

Notitie

Aan	Ambtelijke Stuurgroep
Van	Kernteam DNO-DGP
Ons kenmerk	639007993255080573
Datum	23 december 2025
Onderwerp	Bevindingen variantenstudie DNO-DGP

1. Inleiding

Deze notitie geeft de bevindingen weer van de variantenstudie DNO-DGP die is uitgevoerd om opvolging te geven aan het renovatiebesluit De Oosterpoort en het locatiebesluit voor De Grote Popzaal in het Spoorkwartier.

1.1. Recente besluitvorming

De variantenstudie komt voort uit het besluit van de gemeenteraad d.d. 24 september 2025 inzake de culturele infrastructuur: een renovatiebesluit voor De Oosterpoort en een locatiebesluit voor De Grote Popzaal in het Spoorkwartier (kenmerk 185794-2025). Onder besluit III is het college van B&W de opdracht gegeven tot de voorbereiding en uitwerking van beide projecten en de raad eind 2025 te informeren over de projectfasering en scenario's.

In haar brief aan de raad d.d. 10 december 2025 heeft het college informatie gegeven over de stand van zaken Nieuwe Oosterpoort - De Grote Popzaal (kenmerk 364184-2025). Daarin beschrijft het college de opdrachtverlening, de samenstelling van de projectorganisatie, de betrokkenheid van gebruikers en stakeholders, de aanpak van het onderzoek, de uitgangspunten voor de variantenstudie (middels twee rompvarianten), specifieke elementen zoals circulariteit & duurzaamheid, gebiedsontwikkeling, exploitaties, tijdelijke huisvesting en het vervolg (meerdere perspectieven en planning).
Het advies van de projectorganisatie wordt opgeleverd aan het eind van het eerste kwartaal van 2026. Het college zal het advies bestuderen en voorzien van een voorstel aan de gemeenteraad over het verdere proces.

1.2. Onderzoeksopdracht: variantenstudie

Het Kernteam DNO-DGP heeft de opdracht gekregen om twee rompvarianten uit te werken. Onderstaande opdrachtformulering is vastgesteld in de Ambtelijke Stuurgroep van 29 oktober 2025:

> *Ontwikkel varianten voor de renovatie van De Oosterpoort en de nieuwbouw van de Grote Popzaal die binnen de – door de raad – gestelde kaders richting kunnen geven aan het vervolgproces. Geef daarbij een advies over de (bestuurlijke) keuzen ten aanzien van de toekomstige projectkaders van DGP, DNO en de tijdelijke huisvesting.*

CONCEPT

1.3. Actuele stand en status variantenstudie

[...]

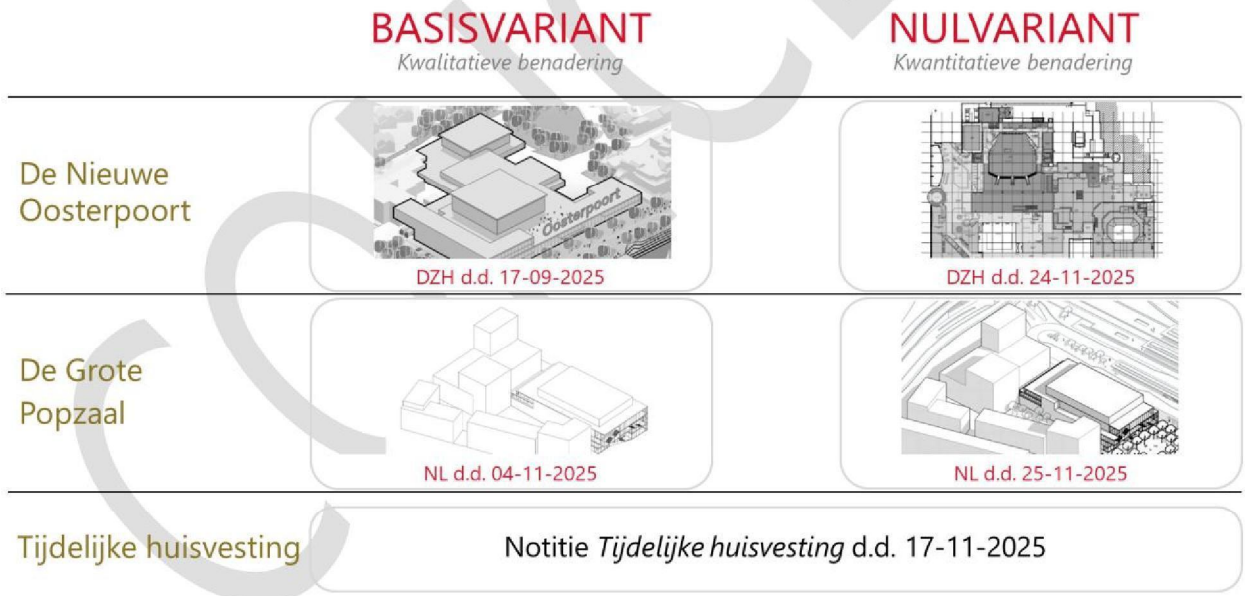
2. Beschrijving varianten

2.1. Opzet varianten

De opdrachtformulering vermeldt dat uit de voorbereidende werkzaamheden in de zomerperiode geconstateerd is de drie genoemde kaders uit het raadsbesluit niet te vertalen zijn naar één alles-oplossende variant. Dat is de reden dat is ingezet op de ontwikkeling van:

- Basisvariant: het kwalitatief kader (PvE) is leidend
- Nulvariant: het financieel kader is leidend.

Voor elk deelproject is een aparte studie verricht, voor De Nieuwe Oosterpoort door De Zwart Hond (DZH) en voor De Grote Popzaal door NL Architects. Dit zijn de onderleggers die leiden tot een ruimtebepaling in vierkante meters. Het betreft in elke studie de eindsituatie.
Voor de tijdelijke situatie – gedurende de renovatie van de Oosterpoort – is ook huisvesting nodig voor SPOT, NNO en ESNS. Dit vraagstuk van tijdelijke huisvesting is beschreven in de notitie tijdelijke huisvesting (bijlage X). Vooralsnog is hierbij geen onderscheid gemaakt tussen de basis- en nulvariant.



Figuur 1. Onderleggers voor variantenstudie

CONCEPT

Classificatie: TG Vertrouwelijk
1721802
0179

2.2. Basisvariant

De basisvariant heeft als vertrekpunt het oorspronkelijk Programma van Eisen. Aangezien dit document uit ging van het gehele programma onder één dak en dit specifiek gemaakt was voor de locatie Spoorkwartier, moest dit herijkt worden. Bovendien is ruimte geboden om voortschrijdend inzicht te verwerken. De notitie *Uitgangspunten en concept ruimtestaat DNO/DGP* d.d. 12-12-2025 (bijlage X) geeft hier een nadere onderbouwing van.

BVO ontwikkeling basisvariant

	Referentie (PvE 2021)	Referentie (RFO 2024)	Basisvariant	DNO	DGP
Totaal BVO gebouw	28.847		34.130	20.405	13.725
Totaal BVO gebied	3.766		1.175	0	1.175
Totaal BVO	32.613	29.690[1]	35.305	20.405	14.900

[...]

2.3. Nulvariant

De nulvariant heeft als vertrekpunt het financieel kader. Dat is de financiële dekking zoals door de raad beschikbaar is gesteld door de gemeenteraad van Groningen (zie kader).

Financieel kader
[toelichting BK/FH]
Dekking RFO was over de periode 2035-2045 gemiddeld 17,4 miljoen euro per jaar (zie raadsvoorstel 185794-2025)

Zoals de notitie *Uitgangspunten en concept ruimtestaat DNO/DGP* beschrijft, is de nulvariant buiten beschouwing gelaten. De ontwikkeling hiervan heeft een ander proces gevolgd:

- DNO: met De Zwarte Hond is een studie verricht naar het renoveren van de bestaande Oosterpoort in haar huidige vorm. Dit betekent dat sprake is van minimale sloop van het bestaande en nauwelijks nieuw volume wordt toegevoegd. Consequentie is dat een aantal functionele knelpunten van SPOT niet worden opgelost. Een uitgebreide toelichting staat vermeld op [...].
- DGP: met NL Architects is gekeken welke optimalisaties in het ruimtelijke model van de basisvariant mogelijk zijn, in het bijzonder [...]. De zaalcapaciteit van de grote zaal (3.200) is daarbij wel overeind gehouden. De consequenties van deze geoptimaliseerde variant zijn [...].

BVO ontwikkeling nulvariant

	Referentie (PvE 2021)	Referentie (RFO 2024)	Nulvariant	DNO	DGP
Totaal BVO gebouw	28.847		31.259	18.449	12.760
Totaal BVO gebied	3.766		1.213	0	1.213
Totaal BVO	32.613	29.690	32.472	18.499	13.973

[1] Studie RFO – Spoorkwartier. Bruto (BVO) incl. loading dock intern (na correctie). Bron: Ruimtelijk functioneel onderzoek Nieuw Muziekcentrum, versie 9 januari 2025 (tabel 5)

Classificatie: TG Vertrouwelijk
1721802
0179

[...]

Noot 23/12 → *Een verdere ingreep in het ruimtelijk programma van DGP betekent dat de zaalcapaciteit sterk verminderd wordt. Daarmee valt het fundament onder de oorspronkelijke ambitie van het Nieuwe muziekcentrum weg: het bedienen van een 'nieuwe markt' voor grote popoptredens in Groningen. Een vingeroefening op de nulvariant van NL Architects laat zien dat het verwijderen van een stramien ad [...] meter leidt tot een kleiner gebouw met circa [...] %.*

2.4. Tijdelijke huisvesting

In het raadsbesluit van 24 september 2025 is opgenomen dat tijdens de renovatie van de Oosterpoort de Grote Popzaal dient als tijdelijke wissellocatie (samen met andere locaties in en om de binnenstad) voor de bestaande programmering. Met dit uitgangspunt is een nader onderzoek gestart naar de behoeften van de gebruikers (SPOT, NNO en ESNS) en mogelijke oplossingsrichtingen.
De notitie *Tijdelijke huisvesting gebruikers De Oosterpoort* d.d. 17-11-2025 (bijlage X) is hiervan het voorlopige resultaat.

[...]

In de variantenstudie is tot op heden geen onderscheid gemaakt voor de tijdelijke huisvesting per variant. Hoofdzakelijk vanuit de gedachte dat het uitgangspunt van De Grote Popzaal als wissellocatie leidend is. Desondanks wordt een drietal oplossingsrichtingen door de gebruikers voorzien als DGP niet (of niet voor pop) beschikbaar blijkt als tijdelijke huisvesting. Een eerste stap in het bepalen van de haalbaarheid van de drie nu geschetste oplossingsrichtingen is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Dit is medio december is een gestart, in samenspraak met SPOT, NNO ~~en ESNS~~.

In de raming, zie financieel resultaat in paragraaf [...], is ~~vooralsnog~~ een inschatting gemaakt voor de oplossingsrichting dat DGP beschikbaar is als tijdelijke huisvesting voor pop en klassiek, op het moment dat de bestaande Oosterpoort gerenoveerd wordt.

2.5. Overige uitgangspunten

Fasering

Met het besluit tot renovatie van de bestaande Oosterpoort en de nieuwbouw van De Grote Popzaal in het Spoorkwartier én de laatste te gebruiken als wissellocatie is een andere doorlooptijd aan de orde. Ten behoeve van deze variantenstudie is een globale fasering van de deelprojecten opgesteld. Dit betreft uitdrukkelijk een eerste inschatting van de doorlooptijd van beide projecten en de onderlinge afhankelijkheden daarbij.

De globale fasering is opgesteld door TwynstraGudde. Hierbij is de eerdere studie in het kader van het RFO, met een planning gebaseerd op de realisatie van TivoliVredenburg in Utrecht, Amare in Den Haag en Forum Groningen geactualiseerd. Inschattingen ten aanzien van renovatieprojecten zijn lastiger doordat de grootte van de renovatie per project verschillend is, de aanpak varieert (omdat soms ook restauratie betreft, zoals bij Musis Sacrum in Arnhem) en de huidige staat van het gebouw onvergelijkbaar is. Voor begrip van de Groningse praktijk zijn de ervaringen van de renovatie van het Stadhuis gebruikt.

CONCEPT

Classificatie: TG Vertrouwelijk
1721802
0179

De concept notitie *Fasering DNO en DGP* d.d. 25-11-2025 (bijlage X) is een eerste inschatting.
Met een volgordelijke fasering zijn de volgende mijlpalen voorzien:

Mijlpalen uit globale fasering

Mijlpaal	Fase	Jaar
Start project DGP	*architectenselectie*	2027
Start project DNO	*architectenselectie*	2030
Ingebruikname DGP	*tijdelijke situatie*	2034
Ingebruikname DNO		2038
Ingebruikname DGP	*eindsituatie*	2039

Noot 23/12 *→ Voor de ramingen van de Vastgoedexploitatie (BK) wordt rekening gehouden met de volgende mijlpalen: start vastgoedexploitatie (ingebruikname) van De Grote Popzaal in begin 2034 respectievelijk De Nieuwe Oosterpoort in begin 2038.*

Gebiedsontwikkeling

Afgezet tegen de planontwikkeling van het Nieuwe Muziekcentrum tot op heden zijn voor de variantenstudie twee locaties aan de orde. De stand van de gebiedsontwikkeling voor beide locaties is verschillend.

Spoorkwartier
Met het wegvallen van het Nieuwe Muziekcentrum onder één dak is alleen de inpassing van het programma van De Grote Popzaal aan de orde. Dit kan plaatsvinden in kavel 1, betrekkelijk onafhankelijk van de planvorming in andere kavels. De actuele stand van de totale gebiedsontwikkeling is te vinden op [...].

Voor de ontwikkeling van de basisvariant van DGP is door NL Architect onder leiding van de gebiedsontwikkelaar en de gebiedsstedenbouwkundige een inpassingstudie gedaan. Met de name de positionering en uitvoering van de parkeergarage heeft daarin veel aandacht gekregen.

[...]

Omgeving Oosterpoort
Voor de omgeving rondom de Oosterpoort is de gebiedsontwikkeling tot op heden minder concreet. Dit gaat verder op het ontwikkelkader 'Geleide Groei' waar het denken over de verruimde binnenstad is geïntroduceerd.[2]

[...]

[2] Geleide Groei d.d. 18 april 2024, behandeld in de raad op 23 april en bijbehorende raadsbrief is gedateerd op 22 mei 2024.

Classificatie: TG Vertrouwelijk
1721802
0179

Tekst raadsbrief [later verwijderen]
De inpassing van de accommodaties in het binnenstedelijk gebied vraagt veel aandacht en zorgvuldigheid. Voor het Spoorkwartier is de gebiedsontwikkeling steeds concreter geworden (Zie concept stedenbouwkundigplan augustus 2024, raadsbrief d.d. 2-10- 2024).

Voor de omgeving rondom de Oosterpoort is de gebiedsontwikkeling tot op heden minder concreet. Met de keuze voor het renoveren van De Oosterpoort ontstaat een wens en mogelijk een noodzaak, om te starten met een gebiedsontwikkeling in de directe omgeving van de Oosterpoort. Hoewel deze gebiedsontwikkeling voor nu buiten de directe scope van het project valt, willen we mogelijke plannen en vergezichten wel in het creatieve proces betrekken.

De ontwikkeling van het gebied gaat verder op het ontwikkelkader 'Geleide Groei' waar het denken over de verruimde binnenstad is geïntroduceerd (Geleide Groei d.d. 18 april 2024, behandeld in de raad op 23 april en bijbehorende raadsbrief is gedateerd op 22 mei 2024). De Oosterpoortlocatie ligt aan de buitenzijde van de Diepenring, maar maakt deel uit van de (verruimde) binnenstad, waarbij het water van de Diepenring verbindt, in plaats van begrenst (de sprong over het water). Bij de herontwikkeling van de Oosterpoort moet het streven zijn om het complex weer als een vrij liggend cultuurcluster te positioneren. Een vrij liggend gebouwencomplex, noodzaakt om het gehele complex 'alzijdig' te ontwerpen. Dat betekent dat er niet alleen een focus is op een voorkant aan het Verbindingskanaal, maar ook op een aantrekkelijke gevel aan de zijde van de Griffeweg/ Meeuwerderweg. Uiteraard verdient de meer luwe zijde aan de Palmslag ook een opwaardering, in afstemming met de buurtbewoners.

[...]

3. Resultaten variantenstudie

3.1. Kwalitatief resultaat

De planvorming van De Nieuwe Oosterpoort en De Grote Popzaal bevindt zich in een vroegtijdig stadium. Er is nog geen volledig uitgewerkt Programma van Eisen, alleen een ruimtestaat per deelproject. Dit betekent dat de ruimtelijk-functionele vertaling van het oorspronkelijke PvE (uit 2021) heeft plaatsgehad. Via de studies van de varianten door DZH en NL zijn de ruimtestaten verder ontwikkeld en gevalideerd door SPOT. Er zijn nog geen nadere eisen geformuleerd voor de beeldverwachting, duurzaamheid, akoestiek, bouwfysica, theatertechniek, horeca, toegankelijkheid en ICT.

Basisvariant

De basisvariant, zoals te vinden in de studies van DZH en NL, bevat de vertaling van de concept ruimtestaat DNO/DGP zoals deze in de notitie *Uitgangspunten en concept ruimtestaat DNO/DGP* is vermeld. Dit is uitdrukkelijk nog geen ontwerp. Sterker, nog de technische eisen (zie hiervoor) van het PvE zijn nog niet beschreven.

De ruimtelijke vertaling van de basisvariant is zeker voor wat betreft De Grote Popzaal is nauwe overeenstemming met de gebiedsstedenbouw tot stand gekomen. Op die manier is ook geborgd dat de studie binnen het Stedenbouwkundig Plan uit 2025 past.

Classificatie: TG Vertrouwelijk
1721802
0179

Voor De Nieuwe Oosterpoort is ruimtelijke kwaliteit van de omgeving nog onzeker, omdat hier nog geen gebiedsontwikkeling aan de orde is.

Nulvariant

De nulvariant, zoals te vinden in de studies van DZH en NL, zijn grofmaziger van aard dan de basisvariant omdat hiervoor niet nauwgezet de ruimtestaat is gevolgd zoals in een regulier ontwerpproces gebruikelijk is. De ~~voorlopige~~ nulvariant van DGP is echter wel een compactere versie van de basisvariant en op dezelfde wijze tot stand gekomen. Voor DNO is in de nulvariant het bestaande gebouw aangehouden en daarmee ook de vertaling van de ruimtelijke kwaliteit. Functionele knelpunten, zoals die door SPOT ervaren worden in het gebruik van het huidige gebouw, worden niet allemaal opgelost. Een reflectie/beoordeling van SPOT op de nulvariant van DNO is te vinden in [...]

3.2. Financieel resultaat

Voor de huidige planvorming van DNO-DGP geldt hetzelfde financiële kader. Alle exploitaties die binnen de scope van DNO-DGP gelden worden gerelateerd aan dit financieel kader. Ten opzichte van het RFO (2024) zijn alle exploitaties aangepast naar de actuele planvorming en voortschrijdende inzichten. Dit betreft de vastgoedexploitatie, de muziekexploitatie en de parkeerexploitatie. De effecten van de grondexploitatie zijn verwerkt in de grondprijs (onderdeel van de investeringsraming) en daarmee verwerkt in de vastgoedexploitatie.

Vastgoedexploitatie

Investeringsraming

Binnen het Kernteam worden de investeringsramingen gemaakt door de financieel adviseur 5.1.2e Met de genoemde onderleggers van de varianten heeft hij op 16 december zijn voorlopige raming gedeeld. De belangrijkste uitgangspunten voor de ramingen zijn de vormfactoren en de bouwkostenkengetallen.

Gebruikte vormfactoren voor globale doorrekening investering

	Vormfactor (BVO/FNO)	Toelichting
DNO basisvariant	1,53	
DNO nulvariant	huidig	Gebaseerd op bestaande oppervlakte Oosterpoort
DGP basisvariant	1,428	Optimale uitkomst, vergelijkbaar met eerdere resultaten (Suiker)
DGP nulvariant	[...]	~~White model~~

Voor de doorrekening van de twee varianten is gebruik gemaakt van de beschikbare ramingen waarmee eerdere gerekend is aan de renovatie van De Oosterpoort en die tijdens het RFO zijn opgesteld door Basalt en IGG, waarbij het prijspeil is aangepast aan heden (2025)
Hieruit zijn kengetallen afgeleid, van bouwkosten per vierkante meter BVO:

- De bron van de ramingen voor De Nieuwe Oosterpoort (DNO) vormt de in 2024 geactualiseerde raming van Basalt voor de renovatie van de bestaande Oosterpoort.
- De bron van de ramingen voor De Grote Popzaal (DGP) vormen de raming van Basalt en IGG die in 2024 gebruikt zijn voor het RFO (Spoorzone en Suikerterrein).

CONCEPT

Classificatie: TG Vertrouwelijk
1721802
0179

Gebruikte kengetallen voor globale doorrekening investering (prijspeil 2025)

	Bouwkosten (€/m² BVO)	Toelichting
DNO basisvariant	5.1.2b	O.b.v. Basalt (2024, pp heden). Meer constructieve aanpassingen
DNO nulvariant		O.b.v. Basalt (2024, pp heden). Behoud constructie, verder nieuw
DGP basisvariant		Als afgeleide kengetal Spoorkwartier en Suiker (gemiddelde)
DGP nulvariant		Idem

Binnen de scope van de raming vallen de volgende elementen:

- Investeringsraming, met specifiek:
  - Grondwaarde (DGP)
  - Boekwaarde Tromphuis (DNO)
  - Tijdelijke huisvesting, inclusief tijdelijke inrichting
  - Verhuiskosten
- Vastgoedexploitatie [~~conform uitgangspunten VGB~~]

Buiten de scope van de raming vallen de volgende elementen:

- Onrendabele top parkeergarage (DGP, in Spoorkwartier)
- Kosten voor inrichting openbare ruimte. Wel wordt met herstelwerkzaamheden gerekend
- Kosten voor uitplaatsen en vervangende huisvesting Kunstpunt
- Kosten voor realisatie inpandige fietsenstalling (DGP).

Ten opzichte van het RFO uit 2024 zijn er twee belangrijke wijzigingen in de scope. Deze vragen een specifieke toelichting.

Samenvatting geraamde investeringskosten [conceptversie BK 16-12-2025]

Samenvatting geraamde investeringskosten	B-scenario	0-scenario	**verschil**
1 grondkosten en bouwrijp woonrijp	5.1.2b		
2 bouwkosten incl. prijsstijgingen excl. meerwerk			
3 inrichtingskosten			
4 aan investeringsproject toerekenbare kosten SPOT			
5 overig bijkomende kosten			
6 honoraria (planontwikkeling en begeleiding)			
7 opdrachtgeverkosten (geen SPOT, geen DMO, geen beleid)			
8 bijdragen			
9 rentekosten tot einde werk			
10 reserve			
11 BTW			
totaal projectkosten prijspeil oplevering inclusief niet verrekenbare BTW			
waarvan voor tijdelijkheid			

CONCEPT

Classificatie: TG Vertrouwelijk
1721802
0179

Muziekexploitatie

SPOT heeft voor de nieuwe planvorming haar businesscase geactualiseerd. Dit heeft geleid tot het document *Muziekcentrumexploitatie Basisvariant & Nulvariant DNO en DGP* d.d. 01-12-2025 (bijlage X). Daarin zijn de volgende type aanpassingen doorgevoerd:

- Actualisatie op basis van recentere exploitatiegegevens huidige Oosterpoort [...]. Hierin zijn de marktomstandigheden zichtbaar.
- Aanpassing als gevolg van splitsing van het ruimtelijke programma, verdeling naar De Nieuwe Oosterpoort en De Grote Popzaal.

In paragraaf [...] is een nadere analyse weergeven.

De concept businesscase (versie d.d. 01-12-2025) toont de volgende resultaten (prijspeil 2024):

Basisvariant

5.1.2b

Nulvariant

5.1.2b

Parkeerexploitatie

In het RFO was de parkeerexploitatie een integraal onderdeel van het Nieuwe Muziekcentrum, vooral vanwege de noodzaak tot gelijktijdige ontwikkeling. In deze variantenstudie is nog steeds sprake van de ontwikkeling van een parkeergarage in het Spoorkwartier. De parkeergarage heeft echter een andere relatie met het plan, omdat deze als los gebouw en bovengronds gerealiseerd kan worden. Dit verbetert de parkeerexploitatie in dien mate dat deze een potentieel positieve bijdrage kan leveren aan de grondexploitatie.

Actuele stand van planontwikkeling en ramingen:

- Er is een studie verricht naar de bouw van een bovengrondse parkeervoorziening met [...] lagen en [...] parkeerplaatsen
- In januari 2026 wordt door Basalt bouwadvies een raming opgesteld van de bouwkosten/stichtingskosten van deze parkeervoorziening
- Het Parkeerbedrijf maakt [...] een inschatting van de parkeerexploitatie.

Op de locatie van de bestaande Oosterpoort is reeds een parkeergarage aanwezig. Gezien de scope van de renovatie van DNO, wordt geen aanvullende parkeervraag verwacht en zou de bestaande capaciteit van deze parkeervoorziening (en die in de omgeving) voldoende moeten blijven.

CONCEPT

Classificatie: TG Vertrouwelijk

Financieel resultaat (prijspeil 2025) [o.b.v. schema BK d.d. 16-12-2025]

Financieel resultaat			
Kwaliteit	**Basisvariant**	**Nulvariant**	**Referentie (RFO)**
De Nieuwe Oosterpoort (DNO)			
Nuttige vloeroppervlakte (in m² FVO)			
Bruto vloeroppervlakte (in m² BVO)			
De Grote Popzaal (DGP)			
Nuttige vloeroppervlakte (in m² FVO)			
Bruto vloeroppervlakte (in m² BVO)			
Tijd			
Moment van opening DGP			
Moment van opening DNO			
Geld (bedragen in mln. euro)			
Investering DNO-DGP			
Investering tijdelijke huisvesting (excl. NNO DGP)			
Investering parkeergarage			
Exploitatie (10 jaars gemiddelde, 1e 10 jaar na oper			
Muziekexploitatie SPOT (resultaat gem/in jaar?)			
Vastgoedexploitatie (resultaat gem/in jaar?)			
Subtotaal			
Parkeerexploitatie/opbrengstwaarde			
Totaal exploitatieresultaat			
Geplande dekking			
Ongedekt resultaat			

5.1.2b

[...]

4. Analyse

In deze paragraaf wordt een aantal verklaringen gegeven voor de belangrijkste uitkomsten van de variantenstudie. Dit leidt dan ook al tot tussentijdse constateringen (wat hebben we geleerd?).

4.1. Tijdelijke huisvesting

Voor de tijdelijke huisvesting is een globaal Programma van Eisen in ontwikkeling (zie bijlage X). Hierin wordt per gebruiker een inschatting gemaakt van de kosten van de tijdelijke situatie, gesplitst naar eenmalige kosten (investeringen) en extra jaarlijkse kosten (exploitatie-effect voor een bepaalde periode van tijdelijkheid). Onderstaande tabel toont de voorlopige stand uit deze notitie, aangevuld met de kosten voor de gemeente.

Classificatie: TG Vertrouwelijk

Kosten van tijdelijke huisvesting

	Eenmalig (investering)	Jaarlijkse kosten (exploitatie)	Opmerking
SPOT	5.1.2b		Bron: Businesscase SPOT d.d. 01-12-2025
NNO			
ESNS			In de vorm van garantiebudget (PM)
Gemeente	PM	PM	

In de financiële analyse ~~van BK~~ is een onderverdeling gemaakt van de kosten van tijdelijkheid:

- Tijdelijkheid – onderdeel van de bouwkosten, daarmee vastgoedexploitatie
    - Dit zijn de specifieke ruimten voor NNO van circa 750 m^2 FNO (bibliotheek, repro) die in directe nabijheid van de oefen- en repetitieruimten benodigd zijn. Deze worden hiermee onderdeel van de eindsituatie van De Grote Popzaal, terwijl daarvoor nog geen bestemming bekend is.
- Tijdelijkheid – onderdeel van muziekexploitatie
    - Dit zijn de aanpassingen in de businesscase van SPOT als gevolg van het gewijzigde programma doordat tijdelijke huisvesting nodig is. Dit betreft meerkosten en minder inkomsten. Zie [...]
- Tijdelijkheid – onderdelen die nog geen onderdeel zijn van een raming/exploitatie
    - Dit is een voorlopige groslijst van eenmalige/structurele effecten van 5.1.2b
        - Tijdelijke kantoorruimte SPOT
        - Tijdelijke ESNS
        - Tijdelijke NNO (behalve ruimten binnen de 750 m2 FNO in DGP)
        - Tijdelijke activiteiten buiten DGP niet geraamd
        - Verhuiskosten SPOT/NNO/ESNS
        - Tijdelijke inrichting (niet geraamd in muziekexploitatie)
        - Aanloopreserve/risicobuffer in tijdelijke situatie.

Noot 23/12 *→ Bovenstaande bedragen zijn nog niet gevalideerd. Ook is de aansluiting tussen de tabel en de vormen van tijdelijkheid nog niet gemaakt.*

4.2. Investeringsraming

[...]

4.3 Muziekexploitatie o.b.v. businesscase SPOT

In de businesscase wordt een aantal kostensoorten toegelicht die aangepast worden als gevolg van de actualisatie. Dit betreft:

- Inrichtingskosten gebouw (gebruikersdeel) – in de vorm van jaarlijkse kapitaallasten: techniek & inrichting en lockers.
- Evenement gebonden (variabele) kosten en opbrengsten jaarlijks: wegvallen algemeen efficiencyvoordeel, horecapersoneel flexibel, resultaat restaurant, zakelijk programma en nachtprogramma.
- Overheadkosten (vaste kosten) jaarlijks: energie, schoonmaak, kantoor/overig, facilitair, horeca/techniek, voorraad en overige toename en ander ingroeipad.

CONCEPT

Classificatie: TG Vertrouwelijk

In de nulvariant komen daar nog de volgende aanpassingen bij:

- Programma: door verkleinde locatie minder programmaresultaat verwacht en verlies van de zakelijke markt
- Bedrijfsvoering: door verouderde en suboptimale logistiek in de Oosterpoort en de verkleinde locatie minder programmaresultaat verwacht (extra security en minder efficiency) en verminderde energiebesparing.



[...]

Memo Control (18 december 2025)

In een controlmemo *Reflectie op geactualiseerde businesscase gesplitst Muziekcentrum* d.d. 18-12-2025 geeft Control haar bevindingen op de geactualiseerde businesscase (SPOT). De memo beschrijft de werkwijze, geeft een reflectie op de totstandkoming van de cijfers en doet de volgende aanbevelingen:

1. Onderzoek in hoeverre de gekozen uitgangspunten nader onderbouwd kunnen worden met algemeen geaccepteerde kengetallen.
2. Voer een second opinion uit op de uitkomsten zodra er meer duidelijkheid bestaat over de gebouwconcepten en de bijbehorende programmering.
3. Stem de gehanteerde ramingen af met het Vastgoedbedrijf voor aanvullende zekerheid over de effecten
4. Licht de doorwerking van de tijdelijke richting de businesscase voor het nieuwe muziekcentrum nader toe.

Classificatie: TG Vertrouwelijk

Ondanks dat er nog een aantal zaken moet worden uitgezocht (zie aanbevelingen) bevestigt Control het beeld dat splitsing leidt tot een aanzienlijke verslechtering van het te verwachten exploitatiesaldo van het muziekcentrum.

5. Bevindingen

[...]

CONCEPT

Classificatie: TG Vertrouwelijk