

Alternatieve scenario's De Nieuwe Poort (DNP)

Inleiding

In dit document schetsen we scenario's die de investering in DNP kunnen beperken. Het betreft beperkingen ten opzichte van de voorkeursvariant, waarvan de voorlopige kaders in februari jl. aan de raad zijn gepresenteerd als uitwerking van de eerder door de raad vastgestelde visie op een nieuw muziekcentrum (d.d. 26-9-2018). Voor de volledigheid beginnen we met een samenvatting van de voorkeursvariant. We gaan in op de volgende scenario's:

- I. Voorkeursscenario
- II. Scenario zonder popzaal (The White)
- III. Scenario zonder 4^e zaal (The Green)
- IV. Scenario met een verkleinde popzaal (capaciteit 2.500 i.p.v. 3.200)
- V. Basisscenario verduurzaming (i.p.v. optimaal)
- VI. Lagere beeldkwaliteit (m.b.t. aanzien/inrichting pand, inpassing omgeving)
- VII. Extra optie: langere afschrijving en hogere restwaarde

Werkwijze

De alternatieve scenario's zijn vertaald in een aangepaste investeringsraming. Basis hiervoor zijn de effecten van de genoemde beperkingen op de inhoud en oppervlakte van een nieuw muziekcentrum. De aangepaste investering is vervolgens doorgerekend in de businesscase, wat tot inzicht leidt in de jaarlijkse kosten. Daarin onderscheiden we 3 componenten:

- Operatie gebruiker: de jaarlijkse kosten en opbrengsten van de programmering
- Exploitatie gebruiker: de gebruikerslasten rond het vastgoed en de kosten voor inrichting (aanschaf, onderhoud, vervanging). We vertalen dit naar *gemiddelde* jaarlasten
- Vastgoed eigenaar: de financieringskosten van het gebouw, inclusief (groot) onderhoud, vertaald naar de jaarlijkse lasten.

Aan de investeringsraming en effecten op de jaarlijkse kosten voegen we per scenario het aantal bezoekers toe dat wordt bediend, evenals de kosten per bezoeker.

Dit document biedt een uitwerking op hoofdlijnen. Effecten zijn deels 'hard' te maken (zaalbezetting), deels niet (effecten uitstraling pand). Waar mogelijk hebben we de geschatte effecten benoemd en de wijze waarop deze zijn verwerkt in de businesscase zoveel mogelijk inzichtelijk gemaakt. Het blijven echter aannames die nadere uitwerking en toetsing vereisen.

Overzicht gevolgen voor investeringsopgave, jaarlasten en bezoekers van de scenario's voor DNP¹

Businesscase Sensitiviteit (in miljoenen euro's)		I. voorkeurs variant	Opties				
			II. Geen White	III. Geen Green	IV. White 2.500	V. Minder duurzaam	VI. Minder beeldkwaliteit
		5.1.2b					
Investering							
Jaarlasten							
Operatie Gebruiker							
Exploitatie Gebruiker							
Vastgoed Eigenaar							
Subsidiebijdrage	Min.						
	Max						
maximale optimalisatie financiering:							
Aantal bezoekers							
waarvan bezoekers cultuur							
kosten culturele bezoeker (€/bezoeker)							
kosten per bezoeker (€/bezoeker)							

Samenvatting scenario's inhoudelijk

I. Voorkeursscenario (voorlopige kaders feb. 2022)

¹ Scenario VII 'de extra optie' is niet in dit schema verwerkt, maar wordt toegelicht in de betreffende paragraaf

Als referentie beginnen we met het voorkeursscenario. Dit scenario is eerder dit jaar aan de raad gepresenteerd als blauwdruk voor het voor 2023 aangekondigde investeringsvoorstel en is de uitwerking van de visie op een nieuw muziekcentrum. De elementen samengevat:

- 4 zalen (White, Purple, Orange, Green), waaronder een popzaal met capaciteit 3.2000.
- (Optimaal) geschikt voor festivals, zoals ESNS maar bijv. ook Take Root, Rockit.
- Concept op basis van uitgewerkt culturele, maatschappelijke en commerciële 24/7 programmering, handhaving/uitbouw van de (inter)nationale positionering op gebied van pop/muziek en samenwerking met/huisvesten van NNO, ESNS en onderwijs
- programma- en zalenmix met optimaal bereik en diversiteit (diverse doelgroepen, inclusief, veel publiek uit regio/rest van het land)
- positief resultaat op de operatie 5.1.2b mede door vergroten poppubliek (levert geld op) en efficiency zalen (gedeelde voorzieningen, overhead, e.d.)
- Grote spin-off voor stad en regio (horeca, ondernemers), zoals aangetoond in een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse.
- Zoekt verbinding met andere domeinen, zoals onderwijs, welzijn, economie (wat tevens kansen biedt voor externe gelden)
- Huidige uitwerking gericht op meest duurzame muziekcentrum van Europa
- Optimale wisselwerking DNP en omgeving van stationsgebied/Spoorkwartier. Deze versterken elkaar thematisch en in beleving, wat bijdraagt aan de verblijfskwaliteit en een beeldbepalende stadsentree, en warm maakt voor een verder bezoek aan (de stad/regio) Groningen.
- Staat in verbinding (aanvullend/versterkend) met Groninger Museum, MartiniPlaza en Evenemententerrein Stadspark, in verbinding met/doorgeleiding naar de binnenstad.
- Sterke groei van arbeidsplaatsen in het culturele veld en bij toeleveranciers, opleider in samenwerking met MBO en HBO (Hanze, NHL/Stenden, Alfacollege, Noorderpoort).
- De jaarlasten voor het voorkeursscenario betekenen een toename van DNP maximaal € 5.1.2b en opzichte van het 'nulscenario' (in stand houden functies OP gedurende 40 j.)². Dit kan met fin.-technische maatregelen teruggebracht worden tot 5.1.2b (zie paragraaf VII 'extra optie').
- Bijdragen uit fondsenwerving kunnen leiden tot een verdere verlaging van de jaarlasten (bandbreedte 5.1.2b)
- Daarbij leveren méér bezoekers aan het voorkeursscenario DNP ook méér netto inkomsten op. Zo leveren 25.000 extra bezoekers (bovenop de prognose waarmee is gecalculeerd) jaarlijks € 600K extra op.

² Let op, het nulscenario is niet geactualiseerd voor de laatst bekende prijsstijgingen. De vergelijking met DNP is daarmee niet volledig zuiver, omdat voor DNP wel is gerekend met de laatste bekende prijsstijgingen

II. Scenario zonder White (grote popzaal)

In dit scenario beperken de we de investering door geen aparte grote popzaal (White) op te nemen in het Programma van Eisen. Daarmee krijgt DNP in de praktijk ongeveer de fysieke opzet van de huidige Oosterpoort (3 zalen, waaronder gedeelde zaal pop/klassiek)

- Dit brengt de totale investering terug van 5.1.2b
- De jaarlijkse kosten blijven echter naar verwachting gelijk aan die van de voorkeursvariant. Oorzaken:
 - Het aantal bezoekers daalt (van 650.000 naar 472.000 p/j), terwijl de kosten per bezoeker (fors) stijgen. Oorzaak is de beperking van het popaanbod, bij uitstek het verdienmodel van DNP (door kaartverkoop én de bieromzet).
 - Hoewel de exploitatie en de kosten voor het vastgoed gunstiger uitpakken, wordt dit teniet gedaan door het nadeel in de operatie. Dit scenario heeft ook als enige variant een negatieve operatie (jaarlijks 5.1.2b)
- Het popaanbod blijft beperkt tot de huidige programmering van De Oosterpoort:
 - De Purple moet als overgebleven zaal zowel het aanbod voor pop als klassiek programmeren (vgl. Grote Zaal Oosterpoort)
 - Net als nu moet er regelmatig 'nee' worden verkocht tegen m.n. popacts, omdat de Purple geen ruimte biedt in de programmering
 - De Purple heeft een veel kleinere capaciteit, waarmee veel popartiesten die een groter publiek trekken aan Groningen voorbij gaan
- De beperking van het popaanbod zorgt voor verlies van marktpositie en leidt naar verwachting tot een 'neerwaartse spiraal':
 - Zalen in andere 'concurrerende' steden groeien wel (o.a. Utrecht, Tilburg, Den Haag)
 - Het minder kunnen programmeren van artiesten van formaat heeft een zichzelf versterkend effect (track record = cv + 'tamtam')
 - Het afkalven van het popaanbod leidt tot meer (financiële) druk op de programmering die geld *kost* (klassiek, wereldmuziek, maatschappelijk programma e.d.)
- Juist het programma in de White bereikt vanwege de toegankelijkheid en populariteit een groot en breed publiek, en draagt daarmee zowel bij aan de businesscase als aan het werven voor kunst en cultuur(deelname).
- Zonder grote popzaal is DNP als geheel minder aansprekend in uitstraling en identiteit. Het effect hiervan is niet meegenomen in de businesscase.
- Zonder White zijn er naar verwachting lagere grondkosten voor DNP en komt er meer grondoppervlak beschikbaar voor een andere (eventueel commerciële) invulling. De mogelijke opbrengst hiervan is evenmin meegenomen in de businesscase.
- Naar verwachting beperkt het ontbreken van een (conceptuele) vernieuwing ten opzichte van de huidige Oosterpoort door de toevoeging van de White de kansen op externe fondsen.

III. Scenario zonder kleinste zaal

In dit scenario beperken we de investering door geen vierde zaal (Green) op te nemen in het PvE. De Green is een studio, repetiteerruimte (o.a. voor NNO), onderwijsruimte en lab met een capaciteit van max. 300 man.

- Dit brengt de totale investering terug van € 5.1.2b en beperkt de jaarlijkse lasten met 400K.
- De kosten per bezoeker stijgen iets (van € 5.1.2b naar € 5.1.2b) het aantal bezoekers daalt met 60.000
- De bijdrage aan de operatie is beperkt (200K p/j). Het verlies is vooral inhoudelijk vanwege de functie als:
 - onderwijs- en experimenteerruimte voor CrossWise (het programma met MBO-en HBO-onderwijs)
 - als leer/werkplaats en experimenteerruimte voor amateurs en jong/regionaal talent
 - repetitieruimte voor het NNO bij niet beschikbaar zijn van de Purple
 - flexibele ruimte bij festivals en commerciële verhuur

IV. Scenario met verkleinde popzaal

In dit scenario beperken we de investering door de (sta)capaciteit van de grote popzaal (de White) terug te brengen van 3.200 (voorkeursscenario) naar 2.500.

- Dit brengt de totale investering terug van € 5.1.2b naar € 5.1.2b maar heeft een ongunstig resultaat op de jaarlijkse lasten (van € 5.1.2b naar € 5.1.2b). Oorzaken:
 - De besparing op de bouwkosten leidt niet tot een besparing op de bedrijfsmiddelen (podiumtechniek)
 - Positief resultaat operatie neemt af van € 5.1.2b naar € 5.1.2b (exploitatie en vastgoedkosten blijven ca. gelijk)
 - Minder aansprekende bands dan bij het voorkeursscenario omdat verdien capaciteit voor deze bands elders beter is
 - Daling van het aantal (mogelijke) bezoekers voor popevenementen, juist het verdienmodel van DNP

V. Basisscenario verduurzaming

Het voorkeursscenario kent een hoogwaardige uitwerking als het gaat om duurzaamheid. Het ambitieniveau hiervan sluit aan bij de uitgangspunten voor het stationsgebied, maar ligt hoger dan dat van de heersende normen voor gemeentelijk vastgoed. In het basisscenario beperken we de investering door de duurzaamheidsmaatregelen terug te brengen naar de geldende gemeentelijke normen.

- Dit brengt de totale investering terug van 5.1.2b
- Naar verwachting is de beperking van de jaarlijkse kosten nihil. Dit is erin gelegen dat het gebouw ook in het basisscenario energieneutraal zal (moeten) zijn en de mogelijk iets hogere energielasten die voortkomen uit dit scenario marginaal zijn.
- De afname van de investeringsopgave is ontleend aan investeringen die nu reeds zijn te identificeren. We gaan echter uit van het toevoegen van innovatieve technieken die deels nog niet ontwikkeld zijn en waarvan de kosten nog niet zijn in te schatten/te vertalen in harde getallen.
- Wel is de inschatting dat deze kosten zichzelf terugverdienen door het verwerven van EU-subsidies die beschikbaar zijn voor innovatie op het gebied van duurzaamheid.
- Het optimale duurzaamheidsscenario kijkt ook naar de toekomst, vanuit de gedachte dat een nieuw muziekcentrum tenminste tot 2070 – en mogelijk langer – moet meegaan en hierop zoveel mogelijk ingericht moet zijn.
- Daarnaast biedt dit scenario vooral inhoudelijke voordelen. Die zijn met het basisscenario minder aan de orde:
 - Beperking bijdrage profiel Groningen duurzame/groene stad
 - Beperking bijdrage profiel Spoorkwartier
 - Beperking ontwikkel/voorbeeldfunctie voor ontwikkelingen elders in stad en regio

Lagere beeldkwaliteit

Met een lagere beeldkwaliteit bedoelen we aanzien en afwerking van DNP, met name de gevel. Deze kan bijvoorbeeld functioneler worden ingericht, waarbij minder rekening gehouden wordt met de (relatie/interactie met de) omgeving, de herkenbaarheid of de toegankelijkheid (open uitstraling).

- Een lagere beeldkwaliteit *zonder effect op de exploitatie* van DNP kan volgens onze inschatting voor maximaal 5.1.2b worden doorgevoerd. Daarmee kan de totale investering worden teruggebracht naar 5.1.2b
- Het gaat hierbij met name om ingrepen in buitenkant/gevel van DNP. Het effect hiervan is niet direct aan de businesscase te koppelen.
- De gebouwgebonden kosten kunnen hiermee jaarlijks met een bijna € 1 mln. worden verminderd (van 5.1.2b)
- Het aantal bezoekers aan de programmering van DNP zal hierdoor naar verwachting niet teruglopen. Wel is er kans op een verminderde attractiewaarde van het gebouw, wat verminderde belangstelling kan genereren van passanten en media (verblijfskwaliteit en Citymarketing)
- Indien de beeldkwaliteit van het voorkeursscenario wordt beperkt, heeft dit naar verwachting de volgende inhoudelijke effecten:
 - minder aansluiting bij het Spoorkwartier. Veel van de beeldkwaliteit van DNP komt voort uit stedenbouwkundige eisen in relatie tot de (hoogwaardige) omgeving van het zuidelijk stationsgebied
 - minder beleving en uitstraling in de (inter)nationale stadsentree van Groningen (mede als visitekaartje van Groningen)
 - verminderde beeldkwaliteit van het stationsgebied als geheel (effect hiervan op de businesscase stationsgebied is niet meegewogen in de calculaties)

VI. Extra optie: langere afschrijving en hogere restwaarde

Zoals reeds aangegeven richting de raad en de formatie kan de jaarlijkse bijdrage aan een nieuw muziekcentrum tevens worden verminderd door het maken van financieel-technische keuzes. We lichten deze hier als extra optie toe:

- Aan de hand van financieel technische keuzes kunnen de jaarlijkse extra kosten van 5.1.2b die DNP vraagt t.o.v. van het 'nulscenario' worden gehalveerd. Daarmee worden de jaarlijkse lasten teruggebracht van € 5.1.2b
- Deze keuzes bevatten 3 componenten:
 - Het kiezen voor een langere afschrijvingsduur dan 40 jaar (waarmee nu is gecalculeerd)
 - Het kiezen voor een annuïtaire afschrijving (i.p.v. lineair, zoals nu)
 - Het kiezen voor een hogere restwaarde (dan de 10 procent waarmee nu is gecalculeerd)
- 50 jaar is de in het Bouwbesluit referentieperiode waarmee in Nederland standaard wordt gerekend. Gemeenten kiezen vaak veiligheidshalve voor een afschrijvingsperiode van 40 jaar. Een afweging kan zijn voor DNP te kiezen voor 50 jaar (zie ook huidige OP, die zelfs 60 jaar meegaat).

- Door te kiezen voor een annuïtaire afschrijving ontstaat een stabiel begrotingsbeeld. Daardoor kan een situatie zoals rond De Oosterpoort (een afgeschreven gebouw met weinig kapitaallasten) niet opnieuw ontstaan. De jaarlijkse lasten blijven immers tot aan het einde gelijk, waarmee er begrotingsruimte beschikbaar blijft voor deze voorziening en de gemeentebegroting niet krijgt te maken met een 'piekbelasting'.
- Inzet is de DNP optimaal toekomstbestendig te maken. Van daaruit kan gekozen worden voor een hogere restwaarde na de periode van afschrijving.
- Indien wordt besloten tot een afschrijvingsduur van 50 jaar en een restwaarde van 22,5 procent, kan de jaarlijkse bijdrage met **5.1.2b** worden verlaagd.
- Deze opties vereisen extra onderzoek en besluitvorming. Zo moet worden onderzocht of de stapeling van maatregelen reëel is. Een langere afschrijving kan bijvoorbeeld van invloed zijn op de restwaarde. Het betreft afwijkingen van de Financiële Verordening die de raad moeten worden voorgelegd. Dat kan bij een investeringsvoorstel (zoals ook bij het Forum is gebeurd).
- Voornoemde exercitie heeft betrekking op het voorkeursscenario. Bij de andere scenario's (ook bij renovatie van de OP) is de besparing minder, daar de financieringskosten lager zijn. Het argument van een langere restwaarde en/of afschrijvingstermijn is in deze varianten minder aan de orde.