



## Waar kan je het beste investeren in Nieuwe Poort? Wat zeggen onderzoeken en MKBA daarover?

Presentatie Gemeenteraad, Stadhuis Groningen, 17 maart 2025

**Prof. dr. Jouke van Dijk**

Hoogleraar Regionale Arbeidsmarktanalyse, Vakgroep Economische Geografie, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen

Email: [jouke.van.dijk@rug.nl](mailto:jouke.van.dijk@rug.nl) Website: [www.joukevandijk.nl](http://www.joukevandijk.nl)



## Waar gaan we het over hebben?

- Is investeren in Nieuwe Poort goed voor Groningen?
- En waar dan? Stationsgebied of Suikerzijde?
- Wat zeggen onderzoeken over locatiekeuze?
- **Interpretatie Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA).**
- Bijdrage aan lokale economie.
- Bijdrage aan Brede Welvaart van de inwoners.
- NP is forse investering, maar levert ook 40 jaar wat op.

**OPINIE**

### De Oosterpoort is het bewaren waard

De sloop van muziekcentrum De Oosterpoort staat weer ter discussie. Gelukkig, want De Oosterpoort is als gebouw het bewaren waard, stellen Goos Gosling Slotegraaf en Trinet Holtslag.



**OPINIE**

### Behoud Oosterpoort is een achterhaald idee

Als ex-musicus kent Janine Oosterhoff de beperkingen van de Oosterpoort. Ze hoopt op een nieuw muziekgebouw met een zaal waarin alles master klinkt!

**MENINGEN 15**

**OPINIE**

### Zet alle kaarten op het gebied rond het Hoofdstation


Het gesteggel over het al dan niet opsplitsen van de Oosterpoort leidt af van waar het werkelijk om moet gaan, stelt Bart de Gint. Veel belangrijker voor Groningen is de ontwikkeling van het gebied rond het Hoofdstation. Dat moet goed. „Je kunt dan weer twee eeuwen vooruit.“



**IN HET NIEUWS 5**

### Nieuwe Poort achter station te duur





## Fraai rapportcijfer voor Oosterpoort

### Enquête DvHn 8 febr


**Nieuwbouw:**  
 (zeer) goed idee: 36%  
 (helemaal) niet: 31%

**NP bij Station:**  
 Ja 40% Nee 20%

**NP op Suiker:**  
 Ja 17% Nee 42%

**Splitsen twee locaties:**  
 (zeer) goed idee: 18%  
 (helemaal) niet: 49%

**Heel vaak (25-50%):  
 Neutraal of Weet niet!**





## Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA)

### Wat is het doel?

- Aandacht vragen voor een probleem en bepalen wat de potentiële baten van oplossingen zijn.
- Zoeken naar stakeholders die geïnteresseerd zouden zijn om te investeren.
- Investeringsbeslissing onderbouwen.
- Kosten en Effecten/Resultaten van een investering in beeld brengen.

```

  graph LR
    Input[Input] --> Activiteiten[Activiteiten]
    Activiteiten --> Output[Output]
    Output --> Outcome[Outcome]
  
```

Gebouw → Concerten → Omzet → Brede Welvaart

De gene die de kosten draagt, krijgt vaak niet de baten!



## Wat zijn de stappen bij een MKBA?

- Benoem alle relevante kosten en baten/effecten en alternatieven die je moet/kan meenemen?
- Operationaliseer de kosten en baten, liefst in geld en anders als het even kan kwantitatief, maar desnoods kwalitatief (Business Case vs Brede Welvaart).
- Welke tijdshorizon hanteer je? Levensduur gebouw, infrastructuur? Nieuwe Poort 40 jaar, Lelylijn 100 jr.
- Welke regio hanteer je? Stad, Provincie, Nederland?
- Gegevens verzamelen en aannames doen voor berekening, eventueel gevoeligheidsanalyse doen.
- Presenteren resultaten: MKBA ondersteund besluitvorming, maar politiek beslist.

**university of groningen**

**DECISIO**  
Augustus 2020

MKBA vergelijking van doorgaan met huidige Oosterpoort met nieuwbouw Vrijdemalaan en Stationsgebied augustus 2020

**Conclusie:** nieuwbouw scoort beter dan renovatie. Kosten en baten zijn bij beide redelijk in evenwicht. Kosten én baten hoger bij Station.

Aanvullende kwalitatieve analyse november 2024 vergelijking Stationslocatie en Suikerzijde.

**Geen MKBA, maar kosten én baten zijn nu hoger. Conclusie:** Stationslocatie scoort beter dan Suiker.

**DECISIO**  
November 2024  
Locatievergelijking  
Muziekcentrum Groningen

**university of groningen**

Tabel 52 Directe MKBA effecten ten opzichte van het nulniveau in concrete waarden en niet-waard, geprijsd 2020

Financiële effecten	Huidige locatie			Stationsgebied Zuid		
	Substantieel	Probleem	Nulniveau	Substantieel	Probleem	Nulniveau
Totale investeringskosten	4.114	4.114	4.114	4.119	4.119	4.119
Kosten onderhoud en bedrijfskosten	4.22	4.22	4.22	4.21	4.21	4.21
Saldo Operatie	€ 306	€ 306	€ 306	€ 320	€ 320	€ 320
Vermeden kosten sterfhuis	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5
Grondopbrengsten Trompsingel	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3
Totaal Financiële effecten	-4,92	-4,92	-4,92	-4,90	-4,90	-4,92
<b>Maatschappelijke effecten</b>						
Waarde cultureel aanbod	€ 74	€ 87	€ 112	€ 71	€ 83	€ 109
Consumentensurplus	€ 29	€ 42	€ 74	€ 27	€ 39	€ 73
Activiteit andere ondernemers	€ 7	€ 6	€ 1	€ 7	€ 6	€ 1
Activiteit werkgelegenheid	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1
Optiewaarde cultureel aanbod	€ 37	€ 37	€ 37	€ 36	€ 36	€ 36
City marketing & behoeftes	+7	+7	0/+7	+7	+7	0/+7
Omgevingseffecten	€ 12	€ 12	€ 12	€ 21	€ 21	€ 21
Verontwaardigd	€ 10	€ 10	€ 10	€ 18	€ 18	€ 18
Afkomst duurzaamheid gebouwen	€ 4	€ 4	€ 4	€ 4	€ 4	€ 4
Geduld en uitbuiting verkeer (pakket)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Geduld en uitbuiting verkeer (auto's)	€ 2	€ 2	€ 2	€ 1	€ 1	€ 1
Verkeer busverkeer	€ 0	€ 0	€ 0	-7	-7	-7
Parkeren	+7	+7	+7	-3	-3	-3
Verkeer overlast bezoekers	+7	+7	+7	0/+7	0/+7	0/+7
Verkeer overlast verkeer	0/+7	0/+7	0/+7	0/+7	0/+7	0/+7
<b>Overige maatschappelijke effecten</b>	+7	+7	+7	+7	+7	+7
Orderley/geruis	+7	+7	+7	+7	+7	+7
Sociale cohesie / talentontwikkeling	+7	+7	+7	+7	+7	+7
Intrinsieke waarde (levens cultureel aanbod)	+7	+7	+7	+7	+7	+7
Totaal Maatschappelijke effecten	€ 96	€ 99	€ 124	€ 92	€ 104	€ 130
<b>Saldo MKBA</b>	-4,8	-4,7	-4,55	-4,7	-4,4	-4,13
B/B verhouding	0,94	1,07	1,14	0,97	1,04	1,11

**Uitkomsten MKBA 2020** geven nog steeds goed inzicht wat de soorten kosten en baten zijn. Maar: de prijzen en bedragen kloppen niet meer: kosten en baten beide hoger

**university of groningen**

**Kosten: Financiële effecten**

- Totale investeringskosten nieuwbouw.
- Kosten beheer en onderhoud.
- Saldo operatie: kosten en opbrengsten van de programmering, horeca en zaalverhuur.
- Vermeden (achterstallige) onderhoudskosten huidige locatie (sterfhuis).
- Grondopbrengsten herontwikkeling Trompsingel.

**university of groningen**

**Opbrengsten (1): Maatschappelijke effecten**

- **Consumentensurplus:** een concertbezoek is vaak meer waard in termen van nut, brede welvaart dan de kosten van het kaartje + reistijd.
- **Ondernemerswinst:** extra bestedingen bezoekers en artiesten minus kosten.
- **Werkgelegenheid:** ca. 110 voltijdbanen.
- **Optiewaarde:** Groningen aantrekkelijker voor inwoners (talent behouden) en bedrijven als vestigingsplaats, huizen worden meer waard.
- **City-marketing:** media aandacht concerten is promotie 'merk' Groningen.

**university of groningen**

**Opbrengsten (2): Omgevingseffecten**

- **Uitstralingseffect:** het effect van het nieuwe muziekcentrum op de omgeving via vliegwiel voor de gebiedsontwikkeling nieuwe locatie;
- de verbetering van de locatie Trompsingel bij verdwijnen van De Oosterpoort kan kwaliteit toevoegen aan de wijk Oosterpoort.
- **Overige lastig meetbare effecten:** samenwerking met onderwijs/opleiding; sociale cohesie, talentontwikkeling; intrinsieke waarde divers cultuur aanbod, trots op Groningen als cultuurstad.

**Degene die de kosten draagt, krijgt vaak niet de baten!**

**university of groningen**

**Conclusie MKBA analyse 2020**

- De kosten en baten zijn redelijk in evenwicht (KB=0,94 tot 1,14) voor beide locaties en iets beter voor het Stationsgebied. **Renoveren geen optie.**
- Voor de stad is de KB verhouding 0,94 voor de provincie en nationaal is het positief: KB > 1.
- Zowel de kosten als de baten zijn voor de Stationslocatie iets hoger dan voor Vrijdema.
- Hoewel er behoorlijk wat aannames zijn en ook flink wat onzekerheden is de uitkomst van de MKBA behoorlijk realistisch, maar natuurlijk wel gedateerd en bevat die geen vergelijking met de Suiker.

**→ aanvullende kwalitatieve analyse nov. 2024**

**university of groningen**

## Aanvullend onderzoek Decisio nov. 2024 verbetering t.o.v. huidige Oosterpoort Samenvattende overweging

Criterium	Stationsgebied	Suikerzijde
Waar genereert het meest waarde voor de stad?	De stad heeft het meest voordeel van een nieuw programma met een focus op de stad. Dit betekent dat er meer wordt geïnvesteerd in de stad en dat de stad meer waarde kan halen uit de stad. Dit kan bijvoorbeeld door de stad te verbeteren of de stad te laten groeien.	Voor de stad kan een verbetering van de huidige situatie het cultureel aanbod voor de stad verbeteren. Dit kan bijvoorbeeld door de stad te verbeteren of de stad te laten groeien.
Waar genereert het meest waarde voor het gebied?	De stad heeft het meest voordeel van een nieuw programma met een focus op de stad. Dit betekent dat er meer wordt geïnvesteerd in de stad en dat de stad meer waarde kan halen uit de stad. Dit kan bijvoorbeeld door de stad te verbeteren of de stad te laten groeien.	De stad heeft het meest voordeel van een nieuw programma met een focus op de stad. Dit betekent dat er meer wordt geïnvesteerd in de stad en dat de stad meer waarde kan halen uit de stad. Dit kan bijvoorbeeld door de stad te verbeteren of de stad te laten groeien.
Waar genereert het gebied de meeste waarde voor het gebied?	De stad heeft het meest voordeel van een nieuw programma met een focus op de stad. Dit betekent dat er meer wordt geïnvesteerd in de stad en dat de stad meer waarde kan halen uit de stad. Dit kan bijvoorbeeld door de stad te verbeteren of de stad te laten groeien.	De stad heeft het meest voordeel van een nieuw programma met een focus op de stad. Dit betekent dat er meer wordt geïnvesteerd in de stad en dat de stad meer waarde kan halen uit de stad. Dit kan bijvoorbeeld door de stad te verbeteren of de stad te laten groeien.
Waar genereert het gebied de meeste waarde voor de stad?	De stad heeft het meest voordeel van een nieuw programma met een focus op de stad. Dit betekent dat er meer wordt geïnvesteerd in de stad en dat de stad meer waarde kan halen uit de stad. Dit kan bijvoorbeeld door de stad te verbeteren of de stad te laten groeien.	De stad heeft het meest voordeel van een nieuw programma met een focus op de stad. Dit betekent dat er meer wordt geïnvesteerd in de stad en dat de stad meer waarde kan halen uit de stad. Dit kan bijvoorbeeld door de stad te verbeteren of de stad te laten groeien.

Groen = veel beter | Licht groen = beter | Geel = geen verschil

**university of groningen**

## Verbetering Nieuwe Poort t.o.v. de huidige Poort volgens onderzoek nov.2025: Station|Suiker

- Waardegeneratie NP voor de stad ++ +
- Waardegeneratie NP voor gebied + ++
- Waardegeneratie gebied voor NP ++ +/-
- Waardegeneratie gebied voor stad +/- +/-

**Conclusie:** Nieuwe Poort is sowieso goed voor het gebied en voor de stad en het meeste bij Station. De kosten zijn hoger van NP bij het Station, maar de meerwaarde is daar ook groter voor de stad en ook voor het NP zelf dan bij een NP op Suiker.

**university of groningen**

## Groningen kan zich als 6<sup>e</sup> stad van Nederland nog wel wat verbeteren o.a. via investeren in Vrijtijdseconomie.

Investeren in Nieuwe Poort op stationslocatie helpt daarbij het meest!

**ECONOMIE 13**

Imago Groningen nog steeds onder druk

Groningen breidt nog steeds last van de imago door de aanblijvende problemen met de stad. Dit kan bijvoorbeeld door de stad te verbeteren of de stad te laten groeien.

**university of groningen**

## NP vergt een forse investering, maar brengt ook 40 jaar lang veel op!

Artikel deze week in ESB

### Veel gemeenten kunnen met inzet onderuitputting en reserves ravijn oplossen

Gemeenten spreken over een financieel 'ravijnjaar' – ze worden vanaf 2025 geklopt op de Gemeentefondsuitkering. De financiële positie van gemeenten heeft echter verrassende mogelijkheden om de aankomende inkomstandaling op te vangen.

**IN HET KORT**

- Driekwart van de gemeenten schrijft sinds 2020 zwarte cijfers en laat middelen onbenut die elders kunnen worden ingezet.
- Het gegroeide engere vermenen van gemeenten in de afgelopen jaren biedt ruimte om voor zierre tekorten te compenseren.
- De afspraak dat gemeenten algemene reserve vroeger aanvoerden dient te worden verbreed naar bestemmingsreserves.

percentage van de totale uitkeringen uit het Gemeentefonds (circa 4,1 miljard euro in 2024), circa 9,2 procent, en ingedrukt als een percentage van de totale begroting 3,7 procent. De VNG is nog in gesprek met het kabinet over een verandering van deze boeking en geeft aan dat andere ruimtelijke van de gemeenten afreken op een flink financieel tekort (18, 2025).

In dit artikel plaatsen we de ontwikkelingen in perspectief. We onderzoeken aan de hand van financiële data hoe de recente ontwikkelingen in het Gemeentefonds zich verhouden tot de ontwikkelingen van het afgelopen decennium, en we belichten de mogelijkheden voor gemeenten om de aankomende lagere uitkering op te vangen.

**Financiële positie van gemeenten**

**university of groningen**

## Dank voor uw aandacht