

Gemeente Eindhoven

Verslag

Marktconsultatie congres- en eventgebouw Eindhoven



Procedure en vervolg marktconsultatie



Procedure marktconsultatie

Het realiseren van een ‘*Dedicated Conference Center*’ is een ambitie die is opgenomen in de Regio Deal Brainport Eindhoven. De gemeente Eindhoven deelt deze ambitie maar is van mening dat het in principe aan de markt is om een dergelijke voorziening te ontwikkelen. Om te zien hoe de markt daar tegenaan kijkt, heeft de gemeente een marktconsultatie laten uitvoeren. Doel daarvan was het inwinnen van advies over, en het peilen van interesse in, de ontwikkeling van een nieuw congres- en eventgebouw in Eindhoven of directe omgeving. De marktconsultatie is uitgevoerd door LAGroup met ondersteuning van Brink Management / Advies.

Via gerichte benadering en publieke bekendmaking via TenderNed zijn marktpartijen op 24 juni 2019 uitgenodigd om aan de marktconsultatie deel te nemen. Tot en met 16 augustus 2019 waren zij in de gelegenheid om antwoord te geven op elf vragen van de gemeente. Per 16 augustus 2019 hadden de onderstaande elf organisaties een antwoordformulier ingezonden.

AM Real Estate Development	GL Events World Forum Convention Center B.V.	PSV NV
Arcadis Nederland B.V.	Klokgebouw Cultuurhallen BV	TeKa Groep
The Mountains Corporation BV (BLOC BV)	Libéma Vastgoed B.V.	Van der Valk Hotel Eindhoven
Easyfairs Netherlands bv	Postillion Hotels Nederland	

Met elk van de elf inzenders is vervolgens een gesprek gevoerd om hun inzending persoonlijk toe te lichten bij de gemeente Eindhoven. De gesprekken werden van de zijde van de gemeente gevoerd door Ronald Rijnen (gemeente Eindhoven), Cuno Groenewoud (Eindhoven365), Jasper Ponte (Brink Management / Advies) en Geer Schakel (LAGroup).

De input uit de inzendingen en uit de gesprekken is verwerkt in een geanonimiseerd openbaar verslag, dat u hierbij aantreft. In het volgende hoofdstuk wordt per vraag een beeld van de antwoorden gegeven. Het gaat om relevante hoofdlijnen, waarbij individuele antwoorden of gegevens van individuele invullers niet herkenbaar zijn.

Vervolg

Het verslag zal worden besproken binnen de gemeente Eindhoven en de Stichting Brainport. Vervolgens zal besloten worden wat de eventuele vervolgstappen zijn.

Beantwoording vragen door marktpartijen



Vraag 1.

Bent u geïnteresseerd in het ontwikkelen en/of exploiteren van een congres- en eventvoorziening in Brainport Eindhoven? Indien ja, waarom; en welke rol zou u zelf willen hebben? Indien nee, waarom niet?

Alle inzenders die zich in het dagelijks leven bezig houden met ontwikkelen, realiseren of exploiteren van congres-/eventvoorzieningen zijn geïnteresseerd in de ontwikkeling en/of exploitatie van een dergelijke voorziening in Brainport. Enkele partijen exploiteren reeds (een) voorziening(en) in Eindhoven die in meer of mindere mate verwant is, of zijn met de ontwikkeling hiervan bezig. Zij zien mogelijkheden daar een congres-/eventfunctie aan toe te voegen of hun bestaande voorziening uit te breiden. De meeste beperken zich daarbij tot de kernactiviteit van hun bedrijf (ontwikkelen óf exploiteren). Enkele partijen zijn door hun omvang en ervaring in staat om zowel de ontwikkelende rol als de exploitatie op zich te nemen (zie verder bij vraag 4). Vrijwel alle partijen geven expliciet aan dat zij kansen zien voor een dergelijke voorziening gezien de sterke (internationale) positie van Brainport en het op dit moment ontbreken van een dergelijke voorziening. Voor enkele geldt dat het een strategische (geografische) versterking is van hun portefeuille van eventcentra.

Vraag 2.

Indien uw antwoord op vraag 1 positief is: welk scenario uit de beschikbaar gestelde rapportage van februari 2018 ('congres' of 'congres & events') heeft daarbij uw voorkeur en waarom? En zijn er nog andere scenario's denkbaar, die de haalbaarheid positief beïnvloeden? Zo ja, welke en waarom?

De meningen zijn hierover verdeeld. Ongeveer evenveel inzenders kiezen voor het congressscenario (1) als voor het grotere congres-/eventscenario (2). Enkele partijen hebben geen voorkeur. Bij degenen die wel een voorkeur hebben, lijkt deze vooral voort te komen uit het profiel van de eigen organisatie (een

congresgebouw-exploitant kiest eerder voor scenario 1; een beurs-/event-gebouwexploitant voor scenario 2), dan vanuit het wel of niet kansen zien voor Eindhoven. Sommigen hebben een specifieke locatie op het oog (zie vraag 5) en daar past niet altijd het congres-/eventscenario op. De meeste partijen benadrukken dat scenario 1 geen reëel zicht biedt op een sluitende exploitatie indien hiermee een investering in nieuwbouw moet worden terugverdiend. Degenen die kiezen voor scenario 2 benadrukken dat dit (meer multi-functionele) scenario betere kansen biedt voor een sluitende exploitatie. Het belang van flexibiliteit qua grootte en voorzieningen ('schaalbaarheid en veranderbaarheid') wordt meerdere keren benadrukt om te kunnen schakelen tussen diverse soorten congressen en events, zodat de voorziening 365 dagen per jaar een programma kan bieden. Schaalbaarheid kan ook worden gevonden in een gefaseerde ontwikkeling van de voorziening of in de samenwerking met bestaande voorzieningen in de nabijheid, zo benadrukken meerdere inzenders. In dit verband wordt de TU/e diverse keren genoemd. Flexibiliteit kan onder andere zitten in een niet-permanente auditoriumopstelling met telescopische tribunes.

Enkele partijen stellen voor om functies zoals een hotel, leisure, woningen of sportfaciliteiten toe te voegen (zie ook vraag 6). Dit zou de businesscase gunstig kunnen beïnvloeden, bijvoorbeeld door verevening tussen financieel sterke en minder sterke functies binnen het totale project. Niet alle inzenders zijn overigens voorstander van dergelijke integratie van functies. Vooral de toevoeging van woningen zou tot conflicten kunnen leiden m.b.t. bijvoorbeeld geluidsoverlast, parkeercongestie en dergelijke. Een enkeling maakt zich zorgen dat bij dergelijke integratie de congres- en eventvoorziening onvoldoende een eigen gezicht zou krijgen.

Meerdere partijen stellen toevoeging van een hotel voor om tot een completer en sterker congresproduct te komen, met name wanneer zich in de directe nabijheid van de congresvoorziening geen of weinig hotels bevinden. Twee partijen pleiten voor de toevoeging van een flinke buitenruimte voor buitenevents of combi indoor/outdoor events.

Vraag 3.

Gemeente Eindhoven heeft het standpunt ingenomen dat de gemeente geen structurele financiële middelen beschikbaar stelt voor de congres- en eventvoorziening, maar dat het in principe aan de markt is deze te ontwikkelen en exploiteren. De vraag aan u is of de overheid een andere (voorwaarden-scheppende) rol hierbij zou moeten spelen, en zo ja, welke en waarom?

Ongeveer de helft van de inzenders benadrukt het belang van een investeringsbijdrage uit de regio-envelop, teneinde de onrendabele top te verkleinen of op te heffen. Degenen die dat niet nodig vinden, pleiten wel voor het beschikbaar stellen van grond tegen een lage prijs of erfpachtcanon (4x) en voegen in enkele gevallen toe dat een investeringsbijdrage nodig kan zijn om specifieke eisen mogelijk te maken. Daarnaast worden diverse noodzakelijke aanvullende voorwaarden genoemd om de voorziening tot een financieel succes te kunnen maken. Meest genoemd werd het stimuleren van of bijdragen aan een (sterkere) positionering van Eindhoven/Brainport op de internationale congresmarkt, via Eindhoven365 of de oprichting van een apart congresbureau (6x). Daarnaast bijdragen aan de infrastructuur rondom de locatie (4x) en een actieve rol bij vergunningverlening, regelen van de juiste bestemming en mogelijk maken van meerdere functies ter versterking van de businesscase (3x). Twee partijen zijn van mening dat de gemeente het gebouw moet realiseren en als verhuurder moet optreden.

Vier van de elf partijen gaven aan dat zonder structurele financiële bijdrage van een derde/overheid geen rendabele exploitatie mogelijk is. Zie verder vraag 6 hierover. We merken daarbij op dat partijen die de voorziening op eigen kracht kunnen exploiteren, met betrekking tot de congresvoorziening meestal een lager ambitieniveau hadden dan degenen die een rendabele exploitatie niet haalbaar achtten. Die eerste groep zocht meer de onderkant qua niveau en schaal van het door Brainport gewenste *'dedicated conference center'* met een internationale uitstraling.

Vraag 4.

Welke voor- en nadelen ziet u om de ontwikkeling en de exploitatie te combineren of juist apart te houden, en waarom?

Net als bij vraag 2 zijn de meningen hier ongeveer gelijk verdeeld, en net als bij vraag 2 hangt dat vooral samen met de kernactiviteiten van de inzender. Degenen die pleiten voor het combineren van ontwikkelen en exploiteren, zijn vooral grote en financieel sterke exploiterende partijen die soms al een sterke positie hebben in de stad. Partijen die voorstander zijn van het apart houden van ontwikkeling en exploitatie, pleiten wel voor betrokkenheid van de (beoogde) exploitant al tijdens de ontwikkelfase, om te zorgen dat bij ontwerp en realisatie van het gebouw voldoende aandacht is voor de functionaliteit. Deze partijen benadrukken ook dat, vooral als er meerdere functies op de locatie worden ontwikkeld, het gemakkelijker is een belegger te vinden wanneer ontwikkeling en exploitatie gescheiden zijn.

Vraag 5.

Welke locaties – al dan niet genoemd in het marktpotentieonderzoek – zijn volgens u het meest geschikt voor een congres- en eventvoorziening, en waarom? Indien uw antwoord op vraag 1 positief is: op welke (andere) locatie(s) zou u zelf mogelijk een congres- en eventvoorziening willen ontwikkelen, en waarom? Kunt u een indicatie geven van het ruimtebeslag (de 'footprint') dat nodig is voor het gehele plan?

Vijf partijen die nu al een voorziening hebben in Eindhoven of een locatie (overwogen te) ontwikkelen, kiezen (uiteraard) voor hun eigen locatie. Enkele partijen noemen geen locatie maar alleen locatie-eisen, bijvoorbeeld met betrekking tot bereikbaarheid. Slechts een partij noemt locaties die niet in het LAGroup onderzoek uit 2018 zijn genoemd, namelijk het Muziekgebouw en het Natlab op Strijps S. Vier partijen geven een concrete voorkeur aan voor in het

onderzoek genoemde locaties: Eindhoven Airport (2x), Strijp-T (2x), de Gouden Driehoek (2x), BIC (1x), Evoluon (1x), High Tech Campus (1x), TU/e Campus (1x), de omgeving station/Beursgebouw(1x) en Station Acht (1x). Duidelijk is dat er niet één nadrukkelijke voorkeurslocatie is.

Er is wel een 'tweedeling' qua voorkeur, die ook al in het LAgrounderzoek naar voren kwam: indien de focus op de congresfunctie ligt, is er sterke voorkeur voor een locatie bij het NS-station en de binnenstad. Een inzender benadrukt dat dit absolute noodzaak is indien de voorziening zich richt op meerdaagse congressen. Degenen die de eventfunctie belangrijk vinden, kiezen liever een snelweglocatie. De combinatie van beide functies levert wat dat betreft een spanningsveld op m.b.t. de locatiekeuze. Verder wordt benadrukt dat het stapelen van functies (d.w.z. de hoogte in) voor zowel congres- als eventvoorzieningen niet wenselijk is qua logistiek en vraag vanuit de markt.

Op de vraag over de schaal van het gebouw en de kavelgrootte geven slechts enkele inzenders antwoord. De antwoorden lopen bovendien sterk uiteen van 5.000 m² tot 60.000 m² (grond), wat deels samenhangt met het scenario dat de voorkeur van de betreffende inzenders geniet. Enkele partijen geven aan zich te conformeren aan de metrages uit de scenario's; anderen benadrukken daarvan te willen afwijken zonder heel concreet te worden. Met betrekking tot de grootte van de plenaire congreszaal (in de rapportage is 1.500 m² genoemd voor de grootste zaal in beide scenario's), vinden enkele partijen dat aan de hoge kant; zij pleiten eerder voor een zaal rond de 1.000 m².

Vraag 6.

Zou u tot een sluitende businesscase kunnen komen, waarbij de continuïteit van de voorziening voldoende is geborgd? Zo ja, wat zijn daarbij noodzakelijke randvoorwaarden? Zo nee, wat zijn de belangrijkste knelpunten? Verwacht u voor onderdelen van de ontwikkeling een onrendabele top? Zo ja, welke en met wat voor omvang? Ziet u mogelijkheden om een onrendabele top af te dekken?

Bij vraag 3 bleek al dat vier van de elf partijen vinden dat er geen rendabele exploitatie mogelijk is zonder structurele financiële bijdrage van een derde/overheid. Een enkele partij is van mening dat nogal wat congres- en eventvoorzieningen het financieel zwaar hebben. Enkele andere partijen zijn daarentegen positief over de kansen op een rendabele exploitatie, vooral indien de congresvoorziening wordt gecombineerd met een eventvoorziening. De overige partijen geven aan dat het nog te onzeker is om hier in deze fase al concreet antwoord op te geven. Wel vindt vrijwel iedereen een investeringsbijdrage en/of inbreng van grond tegen een lage prijs of canon wenselijk of noodzakelijk. Enkele partijen benoemen de noodzaak van een publiek *subvention* fonds om met name de internationale congressen met veel aanzien over de streep te trekken. De mogelijkheid om aanvullende functies te kunnen realiseren wordt meerdere keren genoemd, om de kans op rendement te vergroten (zie ook vraag 2).

Vraag 7.

Indien uw antwoord op vraag 6 positief is: is het mogelijk om in een sluitende businesscase het TDK-profiel (Technologie, Design & Kennis) van de stad en de positionering van de Brainport regio voldoende te weerspiegelen én tegelijkertijd rekening te houden met een bredere doelgroep?

De meeste inzenders hebben hierop geantwoord los van de vraag of wel/niet sprake is van een sluitende businesscase. Vrijwel iedereen was hier (zeer) positief over. Een meerderheid benadrukte dat dit juist een voorwaarde is om de congresvoorziening een onderscheidend profiel te geven ten opzichte van concurrenten. Er zijn de laatste jaren veel locaties zonder écht onderscheidend vermogen bijgekomen. Het duidelijke en specifieke profiel van Brainport versterkt de kansen ten opzichte van andere regio's, die alleen een 'leuke stad' te bieden hebben. Een inzender benadrukt dat je er alléén met het TDK-profiel niet bent. Activiteiten met andere thema's (*off-brand*) zijn nodig om voldoende business te genereren, maar het een hoeft het ander niet in de weg te zitten.

Vraag 8.

Rekening houdend met uw eerdere antwoorden, wat is volgens u een realistische planning om het congres- en eventgebouw te ontwikkelen?

De antwoorden op deze vraag liepen nogal uiteen. Grote verschillen waren er bijvoorbeeld tussen partijen die (nog) geen locatie hebben en partijen die de voorziening als uitbreiding of doorontwikkeling van een bestaande locatie zien. Bij die laatste zag een enkeling kans om binnen twee jaar te openen, maar ook hier werden termijnen tot 2025 genoemd, afhankelijk van de complexiteit van de uitbreiding (met name grondverwerving en bestemmingswijziging). Voor volledige nieuwbouw werd drie tot vijf jaar het meest genoemd.

Vraag 9.

Een doelstelling van de congres- en eventvoorziening is het bijdragen aan het internationale imago en de positionering van de regio, door in eigen huis te laten zien waarin de regio uitblinkt. Dit kan zakelijke kansen creëren voor de bedrijven in de regio. Vindt u dit een realistische doelstelling en waarom? Wat zijn volgens u noodzakelijke voorwaarden voor de congres- en eventvoorziening, in beide scenario's of eventueel in een door uzelf genoemd scenario (zie vraag 2) om deze doelstelling waar te kunnen maken?

Ook hier liepen de antwoorden uiteen, maar eerder omdat de vraag niet eenduidig werd geïnterpreteerd. Antwoorden leken ook nogal eens op die op vraag 7. Algemeen was men het er wel mee eens dat de voorziening positief zal bijdragen aan de internationale positionering van de regio.

Als voorwaarden werden o.a. genoemd goede (internationale) OV-bereikbaarheid van de locatie, dus nabij of in goede verbinding van Eindhoven Airport (HOV). Ook de komst van meer hotelkamers werd enkele malen genoemd

(hoewel de meeste vinden dat er al voldoende kamers zijn), evenals het leggen van verbindingen met de TU/e en met andere Brainport-actoren en het hebben van een actief (regionaal) congresbureau. Iemand sprak over “*het opzetten van het meest innovatieve congres- en eventcenter*”, een ander over de noodzaak om bij acquisitie internationaal samen te werken c.q. onderdeel te zijn van een netwerk. Verder wordt genoemd dat de voorziening een impuls kan zijn voor het leefklimaat in de regio, indien (met name in de weekenden) ook entertainment een plek krijgt.

Vraag 10.

Hoe moet de congres- en eventvoorziening zich volgens u verhouden tot de bestaande congresfuncties in Eindhoven en direct omliggende regio's, om te zorgen dat de voorzieningen elkaar versterken of althans te voorkomen dat de nieuwe voorziening significante schade (omzetschade) veroorzaakt voor de bestaande voorzieningen?

Ook hier bleek uit de antwoorden dat de vraag – qua regionaal bereik – verschillend is geïnterpreteerd. Diverse inzenders meldden in ieder geval dat er momenteel ‘in de regio’ geen vergelijkbare congres-/eventvoorziening is en zeker geen met de gevraagde hoge standaard voor o.a. ICCA-congressen.¹ Dus van bedreiging is dan ook geen sprake. Een andere inzender stelde echter nuchter vast dat zij dit “*niet zien als een reële doelstelling. Een nieuwe congres- en eventvoorziening zal altijd concurreren met bestaande locaties. We zien het niet als realistisch om een sluitende business case te realiseren met een venue die volledig zou moeten drijven op een nieuw aan te boren doelgroep.*” Verder werden o.a. genoemd “*programmering afstemmen*” en “*aanvullend op bestaande voorzieningen*”, waarbij het de vraag is of dit ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd. In ieder geval wordt deze vraag door de meesten niet als een zorgwekkend issue gezien.

¹ International Congress and Convention Association

Vraag 11.

Wat is verder nodig, voor uzelf of in algemene zin, om de ontwikkeling van deze congres- en eventvoorziening interessant en kansrijk te maken?

Deze vraag is niet door iedereen ingevuld. Bij degenen die dat wel deden, werd diverse malen betrokkenheid van het bedrijfsleven in Brainport genoemd. Hoe dat vorm zou kunnen krijgen, werd maar beperkt toegelicht: bv. naam-sponsoring van de voorziening en (gegarandeerde of althans voorgenomen) afname. Ook werd, net als bij vraag 3, nogmaals het belang benadrukt van profilering van Brainport als bestemming voor internationale congressen en actieve acquisitie van congressen. Verder is zekerheid nodig met betrekking tot de beschikbaarheid van gelden uit de Regio Deal en wil een enkele partij ondersteuning bij het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie voor een concreet plan.

Tenslotte stelt een partij voor dat de businesscase een impuls kan krijgen indien de gemeentes in de Brainport Regio een minderheidsbelang nemen in het complex. Men zou op deze wijze invloed krijgen op de regionale profilering/ programmering. Voorbeelden waar dit al succesvol is toegepast, kon deze partij niet geven.

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Eindhoven

Adviseurs

Geer Schakel, LAgrouP bv

Jasper Ponte, Brink Management / Advies B.V.

LAgrouP bv

Postbus 1558

1000 BN Amsterdam

E geerschakel@lagroup.nl

T 06.50.631.673

W www.lagroup.nl