

**MANAGEMENT REVIEW MJOP (VERNIEUWD)**

**MARTINIPLAZA - GRONINGEN**

**Projectnummer: 110160  
LindHorst huisvestingsadviseurs bv  
Hoogeveen, 4 januari 2013**

## 1. Inleiding

In het derde kwartaal van 2011 heeft LindHorst huisvestingsadviseurs een compleet onderhoudsplan opgesteld voor Martiniplaza. Hierin zijn voor de periode van 2012 tot en met 2021 de onderhoudskosten bepaald. De conclusie hiervan was dat er ca. € 11.000.000,- (excl. BTW) benodigd was om het object de komende 10 jaar in een goede conditie te houden.

In de praktijk blijkt dat de toegekende onderhoudsbudgetten niet toereikend zijn om het onderhoudsplan volledig uit te voeren en dat de gemeente wil bezuinigen op deze onderhoudsbudgetten.

Op verzoek van Martiniplaza heeft LindHorst in de eerste week van 2013 het onderhoudsplan geactualiseerd, waarbij nog wel dezelfde periode (2012 tot en met 2021) is aangehouden. In deze actualisatie zijn de reeds in 2012 uitgevoerde werkzaamheden verwerkt en is op verzoek de urgentie van de nog uit te voeren werkzaamheden bepaald. Daarnaast is het onderhoudsplan op een aantal punten geoptimaliseerd.

In paragraaf 2 van deze management review wordt een toelichting gegeven op de wijzigingen in het geactualiseerde onderhoudsplan. In paragraaf 3 is de samenvatting weergegeven.

## 2. Toelichting wijzigingen

### 2.1 Optimalisatie

In het onderhoudsplan zijn enkele wijzigingen aangebracht ten opzichte van het onderhoudsplan van 2011. Dit is het gevolg van nadere afstemming tussen LindHorst en Martiniplaza. De wijzigingen betreffen in hoofdzaak:

- Enkele werkzaamheden zijn van het bouwkundige plan naar het installatietechnische plan omgezet.
- Enkele cycli van werkzaamheden zijn aangepast op basis van ervaringcijfers.
- In het oude onderhoudsplan misten enkele elementen op het gebied van de installaties, omdat deze geen onderdeel uitmaakten van het oorspronkelijke onderhoudsplan van de installaties conform de installatielijst van de installateur. Deze zijn in overleg met het bestuur van het Martiniplaza alsnog toegevoegd aan het nieuwe onderhoudsplan, omdat ze een substantieel deel uitmaken van de onderhoudslast. Hierbij valt de denken aan de liften, de schaarheffers, toneel-technische installaties en dergelijke.

In het nieuwe onderhoudsplan vallen de kosten over een periode van 10 jaar ten opzichte van het onderhoudsplan van 2011 in totaal € 356.140,- hoger uit als gevolg van de optimalisatie van de posten.

### 2.2 Indeling categorieën

In het onderhoudsplan is onderscheid gemaakt in categorieën om de urgentie duidelijk te kunnen bepalen. Hierbij zijn de volgende categorieën toegepast:

- Categorie 1: Werkzaamheden die in 2012 zijn uitgevoerd (op basis van opgave Martiniplaza).
- Categorie 2: Urgente werkzaamheden die in het betreffende jaar moeten worden uitgevoerd om het bedrijfsproces niet in gevaar te laten komen.
- Categorie 3: Werkzaamheden die eventueel kunnen worden doorgeschoven. In een volgende inspectieronde (advies 2014) zal dan het uitvoeringsjaar bepaald moeten worden. De conditieniveau van het gebouw zal hierdoor wel afnemen.

Van de indeling in categorieën is een apart overzicht gemaakt waarbij voor de jaren 2012 t/m 2015 in kleur is aangegeven in welke categorie welke onderdelen zijn opgenomen. Dit overzicht is als bijlage toegevoegd bij het onderhoudsplan.

### 3. Samenvatting

#### 3.1 Totaaloverzichten

In onderstaande tabellen zijn zowel de totalen van het oorspronkelijke onderhoudsplan (2011) als van het nieuwe onderhoudsplan (2013) weergegeven. Hierbij is alleen rekening gehouden met het reeds uitgevoerde onderhoud (2012) en de optimalisatie van het onderhoudsplan. Hierbij is dus nog geen rekening gehouden met de urgentie bepaling (zie hiervoor paragraaf 2.2). De aangegeven kosten van het nieuwe onderhoudsplan betreffen dus de totale kosten om het gebouw gedurende deze jaren (tot en met 2021) op een goed conditieniveau te houden.

Tabel 1: Onderhoudsplan 2011

Benodigd budget per hoofdgroep per jaar (excl. BTW)			
Jaar	Bouwkundig	Installaties	Totaal
2012	€ 1.779.920,-	€ 996.500,-	€ 2.776.420,-
2013	€ 1.039.481,-	€ 19.793,-	€ 1.059.274,-
2014	€ 490.560,-	€ 113.325,-	€ 603.885,-
2015	€ 2.192.532,-	€ 287.352,-	€ 2.479.884,-
2016	€ 409.732,-	€ 140.312,-	€ 550.044,-
2017	€ 865.839,-	€ 120.333,-	€ 986.172,-
2018	€ 717.750,-	€ 69.051,-	€ 786.801,-
2019	€ 182.716,-	€ 12.375,-	€ 195.091,-
2020	€ 1.136.347,-	€ 1.014,-	€ 1.137.361,-
2021	€ 599.303,-	€ 47.508,-	€ 646.811,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 9.414.180,-</b>	<b>€ 1.807.562,-</b>	<b>€ 11.221.742,-</b>

Tabel 2: Onderhoudsplan 2013

Benodigd budget per hoofdgroep per jaar (excl. BTW)			
Jaar	Bouwkundig	Installaties	Totaal
*2012	€ 893.974,-	€ 115.480,-	€ 1.009.454,-
2013	€ 2.550.094,-	€ 905.414,-	€ 3.455.508,-
2014	€ 483.292,-	€ 26.297,-	€ 509.589,-
2015	€ 2.165.291,-	€ 426.358,-	€ 2.591.649,-
2016	€ 441.709,-	€ 178.398,-	€ 620.107,-
2017	€ 837.101,-	€ 31.062,-	€ 868.163,-
2018	€ 649.471,-	€ 262.544,-	€ 912.015,-
2019	€ 337.474,-	€ 95.928,-	€ 433.402,-
2020	€ 480.667,-	€ 1.559,-	€ 482.226,-
2021	€ 569.517,-	€ 126.253,-	€ 695.770,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 9.408.589,-</b>	<b>€ 2.169.293,-</b>	<b>€ 11.577.882,-</b>

\* is uitgevoerd

Zoals zichtbaar in tabel 2, is voor € 1.009.454,- (excl. BTW) uitgegeven aan het onderhoud in 2012. Tot 2021 resteert er dus nog een bedrag van € 10.568.428,- (excl. BTW) om het gebouw op het gewenste onderhoudsniveau te houden.

Ook is zichtbaar dat het benodigd budget voor 2013 nu een stuk hoger ligt dan in het onderhoudsplan van 2011. Dit omdat niet alle werkzaamheden die gepland stonden in 2012 zijn uitgevoerd en automatisch zijn doorgeschoven naar 2013. Voor de overige jaargangen zijn de bedragen redelijk gelijk gebleven. Alleen voor 2020 is er een forse afname van het benodigd budget, door onder andere een verschuiving in de cycli.

### 3.2 Urgentie per categorie

Aangezien het beschikbaar budget jaarlijks niet toereikend is om het onderhoud de komende 3 jaar uit te voeren is in tabel 3 aangegeven welke kosten er in categorie 1,2 of 3 vallen. Met name de kosten die in categorie 2 vallen zijn van belang. Dit betreffen de urgente werkzaamheden, om te voorkomen dat het bedrijfsproces in gevaar komt.

De genoemde bedragen in categorie 3 zijn de bedragen die dus kunnen worden doorgeschoven, en waarvan bij de volgende inspectie de urgentie bepaald zal moeten worden.

Tabel 3: Urgentiebepaling kosten eerste drie uitvoeringsjaren (2013 t/m 2015)

<b>Categorie 1 - Uitgevoerd in 2012</b>			
Jaar	Bouwkundig	Installaties	Totaal
2012	€ 893.974,-	€ 115.480,-	€ 1.009.454,-
<b>Categorie 2 - Uitvoeren in planjaar (urgent)</b>			
Jaar	Bouwkundig	Installaties	Totaal
2013	€ 1.087.275,-	€ 692.078,-	€ 1.779.353,-
2014	€ 94.862,-	€ 0,-	€ 94.862,-
2015	€ 202.395,-	€ 224.716,-	€ 427.111,-
<b>Totaal</b>			<b>€ 2.301.326,-</b>
<b>Categorie 3 - Uitvoering nader bepalen bij volgende inspectie</b>			
Jaar	Bouwkundig	Installaties	Totaal
2013	€ 1.462.819,-	€ 213.337,-	€ 1.676.156,-
2014	€ 388.430,-	€ 26.297,-	€ 414.727,-
2015	€ 1.962.896,-	€ 201.642,-	€ 2.164.538,-
<b>Totaal</b>			<b>€ 4.255.420,-</b>

In de periode van 2013 tot en met 2015 is in totaal € 6.556.746,- (excl. BTW) nodig om Martiniplaza op een goed conditieniveau te houden. Van deze kosten is de komende 3 jaar € 2.301.326,- urgent en kan € 4.255.420,- van de kosten nader bepaald worden bij de eerst volgende inspectie.

Wanneer er voor wordt gekozen om de onderdelen uit categorie 3 door te schuiven zal het gemiddelde conditieniveau van het gebouw minder worden. Dit wordt dus niet geadviseerd.