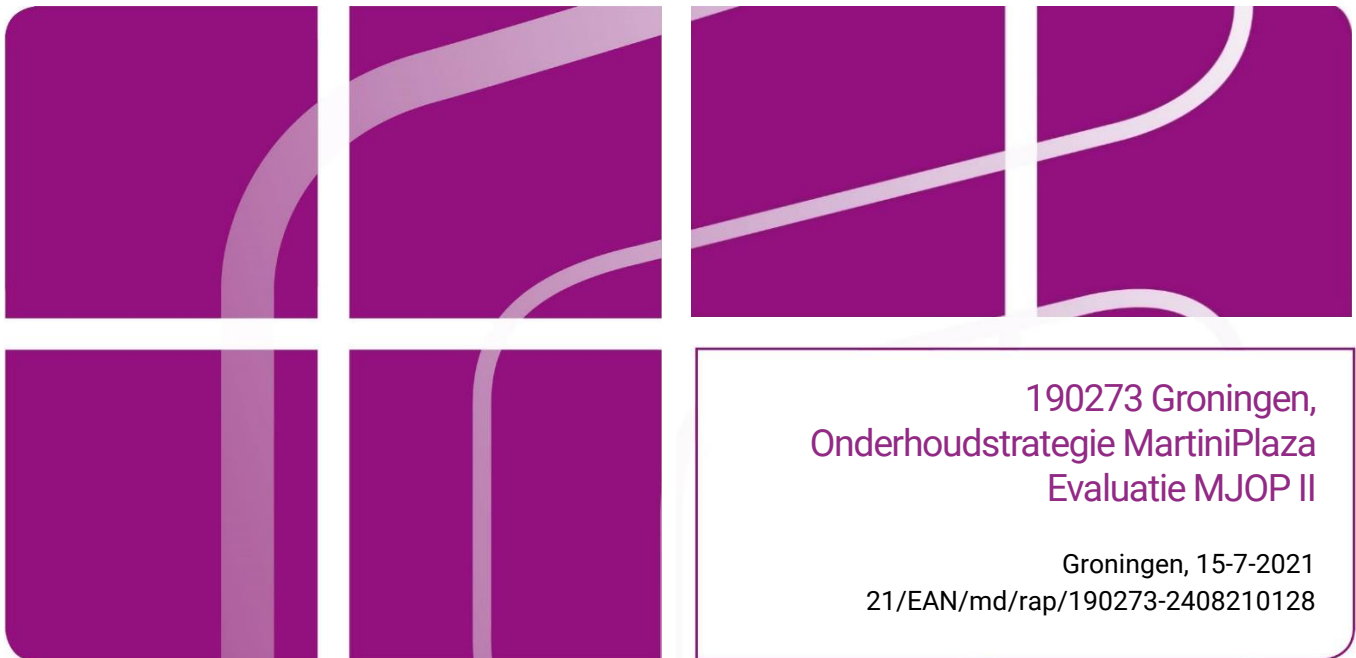


draaijer+partners

vertaalt  
ambitie naar  
omgeving



190273 Groningen,  
Onderhoudstrategie MartiniPlaza  
Evaluatie MJOP II

Groningen, 15-7-2021  
21/EAN/md/rap/190273-2408210128

## Inhoud

1	Inleiding	3
2	Besturingsmodel MJOP 2	4
3	Onderzoek draaijer + partners	5
4	Uitgaven – meevallers & tegenvallers	6
5	Nog uit te voeren	8
6	Conclusie	9
Bijlage 1. Overzicht activiteitenplanning MJOP II		10
Bijlage 2. Uitgaven MJOP II		11
Bijlage 2a	Totaaloverzicht uitgaven	11
Bijlage 2b	Uitgaven MJOP II geplande werkzaamheden	11
Bijlage 2c	Nog uit te voeren activiteiten MJOP II	11

## 1 Inleiding

In 2012 is een inventarisatie gemaakt van het achterstallig onderhoud aan de gebouwen, installaties en terreinen van MartiniPlaza. De destijds vastgestelde criteria voor deze inventarisatie waren drieërlei:

- risico's voor de veiligheid van bezoekers;
- risico's voor de veiligheid van medewerkers van MartiniPlaza;
- risico's voor de continuïteit van MartiniPlaza.

Het achterstallig onderhoud telde op dat moment op tot een totaalbedrag van € 12 mio. Dit bedrag is in twee delen door de gemeenteraad beschikbaar gesteld, te weten € 6,6 mio en € 5,4 mio. De te verrichten werkzaamheden zijn daarop gebaseerd en opgesplitst in twee delen: MJOP 1 en MJOP 2 die vervolgens projectmatig zijn uitgevoerd. Met deze € 12 miljoen zijn de op dat moment meest urgente onderhoudskwesties in kaart gebracht en gedekt.

Nu MJOP 2 gereed is rapporteren wij, evenals over MJOP 1, over de besteding van dit bedrag in relatie tot de in 2012 bekende opgaven.

## 2 Besturingsmodel MJOP 2

Het besturingsmodel bestaat uit twee lagen, te weten een stuurgroep en een werkgroep. De stuurgroep heeft bestaan uit de volgende functionarissen:

W.J. de Kok	- directeur MartiniPlaza en voorzitter
R. Dalstra	- directeur projecten gemeente Groningen
B. Horst	- specialist vastgoed gemeente Groningen
R. van der Bij	- controller (deels)
P. Dijkstra	- controller (deels)
D. Koning	- gebouwenbeheerder
D. Wassenaar	- gebouwenbeheerder

De stuurgroep vergaderde maandelijks. De stuurgroep heeft het mandaat om de door de gemeente Groningen beschikbaar gestelde € 5,4 mio te alloceren en te besteden aan de projecten vallend onder MJOP 2, dat op zich weer een onderdeel vormde van het oorspronkelijke rapport van Draaijer+partners waarop het gemeentelijk besluit is gebaseerd.

De werkgroep heeft bestaan uit de volgende functionarissen:

W.J. de Kok	- directeur MartiniPlaza en voorzitter
D. Koning	- gebouwenbeheerder (t/m 2018)
D. Wassenaar	- gebouwenbeheerder.

De werkgroep vergaderde wekelijks.

### 3 Onderzoek draaijer + partners

Tijdens ons onderzoek hebben wij de financiële administratie geanalyseerd, met name met betrekking tot de koppeling met de projectadministratie. De projectadministratie is per project geanalyseerd en waar nodig hebben wij onderliggende en aanvullende offertes en ramingen ingezien. Het geheel is aangevuld met een visuele inspectie van uitgevoerde en deels nog in uitvoering zijnde projecten. Daarnaast hebben wij een mondelinge toelichting gekregen van zowel de controller als de afdeling gebouwenbeheer van MartiniPlaza.

Over het geheel gezien geeft de analyse van deze informatie in combinatie met de toelichtingen voor ons een helder beeld van de financiën en de projectverantwoording. Op basis van de visuele inspectie is ons duidelijk geworden dat de Stuurgroep MJOP 2 de beschikbare budgetten op doelmatige manier heeft ingezet en weloverwogen besluiten heeft genomen bij clustering van werkzaamheden in deelprojecten.

Uit onze analyse blijkt dat de projectaanpak heeft geleid tot een doelmatige besteding van de door de gemeente Groningen beschikbaar gestelde middelen. In sommige gevallen wordt op doelmatige wijze afgeweken van de vooraf vastgelegde onderhoudsactiviteiten (ten opzichte van de planning van MJOP 2) waardoor soms meevallers ontstaan. Ook komt het voor dat bij de uitvoering van het MJOP 2 door tijdsverloop niet altijd alle oorspronkelijk geplande werkzaamheden konden worden uitgevoerd. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat er gedurende het totale traject een aantal werkzaamheden bekend werden die een hogere urgentie hadden.

Dit heeft uiteraard tot verschuivingen in de planning geleid. Werkzaamheden die niet zijn uitgevoerd in MJOP 2 worden in het toekomstig onderhoud meegenomen. En werkzaamheden die niet gepland waren maar toch in MJOP 2 uitgevoerd zijn (vanwege aangepaste prioritering), hoeven nu niet meer opgenomen te worden in het toekomstig onderhoud. Het betreft dus steeds doelmatig uitgevoerd werk, waarbij wel een verschuiving in tijd plaats heeft gevonden en een afweging is gemaakt welke werkzaamheden op welk moment uitgevoerd moesten worden (prioritering).

## 4 Uitgaven – meevallers & tegenvallers

Zoals hierboven reeds gemeld konden in de uitvoering niet exact alle activiteiten worden uitgevoerd conform de oorspronkelijke planning. Een deel van de beschikbaar gestelde middelen is besteed aan andere onderhoudsactiviteiten die op het moment van vaststellen van het MJOP 2 niet bekend waren maar die door tijdsverloop een hoge mate van urgentie kregen. Een groot deel van de geplande activiteiten is uitgevoerd.

Evenals in MJOP I heeft MJOP 2 te maken gehad met meevallers en tegenvallers. Meevallers in de zin dat er soms minder budget nodig bleek te zijn om de vervanging, reparatie of verbouwing te realiseren. Tegenvallers in de zin dat het project meer tijd in beslag nam door:

- dat er meer vervangen moest worden dan voorzien,
- dat er met de inzet op duurzaamheid meer rendement te realiseren was
- en niet in de laatste plaats omdat er zich issues aandienden die niet waren voorzien en een hoge prioriteit vereisten.

Zo bleek onder meer het dak van de Middenhal na onderzoek minder draagkracht te hebben dan oorspronkelijk bekend was. Een uitgebreide reconstructie bleek noodzakelijk waarbij tevens diverse installaties vervangen moesten worden. Er is echter telkenmale geacteerd vanuit de criteria 'Veiligheid & Continuïteit Bedrijfsvoering'.

Van de oorspronkelijke begroting van € 5,4 mio (zie bijlage 1) is Er is € 4,39 mio uitgegeven om achterstallig onderhoud weg te werken. Voor dit bedrag zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- De verlichting in het theater is vervangen
- Het tapijt/ linoleum in het theater, foyer, artiestenkledkamers, kantoren en restaurant is vervangen
- De systeemplafonds in de kantoren is vervangen.
- De aluminium kozijnen in de kantoren is vervangen.
- De luchtbehandeling in het sportcentrum is vervangen
- Een gedeelte van het terrein is herstarten en de terreinverlichting is vervangen.
- De keuken, de horeca in de foyer, theatercafé en barmeubel in het restaurant is gerenoveerd.
- Theatertechniek is vervangen,
- 3 kledkamers in het theater zijn gerenoveerd.
- De E-verdelers zijn vervangen,
- corrosie aan de staalconstructie in de gevel is hersteld.
- Vloeren in de algemene ruimten zijn hersteld
- Tourniquet is deels vervangen.
- Een deel van het sanitair is vervangen
- Een deel van de dakbedekking is vervangen
- Een deel van het schilderwerk is uitgevoerd
- Een deel van de kozijnen en systeemplafonds zijn vervangen
- De brandmeldinstallatie is vervangen

Naast de werkzaamheden die conform de planning uitgevoerd zouden worden om het achterstallig onderhoud weg te werken, kwamen er gedurende de uitvoeringsperiode ook nieuwe onderhoudskwesties aan het licht, waarop direct actie ondernomen moest worden om de veiligheid en de bedrijf continuïteit van Martini Plaza te borgen. Dit betreft:

- Sanering van asbest (alleen daar waar direct noodzakelijk)
- Correctieve vervangingen Middenhal: leisteenvloer, puin, verlichting en cv-verdelers
- Aanpassingen aan de entree: nooddeuren en aangrenzende vloertegels,
- Bij vervanging van dakbedekking aanvullende werkzaamheden noodzakelijk vanwege zonnepanelen.

- Vervangen deel HWA/ riolering

De uitgaven voor deze werkzaamheden bedroegen € 477.000,-.

## 5 Nog uit te voeren

Niet alle werkzaamheden die gepland stonden om uit te voeren conform MJOP II zijn uitgevoerd. Deels zijn deze uitgesteld, vanwege mogelijk combinatie met andere werkzaamheden in de toekomst. Een ander deel is uitgesteld omdat de prioritering van de onvoorziene werkzaamheden hoger lag en er dus geen uitvoering is gegeven aan deze geplande werkzaamheden. De volgende werkzaamheden moeten nog uitgevoerd worden:

- De noodtrappenhuizen moeten nog gerenoveerd worden en de betonnen trap aan de zuidgevel moet nog vervangen worden
- De luchtbehandeling in het theater, de springerzaal en de congreszalen moet nog vervangen worden (in uitvoering 2021)
- De lift in het restaurant moet vervangen worden.
- Het stalen hekwerk bij de congreszalen moet hersteld worden.
- De vloerbedekking in de congreszalen 1-14 moet nog vervangen worden
- In de gevels moet nog herstelwerkzaamheden plaats vinden van beton en van koppelstrips
- De verlichting van het sportcentrum moet nog vervangen worden
- Een deel van het sanitair moet nog vervangen worden
- Een deel van de dakbedekking moet nog vervangen worden.
- Een deel van de kozijnen en systeemplafonds moet nog vervangen worden
- De brandscheidingen moeten nog worden hersteld.

Deze werkzaamheden zouden volgens de planning een bedrag vertegenwoordigen van € 2 mio. Een groot deel van deze werkzaamheden zijn in 2021 uitgevoerd of worden in 2021 nog uitgevoerd.



## 6 Conclusie

Wij concluderen daarmee dat het wegwerken van het achterstallig onderhoud niet geheel volgens planning kon worden uitgevoerd, maar dat het beschikbare budget wel op een doelmatige manier besteed is om op dat moment Martini Plaza veilig te kunnen laten functioneren.

Samenvattend:

- oorspronkelijk budget MJOP 2	€ 5,40 miljoen
- uitgevoerd volgens planning tot en met 2020	€ 4,39 miljoen
<u>- niet geplande werkzaamheden wel uitgevoerd</u>	<u>€ 0,47 miljoen</u>
- Resteert	€ 0,54 miljoen

Het nog uit te voeren onderhoud wordt meegenomen in de toekomstige onderhoudsplanung. Ook voor de toekomstige jaren is er onderhoudsbudget benodigd om de veiligheid en de bedrijfscontinuïteit bij MartiniPlaza te garanderen. MartinPlaza blijft zich daarbij baseren op de door de gemeenteraad aangegeven criteria: veiligheid en bedrijfscontinuïteit. Deze toekomstige onderhoudsbehoefte is in een separate rapportage inzichtelijk gemaakt en is een vervolg op MJOP I + II.

## Bijlage 1. Overzicht activiteitenplanning MJOP II

## Bijlage 2. Uitgaven MJOP II

Bijlage 2a	Totaaloverzicht uitgaven
Bijlage 2b	Uitgaven MJOP II geplande werkzaamheden
Bijlage 2c	Nog uit te voeren activiteiten MJOP II