





Inhoud

1	Inleiding	3
2	Aanpak onderzoek	4
2.1	Aanleiding oorspronkelijk budget	4
2.2	Onderbouwing oorspronkelijk budget	4
2.3	Financiële administratie Martiniplaza	4
2.4	Vertaling financiële administratie naar projectadministratie	4
2.5	Onderzoek draaijer+partners	4
3	Bevindingen	6
3.1	Indruk van de aanpak van Martiniplaza	6
3.2	Projecten met mee- en tegenvallers	6
3.3	Financiële stand van zaken per 31 december 2015	8
4	Conclusies en aanbevelingen	9
4.1	Conclusies	9
4.2	Aanbevelingen	9

Bijlage:

1	Overzicht totaalbudget gemeente Groningen
---	---



1 Inleiding

Martiniplaza heeft draaijer+partners gevraagd een analyse te maken van de uitgaven die in de periode 2014/2015 zijn gedaan voor het uitvoeren van werkzaamheden om de geconstateerde onderhoudsachterstanden aan het complex op te heffen. Basis voor de onderhoudswerkzaamheden is een constatering van urgent achterstallig onderhoud. De gemeente Groningen heeft besloten in totaal € 6.600.000,- beschikbaar te stellen voor het aanpakken van het urgente achterstallige onderhoud in de periode 2014 tot en met 2016. Dit totaalbedrag is/wordt aan Martiniplaza beschikbaar gesteld in drie tranches van respectievelijk € 2.400.000,-, € 2.000.000,- en € 2.200.000,-. Bijlage 1 bevat het door de gemeente opgestelde overzicht van de werkzaamheden, dat als samenvatting voor de onderbouwing voor dit besluit heeft gediend.

Doel van onze opdracht nu is een korte verslaglegging van de stand van zaken van de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden tot aan heden. Daarnaast heeft Martiniplaza ons gevraagd een verklaring te geven voor de opgetreden afwijkingen op het beschikbaar gestelde budget van € 6.600.000,-. Dit betreffen mee- en tegenvallers, zoals deze bij dergelijke complexe onderhoud- en renovatiewerkzaamheden aan grotendeels oude gebouwen optreden. Wij sluiten de rapportage af met conclusies en aanbevelingen.



2 Aanpak onderzoek

In dit hoofdstuk beschrijven wij de aanpak van ons onderzoek. Voorafgaand hieraan geven wij een kort historisch overzicht van de aanleiding voor en wijze waarop de gemeente Groningen heeft besloten budget beschikbaar te stellen voor het opheffen van onderhoudsachterstanden aan het Martiniplaza complex. Tevens beschrijven wij de wijze waarop Martiniplaza de uitgaven van budgetten financieel administratief en projectmatig verantwoordt.

2.1 Aanleiding oorspronkelijk budget

In 2013 is het door Lindhorst opgestelde meerjaren onderhoudsplan (hierna: MJOP) geactualiseerd. De managementreview van Lindhorst behorend bij dit MJOP gaf toen aan dat er voor de komende tien jaar circa € 11.000.000,- nodig was om het complex de komende tien jaar in stand te houden. Mede gezien de second opinion die draaijer+partners op het MJOP van Lindhorst heeft uitgevoerd, heeft de gemeente Groningen besloten vooralsnog alleen budget ter beschikking te stellen voor het aanpakken van het urgente achterstallige onderhoud dat ook de continuïteit van de dienstverlening en de organisatie in gevaar bracht.

2.2 Onderbouwing oorspronkelijk budget

Het MJOP van Lindhorst is hiervoor voorzien van een prioritering, waarbij een deel van de posten die het achterstallige onderhoud representeerden zijn gepland in de jaren 2014, 2015 en 2016. Het oorspronkelijke budget conform bijlage 1 is hiervan afgeleid.

2.3 Financiële administratie Martiniplaza

Martiniplaza heeft haar financiële administratie ingericht op basis van de hoofdstukken uit bijlage 1. De administratie geeft inzicht in de toegekende budgetten per hoofdstuk (totaal ter waarde van € 6.600.000,-), alsmede in de uitgegeven bedragen in de jaren 2014 en 2015 en vervolgens het nog beschikbare budget, of, indien voorkomend de opgetreden afwijkingen. Middels onderliggende jaaroverzichten (grootboekkaarten) zijn alle uitgegeven budgetten verantwoord.

2.4 Vertaling financiële administratie naar projectadministratie

Het overzicht van het oorspronkelijk budget (bijlage 1) en de hierop ingerichte financiële administratie van Martiniplaza zijn in de praktijk niet geschikt om de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden logisch te registreren. Martiniplaza heeft het uitvoeren van achterstallig onderhoud projectmatig aangepakt en heeft dus de budgetten geordend binnen deze projecten.

Ter voorbeeld van een onderhoudsproject is de renovatie van de toiletgroepen van het theater. Dit project bevat werkzaamheden aan waterinstallaties, riolering, ventilatie-/afzuigingsinstallaties, sanitair, elektra/verlichting, wand, vloer en plafonduafwerkingen en schilderwerk. In bijlage 1 en in de financiële administratie zijn deze onderhoudsposten over verschillende hoofdstukken verdeeld.

Er heeft dus voor de projectadministratie een herordening van de financiële administratie plaatsgevonden, ingedeeld naar logische, afgebakende onderhoudsprojecten.

2.5 Onderzoek draaijer+partners

Tijdens ons onderzoek hebben wij de financiële administratie geanalyseerd, met name de koppeling met de projectadministratie. De projectadministratie is per project geanalyseerd, en waar noodzakelijk hebben wij onderliggende en aanvullende offertes en ramingen ingezien. Het geheel is aangevuld met een



visuele inspectie van uitgevoerde/in uitvoering zijnde projecten. Daarnaast hebben wij een mondelinge toelichting gekregen van zowel de controller als de afdeling gebouwbeheer van Martiniplaza.

Uit de financiële administratie kunnen wij de stand van zaken met betrekking tot de toegekende budgetten, de uitgegeven budgetten en de tot nu toe opgetreden mee- en tegenvallers op budgetten vanaf 1 januari 2014 tot en met december 2015 herleiden.

Uit de projectadministratie hebben wij deze stand van zaken eveneens kunnen herleiden. Daarnaast wordt duidelijk dat Martiniplaza projecten in uitvoering heeft die nog niet afgerond zijn. Tevens wordt duidelijk dat Martiniplaza projecten in voorbereiding voor uitvoering heeft en dus tot en met augustus 2016 al verplichtingen is aangegaan. Dit betreft dan opdrachten die al aan onderhoudspartijen zijn gegund, maar die nog uitgevoerd gaan worden.

Uit de analyse wordt eveneens duidelijk welke mee- en tegenvallers er op de diverse projecten zijn opgetreden. In hoofdstuk 3 'Bevindingen' zullen wij op hoofdlijnen de projecten met de grootste financiële mee- en tegenvallers kort behandelen. Tevens geven wij inzicht in de financiële stand van zaken.



3 Bevindingen

3.1 Indruk van de aanpak van Martiniplaza

Vanuit onze onderzoeksopdrachten hebben wij de financiële en projectadministratie en de stand van zaken van de onderhoudsprojecten geanalyseerd. Wij hebben mondeling toelichting gekregen van de controller en van de afdeling gebouwbeheer. Daarnaast hebben wij een visuele inspectie uitgevoerd samen met de gebouwbeheerder langs de diverse onderhoudsprojecten.

Over het geheel gezien geeft de analyse van deze informatie voor ons een helder beeld van de financiën en de projectverantwoording. Naar aanleiding van deze analyse en de mondelinge toelichtingen zijn incidenteel correcties in de projectadministratie doorgevoerd. De indruk van onze visuele inspectie in combinatie met de toelichtingen is dat de stuurgroep MJOP de beschikbare budgetten op doelmatige manier inzet en weloverwogen besluiten neemt bij clustering van werkzaamheden in deelprojecten.

Uit onze analyse blijkt dat de projectaanpak van Martiniplaza enerzijds efficiënt en doordacht is, waarbij soms op doelmatige wijze is afgeweken van vastgelegde onderhoudsactiviteiten (MJOP) hetgeen soms tot meevallers heeft geleid. Anderzijds wordt duidelijk dat het MJOP en de scope van de hierin opgenomen activiteiten niet altijd een volledige of juiste vertaling bevat van de noodzakelijke werkzaamheden voor het opheffen van de onderhoudsachterstanden. Dit leidt in diverse projecten tot tegenvallers.

- Voorbeeld 1: het is nodig gebleken bij vervanging van de cv-installatie met regelapparatuur een deels nieuw ketelhuis te bouwen om te voldoen aan de huidige regelgeving voor stookplaatsen. Deze aanvullende werkzaamheden en dus kosten waren in het MJOP niet opgenomen.
- Voorbeeld 2: bij renovatie van de toiletgroepen van het theater heeft gelijktijdig capaciteitsvergroting van de voorzieningen plaatsgevonden. De oude indeling en capaciteit was al lange tijd onvoldoende, hetgeen leidde tot wachtrijen tijdens pauzes van theatervoorstellingen. Het betreft hier een uitbreiding van de scope die strikt genomen niet valt onder achterstallig onderhoud, maar binnen het vastgestelde project wel noodzakelijk vanuit functionaliteit. Daarnaast is het veel goedkoper dan de uitbreiding in een latere fase te realiseren.

3.2 Projecten met mee- en tegenvallers

Bovengenoemde voorbeelden representeren het soort afwijkingen dat binnen vrijwel alle onderhoudsprojecten voor Martiniplaza voorkomt. Soms gaat het om kleine, zeer verklaarbare afwijkingen en soms om grotere. Binnen het kader van onze onderzoeksopdracht gaat het te ver om al deze projecten in detail te beschrijven, zodat wij ons hier beperken tot een korte beschrijving van die projecten die de grootste afwijkingen laten zien. De projecten die tegenvallers laten zien, blijven binnen de huidige stand van zaken binnen het budget.

3.2.1 Grootste tegenvallers

Renovatie toiletgroepen

Dit project is hierboven al als voorbeeld genoemd. Van het oorspronkelijk budget van circa € 370.000,- (wat dus uit verschillende onderdelen van het overzicht van bijlage 1 is samengesteld) is nog circa € 30.000,- beschikbaar. De toiletgroepen van het theater en de bovenzalen zijn aangepakt, maar alle overige toiletvoorzieningen moeten nog worden aangepakt.



Brandpreventie met inbraakinstallatie

Het oorspronkelijk budget hiervoor is circa € 110.000,-. Momenteel zijn kleefmagneten op deuren in brandscheidingen aangebracht. De noodzaak voor deze werkzaamheden komt voort uit het moeten voldoen aan de huidige regelgeving. Tegelijkertijd zijn gedeeltelijk de melderbekabeling en de centrale van de inbraakinstallatie aangepast/vervangen. Momenteel is hiervoor circa € 43.000,- uitgegeven. Het Programma van Eisen (hierna: PvE) voor de brandpreventie wordt opgesteld om aan de huidige normering te voldoen. Op voorhand is er een schatting gemaakt en de te verwachten kosten worden op € 850.000,- geraamd door de huisinstallateur. Overigens moeten de te nemen maatregelen uiterlijk 1 januari 2017 gerealiseerd zijn.

Luchtbehandeling

Er was oorspronkelijk circa € 335.000,- beschikbaar, waarbij is uitgegaan van het een-op-een vervangen van componenten. In werkelijkheid betreft het originele, uit 1969 stammende en dus sterk verouderde installaties. Bij vervanging zal dan een moderne opzet van de systemen moeten worden gekozen, met aanvullende werkzaamheden die destijds niet waren voorzien. Momenteel is de defecte luchtbehandeling van de keuken en het restaurant vervangen, waardoor nog circa € 250.000,- van het oorspronkelijk budget beschikbaar is. Wij hebben een raming gezien van nog uit te voeren werkzaamheden binnen de scope van het oorspronkelijke budget (vervanging diverse luchtbehandelingsinstallaties, onder meer in de Expohal).

Gevel Expo

Het oorspronkelijk budget van circa € 230.000,- voorzag alleen in het vervangen van enkele beglazing door HR++ in de originele stalen kozijn, ontroesten en herschilderen hiervan. Als gevolg van jarenlange lekkage die niet op te heffen was, zijn de kozijnen aan vervanging toe. Dit is door deskundigen onderzocht. Tevens is sprake van een verouderde dichte gevel (aan de Ringwegzijde) waarvoor niets was opgenomen.

3.2.2 Meevallers

Bewust uitstel van onderhoud vanwege nog lopende onderzoeken over de toekomst van Martiniplaza en het op andere wijze invulling geven aan de onderhoudswerkzaamheden hebben in een tweetal situaties geleid tot meevallers. Het totale bedrag wat hiermee gemoeid is, is circa €1.300.000,-.

Onderhoud aan theater- en tribunestoelen

Het oorspronkelijk budget voorzag in vervanging van alle theater- en tribunestoelen. Martiniplaza heeft dit door deskundige laten onderzoeken en heeft besloten de stoelen te laten renoveren. Dit levert in totaal een meevaller op het budget op van circa € 800.000,-.

Renovatie Expovloer

Martiniplaza heeft besloten een bedrag van circa € 500.000,- niet uit te geven aan de complete renovatie van de Expovloer. Slechts gerenoveerd is het hoogst noodzakelijke, namelijk de vloerputten. Renovatie van de rest van deze vloer is niet uitgevoerd omdat er eerst besluitvorming nodig is over de toekomst van Expohal. Delen van dit gebouw zijn dusdanig verouderd en slecht, dat algehele vervanging van het gebouw mogelijk zinvoller is. Eerder genoemde verwachte tekorten voor renovatie van de luchtbehandeling en van de open en gesloten gevel van de Expohal zouden moeten worden inbegrepen in de besluitvorming over de toekomst van de bestaande hal. Een en ander is besloten omdat het huidige management de toekomstvisie en strategie van Martiniplaza beter in beeld heeft. Tevens wordt in het rapport van LAgrou omschreven dat het geheel niet meer voldoet aan de gewenste functionaliteit.



3.2.3 Inzet gerealiseerde meevallers binnen lopende onderhoudsprojecten

Martiniplaza wil in het kader van de voortgang van de huidige aangegane verplichtingen (projecten in uitvoering, opdrachten hierbinnen verstrekt) de gerealiseerde meevallers hierbinnen kunnen inzetten. Wij adviseren de gemeente hierover een positief besluit te nemen. Onderstaand overzicht geeft inzicht in de projecten die door Martiniplaza tot en met augustus 2016 in uitvoering zijn/worden genomen. Financieel gezien betreffen deze projecten een investering van circa € 1.306.860,-. De negatieve bedragen in het overzicht kunnen worden gezien als tegenvallend ten opzichte van het oorspronkelijk budget.

Projecten t/m augustus 2016	
Plafonds	-10.236
Parkeergarage	30.864
Gordijnen	32.171
Vloeren	41.090
Hang- en sluitwerk	10.008
Renovaties douches	25.906
Hout gevel noordzijde	57.823
Ketelhuis renovatie	-8.967
Toiletten	-26.418
Dak C9 tot en met C14	43.698
Gebouwbeheersysteem	212.811
Frequentieregelaars	21.316
Verlichting renovatie	250.096
Dakrand beveiliging	86.273
Schoorsteen	5.019
Stalen kozijnen	-2.629
Schilderwerk	162.811
Meubilair	166.585
E-kasten	32.065
Gevel zaal 9 tot en met 13	-50.251
Trekkenwand Qbook	114.695
Camera's	35.525
Klein onderhoud	46.147
Tekenwerk	7.613
Geluid	28.753
Onvoorzien	-5.908
Totaal	1.306.860

3.3 Financiële stand van zaken per 31 december 2015

Onderstaand overzicht geeft een samenvatting van de totalen uit de financiële administratie van Martiniplaza met als uitgangspunt het totale beschikbare budget.

Oorspronkelijk budget	Gerealiseerd 2014	Gerealiseerd 2015	Restant
€ 6.600.000,-	€ 640.436,-	€ 2.296.934,-	€ 3.662.630,-

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de beschikbaar gestelde tranches in relatie tot gerealiseerde projecten.

Tranche 1	Tranche 2 (voorschot)	Gerealiseerd 2014/2015	Restant Tranche 1+2
€ 2.400.000,-	€ 2.000.000,-	€ 2.937.370,-	€ 1.462.630,-



4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusies

- Van het totaal beschikbaar gestelde budget van € 6.600.000,- is tot nu toe voor € 2.900.000,- gerealiseerd (gefactureerd), zodat er nog een restant van € 3.700.000,- beschikbaar is.
- Vanuit de beschikbaar gestelde tranches (€ 2.400.000,- en € 2.000.000,-) is nog € 1.462.630,- beschikbaar.
- Martiniplaza heeft het gefactureerde bedrag aan diverse projecten uitgegeven die allen ten doel hebben gehad het achterstallig onderhoud op te heffen. Uit onze analyse blijkt dat Martiniplaza doelmatig en efficiënt met de budgetten is omgesprongen, waarbij vanuit de projectaanpak onderbouwd is afgeweken van de oorspronkelijke uitgangspunten.
- Voor projecten die nog in uitvoering zijn, of die ingepland zijn voor uitvoering hebben wij verklaarbare afwijkingen kunnen analyseren. De meest ingrijpende hiervan hebben wij kort beschreven.
- Deze afwijkingen betreffen deels werkzaamheden die in de budgetonderbouwing van de gemeente ontbraken, deels werkzaamheden die in de budgetonderbouwing te eenvoudig waren opgenomen en deels logische uitbreiding van de scope ten einde binnen een onderhoudsproject meerwaarde voor Martiniplaza te creëren (uitbreiding van de toiletgroepen). Ook heeft Martiniplaza besluiten genomen die tot aanzienlijke meevallers leiden.
- Het totaal aan meevallers bedraagt € 1.340.000,-, het totaal aan verwachte tegenvallers is in het kader van onze onderzoeksopdracht niet inzichtelijk gemaakt. Wel is duidelijk dat een aantal projecten een noodzakelijke uitbreiding van de scope laten zien. Hiervan zijn drie voorbeelden beschreven. Het overzicht in paragraaf 3.2.3 laat zien dat er tot en met augustus 2016 voor een totaalbedrag van € 1.306.860,- aan noodzakelijke projecten in uitvoering zijn/worden genomen.
- Wij concluderen dat de projectmatige aanpak van Martiniplaza overzicht geeft in het totaal van urgente onderhoudsachterstanden. Gezien de vaak complexe aard van deze projecten in relatie tot de soms sterk verouderde aanvangssituatie is het zeer verklaarbaar dat er bij de aanpak van deze projecten onvoorziene situaties zichtbaar worden, die noodgedwongen leiden tot extra werkzaamheden.

4.2 Aanbevelingen

- Ten einde voortgang in de nog af te ronden en reeds in voorbereiding genomen onderhoudsprojecten te houden, adviseren wij goedkeuring te geven aan de vraag van Martiniplaza om gerealiseerde meevallers op het onderhoud aan de Expovloer en aan het theater en de tribunestoelen voor andere noodzakelijke werkzaamheden passend binnen de scope van het project in te mogen zetten. Het overzicht in paragraaf 3.2.3 laat zien dat er tot en met augustus 2016 voor een totaalbedrag van € 1.306.860,- aan noodzakelijke projecten in uitvoering zijn/worden genomen.



Bijlage 1: overzicht totaalbudget gemeente Groningen

MartiniPlaza			
Onderhoudsbehoefte Urgent + Noodzakelijk in periode:	2014	2015	2016
Urgent herstel betonrot en afvallend stucwerk	€ 8.623,00		
Herstel lekkage gevels en niet uitstelbaar herstel kozijnen	€ 10.642,00		
Herstel tourniquet Noordgevel		€ 27.913,00	
Urgent herstel dakbedekking, boeiboorden en loodslabben	€ 200.000,00	€ 69.542,00	
Urgent schilderwerk	€ 59.455,00		
Schadeherstel vloerafwerking en systeemplafonds	€ 100.000,00	€ 176.910,00	
Niet-uitstelbaar onderhoud tribunes	€ 71.545,00		
Sanitair herstel	€ 376.737,00		
Noodzakelijk deel herstelwerk p-garage		€ 283.164,00	
vervanging warmwaterketel en boiler, einde levensduur	€ 43.239,00		
vervanging onderdelenklimaatregeling, einde levensduur	€ 400.000,00	€ 141.760,00	
Urgente vervanging van deel elektrische installatie	€ 119.528,00	€ 100.000,00	
Beveiliging en brandmeldaanpassingen (veiligheid)	€ 60.000,00	€ 52.267,00	
Gevelonderhoud en Kozijnonderhoud en Buitenschilderwerk		€ 396.711,00	€ 200.000,00
Onderhoud balkons-beton		€ 118.825,00	
Beglazingsvervanging, enkel glas >HR++		€ 187.468,00	
Regulier dakonderhoud		€ 30.771,00	€ 10.000,00
Herstel binnenwandafwerking, vloeren, plafonds, binnnekozijnen	€ 200.000,00	€ 258.768,00	€ 100.000,00
Herstel en onderhoud inrichting en sanitair	€ 350.000,00	€ 850.000,00	€ 749.281,00
onderhoud terreinafwerkingen	€ 50.000,00	€ 250.000,00	€ 62.322,00
Vervangingen verwarmingsketels en ventilatoren, luchtbehandeling	€ 100.000,00	€ 128.327,00	
Verlichtingsvervanging o.a. LED	€ 13.021,00	€ 50.000,00	
Electrische installatie en communicatie	€ 30.000,00	€ 78.900,00	
Liften en transportvoorzieningen		€ 34.524,00	
Onvoorzien	€ 49.757,00		

Totaal: € 6.600.000,00

€ 2.242.547,00 € 3.235.850,00 € 1.121.603,00