

Afdeling Directie / GMT
Onderwerp MartiniPlaza: governance,
positionering gebouw en renovaties



Bezoekadres
Kreupelstraat 1

Openingstijden
Zie gemeente.groningen.nl

Postadres
Postbus 30026
9700 RM Groningen

Telefoon
14050

E-mailadres
info@groningen.nl

Website
gemeente.groningen.nl

Telefoon (050) 367 77 29 Bijlage(n)

Ons kenmerk 6370670

Datum 22 mei 2017 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

In 2016 hebben wij met u onder meer gesproken over de rapporten van LAGroup en PBLQ met betrekking tot MartiniPlaza. Ook hebben wij de voortgang van het MJOP-1 en de noodzaak voor het wegwerken van het overige, inmiddels urgent geworden, achterstallig onderhoud (MJOP-2) met u besproken. In het najaar bent u in kennis gesteld van de presentatie van bureau Day over het ontwikkelen van een visie op de toekomst van MartiniPlaza op basis van de rapporten van LAGroup en PBLQ.

Wij hebben destijds aangekondigd in juni 2017 te komen met nadere voorstellen over de governance, de positionering van het vastgoed en het toekomstplan voor MartiniPlaza. Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken met betrekking tot deze onderwerpen. Als eerste gaan wij in op de governance en het vastgoed; daarna schetsen wij de ontwikkelingen rondom het Plan 2030 inzake de doorontwikkeling van MartiniPlaza. Tot slot informeren wij u kort over de stand van zaken jaarcijfers 2016.

Governance en vastgoed

Uit het rapport van PBLQ kwam de overdracht van het vastgoed naar de gemeente, en daarmee de introductie van een scheiding tussen eigenaar en gebruiker, als een belangrijke aanbeveling naar voren.

Bij de overdracht van het pand zijn fiscale aspecten (VPB en BTW) van grote invloed op de te nemen besluiten. Het vaststellen van de openingsbalans en de waardering van het vastgoed dienen zorgvuldig te gebeuren. De complexiteit van de materie maakt dat er veelvuldig en intensief overleg met onze accountant, de belastinginspectie en onze vastgoedspecialisten plaatsvindt. Omdat wij van externe (f)actoren afhankelijk zijn, hebben wij de tijdlijn zoals

beschreven in de LTA niet gehaald. Om tot een optimale oplossing voor de overdracht te komen is nog enige tijd nodig.

Er is al wel veel gebeurd. Er is een projectteam financiën geformeerd dat de problematiek met betrekking tot fiscale aspecten in kaart brengt. Er vindt structureel overleg met de accountant, fiscalisten en juridisch adviseurs plaats om tot zorgvuldige besluitvorming te kunnen komen.

Wij hebben verder een bezoek gebracht aan Rotterdam en hebben daar uitvoerig gesproken met de gemeente Rotterdam en de directie van Ahoy over de daar gekozen constructie en rechtsvorm. Hoewel de concepten van MartiniPlaza en Ahoy verschillend van aard zijn, kwam onder meer naar voren dat de scheiding van eigenaarschap en gebruik van het vastgoed goed functioneerde, vooral ook vanwege het intensieve overleg dat tussen gemeente en Ahoy plaatsvindt.

De ontvlechting van het vastgoed is een belangrijke eerste stap voorafgaand aan de definitieve inrichting van een nieuwe governance structuur. Het oorspronkelijke uitgangspunt dat wij de exploitatie van de gebouwen en het eigenaarschap daarvan zoveel mogelijk zullen scheiden indien dat redelijkerwijs mogelijk is, blijft wat ons betreft onverkort gehandhaafd.

Wij gaan ervan uit dat wij in het najaar 2017 nadere voorstellen over de governance en de positionering van het vastgoed aan u zullen kunnen voorleggen.

Zoals bij u bekend is de huidige governance structuur tijdelijk van aard, maar werkt hij goed. Een aanpassing van de governance op een later tijdstip levert daarom vooralsnog geen problemen op.

Plan 2030

Eind vorig jaar is het visiedocument van Bureau Day gepresenteerd door de directeur van MartiniPlaza. Dit document richt zich op de noodzakelijke toekomstgerichte aanpassingen aan het gebouw en de omgeving om de concurrentiepositie en rol voor de stad te kunnen handhaven, ondersteunen en uitbreiden. De beleving en commerciële waarde staan hierbij centraal.

Naar aanleiding van dat visiedocument heeft MartiniPlaza een plan uitgewerkt om de upgrading van het pand daadwerkelijk vorm te geven. Dit plan beschrijft de gewenste horizon met als doel de bedrijfspositie te versterken en, waar het kan, uit te bouwen. De horizon daarbij is 2030 met een financiële onderbouwing / business case tot en met 2022.

Mede vanuit het oogpunt van het vergroten van het rendement zijn er in **Plan 2030** zes delen van het gebouw benoemd die in eerste instantie en op korte termijn voor renovatie in aanmerking komen.

Deze zijn:

- de vergaderzalen inclusief de zuidzijde van het gebouw (A7 kant);
- nieuwe en separate entree voor het theater;
- de theaterfoyer;
- uitbreiding capaciteit Springerzaal;
- het restaurant aan zuidzijde en nieuwe horeca aan noordzijde (hoofdentree);
- de LED-wand aan de zuidzijde.

De kosten bedragen in totaal ca 5 miljoen euro. De renovaties, te beginnen met de werkzaamheden aan de vergaderzalen en zuidzijde, bestaan in principe uit drie delen, te weten:

- 1 x 2 miljoen euro;
- 2 x 1,5 miljoen euro.

Deze kosten lijken op grond van het huidige meerjarenplan en de actuele inzichten binnen de begroting van MartiniPlaza te kunnen worden gedekt. Afhankelijk van de fasering bij de uitvoering van deze plannen kunnen wij echter niet uitsluiten dat er een extra rekening courant faciliteit nodig zal blijken te zijn. Indien dat het geval is, komen wij daarop bij u terug met een voorstel de liquiditeit te versterken door een eventuele tijdelijke verruiming van de rekeningcourant verhouding.

In samenwerking met Bureau Day wordt nu een gedetailleerd plan uitgewerkt waarin alle aspecten van de upgradering aan bod komen. Wij zullen u in het najaar daarover nader informeren en een expertmeeting organiseren. Verder zullen wij in het najaar komen met nadere voorstellen omtrent de governance en de positionering van het vastgoed.

In lijn met het rapport van LAGroup, plan MartiniPlaza 2.0 en binnen de huidige marktontwikkelingen neemt MartiniPlaza hiermee een belangrijke stap om zich voor te bereiden op een nieuwe fase in haar bestaan.

Jaarcijfers 2016

Tot slot melden wij dat de conceptjaarcijfers in april aan de aandeelhouder zijn gepresenteerd maar wachten op definitieve vaststelling. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat de jaarcijfers cruciaal zijn bij het vaststellen van de beginbalans, de hoogte van de VPB en de uiteindelijke

waardebepaling van het pand. Voor de goede orde hechten wij er aan u hier nu al te melden dat de jaarcijfers van MartiniPlaza over 2016 verder op alle punten zijn goedgekeurd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter den Oudsten", with a horizontal line underneath.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Teesink", with a horizontal line underneath.

de secretaris,
Peter Teesink