



Onderwerp MartiniPlaza: voortgang en planning

Steller R. Dalstra

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 60 14 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 4826561

Datum 28-01-2015 Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In de loop van 2014 is de kwestie MartiniPlaza meerdere malen tussen u en ons aan de orde geweest. In eerste instantie betrof het de kwestie van het achterstallig onderhoud. Bij de bespreking daarvan heeft u ons gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de toekomst van MartiniPlaza en daarbij de Oosterpoort / Stadsschouwburg (OPSB) te betrekken.

Echter voordat wij aan uw verzoek konden voldoen, deed zich de, voor u en voor ons, onverwachte situatie voor van de sterk verslechterde exploitatie 2014. Over de gevolgen daarvan en de maatregelen die wij hebben genomen en de interventies die wij hebben gepleegd, hebben wij voortdurend geïnformeerd.

Sinds ons laatste debat over deze kwestie, is er veel gebeurd bij MartiniPlaza. Het is voor de betrokkenen duidelijk dat er commercieler gewerkt gaat worden en dat de samenwerking met OPSB vorm begint te krijgen. Al deze ontwikkelingen leiden tot een nieuw elan en geven vertouwen voor de toekomst.

In deze brief zetten wij uiteen wat er de afgelopen periode is gebeurd en wat we, in afstemming met u, het komende half jaar zullen gaan doen.

#### **Overzicht periode augustus – december 2014**

##### Besturing MartiniPlaza

Naar aanleiding van de hierboven genoemde exploitatie 2014 hebben wij een zorgvuldig proces doorlopen om een oordeel over het functioneren van de directeur en de Raad van Commissarissen te kunnen vellen. Een en ander heeft geleid tot het vertrek van zowel de directeur als de RvC.



Wij hebben de heer W.J. de Kok per 13 oktober 2014 aangesteld als interim directeur MartiniPlaza. Daarnaast hebben wij de heer B. Popken benoemd tot commissaris.

Verder hebben wij een toezichthouder aangesteld die rechtstreeks rapporteert aan de aandeelhouder, en hebben wij de frequentie van de aandeelhouders vergadering opgeschroefd. Wij houden zo de vinger aan de pols en beoordelen maandelijks de cijfers van MartiniPlaza en de voortgang van de verschillende deelonderwerpen. Wij zijn van mening op deze manier binnen de bestaande kaders maximaal in de besturing te hebben geïntervenieerd.

### Financiën

#### *Afwaardering vastgoed*

Deze kwestie rondom de waardering van het vastgoed is afgerond. De afwaardering ad € 3,3 miljoen is doorgevoerd binnen MartiniPlaza. De verlaging van de waarde van de aandelen heeft in 2014 een neerwaartse bijstelling van het weerstandsvermogen van de gemeente Groningen met € 1,6 miljoen tot gevolg gehad.

De samenwerking met het accountants kantoor Price Waterhouse Coopers is beëindigd. Inmiddels is Ernst & Young aangesteld als nieuwe accountant voor het boekjaar 2014.

#### *Begroting 2015*

Het boekjaar 2015 is conservatief begroot en komt uit op de nullijn. Er is dus voor het eerst sinds een aantal jaren sprake van een sluitende begroting.

De begroting is een volwaardig document geworden inclusief analyses omtrent omzet en kosten en een risico paragraaf. Als volgende stap zal een meerjaren begroting worden opgesteld.

### Achterstallig onderhoud

#### *Stuurgroep Onderhoud*

Binnen MartiniPlaza is in november 2014 een stuurgroep Onderhoud ingericht. Deze stuurgroep bepaalt de invulling van het achterstallig onderhoud en bewaakt de voortgang daarvan. Hierin wordt met name geborgd dat er geen interpretatie verschillen ontstaan tussen hetgeen er feitelijk gebeurd en hetgeen wij u op grond van de eerdere onderzoeken hebben gemeld als noodzakelijk onderhoud.

#### *Declaratieprotocol*

De door u beschikbaar gestelde middelen zijn in depot gezet bij de gemeente Groningen. Wij hebben een declaratieprotocol vastgesteld op grond waarvan betalingen aan MartiniPlaza kunnen plaatsvinden. Dit protocol bieden wij u hierbij ter informatie aan.



### Samenwerking MartiniPlaza – Oosterpoort Stadsschouburg

#### *Samenwerking MartiniPlaza en Oosterpoort / Stadsschouburg*

De directeuren van MartiniPlaza en OPSB zijn begonnen met de door ons al langer gewenste samenwerking. Zij hebben gezamenlijk de positionering van hun respectievelijke organisaties ten opzichte van elkaar verkend en daarbij gekeken naar de mogelijkheden en onmogelijkheden van samenwerking. Er zijn concrete afspraken gemaakt op een aantal gebieden de samenwerking nader uit te werken en te versterken.

### **Planning periode januari – juni 2015**

#### *Directiereglement*

Wij zijn voornemens een directiereglement in te voeren gebaseerd op de code Tabaksblad. De doelstelling hierbij is expliciet duidelijk te maken op welke wijze de verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn belegd. Dit directiereglement is in voorbereiding. Wij zullen u hiervan een exemplaar doen toekomen zodra dit gereed is.

#### *Harmonisatie statuten*

Er bestaan bij MartiniPlaza twee onderdelen, te weten de MartiniPlaza B.V. en MartiniPlaza Facilitair B.V.. De statuten van deze twee organisaties sluiten niet goed aan. De statuten worden momenteel geharmoniseerd en zullen zo spoedig mogelijk worden ingevoerd. Indien u daarop prijs stelt, zullen wij u ook de nieuwe statuten doen toekomen.

#### *Herfinanciering lening*

De bestaande leningen aan MartiniPlaza lopen in augustus 2015 af. Herfinanciering is noodzakelijk omdat een faillissement van MartiniPlaza anders onafwendbaar is. Wij hebben u hierover in 2014 reeds geïnformeerd.

In 2003 en in 2005 is reeds gebleken dat externe financiering voor MartiniPlaza niet mogelijk was. Op grond daarvan heeft u in het verleden besloten de bancaire rol voor MartiniPlaza te verlengen met een periode van tien jaar (tot augustus 2015).

In 2014 is de markt op dat punt opnieuw verkent met het oog op het aflopen van de lening in 2015. Het resultaat in 2014 was eveneens negatief: de markt biedt geen mogelijkheden. Er is in de huidige economische omstandigheden geen reden aan te nemen dat externe financiering een half jaar na het meest recente onderzoek plotsklaps wel mogelijk zou zijn. Op grond daarvan zullen wij u in april voorstellen de bancaire rol voor MartiniPlaza voort te zetten.



*Achterstallig onderhoud*

De financiën ten behoeve van de projecten in de jaarschijf 2014 ad € 2,4 miljoen zijn in december aan MartiniPlaza uitgekeerd. De definitieve rapportage over de werkzaamheden die daarvoor zijn verricht, is gepland in februari 2015.

*Onderzoek toekomst MartiniPlaza - OPSB*

In het fundamentele onderzoek naar de toekomst van MartiniPlaza, ook in relatie tot de Oosterpoort / Stadsschouwburg, voorzien wij twee deelonderzoeken die parallel kunnen worden uitgevoerd. Het betreft enerzijds een onderzoek naar de marktontwikkelingen en marktpositionering in combinatie met onderzoek naar de podiumfuncties en de bijbehorende infrastructuur. Anderzijds zal het onderzoek betrekking hebben op de toekomstgerichte inrichting van de governance MartiniPlaza en OPSB.

Wij plannen de opdrachten daartoe in februari 2015 definitief uit te schrijven. De doorlooptijd van de feitelijke onderzoeken zal naar verwachting zo'n drie maanden zijn hetgeen betekent dat de onderzoeksresultaten voor de zomervakantie aan ons voorgelegd zullen kunnen worden. Wij bespreken deze resultaten graag verder met na de zomervakantie 2015.

Samenvattend zijn wij van mening dat MartiniPlaza er inmiddels flink anders bij staat dan een half jaar geleden. Er is een solide basis gelegd waarop wij, in goed overleg met u, gestructureerd verder aan de toekomst kunnen gaan werken. Om die reden nodigen wij u hierbij graag uit voor een werkbezoek aan MartiniPlaza op 12 februari 2015, om 20.00 uur. U bent hierover al voorgeïnformeerd door de griffie.

Wij stellen het op prijs u door middel van een gerichte korte rondleiding inzicht te geven in de voorgang op het achterstallig onderhoud. Daarnaast vinden wij het van groot belang dat u kennis kunt maken met de interim directeur, de heer W.J. de Kok. Hij zal u graag informeren over zijn bevindingen tot nu en zijn plannen voor de komende periode.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
Peter den Oudsten

de secretaris,  
Peter Teesink

# Declaratie Protocol

## Achterstallig onderhoud MartiniPlaza

-----

### 1. Algemeen

#### a. *Aanleiding*

De aanleiding voor dit protocol is gelegen in het besluit en het aanvullend besluit van de raad inzake het achterstallig onderhoud aan de gebouwen en machines van MartiniPlaza.

#### b. *Doel*

Het doel van dit protocol is heldere en eenduidige afspraken te maken tussen MartiniPlaza en de gemeente Groningen over de aanwending van de door de gemeenteraad beschikbaar gestelde financiële middelen voor het achterstallig groot onderhoud aan de gebouwen en installaties van MartiniPlaza, en de rapportages daarover.

Door gestructureerd en planmatig te werken en transparant te rapporteren, ontstaat voor alle betrokkenen een eenduidig verwachtingspatroon en kunnen college en raad actief worden geïnformeerd over de voortgang.

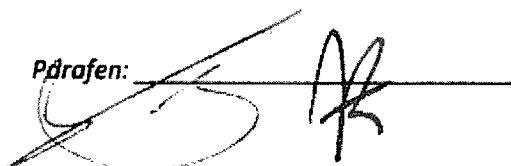
Dit protocol is een nadere uitwerking van de afspraken die op 11 juni 2014 op dit punt zijn gemaakt met de directeur en raad van commissarissen van MartiniPlaza. Het desbetreffende document wordt als bijlage aan dit protocol gehecht.

#### c. *Partijen*

Dit protocol betreft een set van werkafspraken tussen MartiniPlaza en de gemeente Groningen. De gemeente Groningen is enig aandeelhouder van MartiniPlaza.

#### d. *Ingangsdatum en werking*

- i. Dit protocol treedt in werking met ingang van 01.10.2014.
- ii. Dit protocol is van kracht voor de periode 2014 tm 2016.
- iii. Wijzigingen en aanvullingen op dit protocol kunnen alleen plaatsvinden met wederzijds goedvinden.

*Parafen:* 

## 2. Definities

MartiniPlaza	- MartiniPlaza B.V.
Gemeente	- Gemeente Groningen
College	- College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen
Raad	- Gemeenteraad Groningen
Aandeelhouder	- de wethouder van de gemeente Groningen die namens het college MartiniPlaza in portefeuille heeft
Besluit	- het besluit van de raad d.d. 28 mei 2014 € 6,6 miljoen ter beschikking te stellen voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud MartiniPlaza
Aanvullend besluit	- het besluit van de raad d.d. 25 juni 2014 € 2,4 miljoen voor 2014 ter beschikking te stellen en over het resterende bedrag separaat te willen besluiten
MJOP	- De update van het Meer Jaren Onderhouds Plan zoals opgesteld door de firma Linthorst in januari 2013 in opdracht van de directie MartiniPlaza
Second opinion	- Het rapport van de firma Draaijer+partners d.d. 10 maart 2014 in opdracht van de gemeente Groningen

## 3. Depot

Met inachtneming van het feit dat MartiniPlaza een besloten vennootschap is met een statutair directeur en een Raad van Commissarissen, worden de door de raad voor het achterstallig onderhoud beschikbaar gestelde financiële middelen niet in één keer overgemaakt aan MartiniPlaza, maar blijven ze in depot bij de gemeente.

Ambtelijk deponhouder is de heer R. Dalstra, directeur projecten bij de gemeente Groningen.

Postadres:

Kreupelstraat 1

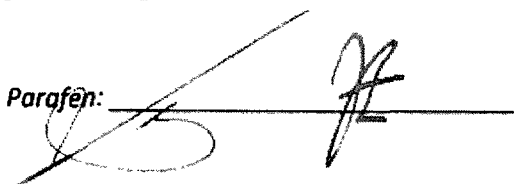
9712 HW Groningen

Etage 4A

## 4. Werkwijze

- MartiniPlaza maakt per jaarschijf (2014, 2015, 2016) een investeringsplan dat rechtstreeks gebaseerd is op het MJOP en de second opinion. Dit investeringsplan dient aan te sluiten bij de informatie die daarover aan de raad beschikbaar is gesteld.
- Het jaarlijkse investeringsplan wordt vooraf via de aandeelhouder voorgelegd aan het college voor goedkeuring.
- Na het fiat van het college kan MartiniPlaza overgaan tot het uitvoeren van het achterstallig onderhoud zoals beschreven in het jaarlijkse investeringsplan.
- MartiniPlaza kan de benodigde financiële middelen bij de deponhouder aanvragen op basis van declaraties per project per jaarschijf. De declaratie wordt uiterlijk twee maanden na afloop van de jaarschijf ingediend.

Parafen:



- e. MartiniPlaza kan ook de benodigde financiële middelen bij de deponhouder aanvragen op basis van voorschotdeclaraties ter voorkoming van eventuele onevenredige druk op de liquiditeitspositie van MartiniPlaza. De aangevraagde voorschotten worden onderbouwd met achterliggende investeringspecificaties.
- f. MartiniPlaza stelt per jaarschijf een verantwoordingsrapportage op aan de aandeelhouder.

5. Uitzonderingen / onvoorzien

Onvoorziene afwijkingen van de jaarlijkse investeringsplannen worden vooraf schriftelijk onderbouwd via de aandeelhouder aan het college gemeld.

Alleen in het geval dat het college goedkeuring geeft aan deze afwijkingen, kan MartiniPlaza de gerelateerde werkzaamheden uitvoeren en de kosten declareren volgens paragraaf 4.

In geval de aandeelhouder geen goedkeuring geeft aan de voorgestelde afwijkingen, kan MartiniPlaza de gerelateerde werkzaamheden alleen voor eigen rekening uitvoeren als de liquiditeitspositie dat toestaat.

Groningen, .....

*9 januari 2015*

.....  
Directeur MartiniPlaza  
W.J. de Kok

.....  
Aandeelhouder namens het college  
J.M. van Keulen