

Onderwerp Actuele stand van zaken MartiniPlaza

Steller R. Dalstra

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 60 14 Bijlage(n) 0

Ons kenmerk



Datum 24-04-2019 Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Wij willen u informeren over de actuele stand van zaken bij MartiniPlaza op de volgende thema's:

- de financieel economische situatie van MartiniPlaza 2014 – 2018;
- de splitsing van MartiniPlaza in een Vastgoed BV en een Exploitatie BV;
- meerjarenstrategie.

Korte achtergrond

MartiniPlaza is in 2002 verzelfstandigd en omgevormd tot een BV waarvan de gemeente Groningen enig aandeelhouder is. Tot die tijd was MartiniPlaza een werkmaatschappij binnen de gemeente Groningen.

Een onvoorzien oplopend exploitatieverlies en het achterstallig onderhoud waren in 2014 voor u aanleiding € 12 mio beschikbaar te stellen voor het wegwerken van het destijds vastgestelde urgente en onafwendbare achterstallig onderhoud.

Daarnaast hebben de onderzoeksbureaus LaGroup en PBLQ rapporten doen verschijnen over de positionering en de toegevoegde waarde van MartiniPlaza voor stad en regio, over de governance en over de positionering van het vastgoed. Het rapport van LaGroup dateert van 29.02.2016; het rapport van PBLQ dateert van 17.03.2016. Deze rapporten zijn in uw bezit en zijn in 2016 met u besproken.

1. Financieel Economische situatie MartiniPlaza.

Vanaf oktober 2014 heeft de nieuwe directie van MartiniPlaza gewerkt aan o.a. de oplossing van de exploitatieproblemen, de reorganisatie van het

bedrijf, de verbetering van de marktpositie en is er een heldere visie ontwikkeld op de rol, het (inter)nationale speelveld en het gebouwenconcept.

MartiniPlaza heeft een belangrijke rol bij de ontwikkeling en positionering van de Groninger economie, onder meer door te fungeren als platform voor ontmoeting, entertainment en kennisuitwisseling. MartiniPlaza draagt op deze manier bij aan de werkgelegenheid door in totaal 400 banen te genereren waarvan 330 in de stad en regio.

MartiniPlaza heeft zich de afgelopen jaren als specialist in live communicatie vanuit het domein business & entertainment geconcentreerd op het versterken van de volgende product-marktcombinaties:

- theatre
- congress & conference
- topsport
- exhibitions.

De resultaten van dit beleid zijn terug te vinden in onderstaande cijfers. De omzet is met ca. € 1,7 mio gegroeid en de exploitatie vertoont voor het vierde jaar op rij winst. De winst wordt voor een groot deel behaald door de vernieuwende aanpak van de theaterproducties. Er worden niet alleen aansprekende voorstellingen opgevoerd, MartiniPlaza draagt samen met de Theater Alliantie (een samenwerkingsverband tussen de grote theaters in Nederland) bij aan een kwalitatief sterk aanbod van entertainment producties.

Omzet en resultaat

| | | |
|-------|------------------|--|
| 2014: | omzet: 4,673 mio | resultaat: -/- € 798.000 |
| 2015: | omzet: 5,344 mio | resultaat: € 382.000 (incl. reorganisatie) |
| 2016: | omzet: 5,328 mio | resultaat: € 272.000 |
| 2017: | omzet: 5,935 mio | resultaat: € 177.000 |
| 2018: | omzet: 6,393 mio | resultaat: € 213.000 |

Sinds 2014 is de exploitatie met 40% gegroeid. Gelet op de positionering van de Exploitatie BV in de markt en de daarmee gepaard gaande aanpassingen in de personele bezetting verwachten wij hier in de komende jaren nog een verdere groei van 20%. Om deze groei te faciliteren is het echter van belang dat de Vastgoed BV hiertoe de juiste mogelijkheden biedt.

Investeringen

MartiniPlaza investeert jaarlijks uit eigen middelen zo'n € 0,5 mio voor algemeen onderhoud. Daarnaast is MartiniPlaza van plan uit eigen middelen € 5 mio te investeren in de upgrading van het pand over de periode 2019 t/m 2022 met als doel de commerciële aantrekkelijkheid te verbeteren en de omzet (verwachte groei 20%) verder uit te bouwen. Het

betreft de scheiding van publieksstromen, de theaterfoyer, het verplaatsen van de horeca, de Springerzaal en de vergaderzalen en een LED-wand aan renovatie van de zuidzijde van het gebouw. U bent hierover in commissie vergaderingen en bij bezoeken aan MartiniPlaza geïnformeerd.

Positie in Nederland en economische spin-off

MartiniPlaza is erin geslaagd zich een sterke positie te verwerven binnen het domein Business & Entertainment. Samen met Scheveningen en Utrecht is MartiniPlaza nu een van de drie belangrijkste entertainment theaters van Nederland. MartiniPlaza draagt zorg voor 350 banen in de stad en regio en kent een economische spin-off van ca. € 35 mln. per jaar.

2. Splitsing in twee BV's

Vastgoed BV en Exploitatie BV

Wij hebben u vorig jaar toegezegd de door PBLQ in haar rapport geadviseerde splitsing van MartiniPlaza in een Vastgoed BV en een Exploitatie BV door te voeren. Deze splitsing is per 01.01.2019 een feit zodat er nu niet langer sprake is van één MartiniPlaza BV, maar van een MartiniPlaza Vastgoed BV en een MartiniPlaza Exploitatie BV.

Aandeelhouder en directie

De gemeente Groningen is aandeelhouder van beide BV's. Wethouder P. de Rook vertegenwoordigt de aandeelhouder in de Exploitatie BV. Wethouder R. van der Schaaf vertegenwoordigt de aandeelhouder in de Vastgoed BV. Om de eenduidigheid van belangen zo goed mogelijk te borgen, is de heer W.J. de Kok benoemd tot directeur van beide BV's.

Raad van Commissarissen

De bestaande werkwijze met betrekking tot de governance is voortgezet. Dat betekent dat wij vooralsnog blijven werken zonder een Raad van Commissarissen. Vanaf oktober 2014 is er sprake van een goed werkende projectstructuur waarbij de aandeelhouder wordt ondersteund door een GMT-lid, de directeur projecten en concern control. Op die wijze worden de wederzijdse belangen het beste gediend en kan snel met alle betrokkenen worden geschakeld. Verder is er een Stuurgroep Financiën, die de maand-, kwartaal en jaarcijfers analyseert en goedkeurt, een stuurgroep MJOP die het meerjarig onderhoud volgt, plant en controleert en er zijn bilaterale overleggen tussen vertegenwoordigers van de Stuurgroepen, de aandeelhouders en de directie.

Wij bekijken op basis van de te vormen meerjarenvisie op MartiniPlaza, en uw wens te komen tot uniformering van de bestuursstructuren bij verbonden partijen, welke vorm van governance het meest wenselijk is voor MartiniPlaza. Hierop komen we bij de meerjarenvisie op terug.

3. Meer-Jaren-Onderhouds-Plan

Er is de afgelopen jaren hard gewerkt aan het op orde brengen van de

situatie rondom MartiniPlaza. De aandacht is daarbij primair uitgegaan naar zowel het wegwerken van het hierboven genoemde urgente achterstallig onderhoud als naar het verbeteren van de exploitatie. Nu deze zaken zijn opgelost, willen wij nadenken over de verdere toekomst van MartiniPlaza.

Om die reden hebben wij verzocht op korte termijn een inventarisatie te laten uitvoeren van de panden, de installaties en de terreinen van MartiniPlaza met als doel een Meer-Jaren-onderhouds-Plan (MJOP) 2020 – 2030 te ontwikkelen. Hierdoor zullen wij op proactieve wijze inzicht krijgen in de totale onderhoudsbehoefte van MartiniPlaza in deze periode, de bijbehorende kosten, de planning en mogelijke fasering daarvan.

Op die manier willen wij voorkomen dat er opnieuw een situatie ontstaat zoals in 2014. Ook zullen wij beter in staat zijn met u in gesprek te gaan over (de fasering van) het onderhoud en dat alles te bespreken in het kader van de rol van MartiniPlaza in de bredere context van de gebiedsontwikkeling.

Daarnaast is er sprake van een aantal ontwikkelingen, te weten:

a. **Wet- en regelgeving**

Asbest

De nationale wetgeving met betrekking tot asbest is de afgelopen jaren aangescherpt. Als gevolg daarvan moet al het asbest uit daken voor het eind van 2024 zijn verwijderd. Wij hebben ons vastgoedbedrijf opdracht gegeven te inventariseren op welke van onze eigen locaties zich asbest bevindt. In het verlengde daarvan gaat ook MartiniPlaza haar vastgoed inspecteren op asbest.

Integraal veiligheidsplan

Bij controle bleek het bestaande veiligheidsplan bij MartiniPlaza te dateren uit 2002. Aangezien de wetgeving op het gebied van veiligheid sinds 2002 is aangescherpt, zijn inmiddels de nodige aanpassingen gedaan waaronder het volledig vernieuwen van de brandmeldinstallatie.

Aangezien bij diverse evenementen in de loop der jaren steeds hogere eisen zijn gesteld aan de dakconstructies, willen wij inzicht krijgen in het draagvermogen van de dakconstructies van de diverse panden van MartiniPlaza.

Eén dak is inmiddels bekeken. Daaruit blijkt dat de dakconstructie op dit moment veilig is. Desalniettemin worden er maatregelen genomen om verdere belasting tegen te gaan c.q. de huidige belasting te verminderen zodat ook in de toekomst de veiligheid gegarandeerd blijft.

Wij laten ook de andere dakconstructies onderzoeken omdat wij een volledig beeld willen hebben in het belang van de veiligheid van onze

bezoekers en de medewerkers van MartiniPlaza.

b. Schade als gevolg van project zuidelijke ringweg

Begin 2018 heeft de gebouwbeheerder van MartiniPlaza problemen geconstateerd onder de vloer van het gebouw. Op verzoek van de directie van MartiniPlaza is ingenieursbureau W2N direct begonnen met het uitvoeren van metingen en het vaststellen van schades. Het gebouw zelf staat op palen en is daardoor niet beschadigd geraakt. Wel beschadigd zijn de bodemafsluiter (“de ondervloer”), en delen van de vitale infrastructuur zoals bekabeling, energievoorziening, riolering en hemelwaterafvoer, en delen van het rondom liggende terrein.

Op grond van peilingen en bodemonsters heeft W2N vastgesteld dat de schade bij MartiniPlaza is veroorzaakt door de verlaging van de grondwaterstand door de voorbereidende werkzaamheden voor het project zuidelijke ringweg waarvan de gemeente Groningen opdrachtgever was. Draaijer+partners heeft een contra-expertise uitgevoerd op het rapport van W2N waarin de conclusies van W2N worden onderschreven. Draaijer+partners heeft tevens op verzoek bij alle geconstateerde schades de urgentie en fasering van de herstelwerkzaamheden aangegeven.

De kosten voor herstel van de ontstane schade bedragen ca. € 2,7 mio. Zoals wij u in onze brief van februari 2018 en in mondelinge mededelingen tijdens de commissie vergaderingen in het najaar hebben gemeld, zijn wij van mening dat MartiniPlaza niet voor deze schade kan opdraaien. De wijze waarop de financiële afhandeling zal kunnen plaatsvinden vormt onderdeel van het op te leveren MJOP 2020 – 2030.

c. Onderhoud

Eind 2019 loopt MJOP-2 af en zal het in 2014 geconstateerde urgente achterstallig onderhoud volgens planning zijn weggewerkt. Over hoe om te gaan met het verdere onderhoud heeft Draaijer+partners onlangs een globaal advies uitgebracht. In het kader van de meer-jaren-strategie met betrekking tot MartiniPlaza is er nu reden om een integraal beeld te krijgen van de onderhoudsbehoefte tot 2030.

Tot slot: de Expohal en Borgmanhal dateren uit 1969 en 1981 en hebben hun levensende bereikt. De heer De Kok heeft u hierover vorig jaar mondeling reeds geïnformeerd. Deze hallen zijn moeilijk te verduurzamen en de exploitatie is kwetsbaar. Ook over dit hallenconcept willen wij ons in het kader van de meer-jaren-strategie MartiniPlaza nader laten adviseren.

Het rapport MJOP 2020 – 2030 is naar verwachting in het 4^e kwartaal gereed. Wij zullen daarover en over de verdere toekomst van MartiniPlaza met u in



gesprek gaan. Daarbij merken wij op voorhand op dat wij niet uitsluiten dat er op financieel en inhoudelijk gebied, dan wel op beide, keuzes gemaakt zullen moeten worden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester
Peter den Oudsten

de gemeentesecretaris
Diana Starmans

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.