

Onderwerp Onderhoud MartiniPlaza

Steller R Dalstra



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

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

Ons kenmerk 4409802

Datum 23-5-14 Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Tijdens de behandeling in de raadscommissie O&W d.d. 7 mei 2014 van het raadsvoorstel OS 14.4291900 inzake MartiniPlaza, hebben wij u toegezegd de onderhoudsbehoefte van MartiniPlaza nader te duiden.

Nadere informatie

Wij hebben daartoe voor de leden van de raadscommissie O&W op donderdag 15 mei jl. een expert meeting op locatie georganiseerd met als doel nadere informatie te verschaffen over een aantal vragen en thema's die tijdens de commissievergadering aan de orde zijn gesteld. Tijdens de rondleiding door het gebouw van MartiniPlaza hebben de leden van de raadscommissie de situatie ter plekke kunnen aanschouwen. De heer Koning (MartiniPlaza) heeft u op relevante plekken in het gebouw een nadere technisch inhoudelijke toelichting gegeven.

Verder hebben wij de deskundigen op het gebied van gebouwen en onderhoud gevraagd een samenvatting te maken van het MeerJaren OnderhoudsPlan (MJOP) van MartiniPlaza. Deze samenvatting treft u als bijlage bij deze brief aan. Wij attenderen u er op dat het geheel van de te nemen maatregelen inzake het onderhoud van MartiniPlaza tot en met 2021, inclusief de daartoe benodigde middelen, is opgenomen in het bestaande MJOP. Dit volledige rapport is in uw bezit.

Onontkoombare kosten

Op grond van de expertise rapporten van zowel Lindhorst als Draaijer+partners is een financiële injectie van € 6,6 miljoen¹ onontkoombaar om de continuïteit van de bedrijfsvoering van MartiniPlaza te garanderen. Er zijn geen onderdelen van het MJOP die nog uitstel dulden. De second opinion die door Draaijer+partners is uitgevoerd stelt op pagina 8 dan ook:

“Veel elementen scoren in onze ogen matig tot zeer slecht omdat deze zeer verouderd zijn (veertig jaar of ouder). Het risico voor de continuïteit van de bedrijfsvoering is hierdoor ook groot. Uit het onderhoudsplan van Lindhorst is dit niet op te maken en scoren elementen van veertig jaar oud nog redelijk tot goed. Ze staan ook niet recent in de planning om vervangen te worden. Wij zijn van mening dat deze zo spoedig mogelijk vervangen dienen te worden teneinde uitval en dus bedrijfsonderbreking te voorkomen. Deze bedrijfsonderbreking zal extra lang duren omdat de elementen niet één op één vervangen kunnen worden.”

Over de wijze waarop de second opinion zich tot het MJOP verhoudt, verwijzen wij u naar het raadsvoorstel MartiniPlaza.

Scenario's

In de documenten behorend bij het raadsvoorstel OS 14.4291900 hebben wij u drie mogelijke scenario's en de daarbij horende consequenties geschetst. Dit zijn:

- a) faillissement
- b) instand houden op de huidige locatie
- c) nieuwbouw.

De thans gevraagde financiële injectie is in zowel scenario b als in scenario c noodzakelijk. Een eventueel besluit tot nieuwbouw, de onderzoeken die daaraan ten grondslag liggen en de feitelijke bouw zullen naar verwachting zeker acht tot tien jaar in beslag nemen. In de tussentijd zal MartiniPlaza als culturele kernvoorziening op de huidige locatie open moeten blijven.

Een eventueel besluit niet verder in MartiniPlaza te investeren zal er toe leiden dat de onderhoudssituatie snel verslechtert, de bedrijfsvoering in gevaar komt en een faillissement onafwendbaar wordt.

¹ In het bestemmingsvoorstel bij de rekening wordt een bedrag genoemd van €6,75 miljoen. Dit bedrag is inclusief de kosten voor de voorgestelde onderzoeken.

Met een eventueel faillissement gaan in ieder geval de volgende kosten gepaard:

- afboeking van de bestaande lening van € 13,5 miljoen²;
- afboeking van het negatief saldo op het rekening courant krediet van € 1,25 miljoen;
- de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het sociaal statuut zoals dat bij de verzelfstandiging van kracht is verklaard;
- de kosten van het beheer en onderhoud / sloop van het leegstaande pand;
- de boekwaarde van de aandelen.

Samengevat lopen de kosten van een faillissement op tot een bedrag tussen de € 20 miljoen en € 30 miljoen.

De verliezen zullen op grond van de boekhoudkundige regels direct moeten worden genomen. Hiertegenover staat de jaarlijkse vrijval van € 1,8 miljoen die nu als bijdrage in de kapitaalslasten aan MartiniPlaza wordt verstrekt.

Naast de financiële gevolgen is er ook een groot negatief multiplier-effect. Met de sluiting van MartiniPlaza mist de stad beurzen, congressen, sportevenementen etc. Dit zal een negatief effect op onder andere het hotelbezoek en het imago van de stad hebben.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat de feiten en constatering zoals die thans voorliggen niet tot vreugde stemmen. Voor ons als college lag dat kort geleden niet anders. Ook voor ons kwamen de conclusies van Draaijer+partners als een verrassing. De huidige staat van onderhoud, zo concludeert ook Draaijer+partners, was uit het MJOP was niet af te leiden. Alles afwegende zijn en blijven wij van mening dat ons voorstel de beste oplossing in de huidige situatie is.

Overigens is het sluiten van delen van MartiniPlaza, een optie die ter sprake kwam tijdens de expertmeeting, niet aan de orde. Zowel financieel als qua exploitatie is dat een desinvestering.

Afwaardering vaste activa

Op 20 november 2013 heeft Price Waterhouse Coopers (PWC) aan de directie van MartiniPlaza gemeld van mening te zijn dat er een herwaardering dient plaats te vinden op een deel van de vaste activa. Hoewel een herwaardering van flinke omvang wordt geadviseerd heeft PWC niet aangegeven hoe groot het bedrag is dat daarmee gemoeid is en waarop dat is gebaseerd.

² In dit bedrag is begrepen de jaarlijkse aflossing die MartiniPlaza aan de gemeente betaald. Het bedrag dat nu jaarlijks aan de gemeente wordt betaald voor rente, aflossing en OZB bedraagt € 1,2 miljoen.

Wij volgen de discussie hierover tussen de directie van MartiniPlaza en de accountant op de voet. Waar mogelijk verstrekken wij informatie die bij kan dragen aan een spoedige afronding daarvan. Dit laat onverlet dat het onderhoud voor de komende jaren op orde gebracht moet worden.

Wij zullen in de tussentijd uw raad op de hoogte houden van relevante ontwikkelingen op dit onderdeel.

Samenvattend

Hoewel de complexiteit van het dossier onmiskenbaar groot is, zijn wij van mening dat de bestaande governance en de bijbehorende verantwoordelijkheden en bevoegdheden duidelijk zijn. Er is sprake van een directie die op grond van een onbetwist MJOP een beroep doet op zijn aandeelhouder voor een financiële injectie.

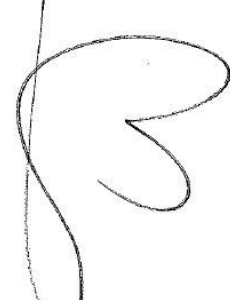
De onafhankelijke second opinion die de aandeelhouder heeft laten maken door Draaijer+partners maakt duidelijk dat er van uitstel geen sprake meer kan zijn. De aan de second opinion ten grondslag liggende NEN systematiek en de bijbehorende conditie scores bieden daartoe geen ruimte.

Vanuit onze aandeelhoudersrol zijn wij van mening dat de gevraagde investering van € 6,6 miljoen gerechtvaardigd is.

Wij willen dan ook de voorgestelde onderzoeken zo spoedig mogelijk starten opdat op grond van objectieve rapporten een open en transparant debat met uw raad kan plaatsvinden over de toekomst van een nieuw concept voor MartiniPlaza dat voldoet aan de huidige en toekomstige vraag.

In de tussentijd moet MartiniPlaza als culturele kernvoorziening voor onze stad niet teloor gaan, en moet de veiligheid voor publiek en medewerkers gegarandeerd zijn.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R.L. Vreeman', written in a cursive style.

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P.J.L.M. Teesink', written in a cursive style.

de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

MARTINIPLAZA		
ONDERHOUDSBEHOEFTE URGENT + NOODZAKELIJK in periode	2014-2015	2015 - 2016
Urgent herstel betonrot en afvallend stucwerk	€ 8.623	
Herstel Lekkage gevels en niet uitstelbaar herstel kozijnen	€ 10.642	
Herstel Tourniquet Noordgevel	€ 27.913	
Urgent herstel dakbedekking, boeiboorden, loodslabben	€ 269.542	
Urgent schilderwerk	€ 59.455	
Schadeherstel vloerafwerkingen en systeemplafonds	€ 276.910	
Niet-uitstelbaar onderhoud tribunes	€ 71.545	
Sanitair herstel	€ 376.737	
Noodzakelijk deel Herstelwerk terrein en P-garage	€ 283.164	
Vervanging warmwaterketel en boiler, einde levensduur	€ 43.239	
Vervanging onderdelen klimaatregeling, einde levensduur	€ 541.760	
Urgente vervanging van deel elektrische installatie	€ 219.528	
Beveiliging en brandmeldingsaanpassingen (Veiligheid)	€ 112.267	
Gevelonderhoud en Kozijnonderhoud en Buitenschilderwerk		€ 596.711
Onderhoud balkons -beton		€ 118.825
Beglazingsvervanging, enkel glas > HR++		€ 187.468
Regulier dakonderhoud		€ 40.771
Herstel binnenvandafwerkingen, vloeren, plafonds, binnenkozijnen		€ 558.768
Herstel en onderhoud inrichting en sanitair		€ 1.949.281
Onderhoud terreinafwerkingen		€ 362.322
Vervangingen verwarmingsketels en ventilatoren, luchtbehandeling		€ 228.327
Verlichtingsvervanging, o.a. LED		€ 63.021
Electrische installatie en communicatie		€ 108.900
Liften en interntransport voorzieningen		€ 34.524
TOTAAL	€ 2.301.325	€ 4.248.918
Totaal generaal	€ 6.550.243	