

**Onderwerp MJOP fase 2 MartiniPlaza**

Registratienr. 6060096

Steller/telnr.

Chris.Koeneman/ 63 51 Bijlagen 3

Classificatie

Openbaar

 Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van Keulen

Raadscommissie  
Onderwijs en  
Welzijn**Voorgesteld raadsbesluit**

De raad besluit:

- I. de totale kosten voor het tweede deel van het meerjarenonderhoudsplan van MartiniPlaza vast te stellen op € 5.400.000,- ;
- II. het onderhoudsbudget voor 2017 vast te stellen op € 2.500.000,-;
- III. het verschil in de verwachte kosten in 2017 en de beschikbare middelen in de gemeentebegroting, groot € 1.585.000,-, te dekken uit de Algemene Egalisatie Reserve
- IV. de reservering extra beleid voor Martiniplaza in de begroting 2017 voor de periode 2018-2020 (jaarlijks €1,495 miljoen) te wijzigen in €1,450 miljoen euro voor 2018 en 2019 en de reservering in 2020 te laten vervallen;
- V. de gemeentebegroting 2017 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

**Samenvatting**

In 2014 heeft u € 6,6 miljoen beschikbaar gesteld voor het wegwerken van het destijds meest urgente deel van het achterstallig onderhoud aan MartiniPlaza. De noodzaak hiertoe is in 2011 onderbouwd door het bureau Linthorst. Dit rapport is in 2014 op ons verzoek voorzien van een second opinion door het bureau Draaijer + partners die op een aantal nuanceringen na tot dezelfde conclusies kwam. Feitelijk was een budget van bijna € 12 miljoen euro nodig. Omdat er nog geen besluit was genomen over onder andere de locatie is alleen eerst het hoogst noodzakelijke onderhoud uitgevoerd, zodat zowel de continuïteit van de bedrijfsvoering als de veiligheid van gasten en medewerkers was gewaarborgd. Nu MartiniPlaza op de huidige locatie blijft, wordt ook de rest van de (groot)onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. In de gemeentebegroting 2017 heeft u hiervoor € 5,4 miljoen gereserveerd. Omdat er ten tijde van het opstellen van de begroting nog geen zicht was op de fasering van de uitvoering, is dit bedrag over 4 jaarschijven verdeeld. Het bureau Draaijer + partners heeft met in acht neming van de werkzaamheden die inmiddels (zo goed als) zijn uitgevoerd, een nieuwe MJOP fase 2 opgesteld. De kosten worden begroot op € 5,4 miljoen. In samenspraak met MartiniPlaza is een voorlopige planning gemaakt en zijn de werkzaamheden in de tijd gezet. Op basis van deze informatie stellen wij nu een uitvoeringsperiode van 3 jaar voor. Met dit voorstel stelt u hiervoor de benodigde middelen beschikbaar. In het voorjaar van 2017 ontvangt u van ons voorstellen over de up grading van MartinPlaza conform het rapport van de LAGroup ( op basis van een door MartinPlaza op te stellen businesscase) en de governance ( eindrapport PBLQ) zoals aangekondigd in de raadscommissie Onderwijs en Welzijn op 15 juni 2016. Ook de eventuele up grading van de Expohallen en de in opdracht van MartinPlaza opgestelde toekomstvisie door het bureau Day gecombineerd met de omgevingsontwikkeling, zullen naar verwachting eind 2017 aan u worden voorgelegd. De binnen de MJOP 2 beoogde werkzaamheden zijn nu noodzakelijk om vervolgstappen te kunnen maken en vormen geen belemmering voor eventuele toekomstplannen.

## **Aanleiding en doel**

---

In opdracht van MartiniPlaza BV is in 2011 door het bureau Linthorst een MJOP opgesteld. In 2014 heeft het bureau Draaijer + partners op ons verzoek een second opinion uitgevoerd van het plan. Evenals Linthorst concludeerde Draaijer + partners dat veel bouwkundige en technische onderdelen van matige tot zeer slechte kwaliteit zijn en zo snel mogelijk dienen te worden vervangen, omdat anders de bedrijfsvoering in het geding zou komen. Bovendien kon de veiligheid van gasten en medewerkers niet langer worden gewaarborgd. Het ging daarbij onder meer om de klimaatbeheersing, de luchtbehandeling, de verwarmingsketel, diverse sanitaire voorzieningen en het dak. De kosten hiervan werden geraamd op € 6.6 miljoen.

Op basis van dit rapport heeft u in mei 2014 besloten tot het verlenen van het benodigde budget voor het destijds meest urgente achterstallig onderhoud. Om een goed inzicht te houden over de besteding van de beschikbaar gestelde middelen, hebben wij Draaijer + partners gevraagd om halverwege de periode van de uitvoering een onafhankelijke toetsing te doen. Het bureau concludeert dat de werkzaamheden zorgvuldig worden gepland en uitgevoerd en dat de projectorganisatie waar één en ander wordt verantwoord, op orde is. De werkzaamheden zullen naar verwachting medio 2017 binnen het beschikbare budget zijn afgerond.

Ook heeft u in mei 2014 opdracht gegeven tot het uitvoeren van twee onderzoeken. Eén naar de toekomst (LAGroup) en een naar de governance van MartiniPlaza (bureau PBLQ).

In juni 2016 zijn de uitkomsten van genoemde onderzoeken over MartiniPlaza besproken in de raadscommissie Onderwijs en Welzijn. Het advies van de onderzoekers om MartiniPlaza op de huidige locatie te houden heeft u onderschreven.

Vervolgens hebben we een MJOP voor de tweede fase van het (inmiddels ook urgente) onderhoud uitgewerkt, op basis van een nader onderzoek door Draaijer + partners. De rapportage is als bijlage 1 toegevoegd.

Ook in deze fase gaat het om het wegwerken van het achterstallig onderhoud, zoals technische veroudering en veiligheid. Het MJOP bevat dus ook nu maatregelen die de continuïteit van de bedrijfsvoering van **het huidige** complex waarborgen.

Met dit voorstel vragen wij u om het reeds in de gemeentebegroting gereserveerd bedrag toe te kennen.

## **Kader**

---

De collegebrief van 20 april jl. met als onderwerp MartiniPlaza inclusief bijlagen van onder andere de rapporten van de LAGroup m.b.t. de toekomst van MartiniPlaza en het eindrapport van PBLQ over de governance op MartiniPlaza en OPSB is op 15 juni 2016 met de raadscommissie Onderwijs en Welzijn besproken. De leden van de raad hebben zich uitgesproken over het behouden van MartiniPlaza op de huidige locatie. Een voorwaarde uit het rapport van LAGroup voor een succesvolle toekomst van MartiniPlaza is naast uitstraling en verdere professionalisering, uitvoering van fase 2 van het meerjarenonderhoud. Wij hebben u toen toegezegd om met een voorstel voor het tweede deel van de MJOP te komen.

In dit raadsvoorstel wordt niet ingegaan op:

1. Up grading van MartiniPlaza conform het rapport van LAGroup;
2. de governance;
3. eventuele up grading van de Expohallen en
4. de toekomstvisie van het bureau Day gecombineerd met de omgevingsontwikkeling.

Over de punten 1 en 2 zullen wij u zoals afgesproken in het voorjaar van 2017 nader informeren. De andere punten kunt u in Q3 of Q4 van 2017 verwachten.

De binnen de MJOP 2 beoogde werkzaamheden zijn nu noodzakelijk om vervolgstappen te kunnen maken en vormen geen belemmering voor eventuele toekomstplannen.

## Argumenten en afwegingen

---

Uitgaande van het rapport van Linthorst en de inmiddels uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden heeft Draaijer + partners in 2016 een nieuwe Meerjarenonderhoudsplanning opgesteld. De kosten van de hierin genoemde werkzaamheden worden begroot op € 5,4 miljoen. In de begroting 2017 zijn hiervoor de benodigde middelen opgenomen.

In deze begroting wordt uitgegaan van een fasering in de uitvoering en een financieringsperiode van 4 jaar. Omdat de uitvoering van fase 1 zeer voorspoedig is verlopen en resterende werkzaamheden uit fase 1 op een aantal onderdelen efficiënt gecombineerd kunnen worden met die uit fase 2 stellen Draaijer + partners en MartiniPlaza een uitvoeringsperiode van 3 jaar voor. Daarbij gaat het onder andere om de volgende werkzaamheden die al in 2017 kunnen worden uitgevoerd, waardoor één jaar tijdswinst kan worden geboekt:

- combineren van de renovatie van de totale luchtbehandelingsinstallatie ( MJOP fase1) mede uit efficiency overwegingen met die van de congresvleugel (fase2);
- verdere verbetering van de brandmeldinstallatie zodat die ook gecertificeerd kan worden, zoals door de brandweer geadviseerd;
- het aanpassen van de toneeltechnische installatie mede als gevolg van wet- en regelgeving.

Door de directie van MartiniPlaza is één en ander in bijlage 2 nader gespecificeerd.

De afweging is of een uitvoerings- en financieringsperiode van 4 jaar zoals opgenomen in de gemeentebegroting 2017 of een periode van 3 jaar zoals voorgesteld door de directie van MartiniPlaza moet worden aangehouden. Feit is dat achterstallig onderhoud niet langer dan noodzakelijk achterwege moet blijven en dat door een korte uitvoeringsperiode de reguliere bedrijfsvoering minder wordt belast. Daarom wordt voorgesteld om de werkzaamheden over 3 in plaats van 4 jaar uit te voeren.

Overigens heeft dit alles geen gevolgen voor de begroting 2017 van MartiniPlaza.

## Maatschappelijk draagvlak en participatie

---

Op diverse momenten hebben wij u geïnformeerd zowel schriftelijke als mondeling over de stand van zaken en de voortgang ten aanzien het meerjarig onderhoud en de toekomstige ontwikkeling van MartiniPlaza.

Ook in deze fase wordt waar mogelijk rekening gehouden met social return. Uitgangspunt daarbij is dat de kwaliteit bepalend is en daar waar mogelijk het behalen van social return wordt bevorderd. In de raadscommissie Onderwijs en Welzijn van 15 juni hebben wij toegezegd u te informeren over de inzet van social return bij de uitvoering van het MJOP. In bijlage 3 is aangegeven hoe MartiniPlaza hier invulling aan geeft.

## Financiële consequenties

---

In de gemeentebegroting 2017 is in totaal 5,4 miljoen euro gereserveerd. Dit bedrag is in de begroting over 4 jaarschijven verdeeld.

Aanvullende extra beleidsmiddelen						Totaal
DP	Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2017 t/m 2020
06.1	Onderhoud Martiniplaza	915	1.495	1.495	1.495	5.400

Op basis van het rapport van Draaijer + partners en in overleg met de directie van MartiniPlaza zijn de uit te voeren werkzaamheden in de tijd gezet. Het zwaartepunt van het onderhoud ligt in 2017. Ingeschat wordt dat in dat jaar € 2,5 miljoen nodig zal zijn (zie bijlage 2). In 2018 en 2019 bedragen de kosten van onderhoud € 1,45 miljoen per jaar.

Dit leidt tot een uitvoeringsperiode van 3 in plaats van 4 jaar, wat betekent dat benodigde middelen anders verdeeld moeten worden.

Voorgesteld wordt om het verschil tussen het benodigde bedrag in 2017 en de middelen die beschikbaar zijn, een bedrag van €1,585 miljoen, te dekken uit de AER. Daarnaast wordt voorgesteld om de reservering extra beleid in de begroting 2017 voor de periode 2018-2020 (jaarlijks €1,495 miljoen) te wijzigen in €1,450 voor 2018 en 2019 en de reservering 2020 te laten vervallen.

De gewijzigde verdeling wordt verwerkt in de begroting 2018. De eerdere onttrekking wordt hersteld door een toevoeging aan de AER van €1,585 miljoen euro .

De onttrekking van €1,585 miljoen aan de AER wordt meegenomen bij de bepaling van het weerstandsvermogen bij de rekening 2016. Het zelfstandig effect hiervan is dat de ratio in 2017 met 0,01 punt verslechtert. Aanvulling van de AER leidt ertoe dat in de begroting 2018 meerjarig de ratio weer met 0,1 toeneemt.

Door het voorgestelde besluit verandert het totaal te besteden bedrag voor onderhoud Martiniplaza niet. Alleen de verdeling over de jaren verandert, waarbij de meeste werkzaamheden in 2017 zullen worden uitgevoerd.

Onderstaand staat de begrotingswijziging die hoort bij het voorgestelde besluit.

Begrotingswijziging 2017									
MJOP fase 2 MartiniPlaza									
Betrokken directie(s)	GMT, SSC-II								
Naam voorstel	MJOP fase 2 MartiniPlaza								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Exploitatie								
Financiële begrotingswijziging						Bedragen x 1.000 euro			
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
06.1 Culturele infrastructuur	06 Cultuur	GMT	I	1.585		-1.585			-1.585
12.1 College en Raad	12 College en Raad	SSC 2	I			0		1.585	1.585
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>1.585</b>		<b>0</b>	<b>-1.585</b>	<b>0</b>	<b>1.585</b>

Met betrekking tot het beschikbaar stellen van de budgetten hanteren wij de in fase 1 gebruikte systematiek op basis van het declaratie protocol .

#### Overige consequenties

Geen

#### Vervolg

1. Begin 2017 ontvangt u de verantwoording van de middelen van MJOP fase 1;
2. Begin 2020 ontvangt u de verantwoording van de middelen van MJOP fase 2;
3. Voorstellen up grading MartinPlaza (LAGroup) en governance(PBLQ); voorjaar 2017;
4. Voorstellen omtrent Expohallen en toekomstvisie Bureau Day (gebiedsontwikkeling) in de loop van 2017

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink