

Datum raadsvergadering 27-03-2014

Raadscommissie

Datum raadscommissie

Bijlagen 2 rapporten

Registratienr. OS 14.4291900

Datum B&W besluit 8 april 2014

Portefeuillehouder

Steller R. Dalstra

Telefoon 050 367 60 14

E-mail roelof.dalstra@groningen.nl

Onderwerp

MartiniPlaza

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. voor het (achterstallig) onderhoud aan MartiniPlaza een eenmalig bedrag van 6,6 miljoen euro beschikbaar te stellen en deze bijdrage te dekken door een voorbeslag te leggen op het rekeningresultaat 2013;
- II. een onderzoek uit te voeren naar de functionele eisen en wensen behorend bij een voorziening voor congressen, beurzen, entertainment en topsport voor de stad Groningen;
- III. een onderzoek uit te voeren naar de locatie waar een dergelijke voorziening het beste kan worden gesitueerd en naar de haalbaarheid daarvan;
- IV. een onderzoek uit te voeren naar de governance op MartiniPlaza en daarbij ook de Oosterpoort en de Stadsschouwburg te betrekken;
- V. voor deze studies een werkbudget van € 150.000,-- ter beschikking te stellen en deze bijdrage te dekken via het rekeningresultaat 2013.

(Publieks-)samenvatting

De raad is geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek naar de staat van onderhoud van het gebouw en de installaties van MartiniPlaza en over de meerjaren exploitatie.

Het onderzoeksrapport geeft aan dat zaken als de klimaatbeheersing, de luchtbehandeling, de verwarmingsketel, diverse sanitaire voorzieningen en het dak, in slechte staat verkeren en met voorrang dienen te worden vervangen. Uit de financiële doorlichting is gebleken dat MartiniPlaza dit niet zelfstandig kan bekostigen. **Daarom wordt de raad voorgesteld hiervoor een eenmalige financiële injectie van 6,6 miljoen euro beschikbaar te stellen.**

Het toekomstperspectief voor de huidige locatie lijkt voor de langere termijn kwetsbaar, ondanks de noodzakelijke investeringen die nu dienen plaats te vinden voor het onderhoud. **Het is daarom noodzakelijk een verkennend onderzoek uit te voeren naar een nieuw concept van een gebouwencomplex voor beurzen, congressen, entertainment en sport dat voldoet aan de huidige en toekomstige vraag.** Dit onderzoek zal zeker een half jaar in beslag nemen. De positie van de Oosterpoort en de Stadsschouwburg zal daarbij worden betrokken.

Inleiding

Tijdens de behandeling van de begroting 2014 heeft u een motie aangenomen met het verzoek bij het investeren in duurzaamheid ook aandacht te hebben voor het vernieuwen van de voorzieningen van MartiniPlaza.

Om aan deze motie adequaat uitvoering te kunnen geven hebben wij u in januari 2014 gemeld het wenselijk te vinden eerst voldoende zekerheid te verkrijgen over de financiële en gebouw technische situatie van MartiniPlaza op (middel)lange termijn. Wij hebben het bureau Draaijer+Partners opdracht gegeven ons de gevraagde zekerheid te verschaffen door een second opinion uit te voeren op het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP). Daarnaast hebben wij een onderzoek uitgevoerd naar de exploitatie mogelijkheden van MartiniPlaza. Beide rapporten voegen wij voor uw informatie toe aan deze nota.

Wij hebben u toegezegd u aan het eind van het eerste kwartaal 2014 nader over MartiniPlaza te informeren. Bij deze doen wij deze toezegging gestand.

Beoogd resultaat

- u te informeren over de actuele situatie bij MartiniPlaza met betrekking tot het onderhoud aan gebouwen en installaties;
- u te informeren over onze visie op de meerjaren exploitatie begroting;
- de onderhoudsstaat van het pand op het gewenste niveau te brengen en daardoor de bedreiging van de continuïteit van MartiniPlaza weg te nemen.

Kader

MartiniPlaza is het Groningse multifunctionele gebouwencomplex voor congressen, beurzen, theater en topsport. MartiniPlaza is een besloten overheidsvennootschap waarvan de gemeente Groningen enig aandeelhouder is. De organisatie kent een directie en een Raad van Commissarissen.

Van toepassing zijn:

- de landelijke wetgeving;
- het vennootschapsrecht;
- de accountancy regels;
- de statuten van MartiniPlaza;
- de governance die behoort bij deze status.

Argumenten/afwegingen

A. MartiniPlaza.

Met een gemiddeld jaarlijks bezoekersaantal van rond de 460.000 is MartiniPlaza de locatie in Noord Nederland voor grootschalig theater, opera en dans. Het is tevens een topsportlocatie (onder meer Gasterra Flames) en de locatie voor grootschalige beurzen. MartiniPlaza is aangewezen als culturele kernvoorziening.

In 1969 is de Martinihal gebouwd en korte tijd later de Evenementenhal. Het complex maakte tot 2001 onderdeel uit van de gemeentelijke dienst OCSW. In 2001 is MartiniPlaza verzelfstandigd. Bij die verzelfstandiging in 2001 is het uitgangspunt gehanteerd dat MartiniPlaza in staat zou moeten zijn het onderhoud aan gebouwen en installaties te financieren vanuit de commerciële exploitatie en de jaarlijkse subsidie.

B. Resultaten van de onderzoeken.

1. **Second opinion MJOP.**

a. *Totstandkoming van het rapport.*

In 2011 heeft de huidige directeur van MartiniPlaza het bureau Linthorst opdracht gegeven voor het maken van een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP). Wij hebben het bureau Draaijer+Partners gevraagd een second opinion uit te voeren op dit bestaande plan en de *juistheid, robuustheid en compleetheid* daarvan te beoordelen.

Wij hebben het rapport van Draaijer+Partners besproken met de directie van MartiniPlaza. De correcties en aanvullingen zijn vervolgens voorgelegd aan Draaijer+Partners en waar nodig verwerkt. Hierdoor is het rapport onomstreden en zijn er geen losse eindjes of twistpunten.

b. *Conclusie Draaijer+Partners.*

Hoewel de methodieken die Draaijer+Partners en Linthorst hanteren in technische zin verschillen¹, leidt het rapport niet tot een ander financieel beeld dan het MJOP. Het rapport van Draaijer+Partners bevestigt op hoofdlijnen het MJOP zoals dat is gemaakt door bureau Linthorst. De hoofdconclusies over het uit te voeren onderhoud en de daaruit voortvloeiende

¹ Draaijer+partners baseert zich op de norm NEN2767. Linthorst hanteert een eigen systematiek die raakvlakken heeft met NEN2767.

investeringspiek komen eveneens overeen.

Draaijer+Partners concludeert dat veel onderdelen van matige tot zeer slechte kwaliteit zijn omdat ze erg verouderd zijn (veertig jaar of ouder). Hierdoor vormen deze onderdelen een risico voor de continuïteit van de bedrijfsvoering en dienen ze zo snel mogelijk te worden vervangen. Het gaat daarbij onder meer om de klimaatbeheersing, de luchtbehandeling, de verwarmingsketel, diverse sanitaire voorzieningen en het dak. Voor deze posten is een bedrag nodig van ca. 6,6 miljoen euro. Gelet op het feit dat het (achterstallige) onderhoud door zowel Draaijer+Partners als Linthorst is vastgesteld, zijn deze kosten onvermijdelijk.

2. Financiële situatie MartiniPlaza .

Periode 2004 – 2012.

Uit analyse van de jaarrekeningen over de periode 2004 – 2012 blijkt dat het gemiddelde resultaat van MartiniPlaza over deze periode € 0,2 miljoen positief bedraagt. Op dit gemiddelde zijn positieve en negatieve uitschieters te constateren. In 2006 was het positieve resultaat € 0,8 miljoen; in 2008 bedroeg dat € 1,5 miljoen. Daarentegen laat 2011 een tekort zien van € 0,3 miljoen en 2012 een tekort van € 0,8 miljoen.²

Bij bovenstaande cijfers moet evenwel worden bedacht dat daarin geen rekening is gehouden met onderhoud aan gebouwen en installaties. Uitgaande van een gemiddeld bedrag van € 0,6 miljoen voor onderhoud per jaar betekent dit dat MartiniPlaza dus gemiddeld niet € 0,2 miljoen positief scoort, maar € 0,4 miljoen negatief.

Afwaardering gebouwen en installaties.

De accountant van MartiniPlaza, PricewaterhouseCoopers (PwC), heeft op 20 november 2013 formeel gemeld dat een afwaardering dient plaats te vinden op een deel van de gebouwen en installaties.

Uit analyse is gebleken dat de noodzaak voor deze afwaardering zijn oorsprong vindt in de privatisering in 2001 van destijds de Martinihal. Gebouwen en installaties zijn toen "geherwaardeerd" op nieuwwaarde terwijl in werkelijkheid grote delen nog vanuit de begintijd (1969) waren. Op die delen had al vanaf 1969 afschrijving plaatsgevonden.

De vaste activa zijn dus te hoog gewaardeerd en in de exploitatie opgenomen voor meer dan de eigenlijke waarde. PwC adviseert een boekhoudkundige afwaardering van een flinke omvang omdat anders een goedkeurende verklaring op de jaarrekening niet langer zal kunnen worden afgegeven.

PwC is tot op heden nog bezig met het onderzoek naar de hoogte van de herwaardering. Wij wachten de resultaten van dit onderzoek vooraleerst af. Verder hebben wij onze verbazing uitgesproken over deze plotselinge koerswijziging van de accountant. PwC is vanaf het begin van de verzelfstandiging de huisaccount van MartiniPlaza geweest en heeft tot en met 2012

² De cijfers over 2013 zijn tot op heden niet bekend.

steeds goedkeurende verklaringen afgegeven. Zowel hierover als over de resultaten van het onderzoek van PwC gaan wij met hen nader in gesprek.

Conclusies.

Wij moeten concluderen dat de wijze waarop de verzelfstandiging van MartiniPlaza in 2001 is doorgevoerd ten grondslag ligt aan de huidige problematiek. Bij die verzelfstandiging is geen startkapitaal meegegeven waardoor MartiniPlaza van meet af aan geen weerstandsvermogen heeft gehad. Voorts heeft bij de verzelfstandiging een herwaardering op nieuwwaarde plaatsgevonden van delen van gebouwen en installaties waarop op dat moment al tot 32 jaar afschrijving had plaatsgevonden.

MartiniPlaza heeft de middelen die waren bestemd voor het onderhoud noodzakelijkerwijs moeten gebruiken voor de exploitatie. De cijfers tonen aan dat de onderhoudsstaat van gebouw en installaties en het ontbreken van financiële middelen om het onderhoud adequaat uit te voeren, een erfenis is uit het verleden die zonder een financiële injectie niet kan worden opgelost.

C. Toekomst scenario's.

Concurrentieprofiel MartiniPlaza .

Het huidige gebouwencomplex en de huidige locatie hebben een aantal nadelen die het concurrentieprofiel van MartiniPlaza belemmeren. De belangrijkste zijn de kwaliteit van het gebouwencomplex en de geschiktheid voor de diverse activiteiten. Daarnaast zijn de afstand tot de binnenstad, de matige bereikbaarheid voor openbaar vervoer en de slechte kwaliteit van de hotelvoorzieningen belemmerende factoren.

Dit vertaalt zich landelijk in "het mislopen" van grote congressen en muziekevenementen en lokaal in het feit dat het UMCG en de Rijksuniversiteit Groningen congressen op andere locaties in Groningen plannen. Het toekomstperspectief op de huidige locatie lijkt ondanks grote noodzakelijke investeringen in de bestaande locatie kwetsbaar.

Nieuwbouw op een andere locatie .

Nieuwbouw op een andere locatie vraagt onderzoek naar een nieuwe opzet van het concept MartiniPlaza. Het ligt voor de hand om hierbij nauwe afstemming te zoeken met de Oosterpoort en de Stadsschouwburg. Met name de koppeling aan de ontwikkelingen in het stationsgebied lijkt een kans.

Het feit dat er aan de zuidkant van het stationsgebied circa 3.5 hectare "vrijkomt" en dat daar ook een hotel, horeca en retail activiteiten zijn gepland, maakt het onderzoek naar een combinatie met MartiniPlaza kansrijk. Dit is een gecompliceerde opdracht met verstrekkende financiële gevolgen. Maar er zijn ook reële kansen op een substantiële versterking van het economisch profiel van Groningen met een reële kans op een grote groei van "harde arbeidsplaatsen" en een grote economische spin-off.

Kansen.

Nieuwbouw op een andere locatie kan *mogelijk* antwoorden geven op kansen die Groningen op dit moment mist zoals een versie van de Ziggo dome op Groningse schaal nabij de binnenstad, gecombineerd met de bezoekersstromen van het stationsgebied en de verbeterde bereikbaarheid voor autoverkeer door de ingrepen van de Zuidelijke Ring. Ook de toekomst van de Oosterpoort en de Stadsschouwburg kan in dit perspectief een nieuwe impuls krijgen.

Onderzoek.

Wat op conceptueel niveau kansrijk lijkt hoeft dit nog niet in werkelijkheid te zijn. In deze optie moet allereerst een verkennende studie worden gedaan naar de functionele eisen en wensen behorend bij een nieuw concept voor beurzen, congressen, entertainment en sport dat voldoet aan de huidige en toekomstige vraag. Daarbij dienen de inpasbaarheid op de nieuwe locatie en de mogelijkheden voor de achterblijvende locatie te worden betrokken.

Een verkennend onderzoek zal circa een half jaar vergen. Bij dit onderzoek zullen de bewoners van de nieuwe locatie op passende wijze worden betrokken.

D. Samenvattend.

MartiniPlaza is een belangrijke voorziening voor de stad met een grote economische spin-off. Als wij nu niets zouden doen, stevent MartiniPlaza af op een faillissement. Wij vinden het niet verantwoord en niet wenselijk afscheid te nemen van deze voor onze stad zo belangrijke functionaliteit. Los daarvan gaat een eventueel faillissement gepaard met aanzienlijke kosten en heeft het ook een negatief effect op de werkgelegenheid.

Evenals bij het onderzoek naar de stand van zaken met betrekking tot de gebouwen en installaties, vinden wij het wenselijk onderzoek te doen naar de functionele eisen en wensen van een voorziening voor congressen, beurzen, entertainment en topsport. Vervolgens dient te worden onderzocht of de huidige locatie in stand kan blijven of dat verplaatsing naar een andere locatie nodig is. Tot slot dient ook de governance op MartiniPlaza, in samenhang met die van de Oosterpoort/Stadsschouwburg, te worden onderzocht.

Deze drie onderzoeken zullen naar verwachting € 150.000,- kosten. De resultaten zijn eind 2014 te verwachten. Wij achten het van belang zowel u als de bewoners van de buurt rondom een toekomstige locatie daarbij intensief te betrekken.

Wij verwachten dat een eventuele verplaatsing van een nieuw concept rondom MartiniPlaza niet eerder dan over vijf tot acht jaar aan de orde zal kunnen zijn. In de tussentijd is het noodzakelijk dat het achterstallig onderhoud aan gebouwen en installaties zo snel mogelijk wordt uitgevoerd. Op korte termijn is een bedrag nodig van circa 6,6 miljoen euro voor de periode 2014 – 2015.

Relatie met duurzaamheid.

Aangezien het op dit moment niet duidelijk is waar MartiniPlaza in de toekomst zal zijn gehuisvest, kan een relatie met duurzaamheid van Gresco niet worden gelegd.

De terugverdientijd voor een dergelijke constructie vergt dat MartiniPlaza op de huidige locatie zal moeten blijven.

Uitbreiding kantoren in MartiniPlaza.

Wij achten het niet verstandig op dit moment te investeren in de uitbreiding van kantoren binnen MartiniPlaza zolang de uitkomsten van de nog uit te voeren locatie studie niet bekend zijn.

Herijking van de subsidie.

Wij willen op dit moment niet vooruitlopen op een nadere discussie over de hoogte van de subsidie aan MartiniPlaza. Daarbij zou ook de hoogte van het weerstandsvermogen betrokken moeten worden. Echter, de resultaten van de uit te voeren onderzoeken zijn voor ons daarin leidend.

E. Voorstel.

Wij stellen u voor ten hoeve van het (achterstallig) onderhoud aan MartiniPlaza een bedrag van 6,6 miljoen euro ter beschikking te stellen en deze bijdrage te dekken door een voorbeslag te leggen op het rekeningresultaat 2013.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Bij het locatie- en haalbaarheidsstudie voor een mogelijke verplaatsing van MartiniPlaza naar het stationsgebied, zullen wij nadrukkelijk de bewoners in de buurt van de nieuwe locatie betrekken.

Financiële consequenties

Om het onderhoud van MartiniPlaza op het gewenste niveau te krijgen, en daarbij de bedreiging voor de continuïteit van MartiniPlaza weg te nemen, stellen wij u voor een eenmalige financiële injectie van 6,6 miljoen euro voor het (achterstallig) onderhoud ter beschikking te stellen en deze bijdrage te dekken door een voorbeslag te leggen op het rekeningresultaat 2013.

Voor de onderzoeken naar wenselijkheid van een voorziening als MartiniPlaza, de locatie waarop een dergelijke voorziening het beste kan worden gerealiseerd, en de governance die voor een dergelijke voorziening noodzakelijk is, een eenmalig bedrag van € 150.000,-- noodzakelijk. Wij stellen voor ook dit bedrag te dekken via het rekeningresultaat 2013.

Op het moment van schrijven van het raadsvoorstel over MartiniPlaza, wordt nog gewerkt aan het raadsvoorstel bij de rekening 2013. U ontvangt het raadsvoorstel bij de rekening 25 april 2014. Voor 25 april 2014 heeft u dus geen zicht op het rekeningresultaat 2013 en het overzicht van bestemmingsvoorstellen.

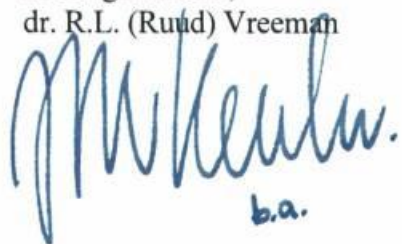
Op basis van de actuele stand van het besteedbaar rekeningresultaat 2013, past de voorgestelde dekking voor MartiniPlaza binnen het beschikbare rekeningresultaat 2013. Na ontvangst van het raadsvoorstel bij de rekening 2013, kunt u een oordeel vormen over de bestemming van het rekeningresultaat 2013. Besluitvorming over MartiniPlaza, voor besluitvorming over de rekening 2013, legt een deel van de bestemming van het resultaat 2013 vast.

Realisering en evaluatie

Wij verwachten de resultaten van de locatie- en haalbaarheidsstudie eind 2014. Wij zullen u over alle vervolgstappen informeren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



b.a.

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



FINANCIELE DOORLICHTING MARTINIPLAZA



Opdrachtgever : Roelof Dalstra

Stellers : Ietjen Veenstra / Peter Ritzema

Status : Definitief / Vertrouwelijk

Documentnr : MP2014-03

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	4
1.1 Achtergrond	4
1.2 Doel	4
1.3 Uitgangspunten en inkadering	4
1.4 Leeswijzer	4
2. FINANCIËLE POSITIE MARTINIPLAZA	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Financiële betrokkenheid Gemeente Groningen	5
2.3 Terugblik 2004-2012	7
2.4 Knelpunten	9
3. SCENARIO'S VOOR DE TOEKOMST	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Scenario 1: Faillissement	11
3.3 Scenario 2: In stand houden op de huidige locatie (= pva Martiniplaza)	12
3.4 Scenario 3: Nieuwbouw	15
4. CONCLUSIES	16
BIJLAGE 1 DOCUMENTATIE	18

SAMENVATTING

De exploitatie van Martiniplaza staat zwaar onder druk. Uit het opgestelde MeerJaren OnderhoudsPlan (MJOP) en een second opinion blijkt dat er sprake is van achterstallig onderhoud voor een bedrag van €11,5 mln. Bij de verzelfstandiging in 2001 is het uitgangspunt gehanteerd dat Martiniplaza in staat zou moeten zijn het onderhoud aan gebouwen en installaties te financieren vanuit de commerciële exploitatie en de jaarlijkse subsidie. De jaarlijkse subsidie was enerzijds bedoeld voor de financieringslasten van de verstrekte geldleningen. Anderzijds kon de vrijval (gemiddeld €0,8 mln per jaar) worden ingezet voor groot onderhoud. Vanaf 2001 zijn echter geen structurele reserveringen gedaan voor groot onderhoud door Martiniplaza. De subsidie is voor een groot deel ingezet om de exploitatie sluitend te krijgen. Daarmee is het groot onderhoud vooruitgeschoven naar de toekomst en wordt de nieuwe directie geconfronteerd met een fors knelpunt.

Het achterstallig onderhoud is door Martiniplaza niet zelfstandig meer te op te lossen. Reden is dat de exploitatie ook door andere oorzaken onder druk staat. Vanaf 2011 is er sprake van een negatief resultaat door een teruglopende omzet. Daarnaast loopt er een discussie met de accountant over de waardering van de bedrijfsgebouwen. Naast de bestaande knelpunten is een besluit over de toekomst van Martiniplaza ook om een andere reden onvermijdelijk. In 2015 moet de gemeente op grond van een raadsbesluit uit 2005 een besluit nemen over haar bancaire rol. Daarom zijn een drietal scenario's uitgewerkt voor de toekomst van Martiniplaza: 1. Faillissement, 2. In stand houden op de huidige locatie en 3. Nieuwbouw. De belangrijkste conclusies per scenario zijn weergegeven:

Scenario 1: Faillissement: Als de gemeente besluit haar bancaire rol niet te continueren en geen garantie af te geven zal dit leiden tot een faillissement van Martiniplaza. Gelet op de exploitatieverliezen en de risico's (onderhoud) is het onwaarschijnlijk dat de hoofdlening met ingang van 2015 ondergebracht kan worden bij een marktpartij. Een faillissement zal leiden tot een afboeking van (een deel van) de openstaande geldleningen (max. €13,4 mln) en de rekening courant. Voor het personeel loopt de gemeente Groningen risico ten aanzien van de ontslaguitkering. Tot slot heeft een faillissement gevolgen voor de economische spinoff.

Scenario 2: In stand houden op de huidige locatie: In juni 2013 heeft Martiniplaza een plan van aanpak 2013-2017 gepresenteerd. Dit plan voorziet in een aantal acties die de exploitatie van Martiniplaza over de komende 4 jaar moet verbeteren. Ten aanzien van het plan om kantoorruimte uit te breiden zijn wij van mening dat het effect op de exploitatie gering is in relatie tot de risico's (lening gemeente Groningen en onzekerheid kantorenmarkt). Voor de investering in duurzaamheid (€4,7 mln) is er sprake van een sluitende businesscase. Daarbij kan een deel van het achterstallig onderhoud worden opgelost (€2,4 mln). Om het resterende knelpunt op te lossen is een eenmalig bedrag van circa €4,2 mln en een structurele ophoging van de subsidie van circa €0,6 mln per jaar noodzakelijk. De effecten van de aankondigde omzetverhogende maatregelen kunnen wij op basis van de huidige documenten niet beoordelen.

Scenario 3: Nieuwbouw: Nieuwbouw van Martiniplaza bij het Stationsgebied biedt kansen, maar zal gepaard gaan met forse investeringen. Dit vergt nader onderzoek. Zou hiervoor worden gekozen, dan zal Martiniplaza nog 8 tot 10 jaar op de huidige locatie moeten blijven. Om dit mogelijk te maken zal geïnvesteerd moeten worden in achterstallig onderhoud (indicatie: €4 mln - €7 mln).

1. INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Martiniplaza is het Groningse multifunctionele gebouwencomplex voor evenementen, zoals beurzen, conferenties, theater, topsport en muziek. De gemeente Groningen is 100% aandeelhouder. De exploitatie van Martiniplaza staat zwaar onder druk. In 2012 is een fors verlies geleden door tegenvallende bezoekersaantallen en een afname van congressen en de horecaomzet. Bovendien blijkt dat er sprake is van zwaar achterstallig onderhoud. In juni 2013 heeft Martiniplaza een plan van aanpak 2013-2017 gepresenteerd. Dit plan voorziet in vier actielijnen die de exploitatie van Martiniplaza over de komende 4 jaar moet verbeteren. Deze actielijnen zijn: Omzetverbetering, organisatie lean en mean, investeringen en onderhoud / duurzaamheid.

1.2 DOEL

Het beoordelen van een drietal toekomstscenario's voor Martiniplaza:

✓ *Scenario 1: Faillissement*

Met dit scenario wordt verondersteld dat Martiniplaza met de uitgangspunten uit het verzelfstandigingbesluit financieel niet op eigen benen kan staan.

✓ *Scenario 2: In stand houden op de huidige locatie.*

Dit sluit aan bij de gepresenteerde koers door Martiniplaza voor de periode 2013-2017.

✓ *Scenario 3: Nieuwbouw Martiniplaza*

Dit scenario gaat ervan uit dat er op termijn nieuwbouw plaatsvindt. Als kansrijke locatie wordt het Stationsgebied genoemd.

1.3 UITGANGSPUNTEN EN INKADERING

Voor het scenario: In stand houden op de huidige locatie is veel documentatie beschikbaar. Wij hebben onze bevindingen gebaseerd op de aangeleverde documentatie en de interviews, zoals is aangegeven in de bijlage. De overige scenario's (nieuwbouw en faillissement) zijn op hoofdlijnen beschreven. Een nadere financiële uitwerking vergt vervolgonderzoek.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt ten eerste ingegaan op de financiële positie van Martiniplaza. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een drietal toekomstscenario's beschreven. In hoofdstuk 4 zijn tot slot de conclusies weergegeven.

2. FINANCIËLE POSITIE MARTINIPLAZA

2.1 INLEIDING

Martiniplaza is een besloten overheidsvennootschap met de gemeente Groningen als enig aandeelhouder. In 2001 is Martiniplaza verzelfstandigd en is besloten jaarlijks een subsidie te verstrekken. In dit hoofdstuk wordt de financiële betrokkenheid van de gemeente Groningen toegelicht (2.2) en wordt teruggeblikt op de behaalde financiële resultaten over de periode 2004-2012 (2.3). Vervolgens worden de knelpunten in 2.3 samengevat.

2.2 FINANCIËLE BETROKKENHEID GEMEENTE GRONINGEN

Geldleningen

Sinds de verzelfstandiging van Martiniplaza in 2001 heeft de gemeente haar rol als bankier van Martiniplaza BV behouden. In eerste instantie is besloten de bancaire rol voor een periode van 3 jaar te vervullen (tot 2005) en na afloop van deze periode de mogelijkheden te bezien om de financiering bij een externe partij onder te brengen. In 2005 is geconcludeerd dat dit niet mogelijk was gelet op de risico's en de gevraagde zekerheden. Op 20 mei 2005 heeft de raad besloten de bancaire rol van de gemeente met 10 jaar te continueren en in het jaar 2015 opnieuw te besluiten over eventuele continuering. In eerste instantie betrof het een lening van €15,1 mln en een aflopende rekening courantfaciliteit. Na 2005 zijn twee aanvullende leningen verstrekt van respectievelijk €1,2 mln (verbouw topsporthal) en €1 mln (overname beheer parkeergarage). De gemeentelijke leningenportefeuille heeft daarmee een omvang van €17,3 mln. In onderstaande tabel zijn de leningen gespecificeerd.

Nr	Omschrijving	Omvang	Boekwaarde 1-1-2014	Start	Looptijd	Rente %	% herziening
1	Lening	€ 15,1 mln	€ 11,7 mln	2005	35 jaar	4,4%	10 jaar
2	Lening	€ 1,2 mln	€ 0,9 mln	2006	34 jaar	4,5%	34 jaar
3	Lening	€ 1,0 mln	€ 0,8 mln	2007	33 jaar	4,9%	33 jaar
	Totaal	€ 17,3 mln	€ 13,4 mln				

Gelet op de exploitatieverliezen van de afgelopen 3 jaar en de huidige risico's is het onwaarschijnlijk dat de hoofdlening (€15,1 mln) met ingang van 2015 tegen gunstige condities ondergebracht kan worden bij een commerciële partij. Als de gemeente besluit de lening te continueren aan Martiniplaza zal dit naar verwachting een positief effect hebben op het rentepercentage. De huidige marktrente voor een lening met een looptijd van 10 jaar bedraagt 3%. Nadere afstemming is wel noodzakelijk met de stadsadvocaat in verband met staatssteunaspecten.

De rente en aflossing van de hoofdlening wordt door Martiniplaza gedekt uit de subsidie van de gemeente Groningen (zie onderdeel subsidie). De lasten van de overige leningen dekt Martiniplaza uit de exploitatie (onder andere opbrengsten parkeergarage). Er is geen recht van hypotheek gevestigd op de leningen. De zekerheidsstelling is enerzijds geregeld via een zogeheten positieve / negatieve hypotheekverklaring Dit is een verklaring waarbij de eigenaar (Martiniplaza) aan de bank (gemeente Groningen) belooft zijn onroerende zaak niet ten behoeve van iemand anders te belasten (negatief) en belooft op eerste afroep aan de bank het recht van hypotheek op de onroerende zaak te geven (positief). Ook zijn er bepalingen met betrekking tot opeisbaarheid en boetes bij te late betaling. Het verdient aanbeveling de lening in 2015 om te zetten naar een hypotheecaire lening.

De rekening courantfaciliteit kent een aflopend karakter. Op 1-1-2014 bedraagt de maximale rekening courantfaciliteit nog €1,25 mln. Op basis van de huidige overeenkomst zal de rekening courant faciliteit worden beëindigd in 2015. Dit sluit overigens niet aan bij het beeld van Martiniplaza. In de jaarrekening 2012 wordt gemeld dat de rekening courantfaciliteit zal worden teruggebracht naar €1 mln in 2015. Gelet op de huidige financiële knelpunten leidt dit tot liquiditeitsproblemen bij Martiniplaza. Dit wordt nader toegelicht in 2.4.

Samenvatting:

- **De gemeente Groningen heeft 3 leningen verstrekt aan Martiniplaza. De boekwaarde per 1-1-2014 bedraagt €13,4 mln.**
- **Gelet op de exploitatieverliezen en de risico's is het onwaarschijnlijk dat de hoofdlening met ingang van 2015 ondergebracht kan worden bij een marktpartij.**
- **In 2015 vindt een renteherziening plaats van de hoofdlening. Dit biedt kansen om de rentelasten te verlagen.**
- **De aflopende rekening courantfaciliteit zorgt voor liquiditeitsproblemen.**
- **Er is geen recht van hypotheek gevestigd op de leningen. De lasten van de hoofdlening worden door Martiniplaza gedekt uit de subsidie van de gemeente. Het verdient aanbeveling de lening in 2015 om te zetten naar een hypothecaire lening.**

Subsidie

Martiniplaza ontvangt jaarlijks een subsidie van de gemeente Groningen. Dit vloeit voort uit het verzelfstandigingsbesluit uit 2001. Bij het verzelfstandigingsbesluit heeft de raad bepaald dat:

- ✓ Martiniplaza een bijdrage ontvangt voor de kapitaallasten van de investeringen en rente kosten van geldleningen die voor de financiering van die investering waren aangetrokken;
- ✓ Een overschot op deze bijdrage is bestemd voor groot onderhoud aan het complex;
- ✓ De financiële bijdrage jaarlijks geïndexeerd wordt met de helft van het concernaccres. Hiermee werd verondersteld dat Martiniplaza financieel op eigen benen zou kunnen staan en in staat zou zijn in de toekomst haar eigen investeringen te financieren.

Op 12 december 2011 is de gemeenteraad geïnformeerd over het besluit de subsidie aan Martiniplaza structureel te korten met €0,4 mln, omdat bleek dat vanaf de verzelfstandiging in 2001 de subsidie te hoog was ten opzichte van het raadsbesluit uit 2001. De korting zou in 2 tranches van elk €0,2 mln plaatsvinden. De eerste tranche van de korting is daadwerkelijk doorgevoerd, waarmee de subsidiebijdrage in 2012 is vastgesteld op € 1,87 mln. Op 19 februari 2014 heeft de gemeenteraad besloten de tweede tranche niet uit te voeren, gezien de financiële positie van Martiniplaza.

Zoals aangegeven was het in 2001 de bedoeling om met de terugloop van de kapitaallasten, een post Groot Onderhoud op te bouwen. Met de post Groot Onderhoud zou worden veiliggesteld dat de accommodatie beantwoordt aan de eisen die de markt stelt. Uit de jaarrekeningen blijkt dat in 2005 een voorziening voor groot onderhoud is gevormd van €0,2 mln. Nadien is de voorziening niet verder aangevuld. In 2011 is deze voorziening vrijgevallen. Uitgaande van de rente en aflossing over de verstrekte geldlening had, uitgaande van de teruglopende kapitaallasten, vanaf 2005 gemiddeld ruim € 0,8 mln per jaar gereserveerd kunnen worden voor groot onderhoud.

Samenvatting:

- **Bij de verzelfstandiging van Martiniplaza is besloten jaarlijks een subsidie te verstrekken voor de kapitaallasten, de financieringslasten van de lening en groot onderhoud.**
- **De verstrekte subsidie was de afgelopen jaren €0,4 mln te hoog. Er heeft een korting plaatsgevonden van €0,2 mln.**
- **Er zijn de afgelopen jaren geen structurele reserveringen gedaan voor groot onderhoud (voorziening groot onderhoud).**

2.3 TERUGBLIK 2004-2012

Financiële positie

Er is een analyse gemaakt van de jaarrekeningen over de periode 2003 tot en met 2012 om een beeld te krijgen van de financiële positie van Martiniplaza. De jaarrekening 2013 is nog niet beschikbaar. Het gemiddelde resultaat van Martiniplaza over de afgelopen 10 jaar bedraagt €0,2 mln positief. De jaren 2006 en 2008 zijn uitschieters met een positief resultaat van respectievelijk €0,8 mln en €1,5 mln. De jaren 2011 en 2012 laten respectievelijk een tekort zien van €0,3 mln en €0,8 mln. Ook voor 2013 wordt een tekort verwacht van €0,45 mln. Hierbij zijn de begrote onderhoudswerkzaamheden niet uitgevoerd.

Zoals eerder toegelicht is de afgelopen jaren geen voorziening opgebouwd voor groot onderhoud. Wel is de afgelopen jaren uit de resultaten een bestemmingsreserve opgebouwd van €2,1 mln (1-1-2013). In een opgave over de jaarrekening wordt deze reserve onderhoudsfonds genoemd. Feitelijk wordt deze reserve gebruikt om positieve en negatieve resultaten mee te verrekenen. Vraag is of er de afgelopen jaren sprake was van een gezonde exploitatie indien rekening was gehouden met een jaarlijkse reservering voor groot onderhoud. Wij concluderen dat dit niet het geval is. Het achterstallig onderhoud bedraagt op dit moment €11,5 mln (zie 2.4). Over een periode van 20 jaar betekent dit een reservering van minimaal €0,6 mln per jaar (vanuit de subsidie had overigens jaarlijks gemiddeld €0,8 mln gereserveerd kunnen worden). De effecten zijn in onderstaande tabel weergegeven.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Resultaat	€0	€0	+€0,2	+€0,8	+€0,4	+€1,5	+€0,2	€0	-€0,3	-€0,8
Voorziening	-€0,6	-€0,6	-€0,6	-€0,6	-€0,6	-€0,6	-€0,6	-€0,6	-€0,6	-€0,6
Resultaat	-€0,6	-€0,6	-€0,4	+€0,2	-€0,2	+€0,9	-€0,4	-€0,6	-€0,9	-€1,4

Op basis van een drietal kengetallen (liquiditeit, solvabiliteit en rentabiliteit) kan worden geconcludeerd dat de financiële positie van Martiniplaza matig is. Met name de liquiditeit is laag. De solvabiliteit (eigen vermogen / vreemd vermogen) valt nog net binnen de marges van een "gezonde onderneming". Het eigen vermogen is opgebouwd uit het aandelenkapitaal, een agioreserve en een bestemmingsreserve.

De bestemmingsreserve bedraagt op 1-1-2013 €2,1 mln. Het negatieve resultaat in 2013 moet nog ten laste van deze bestemmingsreserve worden gebracht. De omvang van het verlies over 2013 is nog niet duidelijk in verband met de discussie met de accountant over de waardering van de bedrijfsgebouwen. De bestemmingsreserve is bedoeld om financiële tegenvallers te kunnen opvangen. Gelet op de bestaande knelpunten (zie 2.4) is de beschikbare bestemmingsreserve en daarmee het weerstandsvermogen ontoereikend. In onderstaande tabel zijn de kengetallen samengevat.

Omschrijving	Toelichting	Norm	2003-2012	Oordeel
Liquiditeit	Mate waarin Martiniplaza in staat is om aan haar direct opeisbare verplichtingen te kunnen voldoen.	>1	0,7	Laag
Solvabiliteit	Mate waarin Martiniplaza aan haar verplichtingen kan voldoen (schuldeisers)	25%-40%	27%	Redelijk
Rentabiliteit eigen vermogen	Laat het verband zien tussen het financiële resultaat en het geïnvesteerde vermogen.	Nvt	2,7%	Laag

Omzet

In 2011 en 2012 heeft Martiniplaza een tekort gepresenteerd van respectievelijk €0,3 mln en €0,8 mln. De voornaamste oorzaken van het tekort zijn de achterblijvende omzetten in de musicalmarkt, de teruglopende horeca-omzet en druk op de markt voor grote congressen en andere zakelijke evenementen. Het aantal bezoekers is in 2012 ten opzichte van 2011 met 11% gedaald. Met ingang van 2012 is daarnaast de gemeentelijke bijdrage met €0,2 mln verlaagd. In onderstaande tabel is de omzet van de afgelopen 4 jaar gespecificeerd.

	2009	2010	2011	2012
3. - SPECIFICATIE OMZET				
Theaterproducties	761	651	810	497
Beurzen	179	201	148	184
Stadjersmarkten	44	32	0	0
Totaal beurzen/theaterprod	984	884	958	681
Theater/concerten	469	463	571	425
Beurzen	384	418	392	358
Examens e.d./vergaderingen	96	125	73	47
Sporten	250	375	321	281
Overige	13	10	9	37
Feesten	346	307	395	421
Stadjersmarkten	20	17	27	19
Congressen	857	657	592	436
Totaal horeca	2.435	2.372	2.380	2.024
Theater/concerten	227	200	134	255
Beurzen	309	302	329	294
Stadjersmarkten			25	20
Examens e.d./vergaderingen	99	114	99	90
Sporten	94	108	98	109
Overige	242	228	31	51
Feesten	52	36	55	56
Congressen	387	355	326	209
Permanente verhuur	0	0	196	173
Totaal zaalhuur	1.410	1.343	1.293	1.257

Kosten

De jaarlijkse kosten bestaan vooral uit personeelskosten, afschrijvingskosten en verkoopkosten. Een groot deel van de kosten is daarmee niet direct beïnvloedbaar. Omdat het verlies over 2012 zich al enige tijd aankondigde zijn al een aantal maatregelen getroffen. Zo is een vacaturestop ingesteld, zijn tijdelijke contracten niet verlengd en zijn huisvestingskosten gedaald door uitgaven ten behoeve van onderhoud uit te stellen. Op basis van de jaarrekening 2012 kunnen de kosten als volgt worden gespecificeerd.

Personeelskosten	-3.044	42%
Afschr. kst. mat. activa	-1.230	17%
Afschr. kst. immat. activa	0	0%
Overige personeelskosten	0	0%
Huisvestingskosten	-809	11%
Belastingen en heffingen	-276	4%
Verkoopkosten	-1.541	21%
Kantoorkosten	-190	3%
Automatisering	-95	1%
Algemene kosten	-27	0%
Totaal bedrijfskosten	-7.212	100%

Parkeergarage

Daarnaast is het beheer van de parkeergarage uitbesteed aan Martiniplaza. Dit contract loopt tot en met 2020.

Samenvatting:

- **Martiniplaza heeft de afgelopen 10 jaar een gemiddeld resultaat behaald van €0,2 mln per jaar.**
- **Er was geen sprake van een sluitende exploitatie indien jaarlijks was gereserveerd voor groot onderhoud;**
- **De financiële positie van Martiniplaza was de afgelopen jaren matig gelet op de liquiditeit, solvabiliteit en rentabiliteit.**
- **Vanaf 2011 is het resultaat verslechterd door een teruglopende omzet.**
- **Een groot deel van de kosten zijn is niet direct beïnvloedbaar.**

2.4 KNELPUNTEN

Teruglopende omzet

Zoals in 2.3 (terugblik 2004-2012) is toegelicht is de omzet in 2012 fors gedaald ten opzichte van 2011 en voorgaande jaren. Omdat de kosten slechts beperkt beïnvloedbaar zijn heeft dit geleid tot een tekort. In juni 2013 heeft Martiniplaza het rapport "koers Martiniplaza 2013 – 2017" uitgebracht. Hierin staan een aantal omzet verhogende maatregelen vermeld. Dit wordt nader toegelicht in 3.2 (scenario 2: in stand houden op de huidige locatie)

Achterstallig onderhoud

Bij de verzelfstandiging in 2001 is het uitgangspunt gehanteerd dat Martiniplaza in staat zou moeten zijn het onderhoud aan gebouwen en installaties te financieren vanuit de commerciële exploitatie en de jaarlijkse subsidie. Conclusie is dat dit niet het geval is. De afgelopen jaren is achterstallig onderhoud ontstaan. Er is dus onvoldoende rekening gehouden met toekomstig groot onderhoud.

In 2011 heeft bureau Linthorst een Meerjaren OnderhoudsPlan (MJOP) opgesteld voor de periode 2012-2021. Dit plan is in 2013 geactualiseerd. Conclusie is dat voor de periode 2012-2021 een bedrag benodigd is van €11,5 mln. In het rapport van Linthorst wordt aangegeven dat circa €1 mln aan onderhoud is uitgevoerd in 2012. Het grootste deel van dit onderhoud betrof de keuken faciliteit. In 2013 is slechts beperkt uitvoering gegeven aan de MJOP in verband met de financiële situatie. Het resterende knelpunt bedraagt daarmee circa €10,5 mln.

Vervolgens is door bureau Draaijer+partners (rapport januari 2014) een second opinion uitgevoerd naar de juistheid, de robuustheid en de compleetheid van het MJOP. De aangebrachte correcties door bureau Draaijer+partners leiden niet tot een substantieel ander financieel beeld.

Uit de vrijval op de subsidie is jaarlijks gemiddeld een bedrag van €0,8 mln beschikbaar voor groot onderhoud. In de periode 2014-2021 zou dus in theorie €6,4 mln beschikbaar zijn voor groot onderhoud. Er resteert dan een tekort van circa €4,1 mln over de periode 2014-2021. Hierbij is het uitgangspunt gehanteerd dat de vrijval wordt ingezet voor onderhoud en niet voor het afdekken van andere tekorten. Dit uitgangspunt wordt op dit moment niet door Martiniplaza gehanteerd en is in de huidige context ook niet realistisch. Dit wordt nader toegelicht in 3.3.

Daarnaast houdt Martiniplaza jaarlijks rekening met een bedrag van €0,37 mln voor klein onderhoud en onderhoudscontracten. De scheidslijn tussen groot- en klein onderhoud wordt niet duidelijk uit de stukken.

In het geactualiseerde MJOP is geconcludeerd dat in de periode 2013 tot en met 2015 in totaal €6,6 mln nodig is om Martiniplaza op een goed conditieniveau te houden. De komende jaren is daarom sprake van een onderhouds piek. Van deze kosten is €2,3 mln urgent en kan €4,3 nader worden bepaald bij de eerst volgende inspectie. Dit laatste wordt niet geadviseerd door bureau Linthorst, omdat het gemiddelde conditieniveau minder zal worden. Op kortere termijn gaat het om verschillende onderhoudsmaatregelen. Grote kostenposten zijn onder andere: de klimaatbeheersing, de luchtbehandeling, de ketel, diverse sanitaire voorzieningen en het dak.

Deze onderhouds piek kan niet door Martiniplaza worden gedekt uit de reguliere exploitatie of het beschikbare weerstandsvermogen (bestemmingsreserve). Martiniplaza heeft aangegeven (brief 6 maart 2013) een bedrag van €3,3 mln nodig te hebben om het MJOP de komende jaren uit te voeren. Op basis van het MJOP is dit in onze ogen minimaal noodzakelijk voor de komende 2 à 3 jaar. Aangezien onderhoud wordt uitgesteld zullen de kosten stijgen.

Samenvatting:

- **Uit het MJOP en de second opinion blijkt dat er in de periode 2012-2021 sprake is van een onderhoudsbehoefte van €11,5 mln. Op dit moment resteert nog een knelpunt van circa €10,5 mln.**
- **De komende paar jaar ontstaat een onderhouds piek. Deze piek kan Martiniplaza niet dekken uit de reguliere exploitatie en het beschikbare weerstandsvermogen. De door Martiniplaza aangegeven €3,3 mln is minimaal noodzakelijk voor de komende 2 à 3 jaar.**

Waardering gebouwen

In november 2013 heeft de accountant (PWC), naar aanleiding van de onderhoudssituatie, een notitie uitgebracht. Hierin komen ze tot een herberekening van de boekwaarde. Met de gewijzigde uitgangspunten is de waardevermindering €1 mln. De accountant is van mening dat verwerking in de jaarrekening 2013 nodig is.

Daarnaast dient te worden uitgezocht of sprake is geweest van vervangingsinvesteringen in de periode 1 januari 2001 tot en met 31 december 2012. Indien dit het geval is geweest, dient de restant boekwaarde op het moment van investering volledig afgeschreven te worden ten laste van de exploitatie. Dit kan gevolgen hebben voor zowel het resultaat als het eigen vermogen. In totaal is na 2002 een bedrag van €8,7 mln geïnvesteerd. Dit is de reden dat op dit moment het werkelijke resultaat over 2013 nog niet bekend is.

In 2001 is besloten om de gebouwen inclusief de grond over te dragen (in tegenstelling tot de situatie waarin de grond bijvoorbeeld in erfpacht wordt uitgegeven). In het raadsvoorstel staat vermeld dat dit wordt opgevangen doordat de gemeente bij de inbreng van de grond een voorkeursrecht of recht van eerste koop zal krijgen. Bij faillissement vervalt dit voorkeursrecht.

Samenvatting:

- **Het resultaat bij de jaarrekening 2013 kan met €1 mln negatief worden beïnvloed door een mogelijke afwaardering van gebouwen.**
- **De waardering bij vervangingsinvesteringen is op dit moment een risico.**

3. Scenario's voor de toekomst

3.1 INLEIDING

In de opdrachtformulering is ons verzocht een drietal toekomstscenario's uit te werken:

✓ *Scenario 1: Faillissement*

Met dit scenario wordt verondersteld dat Martiniplaza met de uitgangspunten uit het verzelfstandigingbesluit financieel niet op eigen benen kan staan.

✓ *Scenario 2: In stand houden op de huidige locatie.*

Dit sluit aan bij de gepresenteerde koers door Martiniplaza voor de periode 2013-2017.

✓ *Scenario 3: Nieuwbouw Martiniplaza*

Dit scenario gaat ervan uit dat er op termijn nieuwbouw plaatsvindt. Als kansrijke locatie wordt het Stationsgebied genoemd.

3.2 SCENARIO 1: FAILLISEMENT

Op korte termijn (2014) is een faillissement niet aannemelijk, omdat Martiniplaza met de huidige financieringsfaciliteiten nog aan haar verplichtingen kan voldoen en het MJOP niet wordt uitgevoerd. In 2015 ontstaat een nieuwe situatie. De raad heeft op 20 mei 2005 besloten om in 2015 een nieuw besluit te nemen over haar bancaire rol. Gelet op de exploitatieverliezen en de risico's (onderhoud) is het onwaarschijnlijk dat de hoofdlening met ingang van 2015 ondergebracht kan worden bij een marktpartij zonder een gemeentegarantie. Een besluit in 2015 is daarmee onvermijdelijk. De gevolgen van een faillissement zijn daarom (op hoofdlijnen) in kaart gebracht.

Gevolgen voor de gemeente als aandeelhouder

In de administratie van de gemeente is de deelneming in Martiniplaza onder financiële activa gewaardeerd op € 5,1 miljoen. Hier staat een herwaarderingsreserve tegenover en heeft daarom geen financiële gevolgen.

Gevolgen voor de gemeente als financier

Een faillissement zal gevolgen hebben voor de gemeente als geldverstrekker. De gemeente heeft voor € 13,4 miljoen aan geldleningen openstaan voor Martiniplaza en een rekeningcourant van maximaal € 1,25 miljoen. Omdat hierop geen hypotheek is gevestigd, is de gemeente concurrente schuldeiser. De eventuele inkomsten uit het faillissement zullen, na betaling van de preferente schuldeisers, worden verdeeld over de overige vorderingen.

Gevolgen voor de gemeente als (oud) werkgever

Bij de verzelfstandiging van Martiniplaza in 2001 is een sociaal statuut opgesteld voor het gemeentelijk personeel. Artikel 4.10 van het sociaal statuut regelt de uitkeringsrechten bij ontslag. Hierbij is bedongen dat de medewerkers recht hebben op een ontslaguitkering conform de gemeentelijke rechtspositieregeling waarbij ook de dienstjaren na het verzelfstandigingsontslag meetellen in een toe te kennen WW/BW uitkering. Het UWV zal dit niet voor haar rekening nemen. Daarmee is dit een risicopost voor de gemeente.

Gevolgen voor de stad

Naast directe financiële gevolgen, zal een faillissement gevolgen hebben voor de directe- en indirecte werkgelegenheid. De economische spin-off van de congressen is door Martiniplaza berekend op €4,7 mln in 2013. Voor eendaagse congressen is uitgegaan van een bedrag van €200 per bezoeker en voor meerdaagse congressen €400 per bezoeker. We hebben de berekende spin-off getoetst aan een rapport van het Nederlands Bureau voor Toerisme & congressen van februari 2004. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde besteding van €344 per deelnemer per dag. Dit wordt vooral besteed aan hotelovernachtingen, transport en uitgaan (hoofdzakelijk congres gebonden). De berekening van Martiniplaza past binnen de marges van het rapport. Tot slot heeft een faillissement gevolgen voor de uitstraling van Martini Trade Park.

Uitkomsten beoordeling

Een faillissement zal leiden tot een afboeking van (een deel van) de openstaande geldleningen (max. €13,4 mln) en de rekening courant. Voor het personeel loopt de gemeente Groningen risico ten aanzien van de ontslaguitkering. Tot slot heeft een faillissement gevolgen voor de economische spinoff.

3.3 SCENARIO 2: IN STAND HOUDEN OP DE HUIDIGE LOCATIE

In juni 2013 heeft Martiniplaza een plan van aanpak 2013-2017 gepresenteerd. Dit plan voorziet in een aantal actielijnen die de exploitatie van Martiniplaza over de komende 4 jaar moet verbeteren. Deze actielijnen zijn: Investerings (uitbreiding kantoren), onderhoud / duurzaamheid en omzetverhogende- en kostenbesparende maatregelen. Deze actielijnen zijn beoordeeld.

De financiële consequenties zijn door Martiniplaza vertaald in een meerjarenbegroting. In onderstaande tabel is de meerjarenbegroting samengevat (bedragen X 1.000). De komende jaren wordt een fors negatief resultaat verwacht. Dit is inclusief het uitvoeren van het MJOP (actielijn 2) en de omzet verhogende- en kostenbesparende maatregelen (actielijn 3).

	2014	2015	2016	2017	Totaal
Resultaat	-510	-309	-1.057	-618	-2.494
<i>Effecten:</i>					
MJOP niet uitvoeren	+175	+206	+1.207	+715	+2.303
Resultaat excl. MJOP	-336	-103	+149	+98	-192

Uitkomsten beoordeling

Als de maatregelen uit het plan van aanpak de komende jaren worden uitgevoerd (inclusief MJOP) ontstaat er een fors tekort. De maatregelen uit het MJOP kunnen daarmee niet uit de reguliere exploitatie worden bekostigd.

Specifieke punten:

- ✓ *In het rapport “koers Martiniplaza 2013 – 2017” streeft Martiniplaza naar een positieve exploitatie met ingang van 2016, waarbij het MJOP niet wordt uitgevoerd. Als het MJOP niet wordt uitgevoerd ontstaat met ingang van 2016 inderdaad een positieve exploitatie. De subsidie van de gemeente wordt dan feitelijk voor andere doeleinden ingezet.*

Actielijn 1 Uitbreiding kantoren

Martiniplaza wil de komende jaren de kansen aan de Zuid-zijde van het pand gaan benutten. Het gaat hierbij om versterking van de positie als huis van en voor ondernemers, verbetering van de uitstraling van Martiniplaza en het gebruikmaken van de commerciële waarde (ligging aan één van de belangrijkste verkeersaders van Noord Nederland). Dit wil Martiniplaza realiseren door kantoorruimte aan de Zuidzijde uit te breiden.

Martiniplaza heeft aangegeven 2 potentiële huurders te hebben gevonden. Het betreft VNO-NCW (huur verbintenis: 15 jaar) en Caraad belastingadviseurs (huur verbintenis: 5 jaar). Om de investering te financieren is een lening noodzakelijk van de gemeente Groningen met een looptijd van 20 jaar. Op basis van voorliggende stukken zijn wij uitgegaan van een lening van €2,4 mln. Een financiële onderbouwing van Martiniplaza dd 14 november 2013 laat zien dat de investering een gunstig effect heeft op de exploitatie. Alleen in de jaren 2014 en 2015 is er sprake van een negatief effect op de exploitatie (respectievelijk: €40.000 en €100.000). Vanaf 2021 wordt de investering terugverdiend. Er wordt rekening gehouden met de volgende inkomsten: verhuur van kantoorruimte (1148 m² – €130m²), verhuur van parkeerplaatsen (40 parkeerplaatsen), synergievoordelen, Led-scherm (reclame) en besparing van geveldoek. In onderstaande tabel zijn de resultaten voor de komende jaren weergegeven (bedragen X 1.000):

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Effect	-40	-100	8	16	24	32	25	33	42	50	58	67	76
Cumulatief	-40	-140	-132	-116	-92	-60	-35	-2	40	90	148	215	291

Uitkomsten beoordeling

Wij zijn van mening dat het effect op de exploitatie gering is in relatie tot de risico's (lening gemeente Groningen en onzekerheid kantorenmarkt).

Specifieke punten:

- ✓ *De huurprijs (€130 m²) is hoog maar realistisch. In de huidige marktomstandigheden is een huurovereenkomst van 15 jaar lang. Op dit moment liggen er ondertekende intentieverklaringen met 2 potentiële huurders. Deze moeten worden omgezet in schriftelijke overeenkomsten, voordat een eventuele investering wordt gepleegd.*
- ✓ *VNO-NCW is op dit moment gehuisvest op Martini Trade Park. Op Martini Trade Park al sprake van een leegstand van meer dan 15% (12.000 m²). Circa 10% staat al langer dan twee jaar leeg. Caraad huurt nu aan het Emmaplein.*
- ✓ *De uitbreiding is niet in overeenstemming met gemeentelijk beleid, zoals dat in de structuurvisie kantoren 2010 – 2020 over Martini Trade Park is vermeld. Er zijn drie beleidslijnen geformuleerd:*
 - 1. Temporiseer en verklein het aanbod.*
 - 2. Besteed aandacht aan de bestaande locaties.*
 - 3. Vergroot de vraag naar en de marktpotentie van de locatie.*
- *In 2014 en 2015 is er sprake van een negatief effect op de exploitatie. In de jaren daarna (2016-2020) is het effect relatief beperkt (gemiddeld €20.000 per jaar). Als de resterende kantoorruimte niet wordt verhuurd en/of Caraad het huurcontract na 5 jaar niet verlengt, wordt het resultaat nihil of fors negatief. Gelet op de huidige kantorenmarkt een hoog risico.*

- Een aanvullende lening van €2,4 mln brengt extra risico's met zich mee voor de gemeente Groningen. De boekwaarde van de huidige leningenportefeuille is al €13,4 mln.
- De huidige marktrente voor een lening met een looptijd van 10 jaar bedraagt 3%. In de doorrekening wordt uitgegaan van een percentage van 3,3%. Dit lijkt reëel voor een periode van 10 jaar. De renteherziening na 10 jaar brengt een risico met zich mee.

Actielijn 2 Financiering onderhoud + duurzaamheid

Het knelpunt ten aanzien van achterstallig onderhoud is onontkoombaar. In 2.4 is dit uitgebreid toegelicht. De afgelopen periode is een koppeling gelegd met de duurzaamheidsambities van de gemeente Groningen. Martiniplaza staat in de top 10 van meest energie verbruikende gebouwen in Groningen.

In opdracht van de Gresco is een energiebesparingsrapport opgesteld door een extern adviesbureau met mogelijke duurzaamheidsmaatregelen. Op basis van dit rapport heeft de Gresco geadviseerd alle genoemde duurzaamheidsmaatregelen (constructief, zonnepanelen, warmtepomp en luchtbehandeling) uit te voeren. Dit betreft een investering van €4,7 mln. De besparing op de energielasten (gas en electra) bedraagt jaarlijks €0,33 mln. Dit zou betekenen dat Gresco de energierekening van Martiniplaza "overneemt" en met de investering de energierekening naar beneden brengt. De terugverdientijd is door Gresco berekend op 25 jaar.

Door te investeren in duurzaamheidsmaatregelen kunnen onderhoudsmaatregelen uit het MJOP worden beperkt. Het effect is berekend op €2,4 mln. De opgave uit het MJOP zou daarmee worden teruggebracht van €10,5 mln naar €8,1 mln voor de periode tot en met 2021. De beschikbare vrijval uit de subsidie bedraagt tot en met 2021 €6,4 mln. Daarmee zou een tekort resterende van €1,7 mln.

Dit is echter een theoretische benadering, waarbij geen rekening is gehouden met andere effecten. Martiniplaza hanteert een ander uitgangspunt. In het rapport "koers Martiniplaza 2013 – 2017" streeft Martiniplaza naar een positieve exploitatie met ingang van 2016, waarbij het MJOP niet wordt uitgevoerd. Op basis van de beschikbare meerjarenbegroting van Martiniplaza kan worden geconcludeerd dat Martiniplaza het resterende bedrag van €8,1 mln de komende jaren niet kan dekken uit de exploitatie of het beschikbare weerstandsvermogen.

Daarmee is een aanvullende bijdrage van de gemeente Groningen noodzakelijk. Uit het rapport van Trip blijkt dat het verstrekken van een aanvullende lening mogelijk (in relatie tot Staatssteunaspecten), indien aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Een nieuwe lening ligt echter minder voor de hand gelet op de bestaande schuldenlast. Andere optie is een ophoging van de subsidie.

Eenmalig (korte termijn)

In de geactualiseerde MJOP is door bureau Linthorst geconcludeerd dat in de periode 2013 tot en met 2015 in totaal €6,6 mln nodig is om Martiniplaza op een goed conditieniveau te houden. Hiervan kan een bedrag van €2,4 mln worden opgelost door een investering in duurzaamheid. Op korte termijn resteert daarmee een knelpunt van €4,2 mln.

Structureel (middellange- en lange termijn)

Voor de periode na 2015 zou structureel gespaard moeten worden voor groot onderhoud. Dit zou een structurele ophoging van circa €0,6 mln van de subsidie betekenen. Hiermee wordt het bestaande knelpunt tot en met 2021 opgelost. Na 2021 wordt vervolgens gespaard voor de volgende onderhoudsperiode in 2025.

Uitkomsten beoordeling:

Voor de investering in duurzaamheid (€4,7 mln) is er sprake van een sluitende businesscase. Daarbij kan een deel van het achterstallig onderhoud worden opgelost (€2,4 mln). Om het resterende knelpunt op te lossen is een eenmalig bedrag van circa €4,2 mln en een structurele ophoging van de subsidie van circa €0,6 mln per jaar noodzakelijk.

Specifieke punten:

- De terugverdientijd voor de Gresco bedraagt 25 jaar. Dit betekent dat de Gresco voldoende zekerheid moet hebben over de continuïteit van Martiniplaza op de huidige locatie.
- Op basis van de beschikbare meerjarenbegroting kan worden geconcludeerd dat Martiniplaza het achterstallig onderhoud niet kan dekken uit de reguliere exploitatie of het beschikbare weerstandsvermogen.

Omzet verhogende- en kostenbesparende maatregelen

In juni 2013 heeft Martiniplaza het rapport "koers Martiniplaza 2013 – 2017" uitgebracht. Hierin staan een aantal omzet verhogende en kostenbesparende maatregelen vermeld. Het effect op de exploitatie is door Martiniplaza als volgt weergegeven (bedragen X 1.000):

	2014	2015	2016	2017	Totaal
Effect	+315	+445	+550	+595	+1.905

Wij hebben niet nader onderzocht of de maatregelen realistisch zijn. De maatregelen zijn summier omschreven en het verwachte voordeel wordt niet nader onderbouwd. Of deze maatregelen voldoende zijn om de achterblijvende omzetten op de musicalmarkt, teruglopende horeca-omzet door de dalende bezoekersaantallen en de druk op de markt voor grote congressen en andere zakelijke evenementen op te vangen, is moeilijk in te schatten.

Uitkomsten beoordeling:

Op basis van de huidige documenten kunnen wij geen oordeel geven over de realiteit van de omzet verhogende en kostenbesparende maatregelen

3.4 SCENARIO 3: NIEUWBOUW

Dit scenario gaat ervan uit dat er op termijn nieuwbouw plaatsvindt. Dit biedt de mogelijkheid om Martiniplaza op een prominentere plek te vestigen in de stad. Een grotere omvang kan een gunstig effect hebben op de exploitatie. Vooral voor grote congressen is het van belang dat voldoende hoogwaardige hotelcapaciteit in de omgeving beschikbaar is en voldoende parkeermogelijkheid. Een locatie dicht bij de binnenstad, zal een positief effect hebben op de economische spin off. Als kansrijke locatie wordt het Stationsgebied genoemd.

Op dit moment wordt gewerkt aan een ontwikkelvisie voor dit gebied, die zich richt op de stedelijke ontwikkelingsopgave ten noorden en ten zuiden van het hoofdstation en de aanhechting met de stad. Ten behoeve van deze stedelijke ontwikkelingsopgave is in juni 2013 de Ontwikkelstrategie Stationsgebied vastgesteld. Hierin wordt de route aangegeven voor de verdere ontwikkeling van het stationsgebied als het multimodale vervoersknooppunt van het noorden en als een dynamo voor ruimtelijk-economische ontwikkeling van de stad.

De zuidzijde van het stationsgebied is nu een vrijwel leeg gebied. Dit biedt de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen. De grond is gedeeltelijk nog niet in eigendom van de gemeente en zal waarschijnlijk gesaneerd moeten worden. In de komende periode zal voor zowel de zuidzijde van het

station, alsook de noordzijde, een helder beeld ontstaan van de ruimtelijke ingrepen die in 2020 moeten zijn afgerond. Nieuwbouw van Martiniplaza op deze locatie behoort tot één van de mogelijkheden. Hiermee zou Martiniplaza op een toplocatie dicht bij de binnenstad komen, die goed bereikbaar is. Vanzelfsprekend zal nader onderzoek nodig zijn naar de haalbaarheid. Er zullen in ieder geval aanzienlijke investeringen mee gemoeid zijn. Om de risico's voor de gemeente te verminderen, kan gedacht kan worden aan een ontwikkeling samen met andere partners en mogelijk in combinatie met een hotelfunctie.

Zou hiervoor worden gekozen, dan zal Martiniplaza nog 8 tot 10 jaar op de huidige locatie moeten blijven. Om dit mogelijk te maken zal alsnog geïnvesteerd moeten worden in achterstallig onderhoud (indicatie: €4 - €7 mln). Dit kan niet worden gedekt uit de exploitatie of het beschikbare weerstandsvermogen.

Bovendien zullen uit de verkoopopbrengst van de huidige locatie de restantleningen moeten worden afgelost. Als deze optie nader wordt onderzocht op haalbaarheid, dan zullen zowel de noodzakelijke kosten voor herstel van het achterstallig onderhoud als de opbrengstpotentie van de locatie meegenomen moeten worden.



Uitkomsten beoordeling:

Nieuwbouw van Martiniplaza bij het Stationsgebied biedt kansen, maar zal gepaard gaan met forse investeringen. Dit vergt nader onderzoek.

4. Conclusies

Op basis van de bestaande knelpunten (teruglopende omzet, achterstallig onderhoud en het risico waardering gebouwen) is een drietal scenario's beschreven voor de toekomst. In 2015 moet de gemeente op grond van het raadsbesluit uit 2005 een besluit nemen over haar bancaire rol. Een besluit over de toekomst van Martiniplaza is daarmee op korte termijn onvermijdelijk.

Gelet op de huidige exploitatieverliezen en de risico's (onderhoud) is het onwaarschijnlijk dat de hoofdlening met ingang van 2015 ondergebracht kan worden bij een marktpartij zonder een gemeentegarantie. Als de gemeente besluit haar bancaire rol niet te continueren en geen garantie af te geven zal dit leiden tot een faillissement. Als de gemeente haar bancaire rol continueert zijn er twee scenario's mogelijk: 1. In stand houden op de huidige locatie en 2. Nieuwbouw.

In stand houden op de huidige locatie is alleen mogelijk als de gemeente bijdraagt aan het achterstallig onderhoud. Het achterstallig onderhoud kan de komende jaren niet gedekt worden uit de exploitatie van Martiniplaza en het beschikbare weerstandsvermogen. Een investering in duurzaamheid door de Gresco (€4,7 mln) biedt kansen om een deel van het achterstallig onderhoud op te lossen. Voorwaarde is wel dat de Gresco voldoende zekerheid moet hebben over de continuïteit van Martiniplaza op de huidige locatie. Daarnaast zal de komende jaren een aanvullende bijdrage noodzakelijk zijn. Om het resterende knelpunt op te lossen is een eenmalig bedrag van circa €4,2 mln en een structurele ophoging van de subsidie van circa €0,6 mln per jaar noodzakelijk. Het is noodzakelijk om afspraken te maken met Martiniplaza over het toekomstig onderhoud. Er zou een voorziening gevormd moeten worden om te kunnen voorzien in de toekomstige onderhoudsbehoefte. Het plan om kantoorruimte uit te breiden levert in onze ogen te weinig op in relatie tot het risico.

Nieuwbouw van Martiniplaza bij het Stationsgebied biedt kansen, maar zal gepaard gaan met forse investeringen. Dit vergt nader onderzoek. Zou hiervoor worden gekozen, dan zal Martiniplaza nog 8 tot 10 jaar op de huidige locatie moeten blijven. Om dit mogelijk te maken zal geïnvesteerd moeten worden in achterstallig onderhoud (indicatie: €4 mln - €7 mln). Dit kan niet worden gedekt uit de exploitatie.

BIJLAGE 1

De volgende documenten zijn gehanteerd:

Gebouw en installaties

- ✓ Meer Jaren Onderhoudsplan Linthorst (januari 2013)
- ✓ Second opinion MJOP door Draaijer+partners (januari 2014)
- ✓ Energiebesparingsrapport W2N engineers (juli 2013)
- ✓ Rekensheet Gresco

Financiën

- Collegebesluit Martiniplaza niet doorvoeren structurele korting (december 2013)
- Raadsbesluit niet doorvoeren structurele korting (januari 2014)
- Onderzoek jaarrekeningen 2004-2012
- Begroting 2013 en jaarrekening 2012
- Indicatie economische spin off Martiniplaza
- Rapport PWC afwaardering (november 2013)
- Leningenovereenkomsten
- Haalbaarheidsberekening kantoren Martiniplaza (status onbekend)
- Meerjaren begroting Martiniplaza

Personeel

- Overzicht ambtelijk personeel

Overig

- Statuten oprichting Martiniplaza BV (2012)
- Advies Trip advocaten Staatsteun (februari 2014)
- Structuurvisie kantoren 2010-2020
- Koers Martiniplaza 2013-2017 (4 juni 2013)
- Brief Martiniplaza aan college B&W (maart 2013)
- Bestedingsonderzoek internationale non-corporate congressen Nederland (februari 2004)
- Huurovereenkomst parkeergarage Martiniplaza

Er is gesproken met de volgende personen:

Roelof Dalstra	: Directeur Projecten OCSW
Rob Mathijssen	: Controller concernstaf
Meino Nijhoff	: Gresco
Marten Pothof	: Economische Zaken
Theo Bakker	: Treasury
Richard Krebs	: Vastgoedontwikkeling
Marcel Slijkhuis	: Projectmanager Stationsgebied
Pim Staal	: Personeelszaken
Mariska Pater	: Groninger Congresbureau

**Groningen, Second opinion MJOP MartiniPlaza
Beoordeling meerjaren onderhoudsplan**

Groningen, 10 maart 2014
14/BG/so/rap/130375-1003140401

Groningen
bezoekadres Leonard Springerlaan 37
postadres Postbus 436, 9700 AK GRONINGEN
telefoon 050-524 46 66

Bunnik
bezoekadres Kosterijland 46-E
postadres Postbus 63, 3980 CB BUNNIK
telefoon 030-659 23 33

KvK nr. 02047928
bankrek.nr. 46.94.21.193
mail info@draaijerparkers.nl
internet www.draaijerparkers.nl





INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Doelstelling rapportage	3
1.2	Indeling/opbouw rapportage	3
2	BEOORDELING	4
2.1	Beschrijving scope van het onderhoudsplan	4
2.2	Juistheid onderhoudsplan	5
2.3	Compleetheid onderhoudsplan	7
2.4	Robuustheid onderhoudsplan	8
2.5	Terrein	10
3	CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	11
3.1	Conclusie	11
3.2	Aanbevelingen	11
3.3	Bijlagen MJOP terrein	12



1 INLEIDING

1.1 Doelstelling rapportage

Gresco Groningen heeft als doel gesteld via een ESCo-constructie grootschalige energetische maatregelen te willen toepassen bij MartiniPlaza. Omdat de ESCo-financieringsconstructie op een langjarige terugbetaling is gebaseerd, kan de businesscase alleen worden goedgekeurd als er voldoende zekerheid is over de bedrijfsvoering van MartiniPlaza, in dit geval over de gebouw-, installatie- en terreingebonden onderhoudskosten.

In januari 2013 is het meerjaren onderhoudsplan van MartiniPlaza met een planhorizon van 10 jaar geactualiseerd door bureau Linthorst. De second opinion die wordt gevraagd betreft met name dit document. Het Linthorst-rapport sluit op een totale onderhoudsbehoefte van € 11 miljoen. Gresco Groningen (de interne Esco van Gemeente Groningen) wil de juistheid, compleetheid en robuustheid van dit Linthorst-rapport middels een second opinion bevestigen.

Gresco Groningen heeft aan draaijer+partners gevraagd deze second opinion te maken voor de complete onderhoudsbehoefte van MartiniPlaza. Aanvullend op de beoordeling is gevraagd om ook het terrein op te nemen in de meerjarenraming omdat deze ontbreekt of niet volledig is meegenomen in het rapport en meerjaren onderhoudsplanning van Linthorst.

1.2 Indeling/opbouw rapportage

In deze rapportage zijn inhoudelijk de volgende onderdelen opgenomen:

- Beschrijving scope van het onderhoudsplan en de onderliggende uitgangspunten.
- Mate van aannemelijke juistheid van de gegevens van het onderhoudsplan.
- Mate van compleetheid van het onderhoudsplan en welke belangrijke kosten eventueel ontbreken.
- Mate van robuustheid, in hoeverre het totaalbeeld dat het onderhoudsplan geeft naar onze bevindingen overeenkomt met het gebouw en de staat van onderhoud. Eventuele risico's en aanvullende onderzoeken worden door ons aangegeven.



2 BEOORDELING

2.1 Beschrijving scope van het onderhoudsplan

Door Gresco Groningen zijn de volgende documenten aangeleverd die door draaijer+partners zijn beoordeeld op de eerder genoemde punten juistheid, compleetheid en robuustheid. Na beoordeling van de stukken heeft er een inspectie plaatsgevonden waarbij steekproefsgewijs een aantal elementen zijn geïnspecteerd.

Beoordeelde documenten Linthorst:

- | | |
|--|-----------------|
| • Meerjaren onderhoudsplan installatie (2012-2021) | d.d. 03-01-2013 |
| • Jaarplan 2013 installaties | d.d. 03-01-2013 |
| • Meerjaren onderhoudsplan bouwkundig (2012-2021) | d.d. 03-01-2013 |
| • Jaarplan 2013 bouwkundig | d.d. 03-01-2013 |
| • Managementreview 2 | d.d. 04-01-2013 |

Als aanvulling op de genoemde stukken zijn door MartiniPlaza diverse installatietechnische en bouwkundige tekeningen verstrekt. Deze tekeningen zijn niet compleet en geven niet een helder beeld van afwerkingsniveaus, toegepaste materialen en aanwezige technische installaties.

De meerjaren onderhoudsplanning is opgesteld op basis van een theoretische levensduur van een element met een planhorizon van 10 jaar (2012-2021). Als uitgangspunt hiervoor en voor het bepalen van de conditiescore is **niet** uitgegaan van de NEN2767 maar heeft Linthorst een eigen beoordelingssystematiek aangehouden die raakvlakken heeft met de NEN2767. De bijlage "verval" uit de NEN-norm, waarin wordt gesteld dat als 75% van de theoretische levensduur is verstreken een element automatisch een conditie 3 krijgt, is in dit plan niet standaard toegepast. Wel wordt in het separate jaarplan 2013 een aantal malen gesteld dat 75% van de technische levensduur van een element is verstreken en dat het daarom opgenomen is in dat jaarplan voor vervanging. Dit is dus tegenstrijdig.

In het meerjaren onderhoud is veel inventaris meegenomen die geen gebouwgebonden status heeft. Enkele voorbeelden zijn de losse keukenapparatuur, gordijnen, barkrukken en los kantoormeubilair. Deze items worden doorgaans niet gerekend tot de onderhoudskosten van een gebouw maar vallen onder kostensoorten als inventaris, inrichting en dergelijke.

De gehanteerde bedragen in de planning zijn exclusief btw.



2.2 Juistheid onderhoudsplan

In het meerjaren onderhoudsplan is standaard jaarlijks een indexatie toegepast van 1,5%. Gevolg hiervan is dat er jaarlijks indexatie op indexatie volgt, waardoor het onderhoudsbedrag over tien jaar in de planning zeer theoretisch is. Verstandiger is om aan het einde van elk planjaar het komende planjaar te actualiseren en de bedragen met het dan geldende indexcijfer te indexeren. Met deze gegevens kan de organisatie vervolgens zelf bepalen of reserveringen of voorzieningen op basis van indexatie en dergelijke ingericht worden en met welke uitgangspunten.

Diverse bouwdelen zijn van oudere bouwjaren (1969) en daar zijn nog installatie-elementen aanwezig die sterk verouderd zijn. De bedragen die in de planning zijn opgenomen gaan uit van één op één vervanging. Maar deze oude elementen zijn niet meer leverbaar en ook qua opbouw en uitvoering niet meer gebruikelijk. Zo staan er bijvoorbeeld nog oude toevoer- en afzuigventilatoren in de dakopbouwen op het dak die niet meer leverbaar zijn. Als deze nu vervangen zouden worden komt daar een complete luchtbehandelingskast voor in de plaats. De bedragen die hiervoor zijn opgenomen in de huidige planning zijn daarvoor niet toereikend.

Als voorbeeld is te noemen de ventilator van de Expo van 100.000 m³h. Daar is € 20.914,- voor gereserveerd in de planning terwijl een luchtbehandelingskast met die luchthoeveelheid en die alleen kan verwarmen ruim € 50.000,- kost.

Dit zelfde geldt voor:

NR	Onderdeel	Financieel risico	Post
1	Dakafzuigventilatoren	hoog	€ 75.000
2	Groepenkasten en verdeelinrichtingen	hoog	€ 30.000
3	Hoofdverdeelinrichting (Capitool)	hoog	€ 25.000
4	Stalen kozijnen	matig	€ 130.000
5	Enkel glas	hoog	€ 35.000
6	Lichtkoepels	hoog	€ 12.000
7	Diverse kunststof roosters	laag	€ 5.000
8	Oude isolatiematerialen	matig	€ 80.000
			totaal € 392.000

In de onderhoudsplanning worden vervangingscyclussen gehanteerd die niet gebruikelijk zijn. Zo wordt er bijvoorbeeld voor het vervangen van luchtbehandelingskasten de ene keer 25 jaar aangehouden (wat gebruikelijk is) en bij andere 35 jaar.

Wij komen een aantal zaken tegen die niet vallen onder gebouwgebonden installaties en derhalve niet thuis horen in deze planning. In onderstaande tabel is weergegeven welke elementen en activiteiten het betreft en om welke bedragen het gaat. Deze zijn letterlijk overgenomen uit de planning van Linthorst. Als er geen bedrag is ingevuld staat het element of de activiteit wel in de planning maar valt de vervanging buiten de scope van tien jaar.



A.	Omschrijving	MJOP 10 jaar
1	Vervangen keukenapparatuur 1,00 st	€ 110.000,00
2	Vervangen vaatwasmachine / Verouderde keukeninrichting 1,00 pst	€ 12.000,00
3	Vervangen basketbaltorens 2,00 st	€ 75.410,00
4	Vervangen gordijnen 208,00 m1	€ 26.390,00
5	Vervangen gordijnen 52,00 m1	€ 3.431,00
6	Vervangen gordijnen 248,00 m1	€ 36.499,00
7	Vervangen gordijnen 175,00 m1	€ -
8	Vervangen gordijnen 50,00 m1	€ 8.201,00
9	Vervangen Katheder klein 6,00 st	€ 1.014,00
10	Vervangen Katheder groot 3,00 st	€ -
11	Vervangen Flip-over 17,00 st	€ -
12	Vervangen whiteboards 3,00 st	€ -
13	Vervangen spiegels	€ -
14	Vervangen rood lederen bank	€ -
15	Vervangen glazen tafel 3,00 st	€ -
16	Vervangen stoelen 1020,00 st	€ 157.624,00
17	Vervangen stoel 291,00 st	€ 44.969,00
18	Vervangen rode stoelen 410,00 st	€ 63.359,00
19	Vervangen stoelen 600,00 st	€ -
20	Vervangen stoelen 481,00 st	€ 73.232,00
21	Vervangen ijskonijnen 80,00 st	€ -
22	Vervangen stoelen 395,00 st	€ -
23	Vervangen stoelen 532,00 st	€ 40.499,00
24	Vervangen stoel 68,00 st	€ -
25	Vervangen barkrukken 39,00 st	€ 4.393,00
26	Vervangen tafels 115,00 st	€ 19.432,00
27	Vervangen ronde tafel 36,00 st	€ -
28	Vervangen ronde tafel 45,00 st	€ -
29	Vervangen tafels 235,00 st	€ 39.709,00
30	Vervangen tafels 45,00 st	€ 7.604,00
31	Vervangen tafels 14,00 st	€ -
32	Vervangen statafels 21,00 st	€ 1.722,00
33	Vervangen bovenzaaltafels 91,00 st	€ -
34	Vervangen statafels 11,00 st	€ 1.239,00
35	Vervangen examentafels 800,00 st	€ 83.654,00
36	Vervangen tafel aluminium 24,00 st	€ 2.510,00
39	Vervangen dansvloer 380,00 m2	€ 16.909,00
40	Vervangen balie ledverlichting 3,00 st	€ 15.685,00
41	Vervangen podiumdelen 66,00 m2	€ -
42	Vervangen podiumpoot 44,00 m2	€ -
43	Vervangen podiumpoot 54,00 m2	€ -
44	Vervangen podiumpoot 262,00 m2	€ -
45	Vervangen podiumpoot 8,00 m2	€ -
46	Vervangen podiumpoot 46,00 m2	€ -
47	Vervangen podiumpoot 118,00 m2	€ -
48	Vervangen podiumpoot 61,00 m2	€ -
49	Vervangen schaaftafels 36,00 m2	€ 6.760,00
50	Vervangen Prakken 30,00 m2	€ 3.608,00
51	Persluchtcompressor	€ 1.274,00
52	Patchkasten en servers in de serverruimte	€ 21.869,00
53	Draadloos internet e.d.	€ 8.201,00
54	Slopen gasstation herstel terrein Wordt niet meer gebruikt 1,00 pst	€ 11.673,00
	Totaal MJOP 2011-2021:	€ 898.870,00



De losse inventaris en andere elementen die niet in de planning thuishoren geven met name een vertroebeling van de onderhoudsgelden en onderhoudsbehoefte van deze planning. De losse inventaris kent in de planning een behoorlijke spend en is daarnaast ook nog niet volledig.

Ten aanzien van de prijsvorming en eenheidsprijzen is in onvoldoende mate rekening gehouden met de complexiteit van het gebouw. Als voorbeeld is voor het reinigen van dakbedekking van 628 m² een post opgenomen van totaal € 127,00. Er zal echter rekening gehouden moeten worden met de huur van een hoogwerker, en het aanbrengen van tijdelijke beveiliging op enkele dakdelen. De prijs is gebaseerd op een standaard eenheidsprijs per m² en grote aantallen maar zal in de praktijk door bovengenoemde complexiteit een stuk hoger uitvallen.

2.3 Compleetheid onderhoudsplan

In de planning missen wij diverse elementen. Hieronder is een opsomming gemaakt van wat er niet is opgenomen in de planning op basis van de constatering met de genomen steekproef. Ook ontbreekt er een post voor het correctief en preventief onderhoud aan de installaties. MartiniPlaza heeft aangegeven dat er een onderhoudscontract is met Cofely van € 38.000,-. Dit is recent verlaagd naar € 28.000,- per jaar, omdat een aantal werkzaamheden aan bijvoorbeeld dakventilatoren zijn geschrapt. Dit geldt ook voor andere onderhoudsbehoevende installatietechnische elementen.

Door MartiniPlaza is aangegeven dat er jaarlijks een bedrag is gereserveerd van € 370.000,- naast hetgeen in de planning van Linthorst is opgenomen voor lopende onderhoudscontracten en dagelijkse storingen en calamiteiten. Hieruit worden bijvoorbeeld de genoemde punten 1 t/m 8 uit de onderstaande tabel gedekt.

In onderstaande tabel zijn de activiteiten en elementen weergegeven die ontbreken in de planning. Bij benadering en op basis van kengetallen zijn bedragen geraamd. draaijer+partners heeft geen hoeveelheden ingemeten.



Nr	Onderdeel	Opmerking	Financieel risico	Jaarlijks	10 jaar
1	Onderhoudscontract W-installatie door Cofely	Dit zijn jaarlijkse kosten	hoog	€ 38.000	€ 456.000
2	Periodieke en wettelijke keuringen ketels (PI/PO)	Dit zijn jaarlijkse kosten	hoog	€ 2.500	€ 30.000
3	Periodieke en wettelijke keuringen koeling (STEK)	Dit zijn jaarlijkse kosten	hoog	€ 2.400	€ 28.800
4	Periodieke en wettelijke keuringen liften	Dit zijn jaarlijkse kosten	hoog	€ 5.000	€ 60.000
5	Posten voor reviseren, coaten en vervangen v-snaren lbk's	Dit heeft invloed op de levensduur	matig	€ 0	€ 15.000
6	Vervanging brandslanghaspels (BSH) en poederblussers	is nu niets voor gereserveerd	matig	€ 0	€ 5.000
7	Koelers tbv restaurant	is nu niets voor gereserveerd	matig	€ 0	€ 15.000
8	NEN3140 keuring	Kosten eens in de 4 jaar	hoog	€ 25.000	€ 62.500
9	Schakeling en besturing (Dali) verlichting (op basis van m2)	is nu niets voor gereserveerd	hoog	€ 0	€ 250.000
10	Diverse LED verlichting	is nu niets voor gereserveerd	matig	€ 0	€ 10.000
11	Controle en vervanging nood- en vluchtwegverlichting (accu's)	is nu niets voor gereserveerd	matig	€ 1.250	€ 15.000
12	Automatische spoelinstallatie legionella Fitness	is nu niets voor gereserveerd	hoog	€ 0	€ 40.000
13	3x hoofdverdeelinrichting elektra (Capitool)	Hiervoor zijn geen onderdelen meer verkrijgbaar	hoog	€ 0	€ 120.000
14	Centrale leidingnet en radiatoren CV-installatie	is nu niets voor gereserveerd	matig	€ 0	€ 350.000
15	Complete elektrotechnische installatie (kanalisatie, bekabeling, wcd's, etc)	is nu niets voor gereserveerd	matig	€ 0	€ 450.000
16	Post voor onstopping riolering en leegzuigen 2 vetvangputten	is nu niets voor gereserveerd	matig	€ 600	€ 7.200
17	Asbestinventarisatieonderzoek Martiniplaza	Eenmalig	hoog	€ 0	€ 10.000
18	Sanering asbest gebonden elementen bij vervanging (o.a. gevelelementen)	Op diverse plaatsen is asbest aanwezig, benadering	hoog	€ 0	€ 240.000
19	Diverse gebouwgebonden wandafwerkingen		laag	€ 0	€ 8.000
20	Meerdere vloerafwerkingen		laag	€ 0	€ 14.000
21	Periodiek preventief onderhoud vloeren	Dit zijn jaarlijkse kosten	matig	€ 3.280	€ 32.800
22	Aantal trappen binnenzijde (ook mobiele)		matig	€ 0	€ 22.000
23	Riolering terrein	zie aanvullende MIOP terrein		€ 0	€ 0
24	Aantal brandwerende scheidingswanden (gips) herstellen		hoog	€ 0	€ 24.000
25	Correctieve herstelacties aan binnenwanden	Dit zijn jaarlijkse kosten	hoog	€ 4.500	€ 45.000
26	Correctieve herstelacties aan plafonds	Dit zijn jaarlijkse kosten	hoog	€ 2.200	€ 22.000
27	Renoveren pui expo hal (lekkage problematiek)	Raming t.b.v. benadering van de kosten	hoog	€ 0	€ 260.000
				totaal	€ 2.592.300

2.4 Robuustheid onderhoudsplan

Zoals eerder aangegeven in deze rapportage geldt voor veel installatietechnische elementen dat deze zeer verouderd zijn en bij een defect en/of vervanging niet meer leverbaar zijn in dezelfde uitvoering. Er zal dan een oplossing gezocht moeten worden, waarbij er vaak een andere plek of ruimte gekozen moet worden in verband met de omvang van de ruimten waar bijvoorbeeld luchtbehandelingskasten en/of cv-ketels opgesteld moeten worden. Hiervoor zijn geen kosten gereserveerd in de planning. Dat is niet reëel want deze kosten zullen wel degelijk optreden.

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 Linthorst is dit niet op te maken en scoren elementen van veertig jaar oud nog goed tot redelijk. 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.



Te noemen zijn:

- dakafzuigventilatoren
- toevoerventilatoren
- HKL en verdeelinrichtingen elektrisch
- brandslanghaspels
- verlichtingsarmaturen
- gevelelementen (sterk verouderd)
- daken met nauwelijks isolatiewaarden
- stalen kozijnen
- enkele beglazing
- losse (stalen) gevelelementen
- dakkoepels
- leislagen
- schoorsteen

De planbaarheid is niet aangepast op de praktische uitvoerbaarheid. Hiermee wordt bedoeld dat bijvoorbeeld de gevelelementen als kozijnen in de planning staan voor 2021 en de uitvoering van vervanging op de zelfde gevel (stalen kolommen, vakvulling) voor 2025. Praktisch geeft dit veel problemen inzake bijvoorbeeld de aangepaste detaillering.

De onderverdeling van posten is wisselend. Zo is het onderhoud voor het sanitaire deel uitgebreid beschreven (aantallen urinoirs, wastafels, schaamschotten) en is voor andere elementen één post opgenomen. Overigens is het bouwkundige deel van dit MJOP redelijk uitgebreid beschreven. Er missen wel elementen, maar dit staat niet in verhouding tot de ontbrekende delen van het installatietechnische deel en het aantal delen dat in het bouwkundige deel wel opgenomen is.

Een ander voorbeeld is het opnieuw voegen en schilderen van de schoorsteen op het dakvlak boven het entreedeel. Deze staat voor 2013 gepland om de scheurvorming te herstellen en de voegen opnieuw aan te brengen met een schilderbeurt. Echter, voor 2025 staat vervanging op de planning. Het is onduidelijk waarom de schoorsteen niet direct vervangen zal worden omdat de cyclus al overschreven is en het werk in zeer slechte staat verkeert.

Een laatste voorbeeld zijn de kozijnen die voor vervanging in de planning staan in 2018. Echter, de staat is slecht en de cyclische levensduur is veertig jaar (1969-2009). Doordat de huidige conditie te hoog is ingeschaald (3) is de duur tot vervanging opgeschoven naar de toekomst. Het vermoeden bestaat dat deze kozijnen zonder heel veel onderhoud en aanpassing het jaar 2018 niet zullen halen.

De conditiescores geven mede vorm aan de duur voordat vervanging plaats zal vinden. Doordat de conditiescores op enkele belangrijke elementen afwijken van de norm geeft dit praktische en onnavolgbare problemen in de planning en budgettering voor de komende tien jaar.



2.5 Terrein

Ten aanzien van het terrein is een nieuw tienjarenplan opgesteld. De afwijkingen van het huidige plan zijn met name te vinden in de praktische uitvoerbaarheid en de aanvulling van ontbrekende elementen. Enkel de elementen in beheer van MartiniPlaza zijn meegenomen. De elementen die in beheer zijn van de gemeente zijn door de inspecteur niet opgenomen.



3 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

3.1 Conclusie

Het onderhoudsplan geeft een niet volledig beeld van de werkelijke kosten aan gebouwgebonden bouwkundig en installatietechnisch onderhoud. De planbaarheid is onvoldoende afgestemd op de praktische uitvoering van verschillende elementen.

In de planning zijn een aantal onjuistheden opgenomen ten aanzien van één op één vervangingen of elementen die niet meer leverbaar zijn. Wij ramen de kosten hiervoor op € 392.000,- exclusief btw.

De diverse activiteiten en elementen die ontbreken in de planning ramen wij voor de komende tien jaar op € 2.592.300,- exclusief btw.

Zoals aangegeven in bijgevoegde planning voor het terrein hebben wij de aanvullende kosten voor de komende tien jaar bepaald op € 292.267,- exclusief btw. Totaal is dat een tekort van € 3.276.567,- exclusief btw voor de komende tien jaar.

Door vervuiling van de planning zijn wij van mening dat een bedrag van € 898.870,- niet thuishoort in de meerjaren onderhoudsplanning.

MartiniPlaza heeft aangegeven dat er jaarlijks naast het MJOP een budget beschikbaar is van € 370.000,- van waaruit diverse ontbrekende activiteiten en elementen worden betaald. Ook de onderhoudscontracten worden vanuit dit budget betaald. Hierdoor is het eerder genoemde tekort vanuit de planning onderbouwd en financieel gedekt.

3.2 Aanbevelingen

Wij adviseren de volgende punten nader uit te werken of aan te passen teneinde en juiste en actuele meerjarenplanning te krijgen.

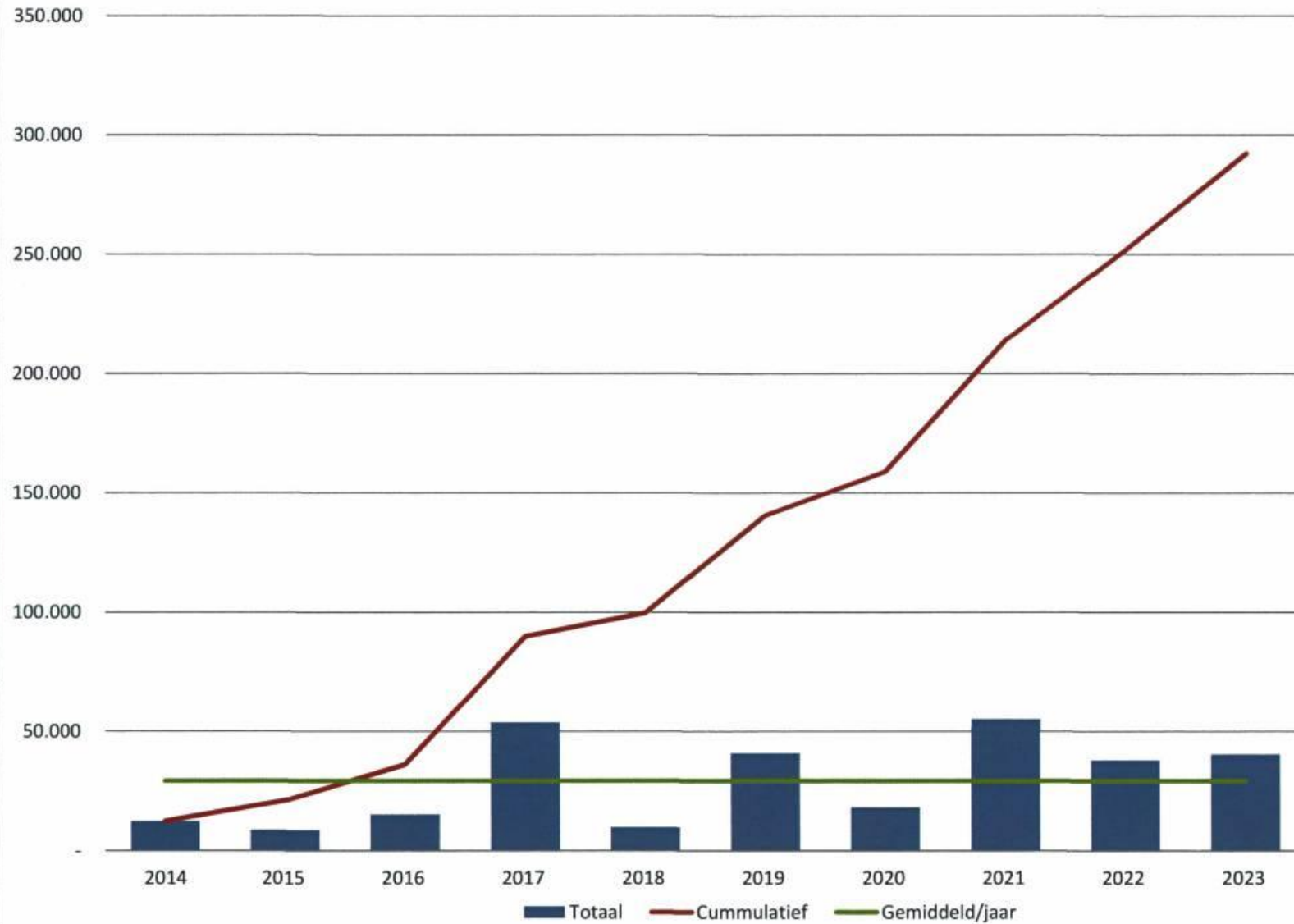
- Vervuiling uit onderhoudsplan filteren, voorstel is om de exploitatiekosten te definiëren op basis van de NEN2632 (exploitatiekosten gebouwen).
- Asbestinventarisatierapport laten opstellen van het hele gebouw om een beeld te krijgen van eventuele extra kosten en risico's.
- Begroting bekijken over de duur van twintig jaar. Hierdoor worden eventuele elementen die nu buiten de planning vallen ook in kaart gebracht.
- Specifieke gebouwgebonden geluid-, licht- en filminstallaties door specialisten laten beoordelen, plannen en begroten.
- MJOP aanvullen met de genoemde ontbrekende elementen en extern budget opnemen in planning.
- Conditiecores heroverwegen op basis van NEN2767, dit heeft reëlere vervangingsmomenten tot gevolg.



3.3 Bijlagen MJOP terrein

Als bijlage is toegevoegd het nieuw opgestelde meerjaren onderhoudsplan van het terrein. De kosten voor de komende tien jaar zijn totaal € 292.267,- exclusief btw.

Jaar 1-10



Rapport Meerjaren Onderhoudsplanning

Leonard Springerlaan 2 Groningen

Datum: 19 december 2013

Document data

Wijzigingshistorie

Auteur	Datum	Versie	Status	Omschrijving
Mark Jan Woolderink	16-12-2013	1.0	Definitief	Rapportage MJOP

Inhoudsopgave

Document data.....	2
Inhoudsopgave	3
Algemene gegevens	4
Uitleg conditiemeting.....	5
Resultaten conditiemeting	6

Algemene gegevens

Gegevens object

Code object	:	
Adres	:	Leonard Springerlaan 2 Groningen
Bouwjaar	:	
Uitbreiding / renovatie	:	
Bruto vloeroppervlak	:	// betreft opname van het buitenterrein
Gewenste conditie	:	
Monument	:	
Functie	:	

Gegevens inspectie

Inspecteur	:	Mark Jan Woolderink
Inspectiejaar	:	2014
Datum inspectie	:	13-12-2013
Weersomstandigheden	:	Droog weer

Uitleg conditiemeting

Er wordt beoordeeld op basis van de NEN 2767 Condiemeting van bouw- en installatiedelen. Condiemeting beoogt een instrument te zijn voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit. De conditiemeting is te zien als een soort liniaal waarmee de technische staat van een bouw- of installatiedeel kan worden gemeten. Er wordt een direct verband gelegd tussen de aangetroffen gebreken en de conditie.

Deze conditie representeert zowel *het belang* (de ernst) van het gebrek als *intensiteit* (mate waarin de degradatie is voortgeschreden: beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium) en de *omvang* (welk deel van het beschouwde bouwdeel is aangetast) ervan. De resultaten uit belang / intensiteit / omvang van het gebrek worden vastgelegd door middel van een conditie. De drie gebrek kenmerken bepalen samen de technische conditie van het bouw- of installatiedeel.

Algemene omschrijvingen van de verschillende conditiescores zijn:

Conditie	Omschrijving
1 Zeer goed	Het onderdeel vertoont geen tekortkomingen, gebreken of verouderingsverschijnselen.
2 Goed	Incidenteel kunnen kleine gebreken of tekortkomingen voorkomen of het verouderingsproces is op gang gekomen.
3 Redelijk	Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen.
4 Matig	Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
5 Slecht	Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is onomkeerbaar op gang gekomen.
6 Zeer slecht	Er is sprake van een maximaal gebrekenbeeld. Voortdurend treden er storingen op in de functieervulling. Technisch rijp voor de sloop.
9 Niet van toepassing	

Resultaten conditiemeting

Element	Hoeveelheid	Cluster	1	2	3	4	5	6
Bestrating, klinkers	1.262 M2	Parkeerplaat s achterzijde					4	
Bestrating, klinkers (parkeerplaats)	1.665 M2	Parkeerplaat s achterzijde					4	
Bestrating, gebakken klinkers	136 M2	Parkeerplaat s achterzijde		2				
Bestrating, betontegels	50 M2	Parkeerplaat s achterzijde					5	
Bestrating, stelconplaten	5 M2	Parkeerplaat s achterzijde		2				
Betonbanden	385 M1	Parkeerplaat s achterzijde			3			
Riolering, terrein	1 PST	Parkeerplaat s achterzijde						
Afvoerput, terrein	6 STK	Parkeerplaat s achterzijde					4	
Straatkolk, terrein	23 STK	Parkeerplaat s achterzijde					4	
Parkeerautomaat	1 STK	Parkeerplaat s achterzijde		2				
Afrastering, slagboom automatisch	2 STK	Parkeerplaat s achterzijde			3			
Verlichting, gevelstraler	2 STK	Parkeerplaat s achterzijde		2				
Inventaris, rijwielrekken 1-zijdig	26 M1	Parkeerplaat s achterzijde			3			
Vet- en/of slijkafscheider	1 STK	Parkeerplaat s achterzijde	1					
Onderhoud begroeiing	94 M2	Parkeerplaat s achterzijde			3			
Bestrating, klinkers	950 M2	Parkeerplaat s links					4	
Bestrating, klinkers 15x15	2.400 M2	Parkeerplaat s links			3			
Grasbetonsteen	585 M2	Parkeerplaat s links			3			

Betonbanden	250 M1	Parkeerplaat s links	2
Betongoot	106 M1	Parkeerplaat s links	3
Riolering, terrein	1 PST	Parkeerplaat s links	
Straatkolk, terrein	11 STK	Parkeerplaat s links	3
Afrastering, staal spijlhek	135 M1	Parkeerplaat s links	2
Afrastering, toegangshek spijlen metaal	3 STK	Parkeerplaat s links	2
Afrastering, schuifhek elektrisch	22 M1	Parkeerplaat s links	2
Verlichting, gevelstraler	1 STK	Parkeerplaat s links	3
Inventaris, rijwielrekken 1-zijdig	2 M1	Parkeerplaat s links	3
Onderhoud begroeiing	75 M2	Parkeerplaat s links	3
Stalen bol	52 STK	Terrein Hoofdingang	3
Bestrating, klinkers	4 M2	Terrein Hoofdingang	3
Bestrating, klinkers 15x15	183 M2	Terrein Hoofdingang	2
Bestrating, gebakken klinkers	1.900 M2	Terrein Hoofdingang	2
Bestrating, betontegels	55 M2	Terrein Hoofdingang	3
Belijning	61 M1	Terrein Hoofdingang	3
Betonbanden	165 M1	Terrein Hoofdingang	2
Riolering, terrein	1 PST	Terrein Hoofdingang	
Afvoerput, terrein	2 STK	Terrein Hoofdingang	3
Straatkolk, terrein	1 STK	Terrein Hoofdingang	3
Verlichting, lantaarnpaal	2 STK	Terrein Hoofdingang	3

Inventaris, vlaggenmast	6 STK	Terrein Hoofdingang	3
Inventaris, vlaggenmast Lux	5 STK	Terrein Hoofdingang	3
Inventaris, rijwielrekken 1-zijdig	76 M1	Terrein Hoofdingang	3
Onderhoud begroeiing	94 M2	Terrein Hoofdingang	3
Trap, natuursteen	1 PST	Terrein Mecure	5
Bestrating, klinkers	1.800 M2	Terrein Mecure	3
Riolering, terrein	1 PST	Terrein Mecure	
Straatkolk, terrein	4 STK	Terrein Mecure	3
Brandput	1 STK	Terrein Mecure	1

Meerjaren Onderhoudsplaning jaar 1-10 (kosten in Euro, exclusief BTW)

datum/tijd uitdraai: 19-12-13 9:20

Objectgegevens

Code
 Straat Leonard Springertaan
 Nummer 2
 Toevoeging
 Postcode
 Plaats Groningen
 Bouwjaar
 Startjaar planning 2014
 Datum 16-12-2013

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Totaal	12.437	8.540	15.150	53.710	9.815	40.906	18.170	55.101	37.997	40.441	292.267
Cumulatief	12.437	20.977	36.127	89.837	99.652	140.558	158.728	213.829	251.826	292.267	
Gemiddeld/jaar	29.227	29.227	29.227	29.227	29.227	29.227	29.227	29.227	29.227	29.227	29.227

Element	Activiteit	jaren	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Stalen bol	Stalen bol schilderen		0	0	6.896	0	0	0	0	0	0	0	6.896
Stalen bol	Stalenbol vervangen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	30.532	30.532
Bestrating, klinkers	Terreinverharding klinkers part. herstel		0	4	0	0	0	0	5	0	0	0	9
Bestrating, klinkers	Terreinverharding klinkers herstraten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bestrating, klinkers	Terreinverharding klinkers vervangen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bestrating, klinkers 15x15	Terreinverharding klinkers herstraten		0	0	0	0	0	0	3.278	0	0	0	3.278
Bestrating, klinkers 15x15	Terreinverharding klinkers part. herstel		0	0	194	0	0	0	0	225	0	0	419
Bestrating, klinkers 15x15	Terreinverharding klinkers vervangen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bestrating, gebakken klinkers	Terreinverharding klinkers vervangen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bestrating, gebakken klinkers	Terreinverharding klinkers part. herstel		0	0	0	0	0	2.203	0	0	0	0	2.203
Bestrating, gebakken klinkers	Terreinverharding klinkers herstraten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bestrating, betontegels	Terreinverharding betontegels vervangen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bestrating, betontegels	Terreinverharding betontegels herstraten		0	0	0	0	0	0	854	0	0	0	854
Bestrating, betontegels	Terreinverharding betontegel part. herstel		0	57	0	0	0	0	66	0	0	0	123
Belijning	Schilderwerk buiten vervolg systeem		0	0	1.618	0	0	0	0	0	1.932	0	3.550
Betonbanden	Terreinverh. bestrating alg. vervangen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Riolering, terrein	Jaarlijks onderhoud		250	258	265	273	281	290	299	307	317	326	2.866
Afvoerput, terrein	Afvoerput vervangen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.435	1.435
Straatkolk, terrein	Straatkolk vervangen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.631	1.631
Verlichting, lantaarnpaal	Verlichting lantaarnpaal vervangen		0	0	0	0	0	0	0	0	1.279	0	1.279
Inventaris, vlaggenmast	Terrein vlaggenmast vervangen		0	0	0	0	0	0	0	0	3.420	0	3.420
Inventaris, vlaggenmast Lux	Terrein vlaggenmast vervangen		0	0	0	0	0	0	0	0	3.484	0	3.484
Inventaris, rijwielrekken 1-zijdig	Terrein rijwielrekken 1-zijdig vervangen		0	0	0	0	0	0	0	0	8.665	0	8.665
Onderhoud begroeiing	Jaarlijks onderhoud begroeiing		470	484	499	514	529	545	561	578	595	613	5.388
Onderhoud begroeiing	Begroeiing vervangen		0	0	0	0	0	0	1.964	0	0	0	1.964
Trap, natuursteen	Trap natuursteen reinigen		175	0	186	0	197	0	209	0	222	0	989
Trap, natuursteen	Trap natuursteen herstellen		2.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.500
Bestrating, klinkers	Terreinverharding klinkers herstraten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bestrating, klinkers	Terreinverharding klinkers part. herstel		0	0	0	0	0	2.087	0	0	0	0	2.087
Bestrating, klinkers	Terreinverharding klinkers vervangen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Riolering, terrein	Jaarlijks onderhoud		375	386	398	410	422	435	448	461	475	489	4.299

Element	Activiteit	jaren	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Afrastering, toegangshek spijlen metaal	Afrastering toegangshek spijlen metaal vervangen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afrastering, schuifhek elektrisch	Afrastering schuifhek elektrisch servicebeurt		495	510	525	541	557	574	591	609	627	646	5.675
Afrastering, schuifhek elektrisch	Afrastering schuifhek elektrisch vervangen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verlichting, gevelstraler	Verlichting gevelstraler vervangen		0	0	0	0	0	0	0	0	4.434	0	4.434
Inventaris, rijwielrekken 1-zijdig	Terrein rijwielrekken 1-zijdig vervangen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderhoud begroeiing	Jaarlijksonderhoud begroeiing		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderhoud begroeiing	Begroeiing vervangen		0	386	398	410	422	435	448	461	475	489	3.924
Reinigen en inspecteren riolering terrein	Reinigen en inspecteren riolering		1.575	0	0	0	0	1.826	0	0	0	0	3.401
Riolering terrein	Vervangen / renoveren riolering		0	0	0	0	0	0	0	48.426	0	0	48.426