

Raadsvoorstel



Onderwerp **MartiniPlaza: Achterstallig onderhoud**

Registratienr. 4927359 Steller/telnr. Roelof.Dalstra/ 60 14 Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

J.M. van Keulen

Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. kennis te nemen van de rapportage over het achterstallig onderhoud MartiniPlaza BV over 2014;
- II. het resterende budget ten behoeve van het achterstallig onderhoud ad € 4,2 miljoen ter beschikking te stellen.

Samenvatting

In 2014 werd duidelijk dat er sprake was van achterstallig onderhoud aan de gebouwen en installaties van MartiniPlaza BV. Op het bestaande expertise rapport van Bureau Lindhorst is een second opinion uitgevoerd door Draaijer+partners waaruit duidelijk werd dat er van enig uitstel inzake het achterstallig onderhoud geen sprake meer kon zijn. De aan de second opinion ten grondslag liggende NEN sytematiek en de bijbehorende conditiescores boden daartoe geen ruimte.

Op grond hiervan heeft u in mei 2014 besloten tot een financiële injectie van in totaal € 6,6 miljoen om het probleem van het achterstallig onderhoud op te lossen. Naar aanleiding van de bestuurscrisis die aansluitend bij MartiniPlaza ontstond, heeft u besloten vooraleerst het budget voor de jaarschijf 2014 ad € 2,4 miljoen toe te kennen. In de bijlage bij dit raadsvoorstel treft u de verantwoording op hoofdlijnen over de besteding van deze middelen.

Nu er bij MartiniPlaza na de vorig jaar genomen maatregelen en de aanstelling van een nieuwe directeur nieuw perspectief is ontstaan en het achterstallig onderhoud krachtdadig ter hand is genomen, verzoeken wij u het resterende budget ad € 4,2 miljoen ter beschikking te stellen.

Aanleiding en doel

Aanleiding.

In onze brief d.d. 28-01-2015 met kenmerk 4826561 hebben wij u geïnformeerd over de voortgang en planning rondom het dossier MartiniPlaza B.V.. Daarin hebben wij enerzijds een overzicht gegeven van de gebeurtenissen en interventies in de periode augustus t/m december 2014, en anderzijds de planning gemeld zoals die ons voor ogen stond voor de periode januari t/m juli 2015.

In deze planning zijn de volgende onderwerpen opgenomen:

- invoering van een directie reglement gebaseerd op de code Tabaksblat; dit onderdeel is inmiddels gerealiseerd;
- harmonisatie van de statuten MartiniPlaza B.V. en MartiniPlaza facilitair; dit onderdeel is eveneens gerealiseerd;
- de herfinanciering van de lening; hierover ontvangt tegelijkertijd met het onderhavige raadsvoorstel een separaat raadsvoorstel;
- de verantwoording van de middelen bestemd voor achterstallig onderhoud;
- het onderzoek naar de toekomst van MartiniPlaza B.V. in relatie tot de Oosterpoort / Stadsschouwburg.

Tijdens het bezoek van de raadscommissie aan MartiniPlaza op 12-02-2015 bent u verder geïnformeerd over de voortgang bij MartiniPlaza B.V. door de directeur, de heer W.J. de Kok.

Het onderhavige raadsvoorstel gaat over de verantwoording van de besteding van middelen voor het achterstallig onderhoud, en de verdere planning en uitvoering daarvan in 2015 en 2016 en de daarvoor benodigde financiële middelen.

Korte historie.

In 2014 werd duidelijk dat er sprake was van achterstallig onderhoud aan de gebouwen en installaties van MartiniPlaza BV. Op het bestaande expertise rapport van Bureau Lindhorst en de daarop volgende second opinion van Draaijer+partners heeft u in mei 2014 unaniem besloten tot een financiële injectie van in totaal € 6,6 miljoen om het achterstallig onderhoud op te lossen. Toen er nagenoeg aansluitend bij MartiniPlaza een bestuurscrisis ontstond, heeft u besloten vooraleerst het budget voor de jaarschijf 2014 ad € 2,4 miljoen toe te kennen.

Verantwoording 2014.

Ten behoeve van de verantwoording van de besteding van de middelen hebben wij een declaratie protocol en een project administratie in het leven geroepen. In dit protocol is onder meer bepaald dat de verantwoording door MartiniPlaza over de besteding van de middelen op jaarbasis dient te geschieden. In de bijlage bij dit raadsvoorstel vindt u de verantwoording over 2014.

Achterstallig onderhoud 2015 – 2016.

Nu het achterstallig onderhoud krachtdadig ter hand is genomen en de plannings over de nog resterende werkzaamheden worden gemaakt, verzoeken wij u tevens het resterende budget ad € 4,2 miljoen ter beschikking te stellen. Op die manier kan het vastgestelde achterstallig onderhoud planmatig en efficiënt worden uitgevoerd.

Kader

Algemeen

MartiniPlaza is het Groningse multifunctionele gebouwencomplex voor congressen, beurzen, theater en topsport.

Juridisch

MartiniPlaza is een besloten overheidsvennootschap, met de gemeente Groningen als enig aandeelhouder.

Van toepassing zijn:

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

Raad van commissarissen

De Raad van Commissarissen van MartiniPlaza bestaat momenteel uit de heer B. Popken.

Directeur Martini Plaza

De huidige interim directeur van MartiniPlaza is de heer W.J. de Kok.

Portefeuille verdeling college B&W

Wethouder J.M. van Keulen is in de rol van aandeelhouder namens het college verantwoordelijk voor alle zaken rondom gebouw en exploitatie.

Raadsbesluiten

- het raadsbesluit van mei 2014 waarin de raad unaniem besloot € 6,6 miljoen ter beschikking te stellen voor het achterstallig onderhoud;
- het raadsbesluit van juni 2014 waarin vooraleerst de eerste tranche van € 2,4 miljoen beschikbaar is gesteld voor het achterstallig onderhoud.

Declaratieprotocol

Van kracht is eveneens het declaratieprotocol dat wij in het najaar 2014 hebben vastgesteld.

Argumenten en afwegingen

Verantwoording 2014: Hoofddlijnen van de besteding van de middelen.

Het onderhoud voor de jaarschijf 2014 ziet er op hoofddlijnen als volgt uit.

- ketelhuis	€ 257.992,--
- gebouwbeheer systeem	€ 213.150,--
- expohal	€ 188.971,--
- toiletten C-zalen en theater	€ 447.361,--
- dakbedekking zalen 1 t/m 9	€ 251.069,--
- dakrand beveiliging	€ 86.273,--
- vervanging stalen kozijnen	€ 161.903,--
- renovatie verlichting	€ 151.094,--
- overige posten / projecten	€ 642.187,--
- totaal	€ 2.400.000,--

Voor een gedetailleerde verantwoording over de besteding van de middelen over 2014 verwijzen wij u naar de brief van de directeur van MartiniPlaza BV die wij als bijlage bij dit raadsvoorstel meezenden.

Planning en fasering.

Het oorspronkelijke tijdpad van het achterstallig onderhoud voor 2014 heeft vertraging opgelopen. Deze vertraging vindt zijn oorzaken in zowel de bestuurscrisis 2014 als in de invloed van de normale bedrijfsvoering van MartiniPlaza.

Niet alle noodzakelijke werkzaamheden kunnen op ieder moment worden uitgevoerd. De gasten die in het pand aanwezig zijn mogen van het onderhoud geen hinder ondervinden. Het is daarbij relevant te vermelden dat ook overdag het pand met regelmaat veel bezoekers kent (examens en tentamens, beurzen, enz.).

Een en ander betekent dat de feitelijke periode waarover het achterstallig onderhoud voor 2014 plaatsvindt, zich uitstrekt van september 2014 t/m juni 2015. Een beperkt aantal werkzaamheden bevindt zich dan ook op dit moment ofwel in het uitvoerings- ofwel in het offertestadium.

Resterend budget € 4,2 miljoen.

Nu, zoals met u besproken tijdens uw werkbezoek aan MartiniPlaza op 12-02-2015, binnen MartiniPlaza aan een nieuw perspectief wordt gewerkt (MartiniPlaza 2.0) en de uitkomsten van de onderzoeken naar de toekomst van MartiniPlaza na de zomer beschikbaar zullen komen (MartiniPlaza 3.0), is het van belang de resterende beschikbare middelen vrij te geven.

Het komt de continuïteit van het *Project Achterstallig Onderhoud MartiniPlaza* ten goede wanneer het resterende budget niet meer in jaartranches maar in één keer beschikbaar wordt gesteld. Het is te meer van belang omdat er een planning wordt gemaakt t/m eind 2016. Sommige deelprojecten moeten eerder worden gerealiseerd en andere kunnen dan simpelweg worden samengevoegd om de efficiency te bevorderen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Bij de investeringen in het achterstallig onderhoud wordt waar mogelijk rekening gehouden met social return. Uitgangspunt daarbij is dat de kwaliteit bepalend is, en daar waar mogelijk het behalen van social return wordt bevorderd.

Financiële consequenties

Het voorstel tot vrijgeven van het resterende budget voor het achterstallig onderhoud MartiniPlaza B.V. gaat over het beschikbaar stellen van € 4,2 miljoen. Deze middelen staan sinds 2014 bij ons in depot. Er hoeven geen additionele middelen te worden vrijgemaakt uit de gemeentelijke budgetten over 2015 en 2016.


Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Begin 2016 ontvangt u de verantwoording over de besteding van de middelen over 2015.
Begin 2017 ontvangt u de verantwoording over de besteding van de middelen over 2016.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



Gemeente Groningen
T.a.v. aandeelhouder MartiniPlaza B.V., de heer J. Van Keulen
Postbus 20001
9700 PB GRONINGEN

Groningen 19 maart 2015 / Datum: 25.02.2015
Betreft Rapportage MJOP 2014

Geachte heer Van Keulen,

1. Aanleiding

In 2014 werd duidelijk dat er sprake was van achterstallig onderhoud aan de gebouwen en installaties van MartiniPlaza B.V. Op het bestaande expertise rapport van Bureau Lindhorst is op verzoek van de aandeelhouder een second opinion uitgevoerd door Draaijer+Partners. Hierdoor zijn de feiten en de urgentie daarvan helder geworden.

In deze second opinion van Draaijer+Partners staat onder meer:

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

Deze second opinion heeft onbetwist duidelijk gemaakt dat er van uitstel geen sprake meer kan zijn. De aan de second opinion ten grondslag liggende NEN-systematiek en de bijbehorende conditiescores bieden daartoe geen ruimte.

Op grond hiervan heeft de gemeenteraad (hierna: de Raad) in mei 2014 besloten tot een financiële injectie van in totaal € 6,6 miljoen om het achterstallig onderhoud op te lossen. Het beschikbare budget voor de jaarschijf 2014 bedraagt € 2,4 miljoen.

In bijlage 1 bij deze brief treft u het overzicht aan van de projecten / onderwerpen met betrekking tot het achterstallig onderhoud zoals het College de Raad heeft geïnformeerd.

2. Financiële verantwoording

Declaratie protocol

De door de gemeenteraad beschikbaar gestelde middelen zijn in depot gezet bij de gemeente Groningen.

De betalingen aan MartiniPlaza op het gebied van het achterstallig onderhoud vinden plaats op basis van het declaratieprotocol dat is vastgesteld door het College.

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

Projectadministratie

De onderwerpen die onder de werkingssfeer van het achterstallig onderhoud vallen, worden in principe projectmatig opgepakt. Per onderwerp vindt zoveel mogelijk bundeling plaats. Op die manier wordt zoveel mogelijk synergievoordeel behaald.

Binnen MartiniPlaza is een projectadministratie in het leven geroepen die aansluit op de planning van het uit te voeren onderhoud. Deze projectadministratie vormt een onderdeel van de algehele financiële administratie.

Liquiditeitspositie MartiniPlaza

Rondom de financiële verantwoording wordt voortdurend de liquiditeitspositie van MartiniPlaza B.V. gemonitord.

De uitgaven in het kader van het achterstallig onderhoud mogen niet leiden tot liquiditeitsproblemen bij MartiniPlaza. Het declaratie protocol voorziet hier ook in.

3. Besturingsmodel

Binnen MartiniPlaza is in november 2014 een stuurgroep MJOP ingericht. De stuurgroep is verantwoordelijk voor de uitvoering van het achterstallig onderhoud. De stuurgroep bepaalt de prioritering en bewaakt de voortgang daarvan. Hierin wordt onder meer geborgd dat er geen interpretatie verschillen ontstaan tussen hetgeen er feitelijk gebeurt en hetgeen het College op grond van de externe onderzoeken heeft gemeld als noodzakelijk onderhoud.

Concreet houdt de stuurgroep MJOP zich bezig met de volgende onderwerpen:

- Planning en prioritering
- Financiële verantwoording
- Voortgang van het achterstallig onderhoud
- Rapportage aan de gemeente Groningen
- Besluitvorming mbt wijzigingen en voortschrijdend inzicht
- Klankbord voor het uitvoerende projectteam
- Bewaking van uitgaven in relatie tot liquiditeitspositie.

De stuurgroep bestaat uit de volgende functionarissen:

- W.J. de Kok, directeur MartiniPlaza
- R. Dalstra, directeur projecten gemeente Groningen
- D. Koning, facilitair manager MartiniPlaza
- R. v.d. Bij, financieel manager MartiniPlaza
- B. Horst, gebouwdeskundige (Gresco).

4. Planning en fasering

Het oorspronkelijke tijdpad van het achterstallig onderhoud voor 2014 heeft vertraging opgelopen. Deze vertraging kent een aantal oorzaken, te weten:

- de bestuurscrisis 2014

Vlak voor de zomer van 2014 ontstond een bestuurscrisis die er uiteindelijk toe heeft geleid dat de RvC en de toenmalige directeur van MartiniPlaza het veld hebben moeten ruimen.

- de invloed van going concern

Niet alle noodzakelijke werkzaamheden kunnen op ieder moment worden uitgevoerd. De bedrijfsvoering van MartiniPlaza (lees: de gasten die in het pand aanwezig zijn) mag van het onderhoud geen hinder ondervinden. Het is daarbij relevant te vermelden dat ook overdag het pand met regelmaat veel bezoekers kent (examens en tentamens, beurzen, enz.).

Een en ander betekent de feitelijke periode waarover het achterstallig onderhoud voor 2014 plaatsvindt, zich uitstrekt van september 2014 t/m juni 2015.

Op grond hiervan bevinden de projecten achterstallig onderhoud zich in de volgende drie categorieën:

- afgerond	-	€ 730.000
- onderhanden	-	€ 230.000
- offerte stadium	-	€ 1.440.000

Op grond van deze gegevens is eind 2014 een declaratie van € 2,4 miljoen ingediend bij de gemeente Groningen. Voorafgaand hieraan heeft afstemming plaatsgevonden met de fiscalist van de gemeente Groningen over de juiste fiscale verwerking van de bedragen. Na goedkeuring door de gemeente is het bedrag betaalbaar gesteld aan MartiniPlaza.

5. Social return

Uitgangspunten

Bij de investeringen in het achterstallig onderhoud wordt waar mogelijk rekening gehouden met social return. Uitgangspunt daarbij is dat de kwaliteit bepalend is, en daar waar mogelijk het behalen van social return wordt bevorderd.

Toelichting

Het is overigens ook niet in alle gevallen mogelijk social return te bewerkstelligen. In de praktijk blijkt bijvoorbeeld dat er op dit moment nog maar één leverancier bestaat voor de trekkenwand. Deze leverancier bevindt zich in Duitsland. Social return zal daarbij niet haalbaar zijn.

De vervanging van stoelen in de Middenhal kon evenwel worden uitgevoerd vanuit het oogmerk van social return. Deze vervanging is uitgevoerd door VDL. Het opnieuw bekleden van een groot aantal stoelen is uitgevoerd door werkvoorziening Fivelingo.

Bijlage 1: onderhoudsbehoefte zoals gemeld aan de raad

MARTINIPLAZA

ONDERHOUDSBEHOEFTE URGENT + NOODZAKELIJK in periode

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

6. Uitvoering

Het onderhoud voor de jaarschijf 2014 ziet er op hoofdlijnen uit zoals hieronder beschreven.

Voor een volledig overzicht op detailniveau verwijs ik u naar de bijlage.

- Ketelhuis	€ 257.992
- Gebouwbeheer systeem	€ 213.150
- Expohal	€ 188.971
- Toiletten C-zalen en theater	€ 447.361
- Dakbedekking zalen 1 tm 9	€ 251.069
- Dakrand beveiliging	€ 86.273
- Vervanging stalen kozijnen	€ 161.903
- Renovatie verlichting	€ 151.094
- Overige posten	€ 642.187
- Totaal	€ 2.400.000

7. Continuïteit project

Na het besluit van de Raad in mei 2014 over het beschikbaar stellen van de benodigde € 6,6 miljoen is ten gevolge van de bestuurscrisis besloten tot fasering van het project. Dat wil zeggen dat de Raad in eerste instantie € 2,4 miljoen beschikbaar heeft gesteld omdat er op dat moment onduidelijkheid bestond over de continuïteit van het bestuur en het toezicht op MartiniPlaza.

Inmiddels wordt binnen MartiniPlaza aan een nieuw perspectief gewerkt en zullen de uitkomsten van de onderzoeken naar de toekomst van MartiniPlaza beschikbaar komen. Het komt de continuïteit van het project ten goede wanneer het resterende budget in één keer beschikbaar wordt gesteld. Het is te meer van belang omdat er gepland wordt t/m eind 2016. Deelprojecten moeten eerder worden gerealiseerd maar kunnen dan ook simpelweg worden samengevoegd om de efficiency te bevorderen.

Door de frequente en transparante wijze van rapporteren vanuit de Stuurgroep kunnen bestedingen en planning goed gevolgd worden.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

W.J. de Kok
Directeur MartiniPlaza

Bijlage 1: *Overzicht posten achterstallig onderhoud zoals gemeld aan de raad*
Bijlage 2: *overzicht projectadministratie per (deel-)project*