

Vorbereidingsmemo

Meningsvormend

Aan: Raad

Van: Agendacommissie

Datum: ...

Betreft

O Raadsvoorstel

Titel en datum van het stuk (+ link) / Onderwerp voor de sessie

[Instandhouding en ontwikkeling Martiniplaza 21-5-2025](#)

Ambtelijke contactgegevens voor technische vragen:

Zie bijlage (achter inlogcode)

Korte samenvatting:

Het pand van Martiniplaza, waarvan belangrijke delen dateren van eind jaren '60, voldoet technisch niet meer en is ook functioneel niet meer van deze tijd. Op basis van de door uw raad in 2021 vastgestelde visie op Martiniplaza verkent het college de opties voor de toekomst. Dit is nodig om goede investeringskeuzes te maken en kapitaalvernietiging te voorkomen.

Aanvankelijk werd hierbij gericht op 2030 als startjaar van een toekomstbestendig Martiniplaza. Door verschillende factoren wordt dit nu uiterlijk 2036. Dat betekent dat Martiniplaza in huidige vorm langer in stand moet worden houden. De belangrijkste factoren zijn:

- Eerder leek de vervangsopgave rond Martiniplaza aanvankelijk beperkt tot de beurshallen, maar nu is algehele nieuwbouw een realistisch scenario. Hierbij moeten de functies en samenstelling van het gebouw opnieuw worden gezien, welke vorm sluit het beste aan op de vraag en kansen voor Groningen?
- de uitwerking van de visie op Martiniplaza was niet los te zien van de ontwikkeling van een nieuw muziekcentrum als opvolger van De Oosterpoort en van de Vitaliteitscampus Karding, met als prominent vraagstuk de ijsbaan. Beide dossiers zijn eveneens onderdeel van de SIA, waarbij óók de insteek is zaken zo integraal en efficiënt mogelijk aan te vliegen. Voor het nieuwe muziekcentrum betekende dat bijvoorbeeld het onderzoeken van mogelijke verbindingen met Martiniplaza. Voor Karding lag er met name de vraag rond topsportvoorzieningen in relatie tot Martiniplaza: welke voorzieningen en functies hebben waar de beste plek, zowel qua topsportevents als de competitietopsport? De uitwerking van deze vraagstukken vroeg meer tijd, terwijl de uitwerking van Martiniplaza mede afhankelijk was van eerder te maken keuzes rond een muziekcentrum en de Vitaliteitscampus Karding.

Door Martiniplaza is een onderhoudsstrategie opgesteld die uitgaat van instandhouding tot en met 2035. Hierbij werd overwogen dat:

- de leeftijd en staat van het gebouw op termijn vraagt om volledige nieuwbouw (óf complete renovatie);
- dit gelet op de omvang van het project, de samenhang met gebiedsontwikkeling, de relatie met andere stedelijke projecten en de omvang van de investeringen niet realistisch wordt geacht per 2030, maar uiterlijk per 2036;
- substantieel langere instandhouding van het gebouw voor de activiteiten van Martiniplaza na 2035 niet wenselijk is, gelet op leeftijd, mogelijkheden en staat van het gebouw;
- een heldere onderhoudsstrategie, met heldere uitgangspunten voor functionaliteit, kwaliteit en scope, essentieel is voor efficiënte uitvoering van onderhoudswerkzaamheden en het doen van vervangingsinvesteringen.

De onderhoudsstrategie brengt niet met zich mee dat er nu sprake is van definitieve besluitvorming over de toekomst van Martiniplaza. De essentie is dat met een heldere onderhoudsstrategie voor Martiniplaza afgewogen en doelmatig onderhouden kan worden. De concrete planwerking voor de toekomst van Martiniplaza moet nog plaatsvinden op basis van besluitvorming door de raad. Met het opstellen van een meerjarige onderhoudsstrategie en het beschikbaar komen van de hiervoor benodigde extra middelen is de instandhouding van Martiniplaza tot en met 2035 op verantwoorde wijze georganiseerd. Het is van belang dat er voor de periode daarna eijdtijd een perspectief voor een toekomstbestendig Martiniplaza wordt geformuleerd. De gemeente Groningen werkt in de uitwerking hiervan hierin samen met Martiniplaza.

Herfinancieringsbehoefte in verband met verlenging bankiersrol Martiniplaza (besluitpunten IV en V)

In 2015 heeft de raad besloten om de bankiersrol van de gemeente rond Martiniplaza met 10 jaar te verlengen en daarover in 2025 opnieuw te besluiten. Sinds de verzelfstandiging in 2002 heeft de gemeente de bankiersrol voor Martiniplaza vervuld. Verreweg het grootste deel van de leningen wordt gebruikt voor financiering van het vastgoed. Aangezien we als gemeente een belangrijke rol spelen in de besluitvorming over het (toekomstige) vastgoed van Martiniplaza en er onzekerheid bestaat over het toekomstig eigendom daarvan, ligt het voor de hand de bankiersrol met 10 jaar te verlengen, tot en met 2035. De gemeente is nu de enige financier van Martiniplaza Vastgoed BV en Martiniplaza BV; een andere (mede)financier zou de invloed van de gemeente op de toekomstige ontwikkelingen rond het vastgoed (inclusief de daarop gebaseerde zekerheden) verminderen, wat in de huidige situatie ongewenst is. Daarnaast bieden de gemeentelijke kasstromen in de vorm van kapitaallastenbijdragen zekerheid voor de financiering.

De raad besluit:

- I. een structurele bijdrage, al dan niet in de vorm van een subsidie, beschikbaar te stellen aan Martiniplaza Vastgoedmaatschappij BV ter dekking van aanvullend benodigde onderhoudswerkzaamheden volgend uit het geactualiseerde MJOP tot en met 2035, waarbij de bijdrage in 2025 € 391.000,-- bedraagt, oplopend naar maximaal € 1,165 miljoen in 2029 en vervolgens aflopend naar € 637.000,-- in 2035;
- II. een structurele jaarlijkse reservering ter hoogte van € 200.000,-- vanaf 2025 op te nemen in de gemeentelijke begroting als risicobuffer voor onvoorziene kosten bij Martiniplaza Vastgoedmaatschappij BV of Martiniplaza BV (de 'exploitatie BV') in de periode tot en met 2035 en het niet uitgegeven deel van deze post jaarlijks te verrekenen met een nieuw in te stellen bestemmingsreserve 'Sparen aanpak Martiniplaza' om hiermee te

- sparen voor verlaging van de structurele last die volgt uit de benodigde aanpak van Martiniplaza in de toekomst;
- III. de structurele onderhoudsbijdrage (dictumpunt I) en de structurele reservering voor onvoorziene risico's (dictumpunt II) te dekken uit de financiële reservering opgenomen in de gemeentebegroting 2025 voor de Strategische Investeringsagenda (SIA);
 - IV. de bancaire rol van de gemeente voor Martiniplaza Vastgoedmaatschappij BV en Martiniplaza BV gedurende tien jaar te continueren en hiermee af te wijken van het in het Treasurystatuut gemeente Groningen 2024 opgenomen uitgangspunt "het verstrekken van leningen en het verstrekken van garanties door de gemeente is alleen toegestaan als de betreffende leningsnemer aan kan tonen geen lening zonder garantie van de gemeente bij een andere geldverstrekker te kunnen krijgen";
 - V. in het jaar 2035 opnieuw te besluiten over eventuele continuering van de bancaire rol voor Martiniplaza Vastgoedmaatschappij BV en Martiniplaza BV;
 - VI. € 75.000,-- te onttrekken aan de Algemene reserve ten behoeve van Martiniplaza inzake Lycurgus;
 - VII. de gemeentebegroting 2025 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen

Wijze van behandeling

Meningsvormend

Meningsvormende sessies zijn bedoeld voor het uitwisselen en met elkaar confronteren van meningen van de verschillende raadsfracties m.b.t. het genoemde onderwerp. Dit in voorkomende gevallen met het oog op het maken van een definitieve keuze in een later stadium, in de besluitvormende vergadering. Tijdens de meningsvormende fase stellen raadsleden alleen politieke vragen aan elkaar of aan het college en geven vooral aan waarom ze het wel of niet eens zijn met de uitgezette of voorgestelde lijn. De voorzitter kan tot besluit van deze sessie, ten behoeve van agendering in de volgende (besluitvormende) fase aan de deelnemers een conclusie van de bespreking voorleggen.

Voor deze meningsvormende sessie is 60 minuten beschikbaar. De maximum spreektijd per fractie bedraagt maximaal 3 minuten voor raadsleden en 12 minuten voor het college, exclusief interrupties. De *eerste termijn* is bedoeld voor evt. politieke vragen aan het college; in deze termijn worden geen interrupties toegestaan. De *tweede termijn* is bedoeld voor uw woordvoering en voor onderling debat. De voorzitter kan, bijv. vanwege de aanwezigheid van meerdere sprekers, de spreektijd per fractie ter vergadering inkorten.

Reden voor de keuze voor conform cq meningsvormend (indien van toepassing)

...

Voorgeschiedenis / dossier

...

Nadere informatie

...