

Raadsvoorstel



Onderwerp **Visie MartiniPlaza**
Steller/telnr. Marc Floor/ 62 54 Bijlagen 3

Classificatie Openbaar Geheim
 Vertrouwelijk

Portefeuillehouder De Rook Raadscommissie

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand 4 Jaar 2021
Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de gemeentelijke visie MartiniPlaza vast te stellen als uitgangspunt voor vervolgonderzoek naar de toekomst van MartiniPlaza;
- II. opdracht te geven tot uitwerking van de onder het kopje 'vervolg' genoemde punten 1 t/m 5.

Samenvatting

Begonnen in 1969 als expositiehal, is MartiniPlaza uitgegroeid tot een multifunctioneel complex met een programma van beurzen, congressen, cultuur en topsport. Sinds 2002 is het een BV, met de gemeente als enig aandeelhouder. Na het aanpakken van fors achterstallig onderhoud, wordt momenteel gewerkt aan een meerjarenonderhoudsplan en aan het meer bij de tijd brengen van het pand ('MartiniPlaza 2.0'). MartiniPlaza toekomstbestendig maken voor de lange termijn, vraagt echter keuzes van de aandeelhouder rond vastgoed en profiel. Daartoe is nu een gemeentelijke visie voor MartiniPlaza opgesteld. Deze benadrukt de economische, dynamische en publieke waarde van MartiniPlaza voor de stad en regio Groningen, en ziet met name kansen voor de zakelijke markt en de topsport. In een volgende fase kan de visie worden uitgewerkt in een concrete blauwdruk voor de toekomst, 'MartiniPlaza 3.0'.

B&W-besluit d.d.:

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Sinds 1969 is MartiniPlaza deel van onze stad. Begonnen als expositie- en beursshal, groeide het uit tot multifunctioneel complex met een programma van beurzen, congressen, cultuur en topsport. In 2002 werd het van gemeentelijk onderdeel een BV, met de gemeente als enig aandeelhouder. In 2014 volgde een crisissituatie, met exploitatietekorten en een forse onderhoudsachterstand. De gemeente besloot tot organisatorische verbeteringen en het structureel op orde brengen van het onderhoud. Momenteel wordt een plan opgesteld voor het meerjarenonderhoud tot 2040.

De directie van MartiniPlaza produceert vanaf 2015 zwarte cijfers. Ook kan zij naar (pre-corona) verwachting 5 miljoen euro vrijmaken om het pand weer meer bij de tijd te brengen. Voor deze opwaardering ('MartiniPlaza 2.0') loopt tevens een ReP-aanvraag voor onder meer een topsporthal. De exploitatie van MartiniPlaza biedt echter te weinig ruimte voor investeringen op de lange termijn. MartiniPlaza toekomstbestendig maken ('MartiniPlaza 3.0') vraagt forse keuzes van de aandeelhouder rond vastgoed en profiel. Daartoe is nu een gemeentelijke visie opgesteld.

In de visie gaan we in op de waarde van MartiniPlaza voor stad en regio nu, maar vooral in de toekomst. We belichten kansen en risico's, en geven aan hoe zich die fysiek en programmatisch kunnen vertalen. Welke betekenis kan MartiniPlaza hebben in de groeiende stad? Wat vraagt dat? Met de visie willen we richting geven aan de toekomst van MartiniPlaza, en daarmee aan de ambities van Groningen. In een volgende fase kan het gewenste toekomstbeeld verder worden uitgediept tot een voorstel voor een concrete blauwdruk voor 'MartiniPlaza 3.0'.

Kader

- In 2014 (raadsbesluit OS 14.4291900) en 2016 (reg.nr. 6060096) is aan MartiniPlaza in totaal 12 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de aanpak van het achterstallig onderhoud: 6,6 miljoen euro voor het MJOP-1 (2014-2015) en 5,4 miljoen voor het MJOP-2 (2017-2020). Uw raad wordt rond de zomer geïnformeerd over de uitvoering van het MJOP-2.
- In 2016 is uw raad onderzoeken aangeboden (kenmerk 5561280) naar de mogelijkheden en verbeteringen voor MartiniPlaza van LAGroup (positionering) en PBLQ (governance);
- In 2019 (brief kenmerk 52482-2019) is uw raad geïnformeerd over de splitsing per 1-1-2019 van MartiniPlaza in een Vastgoed BV en een Exploitatie BV. Deze splitsing was door PBLQ geadviseerd.
- Momenteel wordt de toekomstige onderhoudsbehoefte van MartiniPlaza in kaart gebracht (MJOP 2021-2040) als opmaat naar een regulier structureel onderhoudsprogramma. De uitkomst wordt uw raad tegelijk met de evaluatie MJOP-2 later dit jaar gepresenteerd.
- Vanuit DMO ontvangt MartiniPlaza jaarlijks 1,9 miljoen euro subsidie voor de kapitaallasten en wordt Donar jaarlijks met €47.000 subsidie vanuit Sport ondersteund voor de huurlasten MartiniPlaza.
- Op 7 oktober 2020 stelde uw raad de visie Martini Tradepark vast, inclusief uitvoeringsplan.
- Voor mei a.s. staan de businesscase Drafbaan en de herijking van de visie Stadspark op de agenda van uw raad. We zien deze dossiers en de visies MartiniPlaza en MTP geografisch en inhoudelijk als een samenhangend geheel, met als doel verbetering van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het totale gebied.

Argumenten en afwegingen

Voortraject

Samen met MartiniPlaza werken we al geruime tijd aan het toekomstbestendig maken van MartiniPlaza. In 2014 werd duidelijk dat hierin nog forse stappen waren te zetten. Sindsdien zijn er, mede op basis van externe advisering, tal van organisatorische en planmatige veranderingen doorgevoerd. Zo is de bedrijfsvoering gestroomlijnd en is MartiniPlaza veranderd van een faciliterende, 'passief verhurende' instelling in een actief wervende en programmerende organisatie. En met succes: sinds 2015 is er (tot aan corona) structureel sprake van een positief exploitatieresultaat.

Rond het vastgoed is een gefaseerd traject ingezet. Met gemeentelijke steun is in de periode 2014-2020 het achterstallig onderhoud aangepakt, zodat veiligheid en continuïteit van MartiniPlaza konden worden gegarandeerd. In 2019 volgde een verdere professionalisering met het onderbrengen van het beheer en onderhoud in een aparte BV. Momenteel wordt de onderhoudsbehoefte van MartiniPlaza voor de toekomst geïnventariseerd (MJOP 2021-2040), waarmee we rust en overzicht willen organiseren voor de lange termijn. Wat dit technisch en financieel behelst, leggen we uw raad later dit jaar voor. De resultaten willen we betrekken bij de uitwerking van de gemeentelijke visie voor MartiniPlaza.

Visie MartiniPlaza

MartiniPlaza is belangrijk voor Groningen als regionale (publieks)voorziening en als aanjager van gebiedsdynamiek en de regionale economie. Complex en activiteiten verlevendigen de omgeving en zijn wervend sluitstuk van de beoogde groene as vanuit de binnenstad via station, Stadspark en Martini TradePark. Het zakelijk aanbod, tevens drager van de exploitatie, biedt veel spin-off voor stad en regio. Het meer publieksgerichte deel (sport, cultuur) zorgt voor aanbod dat anders niet is te beleven in Groningen. Gezien de groei van de stad neemt het belang van MartiniPlaza alleen maar toe. Daarbij zijn (inter)nationale kansen te benutten voor de zakelijke markt (congres, vakbeurs) en de indoor topsport. Een deel van het vastgoed van MartiniPlaza heeft echter zijn beste tijd gehad. Met de opwaarderingsplannen voor de korte termijn ('MartiniPlaza 2.0') is er weer enige aansluiting bij de eisen van deze tijd. Een volwaardige speler worden en blijven op de (inter)nationale markt vraagt echter een aanpak voor de lange termijn ('MartiniPlaza 3.0').

Onze volledige visie op MartiniPlaza, inclusief samenvatting, vindt u in bijlage 1. In de visie komen we tot de volgende constatering voor de toekomst van MartiniPlaza:

- Funciemix als basis: juist de mix van Business en Entertainment maakt MartiniPlaza onderscheidend. Voorts vraagt succes op de zakelijke markt multifunctionaliteit, goede voorzieningen en duurzaamheid.
- Kansen voor topsport: MartiniPlaza is dé locatie voor indoor topsport in Groningen en kan deze positie met de juiste voorzieningen (inter)nationaal uitbouwen. Dit draagt bij aan verdienvermogen én publieksbelang.
- Bestendigen entertainmentpositie: MartiniPlaza is top 3 theater van Nederland en aanvullend op het Groninger cultuuraanbod. Uitdaging is deze positie te bestendigen. Popevents zijn daarbij een beperkt onderdeel.
- Investeren in zakelijke markt: aanhaken bij (kansen op) de zakelijke markt vraagt investeringen en keuzes (bijvoorbeeld rond de beurszalen). Een fysieke en programmatische verbetering gaat bij voorkeur gepaard met een stadsbrede aanpak voor het werven en faciliteren van vakbeurzen en congressen.
- Verhogen verblijfskwaliteit: locatie en omgeving kunnen fysiek en programmatisch beter worden benut om de verblijfskwaliteit te verhogen. Nadenken over MartiniPlaza is nadenken over de omgeving. De visie MTP biedt hiervoor reeds goede handvatten.
- Niets doen is geen optie: doorgaan op huidige voet (zelfs met sloop van de beurszalen) leidt tot een neerwaartse spiraal van positieverlies voor Groningen en MartiniPlaza.

Het voorstel is op basis van de visie te komen tot een concrete uitwerking op projectbasis. De scope hiervan belichten we in de paragraaf 'vervolg'.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Relatie Stadspark, Drafbaan, MTP

Visie en vervolg voor MartiniPlaza maken onderdeel uit van een totaalaanpak van het stedelijk gebied dat ook Martini Tradepark en Stadspark, inclusief Drafbaan, omvat. De visievorming en uitwerking van al deze dossiers is in onderlinge afstemming tot stand gekomen. We zien ze als communicerende vaten die elkaar versterken (MartiniPlaza biedt kansen voor het MTP, de Drafbaan voor MartiniPlaza, et cetera). Daarbij geldt de beoogde groene route vanuit stationsgebied via Stadspark naar MartiniPlaza als rijgsnoer van deze gebiedsdelen, die zowel fysiek als psychologisch stationsgebied en binnenstad dichterbij brengt.

Exploitatie trainingshal

Momenteel loopt een ReP-aanvraag (Ruimtelijk Economisch Programma) voor MartiniPlaza bij de provincie Groningen. Bij een positieve beschikking komt de trainingshal in zicht. We willen MartiniPlaza niet belasten met de exploitatie en programmering van deze hal, die ook een belangrijke functie voor de breedtesport heeft. Donar heeft aangegeven positief te staan tegenover een mogelijke exploitatie en programmering. Voor afstemming in gebruik, roosterings en prijsstelling ligt een samenwerking met Sport050 voor de hand.

Financiële consequenties

Projectmatig vervolg

In de visie geven we aan hoe we de toekomst van MartiniPlaza voor ons zien. Positieve besluitvorming door uw raad geeft richting aan de ambities uit de visie en daarmee aan de onderzoekopgave voor het vervolg. De volgende fase staat in het teken van verdieping van het onderzoek, gericht op het concreet uitwerken van de mogelijkheden, het in beeld brengen van de bijbehorende investerings- en exploitatiekosten (daarbij rekening houdend met de regels rond staatssteun), het uitwerken van een businesscase, het verbreden van de discussie met stakeholders, en onderzoek naar een meer stedelijke aanpak voor de zakelijke markt.

Met een businesscase toetsen we potentiële programmeringen, onder meer aantallen en soorten events, met bijbehorende inkomsten en uitgaven, en voorzien van gevoeligheidsanalyses. Onderdeel hiervan is de nadere uitwerking van de opties voor een nieuwe multifunctionele hal ter vervanging van de huidige beurshallen, evenals van de verdere opties tot het toekomstbestendig maken van MartinPlaza, en de relatie van MartiniPlaza met de omgeving. Voor deze projectfase is een plankostenbudget benodigd van € 300.000.

Inzet was de plankosten reeds in een eerder stadium in beeld te hebben en te betrekken bij de Begroting 2021. Vanwege de prioriteiten rond corona is dit helaas niet gelukt. Mede gezien de staat van het vastgoed is een uitwerking van de benodigde ingrepen voor MartiniPlaza urgent. Van belang is dat na positieve besluitvorming een projectleider hiermee direct aan de slag kan. Voorstel is het benodigd plankostenbudget te dekken vanuit het rekeningsresultaat 2020. We zullen daartoe bij uw raad komen met een bestemmingsvoorstel bij de jaarrekening.

Resultaten MJOP 2021-2040

Momenteel inventariseert extern specialist Draaijer & Partners het toekomstig MJOP van MartiniPlaza. Het betreft hier de onderhoudsbehoefte voor de periode 2021-2040, als vervolg op de MJOP's voor de jaren 2014 t/m 2020. Een eerste indicatie duidt op een toenemende onderhoudsbehoefte van om en nabij 1 miljoen euro per jaar. Aard en omvang van deze structurele onderhoudslast zijn van invloed op investeringen in de toekomst, evenals fysieke aanpassingen die op basis van de visie wenselijk kunnen zijn voor MartiniPlaza. We willen de resultaten van het MJOP 2021-2040 dan ook betrekken bij de uitwerking van de visie om zo tot een integraal voorstel te komen voor de toekomst van MartiniPlaza. Rond de zomer verwachten we de resultaten van het toekomstig MJOP aan uw raad te kunnen presenteren, samen met een evaluatie van het MJOP-2 (periode 2017-2020).

Impact corona

Tot de coronacrisis kende MartiniPlaza structureel een positief exploitatieresultaat. Ook MartiniPlaza ondervindt echter de gevolgen van de pandemie en de daarop volgende overheidsmaatregelen. Hoewel zij 2020 met een beperkt verlies kon afsluiten, waren hiervoor wel ingrepen nodig in de onderhoudsplanning en bedrijfsvoering. Om de continuïteit van MartiniPlaza ook onder de huidige omstandigheden te blijven garanderen, komen we met een bestemmingsvoorstel bij behandeling van de Rekening 2020 in juni door uw raad om MartiniPlaza te ondersteunen.

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Op basis van de constatering stellen we de volgende aanpak voor:

1. onderzoeken en in beeld brengen noodzakelijke en gewenste aanpassingen voor programma en vastgoed van MartiniPlaza, met oog voor de omgeving, voor de lange termijn;
2. onderzoeken en in beeld brengen van het totaalpakket aan aanvullende voorzieningen die MartiniPlaza inhoudelijk en fysiek kunnen optimaliseren;
3. als onderdeel hiervan de mogelijkheden voor een nieuwe multifunctionele hal in beeld brengen ter vervanging van de beurshallen, optimaal geschikt voor beurzen, congressen en topsport en tenminste geschikt voor muziek;
4. in beeld brengen van de exploitatie (businesscase) op basis van een toekomstgerichte programmering, met inbegrip van de onder punten 1 t/m 3 genoemde verbeteringen;
5. onderzoeken en in beeld brengen van wenselijkheid en mogelijkheden voor een stads- en/of provinciebrede aanpak rond het werven van beurzen en congressen.

Lange Termijn Agenda

We verwachten de resultaten van de vervolgfase in Q1 2022 aan uw raad te kunnen presenteren.