

Rapport verkenning

renovatie Museum Boijmans Van Beuningen
en kwaliteitsslag Museumpark.



november 2021

Aan het college van B&W van de gemeente Rotterdam

Betreft: Rapport verkenning renovatie Museum Boijmans Van Beuningen en kwaliteitsslag Museumpark.

Rotterdam, 23 november 2021

Geacht college,

Op basis van de voortgangsrapportage renovatie van Museum Boijmans Van Beuningen (MBVB) van april 2021 (vastgesteld op 25 mei 2021) stelde het college van B&W op 8 juni 2021 vast dat het niet mogelijk was om de ambitieuze renovatie van MBVB te realiseren met de op dat moment beschikbare middelen en binnen de planning. Het college en de gemeenteraad waren van mening dat terugvallen op het basis+ scenario niet de weg zou moeten zijn die we moesten inslaan, vanwege de ambities die we hebben voor de stad en het museum. En dat een kwaliteitsimpuls voor het Museumpark en het structuurontwerp kansen zijn die we niet zomaar laten liggen, zonder (een uiterste inspanning en) de haalbaarheid hiervan te hebben onderzocht.

Op 17 juni 2021 heeft de gemeenteraad het college de opdracht gegeven om (binnen zes maanden) de haalbaarheid van een ambitieuze renovatie van MBVB te onderzoeken. Het vertrekpunt van de verkenning was het aan de gemeenteraad gepresenteerde structuurontwerp 2.0. Een kwaliteitsslag Museumpark maakt integraal onderdeel uit van de verkenningsopdracht. Uitgangspunt was dat de renovatie van MBVB parallel aan de verkenning 'gewoon' door zou gaan.

Op 22 juli 2021 heeft het college in een brief aan de raad de aanpak van verkenning toegelicht. Het college heeft op 28 september 2021 een tussenstand van de verkenning aan de gemeenteraad en aan MBVB gestuurd. Deze tussenstand maakte duidelijk dat het kunnen realiseren van een ambitieuze renovatie van MBVB op basis van het structuurontwerp (lopende de verkenning) niet dichterbij was gekomen.

Hierbij bieden wij het rapport van de verkenning aan. In de rapportage trekken gemeente en MBVB gezamenlijk de conclusie dat het ambitie scenario in lijn met het structuurontwerp en de kwaliteitsslag Museumpark niet haalbaar zijn binnen de huidige beschikbare middelen (waaronder de gemeentelijke middelen). MBVB en gemeente hebben geconstateerd dat er op enkele onderdelen in dit rapport sprake is van een verschil van inzicht tussen MBVB en gemeente.

De verkenning heeft óók duidelijk gemaakt dat de gezamenlijke ambitie uit 2018 zoals verwoord in het ambitie document 'Rotterdam, haar topcollectie en de cruciale vernieuwing van Museum Boijmans Van Beuningen' overeind blijft, waaronder vernieuwing en verbetering van de entree, bezoekersfaciliteiten en tentoonstellingsmogelijkheden, een betere verbinding tussen stad, museum en Museumpark.

MBVB en gemeente hebben in november 2021 gesproken over het gezamenlijk mogelijk maken van een deel van de ambitie, waarbij de kennis uit de verkenning zo goed mogelijk wordt benut, zodat de weg vrij blijft naar het verwezenlijken van de volledige ambitie.

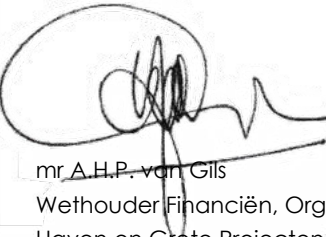
Uitvoering van de ambitie is echter pas mogelijk als er concreet zicht is op de financiële middelen daarvoor. Dat zicht ontbreekt momenteel.

MBVB en gemeente hebben in de verkenning samen opgetrokken, dat was een soms moeizaam proces.

Wij zijn eenieder erkentelijk voor de inzet en wij bieden u hierbij het rapport van de verkenning aan.



mr. J.B.J. Stegmann
Voorzitter Raad van Toezicht
Museum Boijmans Van Beuningen



mr. A.H.P. van Gils
Wethouder Financiën, Organisatie
Haven en Grote Projecten



Inhoud

1. Inleiding en aanpak	4
2. Belangrijkste conclusies	6
3. Haalbaarheid structuurontwerp	
per onderdeel	7
3.1. Entree voor publiek	7
3.2. Ondergronds logistiek centrum	8
3.3. Parkpaviljoen en oost-westverbinding Museumpark	11
3.4. Verplaatsing Henket paviljoen (Van Beuningen-De Vriese paviljoen)	12
3.5. Sloop Robbrecht en Daem	14
3.6. Kenniscentrum	14
4. Verkenning kwaliteitsslag Museumpark(kwartier)	16
5. Financiën – samenvatting (zie bijlage 2 financiële stand verkenning)	18
6. Aanbevelingen	22
Bijlagen:	24

1. Inleiding en aanpak

Een toekomstbestendig MBVB is in het structuurontwerp 2.0 ¹⁾ (hierna: structuurontwerp) uitgewerkt in herstel van de bouwdelen Van der Steur en Bodon in oude glorie, sloop van het bouwdeel Robbrecht en Daem, verplaatsing van het Henket paviljoen, een verbeterde entree, een ondergronds logistiek centrum en een nieuwe tentoonstellingsruimte in een nieuw paviljoen. De (financiële) middelen voor deze ingrepen ontbreken: de gemeenteraad (hierna: de raad) heeft op 20 december 2018 de ambitie omarmd ²⁺³⁾, maar geen geld voor de ambitie beschikbaar gesteld en de fondsenwerving van MBVB heeft tot nu toe een beperkt en voorwaardelijk resultaat opgeleverd.

Vertrekpunten en kaders bij de verkenning zijn:

- Heropening van MBVB uiterlijk in november 2028;
- De uitspraak van de raad om geen extra middelen ter beschikking te stellen (motie 'geen gemeentelijk geld naar het ambitieniveau' (20bb2589)⁴⁾;
- De afspraak dat de renovatie van MBVB-parallel 'gewoon' doorgaat en dat de tussentijdse bevindingen en inzichten in de verkenning daar waar mogelijk, worden verwerkt in het voorontwerp (op basis van het gepresenteerde structuurontwerp).

In de verkenning is op bestuurlijk en ambtelijk niveau samengewerkt met MBVB als gebruiker van het museum. MBVB en gemeente hebben beiden een verkenner aangesteld, zij zijn samen opgetrokken met dit rapport als resultaat.

De gemeentelijke bestuurlijke overleggen over de renovatie en over de verkenning zijn lopende de verkenning samengevoegd ten behoeve van optimale synergie. MBVB en gemeente hebben geconstateerd dat er op enkele onderdelen in dit rapport sprake is van een verschil van inzicht tussen MBVB en gemeente. In dit rapport wordt hier nader op ingegaan.

De renovatie van MBVB is in de verkeerde volgorde aangepakt. Het museum moest op 26 mei 2019 wegens brandgevaar en asbest dicht voor publiek. Er lag toen geen concreet plan en het proces van het opstellen van het Programma van Eisen (PvE) en het daaruit voortvloeiende ontwerpproces moest nog worden gestart. Deze verkeerde volgorde heeft de renovatie in termen van voortvarende realisatie tot op heden logischerwijs niet geholpen en logischerwijs ook tot gevolg gehad dat MBVB lang(er) dicht zou blijven. Een andere consequentie van deze volgorde is dat de raad de verschillende stappen in het proces voorgelegd heeft gekregen die men anders niet voorgelegd krijgt.

Deze verkenning is als het ware het slotakkoord op dit proces waar MBVB en gemeente samen conclusies trekken.

In de verkenning is de complexiteit van de renovatie van MBVB bevestigd. In krap vier maanden tekenen en rekenen door MBVB, architect en gemeente zijn alle onderdelen van het structuurontwerp in samenhang beoordeeld. Dit uitzoekwerk is niet voor niets geweest: met de resultaten van de verkenning in de hand kan nu een realistisch voorstel voor de renovatie en de toekomst van MBVB worden gemaakt.

De beide verkenners hebben gezamenlijk diverse gesprekken gevoerd met alle (culturele)instellingen in en om het Museumpark en met een select aantal omwonenden. De verkenners hebben vanwege de beperkte tijd gekozen voor

een compacte vorm van participatie. Ook zijn de verkenner aangesloten bij bijeenkomsten van de Stichting Museumpark, waarin de instellingen op de hoogte werden gehouden van de verkenning en kansen voor samenwerking zijn opgehaald. Daarnaast zijn er bijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden in de wijk Cool-Zuid en van een deel van de Westersingel.

2. Belangrijkste conclusies

Samengevat wijst de verkenning uit dat het structuurontwerp¹⁾ dat gebaseerd is op een ambitieuze renovatie, niet haalbaar is binnen de huidige beschikbare middelen (waaronder de gemeentelijke middelen). De grondpositie die nodig is voor het parkpaviljoen en de oost-westverbinding vanaf de Westersingel naar het Museumpark is om diezelfde reden niet beschikbaar én vanwege de voor de gemeente onaanvaardbare condities.

Het ondergronds logistiek centrum is onlosmakelijk verbonden met een deel van de kwaliteitsslag Museumpark.

De kwaliteitsslag Museumpark als geheel vraagt, op een aantal quickwins na, een financiële investering die op dit moment evenmin binnen de beschikbare gemeentelijke middelen haalbaar is.

Een nieuwe entree voor publiek aan de Museumparkstraat betekent een welkome verbetering voor MBVB. Voor het in ere herstellen van de bouwdelen Bodon en Van der Steur, is het nodig om het bouwdeel Robbrecht en Daem te slopen. Het Henket paviljoen kan gesloopt worden óf op een doelmatige manier gerenoveerd worden. MBVB ziet de toegevoegde waarde van de renovatie niet in, de gemeente ziet mogelijkheden voor gebruik van het paviljoen voor niet-museale functies.

Het ambitiescenario is helaas niet haalbaar gebleken.

In de verkenning hebben gemeente, MBVB en architect gezocht naar een alternatief voor het ambitiescenario, die zoektocht heeft een schets van een volwaardige oplossing opgeleverd.

Dit (schetsmatig) alternatief bestaat onder andere uit een nieuwe, gastvrije entree voor publiek die past bij de ambitie voor het aantal bezoekers en een licht aangepast, compacter ondergronds logistiek centrum, dat geheel op eigen grond gerealiseerd kan worden. Dit alternatief is technisch en juridisch haalbaar, financieel past het niet binnen de huidige beschikbare middelen. Gemeente en MBVB hebben geconstateerd dat dit alternatief recht doet aan de ambitie op langere termijn en bijdraagt aan een toekomstbestendig museum.

De verkenning is gestart met de verwachting dat een kwaliteitsslag in het Museumpark de katalysator zou kunnen zijn om het realiseren van het structuurontwerp financieel en technisch haalbaar te maken. Dat is niet uitgekomen. De verkenning heeft wél duidelijk gemaakt dat een kwaliteitsslag Museumpark op breed draagvlak en grote betrokkenheid van de instellingen en bewoners rondom het park kan rekenen, met name de aanleg van een oost-westverbinding kan op enthousiasme rekenen. De betrokken instellingen geven daarbij blijk van behoefte aan meer regie van de gemeente, aandacht voor dagelijks beheer en (onderlinge) samenwerking.

De verkenning heeft de langere termijn relevante gebiedsontwikkelingen van andere instellingen (Rijndam en Erasmus MC) in beeld gebracht en betrokken in de verkenning van de kwaliteitsslag Museumpark. Deze ontwikkelingen zijn op termijn kansrijk en impactvol voor het Museumpark en deze vragen om een nieuwe afweging (die de kwaliteitsslag Museumpark koppelt aan deze gebiedsontwikkelingen).

3. Haalbaarheid structuurontwerp per onderdeel

Onderstaand wordt feitelijk inzicht gegeven in de haalbaarheid van de meest (beeld)bepalende onderdelen uit het structuurontwerp. Haalbaar is daarbij gedefinieerd als financieel en technisch haalbaar, vergunbaar en uitvoerbaar, en met draagvlak bij betrokken partijen.

3.1. Entree voor publiek

Bevindingen:

MBVB, architect en gemeente hebben samengewerkt aan een ontwerp van een uitnodigende entree, die grote aantallen (500.000 ²¹) bezoekers kan verwerken. MBVB heeft bij de entree zoals opgenomen in het structuurontwerp, aandachtspunten aangedragen om de museale werking te verbeteren ²². Partijen zijn in het ontwerpproces van het voorontwerp (echter) tot de conclusie gekomen dat een ondergrondse entree ¹ niet wenselijk is vanwege de beperkte zichtbaarheid voor de museumbezoekers, de mindere publieksvriendelijkheid en de slechte vindbaarheid en exploitatie van functies, waaronder de museumwinkel en horeca. Deze conclusie maakte verder onderzoek naar financiële en technische haalbaarheid (van de ondergrondse entree uit het structuurontwerp) overbodig. In het ontwerpproces van het voorontwerp is op basis van deze bevinding een alternatieve oplossing voor de entree ontworpen.

Alternatief:

MBVB, architect en gemeente zijn het erover eens dat een bovengrondse entree aan de Museumparkstraat een betere oplossing biedt. Een entree voorlangs het bouwdeel Bodon (hierna: Bodon) waarbij het hoogteverschil tussen straatniveau en Bodon buiten het gebouw wordt overbrugd, biedt een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Een gastvrije, open ingang die beter herkenbaar is, goed toegankelijk is voor minder validen, een en betere verbinding legt tussen de straat en het museum, biedt een meerwaarde voor de stad en voor MBVB. Bovendien werkt een bovengrondse entree (om deze redenen) naar verwachting beter voor de functionaliteit van MBVB en dus voor de exploitatie.

Risico's en afhankelijkheden alternatief:

- Het definitief ontwerp Museumparkstraat moet aangepast worden, óók omdat de trappartijen en de luifel de huidige rooilijn overschrijden; het college van B&W neemt hierover een besluit.
- De trappartij buiten de entree is gelegen boven ondergrondse kabels en leidingen. Dit wordt verder uitgewerkt in het voorontwerp. De mogelijke risico's met bijbehorende beheersmaatregelen zijn in kaart gebracht.
- De commissie Welstand en Monumenten heeft naar aanleiding van een presentatie van de tussenstand (brief d.d. 15 september 2021) ⁸ gemeld dat de commissie een entreeoplossing op straatniveau kan ondersteunen. De commissie is óók van mening dat het basisprincipe 'museumhuiskamer op straat' van Bodon gerespecteerd moet worden. Voor de commissie is het onduidelijk waar de feitelijke binnenkomst bedacht is en wat deze betekent voor het museum, de museale route en het omliggend gebied.
- Dit alles wordt in het voorontwerp uitgewerkt.
- Deze entree aan de Museumparkstraat kan alleen gerealiseerd worden als het bouwdeel Robbrecht en Daem gesloopt wordt. Op basis van extern juridisch advies 26A en 26B) is de huidige inschatting dat de gemeente hiervoor een voldoende juridische uitgangspositie heeft.

Conclusie:

De ondergrondse entree heeft een negatieve invloed op de zichtbaarheid, vindbaarheid en toegankelijkheid van functies en daarmee op de exploitatie van MBVB. Voortschrijdend inzicht bij gemeente, architect en MBVB leidde tot gezamenlijk draagvlak voor een bovengrondse entree aan de Museumparkstraat. Deze entree is technisch haalbaar, uitvoerbaar, kan rekenen op draagvlak en heeft een positief effect op de functionaliteit en exploitatie van MBVB. Deze entree is binnen de huidige voor het structuurontwerp beschikbare financiële middelen, niet haalbaar. Als de ambitie van een toekomstbestendig MBVB dat hogere bezoekersaantallen trekt overeind blijft, dan is een vernieuwing en verbetering aanpassing van de entree gewenst.

3.2. Ondergronds logistiek centrum

Bevindingen:

In 2018 was verbetering van de logistiek (facilitair en collectie) één van de uitgangspunten voor de ambitieuze renovatie. De huidige logistiek van het MBVB zit aan de voorkant van het museumgebouw en dicht op de entree, waardoor vrachtwagens de publieksstromen doorkruisen. Het loading dock is te klein om vrachtwagens volledig naar binnen te kunnen rijden en daar veilig en afgesloten te laden en lossen. Het is ook te krap in relatie tot de vele logistieke activiteiten die er binnen en buiten plaats vinden. Het is onveilig omdat de loading dock niet alleen de in-en uitgang van kunst is, maar ook van goederen waaronder bouwmaterialen, voorraden en afval. Dat is een risico voor kunst.

Bij de kunst gaat het bovendien niet alleen om de collectie van de gemeente, maar ook over kunstwerken van derden die in tijdelijke, soms langdurige bruikleen zijn gegeven.

Een groot deel van de tentoonstellingen bestaat uit geleende kunstwerken. Bruikleengevers willen hun waardevolle kunstwerken veilig kunnen uitlenen. MBVB moet dit kunnen garanderen en verzekeren. Hiervoor bestaat geen wet- en regelgeving. Verzekeraars stellen eisen gericht op het willen en kunnen verzekeren van kunstwerken. MBVB is als beheerder wel verbonden aan diverse museale codes en normen, zoals: de Museumnorm 2020 van het Museumregister en de ICOM Code of Ethics for Museums (2017). Deze geven onder andere aan hoe een organisatie dient om te gaan met de collectie en welke voorzieningen (bouwkundig en installatietechnisch) er nodig zijn om verantwoord met kunst om te gaan met een zo klein mogelijk risico op schade ^{10b)}. Deze codes en normen bieden wel ruimte om deze deels organisatorisch in te vullen als de bouwkundige en installatietechnische voorzieningen dit niet afdoende doen. Daarbij nemen wel de exploitatielasten, de foutkans en risico's toe.

Het verbeteren van de functionaliteit en de capaciteit van de logistiek maakt ook dat de wisselingen in de tentoonstellingen sneller op elkaar aan kunnen sluiten dus efficiënter verlopen en tijdswinst opleveren, waardoor MBVB maximaal kan worden geprogrammeerd. Gevolg hiervan is dat de exploitatieverliezen en exploitatielasten tot een minimum kunnen worden beperkt. De noodzaak om tot verbetering van de logistieke functie over te gaan, is in de verkenning voldoende aangetoond ^{10b)}.

De logistieke oplossing in het structuurontwerp leidt vanaf de Westzeedijk door de museumtuin en bereikt MBVB via een tunnel. Het gaat om kunsttransporten met - in de toekomst- acht wisselperiodes per jaar gedurende een op- en afbouwperiode van tentoonstellingen van ca. drie weken, met gemiddeld tien vrachtwagens per dag. En voorts om logistieke transporten (ca. 34 per week) en leveringen voor evenementen.

Dit is de enige haalbare variant die voldoet aan het vastgestelde PvE Renovatie en restauratie MBVB ^{10a)}.

Het vinden van een goede oplossing voor de logistiek bleek tijdens het ontwerp-proces (van het structuurontwerp) een lastige opgave als gevolg van het monumentale gebouw en de beperkingen die de omgeving met zich meebrengt. In het ontwerp-proces met Mecanoo zijn vele varianten (in totaal 11 hoofdvarianten met sub varianten ^{10a)}) van alle zijden van het museum voor de logistiek onderzocht. Daarbij sluit het idee van een Belvédère aan bij de historische situatie waarin in het park op die plek een Belvédère lag, die kwaliteit wordt in eigentijdse vorm teruggebracht in het structuurontwerp.

Het ondergronds logistiek centrum vergt een investering van minimaal € 23 mln. en heeft een grote impact op de Museumtuin en het Museumpark. In de verkenning is om die reden onderzocht of het logistiek centrum compacter en kleiner kan worden uitgevoerd dan in het PvE structuurontwerp is weergegeven. Dit heeft ertoe geleid dat de hoogte van het logistieke centrum is gereduceerd en de omvang van het logistiek centrum kleiner is geworden met bijbehorend voordeel in kosten. In de verkenning is in samenhang met de kwaliteitsslag Museumpark aan een ontwerp van de inpassing van de logistieke oplossing gewerkt.

Kosten:

De directe bouwkosten van het ondergronds logistiek centrum inclusief een sobere inpassing in het Museumpark bedragen – naar huidig inzicht – minimaal € 23 mln. (prijspeil einde werk). Dit is exclusief onvoorzien en opslagen.

Risico's en afhankelijkheden:

- Vanuit de kwaliteitsslag Museumpark is het de ambitie om in oost-westrichting een wandelpad op te nemen die het bestaande rondje in de rozentuin aan twee zijden ontsluit naar de Westersingel. In de oorspronkelijke uitwerking van het logistieke centrum lag de ingang voor het vrachtverkeer direct tegen de bestaande sloot. Daardoor was het niet mogelijk om voor voetgangers een doorgaande oost-westroute, zonder hoogteverschillen, te maken ten zuiden van de Belvédère. In de verkenning is geconcludeerd dat er ruimte kan worden gewonnen door de hellingbaan in het logistiek centrum iets naar het noorden op te schuiven en de maatvoering van enkele werkruimten aan te passen. Hierdoor is er alsnog een vrije ruimte gekomen tussen de sloot en het begin van de Belvédère, maar nog onvoldoende voor de aanleg van een comfortabel pad. Uit een verdere optimalisatie van het logistieke centrum en ontwerpuitwerking voor de Museumtuin moet blijken of er toch meer ruimte beschikbaar voor de aanleg van een pad dat wél geschikt is voor mindervaliden. Dit lijkt haalbaar, maar dit moet in het ontwerptraject nader worden uitgewerkt.
- In de verkenning is als uitgangspunt gehanteerd dat de boven de tunnel gelegen Belvédère een minimale gronddekking van 1,50 meter moet hebben, zodat bomen die daarop geplaatst worden, volwassen kunnen worden. Ter plaatse van het loading dock en de draaischijf in het logistieke centrum (bedoeld om vrachtwagens te keren) is om technische redenen slechts een beperkte gronddekking te realiseren. In de verkenning zijn optimalisaties onderzocht. En is geconcludeerd dat er twee opties zijn voor de constructie: een zogenaamde omgekeerde vloerconstructie en een vlak dak boven de draaischijf en het loading dock. In de omgekeerde vloerconstructie kan er naar huidige inschatting een groeiruimte worden gevonden voor bomen van de eerste grootte (minimaal 1,10 meter gronddekking en drie tot vier meter tussenruimte tussen de opstaande balken). Een tweede optie is een vlakke dakafwerking van de draaischijf en het loading dock met ter plaatse 1,10 meter gronddekking, waardoor de gehele

Belvédère ongeveer 10 cm hoger komt te liggen. Dit is een beperkt verschil en bij een vlak dak is er meer flexibiliteit in de plaatsing van de bomen.

- De oplossing voor de omvangrijke watercompensatieopgave (ongeveer 880 m³ exclusief openstaande watercompensatie Depot 90 m³) voor de realisatie van het ontwerp en door het dempen van de watergang moet worden gevonden in het Museumpark, deze heeft een aanzienlijke impact. Daarmee is de watercompensatie sterk afhankelijk van het ontwerp kwaliteitsslag Museumpark. In de verkenning kwaliteitsslag Museumpark ¹⁶⁾ is gebleken dat dit haalbaar is.
- Projecten in de omgeving van MBVB hebben eerder problemen ervaren met de grondgesteldheid. Het ontwerpteam heeft om die reden nader onderzoek laten uitvoeren door een extern ingenieurbureau naar de grondgesteldheid bij aanleg van de Belvédère en het ondergronds logistiek centrum. Het Ingenieursbureau van de gemeente Rotterdam heeft een second opinion uitgevoerd ¹¹⁾. Het onderzoek en de second opinion van het Ingenieursbureau geven vertrouwen in de ontwerpoplossing. De aanbevelingen worden verwerkt in het verdere ontwerp en uitvoeringsmethodiek.
- Stakeholders uit de omgeving kunnen in beroep gaan tegen de bestemmingsplanwijzing die nodig is om het logistiek centrum te realiseren.
- Mogelijk moet er een ontheffingsaanvraag gedaan worden wegens beschermde flora en fauna in het Museumpark. Een risico is dat deze niet wordt verkregen of met veel beperkende voorwaarden.

Conclusie:

- Het ondergronds logistiek centrum met een ontsluiting op de Westzeedijk is technisch haalbaar en uitvoerbaar, de realisatie is onlosmakelijk verbonden met de Belvédère en dus van invloed op de kwaliteit van het Museumpark. Het centrum is binnen de huidige beschikbare financiële middelen voor het structuurontwerp financieel onhaalbaar.
- Ten aanzien van de vergunbaarheid zijn er risico's waar rekening mee moet worden gehouden. Het gaat met name om de benodigde bestemmingsplanwijziging voor de Belvédère en een eventuele ontheffingsaanvraag voor beschermde flora en fauna.

Vanwege de financiële onhaalbaarheid van het ondergronds logistiek centrum -als onderdeel van het structuurontwerp-, is in de verkenning gezocht naar een alternatief. Er is een next best oplossing in de vorm van een (sobere) logistieke oplossing met een ingang vanaf de Museumparkstraat langs de oostzijde van het bouwdeel Bodon, met aan de achterkant van het museum een goederenlift. Deze oplossing kan op eigen grond worden uitgevoerd en de ingang kan met het oog op de veiligheid met een hek worden afgesloten. De scheiding van goederenstromen en publiekmoet organisatorisch opgelost worden (venstertijden, hub etc.). MBVB is van mening dat deze ingang aan de oostzijde geen oplossing biedt voor de voornaamste logistieke knelpunten, omdat de ingang van het loading dock op korte afstand van de hoofdentree is en er geen sprake is van een scheiding van logistieke en de publieksstromen. En omdat deze oplossing ten koste gaat van vloeroppervlak en daarmee van de kwaliteit van de tentoonstellingsruimte.

In de verkenning is verder gezocht, met als resultaat een schets van een compacter en goedkoper logistiek centrum. Gemeente en MBVB hebben geconstateerd dat het logistiek centrum uit het structuurontwerp, licht aangepast en daarmee kleiner én op eigen grond, de meest haalbare optie is om te voldoen aan de toekomstige eisen voor een verbeterde logistiek. Deze logistieke oplossing kan ook onderdeel uitmaken van een aangepast voorstel.

3.3. Parkpaviljoen en oost-westverbinding Museumpark

Bevindingen:

Het parkpaviljoen, met een nieuwe zaal voor hedendaagse kunst en horeca, is gekoppeld aan het terrein van de villa's Westersingel 97-102. De villa's zijn geschikt voor museum-gerelateerde functies. De ruimte tussen de villa's maakt de gewenste nieuwe ingang van het park vanaf de Westersingel mogelijk. De gemeente heeft als onderdeel van de verkenning onderhandelingen gevoerd met de eigenaar van de villa's en de grond, de Welgelegen Groep, over zowel koop als huur en uitgifte in erfpacht. Partijen hebben elkaar op zakelijke gronden niet kunnen vinden. De conclusie van de gemeente is dat óók de publieke belangen die de gemeentelijke overheid moet behartigen in de afweging over besteding van overheidsgeld, niet zijn gediend met deze transactie (zoals vermeld in de tussenrapportage aan de raad d.d. 28 september 2021 ¹³⁾).

De investering van de Welgelegen Groep in de herontwikkeling bleek in september jl; van de baan, de (onlangs heropende) gesprekken over koop van het terrein en opstellen zijn vruchteloos gebleken, evenals de daaropvolgende onderhandelingen over huur van de villa's en uitgifte in erfpacht van de grond.

Aangezien de gemeente (om die reden) niet de beschikking heeft over het terrein van Westersingel 97-102, zijn de nieuwe ingang van het Museumpark vanaf de Westersingel en het parkpaviljoen, niet uitvoerbaar. De wens om een oost-west-verbinding Museumpark te hebben, is er nog steeds en zou op termijn elders gerealiseerd moeten worden.

Alternatief/oplossing voor de functies in het paviljoen:

Voor de functies die in het paviljoen en de kantoorvilla's waren gedacht (tentoonstellingsruimte voor hedendaagse kunst, kantoren, educatieve ruimte, restaurant) is nog geen alternatieve plek gevonden in het voorontwerp. Dat geldt ook voor de kantoren en de educatieve functie die onderdeel zijn van het PvE voor het ambitiescenario.

MBVB kan voor de kantoren de huur van een tijdelijke ruimte voortzetten, voor de educatieve ruimte moet een ruimte in MBVB worden ingeruimd of een tijdelijk een plek op loopafstand van MBVB gehuurd worden. Bij behoud van het Henket paviljoen is de mogelijkheid deze opnieuw als horecavoorziening in te richten. MBVB kiest daar niet voor. Bij sloop van het Henketpaviljoen kan een mogelijkheid zijn om voor de horecavoorziening een tijdelijke voorziening op eigen terrein te realiseren en/of gebruik te maken van het restaurant in het Depot.

Conclusie:

De gemeente heeft niet de beschikking over het terrein van Westersingel 97-102 en de kantoorvilla's. Dat betekent dat zowel het parkpaviljoen met onder andere een restaurant en tentoonstellingsruimte voor hedendaagse kunst, als de gewenste nieuwe ingang van het Museumpark vanaf de Westersingel, financieel niet haalbaar en ook feitelijk niet uitvoerbaar zijn.

In de verkenning is geen alternatief gevonden voor de realisatie van een nieuwe tentoonstellingsruimte. Het verdient aanbeveling om de komende jaren de weg naar ambitie open te houden, de ontwikkelingen rondom het park nauwlettend in de gaten te houden en, als er concreet zicht op middelen en een mogelijke grondpositie is, opnieuw de mogelijkheid tot uitbreiding te verkennen.

3.4. Verplaatsing Henket paviljoen (Van Beuningen-De Vriese paviljoen)

Bevindingen:

Het structuurontwerp gaat uit van verplaatsing van het paviljoen. De verkenning heeft opgeleverd dat er vanuit MBVB en gemeente een stevige onderbouwing ligt waarom het huidige paviljoen niet functioneert: vanwege de hoeveelheid daglicht en het klimaat kan het grootste deel van de collectie niet in het paviljoen tentoongesteld worden. Ook de collectie van het kenniscentrum (boekencollectie en archief) kan om die reden niet in het paviljoen worden ondergebracht. Daarnaast zijn er technische beperkingen: de installaties die nodig zijn om te voldoen aan museale eisen, kunnen niet ingepast worden en er is sprake van wateroverlast in de kelder vanwege het overlopen van de vijver.

Het huidige gebruik als horeca heeft ook beperkingen, zoals een gebrek aan 'back of house' en een gebrekkige logistiek, waardoor het nauwelijks zelfstandig exploiteerbaar te maken is.

Bovendien moet alle aan- en afvoer via het Melkkoppad plaatsvinden en dat is voor bezoekers van het park hinderlijk.

Uit een quick scan ⁵⁾ is gebleken dat het uit technisch oogpunt niet realistisch is het paviljoen in zijn geheel te demonteren. Voornaamste reden is dat het souterrain en de begane grondvloer uitgevoerd zijn als één element, evenals de kolommenstructuur in het souterrain en de binnenwanden. Het paviljoen kan hoogstens voor een deel verplaatst worden, met als gevolg aantasting van het ontwerp en de architectonische waarde en dat is juridisch gezien een lastige kwestie. Zo is gebleken uit tijdens de verkenning ingewonnen extern juridisch advies ^{26A en 26B)}.

Architect Henket heeft aangegeven dat hij niet wil meewerken aan verplaatsing van het paviljoen.

Alternatief behoud:

Bevindingen:

Het paviljoen is in 1991 geopend en werd speciaal gebouwd voor de collectie Van Beuningen-de Vriese, die aan MBVB geschonken werd. Deze verzameling is volgens afspraak met de schenkers sinds de bouw ondergebracht in het besloten souterrain. Vanwege de hoeveelheid daglicht en het klimaat kan de collectie van MBVB op het keramiek na, niet in de begane grond verdieping van het paviljoen tentoongesteld worden. Daarnaast zijn er technische beperkingen: de installaties die nodig zijn om te voldoen aan museale eisen, kunnen niet ingepast worden (het gebouw heeft geen eigen technische ruimte) en er is sprake van wateroverlast in het souterrain vanwege het overlopen van de vijver (het waterpeil reikt tot het raam). Behoud van het paviljoen behelst een renovatie waarbij de gebreken worden verholpen en het weer voldoet aan wet- en regelgeving. Behoud heeft een negatief effect op het in oude glorie herstellen van het bouwdeel Van der Steur.

De gemeente is voorstander van behoud in een stand alone oplossing omdat sloop nú een onomkeerbaar besluit betekent, terwijl MBVB de ruimte kan gebruiken voor andere dan museale functies.

Kosten behoud:

De kosten voor renovatie waarbij de functie van het paviljoen ongewijzigd blijft, zijn geraamd op € 2,8 mln. prijspeil einde werk.

Er is nader onderzoek nodig voor de raming van de kosten die nodig zijn om het gebouw geschikt te maken voor andere functies, evenals naar de kosten voor het oplossen van de waterproblemen in het souterrain.

Risico's en afhankelijkheden:

De medewerking van de architect (Henket) is vereist in het geval van grote aanpassingen.

De waterproblematiek in het souterrain is eerder niet in kaart gebracht en onderzocht. Het is voorstelbaar dat de oplossing eerder gelegen is in het klimaat adaptief maken van tuin en buitenruimte in plaats van het sec aanpassen van het bouwwerk op dit punt. Deze kosten zijn op voorhand niet in te schatten.

Alternatief: sloop

Bevindingen:

In geval van sloop moet de collectie van Van Beuningen-de Vriese elders in het museum ondergebracht worden, een oplossing waar ook de schenkers van de collectie zich in moeten kunnen vinden.

MBVB is een voorstander van de sloop van het Henket-paviljoen omdat het niet (meer) functioneert. Het is niet geschikt als tentoonstellingsruimte en -in de opinie van MBVB- ook niet voor horeca, het staat het ambitiescenario (financieel en letterlijk) in de weg en drukt op de exploitatie. Het ruimteverlies dat dit oplevert is – gezien de bruikbaarheid van het paviljoen – beperkt, en te verkiezen boven het scenario behoud.

Kosten sloop:

De kosten voor sloop bedragen naar inschatting € 1,0 mln. (prijspeil einde werk, exclusief herstel van de museumtuin). In dit bedrag zijn de kosten van de reconstructie van het getrapte bordes met de banken inbegrepen.

Risico's en afhankelijkheden:

- Uit tijdens de verkenning ingewonnen extern juridisch advies blijkt dat sloop als onderdeel van het structuurontwerp, bij voldoende gegronde redenen, verdedigbaar is, maar niet zonder risico's.
- Herstel van de museumtuin vergt nader onderzoek ten behoeve van de financiële raming.
- Een eventueel negatief advies van de commissie Welstand en Monumenten (W+M) en van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). De commissie (W+M) is nieuwsgierig naar een variant waar het paviljoen onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling ⁷⁾.
- De RCE heeft in het preadvies van 6 mei 2021 ⁹⁾ geadviseerd om het paviljoen van Henket niet te slopen.
- Juridische procedures tegen sloop: de familie Van Beuningen die het paviljoen destijds mede heeft gefinancierd, hoopt op het behoud van het paviljoen. De Stichting Cuypersgenootschap heeft het college in een brief ¹⁴⁾ verzocht om het Henket paviljoen als belangrijk erfstuk voor de toekomst te behouden. Architect Henket heeft bezwaar gemaakt tegen sloop ²⁵⁾.

Conclusie:

De verplaatsing van het Henket paviljoen is technisch onhaalbaar en kent juridische obstakels.

Ingeval van behoud draagt de gemeente als eigenaar van het pand zorg voor het onderhoud van het pand, de kosten worden gedekt binnen het budget vastgoed en maken onderdeel uit van het gemeentelijke beschikbare budget. Sloop is haalbaar om alsnog invulling te geven aan de ambitie, maar sloop kent (juridische) risico's.

3.5. Sloop Robbrecht en Daem

Bevindingen:

Een belangrijk onderdeel van het structuurontwerp is het herstel van de monumentale waarde van het bouwdeel Van der Steur (Rijksmonument) en van de Bodonvleugel. Ten behoeve van het laatste is de sloop van het bouwdeel Robbrecht en Daem noodzakelijk.

De kelder en de fundering blijven behouden.

De architecten van dit bouwdeel zijn het niet eens met sloop. Uit het extern juridisch advies ^{26a en 26b)} blijkt dat de gemeente een goede juridische uitgangspositie heeft om het gebouwdeel Robbrecht en Daem te slopen en de kelder met de fundering te behouden.

Risico's en afhankelijkheden:

Uit tijdens de verkenning ingewonnen extern advies blijkt dat de gemeente een goede juridische uitgangspositie heeft om het bouwdeel te slopen.

De architect van het gelijknamige bouwdeel Robbrecht en Daem kan er desondanks voor kiezen om een juridische procedure tegen de gemeente te starten. In dat geval is het aan de rechter om een oordeel te vellen over de vraag of het slopen van het bouwdeel Robbrecht en Daem gerechtvaardigd is. Een dergelijke situatie kan invloed hebben op de projectplanning. Als het bouwdeel van Robbrecht en Daem naar oordeel van de rechter onverhoopt niet gesloopt mag worden, dan is het structuurontwerp niet te realiseren.

Alternatief:

Het alternatief voor sloop is behoud. In dat geval kunnen de Bodonvleugel en het bouwdeel Van der Steur niet in ere hersteld worden. Evenmin kan een bovengrondse entree aan de Museumparkstraat (die in de verkenning als alternatief voor de onhaalbaar geachte ondergrondse entree naar voren kwam), gerealiseerd worden. Datzelfde geldt voor een alternatieve logistieke route aan de oostzijde van het Bodongebouw.

Conclusie:

Gemeente en MBVB trekken gezamenlijke de conclusie dat het bouwdeel Robbrecht en Daem de ambitie in de weg staat en dat sloop van het bouwdeel Robbrecht en Daem technisch haalbaar is en in uitgangspunt een voldoende juridische positie heeft. De sloop - als onderdeel van het structuurontwerp - past niet binnen de huidige gemeentelijke financiële kaders.

3.6. Kenniscentrum

Bevindingen:

Het kenniscentrum is een samenvoeging van de bestaande functies van bibliotheek, museaal archief en collectiedocumentatie. Deze combinatie moet leiden tot het versterken van de professionele reputatie van MBVB en een groter publieksbereik.

De bibliotheek en het archief zijn tijdens de renovatie ondergebracht in het Stadsarchief, de collectiedocumentatie is ondergebracht in het tijdelijk kantoor van MBVB.

Het kenniscentrum is (als functie) opgenomen in het PvE ¹⁵⁾, maar is niet opgenomen in het structuurontwerp. Het kenniscentrum is daarmee geen onderdeel van de verkenning.

Alternatief/oplossing:

De gemeente stelt een plan van aanpak op om te komen tot een kenniscentrum, inclusief financiële raming en dekking, en betreft MBVB hier nadrukkelijk bij. Uitgangspunt daarbij is de beschikbaarheid van een kenniscentrum vóór de heropening van MBVB. In de nadere uitwerking dient onderzocht te worden waar, en al dan niet in combinatie met welke partijen, deze functie kan worden ondergebracht. In de tussentijd wordt de bestaande situatie gehandhaafd. MBVB is van oordeel dat het kenniscentrum niet zelfstandig kan functioneren als entiteit op afstand van het museum. Het zal in het complex, aanpalend of in de zeer dichte nabijheid van het museum moeten worden gerealiseerd.

Kosten:

De investering is niet meegenomen in de raming. In de berekening van de vastgoedexploitatie is wel rekending gehouden met het huren van vastgoed en de benodigde opstartkosten om dit vastgoed geschikt voor functie te maken.

Conclusie:

Een kenniscentrum is geen onderdeel van de verkenning. De gemeente stelt, in samenspraak met MBVB een plan van aanpak op om te komen tot een kenniscentrum. Uitgangspunt is de beschikbaarheid van een kenniscentrum vóór de heropening van MBVB.

4. Verkenning kwaliteitsslag Museumpark(kwartier)

Bevindingen:

Het is de ambitie van de gemeente om een aantrekkelijk, goed toegankelijk en gebruiksvriendelijk Museumparkkwartier voor alle Rotterdammers en bezoekers te maken.

Dat houdt in een herinrichting van het Museumpark inclusief de Belvédère (dit is het parkdeel boven op het logistieke centrum), een betere aansluiting van Erasmus MC op het parkgebied, opwaardering en verbetering van de ontsluiting van de romantische tuin, een betere verbinding met de Westersingel en Westzeedijk, en een goede oplossing voor het fietsparkeren in het gehele Museumparkkwartier. In de verkenning van de kwaliteitsslag Museumpark ¹⁴⁾ is gebruik gemaakt van informatie die is opgehaald uit deze individuele gesprekken met instellingen die in of aan het Museumparkkwartier gevestigd zijn: Erasmus Medisch Centrum, Rijndam Revalidatie, de Grieks orthodoxe kerk, de Kunsthal, het Nieuwe Instituut, het Chabot Museum, Arminius en het Natuurhistorisch Museum. Ook de mogelijkheden en ideeën voor verbetering die zijn opgehaald in de bijeenkomsten voor omwonenden in de wijk Cool-Zuid en van een deel van de Westersingel zijn daarbij gebruikt, evenals de uitkomst van de peiling via social media over het gebruik van het park en de wensen die Rotterdammers hebben.

De verkenning heeft duidelijk gemaakt dat een kwaliteitsslag Museumpark op breed draagvlak en grote betrokkenheid van de instellingen en bewoners rondom het park kan rekenen, met name de aanleg van een oost-westverbinding kan op enthousiasme rekenen.

Deze kwaliteitsslag als geheel vraagt een investering die op dit moment binnen de beschikbare middelen van de gemeente niet haalbaar is. Wel heeft de verkenning herbevestigd dat nieuwe relevante gebiedsontwikkelingen in de toekomst rondom Rijndam Revalidatie en Erasmus MC van grote betekenis zijn voor de kwaliteitsslag van het Museumpark. Deze ontwikkelingen zijn een kans voor de gemeente en zullen op langere termijn tot nieuwe overweging over de kwaliteitsslag moeten leiden.

Wel zijn er quickwins waarvoor draagvlak bestaat en waarvoor dekking moet plaatsvinden door herallocatie van middelen binnen de begroting.

Deze korte termijn verbeteringen zijn:

- Verbreding van het Melkkoppad.
- Het aanbrengen van verlichting nabij het G.J. de Jonghmonument zodat de sociale veiligheid verbetert en het monument beter zichtbaar wordt (in overeenstemming met het advies van de gebiedscommissie Centrum).
- Herstel van een deel van de beplanting en heesters, vervanging en herstel van een deel van de paden, vervanging en toevoeging afvalbakken.
- Intensivering beheer en toezicht als voorloper op de invoering van parkmanagement (ten behoeve van verbetering van onder meer de veiligheid en afstemming van de programmering in het park).

Fietsparkeren:

Het is de ambitie van MBVB en gemeente om de bezoekersaantallen voor het MBVB te verhogen ²⁾. Ook het verhogen van de aantrekkelijkheid van het Museumparkkwartier zorgt voor meer bezoekers. De behoefte aan fietsparkeren die daarmee gepaard gaat, kan niet opgelost worden in de kwalitatief hoogstaande openbare ruimte. Een deel van de fietsparkeerplaatsen kan worden

gevonden in de Museumgarage (ca. 350 plaatsen). Hiermee wordt een extra fietsvoorziening gerealiseerd in het Museumpark. Dekking hiervan moet ook plaatsvinden door herallocatie van middelen binnen de begroting.

Kosten:

- Op basis van de verkenning kwaliteitsslag Museumpark ¹⁶⁾ is de inschatting van de benodigde investering in het Museumpark ca. € 20 mln. (prijspeil 2021), dit is inclusief de inrichting van de Belvédère.
- De bijbehorende beheer- en onderhoudslasten bedragen € 100.000 per jaar (bandbreedte € 50.000, -).
- Voor het realiseren van een toegang voor fietsers naar de parkeergarage en het aanbrengen van 350 fietsenrekken wordt een bedrag geraamd tussen € 410.000 tot € 1,1 mln.; dekking hiervan moet plaatsvinden door herallocatie van middelen binnen begroting.
- Korte termijnverbeteringen ca. € 790.000, - dekking door herallocatie van middelen binnen de begroting.

Conclusie:

- De kwaliteitsslag Museumpark als geheel is binnen de huidige kaders financieel onhaalbaar.
- Het draagvlak bij instellingen in de omgeving van het park voor een kwaliteitsslag is groot.
- Het park is geen katalysator gebleken voor de ambitieuze renovatie. In het Museumpark zijn er gebiedsontwikkelingen de komende 5 tot 10 jaar die kansrijk zijn.
- Er zijn in de toekomst kansen voor die onderdelen die zelfstandig te realiseren zijn, mits er externe bijdragen beschikbaar komen en/of binnen de gemeente-begroting middelen worden vrijgemaakt.
- Er zijn korte termijn verbetermaatregelen mogelijk, deze kunnen worden gedekt door reallocatie binnen bestaande buitenruimtebudgetten.

5. Financiën – samenvatting

(zie bijlage 2 financiële stand verkenning)

Bevindingen:

Investering ambitiescenario renovatie MBVB:

- Het dekkingstekort op het ambitiescenario is € 75 mln. De verkenning heeft niet geleid tot concrete nieuwe bijdragen van derden om dit tekort op te lossen.
- Een deel kan worden gedekt uit de opbrengst van de fondsenwervingscampagne (Beacon Campaign) van MBVB. MBVB heeft zich gecommitteerd aan een bijdrage van minimaal € 55 mln. MBVB gaat er daarbij van uit dat de eerder toegezegde subsidies en externe bijdragen van € 13 mln. (van OCW ²⁰, PZH ²¹, Rotterdamse Fondsen en BankGiro Loterij), onderdeel zijn van de opbrengsten van de campagne. Er zijn netto € 42 mln. aanvullende opbrengsten nodig uit de campagne.
- Na verrekening van de opbrengsten uit de fondsenwervingscampagne blijft er dan nog een openstaand saldo van € 33,4 mln. op het ambitiescenario. Dit tekort bestaat uit € 28 mln. investeringsgeld en € 5,3 mln. incidentele kosten tijdens de uitvoering van het project. Deze € 5,3 mln. aan incidentele kosten zijn het gevolg van de vertraging in het ontwerp en de naar verwachting langer benodigde doorlooptijd van de uitvoering, de inhuizing en de termijn tot openstelling.
- Naast de projectkosten is er in de jaren ná opening, een – naar huidig inzicht – jaarlijks voorzien tekort van € 3,4 mln. op de jaarlijkse exploitatie. Deze bedragen zijn niet gedekt in de begroting.

Kwaliteitsslag buitenruimte

- Op dit moment is de gehele investeringsopgave van de kwaliteitsslag Museumpark geraamd op ca. € 20 mln. (prijspeil 2021). Met uitzondering van de quickwins is er nog geen zicht op dekking van deze investeringsmaatregelen.
- Voor het realiseren van een toegang voor fietsers naar de Museumparkgarage en het aanbrengen van 350 fietsenrekken wordt een bedrag geraamd tussen € 410.000 tot € 1,1 mln. Dekking hiervan moet plaatsvinden door herallocatie van middelen binnen de begroting.
- Voor de quickwins is een bedrag geraamd van € 790.000 dat door herallocatie van middelen binnen de begroting gedekt kan worden
- De bijbehorende beheer- en onderhoudslasten na de kwaliteitsslag zijn geraamd op € 100.000 (per jaar meer) en kan gedekt worden in de begroting.

Fondsenwerving

Voor de meerjarige fondsenwervingscampagne, de Beacon campagne, heeft MBVB een raming opgesteld van € 2,5 mln. Gedurende de verkenning is voor 2021 een voorschot beschikbaar gesteld van € 360.000, -. Dat bedrag wordt verrekend met het uiteindelijke resultaat. Als het ambitiescenario niet gerealiseerd wordt, wordt dat deel van het voorschot dat MBVB (nog) niet heeft uitgegeven, verrekend met de subsidie bijdrage.

Financiële risico's

Een deel van de eerder aangegeven risico's is inmiddels opgetreden, waaronder onvoldoende investeringsmiddelen om de ambitie te realiseren en hogere exploitatielasten dan eerder in de begroting is geraamd. Overige aanvullende financiële risico's (niet uitputtend, zie de bijlage 20 voor de nog te beheersen restructuurrisico's en een totaaloverzicht):

- De gemeente is risicodragend ten aanzien van de fondsenwerving van € 55 mln. Lagere opbrengsten uit de campagne leiden inherent tot een hogere benodigde investering vanuit de gemeente om tot een gesloten investeringsbegroting te komen. Er is op dit moment voor het ambitie scenario € 13 mln. aan externe financiering. Het financiële risico voor de gemeente wordt daarmee € 13 mln. lager.
- De mate waarin prijzen zullen stijgen is op dit moment niet te voorzien, maar de consequenties hiervan kunnen forse impact hebben op zowel de benodigde investeringen als de exploitatie van MBVB.

Conclusie:

- De verkenning naar het ambitie scenario heeft niet geleid tot een gesloten investerings- en exploitatiebegroting. Zonder extra financiële (gemeentelijke) dekking is het structuurontwerp van het ambitie scenario financieel onhaalbaar.
- De gemeente is risicodragend voor € 42 mln. van de € 55 mln. aan fondsenwerving waaraan MBVB zich heeft geëngageerd (€ 13 mln. al concreet). Als onvoldoende bijdragen worden opgehaald, komt het restant voor rekening van de gemeente. Daarnaast zijn er nog aanvullende restructuurrisico's waarvoor beheersmaatregelen getroffen moeten worden.
- In alle doorgerkende scenario's blijkt een tekort te ontstaan op de jaarlijkse exploitatielasten in de jaren na aanleg. MBVB geeft aan deze extra lasten niet te kunnen dragen.
- Er is een ontwerp opgesteld voor de kwaliteitsslag Museumpark. In het ontwerp zijn quickwins te realiseren met een draagvlak in de omgeving en dekking door reallocatie van bestaande middelen. Voor de lange termijn is er geen zicht op dekking voor een grootschalige herinrichting van het park.

Bijdrage MBVB

A. Fondsenwerving € 55 mln.:

Bevindingen:

- In juni 2021 ⁴⁾ schreef het college aan de raad: 'Nu het structuurontwerp er ligt, staat het museum klaar om effectief aan de slag te gaan met het werven van fondsen. Daarmee is er vertrouwen dat een succesvolle campagne gestart kan worden. Het museum heeft bij het Depot laten zien dat significante externe bijdragen mogelijk zijn.'
- Het primaat voor het werven van fondsen van particuliere voor de meerkosten van de ambitie (ten opzichte van Basis+) ligt bij MBVB. MBVB is daartoe ook geëquipeerd met een afdeling Filantropie en relatiebeheer.
- MBVB is op basis van het structuurontwerp een wervingscampagne voor sponsorgelden gestart met het uitbrengen van een bidbook ¹⁷⁾ (wervingsverhaal). En MBVB heeft een plan van aanpak voor een publiekscampagne opgesteld met als aangrijpingsmoment de opening van het Depot.
- Tijdens de verkenning is gebleken dat het structuurontwerp op onderdelen niet of op een andere wijze haalbaar is, deze onzekerheid bemoeilijkt de werving. Begunstigers willen immers weten waar ze concreet aan bijdragen. Zolang er nog een ontwerpfase is, belemmert dit het concreter maken van de opgave richting de begunstigers.
- Er zijn sinds de start concrete, zij het voorwaardelijke toezeggingen gedaan voor de ambitie van in totaal € 5,25 mln.: € 3,9 mln. is beschikbaar gesteld door

Rotterdamse fondsen en € 1,25 mln. van de BankGiro Loterij, dit is de helft van de jaarlijkse bijdrage aan van de BankGiro Loterij aan het museum. Dit bedrag is voor 5 jaar toegezegd.

- MBVB en gemeente moeten vastleggen waar de sponsorgelden concreet aan worden besteed, en waar deze landen. De intentie van partijen dat MBVB een (steun)stichting opricht, moet (nog) bestuurlijk gesanctioneerd worden.
- Daarnaast zijn afspraken tussen MBVB en gemeente mede afhankelijk van voorwaarden die donateurs en fondsen aan hun bijdrage stellen.

Conclusie:

Er is op dit moment zeer beperkte (voorwaardelijke) externe financiering toegezegd. In de toekomst blijft de fondsenwerving gericht op de ambitie (uitbreiding tentoonstellingsruimte). Dit vergt nadere afspraken tussen gemeente en MBVB.

B. Optimalisatie exploitatiebegroting:

Bevindingen:

Investeringskosten die de gemeente doet in MBVB worden verrekend in de kostprijsdekkende huur (op grond van de kadernota Vastgoed). De aldus stijgende huurlasten van MBVB moeten worden opgevangen via de exploitatie van MBVB (extra inkomsten uit o.a. hogere bezoekersaantallen). En/of door verhoging van de gemeentelijke subsidie. Met de werving van fondsen en subsidies dalen de initiële investeringslasten van de renovatie en realisatie van de ambitie. Zolang die middelen er niet zijn, neemt de gemeente en MBVB een risico op toekomstige exploitatielasten.

MBVB heeft een businesscase opgesteld voor de exploitatie na renovatie. Daarin voorziet het museum dat er na opening weliswaar sprake is van verhoogde bezoekersaantallen, maar dat de verhoogde inkomsten, grosso modo wegvallen door verhoogde kosten.

De gemeente heeft MBVB in het licht van de verkenning en als ultieme poging om de ambitie mogelijk te maken, verzocht ¹⁹⁾ om de aannames en uitgangspunten van de exploitatiebegroting tegen het licht te houden en om aan te geven of er nog meer mogelijkheden zijn om bij te dragen aan de ambitie. Dit betreft zowel de huidige begroting als die in het ambitiescenario.

MBVB heeft aangegeven vanuit de exploitatie met maximaal € 1,25 mln. (uit de vijfjaarlijkse bijdrage van de BankGiro Loterij aan MBVB) bij te kunnen dragen aan de renovatie. MBVB ziet ²⁴⁾ vooralsnog geen aanleiding om de uitgangspunten van de businesscase te verlaten. De huidige exploitatie, met een extra taak (Boijmans op Zuid), een verzwaring van de lasten van het Depot en een gekorte subsidie, biedt volgens MBVB verder geen ruimte om op dit moment uit de lopende exploitatie bij te dragen aan de ambitie dan wel het opvangen van een hogere kostprijsdekkende huur.

De gemeente heeft opdracht gegeven voor een benchmark naar een aantal musea in Nederland die een grote verbouwing achter de rug hebben, waarbij wordt gekeken naar het effect daarvan op hun exploitatie. Uit de benchmark ¹⁸⁾ blijkt dat de huisvestingslasten van MBVB na verbouwing hoger zijn dan van de referentiemusea. Voor MBVB zijn deze 41% van de totale kosten, voor de referentiemusea ligt dit percentage gemiddeld op 25%. Alle referentiemusea zijn na verbouwing meer huur gaan betalen. Anders dan MBVB betaalt een aantal van de musea een deel van de huurverhoging uit eigen inkomsten die na opening, gestegen zijn. De verwachte stijging van de eigen inkomsten van MBVB is in vergelijking met de referentiemusea laag te noemen. De gemeente verwacht op basis hiervan dat die ruimte in de exploitatie wel mogelijk zou moeten zijn.

Governance

Bevindingen:

Bij de start van de verkenning was het vertrekpunt voor de betrokkenen binnen de gemeente en het museum datgene te doen dat het beste voor het project was. Er zijn afspraken gemaakt over centrale regie, 1 in- en uitgang, sturing langs de lijn van de RSPW, snelheid en besluitkracht.

De verkenning was een moeizaam proces. De werelden van gemeente en museum kwamen niet altijd samen. De relatie tussen het museum en de gemeente was bij de start een gespannen relatie. De verkenners hebben daarin de brug geslagen, en de verkenning tot een einde weten te brengen om de nodige conclusies te kunnen trekken. De moeizame verhouding is een aandachtspunt dat na de verkenning moet verbeteren om ervoor te zorgen dat de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project niet in gedrang komt.

De verkenning heeft verder duidelijk gemaakt dat ook binnen de gemeente een herijking van de governance noodzakelijk is om klaar te zijn voor de volgende fase binnen het project. Scope, sturing, bemensing, planning, eigenaarschap zijn zaken die binnen de ambtelijke organisatie tegen het licht moeten worden gehouden.

6. Aanbevelingen

Op basis van de conclusies, doen we onderstaande aanbevelingen:

Publieke entree:

- Uitwerken van een (bovengrondse) entree aan de Museumparkstraat voorlangs het Bodongebouw.

Logistiek:

- Uitwerken van het ondergronds logistiek centrum met (alleen) de Belvédère, zonder andere grootschalige ingrepen in het Museumpark. Deze oplossing voldoet aan het PvE.

Kenniscentrum:

- De gemeente maakt in samenspraak met MBVB een plan van aanpak om tot een kenniscentrum te komen, oplevering vóór de opening van MBVB.

Henketpaviljoen:

- In geval van stap naar ambitie: het paviljoen renoveren en geschikt maken voor functies ten dienste van MBVB of het paviljoen slopen.

Tentoonstellingsruimte voor hedendaagse kunst:

- De weg naar ambitie openhouden, de ontwikkelingen rondom het park nauwlettend in de gaten houden en, als er concreet zicht op middelen en een mogelijke grondpositie is, opnieuw de mogelijkheid tot uitbreiding verkennen.

Kwaliteitsslag Museumpark:

- De eerste stap in het realiseren van de totale kwaliteitsslag is de aanleg van de Belvédère, een daarmee samenhangende herinrichting van de rozentuin en maatregelen ten behoeve van de route van het logistiek centrum naar de Westzeedijk.
- Vervolgens de overige onderdelen in fasen realiseren op het moment dat er wel financiële middelen beschikbaar zijn, waarbij de onderdelen langs het Erasmus MC en Rijnadam pas gerealiseerd kunnen worden als er herontwikkeling van deze locaties aan de orde zijn.
- Nu starten met de kortetermijnmaatregelen met als prioriteit het invoeren van parkmanagement.
- De samenwerking met externe partijen rondom het park hernieuwen.
- De uitkomsten van de inventarisatie met de belangrijkste stakeholders rondom het park bespreken (ná besluitvorming door de gemeenteraad). En te bespreken op welke wijze de partners zélf (traject ZUS) en met de gemeente de komende periode in gesprek willen blijven over de ontwikkeling van het Museumpark en over de gezamenlijke programmering. Hiertoe een bijeenkomst van bestuur en partners organiseren in januari 2022.

Financiën:

- Gemeente en MBVB maken (schriftelijk) afspraken over de gemeenschappelijke financiering van een investering bovenop Basis+ gekoppeld aan de aanbevelingen zoals bovenstaand geschetst.
- Gemeente en MBVB maken (schriftelijk) afspraken over waar de fondsenwerving van MBVB op is gericht en waar deze gelden landen (stichting, gemeente).
- Exploitatie: afspraak maken over bijdrage na heropening, rekening houdend met effecten Depot.

Governance:

Vasthouden van aantal zaken die in de verkenning tot doorbraak hebben geleid:

- Sturing langs de lijn van RSPW. Aandacht voor bemensing en sturing.
- Voor het toewerken naar een PvE en VO en daarna over te kunnen gaan tot uitvoering van de renovatie is gezamenlijke sturing op integraliteit en kwaliteit belangrijk. Blijf werken vanuit een gezamenlijke visie.
- Herijken van de governance voor het proces tot aan het voorontwerp, en daarna.
- Helder ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgeverschap.

Tot slot

We zijn de verkenning gestart met een onderzoek naar de haalbaarheid van het ambitiescenario. Dat scenario is financieel onhaalbaar gebleken. De ambitie om naar een toekomstbestendig museum te bouwen is herbevestigd en daarmee was de noodzaak tot het doen van een ultieme poging om de weg naar volledige ambitie vrij te houden er nog steeds. Vervolgens zijn de alternatieven die in de verkenning naar boven kwamen afgewogen. Een 'next best' scenario is onderzocht, dat wil zeggen een financieel haalbaarder scenario met een betere entree, zónder paviljoen en zónder oost-west verbinding naar het park, omdat de gemeente de benodigde grondpositie niet heeft verworven. En met een logistieke oplossing aan de oostkant van het museum. Ook deze is niet haalbaar gebleken, vooral vanwege het effect op het museale functioneren.

In de eindfase van de verkenning is het scenario in beeld gekomen waarin een deel van de ambitie gerealiseerd kan worden én MBVB in de toekomst in een structureel betere positie komt. De meeste onderdelen uit het structuurontwerp die zijn onderzocht op technische haalbaarheid, maken onderdeel uit van dit voorstel. De kosten zijn aanzienlijk hoger dan de huidige beschikbare middelen, maar kleiner dan het structuurontwerp waarmee de verkenning startte. Het gat tussen middelen en kosten wordt daarmee kleiner. MBVB en gemeente bevelen aan om een snelle zoektocht naar middelen en de verdeling van de kosten en de risico's te ondernemen. Het is immers dit scenario of het basis+ scenario, in dit laatste scenario is de deur naar volledige ambitie dicht.

Bijlagen:

1. Bronoverzicht
2. Financiële stand van zaken uit verkenning

Bijlage 1. Bronoverzicht

1. Structuurontwerp MBVB, 11 juni 2021:
[s21bb007893_1_56115_tds \(raadsinformatie.nl\)](#)
 2. Ambitiedocument Museum Boijmans van Beuningen, september 2018: 3
[\(raadsinformatie.nl\)](#)
 3. Raadsbesluit MBVB, 20 december 2018 (18bb11189): [1 \(raadsinformatie.nl\)](#)
 4. Raadsvoorstel-en besluit 8 juni 2021 (21bb007463): [2 \(raadsinformatie.nl\)](#)
 5. Quicksan Demontage en verplaatsen paviljoen H.J. Henket"
 6. Motie 'Geen gemeentelijk geld naar het ambitieniveau (20bb2589),
[2 \(raadsinformatie.nl\)](#)
 7. 'Reactie op hoofdlijnen naar aanleiding van planvorming Museum Boijmans Van Beuningen' (Structuurontwerp 2.0) van de commissie voor Welstand en Monumenten Rotterdam, 20 april 2021 (21bb7464)
 8. Reactie op hoofdlijnen naar aanleiding van planvorming Museum Boijmans van Beuningen' (tussenstand uitwerking Visie 2.0), van de commissie voor Welstand en Monumenten, d.d. 15 september 2021
 9. Reactie Visie 2.0 museum Boijmans van Beuningen' van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), d.d. 6 mei 2020
 10. A. Hoofdvarianten logistiek MBVB-conceptversie 2
B. Notitie museale logistiek in het algemeen en bij MBVB, 22 oktober 2021
 11. Second opinion Ingenieursbureau op grondverzet Museumpark,
30 september 2021
 12. Notitie 'Paviljoen MBVB' van MBVB d.d. 28 september 2021
 13. Tussenrapportage verkenning aan de raad d.d. 28 september 2021
(21bb011848): [1 \(raadsinformatie.nl\)](#)
 14. Brief Cuypersgenootschap d.d. 20 juli 2021 aan B&W met verzoek om behoud Henketpaviljoen (21bb10195): [1 \(raadsinformatie.nl\)](#) 2020)
 15. Programma van Eisen Renovatie en restauratie Museum Boijmans Van Beuningen – samenvatting – [s21bb007454_3_41211_tds \(raadsinformatie.nl\)](#)
 16. Verkenning kwaliteitsslag Museumpark, versie 9 november 2021
 17. Bidbook fondsenwerving MBVB
 18. Benchmarkonderzoek Berenschot 'consequenties verbouwing voor de exploitatie van MBVB in opdracht van de gemeente Rotterdam d.d. 18 oktober 2021
 19. Brief wethouders FOHGP en OCT aan MBVB d.d. 13 juli 2021
 20. Subsidieregeling 10-jarige ondersteuning iconische rijksmonumenten (Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), [Staatscourant 2020, 30018 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)
 21. Subsidieverlening restauratie G.J. de Jonghmonument (brief provincie Zuid-Holland) d.d. 2 juni 2020.
 22. Renovatie MBVB: de scenario's voor de renovatie van het museumgebouw: basisscenario, basis-plus-scenario, ambitie scenario [18bb8471 \(raadsinformatie.nl\)](#)
 23. Brief van MBVB aan B&W d.d. 6 mei 2021 over renovatie en vernieuwing
 24. Brief van MBVB aan B&W d.d. 4 oktober 2021 over exploitatie renovatie
- Bijlagen waarop geheimhouding is opgelegd:*
25. Bezwaar architect Henket tegen sloop paviljoen (brief d.d. 1 december 2020)
 26. A. Advies extern juridisch adviseur d.d. 16 juli 2021
B. Advies extern juridisch adviseur: actualisatievraag bij onderdeel van advies 16 juli 2021 d.d. 20 september 2021

Bijlage 2.

Financiële stand van zaken uit verkenning

Inhoud

1. Samenvatting	28
2. Renovatie Museum Boijmans Van Beuningen	30
2.1. Actualisatie projecttraming bij afronding verkenning	30
2.2. Nadere toelichting op de benodigde middelen:	31
2.3. Dekking van investeringskosten renovatie MBVB	32
2.4. Exploitatielasten renovatie MBVB na openstelling	33
3. Beacon Campaign (fondsenwervingscampagne)	35
3.1. Conclusie	35
4. Kwaliteitsslag Museumpark	36
4.1. Investeringskosten kwaliteitsslag Museumpark	36
4.2. Quick wins	37
4.3. Exploitatielasten na kwaliteitsslag Museumpark	38
4.4. Conclusie	38
5. Financiële risico's	39

1. Samenvatting

Conclusie:

- De verkenning naar het ambitiescenario heeft niet geleid tot een gesloten investerings- en exploitatiebegroting. Zonder extra financiële (gemeentelijke) dekking is het structuurontwerp van het ambitiescenario financieel onhaalbaar.
- De gemeente is risicodragend voor de € 55 mln. Indien onvoldoende bijdragen worden opgehaald, komt het restant voor rekening van de gemeente. Daarnaast zijn er nog aanvullende restructureringsschakels waarvoor beheersmaatregelen getroffen moeten worden. Op dit moment is er € 13 mln. toegezegd, waarmee het risico naar beneden kan worden bijgesteld op € 42 mln.
- In alle doorgerkende scenario's blijkt een tekort te ontstaan op de jaarlijkse exploitatielasten in de jaren na aanleg. Het museum geeft aan deze extra lasten niet te kunnen dragen.
- Er is een ontwerp opgesteld voor de kwaliteitsslag Museumpark. In het ontwerp zijn quickwins te realiseren met draagvlak in de omgeving en dekking door reallocatie van bestaande middelen. Voor de lange termijn is er geen zicht op dekking voor een grootschalige herinrichting van het Museumpark.

Bevindingen:

Investering ambitiescenario renovatie Boijmans

- Er is een blijvend tekort van € 33,4 mln. op het ambitiescenario van de renovatie, bestaande uit € 28 mln. investering en incidenteel (tijdens uitvoering project) € 5,3 mln. als gevolg van extra kosten door de vertraging in het project. Naast de projectkosten is er in de jaren na opening een jaarlijks voorzien tekort van € 3,4 mln. op de jaarlijkse exploitatie. Deze bedragen zijn niet gedekt.

Kwaliteitsslag buitenruimte

- Op dit moment is de gehele investeringsopgave van de kwaliteitsslag Museumpark geraamd op ca. € 19 mln. (prijsspeil 2022) en is met uitzondering van de quickwins nog geen zicht op dekking van deze investeringsmaatregelen.
- Voor het realiseren van een toegang voor fietsers naar de parkeergarage en het aanbrengen van 350 fietsenrekken wordt een bedrag geraamd tussen € 410.000 en € 1,1 mln. Dekking hiervan moet plaatsvinden door herallocatie van middelen binnen de begroting.
- Voor de quickwins is een bedrag geraamd van € 790.000 dat door herallocatie van middelen binnen de begroting gedekt kan worden.
- De bijbehorende beheer- en onderhoudslasten na de kwaliteitsslag zijn geraamd op € 100.000 (per jaar meer) en kan gedekt worden in de begroting.

Beacon campagne

- Voor de meerjarige fondsenwervingscampagne is door MBVB een raming opgesteld van € 2,5 mln. Gedurende de verkenning is reeds een voorschot beschikbaar gesteld van € 360.000,-. Deze kosten worden gedekt binnen begroting. Tussen MBVB en gemeente is afgesproken dat de fondsenwervingscampagne een investering is, die zichzelf moeten terugverdienen. Bij het niet doorgaan van het ambitiescenario, verliest de gemeente € 360.000.

Financiële risico's

Een deel van de eerder aangegeven risico's zijn inmiddels opgetreden, waaronder onvoldoende investeringsmiddelen om de ambitie te realiseren en hogere exploitatielasten dan eerder in de begroting is geraamd. Overige aanvullende financiële risico's (niet uitputtend, zie de bijlage voor de nog te beheersen risico's en een totaaloverzicht):

- De gemeente is risicodragend ten aanzien van de fondsenwerving. Lagere opbrengsten uit de campagne leiden inherent tot een hogere benodigde investering vanuit de gemeente om tot een gesloten investeringsbegroting te komen. Er is op dit moment voor het ambitiescenario € 13 mln. aan externe financiering ontvangen. Het financiële risico voor de gemeente wordt daarmee € 13 mln. lager.
- De mate waarin prijzen zullen stijgen is op dit moment niet te voorzien, maar de consequenties hiervan kunnen forse impact hebben voor zowel de benodigde investeringen als de exploitatie van het museum.

2. Renovatie

Museum Boijmans Van Beuningen

2.1. Actualisatie projectraming bij afronding verkenning

Gedurende de verkenning zijn er tussentijdse ramingen opgesteld om gevoel te houden bij de kostenontwikkelingen. Onderstaande enkele ontwikkelingen.

Eind september is de laatste update van de bouwkostenraming voor de verkenning opgesteld. Deze raming heeft op onderdelen andere uitgangspunten dan de eerdere opgestelde ramingen. Enkele wijzigingen ten opzichte van voorgaande raming zijn;

- optimalisatie bemensing centrale meldkamer. Hierbij wordt de centrale meldkamer van het museumgebouw, tot aan start van de renovatiewerkzaamheden, verhuisd naar het Depot, waardoor er geen dubbele bemensing nodig is deze meldkamers;
- uitgegaan van een nieuwe entree op de plaats van Robbrecht en Daem op de Museumparkstraat;
- uitgegaan van sloop van Henket in plaats van verplaatsing;
- verdere detaillering van het structuurontwerp, waaronder beter inzicht in museale verlichting, restauratie en terugplaatsing monumentale lambrisering, parkpaviljoen en optimalisatie loading dock, met onderstaande mutaties tot gevolg.

Bouwdeel	Mutatie raming
Van der Steur/Bodon	3,9
Logistiek Centrum	-2,2
Verbinder Entree	1,5
Verbinder	0,3
Parkpaviljoen	1
Westersingel villa's 97 - 102	-0,5
Westersingel villa 83	-0,1
Mutatie totaal	3,9

Het resultaat van al deze aangepaste uitgangspunten is dat er bouwdelen die kostenbesparingen opleveren, zoals de logistiek met € 2,2 mln., maar ook dat er tegenvallers zijn bij de renovatie en ontwikkeling van Van der Steur / Bodon en Verbinder Entree. Het saldo van deze plussen en minnen leidt tot een stijging van bouwkosten met een bedrag van € 3,9 mln.

Dergelijke mutaties in de raming zijn gebruikelijk in de huidige fase van het voorlopig ontwerp. Vandaar dat nu gesteld wordt dat het ambitie scenario als geheel nog steeds realiseerbaar is binnen de eerder gemelde € 259 mln., om aan het einde van de VO-fase beter te bepalen of er daadwerkelijke positieve kosten-effecten gerealiseerd kunnen worden. Om u inzicht te geven in de kosten per projectonderdeel is onderstaand overzicht opgesteld;

	Prognose einde werk
Totaal renovatie	€ 225.000.000
Totaal asbestvrij	€ 12.500.000
Totaal ondersteuning MBVB	€ 8.700.00
Totaal gebouwbeheer	€ 10.200.000
Totaal buitenruimte MP	€ 1.618.750
Totaal G.J. de Jongh	€ 1.000.000
Totaal	€ 259.018.750

Let wel: deze raming is opgesteld tijdens de ontwikkeling van het Voorlopig Ontwerp. Het college en gemeenteraad besluiten in het gangbare proces pas op een raming van een afgerond Definitief Ontwerp. Conform planning zou dit moment pas over 1 jaar zijn. Door het vroege moment van de raming is de onzekerheid in de raming groter dan u gewend bent. De kans op negatieve als positieve afwijkingen is hierdoor zeker aanwezig.

2.2. Nadere toelichting op de benodigde middelen:

	Budget	Prognose einde werk	Saldo einde werk
Investering museumgebouw	€ 202.294.678	€ 230.250.000	€ -27.955.322
Gemeente	€ 147.294.678		
Subsidie OCW	€ 7.500.00		
Subsidie PZH_G.J. de Jongh	€ 315.000		
Rotterdamse fondsen	€ 3.900.000		
Bank Giro loterij (MBVB)	€ 1.250.00		
Beacon Campaign	€ 42.035.000		
Investering museum parkstraat	€ 1.168.750	€ 1.168.750	€ -
Exploitatiekosten vastgoed	€ 17.036.075	€ 18.450.000	€ -1.413.925
Exploitatiekosten MO-cultuur	€ 4.834.224	€ 8.700.00	€ -3.865.776
Totaal	€ 225.783.727	€ 259.018.750	€ -33.235.023

Toelichting tabel

Hogere doorlopende kosten tijdens het project (€ 5,3 mln. incidenteel)

Van deze € 33,3 mln. wordt € 5,3 mln. (€ 1,4 + € 3,9 mln.) veroorzaakt door vertraging in de geplande openstelling van het museum van februari 2026 naar november 2028. Over deze extra doorlooptijd lopen de kosten voor het gebouwbeheer en ondersteuning van de museumorganisatie ten tijde van sluiting door, zoals ook

gemeld in de Voortgangsrapportage van maart 2021. Het is logischerwijs niet te verwachten dat deze extra kosten worden gedekt door nieuwe externe bijdragen.

Hierbij goed te vermelden dat deze overschrijding ook voor het Basis+ scenario geldt, en dus los staat van de ambitie.

Hogere investeringskosten museumgebouw ambitie scenario (€ 28 mln. investering)

Ten aanzien van de renovatie en ontwikkelkosten van het museumgebouw is nog € 28 mln. extra benodigd om tot een gesloten investeringsbegroting te komen. Op dit moment is er geen zicht op dekking.

2.3. Dekking van investeringskosten renovatie MBVB

Dekking bij start verkenningfase

In de raadsbrief van 8 juni jl. (21bb7463) is vermeld dat er een dekkingstekort voorzien is van € 75 mln. om het ambitie scenario te kunnen realiseren. Dit dekkingstekort bestaat uit een totale projectraming van € 259 mln. en aan de andere kant dekking vanuit de gemeente á € 171 mln. en verdere externe bijdragen en subsidie van € 13 mln. (samen € 184 mln.).

Het toen voorziene dekkingstekort voor de investering kon worden opgelost door een investering door de Welgelegen Groep à € 40 mln. (via een huurconstructie) voor de renovatie van de villa's en aanleg paviljoen en daarnaast bijdragen uit de fondsenwervingscampagne à € 35 mln.

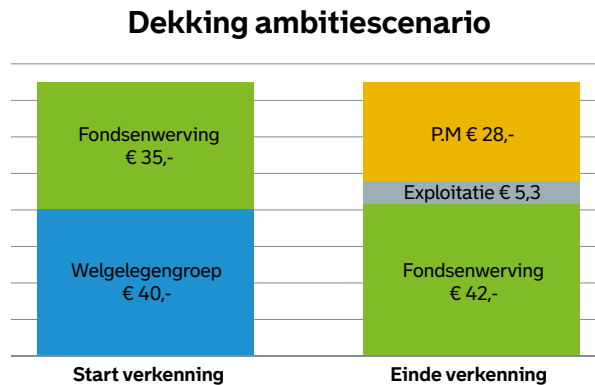
Actualisatie dekking

Nu aan het einde van de verkenning is de projectraming voor het ambitie scenario nagenoeg ongewijzigd, waardoor de dekking behoeft van € 75 mln. aan het einde van de verkenningfase ongewijzigd is.

In de onderhandeling met de Welgelegen Groep zijn verschillende scenario's onderzocht. In de afweging van deze scenario's is voortgekomen dat de Welgelegen Groep niet zal investeren in de renovatie van de villa's en de aanleg van het paviljoen (bij de start van de verkenning was aangenomen dat het investeringsbedrag middels een huurconstructie aan de Welgelegen Groep zou worden terugbetaald in de jaren na aanleg).

Ten aanzien van de fondsenwervingscampagne heeft het MBVB aangegeven niet € 35 mln. maar minimaal € 55 mln. op te halen voor het ambitie scenario. Inbegrepen in deze € 55 mln. zijn de reeds opgehaalde en subsidies en bijdragen van derden van € 13 mln. De gemeente is risicodragend voor deze opgave. Dit betekent dat indien MBVB het niet lukt om de volledige € 55 mln. op te halen, het resterend saldo voor rekening van de gemeente komt. Op dit moment geldt dat er voor het ambitie scenario € 13 mln. opgehaald is (en dus de opgave € 42 mln. is).

Onderstaand figuur geeft de verdeling aan van het tekort van € 75 mln. bij de start van de verkenning en op het einde van de verkenning.



Met deze ontwikkelingen is er een resterende dekkingsbehoefte van de investeringen in het ambitiescenario van in totaal € 33,3 mln. om tot een gesloten projectbegroting te komen. En daarnaast is gemeente risicodragend voor de € 55 mln. (waarvan er nu € 13 mln. toegezegd is, waardoor er een financieel risico van € 42 mln. overblijft).

2.4. Exploitatielasten renovatie MBVB na openstelling

Exploitatielastenberekening 2018

In de besluitvorming van 2020 is rekening gehouden met stijging van vastgoedlasten na renovatie van het museumgebouw. Deze lastenstijging ontstaat onder andere door een hogere WOZ waardering en ook afschrijving op de investering in de 40 jaar. In 2020 is de stijging van deze lasten bij het Basis+ scenario berekend op een jaarlijks bedrag € 7,1 mln. Hiervoor zijn nu jaarlijks onderstaande bedragen begroot en zijn daarmee gedekt;

▪ Cultuurplan (huur) -	€ 1,6 mln.
▪ Investeringsfonds -	€ 3.5 mln.
▪ Integraal Huisvestingsplan Cultuur -	€ 2,0 mln.
▪ Totaal	€ 7,1 mln.

Actualisatie berekening exploitatiekosten

Tijdens de verkenning is gewerkt aan het inzichtelijk maken van de te verwachte exploitatielasten na aanleg. Hierbij is gekeken naar de volgende scenario's. Dit zijn;

1. Ambitiescenario (structuurontwerp) met volledige dekking van ambitie door derden (€ 28 mln. extra bijdragen door derden).
2. Ambitiescenario (structuurontwerp) met resterende dekking van ambitie (€ 28 mln.) door gemeente.

Om uitspraken te kunnen doen over exploitatiekosten in de jaren na aanleg, zijn er verschillende uitgangspunten gehanteerd. Enkele belangrijke uitgangspunten zijn:

- Start exploitatie van het museum in 2029 (openstelling november 2028).
- Er is gerekend met m² uit het programma van eisen en voor zover bekende installaties voor de ambitie-varianten.
- Er wordt minimaal € 55 mln. opgehaald (waarbinnen de eerdere subsidies en bijdragen vallen ter hoogte van € 13 mln.).
- Onderhoudsramingen van kostendeskundige bureau september 2021.

Met deze uitgangspunten leidt de berekening tot onderstaand overzicht.

Renovatie	extra bijdrage derden	extra investering gemeente
Museumgebouw	8,6	9,6
Kenniscentrum	0,4	0,4
Kantoorruimte	0,5	0,5
Totaal	9,5	10,5
- dekking begroting	7,1	7,1
Tekort exploitatie vastgoed	2,4	3,4

Exploitatie kosten bij ambitie scenario's

In de ambitie-scenario's stijgen de exploitatiekosten door:

- Uitloop van de planning zijn er 3 indexatie-jaren bijgekomen.
- In 2018 optimistische uitgangspunten aangehouden op verwachte onderhoudskosten per vierkante meter.
- Prijspeilontwikkeling is onevenredig gestegen met bekende indexcijfers in 2018.
- In 2018 niet voorzien dat de kantoorfunctie op een externe locatie zou worden ondergebracht.

We zien echter ook hogere onroerendzaakbelasting, en overige gemeentelijke belastingen, door een hogere WOZ-waardering en daarnaast zijn er in deze scenario's meer vierkante meters in het gebouw te beheren en onderhouden. Inherent leidt dit tot hogere exploitatielasten. In het ambitiescenario stijgen de exploitatielasten verder met € 3,4 naar € 10,5 mln. per jaar. Door de bijdragen van derden in de investering ter hoogte van € 28 mln. kan dit afnemen tot € 9,5 mln.

Dekking exploitatiekosten door MBVB

Om de hogere voorziene exploitatiekosten van het museumgebouw te dekken, is door MBVB aangegeven dat zij geen financiële ruimte zien om (een deel) van de extra exploitatielasten te kunnen dekken.

Conclusie is dat er tijdens de verkenning geen gesloten exploitatiebegroting is gevonden.

3. Beacon Campaign (fondsenwervingscampagne)

In de Beacon Campaign werkt de gemeente samen met MBVB om externe dekking voor de ambities van het museum te werven. De museumorganisatie maakt hierbij gebruik van haar uitgebreide netwerk en kennis om filantropen te bewegen bij te dragen in de ontwikkeling van de gezamenlijke ambities. De kosten voor deze fondsenwerving worden op voorhand gefinancierd door de gemeente, om later te verrekenen met opbrengsten uit de campagne. Dat betekent dat er meer opgehaald moet worden dan de € 55 mln. om de kosten te kunnen dekken. Per saldo wordt verwacht dat er € 55 mln. overblijft om te investeren in het museumgebouw. Als dat niet opgehaald wordt, is de gemeente risicodragend.

Voor de totale fondsenwerving heeft het museum op 21 mei 2021 een opgave gedeeld voor een meerjarige wervingscampagne t/m 2026. De raming voor deze campagne sluit op een totaalbedrag van € 2.530.000,-. Gedurende de verkenning is reeds een voorschot beschikbaar gesteld van € 360.000,- zodat de campagne voorbereid en vormgegeven kan worden. Hiermee is mede de financiële haalbaarheid van het ambitiescenario getoetst.

Naast deze campagne zoekt de gemeente naar nieuwe landelijke en Europese subsidiefondsen waarvoor het museum in aanmerking zou kunnen komen.

3.1. Conclusie

Bij het niet doorgaan van het ambitiescenario en daarbij tevens een besluit neemt om met dit project te stoppen, dan leidt dat tot een incidenteel verlies van € 360.000,-.

4. Kwaliteitsslag Museumpark

4.1. Investeringskosten kwaliteitsslag Museumpark

Er zijn tijdens de verkenning schetsontwerpen opgesteld om een kwaliteitsslag in het Museumpark te onderzoeken. Op basis van deze schetsen is een budgetraming opgesteld. Deze raming sluit (exclusief opties en stelposten) op een totaal van € 14,9 mln. (marge +/- 20 %). Daarnaast zijn er een optie en stelposten geraamd (€ 4,2 mln.) en inrichten van een deel van de Museumparkgarage voor fietsparkeren (€ 0,4 mln. - € 1,1 mln., marge +/- 25%). Dit maakt een totaal van tussen de € 19,4 en € 20,2 mln. (marge +/-20%) voor de gehele realisatie van het schetsontwerp van de kwaliteitsslag Museumpark.

De totale investering van de kwaliteitsslag is opgedeeld uit de volgende voorgestelde maatregelen:

Maatregel	Geraamde kosten
Realisatie Belvédère boven op logistiek centrum	€ 1.995.000
Ophogen en heraanleg rozentuin	€ 3.367.00
Aanbrengen watercompensatie	€ 81.000
Verbeteringen romantische tuin en heraanleg Melkkoppad	€ 3.755.000
Verbeteren verhardingen en beplantingen	€ 1.931.000
Herinrichting parkeerplaatsen en fietsvoorzieningen aanbrengen	€ 296.000
Aanleg ecologische oevers en plaatsing bruggen	€ 3.111.000
Aanbrengen voetgangersbrug	€ 323.000
Totaal (+/- 20%)	€ 14.859.00

Optie en stelposten

Optie bijzondere trapconstructie als toegangsdeur logistiek centrum	€ 2.645.000
Bijzonder kunstobject of ecologische maatregel	€ 350.000
Plaatsing bijzondere kunstwerken in het gehele gebied	€ 1.200.000
Totaal (+/- 20%)	€ 4.195.000

Daarnaast wordt een investering geraamd voor het realiseren van een toegang voor fietsers naar de parkeergarage en het aanbrengen van 350 fietsenrekken. Dit bedrag heeft een bandbreedte van € 410.000,- tot € 1,1 mln.

4.2. Quick wins

Er is onderzocht welke quick wins mogelijk zijn om de matige kwaliteit van sommige delen te verbeteren. Op de korte termijn zijn (2022) aanpassingen mogelijk voor het Melkkoppad, dat in erg slechte staat verkeert door bouwverkeer en ook te smal is voor intensief gebruik. Het voorstel is om het pad alvast te verbreden en opnieuw te bestraten met betonklinkers. Bij de uitvoering van de totale kwaliteitsslag moet het pad weer opnieuw bestraat worden met materialen van hogere kwaliteit.

Een andere quick win is het aanbrengen van verlichting nabij het G.J. de Jonghmonument en de Grieks orthodoxe kerk om de sociale veiligheid te verbeteren en het monument beter te beschermen tegen vandalisme. De gebiedscommissie Centrum heeft dit ook geadviseerd aan het college van Burgemeester en Wethouders. Ook de stadsmarinier heeft verzocht de situatie te verbeteren. Een belangrijk aandachtspunt dat dit een leefgebied is voor beschermde vleermuizen, die gestoord kunnen worden door extra verlichting. Daarom is eerst een onderzoek nodig naar de mogelijkheden om verlichting aan te brengen die zo beperkt mogelijk verstoring veroorzaakt en toch dit parkdeel te verlichten.

Voor de romantische tuin is door Stadsbeheer aangegeven dat er kansen zijn om in 2022/2023 de meest urgente maatregelen uit te voeren om de uitstraling te verbeteren.

Voor een overzicht van de voorziene quick wins is onderstaand overzicht opgenomen. De dekking hiervan kan door herallocatie van middelen binnen de begroting. De quickwins zijn:

Maatregel	Geraamde kosten
Herstel beplantingen romantische tuin	€ 295.000
Aanleg halfverharde paden romantische tuin	€ 190.000
Verbeteren verlichting romantische tuin	€ 50.000
Herstel grote brug en pad	€ 100.000
Verbreden en tijdelijke bestrating Melkkoppad	€ 55.000
Verlichting G.J. de Jonghmonument en Grieks orthodoxe kerk incl. onderzoek	€ 100.000
	€ 790.000

Verder heeft de gemeente de ambitie om het komende jaar het beheer en toezicht te intensiveren. Dit kan gezien worden als een voorloper voor parkmanagement. Parkmanagement zou een grote toegevoegde waarde kunnen hebben, indien dit in nauwe samenwerking met de instituten in het Museumparkgebied opgezet wordt.

4.3. Exploitatielasten na kwaliteitsslag Museumpark

De raming van de beheerconsequenties is geraamd op een jaarlijks bedrag van € 100.000. Deze kosten zijn gedekt binnen de begroting (van Openbare Werken, Schone Stad (inzameling en reiniging) en inzet Toezicht & Handhaving). Er zijn geen beheerkosten meegenomen voor het fietsparkeren in de Museumparkgarage. Over de demarcatie tussen het beheer van ruimten rondom het museum en het ondergrondse logistieke centrum moeten nog nadere afspraken worden gemaakt. In de officiële Inrichtingsplanprocedure (IP-procedure) worden bij het voorlopig en het definitieve IP een beheerparagraaf gemaakt. Bij een toename van de beheerkosten van meer dan € 100.000 moet dit door de raad worden goedgekeurd (motie Sies).

4.4. Conclusie

De verkenning is gestart met de verwachting dat een kwaliteitsslag in het Museumpark de katalysator zou kunnen zijn voor de ambities voor het museum. Er is echter méér tijd nodig dan (in de opdracht van) de verkenning is gegeven om dat concreet te maken. De verkenning heeft wél duidelijk gemaakt dat een kwaliteitsslag Museumpark op breed draagvlak en grote betrokkenheid van de instellingen en bewoners rondom het park kan rekenen, met name de aanleg van een oost-westverbinding kan op enthousiasme rekenen. Partijen geven daarbij blijk van behoefte aan meer regie en (onderlinge) samenwerking. Deze kwaliteitsslag als geheel vraagt, op een aantal quick-wins na, echter een investering die op dit moment binnen de beschikbare middelen niet haalbaar is.

5. Financiële risico's

Op de raming en de dekking zijn verschillende risico's geïdentificeerd die impact kunnen hebben op de uitkomsten van vorige berekeningen en daarmee de voorspelbaarheid van het project als geheel.

Er wordt opgemerkt dat twee risico's die in een eerder stadium zijn vermeld, reeds zijn opgetreden te weten:

- Onvoldoende investeringsgeld om ambitie te kunnen realiseren.
- Hogere exploitatielasten dan in de begrotingswijziging van 2018 aangehouden.

De nog resterende risico's zijn:

- Onvoldoende dekking voor de ambitie. Dit is de reden dat de verkenningfase is gestart.
- Lagere filantropische bijdragen dan de aangegeven € 55 mln. Het financiële risico wordt geacht bij de gemeente liggen, wat kan leiden tot extra lasten. Bij benadering leidt het 40 jaar lang tot € 33.400,- extra exploitatielasten, voor elk miljoen dat minder binnenkomt voor de investering. De kans hierop is reëel te noem. Uit onderzoek van Berenschot is gebleken dat geen enkel vergelijkbaar museum een dergelijk forse bijdragen van derden heeft ontvangen.
- Filantropen eisen aanpassingen van ontwerp als ruil voor bijdrage. Deze voorwaarden kunnen negatieve kosteneffecten met zich meenemen. De baten en lasten zullen in dit geval minimaal tegen elkaar op moeten wegen.
- De gemeente is in principe risicodragend ten aanzien van de fondsenwerving. Lagere opbrengsten uit de campagne leiden inherent aan een hogere benodigde investering vanuit de gemeente om tot een gesloten investeringsbegroting te komen.
- De huidige raming is opgesteld tijdens de ontwikkeling van het Voorlopig Ontwerp. Het college en de raad besluiten in het gangbare proces pas op een raming van een afgerond Definitief Ontwerp. Conform planning zou dit moment pas eind 2022 zijn. Door het vroege moment waarop het bestuur nu naar de raming kijkt, is de onzekerheid hierin voor besluitvorming ook groter dan dat het bestuur gewend is. De kans op negatieve of positieve afwijkingen is hierdoor zeker aanwezig.
- Het moeten slopen van ondergrondse kelders Robbrecht en Daem om een juridisch geschil met architect te voorkomen, wanneer deze kelders gebruikt worden in het nieuwe ontwerp en de constructie daarbovenop wel gesloopt wordt.
- De mate waarin prijzen zullen stijgen is op dit moment niet te voorzien, maar de consequenties hiervan kunnen forse impact hebben voor zowel de benodigde investeringen als de exploitatie van het museum.

Naast deze specifieke risico's op de directe kosten en dekking is zicht op verschillende andere projectrisico's, die ook impact kunnen hebben op de raming.