



Integraal Huisvestingsplan Cultuur

Vervangings- en
renovatieprogramma
culturele voorzieningen

Maatschappelijke Ontwikkeling
Afdeling Cultuur
februari 2021



Gemeente Rotterdam

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding IHP Cultuur

Doel IHP

Samenhang met andere IHP's

Beschrijving van de voorzieningen

2. Ontwikkelingen, kaders en ambities

Maatschappelijke ontwikkelingen

Beleidsuitgangspunten en kaders

Ambities

3. Huisvestingsopgaven

Keuzes en prioriteiten

Opgave 2021- 2031

4. Financiën

5. Vervolg

1. INLEIDING

Kunst en cultuur zijn onmisbaar voor de inspiratie, verbeelding, identiteit en de verbinding van onze stad. Cultuur maakt de stad aantrekkelijk voor huidige en nieuwe bewoners, bezoekers en bedrijven. Dit doet ze door bij te dragen aan de economie van de stad, de mogelijkheden die bewoners hebben om zich te ontwikkelen en ontspannen en de inspiratie die ze bezoekers biedt. Rotterdam wil een sterk en dynamisch cultureel klimaat behouden en versterken; een klimaat dat past bij de internationale, vernieuwende en diverse stad die Rotterdam is. In onze lange termijnvisie op cultuur in Rotterdam staan voorts drie thema's centraal: Innovatie, Interconnectiviteit en inclusie. Hiermee bedoelen we respectievelijk dat Rotterdam een laboratorium is en moet blijven voor nieuwe creatieve ontwikkelingen, dat de culturele sector eraan bijdraagt dat de stad in verbinding komt en blijft met de wereld om ons heen en dat iedere Rotterdammer en iedere bezoeker van het aanbod moet kunnen genieten. Hier horen culturele voorzieningen bij waar Rotterdammers trots op zijn, zich bij thuis voelen en waar bezoekers voor naar de stad komen. Het ligt voor de hand een vierde i aan deze thema's toe te voegen: die van investeren. In het geval van dit IHP specifiek het investeren in maatschappelijk vastgoed, de panden waarin culturele instellingen gehuisvest zijn.

De culturele sector is zeer divers. Het gaat hierbij niet alleen om podia, musea en theaters, maar ook om oefenruimten, ateliers, presentatieruimten, gezelschappen, festivals, broedplaatsen, beeldende kunst in de openbare ruimte (BKOR), bibliotheken, kunst- en cultuureducatie en veel meer, die een lokale, stedelijke of boven stedelijke functie vervullen. De uitvoering van een toneelproductie of concert vraagt om een compleet ander type gebouw dan een museum of bibliotheek. Functie en gebouw zijn daarmee bijzonder verweven en leidt tot de conclusie dat panden waarin culturele activiteiten plaatsvinden, uniek zijn. Dat blijkt ook uit het beeldbepalende, soms monumentale karakter van de gebouwen.

Veel van deze gebouwen vervullen deze rol al tientallen jaren en zijn toe binnenkort toe aan (gedeeltelijke) renovatie of vervanging. Bovendien is er in het cultureel vastgoed een mismatch ontstaan tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief, kwalitatief als geografisch. Dit komt omdat:

- veel gebouwen door hun levensduur verouderd zijn;
- de bestaande gebouwen niet altijd meer aansluiten op de vraag van het publiek;
- de spreiding over de stad onvoldoende is;
- de panden niet toekomstbestendig, toegankelijk, noch duurzaam zijn;
- de groei van de stad met 50.000 woningen vraagt om meer voorzieningen.

Om deze uitdagingen het hoofd te bieden, dient er de komende jaren flink geïnvesteerd te worden in het maatschappelijk vastgoed van culturele instellingen. Het voorliggende Integraal Huisvestingsplan Cultuur (IHP Cultuur) geeft een investeringsagenda voor de komende 10 jaar. De ambities die voortvloeien uit de groei van de stad en het aantal bezoekers aan Rotterdam, worden hier wel genoemd, maar vormen onderdeel van een ander financieringstraject (LTIP).

Doel IHP

Het doel van het IHP Cultuur is om op planmatige basis huisvesting die voldoet *op peil te houden* en huisvesting die niet meer voldoet *op peil te krijgen* (zo nodig door vervanging). Het IHP beoogt de voorspelbaarheid van benodigde investeringen in gemeentelijk cultureel vastgoed op een overzichtelijke en transparante manier te vergroten. Hiermee kunnen we de noodzakelijke kwaliteitsslag maken die nu en in de toekomst in het gebouwbestand van culturele voorzieningen nodig is. Het IHP Cultuur helpt de huisvestingsvraagstukken systematisch en planmatig op te lossen met een financiële planning afgezet in de tijd. Maar het IHP gaat niet alleen over de staat van de gebouwen. Het geeft ook richting aan het cultuurbeleid door te prioriteren in de investeringsopgaven.

Samenhang met andere IHP's.

De onderlinge vergelijkbaarheid van panden en daarmee de objectivering van de beoogde investeringsagenda neemt toe naar mate de panden meer op elkaar lijken, bouwjaren vergelijkbaar zijn en de functies van panden overeenkomen. Langs die werkwijze zijn de andere IHP's zoals Sport en Onderwijs tot stand gekomen. Hier zijn clusters van panden eenduidig bekeken, omdat functie, ouderdom en staat van de panden een vergelijking goed mogelijk maken. De prioritering kan zich dan toespitsen op zaken als mate van achterstallig onderhoud, toekomstige groei of afname van gebruikers en einde levensduur.

Voor cultuur voldoet deze aanpak niet. Dit volgt uit een aantal constatering:

- bouwjaren lopen zeer uiteen;
- er is sprake van monumentale status van gebouwen of juist niet;
- functies bepalen in extreme mate de eisen van een gebouw (bv. klimaatseisen, foyers);
- oppervlakte (m²) heeft geen eenduidige relatie tot het aantal bezoekers;
- boekwaarden en afschrijvingstermijnen lopen uit de pas met de technische levensduur van de panden en de vervangingswaarde.

Het gemeentelijk vastgoed dat culturele functies herbergt is per object uniek.

Kortom, een IHP Cultuur zal moeten uitgaan van maatwerk. Dit vertaalt zich naar een visie per object over welke ingrepen nu en in de toekomst moeten plaatsvinden en welke investeringsbedragen daaraan te koppelen zijn. Het IHP Cultuur richt zich daarom allereerst op de technische staat van het individuele pand en de investeringsplannen voor dat respectievelijke pand zijn het uitgangspunt.

Beschrijving van de voorzieningen

De gemeente subsidieert met het Cultuurplan 2021-2024 in totaal 94 culturele instellingen voor een jaarlijks totaal van 93,47 miljoen euro. Van die 94 instellingen zijn er 19 die een gemeentelijk pand huren. Die instellingen huren in totaal **22** gemeentelijke panden. De overige organisaties huren elders of hebben een pand in eigendom. Tot slot beheert de SKAR **23** ateliergebouwen. In totaal betreft de gemeentelijk vastgoedportefeuille cultuur daarmee **45** panden.

De gemeentelijke cultuurpanden kunnen grofweg in drie categorieën onderverdeeld worden:

Musea¹, Theaters en Ateliers. Het totale aantal vierkante meters cultureel vastgoed in gemeentelijk bezit: **153.000 m2**.

Musea	Theaters	Ateliers
Maritiem Museum	Schouwburg	Schaepmanstraat
Kunsthof	Nieuwe Luxor	Cillershoekstraat
Boijmans	Oude Luxor	Cloese
Wereldmuseum	De Doelen	Koraalstraat
Metaalhof	Hofplein	Hildegardisstraat 8
Natuurhistorisch Museum	Maastheater	Hildegardisstraat 15
Villa Zebra	Theater Babel (Eendrachtstraat)	R. Fruinstraat 52
Museum Rotterdam	Walhalla	R. Fruinstraat 35
Museum Rotterdam '40-'45	Baroeg	Koningsveldestraat
Centrale Bibliotheek ²	Theater t Kapelletje	Borgerstraat
	In de Lugt	Vander Sluysstraat
	Artstudio	Nesserdijk
	Romeynshof	Bornerveld
		Pootstraat
		Hoogvlietstraat
		Gouwstraat
		Van der Sluysstraat
		Van Langendockstraat
		Ruivenstraat
		Putsebocht
		Zwartewaalstraat
		's Gravendijkwal
		Mathenesserdijk
Totaal 70.000 m2	Totaal 71.500 m2	Totaal 14.000 m2

Musea

Maritiem Museum (1986)

Maritiem Museum (Leuvenhaven 1) vormt onderdeel van de culturele basisinfrastructuur van de stad. Het museum laat bewoners en bezoekers van Rotterdam kennis maken met de maritieme geschiedenis van de stad en het belang van de haven voor Rotterdam. Vanuit die rol ontvangt het museum jaarlijks ruim 200.000 bezoekers in het pand aan de Leuvenhaven. Het huidige pand van het Maritiem Museum is 34 jaar oud. Het pand heeft geen aanwijzing als rijksmonument of beschermd stadsgezicht. In 2020 worden beperkte investeringen gedaan in de publieksfunctie van het gebouw (verplaatsing entree) en de collectieveiligheid (toepassen veiligheidsglas begane grond). Deze investeringen zijn niet levensduur verlengend. In 2026 dient inzichtelijk te zijn wat de mogelijkheden zijn voor het museumgebouw, zodat besluitvorming t.a.v. de toekomstige huisvesting van het Maritiem Museum kan plaatsvinden. Hierbij kunnen scenario's worden afgewogen van levensduur verlengende ingrepen in de vorm

¹ De Centrale Bibliotheek is ingedeeld onder 'Musea' gelet op de collectiebeherende functie, maar heeft tegelijkertijd ook een eigen wettelijke taak, voortkomend uit de Wet Stelsel Openbare Bibliotheekvoorzieningen (WSOB).

² idem

van groot onderhoud, grootschalige renovatie van het bestaande gebouw vanaf casco of ontwikkeling van een nieuw museumgebouw (al dan niet op het naastgelegen plein). Aan de Leuvehaven worden in 2021 nieuwe paviljoens gerealiseerd waar het Maritiem Museum ook in zal trekken.

Kunsthall (1991)

De Kunsthall is een expositieruimte voor wisselende tentoonstellingen. De Kunsthall trekt jaarlijks ongeveer 400.000 bezoekers. Het gebouw (Westzeedijk 341) heeft geen aanwijzing als monument, maar staat bekend als het eerste ontwerp van Rem Koolhaas dat daadwerkelijk gerealiseerd is. Het gebouw trekt grote internationale aandacht door onder meer het vernieuwende materiaalgebruik en is daarmee een icoon van de moderne architectuur. In 2013 / 2014 is het gebouw gerenoveerd. Het gebouw is voorzien van nieuw glas met een hogere isolatiewaarde en nieuwe technische installaties. Ook de indeling van het gebouw is aangepast zodat het klimaat en het comfort beter te regelen zijn en de entree beter geprofileerd is. Vernieuwing of vervanging is nu niet aan de orde.

Museum Boijmans van Beuningen (1935)

Museum Boijmans van Beuningen (Museumpark 18) is een museum dat bestaat uit 3 geïntegreerde bouwdelen uit respectievelijk 1935, 1972 en 2003. In 1991 is het paviljoen aan het gebouw toegevoegd. In het gebouw ontvang MBVB jaarlijks 284.000 bezoekers. In 2018 is besloten tot grootschalige renovatie en asbestsanering van het gebouw. Het museum is gesloten en heropent naar verwachting in 2026.

Wereldmuseum (1898)

Het Wereldmuseum is gevestigd in een rijksmonument (Willemskade 25). Het pand is in 2019 grootschalig gerenoveerd. Na renovatie wordt een bezoekersaantal tussen de 60.000 en 100.000 per jaar verwacht. De renovatie komt de museale kwaliteit van het pand ten goede en stelt het museum in staat een toonaangevend etnografisch museum te worden en weer een prominente plek in te nemen in de culturele sector van de stad. Voor de komende 20 jaar worden er geen grootschalige renovaties verwacht.

Metaalhof (1980)

De Metaalhof (Metaalhof 3) is het gemeentelijk depot waar een groot deel van de erfgoedcollectie van Rotterdam opgeslagen ligt. Het gebouw bestaat uit 10.000 m² depotruimte en heeft geen publieksfunctie. Door de leeftijd is het pand aan het einde van zijn levensduur. Om de veiligheid van de collectie op de lange termijn (>5 jaar) te garanderen, is een plan nodig voor het fysieke beheer van de collectie. Het kwaliteits- en veiligheidsniveau van het beheer zal bij het uitblijven van maatregelen steeds meer teruglopen, waarbij op termijn de veiligheid in het geding komt en de collectie niet meer optimaal kan worden gebruikt. De komende tijd wordt er een scenario-onderzoek uitgevoerd om de verschillende mogelijkheden voor de langdurige opslag van de erfgoedcollectie in kaart te brengen.

Natuurhistorisch Museum (1890)

Het Natuurhistorisch Museum is gevestigd in een monumentale villa uit 1890, 'Villa Dijkzicht'. Het gebouw (Westzeedijk 345) heeft een aanwijzing als rijksmonument. Het museum ontvangt er jaarlijks een kleine 70.000 bezoekers. Het gebouw werd in 1995 uitgebreid met een modern glazen paviljoen. Renovatie van het gebouw zelf werd in 1996 afgerond. Er is een

terugkomend probleem met lekkages ondanks dat er grootschalige dakrenovatie heeft plaatsgevonden in. Oorzaak kan zowel achterstallig onderhoud als gebrek in detaillering van het dak zijn. Er vindt nader onderzoek plaats. Tot nader order is er geen noodzaak tot grootschalige renovatie of vernieuwing. Wel komt over 5-10 jaar het casco aan de beurt van het glazen paviljoen.

Kindermuseum Vila Zebra (1993)

Villa Zebra is gehuisvest in het voormalige Informatiecentrum Kop van Zuid (Stieltjesstraat 22). Dit gebouw was gebouwd als tijdelijk informatiecentrum tijdens de grootschalige ontwikkeling van de Wilhelmina pier. Villa Zebra ontvangt hier ongeveer 53.000 bezoekers per jaar. Er is geen noodzaak voor grootschalige renovatie of vernieuwing. Het museum is met de succesvolle programmering te klein voor het huidige aantal bezoekers.

Museum Rotterdam (2016)

Museum Rotterdam is sinds 2016 gehuisvest in het Timmerhuis (Rodezand 26). Museum Rotterdam ontvangt ruim 45.000 bezoekers in het Timmerhuis. Functie en gebouw sluiten niet goed op elkaar aan. De locatie Timmerhuis is beperkt in omvang, niet geschikt voor museale activiteiten en kent te weinig voorzieningen voor publiek. Besluitvorming op 26 november 2020 over Cultuurplan 2021 – 2024 leidt tot sluiting van locatie Timmerhuis. Een Kwartiermaker gaat in 2021 een nieuwe visie ontwikkelen op de toekomstige stadsmuseale functie, inclusief passende huisvesting.

Museum '40-'45 (1946)

Museum '40-'45 is onderdeel van Museum Rotterdam, maar op een aparte locatie aan de Coolhaven (nr. 375) gevestigd. Op deze locatie ontvangt het museum jaarlijks 15.000 bezoekers. De gescheiden huisvesting van Museum Rotterdam maakt het integrale verhaal van de stad, waarin WOII een belangrijke rol speelt, moeilijk te vertellen. De locatie Coolhaven is niet makkelijk te bereiken vanuit het Timmerhuis. Een nieuwe locatie (die wordt uitgewerkt door een Kwartiermaker), waarin zowel Museum Rotterdam als Museum '40-'45, kunnen worden gehuisvest, maakt het mogelijk om op een aantrekkelijke wijze het volledige verhaal van de stad te vertellen.

Centrale Bibliotheek (1983)

De Centrale Bibliotheek is in 1983 voor de functie als bibliotheek geopend. De bibliotheek ontvangt jaarlijks ongeveer 1,4 miljoen bezoekers in het pand. Het pand (Hoogstraat 110) heeft geen monumentale status, maar is wel kenmerkend voor de post '65 bouwstijl. Het gebouw is door de leeftijd aan het einde van zijn levensduur. Er is een integrale bestuursopdracht van het college van B&W van 12 december 2017 aan de directies van MO en SO gegeven tot het uitvoeren van een haalbaarheids- en scenario-onderzoek voor de vernieuwing van de CBR. Dit heeft geleid tot de uitwerking van een Basis- en een Ambitiescenario. Op 26 november 2020 heeft de gemeenteraad besloten tot verdere uitwerking van de opgave tot het voorlopig ontwerp, conform het ambitiescenario.

Theaters

Rotterdamse Schouwburg (1987)

De Rotterdamse Schouwburg (Schouwburgplein 25) is onderdeel van Theater Rotterdam (TR). De Schouwburg heeft een capaciteit van 1029 stoelen en ontvang jaarlijks ongeveer 284.000 bezoekers. In 2010 zijn de foyers verbouwd en is de klimaatbeheersing verbeterd. Sinds de oprichting van Theater Rotterdam in 2017 heeft de Rotterdamse Schouwburg een klemmend ruimtegebrek. Gebouw en functie zijn niet meer op elkaar afgestemd. Schouwburg Rotterdam (in combinatie met locatie Witte de With) biedt onvoldoende capaciteit om de educatiefunctie, de aan TR verbonden makers en de jonge talenten de benodigde ruimte te bieden. Het is noodzakelijk om de Schouwburg aan te passen aan de eisen van deze tijd (voor bezoekers, gebruikers en bespelers).

Nieuwe Luxor (2001)

Het Nieuwe Luxor (Posthumalaan 1) is een theater voor grote producties dat is geopend in 2001. Het heeft een capaciteit van 1.527 stoelen en ontvangt jaarlijks ongeveer 200.000 bezoekers. Het Nieuwe Luxor wordt geconfronteerd met een sterk veranderende omgeving door de ontwikkelingen rond de Rijnhaven. Het Nieuw Luxor wil bijdragen aan de activatie en levendigheid van en in het Rijnhavenpark. Dit betekent een grootschalige verbouwing van het pand, zodat er niet alleen 's avonds, maar ook overdag Rotterdammers, toeristen, studenten en werkenden samenkomen. Dit is een verbouwing die gefaseerd tot en met 2028 wordt uitgevoerd.

Oude Luxor (1928)

Het Oude Luxor is een theater dat gevestigd is in een kenmerkend gebouw uit 1928, met een markante gevel, specifieke metseldetails en de lichttoren boven de entree. Het pand (Kruiskade 10) heeft echter geen monumentale status. In 2014 is het theater grootschalig verbouwd. Het Theater telt 900 stoelen en ontvangt jaarlijks rond de 115.000 bezoekers. Gebruik en gebouw lopen uit elkaar. Luxor wil het Oude Luxor aantrekkelijker maken voor grote internationale producties. Hiervoor moet Luxor het aantal plaatsen laten toenemen van negenhonderd naar duizend. Deze verbouwing is gepland in 2022.

De Doelen (1966)

De Doelen (Schouwburgplein 50) is een concertgebouw en congrescentrum waar jaarlijks ongeveer 346.000 bezoekers komen. De twee concertzalen hebben een capaciteit van totaal 2.800 stoelen. Het is tevens de thuishaven van het Rotterdams Philharmonisch Orkest. De Doelen heeft een aanmerking als rijksmonument. Door deze aanmerking verloopt vervanging en vernieuwing gefaseerd. Tussen 2006 en 2014 is grootschalige renovatie uitgevoerd. Zo zijn de grote zaal en de plint aan de schouwburgpleinzijde vernieuwd. Binnen deze gefaseerde aanpak staat nu de renovatie van de Jurriaanse Zaal (incl. asbestverwijdering) op de planning (2021/2022). Daarnaast dienen de klimaatinstallaties te worden vervangen (WKO). Ook staan er investeringen in duurzaamheid (blauw/groen dak) ingepland.

Romeynshof (1980)

De nieuwe Romeynshof dient ter vervanging van het huidige en laatste in zijn vorm bestaande LCC. Dit gebouw heeft een overmaat en is aan het einde van zijn levensduur. Door deze vervangingsopgave ontstaat er op de bestaande locatie ruimte voor een grootschaligere gebiedsontwikkeling met oa woningbouw, een gezondheidscentrum en de maatschappelijke

voorziening waarin onder andere de bibliotheek, het huis van de wijk, SKVR en CJG gehuisvest worden. Door dubbel (of zelfs meer dan dubbel) gebruik van ruimtes ontstaat er een compact en multifunctioneel gebouw. Dit in combinatie met de gebiedsontwikkeling zorgt ervoor dat het nieuwe gebouw, dat eigendom wordt van de gemeente, gefinancierd kan worden middels de bestaande dekking voor de LCC. Vanwege de vervanging op de bestaande locatie kan het zijn dat er tijdelijke huisvesting nodig is voor de huidige vaste huurders SKVR en de bibliotheek. Dit moet blijken uit de uitwerking van de plannen.

Jeugdtheater Hofplein (1915)

Jeugdtheater Hofplein is een theater en een toneelschool voor en door kinderen en jongeren. Het jeugdtheater ontvangt in haar huisvesting ruim 96.000 bezoekers per jaar. De huisvesting (Pieter de Hoochweg 222) is een gemeentelijk monument, dat in 2016 is gerenoveerd. Op dit moment is er geen noodzaak tot grootschalige renovatie of vernieuwing.

Maastheater (2004)

Maastheater vormt de huisvesting van theatergroep MAAS voor theater en dans. Het gebouw (St. Jobsweg 3) is een combinatie van oud- en nieuwbouw. De oudbouw heeft (nog) geen monumentale status. De nieuwbouw is uit 2004. In 2014 is er grootschalig verbouwd. Het theater heeft een capaciteit van 305 stoelen en ontvangt jaarlijks ongeveer 75.000 bezoekers. Er zijn problemen met de oudbouw, deze verzakt en is zeer beperkt geïsoleerd. Er wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor een doorgetrokken verdieping in de foyer om meer ruimte te creëren voor verhuur en activiteiten.

Theater Babel (1951)

Theater Babel is een productiehuis dat met theatrale en beeldende middelen een bijdrage levert aan de persoonlijke en culturele ontwikkeling van zo mogelijk alle Rotterdammers ongeacht hun achtergrond, geaardheid of fysiek en geestelijk vermogen. Theater Babel heeft sinds 2018 zijn intrek genomen in het voormalig Theater Bonheur op de Eendrachtsstraat 79-81. Theater Babel trekt jaarlijks bijna 15.000 bezoekers. Babel heeft de wens om aan de achterzijde uit te breiden.

Walhalla (1906)

Theater Walhalla startte in 2018 een eigen productiehuis onder de naam Werkplaats Walhalla. De werkplaats is gevestigd in een oude gymzaal in de Tolhuisstraat (nr. 107) vlak bij Theater Walhalla en is ingericht als volwaardige repetitieruimte en theaterzaal (100 – 130 plaatsen). De werkplaats speelt in op de groeiende vraag van makers om ondersteuning op productioneel, financieel en facilitair gebied, en de vraag naar een fysieke plek voor verdere ontwikkeling.

Baroeg (1981)

Baroeg is een poppodium dat jaarlijks ongeveer 25.000 bezoekers trekt. Het pand (Spinozaweg 300) is door de leeftijd aan het einde van zijn levensduur. Er wordt al twee jaar gesproken over verbouwing. Het pand is oud en op; er zijn problemen met het dak (lekkages), de cv-installatie, ventilatie en elektrische installaties. In afwachting op de renovatie wordt regulier onderhoud uitgesteld. Het voortbestaan van dit podium is alleen mogelijk als er grootschalig wordt geïnvesteerd.

Theater 't Kapelletje (1930)

Theater 't Kapelletje (Van der Sluysstraat 176) is een klein, vlakke vloertheater. Het theater is gevestigd in een historisch pand aan de Rotterdamse Schiekade. Je vindt er vooral kleinschalige voorstellingen: theater, dans, concerten, cabaret. Theater 't Kapelletje ontvangt wel structurele subsidie, maar niet uit het Cultuurplan.

In de Lugt (1962)

In de Lugt is het nieuwe cultuurpodium in Overschie (De Lugt 17), vroeger was dit het wijktheater Musica. De Lugt heeft wensen met betrekking tot de toegankelijkheid. In de Lugt ontvangt wel structurele subsidie, maar niet uit het Cultuurplan.

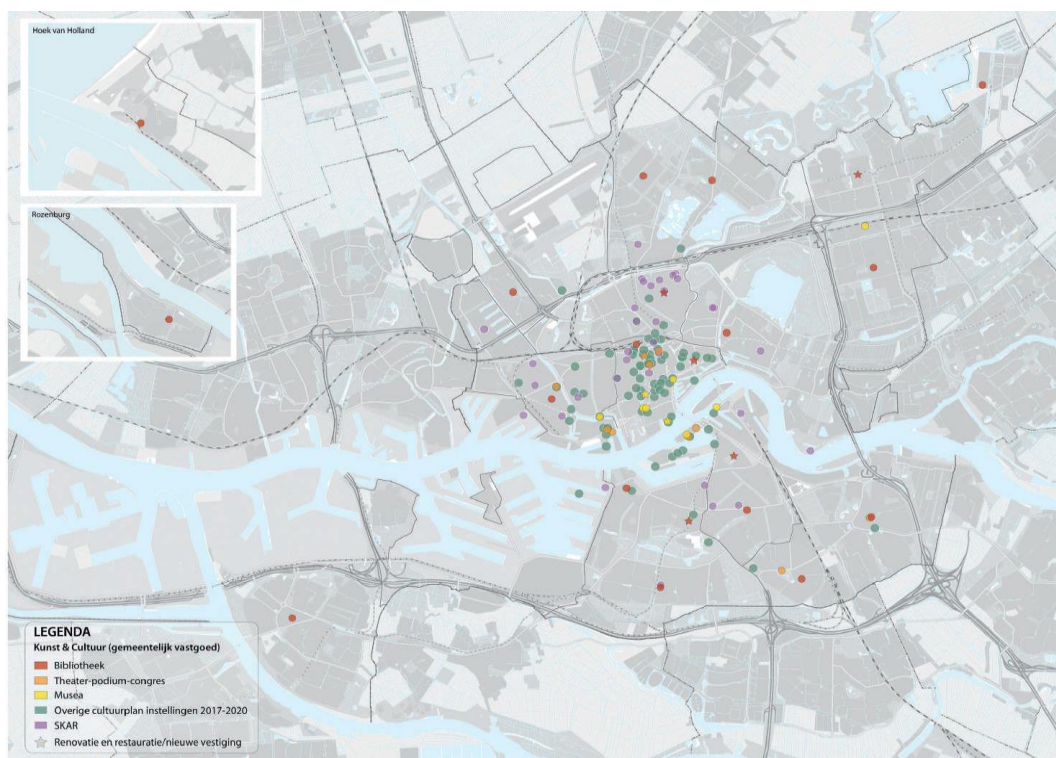
Art Studio Hoogvliet (2013)

Art Studio Hoogvliet (Kolbleistraat 23) biedt studio's en oefenruimten aan waar je kunt leren dansen, musiceren, zingen en acteren. Art Studio Hoogvliet ontvangt wel structurele subsidie, maar niet uit het Cultuurplan.

Ateliers

Ateliers vormen een aparte groep binnen het cultureel gemeentelijk vastgoed. De gemeente faciliteert betaalbare atelierruimte vanuit het 'Atelier- en broedplaatsenbeleid'. Leidend is het gegeven dat er geen subsidiëring van de huur plaatsvindt, maar dat de betaalbaarheid voor kunstenaars gegarandeerd is door een lage huur. Dit is onder meer mogelijk door het onderhoud te beleggen bij de huurder waardoor dit geen component vormt van de KDH; door een lager onderhoudsniveau te hanteren (niveau 4) en door de partijen te huisvesten in gebouwen waarvan de boekwaarde is afgeschreven waardoor de kapitaalslasten laag zijn.

Investeren in de ateliers laten we om die reden achterwege omdat dit zou leiden tot hogere huren, zonder de mogelijkheid tot subsidiëring.



Spreiding van cultuur over de stad

2. Kaders, ontwikkelingen en ambities

De gemeente subsidieert met het Cultuurplan 2021-2024 in totaal 94 culturele instellingen voor een jaarlijks totaal van 93,47 miljoen euro. De Cultuurplansubsidie wordt op basis van een inhoudelijk plan inclusief begroting verleend aan een culturele instelling. De instelling die huurt bij de gemeente (19 instellingen in totaal) betaalt vervolgens huur aan de gemeente. Het subsidiebedrag is niet geormerkt voor de huur. Er is hierdoor sprake van twee verschillende relaties tussen instelling en gemeente: een bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke. De bestuursrechtelijke relatie is die van de afdeling Cultuur met de instelling in het kader van de subsidie. De privaatrechtelijke is die van de afdeling Vastgoed met de instelling in het kader van de huurovereenkomst.

In het vorige Cultuurplan ging ongeveer 16% van het totale budget naar huur, zo'n 13 miljoen euro waarvan 8,7 miljoen naar gemeentelijk vastgoed (exclusief servicekosten, btw en ander huisvestingslasten). In de nabije toekomst ligt verhoging van de kapitaalslasten en daarmee de KDH in de lijn der verwachting als gevolg van noodzakelijke investeringen. Deze investeringen hebben te maken met de leeftijd van een aantal panden, de tekortschietende spreiding van het cultuuraanbod over de stad en met de groei van de stad die vraagt om nieuwe voorzieningen. Het is gezien de huidige bekostigingssystematiek van culturele instellingen onvermijdelijk dat dat invloed heeft op de hoogte van cultuursubsidies. Dat de toenemende huisvestingslasten ten koste gaan van geld voor programmering stuit op verzet in bijvoorbeeld de gemeenteraad en de sector.

Het IHP Cultuur richt zich zowel op de vervanging of een ingrijpende renovatie van een gebouw dat aan het einde van de technische of economische levensduur is. Ook aanpassingen aan de veranderde gebruikerseisen, toegankelijkheidseisen of duurzaamheidseisen spelen daarbij een rol.

Scope

Vooralsnog vallen alleen de gemeentelijke gebouwen onder het IHP. Culturele voorzieningen die zijn gehuisvest in niet-gemeentelijke panden vallen niet onder dit huisvestingsplan. De gemeente is niet verantwoordelijk voor het op orde houden van het vastgoed dat van andere eigenaren is. De inventaris en inrichting die samenhangt met de functie van een cultureel gebouw, zoals stoelen in de theaterzaal, is nu ook niet meegenomen in de investeringsbehoefte. De investeringen die in inventaris en inrichting worden gedaan als gevolg van renovatie of vervanging, drukken wel op de exploitatie van instellingen.

Dit IHP kent een scope van 10 jaar en een doorkijk naar 20-25 jaar.

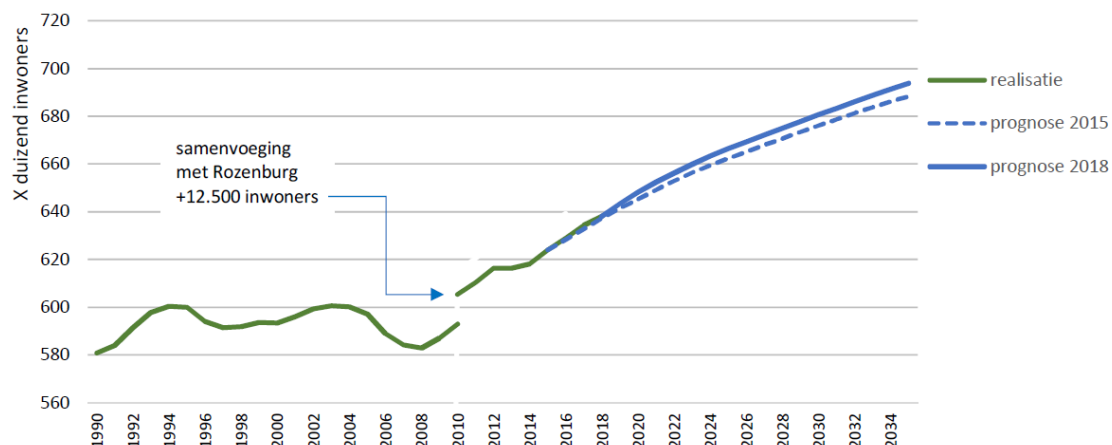
Groei van de stad: uitbreidingsinvesteringen

Voor het volume en de kwaliteit van culturele voorzieningen zijn twee typen groei van de stad relevant, namelijk de groei van het aantal inwoners en de groei van het aantal bezoekers. Beide zijn van invloed op het gebruik van culturele voorzieningen. Uit onderzoek naar de herkomst van de bezoekers aan de Rotterdamse culturele instellingen blijkt dat ongeveer 43%³ van de bezoekers in 2018, van buiten Rotterdam komt.

Bevolkingsgroei

Sinds 2008 groeit de bevolking van Rotterdam gestaag. De afgelopen tien jaar steeg het aantal inwoners van 583.000 naar 638.000; een toename van 55.000 inwoners. Op grond van de belangrijkste demografische trends zullen er in 2035 naar verwachting circa 694.000 Rotterdammers zijn. Dat zijn dus ongeveer 55.000 Rotterdammers méér dan in 2018. Om in hun behoeften te voorzien zijn voldoende en kwalitatief goede maatschappelijke voorzieningen nodig. Dat betekent dat bij de planning en programmering van voorzieningen rekening moet worden gehouden met een bevolkingstoename, een toename van het aantal huishoudens, vergrijzing en vergroening.

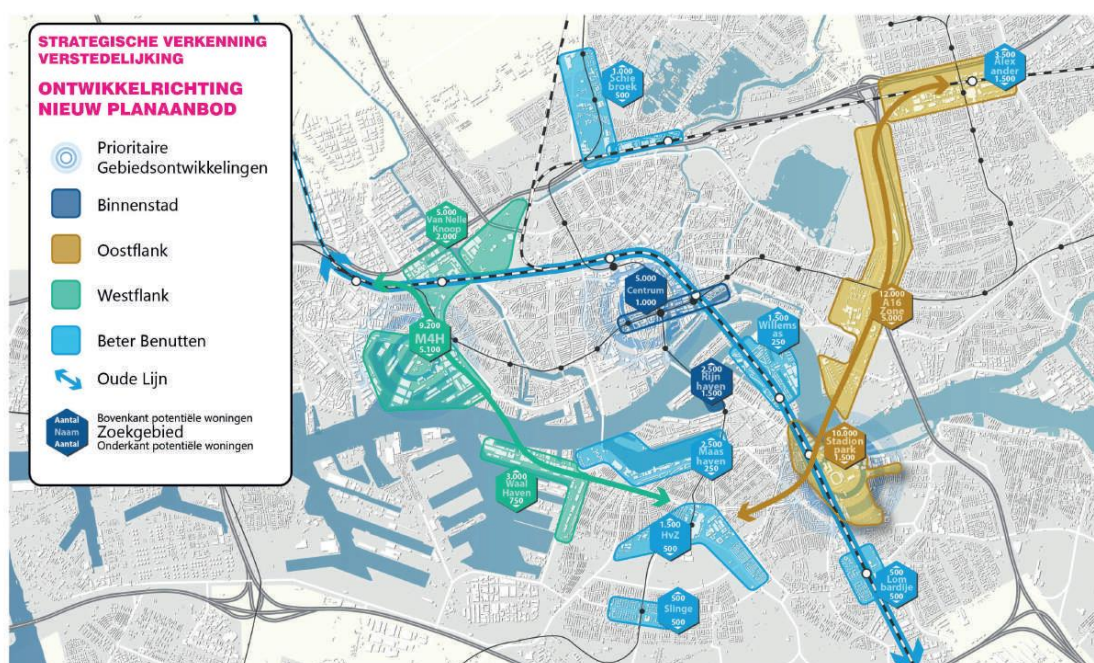
³ Berekend op basis van gegevens verstrekt bij de subsidieverantwoording over de herkomst van bezoekers.



Groei m2 o.b.v. referentiewaarde en € consequenties

Op basis van de referentiewaarde ten behoeve van de groei van de stad wordt rekening gehouden met een behoefte van 3200m² (per 10.000 inwoners) aan stedelijke voorzieningen en 1100 m² (per 10.000 inwoners) aan voorzieningen in de gebieden. Omdat het aantal bewoners over 10 jaar naar verwachting 40.000 meer is dan op dit moment, leidt dat tot de volgende behoefte:

- **12.800 m² meer stedelijke voorzieningen**
- **4400 m² meer culturele voorziening in de gebieden**



De verdichtingsopgave is niet overal in de stad hetzelfde. Ook de vraag naar voorzieningen ontwikkelt zich daarom niet overal op dezelfde wijze. Daar waar veel gebouwd wordt, zal de vraag naar voorzieningen toenemen en kan tegelijkertijd extra druk ontstaan op het bestaande aanbod aan voorzieningen als gevolg van verdergaande verstedelijking (verdringingseffecten).

De projecten in het kader van de Groei van de Stad, dat wil zeggen uitbreiding van voorzieningen en ook spreiding van voorzieningen, vinden in een aparte besluitvorming plaats in het kader van de uitbreidingsinvesteringen en in de LTIP.

Verduurzaming vastgoed

Naast vervanging van verouderd vastgoed en het anticiperen op de groei van het aantal bewoners en bezoekers is de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed ook één van de grote uitdagingen van de komende periode. Het college heeft de ambitie uitgesproken om gemeentelijk vastgoed zoals kantoren, scholen, sport- en recreatielocaties, te willen verduurzamen. Nieuwe ambities en wetgeving rond duurzaamheid worden hierin verwerkt. Nieuw te bouwen objecten moeten vanaf 1 januari 2021 voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). De BENG-eisen zijn opgebouwd uit indicatoren op het gebied van energiebehoefte, energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie.

Het vastgoedbestand van Cultuur is een verzameling complexe gebouwen, met een gemiddelde leeftijd van **66 jaar** en soms met een monumentale status. Verduurzaming van deze gebouwen is niet eenvoudig en in sommige gevallen zelfs niet haalbaar. In de onderstaande tabel wordt het gebouwbestand getoond, gecombineerd met de energieprestatie van het gebouw.

Object	Energielabel
MARITIEM MUSEUM	C
KUNSTHAL	C
ROTTERDAMSE SCHOUWBURG	A
NIEUWE LUXOR	A
MUSEUM BOIJMANS VAN BEUNINGEN	Monument
OUDE LUXOR	F
BIBLIOTHEEK HOOGSTRAAT	Herontwikkeling
DE DOELEN	Monument
WERELDMUSEUM	Monument
METAALHOF	C
JEUGDTHEATER HOFPLEIN	Monument
MAASTHEATER	C
THEATER BABEL	F
NATUURHISTORISCH MUSEUM	G
KINDERMUSEUM VILLA ZEBRA	C
MUSEUM ROTTERDAM '40-'45 NU	G
WALHALLA (Werkplaats / productiehuis)	A
BAROEG	Herontwikkeling
THEATER 'T KAPelletJE	G
MUSEUM ROTTERDAM	A
WIJKTHEATER MUSICA	G
ARTSTUDIO	-

Zoals gezegd is de cultuurportefeuille een vrij oude portefeuille. Lage energie labels gaan daar helaas vaak mee gepaard. Voor monumenten is een energielabel zelfs niet verplicht. Een laag energielabel wil niet zeggen dat het pand niet voldoet aan wet- en regelgeving. Ten tijde van de bouw van het pand was het destijds geen wet- en regelgeving. Het streven is om alles dat lager is dan een C-label te verbeteren. Bijvoorbeeld als een pand herontwikkeld of gerenoveerd wordt.

3. Huisvestingsopgaven

Algemeen

Wat opvalt in de cultuurportefeuille is dat verreweg de meeste panden ouder zijn dan 40 jaar, dan wel in de loop van dit IHP deze leeftijdsgrens overschrijden. Dat kan betekenen dat panden aan het einde van hun levensduur zijn, in sommige gevallen heeft er een renovatie plaatsgevonden die de levensduur verlengt. In de cultuurportefeuille zitten echter ook een aantal oude, monumentale panden. De vervangingsinvesteringen voor dergelijke panden volgen een andere systematiek, omdat totaalvervanging voor die panden geen optie is. Daarnaast valt op dat veel afschrijvingstermijnen niet in verhouding staan tot de boekwaarden van het pand en dat in het verleden investeringen *a fonds perdu* zijn geboekt, waardoor de huidige huren niet meer in verhouding staan tot de nieuwe huren ná renovatie.

Financiering van vervangingsinvesteringen is niet het probleem; wel de dekking van het onrendabele deel van deze investeringen. Dat wil zeggen: dat deel van de vervanging,

renovatie en restauratie van bestaande voorzieningen waarvoor binnen de huidige kostendekkende huur (en het daarop afgestemde subsidieniveau) geen dekking bestaat.

Ontbreken van dekking

Het ontbreken van deze dekking heeft een aantal redenen. In de eerste plaats komt dit omdat in het verleden nieuwe investeringen vanuit interne of externe fondsen zijn gedaan. Er wordt hierdoor geen rekening gehouden met de toekomstige noodzaak tot vervanging of renovatie. Zoals bij de bouw van het Nieuwe Luxor theater waar de eenmalige IFR bijdrage een lage boekwaarde en daarmee lage huur tot gevolg had. In de tweede plaats is er vaak geen rekening gehouden met prijs- en looninflatie, waardoor de omvang van dekkingsmiddelen voor nieuwe investeringen in de loop der tijd is afgenomen. Tot slot zijn de huidige huurlasten gebaseerd op boekwaarden van gebouwen die bijna zijn afgeschreven. Hierbij wordt bovendien in veel gevallen een afschrijvingstermijn gebruikt die de technische levensduur van het pand verre overschrijdt. De KDH is hierdoor artificieel laag, waardoor iedere dekking voor vervangingsinvesteringen ontbreekt. Een 'gezond' huurniveau zou, volgens berekeningen van adviesbureau Arcadis eerder rond de **€200/m² liggen**, terwijl driekwart van de huur per vierkante meter in de cultuurportefeuille ver onder de € 100 ligt. Het Maritiem Museum heeft bijvoorbeeld een huur van € 52/m². Een toename in huurlasten als gevolg van een renovatie of vernieuwing leidt daardoor direct tot een tekort aan dekkingsmiddelen.

Huur/m²⁴ van laag naar hoog

Werkplaats / productiehuis WALHALLA	21
THEATER 'T KAPelletJE	22
KUNSTHAL	24
THEATER BABEL	31
NATUURHISTORISCH MUSEUM	37
OUDE LUXOR	109
BIBLIOTHEEK HOOGSTRAAT	44
MARITIEM MUSEUM	52
JEUGDTHEATER HOFPLEIN	53
DE DOELEN	54
METAALHOF	58
MUSEUM ROTTERDAM '40-'45 NU	61
Theater BABEL	71
BAROEG	87
NIEUWE LUXOR	90
KINDERMUSEUM VILLA ZEBRA	97
MAASTHEATER	101
OUDE LUXOR	109
MUSEUM BOIJMANS VAN BEUNINGEN	111
ROTTERDAMSE SCHOUWBURG	121
WERELDMUSEUM	142
MUSEUM ROTTERDAM	198

⁴ Gegevens 2019

Uit bovenstaand overzicht is af te lezen dat het huurniveau te laag is om investeringen te doen.

De noodzakelijke investeringen voor renovatie of vervanging van cultureel maatschappelijk vastgoed moeten worden geprioriteerd en in de tijd te worden ingepland. Hierdoor wordt het mogelijk om per jaar de noodzakelijk financieringsbehoefte inzichtelijk te maken.

Vooropgesteld moet worden dat de cultuurportefeuille vrij oud is met een gemiddelde leeftijd **van 66 jaar**. Er zijn ook relatief veel monumenten in de portefeuille⁵. Dat is wezenlijk anders dan bij de sport- of onderwijsgebouwen, omdat monumenten en andere oude panden niet na 40 jaar worden vervangen, maar daar tussentijds investeringen worden gedaan om de levensduur te verlengen.

Het maatwerkkarakter van de portefeuille noodzaakt om voor de prioritering naast de technische levensduur, ook de culturele invulling (de match tussen functie en gebouw) mee te nemen, alsook de ontwikkelingen in de omgeving. De technische levensduur is daarmee één van de aspecten die meegewogen worden in de planning van de vervangingsinvesteringen. In sommige gevallen noodzaakt een beleidsinhoudelijk of functioneel argument tot een aanpassing van het moment waarop de vervangingsinvestering wordt gedaan.

Keuzes en prioriteiten

Op basis van de leeftijd van de panden, de status van het pand en het moment waarop de laatste renovatie heeft plaatsgevonden, is een planning gemaakt en zijn investeringsbedragen opgesteld. Welk pand is dan 'het eerst aan de beurt' is hieronder in een tabel opgenomen. Hierbij wordt bij monumenten en panden die als zodanig worden behandeld, gewerkt met een vervangings- of renovatiecyclus die korter is dan de gangbare vervangingstermijn van 40 jaar. Het totale investeringsbedrag bij deze panden komt in 40 jaar uit op 100% van het investeringsbedrag voor totaalvervanging van het pand. Deze werkwijze heeft tot gevolg dat de investeringsbedragen niet onderling vergelijkbaar zijn, maar – gebaseerd op het uitgangspunt van maatwerk – op pandniveau zijn toegeschreven.

⁵ Namelijk: De Doelen, Museum Boijmans Van Beuningen, Wereldmuseum, Jeugdtheater Hofplein

Investeringsopgave

Object	Bouwjaar	Boekwaarde per m2	Planning IHP (vervanging)	Ambitie	Investerings-bedrag	soort investering	Opmerking**
MUSEUM BOIJMANS VAN BEUNINGEN*	1930	€ 252,98	0-5 jaar		169 mln	renovatie	Renovatie gaande
DE DOELEN*	1968	€ 339,12	0-5 jaar	Ja	10 mln	renovatie	Laatste verbouwing: 2014
METAALHOF	1980	€ 18,92	0-5 jaar		46 mln	renovatie of nieuwbouw	
BAROEG	1981	€ 516,96	0-5 jaar		2,9 mln	nieuwbouw	
BIBLIOTHEEK HOOGSTRAAT	1983	€ 195,25	0-5 jaar		82,6 mln	renovatie	
ROMEYNSHOF	1980	€ 311,00	0-5 jaar		5,0 mln	nieuwbouw	
NATUURHISTORISCH MUSEUM*	1890	€ 111,18	5-10 jaar		7,8 mln	renovatie	Laatste verbouwing: 1996 Cyclus: 20 jaar, 50%
MARITIEM MUSEUM	1986	€ 56,85	5-10 jaar		52,4 mln	renovatie of nieuwbouw	
ROTTERDAMSE SCHOUWBURG	1987	€ 462,91	5-10 jaar	Ja	12 mln	renovatie	Laatste verbouwing: 2010 Cyclus: 10 jaar, 25%
WERELDMUSEUM	1898	€ 639,56	10-15 jaar		10,8 mln	renovatie	Laatste verbouwing: 2019 Cyclus: 10 jaar, 25%
THEATER 'T KAPelletJE	1930	€ 119,16	10-15 jaar		2,4 mln	renovatie	
THEATER BABEL (Eendrachtsstraat)	1951	€ 547,15	10-15 jaar		3,5 mln	renovatie	
KINDERMUSEUM VILLA ZEBRA	1993	€ 593,96	10-15 jaar		7,3 mln	renovatie	
KUNSTHAL	1991	€ 255,45	15-20 jaar	-	23,5 mln	renovatie	Laatste verbouwing: 2014 Cyclus: 20 jaar, 50%
JEUGDTHEATER HOFPLEIN*	1915	€ 242,85	15-20 jaar		12,8 mln	renovatie	Laatste verbouwing: 2016 Cyclus: 20 jaar, 50%
OUDE LUXOR	1928	€ 882,87	15-20 jaar	Ja	8,8 mln	renovatie	Laatste verbouwing: 2014 Cyclus: 20 jaar, 50%
WALHALLA (Werkplaats / productiehuis)	1906	€ 301,13	15-20 jaar		1,5 mln	renovatie	
NIEUWE LUXOR	2001	€ 5,54	20-25 jaar	Ja	84,6 mln	renovatie	Lage boekwaarde door afkoop
MAASTHEATER	2004	€ 397,53	20-25 jaar	Ja	13,8 mln	renovatie	Laatste verbouwing: 2014
MUSEUM ROTTERDAM '40-'45 NU	1946	€ 254,47	20-25 jaar	Ja	3 mln	?	Laatste verbouwing: 2008
MUSEUM ROTTERDAM							
ARTSTUDIO	2013	€ 5.006,14	35-40 jaar	-		renovatie	
IN DE LUGT	1962	-	-	-		renovatie	geen boekwaarde bekend

* gemeentelijk of rijksmonument

** Cyclus houdt in: vervangings-/renovatiecyclus, het deel van de totale vervangingskosten per cyclus

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op de gemiddelde normbedragen van Bremen Stichtingskosten Maatschappelijk Vastgoed (8-12-2020)

De kosten van vervanging/renovatie voor de komende 10 jaar zijn € 377,7 mln. Uitgangspunt voor het berekenen van de investeringskosten is de benchmark die door Bremen⁶ is opgesteld voor vastgoedinvesteringen voor gebouwen met een specifieke functie. Uitzondering hierop zijn de Centrale Bibliotheek, Museum Boijmans Van Beuningen en de Baroeg, waar actuele berekeningen aan ten grondslag liggen. In de tabel worden de stichtingskosten gegeven.

In de tabel wordt tevens aangegeven bij welke panden er ook ambitie is t.a.v. het gebouw vanuit de gebruiker. Oftewel, bij welke panden er investeringen moeten worden gedaan, die niet als vervanging classificeren, maar als ambitie. Dekking voor (een deel van) deze investeringen dient op een andere wijze dan via dit IHP te worden verkregen.

⁶ Rapport Bremen adviseurs inzake Stichtingskosten Maatschappelijk Vastgoed, december 2020

Vervanging of vernieuwing

De cultuurportefeuille bestaat voor een groot deel uit beeldbepalende, soms ook monumentale panden. Die panden willen we vaak vooral behouden. In een beperkt aantal gevallen is volledige vervanging aan de orde. Dan is er te weinig kwaliteit op de belevingswaarde, de gebruikswaarde (doelmatigheid en functionaliteit), en de toekomstwaarde (duurzaamheid, aanpasbaarheid en beheersbaarheid) en is er onvoldoende perspectief om dat op een realistische manier op peil te brengen. Maar ook gebiedsontwikkelingen kunnen aanleiding geven om volledige vervanging te overwegen. In de tabel Investeringsopgave zijn deze aangeduid als renovatie of nieuwbouw.

Inventaris en tijdelijke huisvesting

Voor alle IHP's is bepaald dat het om vervanging van het bestaande vastgoed gaat en niet om de inrichting of inventaris. Bij de cultuurgebouwen is dat echter een probleem als we kijken naar de omvangrijke investeringen die gepaard gaan met het vernieuwen van theater gerelateerde inventaris als stoelen, podia en trekkenwanden. Zonder deze voorzieningen functioneert een gebouw niet als theater. Maar de huurder heeft niet de middelen om de bekostiging ervan te dragen. **Hier zullen we op een andere wijze financiering voor moeten vinden.** Ook **tijdelijke huisvesting** van instellingen in geval van renovatie/herontwikkeling, zal op een andere wijze gefinancierd moeten worden

Toegankelijkheid

Fysieke aanpassingen aan een gebouw om de toegankelijkheid te verbeteren voor minder validen is (nog) geen wet- of regelgeving en daarmee niet voorzien in de huidige onderhoudsvoorzieningen. Als er een wens bestaat om de toegankelijkheid te verbeteren buiten geplande renovatie of vervanging, **dan zal dat op een andere manier dan via het IHP gefinancierd moeten worden.**

4. Financiën

De financiële consequenties van de hierboven getoonde tabel, worden hieronder inzichtelijk gemaakt voor de komende 10 jaar. In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt wanneer naar verwachting een investering gedaan wordt en wat dit betekent voor de dekking die in het budget beschikbaar dient te zijn voor de kapitaalslasten en daaruit voortvloeiende kostendekkende huur (KDH). Gelet op de gemeentelijke systematiek van de KDH wordt een investering bekostigd middels de KDH. De verhoogde huur vangt aan na oplevering van een (ver)nieuw(d) gebouw. Dat betekent dat de dekking ook pas op dat moment aan de orde is.

I Investeringskosten (exclusief btw)

bedragen x € 1.000,-		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1 Musea (70.000m2 in totaal)											
investeringen musea		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Boijmans (reeds in besluitvorming)							169.000				
Centrale Bibliotheek(1)		-						82.600			
Kunsthal			-					-			
Maritiem Museum								-	52.400		
Metaalhof						46.000					
Museum Rotterdam '40-'45											
Natuurhistorisch Museum									7.800		
Netto investeringen musea		-	-	-	-	46.000	169.000	82.600	60.200	-	-
annuïteit metaalhof		-	-	-	-	-	1.609	1.609	1.609	1.609	1.609
annuïteit Maritiem museum		-	-	-	-	-	-	-	-	1.833	1.833
annuïteit Natuurhistorisch museum		-	-	-	-	-	-	-	-	466	466
MBVB cf. raadsbesluit 2020 (binnen IHP)								2.000	2.000	2.000	2.000
annuïteit Centrale bibliotheek		-	-	-	-	-	-	-	2.889	2.889	2.889
kapitaallasten musea	-	-	-	-	-	-	1.610	3.610	6.500	8.796	8.796
Onderhoud (MJOP) Centrale Bibliotheek											789
BAD bijdrage afboeken Maritiem						-			172		
Totaal musea	-	-	-	-	-	-	1.610	3.610	6.672	8.796	9.585
2 Theaters (69000m2 in totaal)											
Baroeg			2.900								
Rotterdamse Schouwburg										12.000	
Romeynshof				5.000							
netto invest. renovaties theaters	-	-	2.900	5.000	-	-	-	-	-	12.000	-
annuïteit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
annuïteit de doelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
annuïteit Baroeg				173	173	173	173	173	173	173	173
annuïteit Romeynshof					175	175	175	175	175	175	175
annuïteit Schouwburg											716
kapitaallasten theaters	-	-	-	170	350	350	350	350	350	350	1.060
Investeringen per jaar totaal	-	-	2.900	5.000	46.000	169.000	82.600	60.200	12.000	-	-
Investeringen tot en met 2030 totaal											377.700
kapitaallasten per jaar totaal	-	-	-	170	350	1.960	3.960	6.850	9.146	9.856	
Kapitaallasten totaal	-	-	-	170	350	1.960	3.960	6.850	9.146	9.856	
II. Benodigd budget											
Kapitaallasten investeringen	-	-	-	170	350	1.960	3.960	6.850	9.146	9.856	
Dekking kapitaallasten	-	-	-	64	64	136	136	136	136	136	717
Benodigd budget kapitaallasten	-	-	-	106	286	1.824	3.824	6.714	9.010	9.139	
Onderhoud/ exploitatielasten	-	-	-	-	-	-	-	172	-	789	
19% opslag KPDH	-	-	-	20	54	347	727	1.276	1.712	1.736	
Totaal benodigd budget KPDH	-	-	-	126	340	2.171	4.551	8.161	10.721	11.664	

De bovenstaande tabel geeft de benodigde dekking in het budget weer, gebaseerd op de geraamde stichtingskosten voor vernieuwing of renovatie van het vastgoed. Oftewel, het betreft de bouwkosten, verhoogd met de bijkomende kosten voor architect, constructeur, overige adviseurs, projectbegeleiding en andere startkosten. De bedragen zijn exclusief btw.

Het totale investeringsbedrag voor de komende 10 jaar voor noodzakelijke vervanging of vernieuwing bedraagt € 377,7 mln. Dit leidt tot een benodigde dekking voor de KDH aan het einde van de periode van € 11,6 mln. per jaar. Hierbij is uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 20 jaar, met uitzondering van de bibliotheek, Maritiem Museum en de Metaalhof, hiervoor is een afschrijvingstermijn van 40 jaar gehanteerd.

Kanttekeningen:

- De tabel geeft **geen inzicht in aanvullende investeringen in inrichting of inventaris**;
- Ook geeft het **geen inzicht in investeringen die in het kader van de groei van de stad** moeten worden gedaan

- De **planning is indicatief**. Voor een aantal grote projecten die hier worden getoond, heeft nog geen definitieve besluitvorming plaatsgevonden. Dit betekent dat de ambities waarop e.e.a. gerealiseerd zal worden, alsook het moment waarop het gebouw opgeleverd wordt, nog niet vaststaat.
- In bovengenoemde tabel is rekening gehouden met een opslag van 19% ter dekking van zakelijke lasten zoals OZB, verzekeringen evenals onderhoud. Budget ter dekking van de kosten van beheerfee wordt met de 4 maands rapportage aan de begroting van Cultuur toegevoegd. Zodra de objectvisies gereed zijn en de MJOP's herberekend, kan het zijn dat dit percentage naar boven of beneden wordt bijgesteld. Dit zal op z'n vroegst ultimo 2021 zijn.
- In de Cultuur portefeuille zal MJOP (onderhoud meegenomen moeten worden) ca 25 tot 40 /m2. Onderhoudsbudgetten met betrekking tot de huidige m2 zijn in de begroting voorzien. Op het moment dat er sprake is van uitbreiding van nieuwe m2, dan is er mogelijk onvoldoende dekking. Omdat deze informatie niet te halen is uit het IHP Cultuur dat nu voorligt, volstaan we vooralsnog met een opslagpercentage van 19%
- Er zijn op dit moment niet van alle panden **volledige objectvisies** beschikbaar waardoor ook geen zicht is op actuele MJOP's. Dat leidt mogelijk nog tot verschillen die bij de VJN 2022 aan de orde moeten komen.

5. VERVOLG

De kosten van vervanging/renovatie voor de komende 10 jaar zijn € 377,7 mln. Om de hele portefeuille in 40 jaar te vervangen of renoveren is het nodig dat in de periode na dit IHP, na 2030, er geïnvesteerd dient te worden in de resterende 14 panden, voor een totale opgave van € 172 mln. Zie hiervoor de tabel Investeringsopgave.

Gelet op de schaarste aan beschikbare ruimte, is het niet ondenkbaar dat bij vervanging gekeken zal worden naar gecombineerde opgaven met andere functies en programma's uit andere domeinen.