RAPPORT

Verzelfstandiging Markiezenhof

20 december 2024



BRINK

INHOUDSOPGAVE

1) Samenvatting
2) Inleiding
3) Opgave in beeld
4) Demarcatie
5) Huursystematiek
6) Resultaten
7) Aanbevelingen

Bijlagen

BRINK

SAMENVATTING



BRINK

SAMENVATTING

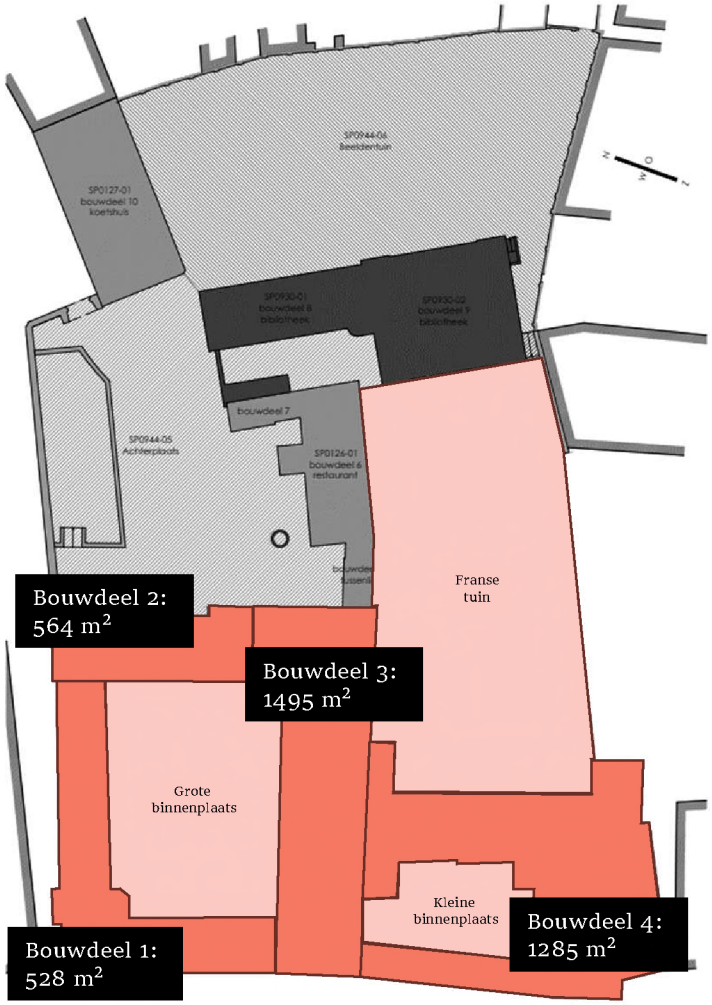
Gemeente Bergen op Zoom wil het Museum Markiezenhof verzelfstandigen. Brink is gevraagd de opgave voor het onderhoud, de demarcatie en huursystematiek voor deze verzelfstandiging uit te werken.

Hoe hebben we dat gedaan?

Opgave: Op basis van de bestaande instandhoudingsplannen, een interview en een schouw op locatie, hebben we de kosten voor instandhouding in kaart gebracht. Daarbij hebben we ons gericht op de plausibiliteit van in te rekenen kosten voor instandhouding. Ofwel, kan het onderhoud daarmee adequaat uitgevoerd kan worden. Als toets hebben we deze kosten vergeleken met de bepaling van instandhoudingskosten voor Rijksmusea (Hendrick de Keyser methode). Investeringen voor verbeteringen zoals verduurzaming en toegankelijkheid hebben we met benchmarkgegevens en een grofmazige raming opgezet.

Demarcatie: Naar aanleiding van gesprekken met de gemeente hebben we vastgesteld wat een logische verdeling van taken en verantwoordelijkheden is tussen de eigenaar en de huurder(s). Hieruit is een algemene denklijn ontstaan, oftewel een beslisboom, waarmee ook in de toekomst werkzaamheden verdeeld kunnen worden.

Huursystematiek: We hebben de huidige huursystematiek bekeken die door de gemeente wordt gebruikt. Hieruit volgde wens om een kostendekkende huurprijs te hanteren. De eigenaarslasten worden daarbij verdisconteerd in de huurprijs. Deze lasten hebben we bepaald aan de hand bovenstaande opgave én demarcatie van taken en verantwoordelijkheden. De verdeling van kosten is vervolgens naar rato verdeeld per huurder op basis van het aantal m^2 dat zij huren.



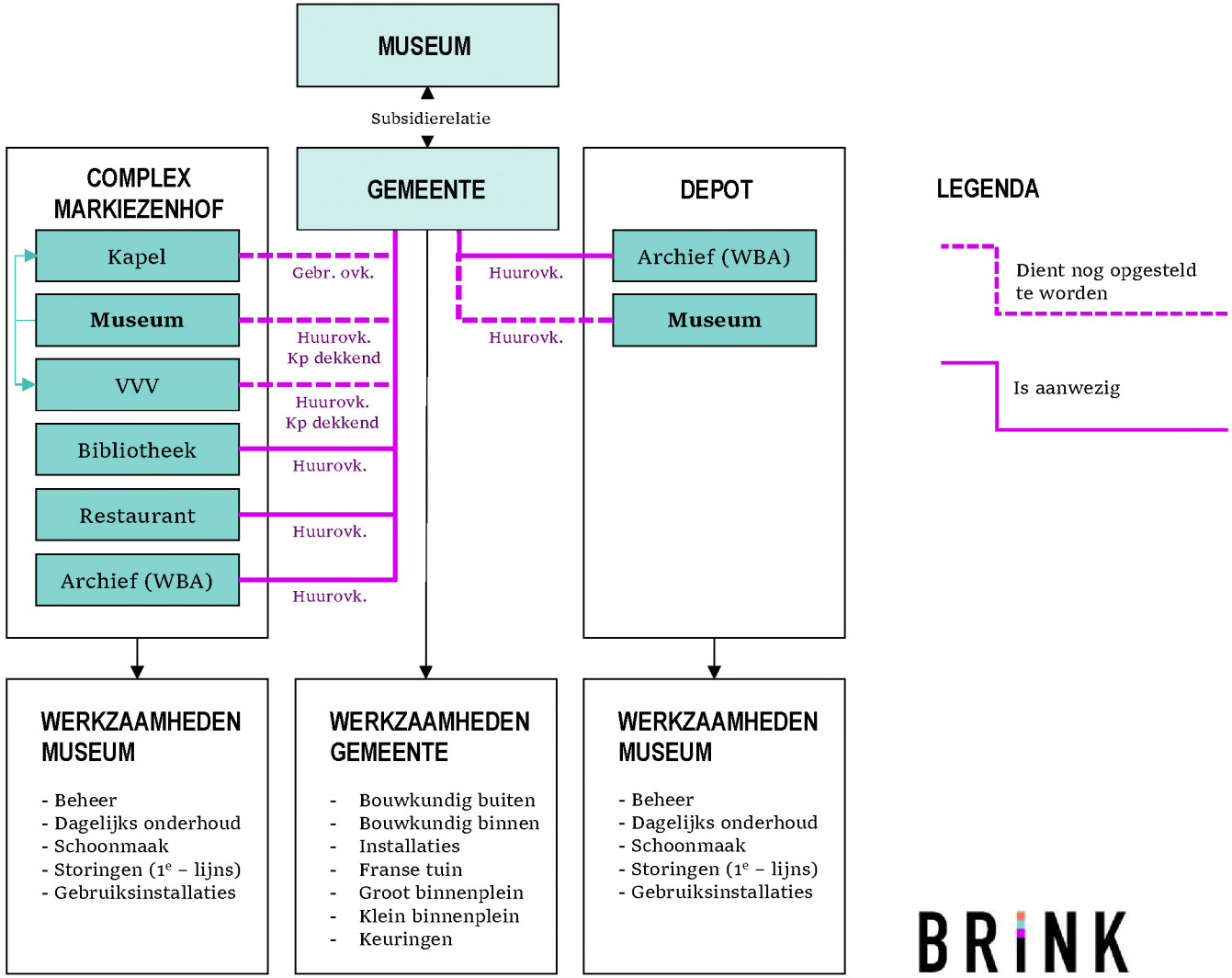
SAMENVATTING

Hoe ziet de verdeling eruit?

De gemeente heeft op dit moment nog niet met alle gebruikers een overeenkomst gesloten voor het ruimtegebruik in het Markiezenhof en/of het depot.

Aan de hand van dit schema is de verdeling van de kosten op hoofdlijnen gemaakt. Door de kosten van de gemeente te verdisconteren in de huurprijs, is de kostprijs-dekkende huur te bepalen.

**In het momenteel leegstaande deel van het museum zijn diverse nieuwe gebruikers op het oog. Als onderdeel van de resultaten is een rekenvoorbeeld voor House of History, een initiatief van het Markiezenhof, uitgewerkt.*



BRINK

SAMENVATTING

Wat is de totale opgave?

Vanuit de bestaande stukken en aanvullende berekeningen komen we tot de volgende inschatting van de totaalopgave, bestaande uit jaarlijkse *instandhoudingskosten* en eenmalige *verbeteringsinvesteringen*:

Onderhoudsposten Markiezenhof		Totaal per jaar
Instandhouding	€	202.000
Dagelijks onderhoud	€	53.000
Subtotaal	**€**	**255.000**
Onderhoud Franse tuin, Grote en Kleine binnenplaats	€	8.000
Totaal	**€**	**263.000**

Jaarlijks circa € 65,- per m²

Onderhoudsposten Depot totaal		Totaal per jaar
Instandhouding buiten	€	15.000
Instandhouding binnen	€	85.000
Totaal	**€**	**100.000**

Jaarlijks circa € 60,- per m²

Verbeterposten Museum Markiezenhof	Totale kosten excl. BTW
Duurzaamheidsverbeteringen	€ 4.000.000,-
Toegankelijkheidsverbeteringen	€ 435.000,-
Totaal	**€ 4.435.000,-**

Eenmalige investeringen



SAMENVATTING

Wat zijn de resultaten?

Onderstaand is de verdeling van kosten en percentages per partij berekend op basis van:

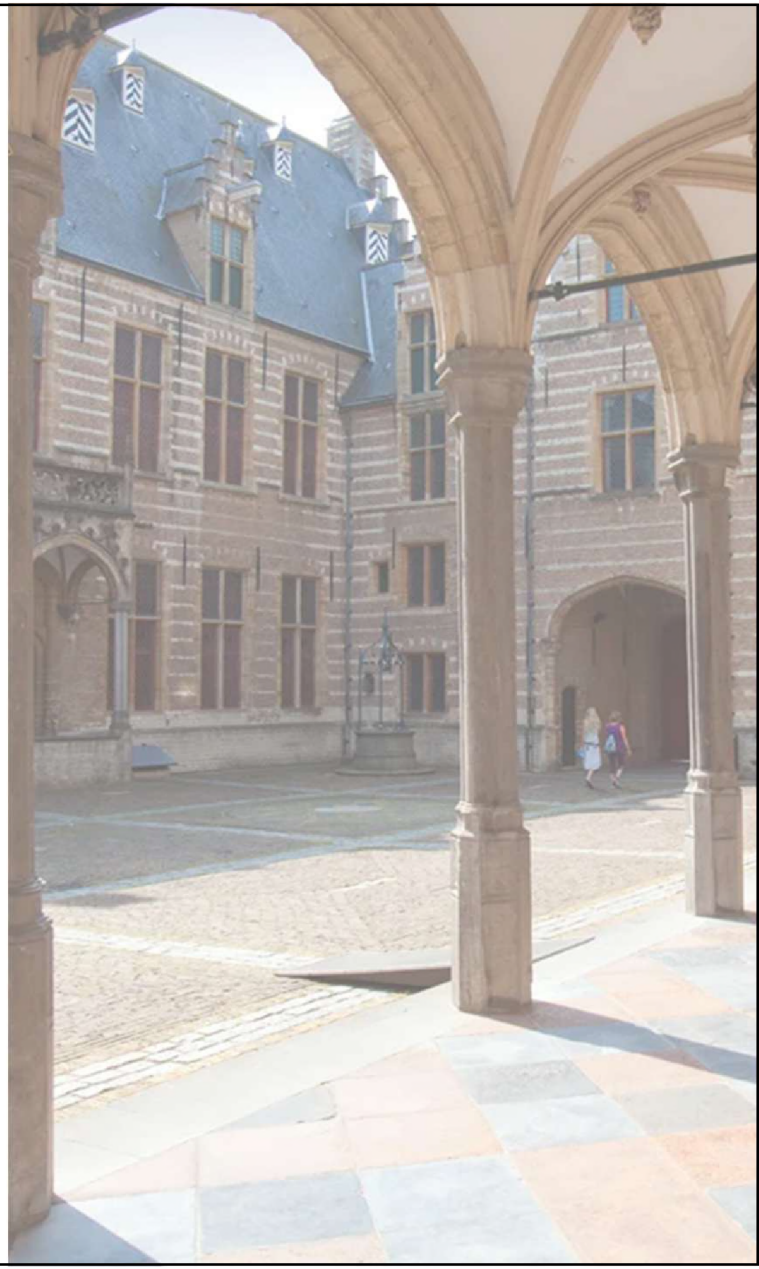
- De instandhoudingsopgave (die leidt tot een totale jaarlijkse kostenpost);
- De demarcatie (procentuele verdeling tussen gemeente 80% en Museum 20%);
- De wijze waarop de huurprijs tot stand komt (kostprijs dekkend).

Onderdeel	Partij	M²	% kosten	Totale kosten per jaar
Instandhouding Markiezenhof (€ 65 per m²)	Gemeente	± 4.000 m²	80%	€ 210.000
	Museum	± 3.750 m²	20%	€ 50.000
	VVV	± 100 m²	20%	€ 2.000
	Kapel	± 150 m²	20%	€ 1.000

Onderdeel	Partij	M²	% kosten	Totale kosten per jaar
Depot museumdeel (€ 60 per m²)	Gemeente	3/8	80%	€ 30.000
	Museum	3/8	20%	€ 8.000

**Het WBA blijft hier buiten beschouwing. Evenals de kosten die de gemeente voor dat deel maakt.*

De resultaten van dit advies vormen een bruikbare basis om de berekeningen voor de verzelfstandiging van het Museum Markiezenhof uit te werken in overeenkomsten.



SAMENVATTING

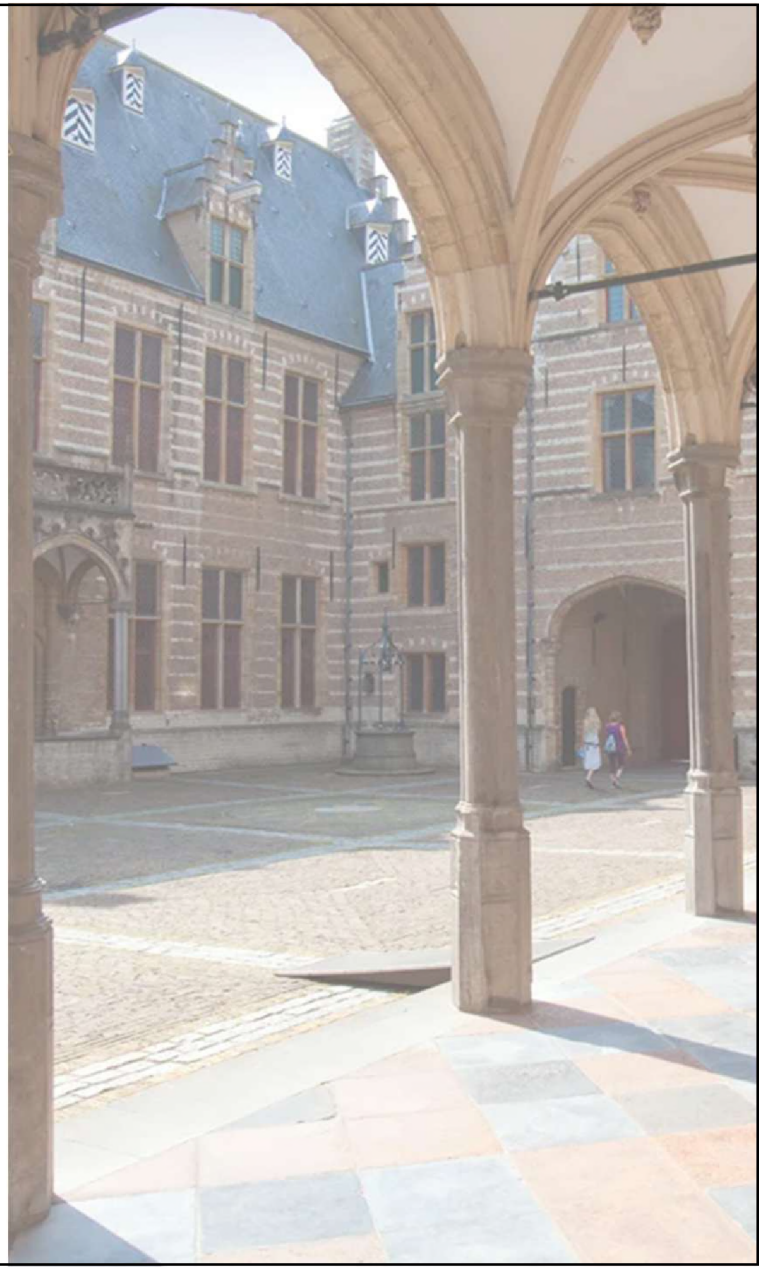
Welke vervolgstappen adviseren we en welke aanbevelingen hebben we?

- **Opstellen overeenkomsten:** Op basis van de resultaten uit dit onderzoek kunt u kostprijs dekkende huur- en gebruiksovereenkomsten opstellen.
- **Afspraken over verbeteropgaves:** Berekende resultaten in de huursystematiek zijn exclusief verbeteringen. Eventuele verrekening van verduurzaming en toegankelijkheid kan tussen huurder en eigenaar plaatsvinden. Hiervoor zijn aanvullende afspraken nodig over de verdeling van kapitaallasten en welke manier subsidies en energiebesparing verrekend worden.
- **Huursystematiek:** Op dit moment zijn er verschillende huurders op het terrein van het Markiezenhof. Terwijl sommige huurders een overeenkomst hebben, ontbreken deze voor andere gebruikers. Het is belangrijk om hier duidelijkheid in te scheppen. De ideale situatie is dat alle huurprijzen op een uniforme manier worden vastgesteld. Dit is echter niet haalbaar in één keer, gezien de bestaande huurcontracten van enkele huurders. Het zou wel mogelijk zijn om hier in de toekomst rekening mee te houden wanneer er nieuwe huurovereenkomsten moeten worden opgesteld.

Tijdens het uitvoeren van deze opdracht zijn we tegen diverse zaken aangelopen waar we u graag aanbevelingen voor willen doen. Dit gaat om:

- **Basis op orde:** Genormeerd in kaart brengen van de vastgoed- en onderhoudsdata;
- **Gerichte verduurzaming:** Uitwerken van een energie maatwerkadvies;
- **Verbruik in beeld:** Meten van het energieverbruik per huurder.

Indien gewenst kan Brink u verder helpen met het uitwerken van deze aanbevelingen.



INLEIDING



BRINK

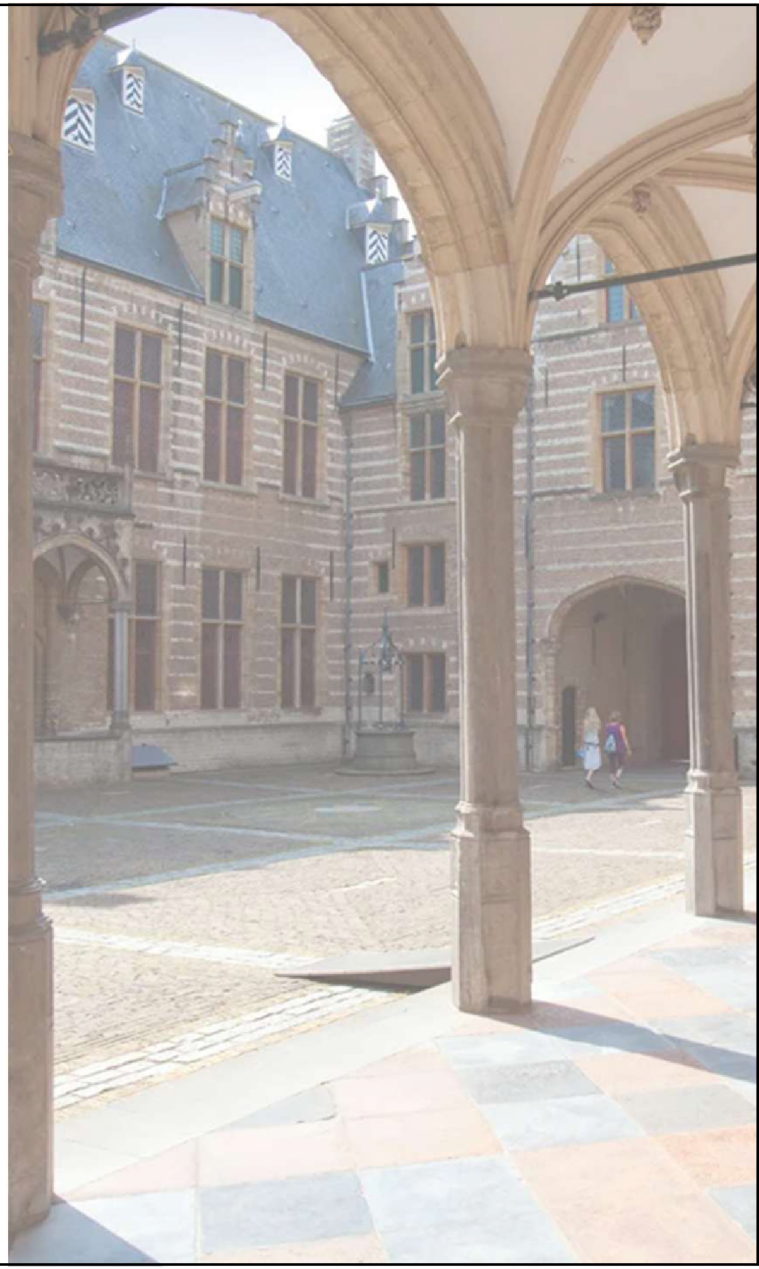
CONTEXT

Wat is de context?

Het complex Markiezenhof in Bergen op Zoom is het oudste stadspaleis van de Lage Landen. In 1485 is de bouw gestart in opdracht van de markiezen van Bergen op Zoom, waarna het eeuwen heeft gediend als residentie voor de adel. Daarna is het rijksmonument jaren in eigendom geweest van het Rijk, dat het pand gebruikte als ziekenhuis en kazerne. Het Rijk droeg het eigendom van het complex Markiezenhof halverwege vorige eeuw over aan gemeente Bergen op Zoom. Vanaf dat moment is het pand hoofdzakelijk in gebruik als museum en is er onder andere een bibliotheek aan toegevoegd.

Verschillende organisaties gebruiken of huren op dit moment (een deel van) het Markiezenhof:

- Het museum Markiezenhof – museum en evenementenlocatie
- VVV Brabantse Wal
- Restaurant La Pucelle (voormalig bak- en washuis)
- Bibliotheek West-Brabant
- West-Brabants Archief (voormalige stallen)
- Kapel Maria Ommegang



VRAAGSTELLING

Wat is de vraag?

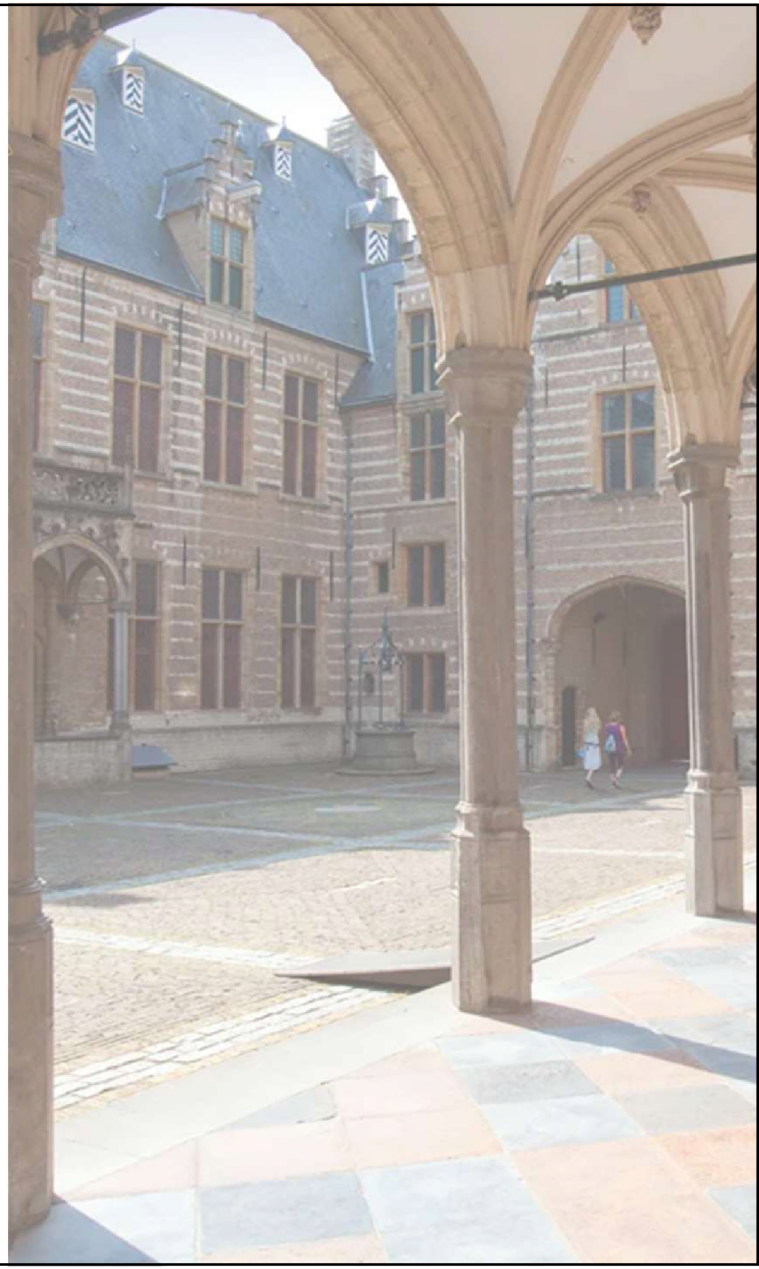
Gemeente Bergen op Zoom wil het Museum Markiezenhof (hierna: Museum) verzelfstandigen vanaf juli 2025. De gemeente is en blijft eigenaar van het volledige Complex Markiezenhof. De verantwoordelijkheid voor en de kosten van het beheer en onderhoud komt daarmee deels bij haar huurders te liggen. Het resultaat van de verzelfstandiging van het Museum betekent helderheid in het beheer en onderhoud in de verhouding tussen Museum en de gemeente. Daarbij biedt deze helderheid het Museum betere mogelijkheden om haar cultureel ondernemerschap vorm te geven.

Op dit moment stelt gemeente Bergen op Zoom een ondernemingsplan op in aanloop naar de verzelfstandiging van het Museum, met daarin o.a. de volgende thema's:

1) **Opgave meerjaren onderhoudsplan:** instandhoudingskosten;
2) **Opgave duurzaamheid:** kosten en opbrengsten van de verduurzaming;
3) **Opgave toegankelijkheid:** kosten ter verbetering van de toegankelijkheid;
4) **Demarcatie:** kostenverdeling tussen huurders- en eigenarendeel;
5) **Huursystematiek, taxatie:** vaststellen van een huursom en -systematiek.

Brink is gevraagd de opgave voor het onderhoud, de demarcatie en huursystematiek uit te werken om deze verzelfstandiging te faciliteren.

Deze onderwerpen zijn in dit rapport uitgewerkt.



SCOPE

Welke afbakening van de opdracht hebben we toegepast?

De verzelfstandiging beslaat het **museale deel met binnenplaatsen en Franse tuin** van het Complex Markiezenhof (rode en roze delen).

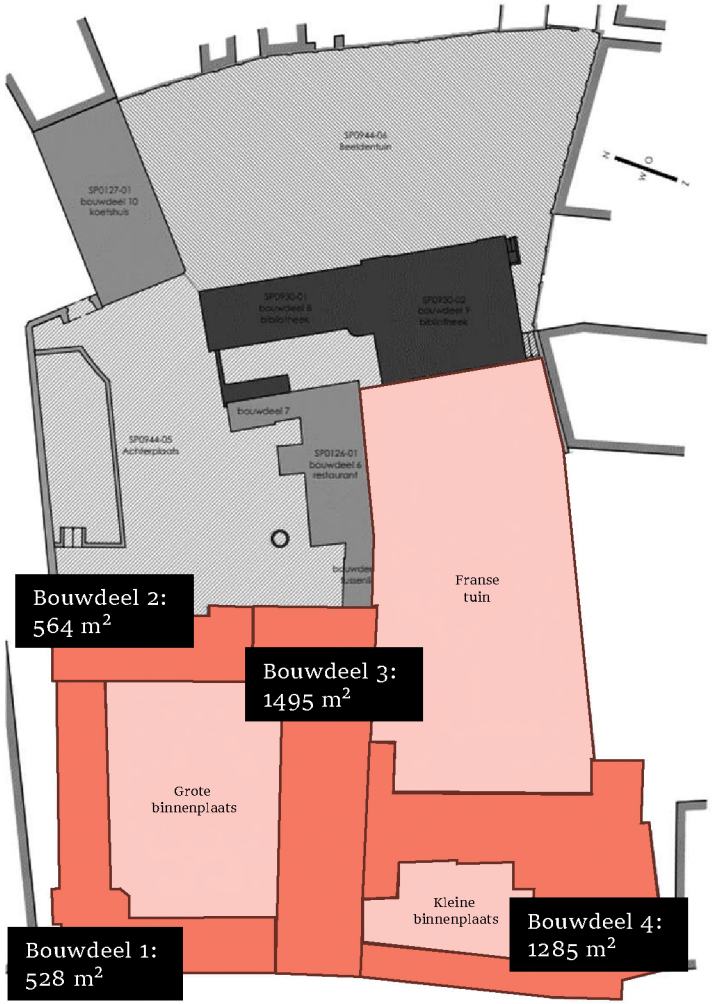
Op basis van aangeleverde ruimtestaten is van dat deel ongeveer:

- 70% in gebruik van het Museum (o.b.v. m^2 bvo);
- 10% in gebruik door overige huurders (o.b.v. m^2 bvo);
- 20% staat leeg (o.b.v. m^2 bvo).

Voor een deel van de leegstand zijn **mogelijke nieuwe gebruikers**, zoals het House of History. Als onderdeel van de resultaten is een rekenvoorbeeld voor House of History uitgewerkt. Deze berekening is niet doorgevoerd in rest van de rapportage.

Overige delen van het complex Markiezenhof, bijvoorbeeld de delen waar het restaurant, het West Brabants Archief en de bibliotheek zijn gevestigd, vallen **buiten de scope** van de verzelfstandiging (grijze en zwarte delen);

Door het museum wordt op een externe locatie een **ondergronds depot** gedeeld met het West Brabants Archief. Het depot nemen we in deze opdracht mee, gezien het Museum ook na de verzelfstandiging gebruik zal blijven maken van het depot.



AANPAK

Wat is onze werkwijze?

Om de verzelfstandiging van het Museum te faciliteren, hebben we gewerkt aan drie onderdelen:

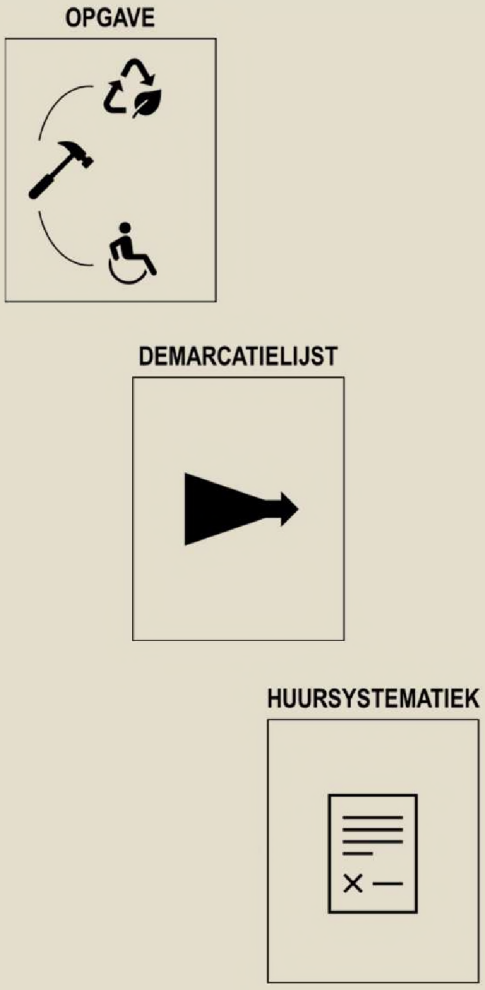
1. **De opgave in beeld:** Het in kaart brengen van de onderhoudswerkzaamheden en kosten aan het Museum Markiezenhof.

2. **De demarcatie:** Duidelijkheid bieden over hoe deze opgave in verantwoordelijkheden verdeeld moet worden.

3. **De huursystematiek:** Hoe de opgave en de demarcatie in een huursystematiek kunnen worden gegoten, passend bij de werkwijze van Gemeente Bergen op Zoom.

In de uitvoering van de opdracht hebben we zo veel mogelijk aansluiting gezocht op de bestaande wijze van demarcatie en huursystematiek van de gemeente en hebben we aan de opgave gewerkt met bestaande voorhanden informatie van de gemeente en het museum. Deze onderdelen hebben we vervolgens getoetst en passend gemaakt voor de situatie.

Per onderdeel omschrijven we onze specifieke werkwijze, overwegingen en uitkomsten.



BRINK

OPGAVE IN BEELD



BRINK

OPGAVE - AANPAK

1. Opgave in beeld

Het bepalen van een eerlijke huursom begint bij het in beeld brengen van de kosten, eventuele opbrengsten en benodigde werkzaamheden aan het gebouw/complex. We bouwen de opgave op vanuit: *instandhouding*, *verduurzaming* en *toegankelijkheid*.

A) Instandhouding:

We controleren het bestaande instandhoudingsplan van het complex Markiezenhof door middel van het uitvoeren van een plausibiliteitstoets en volledigheidstoets.

- *Plausibiliteitstoets:* we controleren de logica van het huidige MJOP en gaan na of de grote kostenposten in het tijdspad van het MJOP terugkomen of juist niet;
- *Volledigheidstoets*: we interviewen de technisch beheerder en maken een ronde op locatie om te controleren of alle onderhoud behoevende kosten zijn opgenomen.

Om de kosten naar rato te kunnen verdelen werken we met jaarlijkse kosten per m^2.

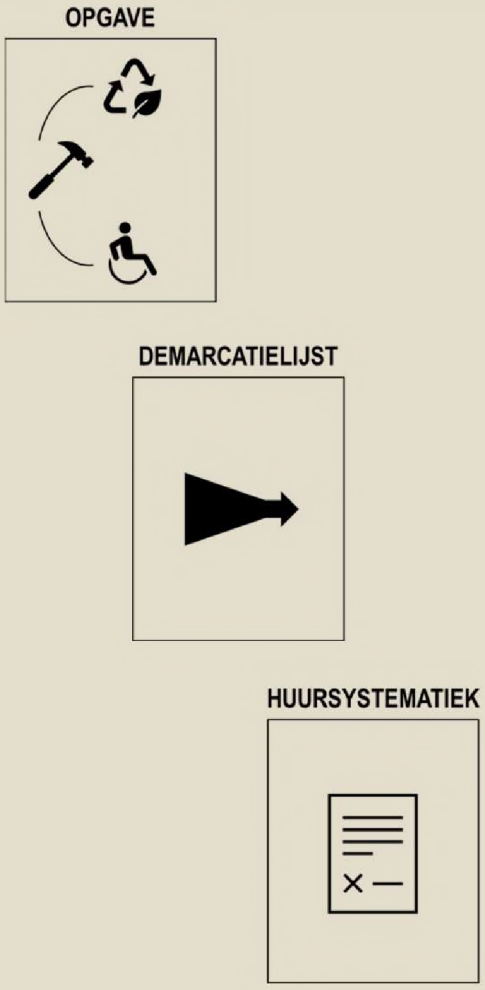
B) Verduurzaming:

Middels een *benchmark* met vergelijkbare panden schatten we op hoofdlijnen in hoeveel de verduurzaming gaat kosten en wat er aan energie wordt bespaard.

C) Toegankelijkheid:

We *indexeren* het huidige toegankelijkheidsplan, en vullen het aan.

De instandhoudings-, verduurzamings- en verbeteringskosten nemen we op in een totaaloverzicht van kosten en investeringen. Dit vormt *de opgave*.



OPGAVE - INSTANDHOUDING

Zijn de huidige onderhoudsplannen plausibel en volledig?

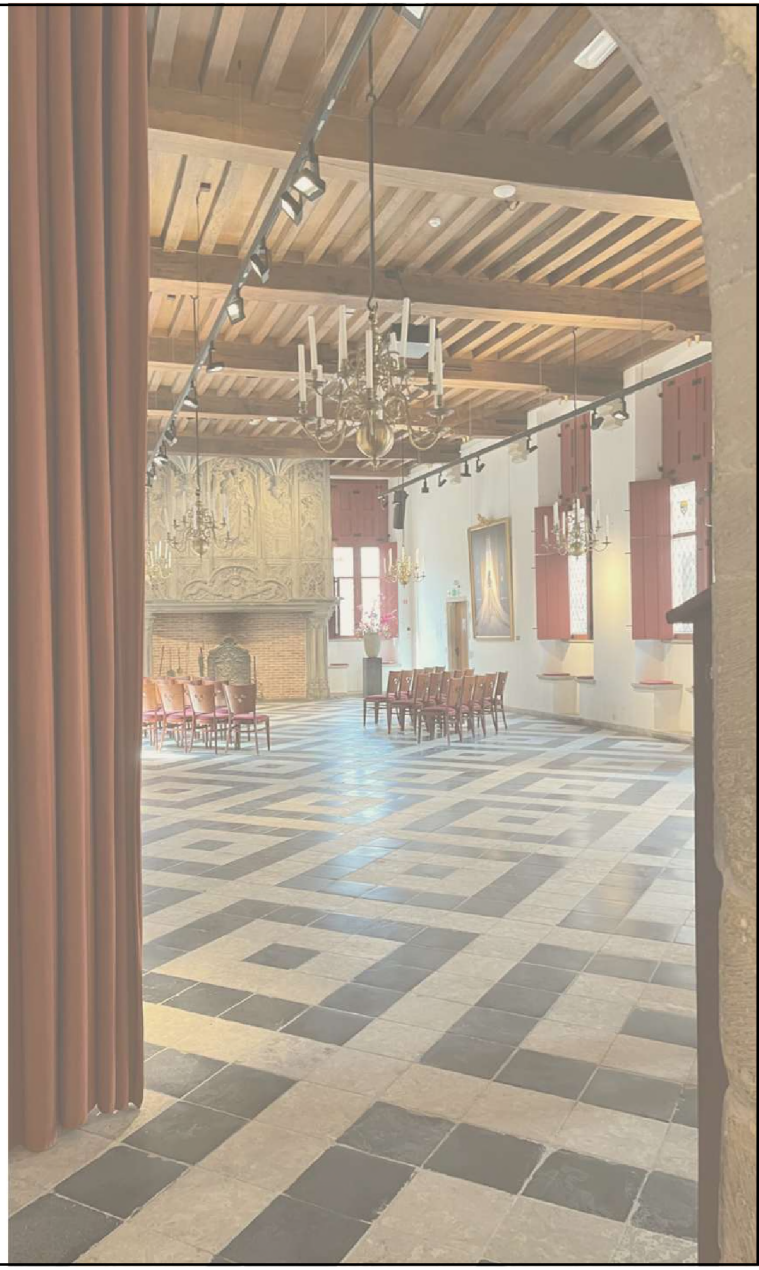
We hebben de logica en opbouw van de huidige MJOP's getoetst, dit gaat om:

- Het Instandhoudingsplan en MJOP 20 jaar Weyts t.b.v. SIM subsidie;
- Uitdraai MJOP installaties 10 jaar uit de systemen van de gemeente;

Onze bevindingen na analyse van de stukken, een interview met een van de locatiebeheerders en een schouw op locatie zijn als volgt:

- De onderhoudshandelingen en kosten die zijn opgevoerd MJOPs zijn marktconform. Het stuk van Weyts is daarbij zeer uitgebreid. De in de MJOPs opgevoerde gemiddelde jaarlijkse instandhoudingskosten komen neer op **jaarlijks € 65,- per m²**;.
- De MJOPs bieden een doorkijk van 10 en 20 jaar. Aangezien een aantal opgevoerde kosten een onderhoudscyclus hebben van bijvoorbeeld 40 jaar, drukken deze lasten te zwaar in het bepalen van een langjarige budgetbehoefte.
- De MJOP van de installaties is niet helemaal volledig.
  - Er ontbreken enkele elementen zoals de CV ketel.
  - Tijdens de schouw zijn een aantal installaties gezien die niet in bedrijf waren. Het is niet duidelijk of deze niet meer werken of juist onderhoud nodig hebben.
  - In het Museum staan ook installaties die gebruikt worden door het restaurant;
  - De Schatkamers worden apart geklimatiseerd en beveiligd om bijzondere collecties tentoon te kunnen stellen.

De bestaande MJOPs bieden in grote lijnen inzicht in de kosten voor instandhouding. Echter is dit beeld niet geheel compleet. Om dit bedrag te verifiëren, is aanvullend een kostenkengetallentoets uitgevoerd met vergelijkbaar vastgoed.



OPGAVE - INSTANDHOUDING

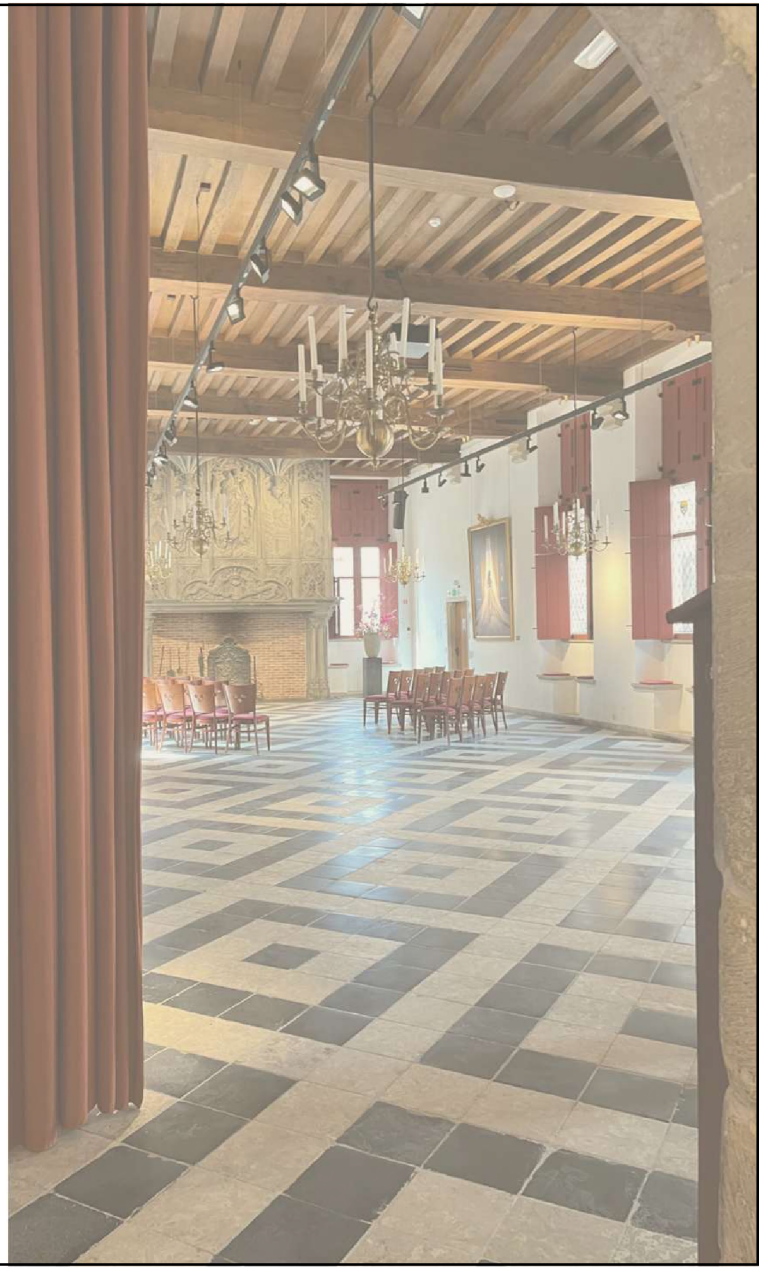
Hoe hebben we instandhoudingsopgave bepaald?

Uit de plausibiliteits- en volledigheidstoets blijkt dat de MJOP's zoals ontvangen geen compleet beeld geven van de opgave. We hebben daarom op een abstracter niveau gerekend aan de opgave door het Museum te vergelijken met referentie portefeuilles zoals de Rijksmusea. Met deze insteek richten we ons op een kosteninschatting waarmee het Museum zijn onderhoud adequaat kan uitvoeren.

Berekening instandhoudingskosten o.b.v. referenties (Hendrick de Keyser):

- De stelregel voor het berekenen van de jaarlijkse onderhoudskosten van een gebouw is 1,5% van de herbouwwaarde.
- In een recente grote opgave van het verzelfstandigen van de Rijksmusea is voor deze specifieke gebouwen, op advies van monumentenbeheerder vereniging *Hendrick de Keyser* dit kengetal opgehoogd naar 2% van de herbouwwaarde. Brink herkent dat het onderhoud van monumenten veelal hoger ligt dan voor niet-monumenten doordat er hogere eisen worden gesteld aan de uitvoering en materiaalgebruik.
- We hebben de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten van rijksmusea bekeken, deze liggen tussen 1,5% - 2% van de herbouwwaarde, en bedragen ongeveer €76,- per m^2;
- Onze inschatting is dat de jaarlijkse onderhoudskosten voor het Museum lager zijn. Het Museum beschikt over twee (kostbare) schatkamers met volledig geklimatiseerde ruimtes, waar Rijksmusea bijna volledig uit dergelijke ruimtes bestaan.

Met deze bepalingsmethode voor vergelijkbaar vastgoed, bijgesteld voor het aandeel schatkamer, beoordelen we de jaarlijkse kosten van € 65,- per m^2 plausibel. De instandhoudingskosten voor het Depot volgt uit de MJOP en is jaarlijks € 60,- per m^2.



OPGAVE - VERDUURZAMING

Hoe hebben we verduurzamingsopgave bepaald?

We brengen op hoofdlijnen de kosten voor verduurzaming voor het Museum in kaart en schatten daarbij de potentiële energiebesparing als gevolg van de verduurzaming.

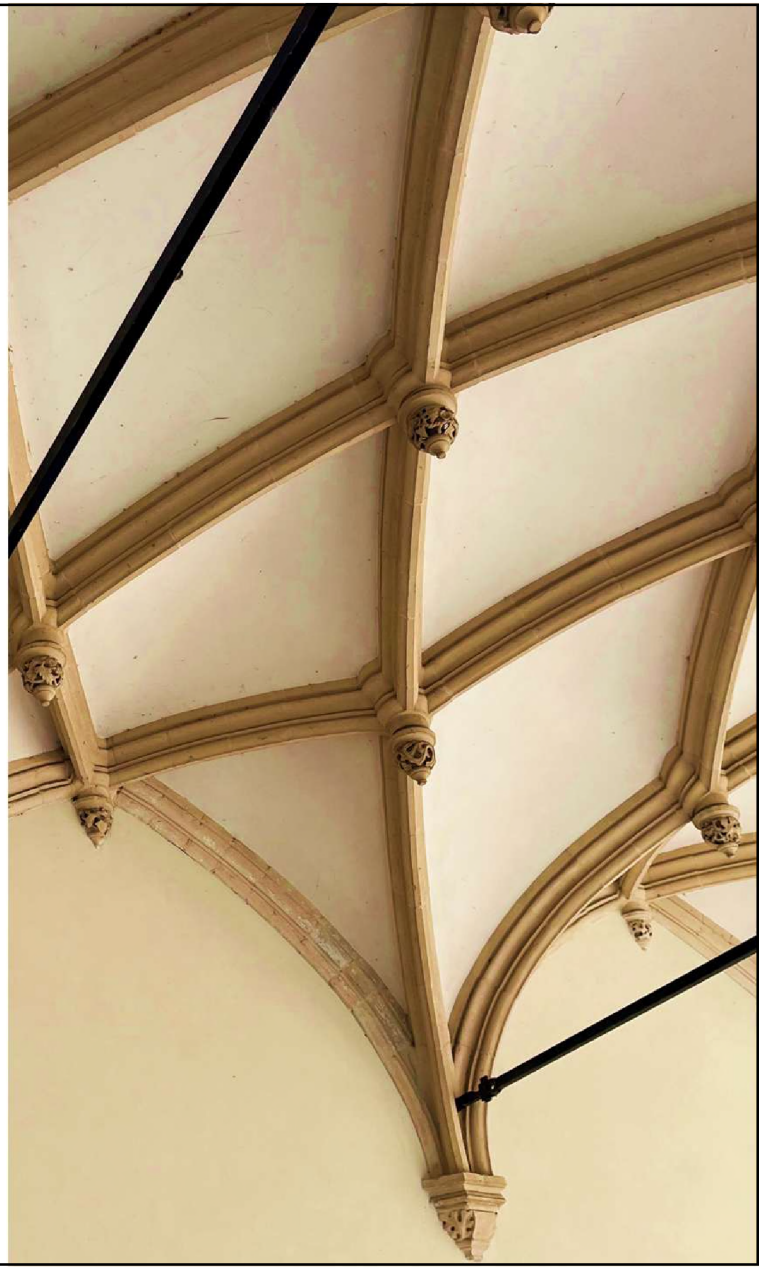
Omdat er geen aanvullende informatie beschikbaar is over het energieverbruik en de verduurzamingspotentie van het museale deel van het Markiezenhof, maken we gebruik van een benchmark;

Hiervoor gebruiken we 3 monumentale gebouwen uit onze database van energie maatwerkadviezen conform NTA 8800:

- Stadhuis van Haarlem (1350);
- Gebouw COA (1875);
- Gebouw COA (1906).

We berekenen per gebouw de investeringskosten per m^2 en de behaalde CO_2-reductie, en nemen daarvan het gewogen gemiddelde. Dit leidt tot de volgende Benchmark getallen:

Referentie	m^2 bvo	Bouwjaar	Label	Monument	€/m^2	CO2 reductie
Grote Markt 2, Haarlem	7.600	1350	G	Ja	319	53%
COA, Baexem	3.820	1875	G	Ja	258	37%
COA, Tilburg	915	1906	G	Ja	519	63%
			Gewogen gemiddelde		315	49%



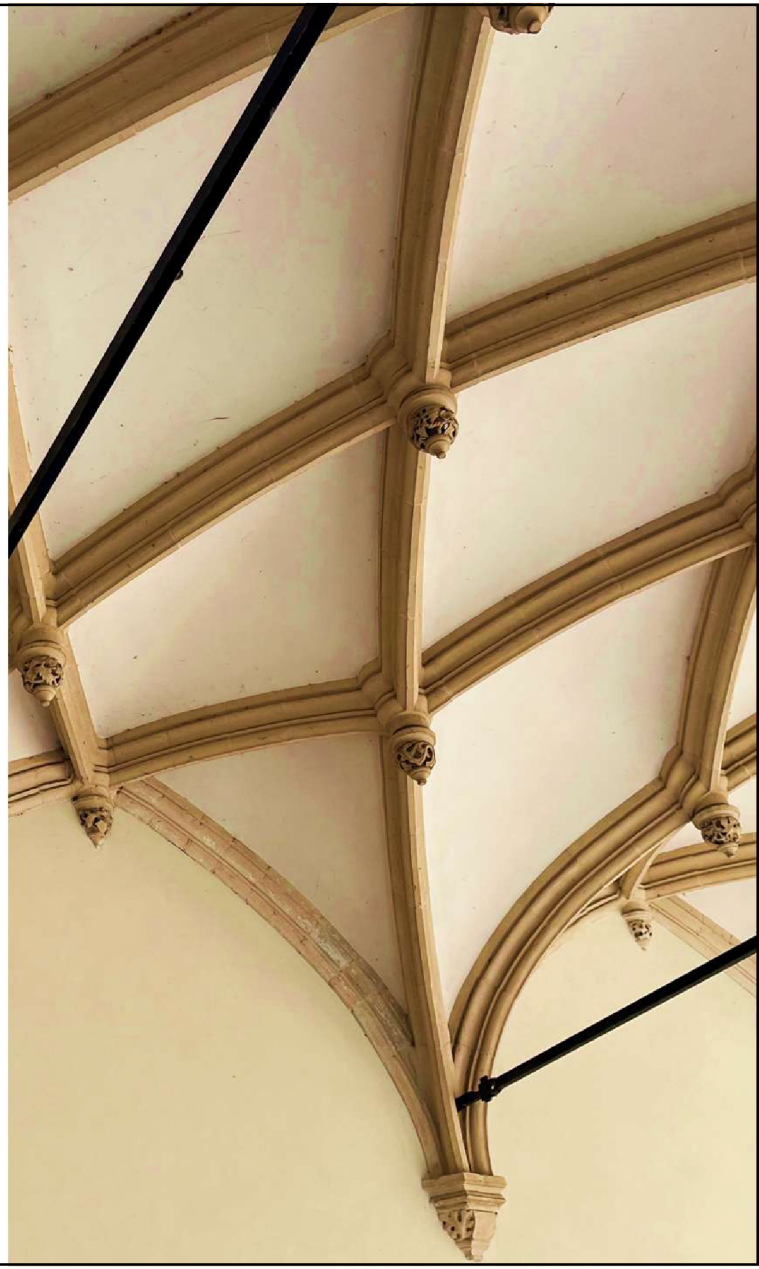
OPGAVE - VERDUURZAMING

Welke uitgangspunten zijn hierbij gehanteerd?
Uit de benchmark komt een bedrag van gemiddeld €315,- per m^2, bij een CO_2-reductie van 50% (exclusief opslagen, bijkomende kosten en BTW). Hierbij gaan we uit van isolatie van de gebouwschil (excl. de vloer) en LED verlichting. De benchmarkkosten zijn gebaseerd op sec de maatregelen. Aanvullend zijn er nog kosten zoals: opslagkosten, het tijdelijk sluiten van het museum, kosten voor bijzondere monumentale delen, onderzoekskosten en projectbegeleiding. We schatten hiervoor een investering in van ten minste € 1,3 miljoen.

Resultaat
Vanuit onze ervaring met de verduurzaming van monumentale panden verwachten we dat de **totaalkosten van verduurzaming liggen op een bandbreedte van €3 – €5 miljoen**. Dit is inclusief bijkomende kosten, aannemersopslagen en onvoorziene kosten.

We bevelen het volgende aan om de verduurzaming vervolg te geven:
We realiseren ons dat dit een grove, hoge investeringssom is. De monumentale status alsook de beleidsmatige ambities voor de verduurzaming van het Museum zijn daarbij nog van grote invloed op de (onzekerheid van de) kosten.

- **Complex Markiezenhof is uniek**. Om een scherpere inschatting te kunnen maken van de verduurzaming, kosten en besparingen is een *energie maatwerkadvies* onmisbaar. De kosten voor het uitwerken van dit advies zijn circa € 10.000,- tot € 15.000,-
- **Effectief verduurzamen.** Door een *energiebalans* op te zetten waar de meeste energie verbruikt wordt, kunt u (kosten)efficiënt verduurzamen. Zoals bij de kantoren waar veelal zittend werk wordt gedaan ten opzichte van de museale route die bezoekers met jas aan bewandelen.



OPGAVE - TOEGANKELIJKHEID

Hoe hebben we de toegankelijkheidsopgave bepaald?
Om de toegankelijkheid van het Museum te verbeteren is er in 2017 een plan vanuit de gemeente opgezet. Op basis van dit plan hebben we de kosten geraamd voor verbetering van de toegankelijkheid van het museum. We hebben gerekend aan de bouwkundige aanpassingen en twee varianten voor vervanging / aanpassing van de lift.

Informatie van en gesprekken met Weyts Architecten en het onderhoudsplan van liftleverancier Otis laten zien dat de lift wel op leeftijd is (en je vanuit museumoptiek kunt stellen dat hij vervangen moet worden om sleetsheid te verhelpen), maar ondanks dat technisch nog enkele jaren (10) mee kan voordat vervanging of grootschalige revisie noodzakelijk is. Dat zou dan ook het optimale moment voor verbetering zijn.

Uitgangspunten bouwkundige aanpassingen
- De vloer ophogen en nieuwe doorgang maken op de eerste verdieping.
- Deur verplaatsen en doorgang t.p.v. raam op de tweede verdieping.

De kosten voor de toegankelijkheidsverbetering exclusief de lift zijn als volgt:

Omschrijving	Totale kosten excl. BTW
Directe bouwkosten	€ 27.000,-
Indirecte kosten en opslagen	€ 8.000,-
Totaal	**€ 35.000,-**



OPGAVE - TOEGANKELIJKHEID

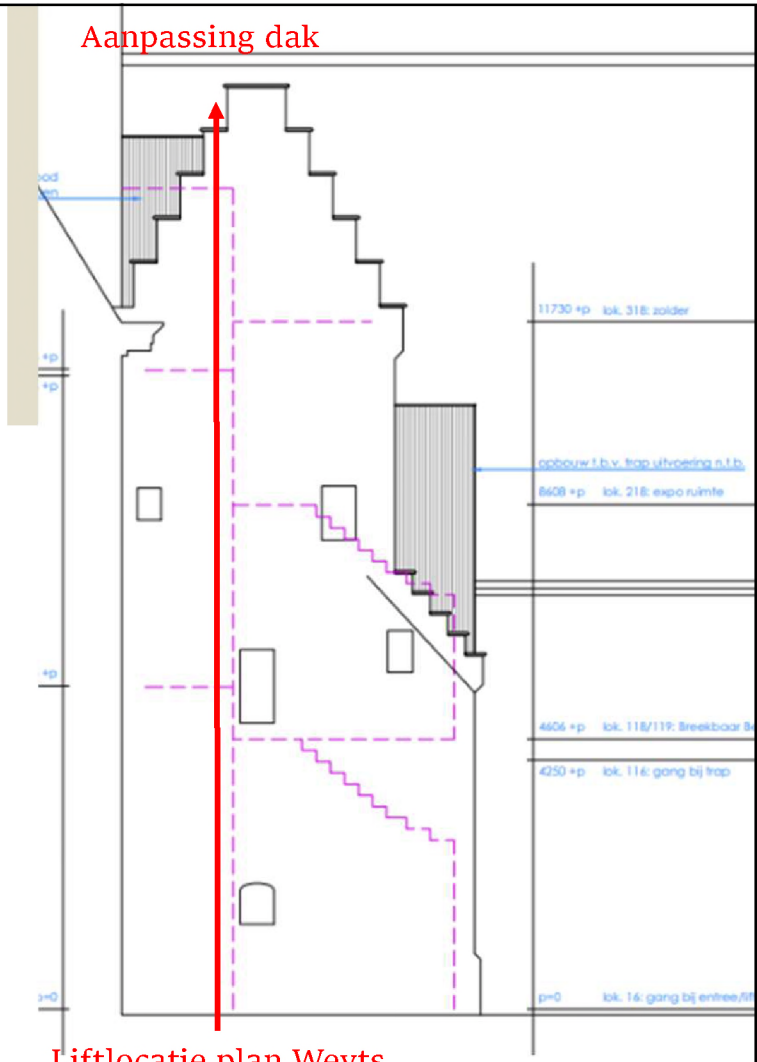
Uitgangspunten bij de kostenraming voor de lift

- Eerder werd een plan uitgewerkt om de lift te vervangen en door te trekken met twee extra stopplaatsen. Voor de uitvoering zou het dak aangepast moeten worden. Dit plan werd destijds als realistisch beschouwd rekening houdend met monumentale beperkingen, maar is nooit verder uitgewerkt vanwege budgettaire redenen;
- Naast de uitwerking van deze variant hebben we ook een variant ingeschat om het type lift aan te passen met een machinekamer onder de lift en een extra stopplaats. De haalbaarheid van deze variant is niet getoetst.
- Door aanpassingen aan monumentale onderdelen (zoals verdiepingsvloeren en/of door het dak) verwachten we extra kosten. Onze inschatting van de te maken kosten voor de lift is, per variant, als volgt:

Variant	Totale kosten incl. opslagen, excl. BTW
Huidige lift vervangen – door dak heen (2 stopplaatsen erbij)	€ 300.000 - € 500.000
Huidige lift vervangen, ander type lift (hydraulische lift, 1 stopplaats erbij)	€ 200.000 - € 300.000

Resultaat

Voor de totale verbeteropgave voor de toegankelijkheid gaan we uit van de gemiddelde kosten voor het verplaatsen van de lift. Met de bouwkundige aanpassingen erbij, schatten we de **totale toegankelijkheidskosten in op € 435.000,- incl. opslagen, excl. BTW.**



Liftlocatie plan Weyts

BRINK

OPGAVE - TOTAAL

Wat is de totale opgave?

Vanuit de bestaande stukken en aanvullende berekeningen komen we tot de volgende inschatting van de totaalopgave, bestaande uit jaarlijkse *instandhoudingskosten* en eenmalige *verbeteringsinvesteringen*:

Onderhoudsposten Markiezenhof		Totaal per jaar
Instandhouding	€	202.000
Dagelijks onderhoud	€	53.000
Subtotaal	**€**	**255.000**
Instandhouding Franse en binnentuinen	€	8.000
Totaal	**€**	**263.000**

Jaarlijks circa € 65,- per m²

Onderhoudsposten Depot totaal		Totaal per jaar
Instandhouding buiten	€	15.000
Instandhouding binnen (o.a. installaties)	€	85.000
Totaal	**€**	**100.000**

Jaarlijks circa € 60,- per m²

Verbeterposten Museum Markiezenhof	Totale kosten excl. BTW
Duurzaamheidsverbeteringen	€ 4.000.000,-
Toegankelijkheidsverbeteringen	€ 435.000,-
Totaal	**€ 4.435.000,-**

Eenmalige investeringen



DEMARCATIE



BRINK

DEMARCATIE – AANPAK

2. Demarcatie

Als de kosten en investeringen in beeld zijn is het van belang om scherp te krijgen wie welke taken dient uit te voeren. In deze stap komen we tot een logische verdeling van taken en verantwoordelijkheden tussen de eigenaar en huurder(s):

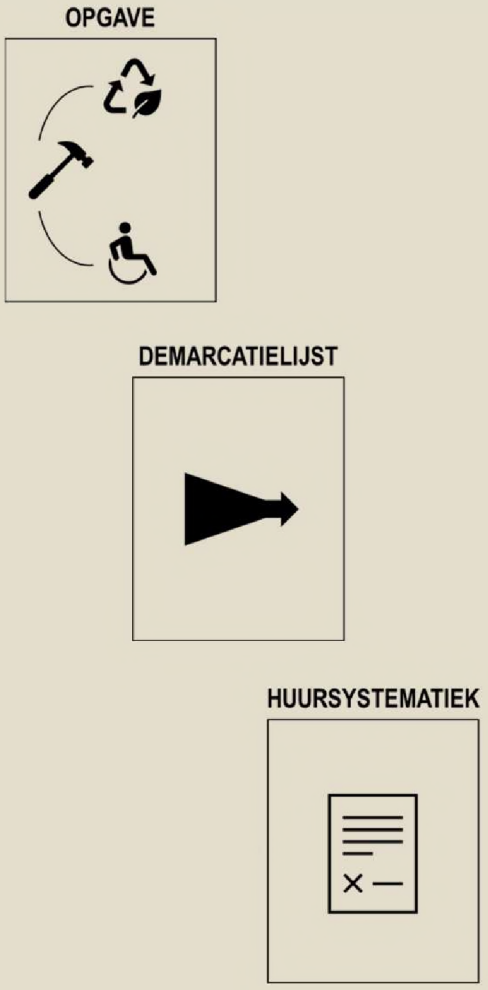
A) Definities

Voor een duidelijke afbakening van taken en verantwoordelijkheden zijn goede definities essentieel. We beschrijven wat de verantwoordelijkheden inhouden en gaan daarbij in op de aard van de verschillende werkzaamheden en kostensoorten.

B) Beslisboom

- We brengen de consequenties van de verantwoordelijkheden in kaart;
- We brengen de belangen van de gemeente in kaart middels een interview;
- Hieruit volgen logische denklijnen (beslisboom) waarmee duidelijk is hoe de verdeling van taken en verantwoordelijkheden nu en, volgens ditzelfde patroon, in de toekomst dient te zijn.

We voegen de definities en de beslisboom samen. Dit vormt de demarcatielijst, waarin staat welke kosten voor welke partij (eigenaar of huurder) zijn.



DEMARCATIE

Welke definities hanteren we in de demarcatie?

Om te komen tot definities die herkenbaar zijn voor gemeente Bergen op Zoom, hebben we gekeken naar bestaande huurovereenkomsten van de gemeente en de bijbehorende demarcatielijsten.

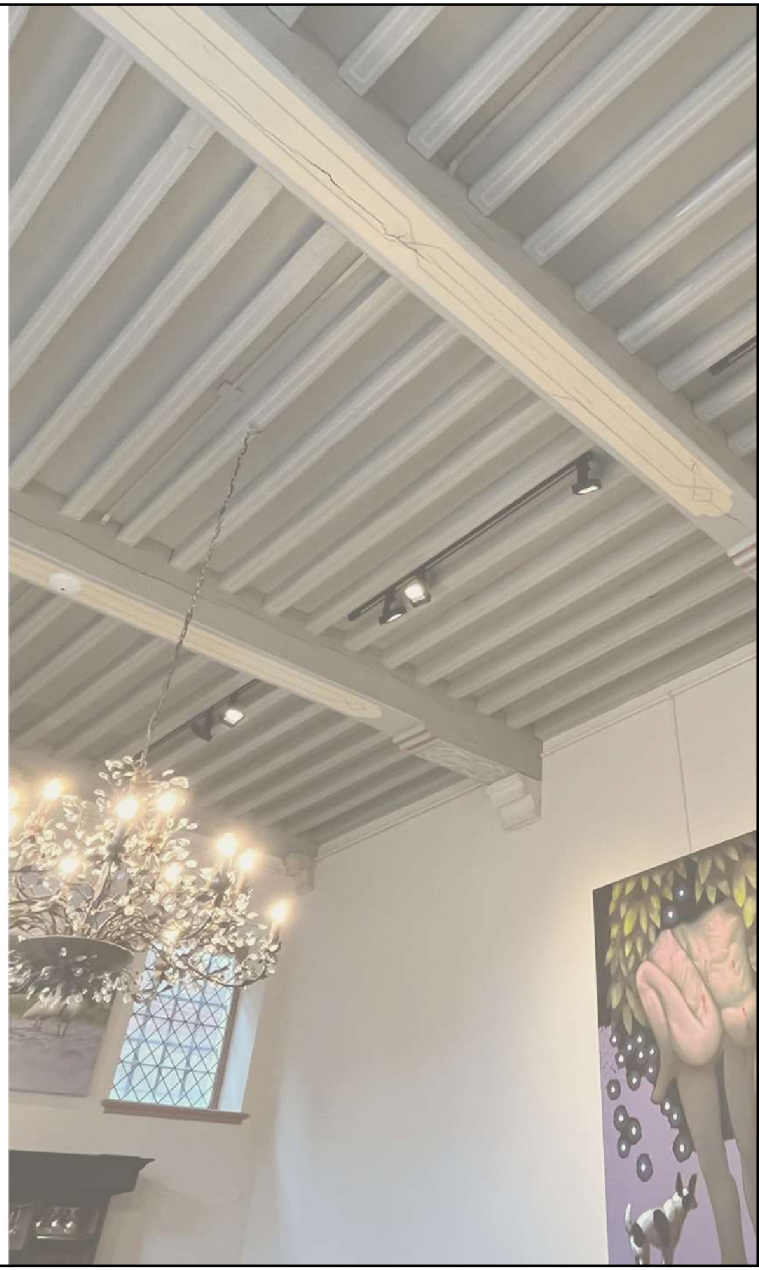
Hieruit hebben we drie categorieën van onderhoudswerk kunnen halen:

- *Dagelijks onderhoud:* zoals dagelijks beheer, service en schoonmaakwerkzaamheden;
- *Planmatig onderhoud:* zoals vervanging, reparatie en instandhouding door gebruik;
- *Groot onderhoud:* zoals vervanging reparatie en instandhouding door ouderdom.

En drie categorieën van verantwoordelijkheid:

- *Eigenaar;*
- *Huurder;*
- *Huurder, waarbij de eigenaar het werk uitvoert en de kosten doorbelast aan huurder.*

Deze categorieën houden we aan in de denklijnen voor de demarcatie voor het onderhoud van het complex Markiezenhof.



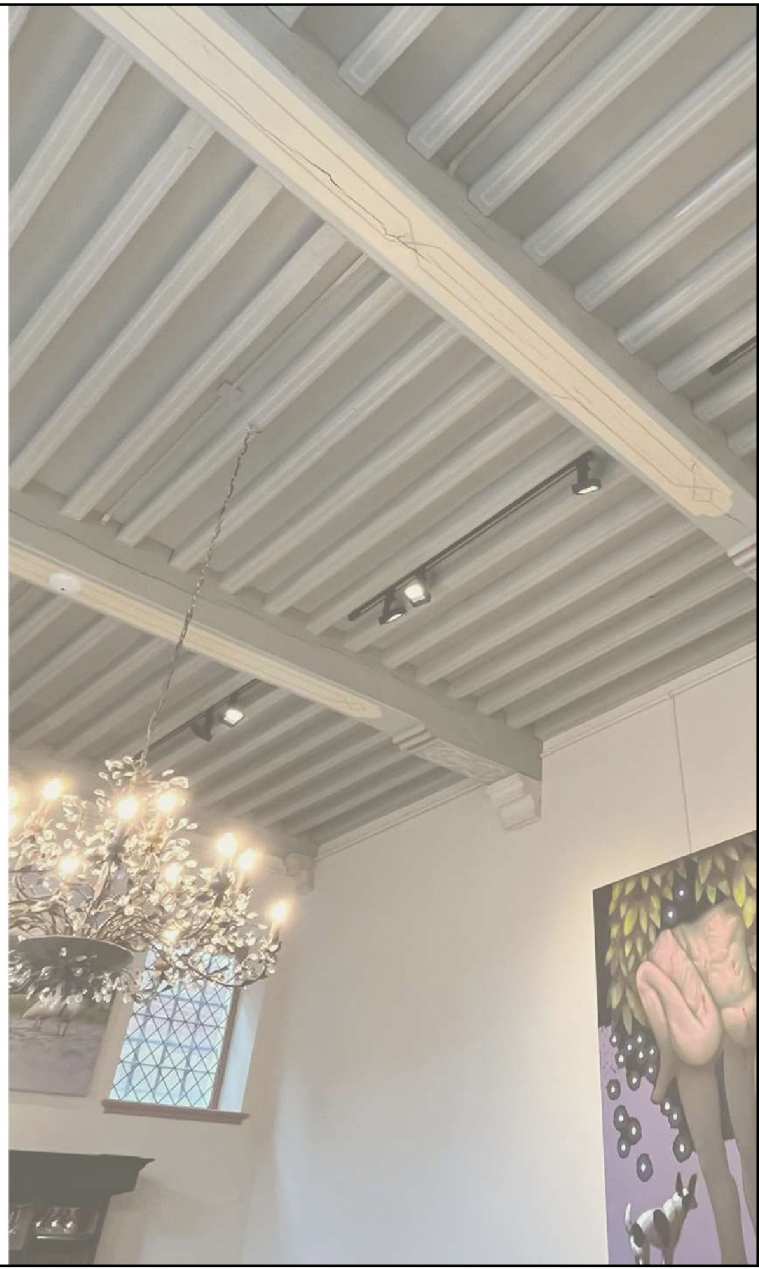
DEMARCATIE

Welke gedachtelijn houden we aan voor de demarcatie?
Om te komen tot een passende demarcatie voor het Markiezenhof, hebben we de gemeente Bergen op Zoom en het museum gesproken over wat voor beide partijen een logische verdeling is van taken en verantwoordelijkheden. Hieruit hebben we een hoofdlijn gehaald, op basis waarvan per werksoort te bepalen is wiens verantwoordelijkheid het is. Dat geldt voor alle huidige onderdelen, maar via de denklijn kunnen ook toekomstige onderdelen op eenzelfde wijze worden verdeeld.

Algemene gedachtelijn demarcatie:
Alle elementen die direct met het gebruik te maken hebben, vallen onder de verantwoordelijkheid van het Museum. Daarmee bedoelen we de onderdelen die het Museum mee zou nemen in het geval ze een andere locatie zou betrekken. Zoals:

- Klimaatinstallaties voor behoud van de collectie;
- Vitrines voor de collectie;
- Beveiligingsinstallaties;
- Tentoonstelling voorzetwanden.

Daarnaast is het Museum verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud.



DEMARCATIE

Welke verdeling van taken en verantwoordelijkheden stellen we voor?

Uitgangspunten verantwoordelijkheid eigenaar:

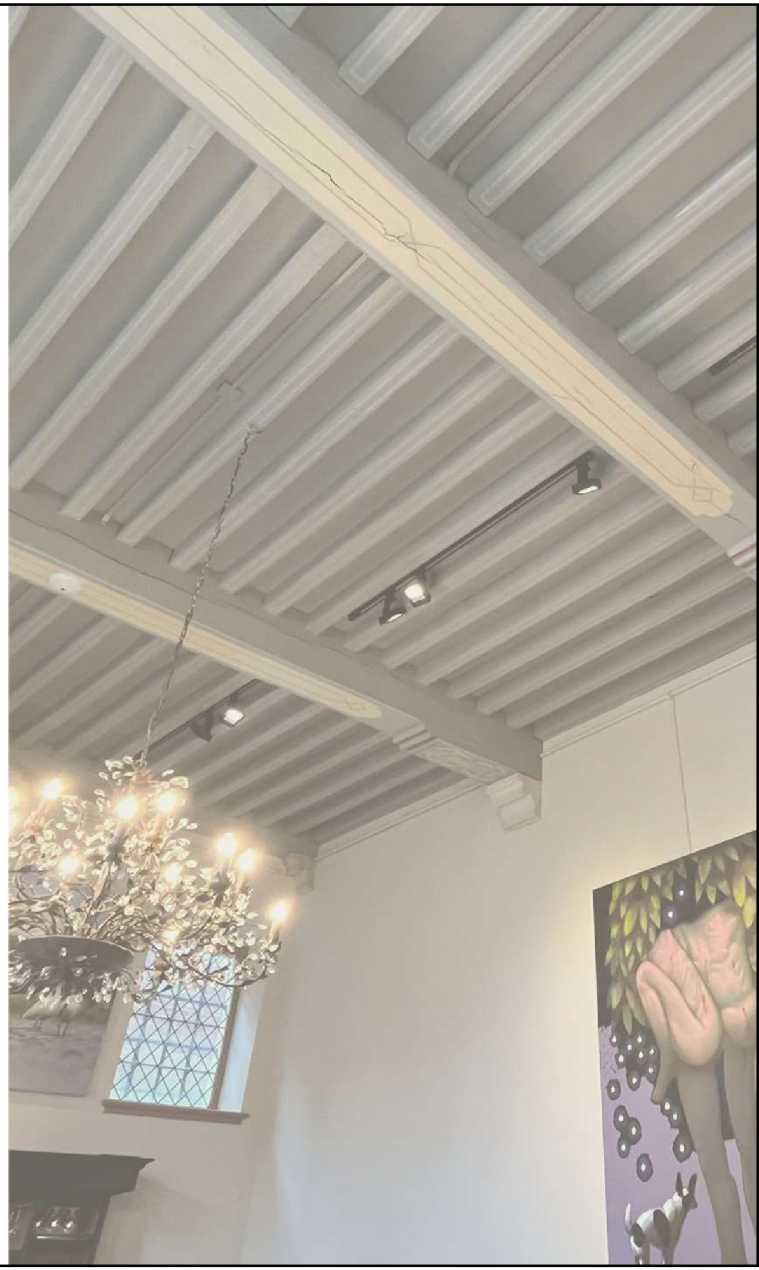
- *Buitenschil* en *dak* (t.b.v. bewaren van uniforme uitstraling);
- *Binnen schilderwerk* aan monumentale delen (zoals plafonds en kozijnen aan de binnenkant);
- *Duurzaamheidsverbeteringen* (verrekening middels aparte regeling);
- Onderhoud aan *gebouw gebonden installaties* (zoals de cv-ketel);
- Onderhoud *kleine en grote binnenplaats* (openbaar gebied) en *Franse tuin*.

Uitgangspunten verantwoordelijkheid huurder:

- *Binnen onderhoud* (binnen schilderwerk, dagelijks onderhoud, schoonmaak, toegankelijkheidsverbeteringen m.u.v. lift);
- Onderhoud aan *huurder gebonden installaties* (zoals klimaat);
- *Functionele aanpassingen* en –verbeteringen (i.o.v. gemeente);

De technische dienst van het museum is wel in staat om de onderhoudspartijen (in opdracht van de gemeente) te ontvangen en op locatie aan te sturen.

De verantwoordelijkheden van de eigenaar en huurder zijn verdeeld op basis van de demarcatie en de inschatting van de instandhoudingsopgave naar 80% - 20%.



DEMARCATIE

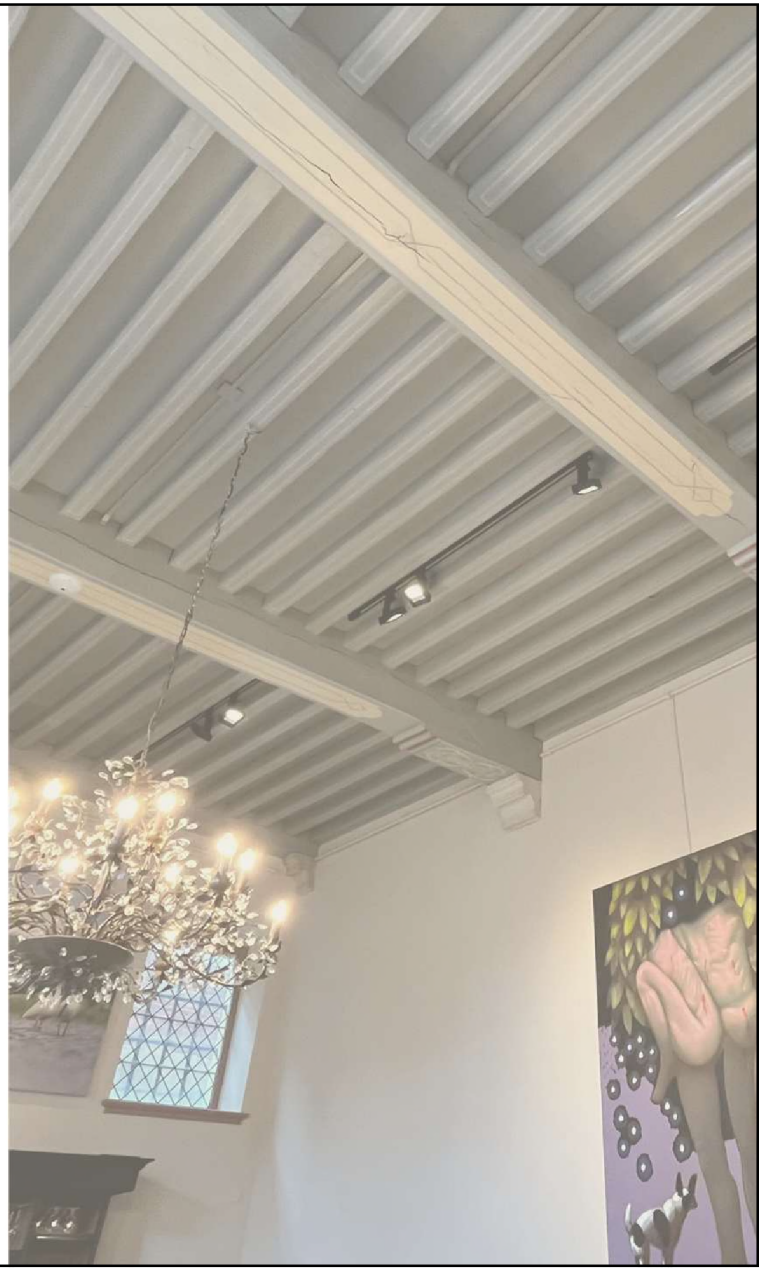
Demarcatie overzicht met NL:SfB en STABU codering conform MJOPs

Onderdeel	Eigenaar	Huurder
51 Warmteopwekking	x	
52 Rioleringsinstallaties	x	
53 Waterinstallaties	x	
56 Warmtedistributie installaties	x	
57a Luchtbehandelingsinstallaties	x	
57b Luchtbehandelingsinstallaties (museum specifiek)		x
73 Vaste keukenvoorzieningen	x	
74 Vaste sanitaire voorzieningen	x	
62 Krachtstroominstallaties	x	
63 Verlichtingsinstallaties	x	
64 Communicatie installaties		x
65 Beveiligingsinstallaties		x
66 Transportinstallaties	x	
90 terreininstallaties	x	
32 Wandopeningen binnen	x	
55 Koelinstallaties	x	
58 Klimaatregelingsinstallaties	x	
58b Klimaatregelingsinstallaties (collectie specifiek)		x
58 Regeling	x	
61 elektrotechnische installaties	x	
65 (brand)veiligheidsinstallaties	x	
15 Terreinverharding	x	
05 Bouwplaatsvoorzieningen	x	
22 Metselwerk	x	
30 Kozijnen, ramen en deuren	x	
33 Dakbedekkingen	x	
34 Beglazing	x	
35 Natuur- en kunststeen	x	
40 Stukadoorwerk	x	
43 Metaal- en kunststofwerk	x	
46 Schilderwerk	x	
50 Dakgoten en hemelwaterafvoer	x	
54 Brandbestrijdingsinstallaties	x	
70 Elektrotechnische installaties	x	

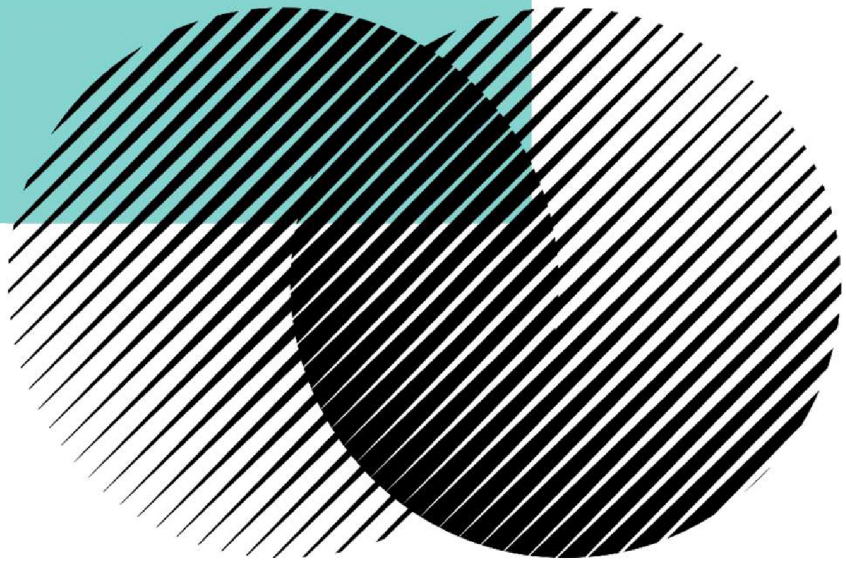
Procentuele verdeling kosten onderhoud:

- Huurder: 20%
- Eigenaar: 80%

Een volledig overzicht van de demarcatie is terug te vinden in de Bijlage.



HUURSYSTEMATIEK



BRINK

HUURSYSTEMATIEK – AANPAK

3. Huursystematiek

Nu de kosten en investeringen in beeld zijn en de demarcatie tussen huurders- en eigenaarsverantwoordelijkheden helder is, is het van belang om tot een passende verdeelsleutel te komen, oftewel: de huursystematiek moet worden bepaald. Om tot een geschikte huursystematiek te komen, hanteren we de volgende twee stappen:

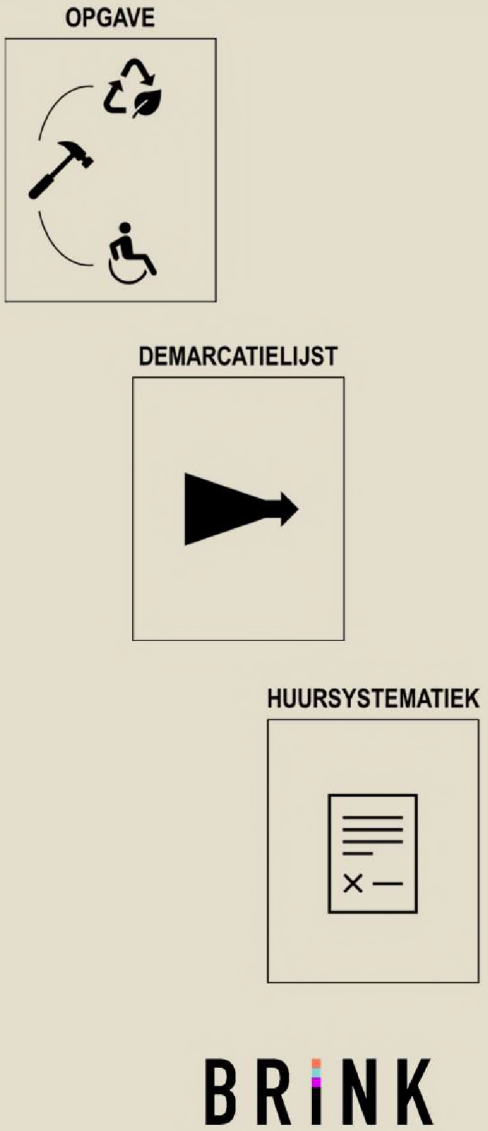
A) <u>Huidige huursystematiek binnen gemeente Bergen op Zoom</u>

Voor de werkbaarheid en implementatie van de toe te passen huursystematiek voor het Markiezenhof is het praktisch en wenselijk om zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande werkwijzen binnen de gemeente. Daarom brengen we allereerst de huidige huursystematiek in kaart.

B) <u>Uitwerken toekomstige huursystematiek Markiezenhof</u>

Met de kennis over de toegepaste huursystematiek binnen de gemeente Bergen op Zoom bepalen we wat de meest passende vorm is voor het Markiezenhof. Dit gebeurt onder andere op basis van de in kaart gebrachte opgave en de demarcatielijst.

Tot slot combineren we de toekomstige huursystematiek met de demarcatielijst en de opgave. Dit leidt tot een transparante indicatie van de huurprijs per huurder.



HUURSYSTEMATIEK

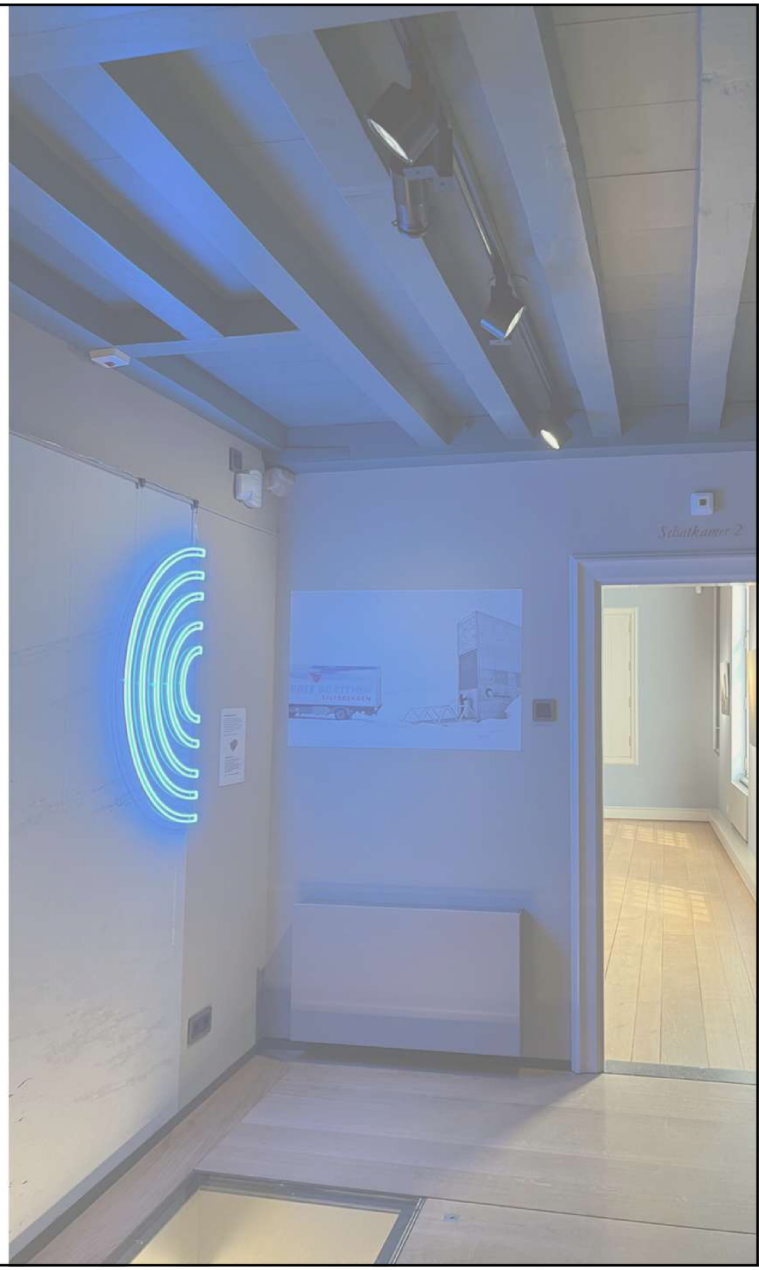
Hoe zijn we omgegaan met de huursystematiek?
Met de kosten in beeld en een logische verdeling van verantwoordelijkheden en taken voor de eigenaar en huurder(s), kan de huurprijs worden bepaald. Hiervoor zijn verschillende methoden. Om tot een passende en toekomstige huursystematiek voor het Museum te komen, hebben we twee stappen doorlopen:

1) Nagaan huidige huursystematiek gemeente Bergen op Zoom;
2) Uitwerken passende huursystematiek voor het Markiezenhof.

Huidige huursystematiek gemeente Bergen op Zoom:
Er is op dit moment niet een specifieke huursystematiek te vinden in het beleid van gemeente Bergen op Zoom. De gemeente Bergen op Zoom stelt in kwartaal 2 van 2025 een nieuw vastgoedbeleid Enkele uitgangspunten zijn als volgt:

- Eigenaarsonderhoud moet worden verdisconteerd in de huurprijs.
- Voor reguliere panden wordt een kostprijs dekkende huur gevraagd. Huurders van monumentale panden betalen een marktconforme huurprijs. De huurder betaald een reële vergoeding voor het gebruik van het vastgoed.

De gemeente heeft op dit moment geen vaste huursystematiek toegepast voor de gebruikers/huurders van het Markiezenhof. De situatie met betrekking tot overeenkomsten verschilt momenteel sterk per huurder.



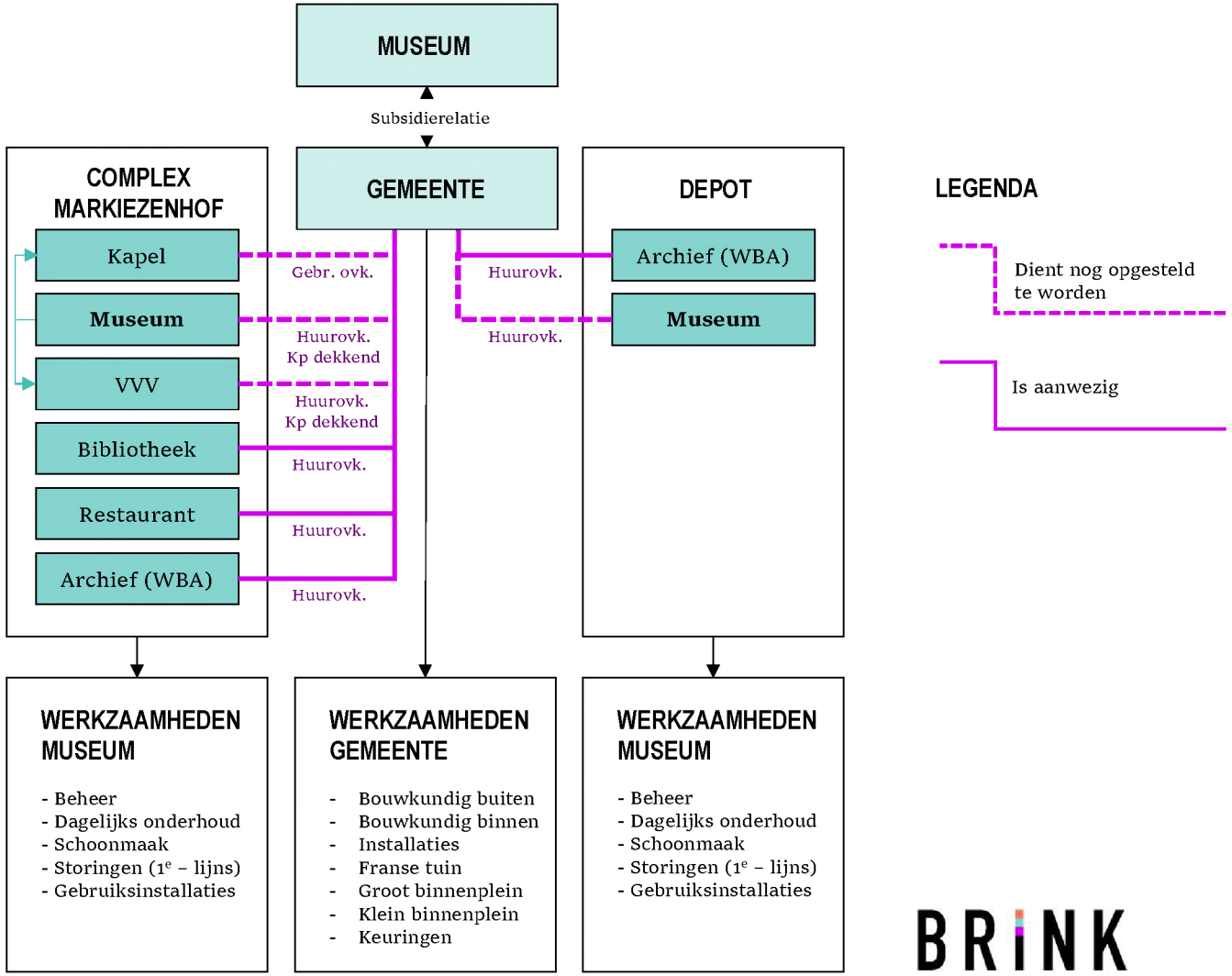
HUURSYSTEMATIEK

Hoe ziet de verdeling eruit?

De gemeente heeft op dit moment nog niet met alle gebruikers een overeenkomst gesloten voor het ruimtegebruik in het Markiezenhof en/of het depot.

Aan de hand van dit schema is de verdeling van de kosten op hoofdlijnen gemaakt. Door de kosten van de gemeente te verdisconteren in de huurprijs, is de kostprijs-dekkende huur te bepalen.

**In het momenteel leegstaande deel van het museum zijn diverse nieuwe gebruikers op het oog. Als onderdeel van de resultaten is een rekenvoorbeeld voor House of History, een initiatief van het Markiezenhof, uitgewerkt.*



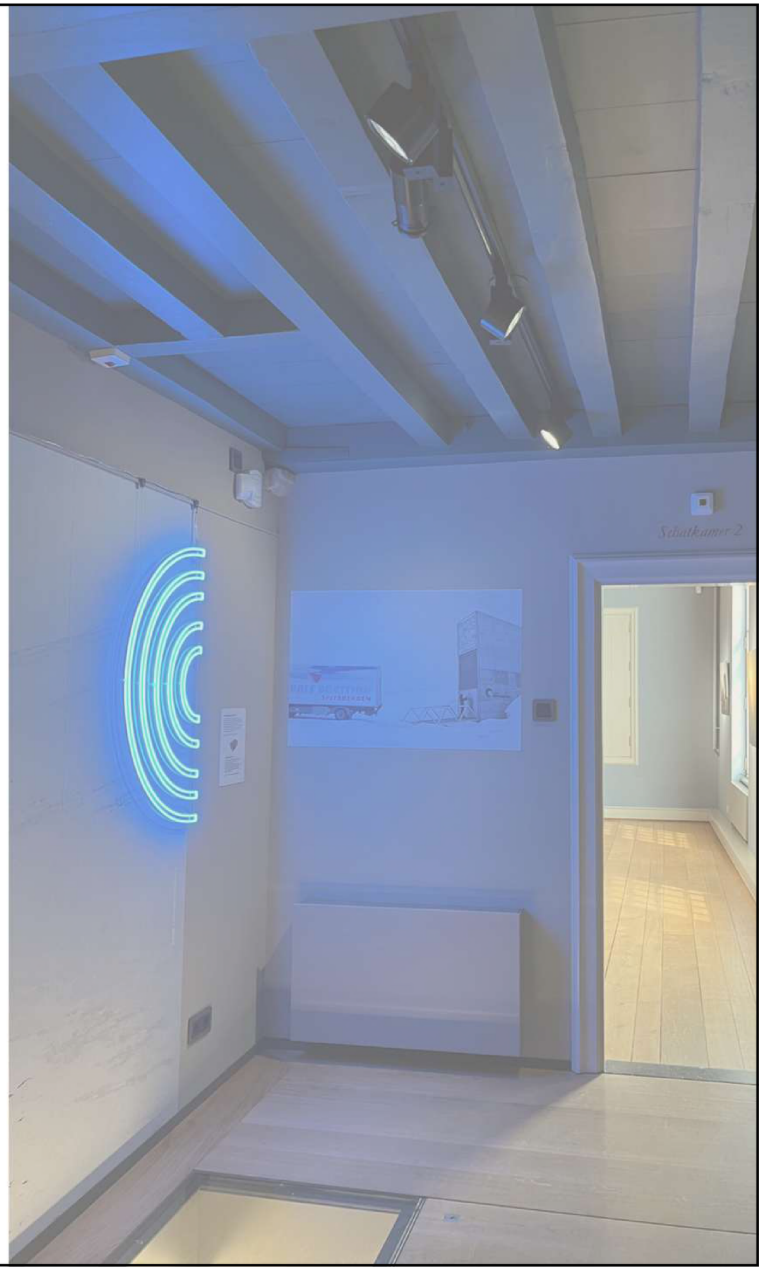
BRINK

HUURSYSTEMATIEK

Wat adviseren we voor de kapel en VVV?

De kapel en het VVV zijn beide kleine huurders die geen afdeling of technisch beheerder in dienst hebben. Gezien huurders volgens de demarcatie verantwoordelijk zijn voor het dagelijks onderhoud, betekent dit voor hen dat ze bepaalde kleine gebreken zelf moeten kunnen oplossen. Wij adviseren om berekende vergoedingen voor het dagelijks onderhoud per m^2 aan het museum te betalen, zodat het technisch beheer van het museum ook het dagelijks onderhoud voor de kapel en het VVV kan uitvoeren. Effectief verandert er in het dagelijks onderhoud dan niets ten opzichte van nu, behalve dat de huurders de kosten aan het museum betalen.

Daarnaast beschikt het VVV op dit moment nog niet over een overeenkomst voor het gebruik van de ruimte. We adviseren de gemeente om een huurovereenkomst met het VVV te sluiten op basis van m^2. Ook de kapel beschikt nog niet over een overeenkomst. Gezien hun gebruik slechts heel beperkt is, adviseren we de gemeente om een gebruiksovereenkomst te sluiten met de kapel, zonder kosten.



RESULTATEN



BRINK

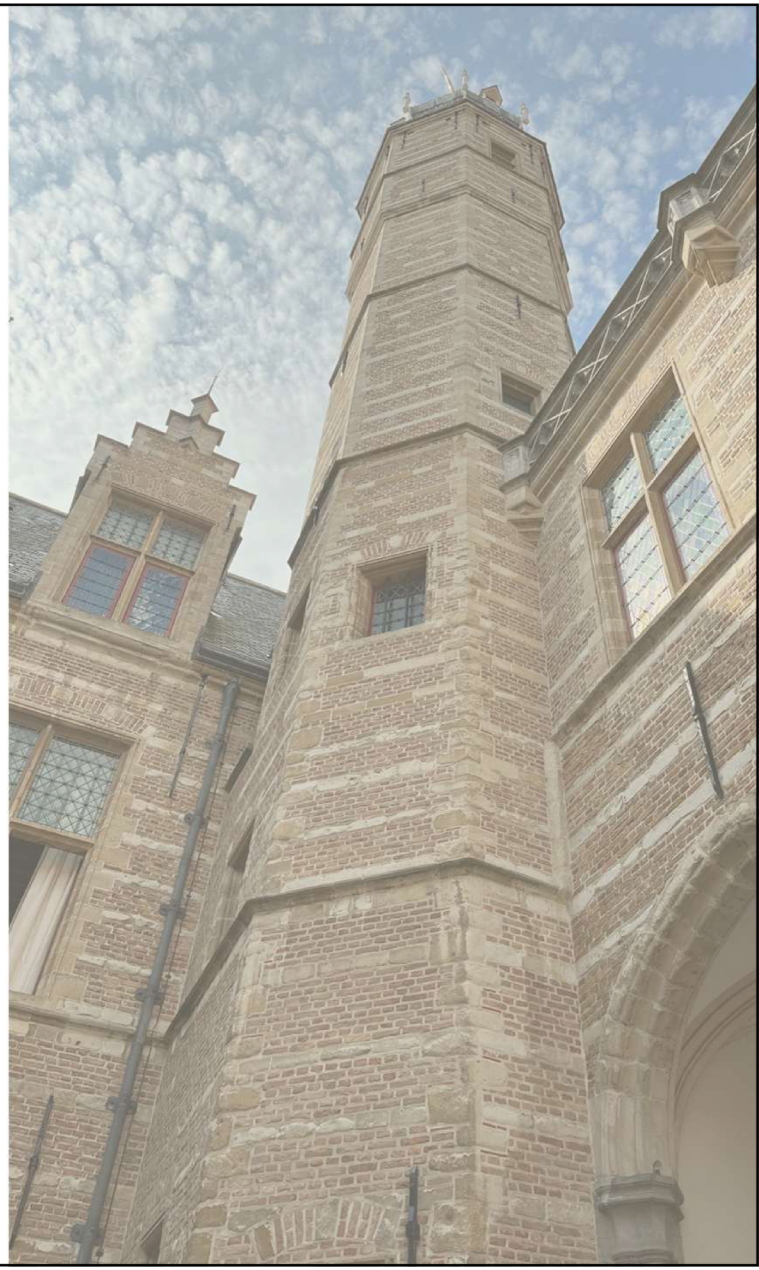
RESULTATEN

Wie deelt in welke kosten?

- *Complex Markiezenhof:* Binnen de scope van het museale deel van het Markiezenhof vallen in de uitgangssituatie drie huurders: het museum, de kapel en het VVV.
- *Depot:* Het depot wordt op dit moment gebruikt door het West Brabants Archief (5/8) en door het museum (3/8).
- Op basis van de huidige instandhoudingskosten en demarcatie, houden we een procentuele verdeling aan tussen huurder en eigenaar van 20/80 aan.
- Dit leidt voor het Markiezenhof en het depot tot het volgende overzicht:

Onderdeel	Partij	M²	% kosten	Totale kosten per jaar
Instandhouding Markiezenhof (€ 65 per m²)	Gemeente	± 4.000 m²	80%	€ 210.000
	Museum	± 3.750 m²	20%	€ 50.000
	VVV	± 100 m²	20%	€ 2.000
	Kapel	± 150 m²	20%	€ 1.000

Onderdeel	Partij	M²	% kosten	Totale kosten per jaar
Depot museumdeel (€ 60 per m²)	Gemeente	3/8	80%	€ 30.000
	Museum	3/8	20%	€ 8.000



RESULTATEN

Wat betekent dat voor het Museum Markiezenhof?

Op basis van de gekozen uitgangspunten (€ 65 per m^2 en de gekozen % verdeling) komt de verdeling van de instandhoudingskosten op het volgende uit:

- **Museum** neemt jaarlijks **ongeveer € 60.000,-** voor haar rekening voor de instandhouding van het Museale deel van het Markiezenhof en het depot.
- **Gemeente** neemt jaarlijks **ongeveer € 240.000,-** voor haar rekening voor de instandhouding van het (museale deel van) het Markiezenhof en 3/8 deel van het depot (het deel van het depot dat in gebruik is door het museum).

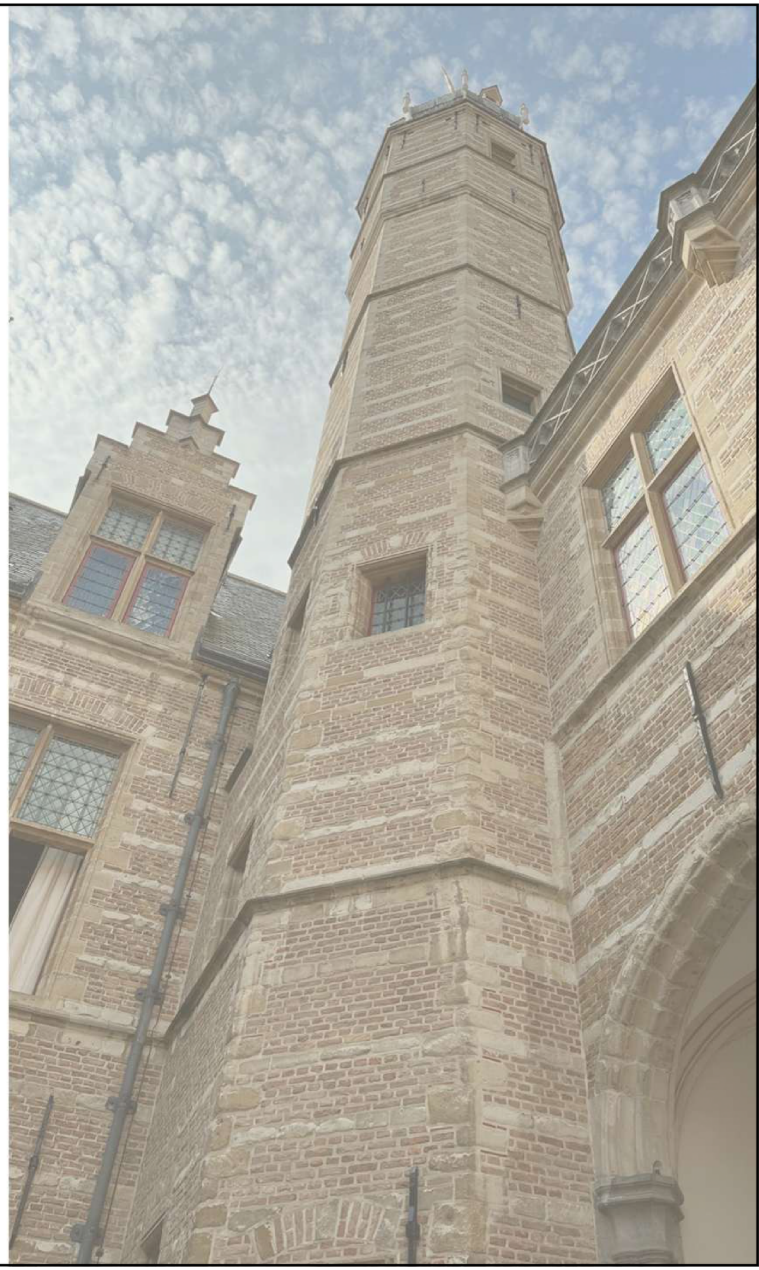
Op basis van de berekende kosten en m^2 kan de huurprijs voor het Markiezenhof (museale deel m.u.v. VVV en Kapel) en het depot (verhoudingsgewijs: 3/8 deel) worden bepaald. De huurprijs komt dan neer op **± € 240.000** per jaar.

Op basis van de resultaten uit dit onderzoek kunnen kostprijs dekkende huur- en gebruiksovereenkomsten opgesteld worden.

Hoe zit het met de verduurzaming en verbeteringen?

Deze berekening is exclusief toegankelijkheidsverbeteringen en verduurzaming:

- Als ervoor wordt gekozen om te verduurzamen, zullen zowel de kosten als een deel van de besparingen bij de gemeente terechtkomen.
- De kosten voor de lift zijn ook voor rekening van de gemeente, maar de wijze van verrekening kan variëren van de situatie.



REKENVOORBEELD: HOUSE OF HISTORY

Hoeveel kost de huidige leegstand het museum Markiezenhof?
Een deel van het complex Markiezenhof dat door het museum wordt gehuurd, staat op dit moment leeg. De verwachting is dat er in de toekomst een gebruiker in komt, die het leegstaande deel (± 350 m^2) van het Museum Markiezenhof zal gaan gebruiken. Eén van de meest concrete opties is om het House of History, initiatief van het Markiezenhof, de leegstaande ruimte te laten gebruiken. We rekenen door hoeveel geld het gebruik ofwel verhuur van de huidige leegstaande ruimte kost.

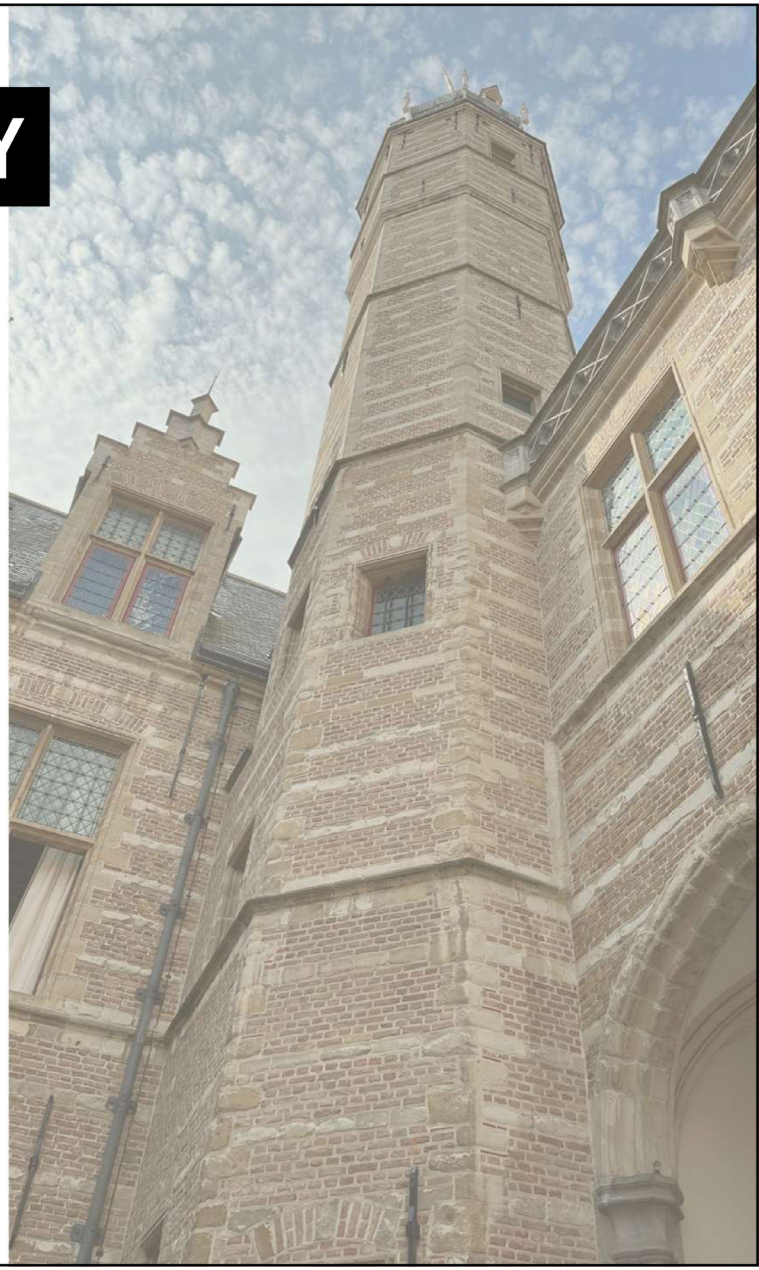
Eerder noemden we al dat de jaarlijkse instandhoudingskosten (inclusief dagelijks onderhoud) voor het complex Markiezenhof ongeveer €65,- per m^2 bedragen. Als we deze m^2 kosten doorleggen naar het leegstaande deel van het museum (350 m^2), komen we (afgerond) op het volgende totaalbedrag uit voor instandhouding:

- **€ 23.000,-**

Gegeven de eerder genoemde verdeelsleutel neemt de gemeente **80%** van deze instandhoudingskosten op zich. De resterende **20%** zijn de instandhoudingskosten voor het museum. Dat leidt tot het volgende overzicht:

- Instandhoudingskosten voor rekening gemeente: **€ 18.000,-**
- Instandhoudingskosten voor rekening museum: **€ 5.000,-**

Volgens de huursystematiek verhuurt de gemeente het museale deel (inclusief huidige leegstand) middels kostendekkende huur aan het museum. Van de totale huurkosten van het museum van **€ 240.000,-** voor het museale deel van het Markiezenhof én 3/8 depot, betreft **€ 18.000,-** de huurkosten voor het huidige stuk leegstand (ofwel toekomstig HoH).



AANBEVELINGEN



BRINK

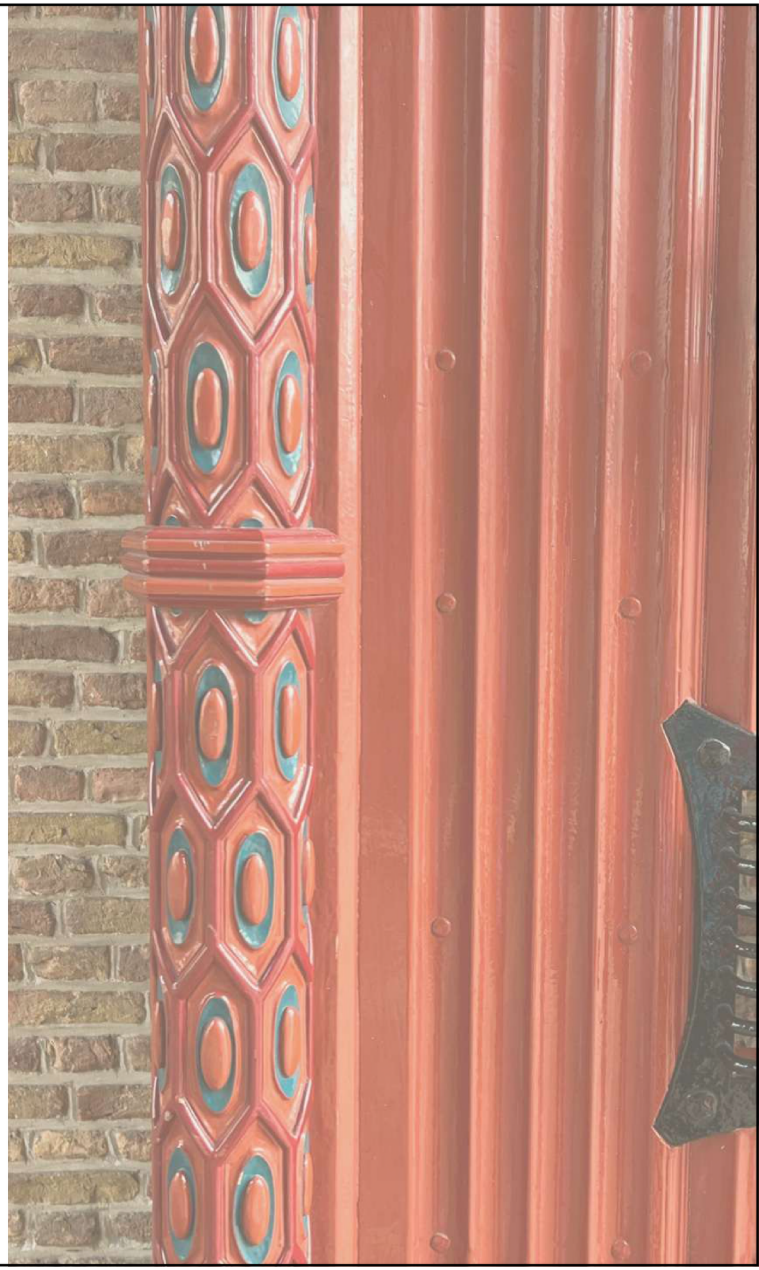
AANBEVELINGEN

Welke aanbevelingen hebben we?

Data op orde: Tijdens ons onderzoek hebben we ons gebaseerd op bestaande onderhoudsgegevens. Uit onze plausibiliteitstoets (interview + schouw) maken we op dat de instandhoudingskosten van €65,- per m2 voldoende moeten zijn om het onderhoud adequaat uit te kunnen voeren. Echter hebben we ook geconstateerd dat onderliggend het MJOP niet altijd consequent en volledig is. Ook de verhuurbare meters hebben we aan de hand van bestaande ruimtestaten verwerkt. Hierbij zijn met name de m2 zolderverdiepingen ingeschat. Voor meer helderheid adviseren we om beide onderdelen volgens de daarvoor opgestelde normen in kaart te brengen. Te weten NEN2767 conditiemeting en NEN2580 verhuurbaar oppervlaktebepaling.

Afspraken over verbeteropgaves: Berekende resultaten in de huursystematiek zijn exclusief verbeteringen. Eventuele verrekening van verduurzaming en toegankelijkheid kan tussen huurder en eigenaar plaatsvinden. Hiervoor zijn aanvullende afspraken nodig over de verdeling van kapitaallasten en welke manier subsidies en energiebesparing verrekend worden.

Huursystematiek: Op dit moment zijn er verschillende huurders op het terrein van het Markiezenhof. Terwijl sommige huurders een overeenkomst hebben, ontbreken deze voor andere gebruikers. Het is belangrijk om hier duidelijkheid in te scheppen. De ideale situatie is dat alle huurprijzen op een uniforme manier worden vastgesteld. Dit is echter niet haalbaar in één keer, gezien de bestaande huurcontracten van enkele huurders. Het zou wel mogelijk zijn om hier in de toekomst rekening mee te houden wanneer er nieuwe huurovereenkomsten moeten worden opgesteld.



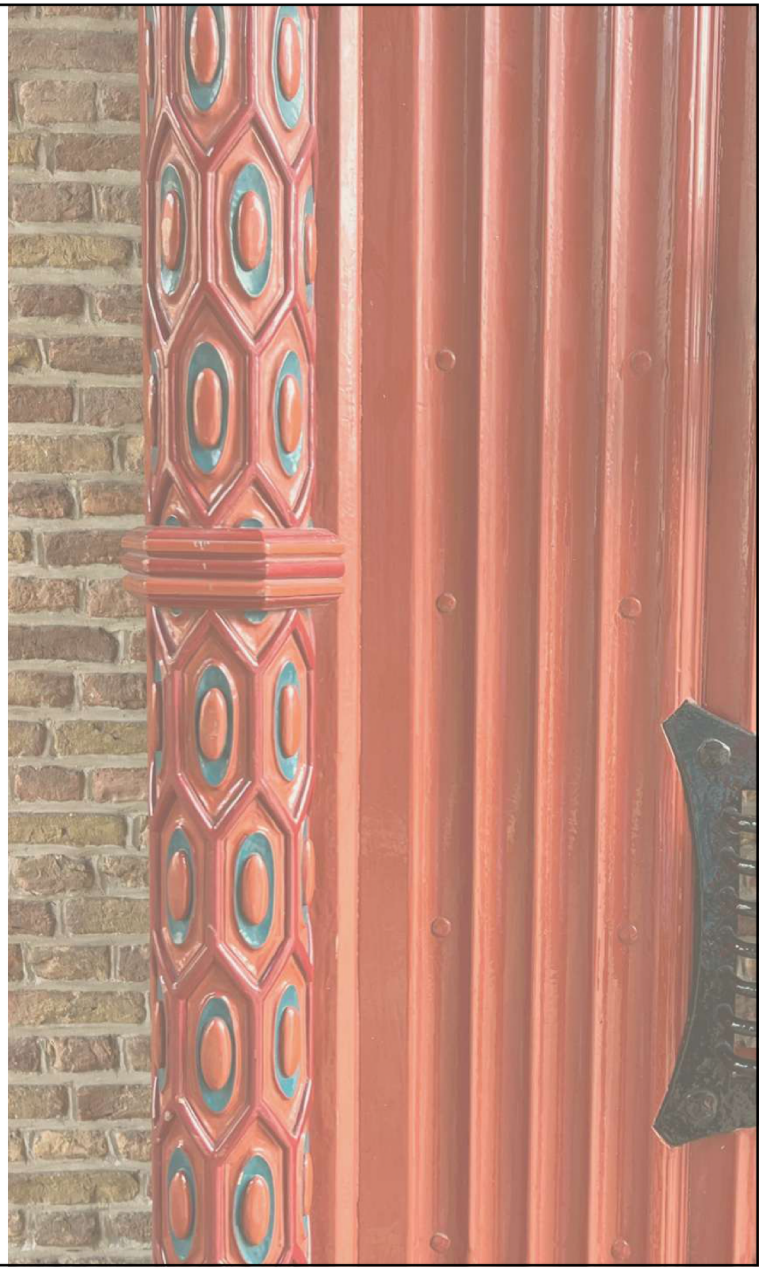
AANBEVELINGEN

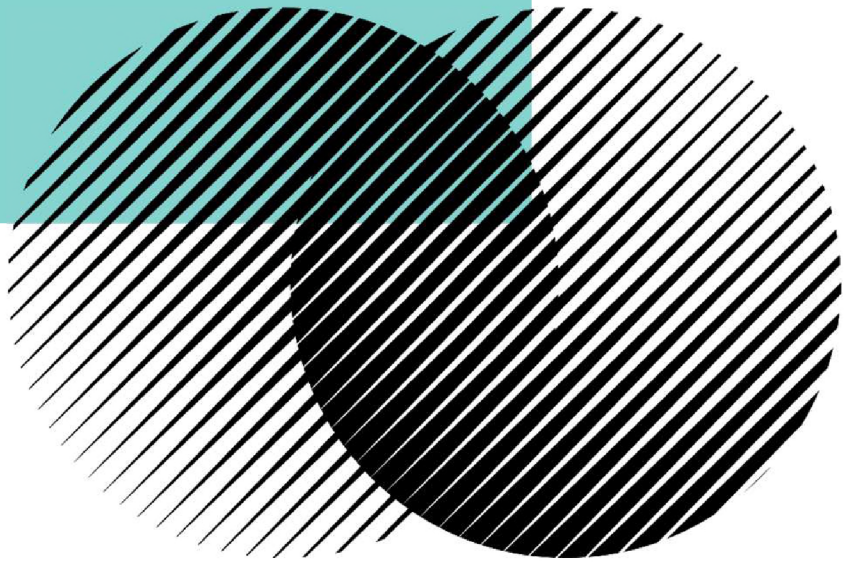
Welke aanbevelingen hebben we nog meer?

Verduurzamingsopgave: De inschatting hiervoor is een grove, hoge investeringssom. Daarbij zijn de monumentale status alsook de beleidsmatige ambities voor de verduurzaming van het Museum van grote invloed op de (bandbreedte van de) kosten. Om hier meer scherpte en richting aan te geven, bevelen we het volgende aan:

- *Complex Markiezenhof is uniek.* Voor een scherpere inschatting van de potentiële verduurzaming, kosten en besparingen is een energie maatwerkadvies onmisbaar. De kosten voor het opstellen van dit advies bedraagt circa € 10.000,- tot € 15.000,-
- *Energieverbruik museum en overige huurders:* Het Markiezenhof beschikt over verschillende installaties voor elektriciteit en warmte. Veel van deze installaties lijken zich te bevinden in het museale deel. Om het energieverbruik eerlijk te scheiden per huurder (dus het museale deel van de andere huurders zoals het restaurant) bevelen wij aan om na te gaan hoe het energieverbruik wordt verdeeld en te onderzoeken of het plaatsen van een tussenmeter nodig is. Het verdelen van het energieverbruik tussen het museum, de Kapel en de VVV kan op basis van het aantal m^2 worden verrekend.
- *Effectief verduurzamen.* Door een energiebalans op te zetten waar de meeste energie verbruikt wordt, kunt u (kosten)efficiënt verduurzamen. Zoals bij de kantoren waar veelal zittend werk wordt gedaan ten opzichte van de museale route die bezoekers met jas aan bewandelen.

Indien gewenst kan Brink u verder helpen met het uitwerken van deze aanbevelingen.





BRINK