

Aan de gemeenteraad

Datum : 2 oktober 2018
Zaaknummer : 278456
Contactpersoon : Guus de Rijk
Telefoonnummer : 026 3774759

Onderwerp: Motie 'Er zijn misschien meer reële opties voor het museum'

Geachte voorzitter en leden,

Wij hebben op 2 oktober besloten uw bovengenoemde motie uit te voeren zoals beschreven in deze brief.

Inleiding

Op 25 januari 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de verbouw en nieuwbouw van Museum Arnhem (MA). De aanbesteding voor deze verbouw en nieuwbouw is begin dit jaar stopgezet vanwege een ruime overschrijding van het beschikbare budget in de offertes.

In het coalitieakkoord 2018-2022 is het volgende opgenomen:

Afspraak 3.13: We willen museum Arnhem behouden voor de stad. Er is een financieel knelpunt dat we willen oplossen. Het college komt zo snel mogelijk met een voorstel. We reserveren maximaal €600.000,- aan kapitaallasten. Daarmee is er €7,5 miljoen beschikbaar om het knelpunt op te lossen.

De gemeenteraad heeft op 3 juli de motie 'Er zijn misschien meer reële opties voor het museum' aangenomen (bijlage 1). Via de motie draagt de gemeenteraad het college op om onderzoek te doen naar de volgende aspecten:

- 1. de kansen en risico's op de huidige locatie;*
- 2. de kansen en risico's (waaronder de vertraging) van locaties in het centrum van de stad.*
- 3. de (on)mogelijkheden van (co)financiering door andere overheden of marktpartijen en de eventuele financierings-/huurconstructies die dan nodig/mogelijk zijn.*
- 4. inzicht in de alternatieve gebruiks-/ontwikkelmogelijkheden van de huidige museumlocatie op het moment van eventuele verhuizing van het museum naar een andere locatie;*
- 5. de exposure/ economische voordelen voor de binnenstad bij zowel de huidige locatie als bij een centrumlocatie.*

Het college heeft vier externe partijen opdracht gegeven om onderzoeken uit te voeren:

- a. bureau CIVIC voor onderzoek naar locaties in de binnenstad voor wat betreft de ruimtelijke aspecten.
- b. bureau IGG voor de bouwkostenramingen van de locaties in de binnenstad
- c. bureau MVGM voor de waardebeoordeling van de huidige locatie bij vertrek van het museum.
- d. bureau DTNP voor onderzoek naar het verschil in economische spin off.

Hieronder wordt elk aspect zoals in de motie opgenomen, kort puntsgewijs behandeld. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de onderzoeken in de bijlagen.



Ad 1. Kansen en risico's op de huidige locatie;

- kansen

Voor het Museum op de huidige locatie ligt een uitgewerkt plan klaar, dat voldoet aan de eisen en wensen van Museum Arnhem. Door realisatie van dit plan van Benthem Crouwel Architects worden de aanwezige en potentiële kwaliteiten van het museum en de locatie beter benut. Het museum kent een, zeker voor Nederland, unieke ligging op een beboste stuwwal met uitzicht over het rivierenland, maar ook dicht bij de binnenstad. Het museum geniet landelijke bekendheid. De bereikbaarheid van het museum per auto en OV is goed.

Naar verwachting kan het voorliggende plan met de extra middelen op basis van de afspraak in het coalitieakkoord (€7.500.000), inclusief de provinciale subsidie (€500.000) en inclusief de aan Museum Arnhem toegezegde bijdragen uit fondsen (meer dan €1.000.000 ten behoeve van inrichting en programma) worden gerealiseerd. In totaal is voor de investering (exclusief inrichting door Museum Arnhem) ca €22.900.000 beschikbaar.

De verwachte bouwkosten voor het museum op de huidige locatie zijn gebaseerd op de uitkomsten van de second opinion van het bureau IGG van april 2018 (onder andere aangevuld met de inschattingen van de installatie-adviseur) welke is opgesteld na beëindiging van de aanbesteding. Deze rapportage van IGG is niet bijgevoegd omdat zij informatie bevat die gevoelig is voor een eventuele nieuwe aanbesteding. De rapportage is evenwel ter inzage beschikbaar bij de griffie. Samengevat: de bouwkosten bedragen ca. 14,7 mln. Om vervolgens te komen tot een investeringsraming (vergelijkbaar met de andere locaties) zijn deze bouwkosten vermenigvuldigd met de gemeentelijke standaardfactor. De investeringsraming bedraagt ca. 22,9 mln. Daarmee wordt dus ook rekening gehouden met prijsstijgingen sinds april jl. tot aan de eventuele bouw.

Wanneer door de gemeenteraad nog dit jaar wordt besloten tot de substantiële verhoging van het investeringskrediet conform het coalitieakkoord, kan het museum naar verwachting in de loop van 2021 weer open zijn.

- risico's

De belangrijkste risico's zijn:

- het bouwen op de helling, in Nederland vrij uniek. De nieuwbouw wordt daarmee complexer.
 - onvoorziene gebreken in een monumentaal pand.
 - de marktontwikkeling mede in combinatie met bovengenoemde risico's. Het gaat dan om algemene prijsontwikkelingen gerelateerd aan een grote vraag naar aannemers, bouwvakkers en materialen. Dat maakt dat aannemers risico's mijden dan wel hoog afprijzen.
- Deze risico's kunnen leiden tot hogere kosten.

Ad 2. de kansen en risico's (waaronder de vertraging) van locaties in het centrum van de stad.

Om de kansen en risico's in beeld te brengen heeft bureau CIVIC drie referentielocaties onderzocht. Dit geeft een beeld van de gemiddelde kosten van een locatie in de binnenstad. Zie bijlage 2 "Museum Arnhem, ruimtelijk verkenning museum in de binnenstad", september 2018. Onderzocht zijn de locaties Trans, Bartok en Gelders Archief. Uit vele suggesties zijn deze gekozen omdat de locaties binnen de centrumring liggen en omdat deze locaties relatief snel beschikbaar zijn (zie bijlage 3).

- kansen

Een algemene conclusie uit het rapport van CIVIC is dat Museum Arnhem in de binnenstad gevestigd kan worden. Tegenover de kosten staat als mogelijke opbrengst de verkoop van de huidige locatie.



Datum : 2 oktober 2018
Zaaknummer : 278456
Pagina : 3

De ontwikkeling van een museum in de binnenstad kan kansen bieden om aan te sluiten bij lopende ontwikkelingen in de binnenstad; bijvoorbeeld bij het diversifiëren van monotone gebieden, of bij versterking van de relatie tussen de stad en de Rijn of tussen de voor- en naoorlogse stad. Een museum in de binnenstad brengt kunst meer naar het alledaagse leven. Mogelijk zullen meer bewoners en bezoekers weet hebben van het museum en van wat daar gaande is. Daarnaast bestaat de kans dat nabij gelegen grondposities bij realisatie van een museum een hogere waardestijging kennen.

- risico's

Voor locaties in de binnenstad moet rekening worden gehouden met: vervolg locatieonderzoek, opstellen programma van eisen, nieuwe planvorming. Afhankelijk van de locatie, is sprake van extra kosten en extra tijd door bijvoorbeeld: verwerving locatie, slopen, compensatie parkeren, verlies van benutbare meters bij stapeling, compensatie voor minder aantrekkelijk locatie d.m.v. hoogwaardige architectuur. IGG heeft een globale raming voor de bouwkosten opgesteld (zie bijlage 4). Deze bouwkosten zijn opgehoogd met de verwachte kosten voor de verwerving van grond en de opstellen en met een factor om te komen tot een globale investeringsraming. Deze factor, die de gemeente standaard hanteert, representeert de kosten voor adviseurs (architect en anderen), prijsindexatie, rente, kosten van de eigen organisatie, onvoorziene kosten en bijkomende kosten zoals leges, aansluitkosten e.d.).

Nb. Deze factor is ook toegepast bij de raming van de investering voor de vernieuwbouw op de huidige locatie.

Investeringsramingen (prijsspeil augustus 2018, exclusief BTW en inrichting en afgerond op halve miljoenen):

Locatie	Bouwkosten (IGG)	Investeringsraming	Opmerkingen
Trans (zonder compensatie van huidige parkeerplaatsen!)	€25.500.000	€40.000.000	Compensatie parkeren elders vraagt meer middelen
Trans met parkeergarage	€33.000.000	€51.500.000	
Bartok (aardvarken)	€26.000.000	€43.000.000	
Markt 1 (Gelders archief)	€24.000.000	€40.000.000	Onbekend of er asbest in het pand zit (géén risico-opslag voor asbest meegenomen).

Ontwikkeling in de binnenstad zal minimaal 2 tot 3 jaar langer duren.

Ad 3. de (on)mogelijkheden van (co)financiering door andere overheden of marktpartijen en de eventuele financierings-/huurconstructies die dan nodig/mogelijk zijn.

Bij eerdere grote cultuurprojecten is de provincie een belangrijke partner geweest in het financiële haalbaarheid. Ook voor de vernieuwing van het museum op de huidige locatie heeft de provincie een €500.000 beschikbaar gesteld als bijdrage in de restauratie van het Rijksmonument. Op basis van ambtelijk en bestuurlijk overleg met de provincie is de verwachting dat de provincie geen bijdrage zal leveren aan een vestiging van het museum in de binnenstad. Eerder zullen lopende subsidieaanvragen in gevaar worden gebracht, zoals de subsidie voor de restauratie.

Ook vanuit andere geledingen (Rijk, fondsen, etc.) worden vooralsnog geen substantiële extra bijdragen verwacht bij vestiging in de binnenstad. Grote cultuurfondsen dragen bij aan programmering, collectievorming en publieksbereik, maar niet aan stenen. Het museum heeft vanuit de fondsen al diverse toezeggingen gekregen. Met een nieuw plan is er een risico dat deze vervallen. Daarmee komt de investering van het museum, voor de herinrichting, onder druk te staan.



Datum : 2 oktober 2018
Zaaknummer : 278456
Pagina : 4

Voor zover wij hebben kunnen nagaan zijn er in Nederland geen musea die een huurovereenkomst hebben met een commerciële partij. Wel zijn er volledig particuliere musea zoals Museum More en Voorlinden.

De ervaring leert dat het (in dit stadium) calculeren van inkomsten uit sponsoring en dergelijke niet verantwoord is.

Ad 4. inzicht in de alternatieve gebruiks-/ontwikkelmogelijkheden van de huidige museumlocatie op het moment van eventuele verhuizing van het museum naar een andere locatie;

Voor de indicatieve raming van de opbrengst van het huidige museumgebouw, heeft MVGM een rapport opgesteld (zie bijlage 5). Als onderlegger voor de raming zijn op hoofdlijnen randvoorwaarden voor de herontwikkeling geformuleerd (zie bijlage 6).

Van de onderzochte scenario's (wonen en/of horeca) wordt de hoogste opbrengst gehaald bij een hotel- en restaurantfunctie. De waarde na aftrek van te maken verbouwkosten bedraagt €1.930.000 (Exclusief parkeervoorzieningen).

Ad 5. de exposure/ economische voordelen voor de binnenstad bij zowel de huidige locatie als bij een centrumlocatie.

De onderzoeksvraag naar de verschillen in economische spin off voor de binnenstad van de beide opties is voorgelegd aan het bureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP). Hun bevindingen vindt u in de bijlage 7. Samengevat komt het hierop neer: een aantrekkelijk museum in een iconisch gebouw is niet alleen belangrijk om grotere bezoekersaantallen te trekken maar ook als imagebuilder voor de stad. De directe economische spin-off van Museum Arnhem voor de binnenstad is beperkt (circa 0,4% van de binnenstadsbestedingen) vanwege het, ten opzichte van de binnenstad, beperkte aantal bezoekers (minimaal 75.000 per jaar) en wordt maar beperkt beïnvloed door de locatie.

Uitvoering en evaluatie

De resultaten van de onderzoeken worden met deze brief openbaar. De pers en stakeholders in de stad krijgen de stukken ook toegestuurd. Indien gewenst volgt een gesprek daarover. Dit geeft de gelegenheid eventuele reacties vanuit de stad op te vangen.

Uiterlijk begin november 2018 komt het college met een voorstel voor het vervolg.

Gelet op het hiervoor beschrevene, beschouwen wij de motie hiermee als afgedaan.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

Bijlagen:

- 1. Motie: Er zijn misschien meer reële opties voor het museum**
- 2. Rapport CIVIC Museum Arnhem, ruimtelijke verkenning museum in de binnenstad**
- 3. Overzicht genoemde centrumlocaties Museum Arnhem**
- 4. Rapport IGG bouweconomie: Museum Arnhem. Binnenstedelijke ontwikkeling**
- 5. Rapport MVGM Adviesrapport Utrechtseweg 87, Arnhem**
- 6. Randvoorwaarden herontwikkeling Museumlocatie Utrechtseweg op hoofdlijnen**
- 7. Rapport DTNP Economische spin-off Museum Arnhem**

Datum : 2 oktober 2018
Zaaknummer : 278456
Pagina : 5

