



Renovatie Museum Boijmans Van Beuningen en Museumtuin

Technische sessie 5 juli 2024



Gemeente
Rotterdam

Doel en opzet technische sessie

Vandaag nemen wij u mee in:

1. Het Schetsontwerp voor de Ambitievariant (Museum en Architect)
2. Financiële aspecten
 - Schenking Stichting Droom en Daad
 - Investeringsom
 - Kostprijsdekkende huur
 - Dekking structureel
 - Eenmalige lasten
 - Exploitatie
3. De (ontwerp)adviezen
4. Project topics
 - Museumtuin
 - Fasering
 - Hoofdlijnenplanning
 - Toprisico's
 - Voorbereiden start VO

Het Schetsontwerp voor de Ambitievariant (Museum en Architect)

Presentatie Schetsontwerp

Financiële aspecten

Raadsbesluiten financiële kaders

December 2018	December 2021	Raadsvoorstel juni 2024
Een taakstellend investeringsbudget van € 223,5	Een projectbudget van € 223 bouwkundig	De investeringssom van €359,2 Na aftrek bijdragen van € 89 is de geraamde netto investeringssom voor de gemeente € 270,2

*Bedragen in miljoenen, excl. BTW.
Prijspeil einde werk*

Aangeboden schenking 80 miljoen Droom & Daad

Brief van Stichting Droom en Daad met:

- Schenking van 80 mln. euro aan de renovatie van het ambitiescenario.
- Uitgangspunten hierbij:
 - Uitwerking in een schenkingsovereenkomst
 - Maximum bedrag, bij vroege oplevering wordt schenking met 10 mln verminderd
 - Overleg over samenstelling bouwteam en regelmatige update over voortgang
 - Kostendekkende huur is niet hoger dan de door de gemeente aan het museum verstrekte subsidie
 - Het Museum zal 5e verdieping van Depot kunnen blijven gebruiken

Droom en Daad verwerft ook extra kantoorruimte voor het Museum aan de Westersingel.

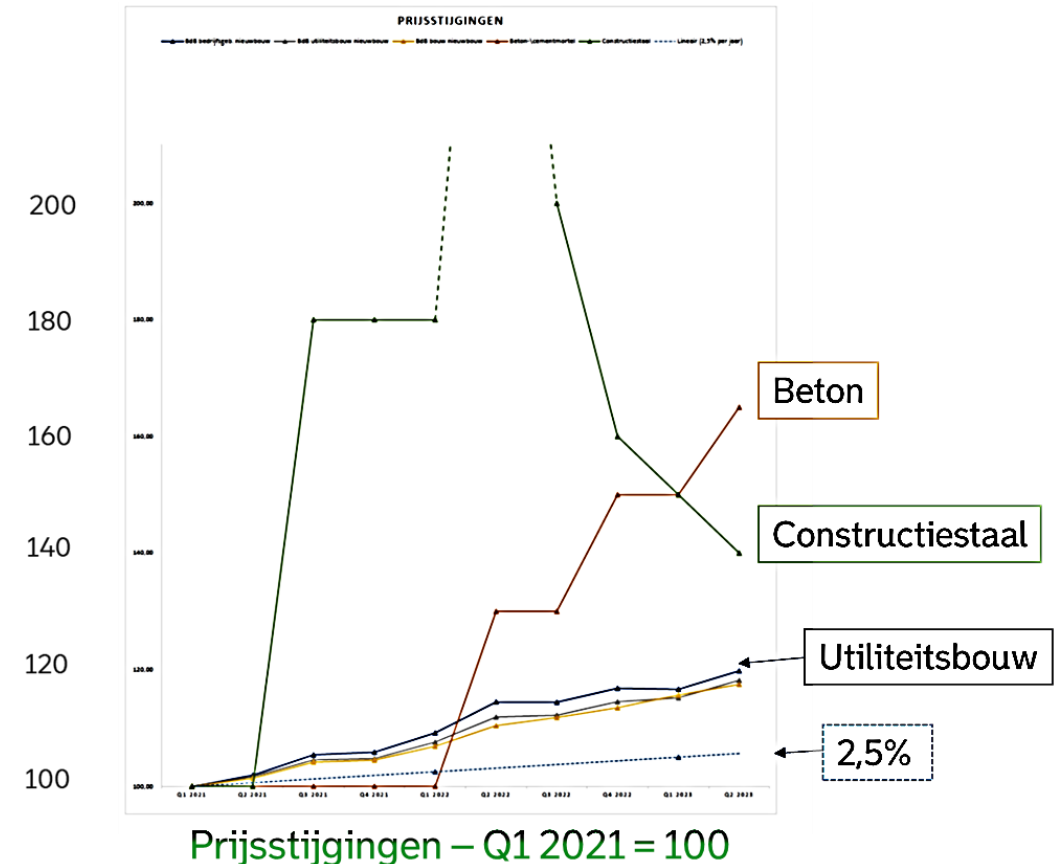
Financiën – Investerings

	Raadsbesluit 2021	Basis+ 2024 (in worst case)	Raadsvoorstel Ambitie 2024 (in worst case)
Investeringsom	223,0	262,3	359,2
Cofinanciering Rijk, PZH en Vriendenloterij (in 2021 beschikbaar)	9,0	9,0	9,0
Cofinanciering (destijds nog te vinden)	20,0	-	-
Beoogde Cofinanciering stg Droom en Daad (in 2024 aanvullend beschikbaar)	-	-	80,0
Netto-investeringsom	194,0	253,3	270,2
Verschil netto investeringsom t.o.v. raadsbesluit 2021	-	59,3	76,2
Verschil netto investeringsom tussen Basis 2024 en Ambitie 2024	-	-	16,9
	Raadsbesluit 2021	Basis+ 2024	Raadsvoorstel Ambitie 2024
Investeringsom Museumtuin	10	10,5	11

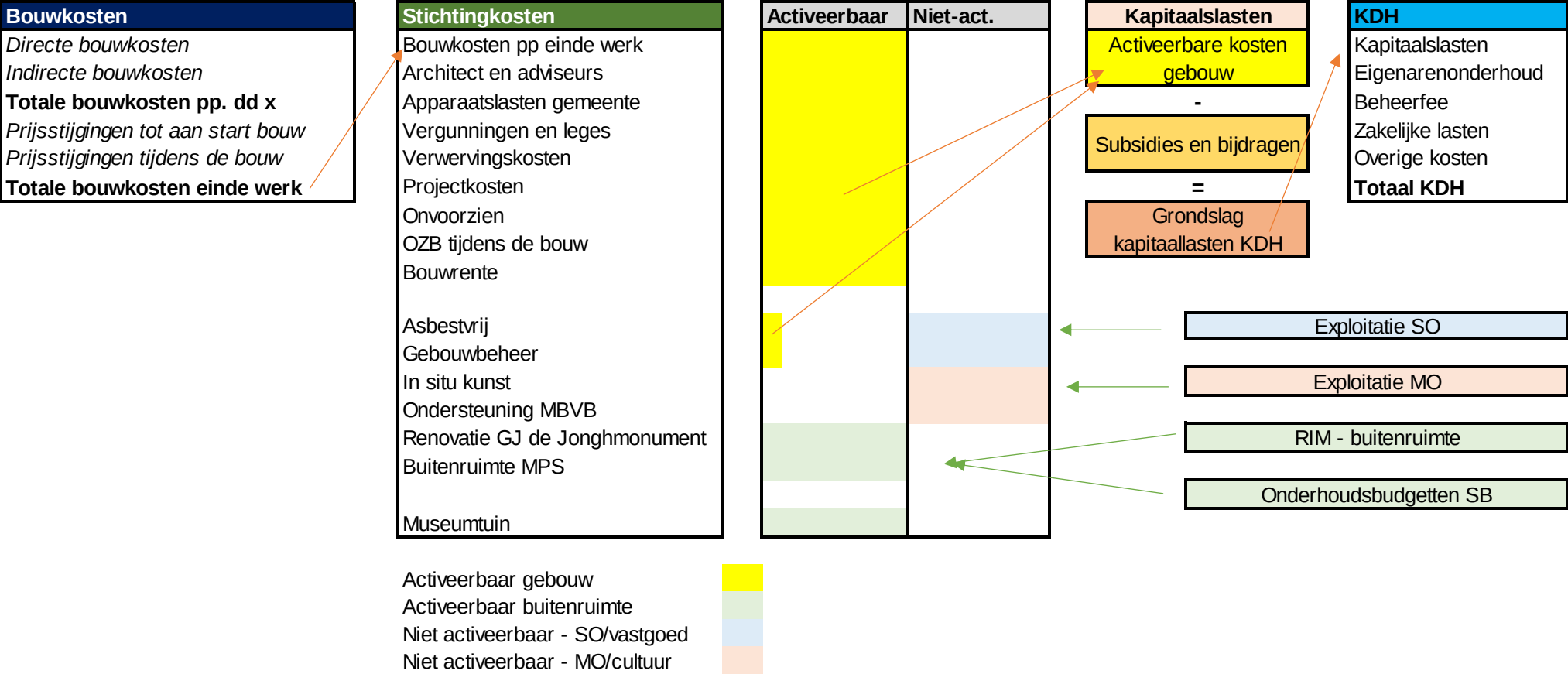
Bedragen in miljoenen, excl. BTW.

Financiën – Investerings

- Hogere **bouwkosten** (mede door inflatie)
- **Rentestijging**, werkt door in
 - Bouwrente
 - Kostprijsdekkende huur
- Mogelijke langere **doorlooptijd** in geval van tegenzittende vergunningprocedures
- Aanwijzing Bodon en Henket tot Rijksmonument leidt tot **hogere eisen** waardoor navenant ook de kosten zijn gestegen
- De **ondergrondse ingrepen** zijn in de uitvoering **risicovol** en dat is de reden om te rekenen met een hogere **post onvoorzien**.



Financiën – van bouwkosten naar kostprijsdekkende huur



Financiën – Integraal Huisvestingsplan

Uitgangspunt is om de 'stenen niet ten koste van het cultuurprogramma' te laten komen.

- Het Integraal Huisvestingsplan (IHP) maakt inzichtelijk welke investeringen nodig zijn in het cultuurvastgoed voor de komende 10 jaar en staat los van de financiering van het Cultuurplan
- De dekking van het IHP is de Rotterdamse Investerings Motor
- De kapitaallasten van de investeringen in de huisvesting worden hieruit gedekt
- Het cultuurbudget wordt verhoogd met deze bedragen ('huursubsidie') en worden vervolgens als subsidie toegevoegd aan de subsidiebeschikking.
- De verhoging van de kostprijsdekkende huur wordt hiermee ondervangen en gaat niet ten laste van het Cultuurplan.

Financiën – kostprijsdekkende huur en subsidie & dekking

Item	Raadsbesluit 2021	Raadsvoorstel 2024 (in worst case)
Structurele lasten (Kostprijsdekkende huur)	9,5	11,9
Voorgestelde Dekking structurele lasten	7,7	11,7
Huidige dekking (conform raadsbesluit)	7,7	7,7
Verlenging afschrijvingsduur naar 50 jaar	-	1,1
Indexatie subsidiebudget Cultuurplan (Accrès)	-	0,5
Extra beroep op dekkingsmiddelen Coalitieakkoord 2018-2022	-	0,4
Periodieke begrotingsclaim i.v.m. stijging van de zakelijke lasten voor maatschappelijk vastgoed	-	1,2
Hogere subsidie financieel mogelijk gemaakt als gevolg van de hogere WOZ-waarde en daarmee hogere OZB bij keuze voor de Ambitievariant	-	0,8
Dekkingstekort (KDH)	-1,8	-0,2

Bedragen in miljoenen, excl. BTW.

Financiën – Eenmalige lasten en dekking

	Raadsbesluit 2021	Raadsvoorstel 2024
Eenmalige lasten	27,9	51,5
waarvan afboeking "erfenis"	-	15,0
waarvan afwaardering Robbrecht + Daem	-	6,4
waarvan stijging eenmalige lasten uit 2021 (asbestsanering en ondersteuning museumorganisatie)	-	2,3

	Raadsbesluit 2021	Raadsvoorstel 2024
Dekking eenmalige lasten	27,9	51,5
Restant bestemmingsreserve Groot onderhoud MBVB	0,9	0,9
Voorjaarsnota 2019	18,3	18,3
Voorjaarsnota 2020	1,6	1,6
Bijdrage uit IFR t.b.v. renovatie G.J. de Jongh monument	1,2	1,2
Subsidiebudget voor Cultuurplan 2026-2029	4,4	4,4
Stijging OZB-inkomsten commerciële vastgoedportefeuille	1,6	1,6
Extra beroep op dekkingsmiddelen Coalitieakkoord 2018-2022	-	23,6
Dekkingstekort (KDH)	0,0	0,0

Exploitatieraming Museum

1. Gemeente en Stichting Droom en Daad zorgen ervoor dat de stijging van de kostprijsdekkende huur wordt getemperd en gedekt
2. Exploitatieraming gebaseerd op Schetsontwerp, in dit stadium zeer veel onzekerheden en daarmee grote bandbreedte en beperkte gebruikswaarde
3. Financieel adviseur Deloitte voert een verdiepende analyse uit op de huidige exploitatiebegroting
4. Bij Definitief Ontwerp volgt een nieuwe exploitatiebegroting vanuit het museum waarin een actueel beeld en mogelijke optimalisaties worden verwerkt
5. Exploitatie vangt aan in 2030, dit is Cultuurplan 2029-2032

De (ontwerp)adviezen

De (ontwerp) adviezen

O+CE (voorheen Welstand) en Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE)

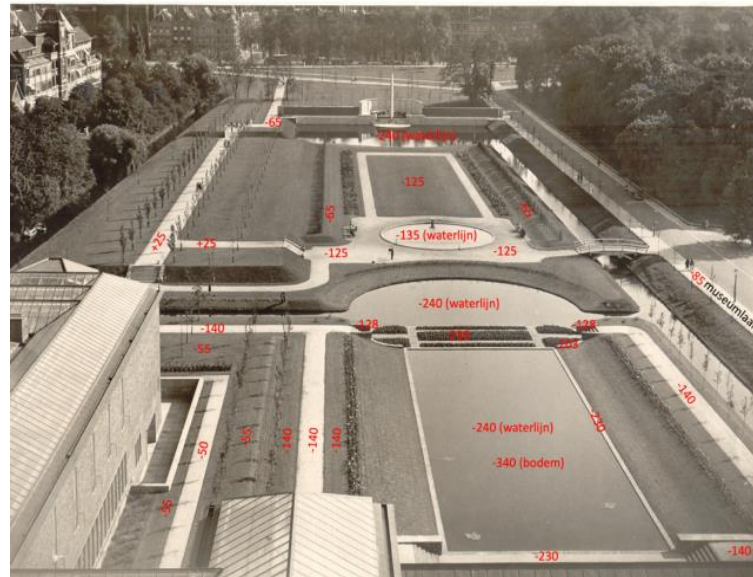
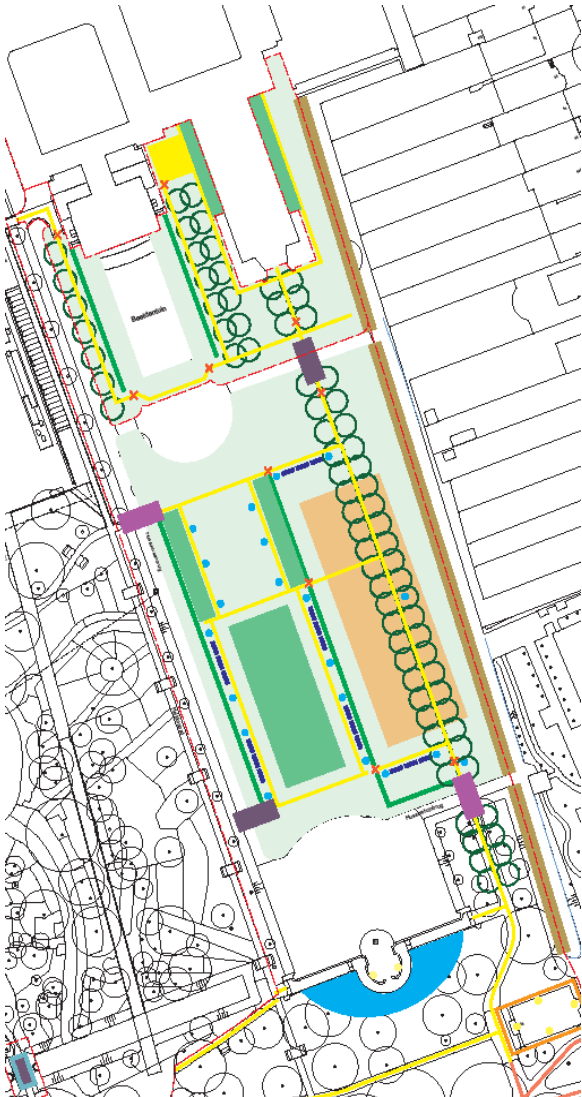
- Positieve reactie op het ontwerp:
 - Planontwikkeling vanuit Erfgoedvisie + aanstellen supervisor
 - Belangrijke monumentwaarden behouden t.o.v. voorgaande VO én ambitie toegevoegd
 - Expliciete aandacht voor Museumtuin
 - Doorgewerkt aan uitwerking restauratie en verduurzaming
- Supervisor gemeente:
 - Onderschrijft hoofdlijn van de RCE en de O+CE
 - Schetsontwerp is een tussenstand met veel kansen en kwaliteiten, waarbij een aantal cruciale elementen nog niet uitgewerkt zijn
 - Positief op restauratie plannen
- Advies externe klankbordgroep komt begin september

Aandachtspunten uit adviezen Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed – 2023 vs nu

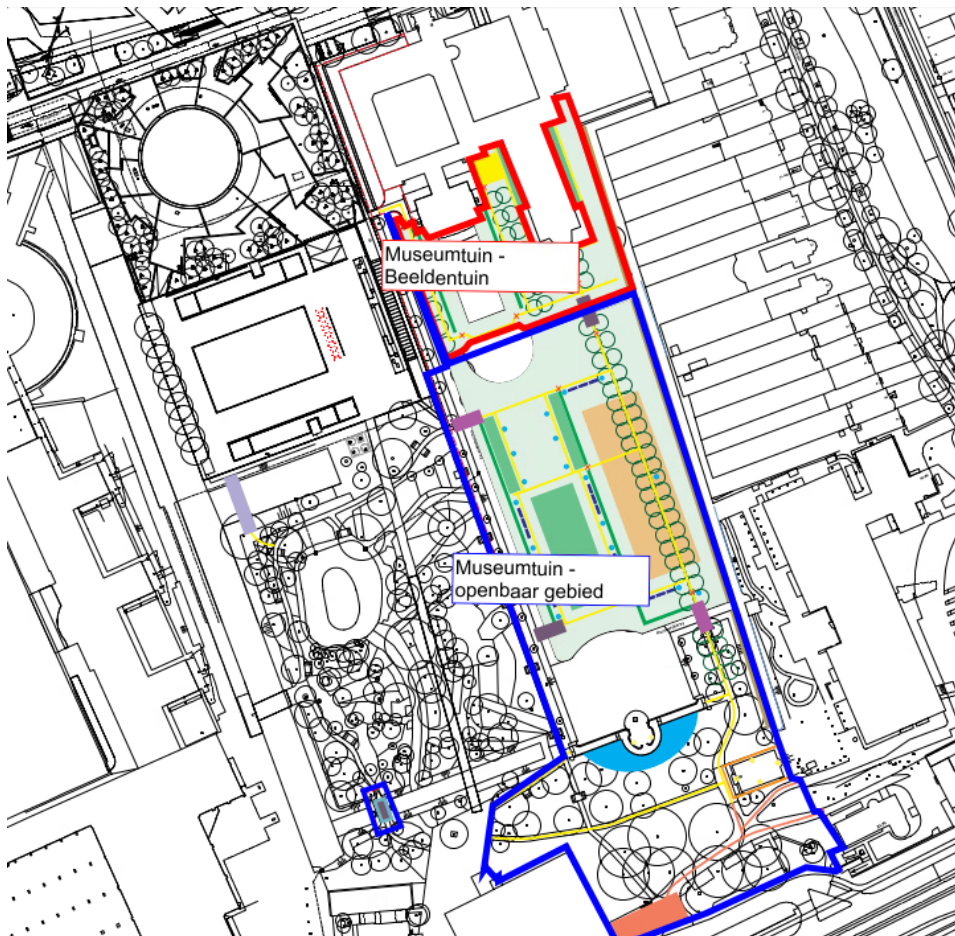
Onderwerp	VO 2023	SO 2024
Ingrepen t.b.v. entree en impact op Van der Steur	-	+
Henket-paviljoen	-	+
Routing en toegankelijkheid	-	VO-fase
Begane grond Bodon	-	+
Museumparkstraat – nieuwe tijdlaag en sequentie gebouwen	-	+
Impact logistiek op Museumtuin	-	+
Behoud en (deels) hergebruik gemetselde kanalen	-	VO-fase
Behoud Oud-Hollandse trap	-	VO-fase
Specifieke aandachtspunten SO 2024: poldersloot en historisch landschap, ondergrondse verbinding bouwdelen, uitwerking overkapping Binnenhof, uitwerking hoek Westersingel	<i>n.v.t.</i>	VO-fase

Project

Museumtuin - nog geen ontwerp, wel voorziene ingrepen



Museumtuin - nog geen ontwerp, wel voorziene ingrepen



Inrichting

- Herinrichting geïnspireerd op ontwerpprincipe Van der Steur
- Nieuwe padenstructuur en nieuw inrichtingsconcept straatmeubilair
- Betere verbinding van de tuin met zijn omgeving
- Vervanging van bestaande paden
- Vernieuwing van straatmeubilair
- Herstel van bestaande bomenrij met Italiaanse populieren

Grond en bodem

- Bodemverbetering / betere waterdoorlaatbaarheid van bodem.
- Ophoging met 30 cm van de tuin
- Verlichtingsplan voor G.J. de Jonghmonument en de Griekse Kerk

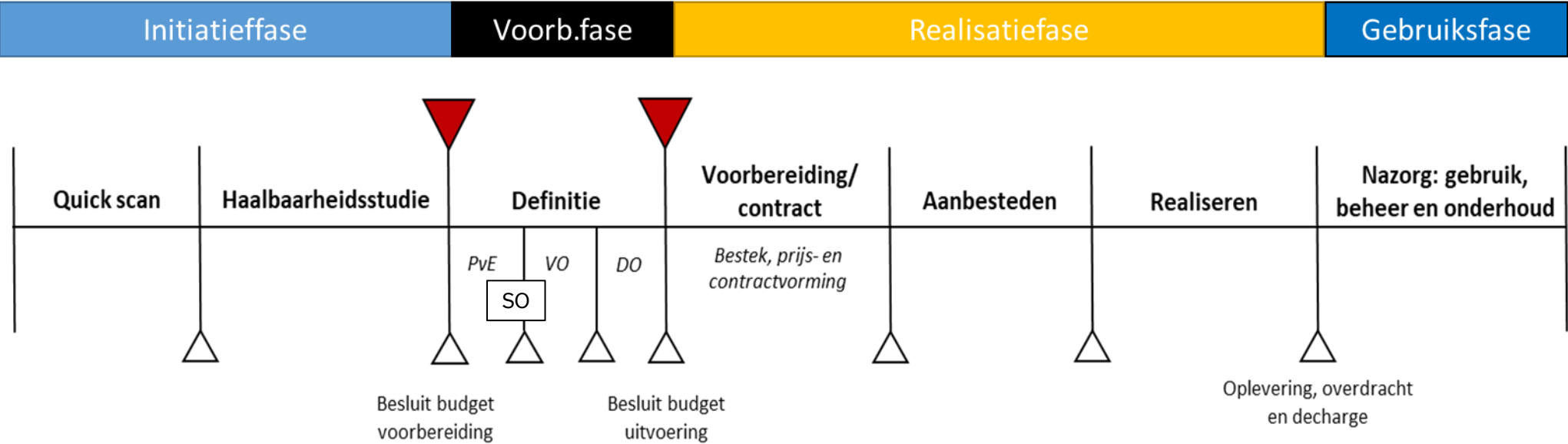
Water- en ecologie

- Natuurvriendelijke oevers
- Wateropgave

Optionele elementen

- Waterspeelelement
- Toevoeging extra brug

Het project – fasering volgens RSPW



Het project – planning op hoofdlijnen

- VO gereed: uiterlijk Q1-2025.
- DO gereed: tussen Q3-2025 en Q1-2026.
- Besluit toekenning uitvoeringskrediet (uitvoeringsbesluit): uiterlijk Q1-2026.
- Gunning aanbesteding uitvoerende partijen: tussen Q1-Q3 2026
- Start realisatiefase: tussen Q3-2026 en uiterlijk Q1-2027
- Oplevering: tussen medio 2029 en medio 2032 (al dan niet gefaseerd).

Het project - Toprisico's

Juridisch:

- Uitloop ten gevolge van mogelijke juridische procedures bij het aanvragen van de omgevingsvergunning:
 - Wijzigen omgevingsplan
 - Vergunning tot bouw en sloop

Technisch:

- Uitvoering van de ondergrondse ingrepen, met name de ondergrondse verbindingen en aansluitingen

Financieel

- Prijs- en renteontwikkeling

Het project – voorbereiden start VO

- Komende periode voorbereiden start VO:
 - Werken vanuit een gezamenlijk geaccepteerd kader met heldere uitgangspunten:
 - Aangepast programma van eisen
 - Aangepaste Nota van Uitgangspunten
 - Herziening overlegstructuur en governance
 - Evaluatie van en zo nodig herziening opdrachten externe partijen
 - Investeren in samenwerking met betrokken partijen.