

Bijlage: Oplegger onderhoudsbudgetten Toornend onderzoek

Zoals in de informatienota genoemd staat, zijn op dit moment de MJOP's voor ongeveer 60% gevuld. De resterende 40% zal aangevuld moeten worden wanneer de MJOP's compleet gemaakt zijn. Wel geven de reeds bekende gegevens (o.a. de database van Toornend) reden om uit te gaan van een onderhoudsbedrag voor beide panden van maximaal 100 euro per m². Dit is meer dan de huidige onderhoudsbudgetten, voor zowel huurder als verhuurder. Geconcludeerd kan worden dat de volledige onderhoudsopgave voor deze museale monumenten groter was dan we in beeld hadden. De in deze bijlage genoemde kostenramingen zijn toekomstgericht en geven een prognose op basis van ervaringsgetallen. In onderstaande drie tabellen wordt inzichtelijk gemaakt wat de huidige onderhoudsbudgetten zijn, wat de gemaakte kosten waren over de afgelopen vijf jaar en vervolgens wat de kostenraming en mogelijkheden voor kostenverdeling is.

Huidige onderhoudsbudgetten (2020):

	Gemeente (op basis van MJOP's)	Museum (op basis van subsidie)	Totaal samen
Gemiddeld	22 euro/m ²	16 euro/m ²	38 euro/m ²
Hof (6.152 m²)	€ 107.600	-	-
Hal (2.048 m²)	€ 35.800	-	-
Percentage	59%	41%	100%
Totaal per jaar	€ 183.400	€ 129.000	€ 312.400

Daadwerkelijke kosten afgelopen 5 jaar:

	Gemeente	Museum	Totaal samen
Gemiddeld	28 euro/m ²	45 euro/m ²	73 euro/m ²
Hof (6.152 m²)	-	€ 281.300 ex beheerkosten	-
Hal (2.048 m²)	-	€ 54.900 ex beheerkosten	-
Percentage	38%	62%	100%
Totaal per jaar	€ 213.600	€ 336.200	€ 549.800

Opties voor kostenverdeling:

Optie 1	Gemeente	Museum	Totaal samen
Gemiddeld	60 euro/m ²	40 euro/m ²	100 euro/m ²
Hof (6.152 m²)	€ 369.120	€ 246.080	€ 615.200
Hal (2.048 m²)	€ 122.880	€ 81.920	€ 204.800
Totaal per jaar	€ 492.000	€ 328.000	€ 820.000
Verhoging t.o.v. huidig budget	€ 308.600	€ 199.000	€ 507.600
Optie 2 (volgens ROZ*)			
Gemiddeld	40 euro/m ²	60 euro/m ²	100 euro/m ²
Hof (6.152 m²)	€ 246.080	€ 369.120	€ 615.200
Hal (2.048 m²)	€ 81.920	€ 122.880	€ 204.800
Totaal per jaar	€ 328.000	€ 492.000	€ 820.000
Verhoging t.o.v. huidig budget	€ 144.600	€ 363.000	€ 507.600

*ROZ is de Raad van Onroerende Zaken. Zij hanteren een algemeen gebruikt standaardmodel voor huurovereenkomsten met daarin een contractueel vastgelegde demarcatie.

De verdeling tussen huurder en verhuurder moet nog definitief gemaakt worden, en vormt onderwerp van gesprek tussen gemeente en museum. De keuze ligt tussen de bovengenoemde twee opties, waarbij optie 2 volgens de ROZ-bepalingen is. De standaard huurovereenkomsten van de gemeente zijn gebaseerd op deze ROZ-bepalingen. Bij deze optie zal wel een grotere onderhoudsverantwoordelijkheid bij de huurder komen te liggen, en is een grotere aanvullende onderhoudssubsidie vereist voor het museum ten opzichte van optie 1. Beide opties resulteren in een hogere kostprijsdekkende huur (KPDH) voor het museum. Bij optie 1 is de verhoging het grootst, gezien de hogere onderhoudskosten aan de kant van de gemeente. Tegenover deze hogere huuropbrengst staat een evenredige verhoging van de huursubsidie aan het FHM.