

Deelrapportage 5

Huisvestingssituatie



Leo Gestel, Portret van een vrouw 1913.

Deelrapportage 5/6 van het adviesrapport

Museum Kranenburgh

December 2020

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding en conclusie	3
2. Vastgoedanalyse	5
2.1. Hoflaan 26	5
2.2. Het Sterkenhuis, Oude Prinsweg 21	8
2.3. Berkenlaan 2	8
3. Omgevingsvergunning	9
3.1. Omgevingsvergunning	9
3.2. Bevindingen omgevingsvergunning	10

1. Inleiding en conclusie

Voor u ligt de *Deelrapportage Huisvestingsituatie 5/6*. Dit is een uitwerking van het Adviesrapport Museum Kranenburgh, november 2020. Het bevat een beschrijving van feiten en omstandigheden en tevens analyses die ten grondslag liggen aan de bevindingen en de conclusies van het adviesteam.

1.1. Uitgangssituatie

Museum Kranenburgh heeft geen vastgoed in eigendom. Het vastgoed dat het museum - buiten de gehuurde depots - in gebruik heeft bestaat uit de volgende panden/delen:

1. **Hoflaan 26 oudbouw (de villa)**
Dit pand komt uit 1885, heeft een oppervlak van 525 m² BVO en energielabel C.
2. **Hoflaan 26 nieuwbouw**
Deze nieuwbouw komt uit 2013, heeft een oppervlak van 1.947 m² BVO en energielabel C.
3. **Het Sterkenhuis.**
4. **Berkenlaan 2.**

De gemeente Bergen is eigenaar van het vastgoed. Het museum is de gebruiker.

1.2. Leeswijzer

In deze *Deelrapportage Huisvestingsituatie* formuleren we eerst onze conclusie, in de zin van antwoord op de onderzoeksvraag en onze bevinding over de lopende aanvraag van Kranenburgh bij de gemeente voor een omgevingsvergunning, en gaan we achtereenvolgens in op:

- Het vastgoed dat het museum (buiten de gehuurde depots) in gebruik heeft:
 - Hoflaan 26 oud- en nieuwbouw.
 - Het Sterkenhuis.
 - Berkenlaan 2.
- De aanvraag voor een omgevingsvergunning die Museum Kranenburgh op 20 december 2019 heeft ingediend voor een afwijking van het bestemmingsplan.

1.3. Conclusie

Onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag op het gebied van de huisvestingsituatie betreft de verdeling van de verantwoordelijkheden voor het onderhoud en luidt als volgt:

- Museum Kranenburgh maakt bezwaar tegen de onderhoudsverdeling tussen de gemeente als eigenaar van de museumaccommodatie en Kranenburgh als huurder. Dit geldt zowel voor het gebouw als de tuin. De demarcatie tussen wat voor rekening van de eigenaar (gemeente) moet komen en waar de gebruiker (museum) voor verantwoordelijk is, ligt nu naar de mening van het museum te veel bij de gebruiker. Een herziening van de huurovereenkomst wordt noodzakelijk geacht. Daarbij speelt ook dat zowel de gemeente als Museum Kranenburgh de ambitie heeft de gebouwen te verduurzamen. Weliswaar is dit een afzonderlijke opgave die als zodanig buiten de scope van deze opdracht valt, maar waarmee wel rekening moet worden gehouden.

Reactie op de onderzoeksvraag

De huidige verdeling voor Hoflaan 26 en Berkenlaan 2 sluit in beginsel aan bij de algemene maatschappelijke normen die gelden voor kantoorpanden. Voor Hoflaan 26 zijn de afspraken over het tuinonderhoud zelfs gunstig voor Kranenburgh. Voor Het Sterkenhuis neemt de gemeente zelfs alle kosten van onderhoud voor haar rekening.

Voor zover het gaat om specifiek onderhoud van Hoflaan 26 en Berkenlaan 2 dat nodig is in relatie tot hun museale functie is de gemeente in de praktijk bereid zich hierin niet al te formeel op te stellen en bij haar onderhoud hiermee rekening te houden.

Goed om ons bewust te zijn van het feit dat over upgrading van het vastgoed formeel niets is geregeld. Wij zien dit echter niet als een actueel knelpunt omdat dit niet afwijkt van de afspraken die gebruikelijk zijn tussen gemeenten en hun musea, upgrading feitelijk geen onderhoud is naar (ver)nieuwbouw en Hoflaan 26 tamelijk recentelijk is gerenoveerd.

De bestaande verantwoordelijkheidsverdeling stelt naar onze mening begrenzings aan de ambitie van Kranenburgh om de gebouwen te verduurzamen. Het is immers zelden verstandig voor een huurder/gebruiker om te investeren in vastgoed dat in eigendom is van een ander.

Aanvraag Kranenburgh van omgevingsvergunning

Het museum heeft een beperkte horeca-vergunning, op grond waarvan maximaal 30 culturele avondactiviteiten en 20 culturele zondagochtenden mogelijk zijn. Het museum wil met zijn horeca-activiteiten meer inkomsten genereren, overeenkomstig de plannen die bij de herpositionering zijn bedacht om de exploitatie van het museum toekomstbestendig te maken. Er zijn bij de bouw reeds voorzieningen getroffen voor wat betreft geluidsbeperkende maatregelen. Binnen is het gebouw zodanig geïsoleerd dat er geen geluidsoverlast is van grote groepen en muziekkuitvoeringen (versterkt of onversterkt).

Wat betreft activiteiten denkt het museum o.a. aan zakelijke bijeenkomsten, bijeenkomsten relatiemarketing voor sponsors, verhuur van de accommodatie voor recepties, huwelijksceremonies, symposia, voorlichtingsavonden en informatiemarkten. Daarnaast wil het museum ook meer literaire avonden en concerten organiseren, ook buiten op het terras. Ook wil het museum de mogelijkheid bieden het terras publiekstoegankelijk te hebben tussen 9.00 – 22.00 uur. In december 2019 heeft Kranenburgh bij de gemeente een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning die het mogelijk maakt af te wijken van het bestaande bestemmingsplan.

Als cultureel ondernemer weet Museum Kranenburgh relatief veel inkomsten te genereren uit horeca en winkel. Het potentieel aan eigen inkomsten kan verder worden vergroot wanneer het museum meer ruimte zou krijgen voor zakelijke events. Wij zijn van mening dat de aanvraag om te mogen afwijken van het bestemmingsplan in lijn is met de plannen van 2012/2013. Daarbij speelt mee dat het museum de extra inkomsten uit terrasopenstelling en meer zakelijke en culturele events hard nodig heeft.

2. Vastgoedbeschrijving

2.1. Hoflaan 26

Ruimtegebruik oudbouw (villa)

Op de begane grond is de educatieruimte van het museum. Op de 1e verdieping is de KCB-expositieruimte, op de bovengelegen zolderverdieping werken de medewerkers van het museum. Het directiekantoor op de 1e verdieping wordt gedeeld door museummedewerkers en KCB-leden.

Ruimtegebruik nieuwbouw

De nieuwbouw is in gebruik als expositieruimte voor Kranenburgh.

Huurovereenkomst

De gemeente verhuurt het Vastgoed Hoflaan 26 aan het museum (de exploitatiestichting) en brengt het museum voor het gebruik ervan jaarlijks een huur in rekening. De verhuur gebeurt op basis van een huurovereenkomst die is gesloten op 7 november 2013. Deze overeenkomst is gebaseerd op het model van de Raad voor Onroerende Zaken (uit 2003) dat is opgesteld voor de verhuur van kantoorruimten. De verhuur geldt voor perioden van telkens aansluitend 10 jaar, ingaande 1 januari 2013, tenzij de overeenkomst wordt opgezegd. Opzegging kan gebeuren door elk van beide partijen, met een opzegperiode van een jaar of met wederzijdse overeenstemming. De huur wordt jaarlijks aangepast volgens de consumentenprijsindex van het CBS.

Verantwoordelijkheidsverdeling voor onderhoud

De huurovereenkomst regelt de verantwoordelijkheidsverdeling tussen de verhuurder en de huurder voor het onderhoud van het vastgoed. Dit is de verdeling volgens het model van de Raad voor Onroerende Zaken en sluit aan bij de algemene maatschappelijke normen voor een dergelijke verdeling. De huurovereenkomst bevat voor deze verdeling wel een bijzondere bepaling over het onderhoud van de tuin. Voor rekening van verhuurder komen: snoeiwerk en maaien. Overigens zorgt de gemeente in de praktijk ook voor nieuwe aanplant.

De verantwoordelijkheidsverdeling voor het onderhoud is opgesteld in tamelijk globale bewoordingen en niet erg gedetailleerd. De gemeente heeft de onderhoudsbepalingen uit de huurovereenkomst echter voorzien van een nadere uitleg, door per artikellid en onderdeel daarvan voor de verplichtingen van de verhuurder en de huurder concrete voorbeelden te noemen die vallen onder het bepaalde. Deze uitleg is niet juridisch bindend, maar geeft wel veel nadere helderheid. Ook deze uitleg sluit naar onze mening aan bij de algemene maatschappelijke normen die gelden voor de verdeling van onderhoudsverantwoordelijkheden. Slechts op een enkel punt zou naar onze mening nog een discussie mogelijk zijn of de onderhoudslasten wel volledig voor rekening zou moeten komen van de huurder. Een voorbeeld is het schoonmaken van de natuurstenen gevels.

Onderhoudsconditie en raming van onderhoudskosten

Voor de oudbouw en de nieuwbouw van Hoflaan 26 bestaat sinds kort een conditiemeting en afzonderlijk meerjarenonderhoudsplan, opgesteld door bureau Facilicom in oktober 2019

(conditiemeting op basis van inspectie in juni 2019) en maart 2020 (plannen), in opdracht van de gemeente Bergen. Deze scheiding tussen oudbouw en nieuwbouw heeft als reden dat voor een deel van de onderhoudskosten van de villa voor de gemeente een rijkssubsidie beschikbaar is in verband met de rijksmonumenten status van gebouw (Subsidieregeling Instandhouding Monumenten).

Deze onderhoudsplannen kennen als looptijd de periode 2020 -2044 (25 jaar). Ze zijn onderscheiden naar elementen voor planmatig onderhoud.

De meerjarenonderhoudsplannen geven aan dat de kosten over 25 jaar, (met prijsindex 2% per jaar), als volgt bedragen:

	Museum	Gemeente
Villa	€ 265.214	€ 429.766
Nieuwbouw	€ 910.932	€ 1.016.313
Totaal exclusief btw	€ 1.176.146	€ 1.446.079
Idem, gemiddeld per jaar	€ 47.046	€ 57.834

Wij hebben in bovengenoemde tabel, aanvullend op de cijfers uit de plannen, de gemiddelde kosten over 25 jaar berekend. Wij hebben dat gedaan omdat het voor de gemeente en het museum van belang is dat deze financiële ruimte om deze lasten te kunnen dekken beschikbaar is.

De werkelijke onderhoudslasten zullen per jaar behoorlijk kunnen verschillen (hetgeen de plannen ook laten zien) en zullen gemiddeld en in totaal in de praktijk ook kunnen verschillen van de huidige ramingen. Maar van belang is te onderkennen dat de huidige expert-ramingen gemiddeld over de komende 25 jaar de beste raming is die kan worden gemaakt van de gemiddelde ruimte die de gemeente, respectievelijk het museum, nodig zullen hebben om Hoflaan 26 in de oorspronkelijke staat (van 2013) te kunnen behouden. Daarbij moet wel worden gezegd dat Facilicom bij het ramen van de lasten is uitgegaan van uitvoering door professionals. Kranenburgh zou enigermate kunnen besparen door een deel van zijn onderhoudsactiviteiten uit te voeren met inzet van vrijwilligers. Het is de bedoeling van de gemeente om de conditiemeting en de onderhoudsplannen elke vier jaar te laten herijken.

Dekking en financiering onderhoudslasten

Voor het groot onderhoud van het geheel van haar vastgoed heeft de gemeente Bergen een egalisatievoorziening waarin jaarlijks een dotatie gedaan wordt. Voor klein onderhoud, verzekeringen, belastingen, huurinkomsten, kapitaallasten en rente van de nieuwbouw en de dotatie in de egalisatievoorziening is een jaarlijks exploitatiebudget beschikbaar.

Het museum beschikt niet over een reserve of voorziening voor onderhoud op de balans. In de begroting voor 2020 raamt Kranenburgh onderhoudslasten op € 24.000,-. Wij denken dat het bedrag te laag is voor het dekken van alle kosten. Uit onze berekeningen komt een noodzakelijk bedrag van € 47.046,- per jaar (exclusief btw) naar voren. Daarbij gaan we ervan uit dat het museum de btw in vooraftrek kan brengen op zijn Btw-aangifte. (Wij houden hierbij geen rekening met kostenbesparingen door inzet van vrijwilligers).

Verantwoordelijkheid voor specifiek museaal onderhoud en upgrading van vastgoed

De gemeentelijke verantwoordelijkheid voor het onderhoud als verhuurder moet, in overeenstemming met de huurovereenkomst, in formele zin worden begrepen als onderhoud als ware Hoflaan 26 een kantoorgebouw. De meerjarenonderhoudsplannen zijn eveneens op dit uitgangspunt gestoeld.

De exploitatie van een museum vraagt evenwel soms om meer, eerder of gecompliceerdere vormen van onderhoud. Zo kan er voor ruimtes waar kwetsbare schilderijen hangen minder risico worden genomen dat er lekkages ontstaan; bezoekersstromen mogen tijdens openingstijden op geen enkele wijze worden gehinderd en bij openingen behoort de tuin er fraai bij te liggen.

In de praktijk is de gemeente bereid zich hierin niet al te formeel op te stellen en is zij bereid bij haar onderhoud rekening te houden met de museale functie van het gebouw. Maar dit verloopt naar de mening van Kranenburgh toch niet altijd even soepel.

Over upgrading van het vastgoed is formeel niets geregeld. Zodra het museum van mening is dat het nodig is verbeteringen aan te brengen in het vastgoed ten opzichte van de staat die het had in 2013, zal het overleg moeten starten met de gemeente met het verzoek die aan te brengen op haar kosten. Kranenburgh kan in dat geval niet anders dan hopen op de medewerking van de gemeente.

Aangezien de nieuwbouw en de renovatie van de villa van vrij recente datum zijn is dit voorsnog geen groot probleem, maar verwacht mag worden dat dit onderwerp in de toekomst zeker aan de orde zal komen. Musea hebben immers te maken met een permanente concurrentie van andere musea en ook van de vrijetijdsmarkt als geheel. Op dit moment speelt alleen de wens van het museum om de paden in de tuin en het bos toegankelijker te maken en om de tuin te voorzien van een stuk spoorrails met wagons die dienst kunnen doen als ruimte voor museale/educatieve activiteiten.

Zonnepanelen

Er bestaat al enige tijd een plan van de gemeente om zonnepanelen te plaatsen op het dak van Hoflaan 26. Zij kan daarvoor subsidie krijgen. Dit plan kan worden uitgevoerd zodra het raadsbesluit hierover is genomen, dus binnen enkele maanden. De gemeente neemt - vrijwillig - de kosten van het plaatsen voor haar rekening. Zij heeft de energiebesparing voor het museum (met de 'natte vinger') geraamd op ongeveer € 5.000 per jaar. Deze besparing komt volledig ten gunste van de exploitatie van Kranenburgh.

2.2. Het Sterkenhuis, Oude Prinsweg 21

Het Sterkenhuis is een rijksmonument met een vaste inrichting, in eigendom van de gemeente. De gemeente geeft Het Sterkenhuis (de grond met opstallen) in bruikleen aan museum Kranenburgh. Daarvoor bestaat een bruikleenovereenkomst van 7 november 2013. Die regelt onder meer het volgende. Het gaat om gebruik als museum/tentoonstellingsruimte. Ieder ander gebruik kan alleen na schriftelijke toestemming van de gemeente. De bruikleen is voor onbepaalde tijd en om niet. De gemeente neemt alle kosten voor haar rekening van normaal onderhoud (inclusief in- en uitwendig schoonmaak) en verbetering, gas, water en elektra, belastingen en heffingen, verzekeringen. Schade komt alleen voor rekening van Kranenburgh als die te wijten is aan het museum dan wel personen of goederen die zich met goedvinden van Kranenburgh in of nabij Het Sterkenhuis bevinden, of als het gaat om schade die voortkomt uit gebreken van Het Sterkenhuis. Voor rekening van Kranenburgh komen ook eventuele aanspraken van derden wegens overlast of schade die voortkomen uit het gebruik.

Kranenburgh is niet bevoegd het uiterlijk en de vaste inrichting te wijzigen, dient te beschikken over een WA-verzekering en verbeurt een boete van € 500 per dag indien zij in gebreke blijft na gemeentelijke aanmaning bij de uitvoering van haar verplichtingen ten aanzien van Het Sterkenhuis.

De overeenkomst kan worden opgezegd door beide partijen met een opzegtermijn van twee maanden. In geval van geschillen tussen de partijen is de rechter bevoegd. Het monumentale karakter van het gebouw leidt voor Kranenburgh soms tot enige hoofdbreken. Zo is het nagenoeg ondoenlijk om een duidelijke signalering op of bij het gebouw aan te brengen die aanduidt dat het een museum is.

2.3. Berkenlaan 2

Berkenlaan 2 is oorspronkelijk een KPN-centrale geweest en nu in eigendom van de gemeente. De gemeente verhuurt het gebouw aan Kranenburgh als opslagplaats voor kunst en brengt het museum voor het gebruik ervan jaarlijks een huur in rekening. De verhuur vindt plaats op basis van een verhuurovereenkomst die is gesloten op 1 juli 2016 aanvankelijk voor de duur van zes maanden. Deze overeenkomst is gebaseerd op het model van de Raad voor Onroerende Zaken (uit 2003) dat is opgesteld voor de verhuur van kantoorruimten. De verhuur is na deze periode verlengd en per addendum van 1 april 2019 formeel geregeld voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn voor beide partijen van zes maanden. De huurprijs is een vaste prijs die niet jaarlijks wordt geïndexeerd. Vorig jaar heeft enige upgrading van het gebouw plaatsgevonden in de vorm van isolatie. De gemeente heeft daarvoor de kosten van de materialen op zich genomen. Kranenburgh heeft de realisatie op zich genomen.

3. Omgevingsvergunning

3.1. Omgevingsvergunning

Museum Kranenburgh heeft op 20 december 2019 een aanvraag ingediend voor een afwijking van het bestemmingsplan.

De huidige situatie

Het museum heeft toestemming voor 30 culturele avondactiviteiten en 20 culturele zondagochtenden. Het heeft een para-commerciële horecavergunning. Deze voorziet in een horecagebruik van 51 vierkante meter en het schenken van zwak-alcoholhoudend dranken. De huidige professionele keuken is bescheiden en geëquipt voor lunch en borrel. Er zijn bij de bouw reeds voorzieningen getroffen voor wat betreft geluidsbeperkende maatregelen. Binnen is het gebouw zodanig geïsoleerd dat er geen geluidsoverlast is van grote groepen en muziekkuitvoeringen (versterkt of onversterkt).

De wens van het museum

Het museum wil met zijn horeca-activiteiten inkomsten kunnen genereren, overeenkomstig de plannen die indertijd bedacht zijn om tot deze buitenplaats te komen. Meer activiteiten en meer inkomsten zijn immers nodig om het museum toekomstbestendig te maken.

Wat betreft activiteiten denkt het museum aan:

- Zakelijke bijeenkomsten.
- Bijeenkomsten van sponsors en begunstigers en van culturele en commerciële partners van het museum.
- Goede-doelen- en benefietbijeenkomsten.
- Bijeenkomsten van persoonlijke aard, zoals afscheid, jubileum, huwelijksceremonies en -recepties (geen feesten) en condoleancebijeenkomsten.
- Symposia, expertmeetings, lezingen en debatten.
- Voorlichtingsavonden en informatiemarkten.
- Concerten en Literaire Avonden (is in voorzien in de huidige vergunning).

Het gaat daarbij om een aantal personen dat kan variëren van 1 tot 200 (zittend) tot een maximum van 500 (staand) tegelijkertijd en om een frequentie van ongeveer tweewekelijks, ofwel 60 activiteiten per jaar, te plannen op alle dagen van de week tussen 9.30 – 01.00 (einde activiteit om 24.00 uur). Commerciële activiteiten, bijeenkomsten en diners kunnen binnen plaatsvinden.

Het museum wenst te beschikken over de mogelijkheid op het terrasconsumpties aan te bieden tussen 9.00 – 22.00 uur, maandelijks onversterkte muziek te kunnen aanbieden op het terras in de periode april tot en met oktober tot 17.00 uur (bij wijze van museale activiteit) en twee buitenconcerten per jaar tot 22.00 uur (eveneens bij wijze van museale activiteit). Het museum wenst ook over de mogelijkheid te beschikken om educatieve workshops aan te bieden vanuit de Educatieve Tuinkeet (de bestaande verrijdbare schafteet die niet past binnen de bestaande omgevingsvergunning). Het museum wil consumpties en alcoholhoudende dranken kunnen schenken in het gehele museum.

3.2. Bevindingen omgevingsvergunning

Als cultureel ondernemer weet Museum Kranenburgh relatief veel inkomsten te genereren uit horeca en winkel. Het potentieel aan eigen inkomsten kan verder worden vergroot wanneer het museum meer ruimte zou krijgen voor zakelijke events. Wij zijn van mening dat de aanvraag om te mogen afwijken van het bestemmingsplan in lijn is met de plannen van 2012/2013. Daarbij speelt mee dat het museum de extra inkomsten uit terrasopenstelling en meer zakelijke en culturele events hard nodig heeft.