

Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: <ol style="list-style-type: none"> 1. Een aanvullend krediet te verlenen van 1,6 miljoen euro voor constructief herstel aan het Dolhuys ten laste van het investeringsplan (IP VG.ON Reservering levensduurverlengend onderhoud gemeentelijk bezit). 2. De kapitaallasten van dit krediet per 1 januari 2020 in de kostprijsdekkende huur te verrekenen met stichting het Dolhuys. 3. De begroting voor achterstallig onderhoud bij te stellen van 1,7 miljoen naar 0,8 miljoen euro. 4. De geormerkte 0,6 miljoen euro uit de Reserve Achterstand onderhoud Dolhuys vrij te geven ten gunste van de exploitatie. <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> de griffier, de voorzitter, </div>
---	---

1. Inleiding

In maart 2018 heeft de raad ingestemd met een krediet van 1,6 miljoen euro voor functionele aanpassingen aan museum het Dolhuys. Daarmee werd ook goedkeuring verleend voor de uitvoering van achterstallig onderhoud voor een bedrag van 1,7 miljoen euro.

Eind vorig jaar is een pilot gestart in de Zorgzaal om de impact en omvang van het achterstallig onderhoud goed in beeld te krijgen. De constructie bleek in veel slechtere staat te verkeren dan uit eerdere inspecties bleek. De aantasting door de bonte knaagkever in combinatie met door vochtproblemen voortwoekerende zwammen heeft grote schade aangericht aan de houten balken die de draagconstructie van het gebouw vormen. Ook is constructief herstel in meer zalen benodigd dan alleen de Zorgzaal en het Lopershuis, te weten in de kapel, de parkzaal en op de zolderverdieping.

Om het constructief herstel uit te kunnen voeren is een krediet nodig van 1,6 miljoen euro. Volgens het BBV moeten deze kosten, gezien de aard en de omvang, als investering beschouwd worden. Dekking wordt gevonden in de IP-post VG.ON Reservering levensduurverlengend onderhoud gemeentelijk bezit.

Bij aanvang van het project werden de onderhoudskosten geraamd op 1,7 miljoen euro. Hiervan wordt 0,6 miljoen euro gedekt uit de reserve Achterstand onderhoud Dolhuys, zoals vastgelegd in de



Nota Reserves en Voorzieningen (2016/253878). Door de verschuiving van werkzaamheden van onderhoud naar constructief herstel worden de exploitatiemiddelen voor het achterstallig onderhoud verlaagd van 1,7 miljoen naar 0,8 miljoen euro. Dit heeft geen gevolgen voor de eerdere kredietaanvraag van 1,6 miljoen euro voor de functionele aanpassingen aan het gebouw.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Een aanvullend krediet te verlenen van 1,6 miljoen euro voor constructief herstel aan het Dolhuys ten laste van het investeringsplan (IP VG.ON reservering levensduurverlengend onderhoud gemeentelijk bezit).
2. De kapitaallasten van dit krediet per 1 januari 2020 in de kostprijsdekkende huur te verrekenen met stichting Het Dolhuys.
3. De begroting voor achterstallig onderhoud bij te stellen van 1,7 miljoen naar 0,8 miljoen euro.
4. De geormerkte 0,6 miljoen euro uit de Reserve Achterstand onderhoud Dolhuys vrij te geven ten gunste van de exploitatie.

3. Beoogd resultaat

Met het constructief herstel wordt het gebouw weer volledig in goede staat gebracht conform de eisen voor dit monument, waardoor de draagconstructie naar behoren kan functioneren.

4. Argumenten

De balkenconstructie is ernstig aangetast

Voorafgaand aan de werkzaamheden in de Zorgzaal werd eind vorig jaar overgegaan tot demontage van de balken, destructief onderzoek en handmatig herstel. Daarbij bleek in welke staat de balkenconstructie van het Dolhuys daadwerkelijk verkeert. De aantasting door de bonte knaagkever in combinatie met door vochtproblemen voortwoekerende zwammen heeft grote schade aangericht aan de houten balken die de draagconstructie van het gebouw vormen. Ook is constructief herstel in meer zalen benodigd dan alleen de eerder geraamde Zorgzaal en Lopershuis. De kapel, de parkzaal en de zolderverdieping moeten ook worden aangepakt.

Zonder constructief herstel loopt planning gevaar

De uitvoering van het achterstallig onderhoud en de functionele aanpassingen vindt in 2018 en 2019 plaats. Het gebouw wordt volgens planning eind 2019 aan de huurder opgeleverd, waarna het museum de nieuwe collectie in kan richten en in het voorjaar van 2020 weer open kan gaan voor het publiek. De werkzaamheden verkeren in een vergevorderd stadium. Als het constructief herstel nu geen verdere doorgang vindt zal dit gevolgen hebben voor de doorlooptijd van het project en kunnen de werkzaamheden voor de functionele aanpassingen voorlopig ook niet uit worden gevoerd.

Constructief herstel wordt betaald uit levensduurverlengend onderhoud

Om de werkzaamheden uit te kunnen voeren in alle ruimten van het gebouw waar de constructie is aangetast is een investeringsbudget van 1,6 miljoen euro noodzakelijk. Bij aanvang van het project werden alle onderhoudswerkzaamheden aangemerkt als achterstallig onderhoud dat vanuit de exploitatie gedekt zou worden. Deze kosten werden in 2018 op 1,7 miljoen euro geraamd. Daarvan werd 0,6 miljoen euro gedekt uit de reserve Achterstand onderhoud Dolhuys. De resterende 1,1 miljoen euro zou betaald worden uit de begrote onderhoudsgelden (zie de kolom *huidige begroting* in de tabel).

	huidige begroting	aangepaste begroting
achterstallig onderhoud (exploitatie: Reserve Achterstand onderhoud Dolhuys + onderhoudsbudget Vastgoed)	1,7	0,8
functionele aanpassingen (investering, IP)	1,6	1,6
constructief herstel (investering: IP VG.ON Reservering levensduurverlengend onderhoud gemeentelijk bezit)	0	1,6
totaal	3,3 miljoen	4 miljoen

Volgens de gemeentelijke en BBV-richtlijnen met betrekking tot renovatie mogen de kosten van het constructief herstel aan het Dolhuys niet in de exploitatie verantwoord worden, maar moeten ze geactiveerd worden. De dekking bestaat uit IP VG.ON Reservering levensduurverlengend onderhoud gemeentelijk bezit, waarin voor de periode 2018 tot en met 2020 nog 1,6 miljoen euro beschikbaar is (zie de kolom *aangepaste begroting* in de tabel). Omdat het bestedingsdoel van de investering een renovatie betreft geldt volgens de nota Activabeleid de maximale afschrijvingsperiode van twintig jaar.

Aanpassing van nieuw huurcontract op kostprijsdekkende huur

Met museum het Dolhuys zijn voorafgaand aan de start van dit project afspraken gemaakt over de toekomstige huurprijs. De basis van deze afspraken is het doorbelasten van de kostprijsdekkende huur (KPDH) aan de huurder conform de door de gemeente gehanteerde systematiek. De huursom voor de periode vanaf 2020 was vastgesteld op 250.000 euro op jaarbasis. Dat is inclusief het doorberekenen van de voor de functionele aanpassingen benodigde investeringen. Dit bedrag is ook in de kredietaanvraag van vorig jaar opgenomen.

De aanvullende investering in het constructief herstel is van invloed op de hoogte van de kostprijsdekkende huur. Het doorberekenen van de investering van 1,6 miljoen leidt tot een KPDH van 246.000 euro.



5. Risico's en kanttekeningen

Uitloop werkzaamheden

De werkzaamheden worden door een gespecialiseerde aannemer uitgevoerd. Mocht er geen krediet worden verleend dan zal het werk stop worden gezet. Onzeker is of en op welke termijn deze aannemer het werk daarna kan hervatten, met alle nadelige maatschappelijke en financiële gevolgen van dien. Een bijkomend financieel nadeel is dat de uitvoering stopzetten en in een later stadium hervatten kostbaar is.

Huurderving duurt voort

Als de werkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden door onvoldoende financiële middelen loopt de planning van het totale project uit. Daardoor kan het museum niet op de geplande datum van 1 januari 2020 weer in gebruik worden genomen. Dan zal ook de huurkorting verlengd moeten worden die is verleend voor de duur van de verbouwing.

Geen staatssteun vanwege kostprijsdekkende huur

In de lijn van de Europese richtlijn inzake staatssteun verricht een museum economische activiteiten. Het vanuit de overheid (ook al is het als verhuurder) financieren van een verbouwing kan een risico op staatssteun vormen als op die manier een voordeel aan de onderneming wordt geboden. De lasten die het gevolg zijn van de onderhavige investering worden evenwel doorberekend in de kostprijsdekkende huur. Er is dus geen sprake van een voordeel dat verleend wordt aan de onderneming in de vorm van een verlichting van de lasten. En daardoor is er evenmin sprake van staatssteun.

6. Uitvoering

Na kredietverlening wordt opdracht gegeven om het constructief herstel uit te voeren.