

Onderwerp Kredietaanvraag functionele aanpassingen Museum Het Dolhuys	
Numer	2017/601337
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheertaken
Afdeling	Vastgoed / EC
Auteurs	Maassen, M. / Vlegels, P.
Telefoonnummer	023-5114690 / 023-5113458
Email	mmaassen@haarlem.nl / vlegels@haarlem.nl
Kernboodschap	De raad verleent een krediet van 1,6 miljoen euro voor functionele aanpassingen aan Museum Het Dolhuys. De kapitaallasten die het gevolg zijn van deze investering worden na de oplevering verwerkt in de kostprijsdekkende huur in een nieuw huurcontract met de Stichting Het Dolhuys.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	Cultuurnota Haarlem 2013-2020 , vastgesteld in de raadsvergadering van 4 juli 2013.
Besluit College d.d. 13 februari 2018	1. het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Een krediet te verlenen van 1,6 miljoen euro voor functionele aanpassingen aan Museum Het Dolhuys en de consequenties van dit krediet te verwerken in de bijstelling van het IP bij de Kadernota 2018. 2. De kapitaallasten van dit krediet - na oplevering eind 2019 - per 1 januari 2020 in de kostprijsdekkende huur van 250.000 euro per jaar te verrekenen met de Stichting Het Dolhuys. 3. De onvermijdelijke huurderiving vanwege de uitvoering van de werkzaamheden bedraagt 125.000 euro op jaarbasis gedurende twee jaar. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Sinds 2005 is Museum Het Dolhuys gehuisvest in het monumentale gebouwencomplex aan de Schotersingel. Dit voormalige Pest en Dolhuys is een monumentaal pand met een bijpassende historie: het vervult al 700 jaar een rol in de (geestelijke) gezondheidszorg. Het is een van de oudste panden in Haarlem. Stichting Het Dolhuys huurt het pand van de gemeente Haarlem. Er is geen subsidierelatie met de gemeente, diverse GGZ-instellingen zijn samen de hoofdsponsors van het museum.

In het voorjaar van 2017 heeft Stichting Het Dolhuys afgezien van aankoop van het pand, na jarenlange gesprekken hierover met de gemeente Haarlem. Als eigenaar van het gebouwencomplex pakt de gemeente nu het achterstallig onderhoud aan, met name de ontstane schade in de draagconstructie door toedoen van de bonte knaagkever.

De onderhoudskosten bedragen naar schatting 1,7 miljoen euro. Hiervan wordt 0,6 miljoen euro voor de draagconstructie gedekt vanuit de reserve Achterstallig onderhoud Dolhuys. De overige onderhoudskosten worden betaald vanuit de begrote onderhoudsgelden in 2018 en 2019. Daarbij wordt mogelijk een beroep gedaan op de reserve Vastgoed die kan worden aangewend voor het uitvoeren van achterstallig onderhoud.

Stichting Het Dolhuys heeft de gemeente verzocht om, naast de onderhoudswerkzaamheden, diverse functionele aanpassingen in het gebouwencomplex uit te voeren. Deze hebben betrekking op het verplaatsen van de entree van het museum, het realiseren van een zaal waar ook congressen kunnen worden georganiseerd en wijzigingen in de routing binnen het museum. Met deze aanpassingen wordt het museum beter toegankelijk en krijgt een groter publiek toegang tot het museum, wat leidt tot een betere exploitatie.

De functionele aanpassingen hebben conform de nota Activabeleid de aard van een investering. Deze kosten zullen dus meerjarig worden afgeschreven. De bevoegdheid om over investeringen te besluiten ligt bij de gemeenteraad. In de commissie Ontwikkeling van 12 oktober 2017 is dit besproken naar aanleiding van de brief van wethouder Botter.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Een krediet te verlenen van 1,6 miljoen euro voor functionele aanpassingen aan Museum Het Dolhuys en de consequenties van dit krediet te verwerken in de bijstelling van het IP bij de Kadernota 2018.
2. De kapitaallasten van dit krediet - na oplevering eind 2019 - per 1 januari 2020 in de kostprijsdekkende huur van 250.000 euro per jaar te verrekenen met de Stichting Het Dolhuys.
3. De onvermijdelijke huurderiving vanwege de uitvoering van de werkzaamheden bedraagt 125.000 euro op jaarbasis gedurende twee jaar.

3. Beoogd resultaat

De functionele aanpassingen aan Museum Het Dolhuys maken het museum aantrekkelijker en geschikt voor grotere bezoekersaantallen. De verwachting is dat het bezoekersaantal de komende jaren blijft groeien. Dit draagt bij aan de aantrekkingskracht van Haarlem voor bezoekers.

4. Argumenten

Museum Het Dolhuys is het derde museum van Haarlem

In de Cultuurnota Haarlem 2013-2020 (kenmerk: 2013/133552) is aangegeven dat Museum Het Dolhuys als derde museum van Haarlem een belangrijke rol voor de stad vervult. Met 44.000 bezoekers per jaar, een opvallende programmering, goede publiciteit, samenwerking met andere musea, collecties en instellingen draagt het museum bij aan het gewenste culturaanbod van Haarlem. Daarnaast heeft het museum een duidelijke maatschappelijke en economische betekenis.

De aanpassingen zijn nodig om de groei aan bezoekers op te vangen

De huidige entree en routing in het museumgebouw zijn onvoldoende ingesteld op het huidige bezoekersaantal, laat staan op een toename hiervan. Stichting het Dolhuys streeft naar een toename van het bezoekersaantal naar circa 60.000 per jaar.

Doel van de herinrichting is het optimaliseren van de logistiek en het gebruik van de ruimten en het uitbreiden van het entreegebied, winkel en café. Prioriteit hierbij hebben het verhogen van de kwaliteit van de museale functies en de interne logistiek. De publieksruimten krijgen hierbinnen de meeste aandacht. De verplaatsing van de entree, het combineren van museumcafé met de winkel en een permanente plenaire zaal, versterken de kwaliteit van de museale exploitatie door de sterke verbetering van logistiek, de opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit en de logische groepering van functies.

De zo ontstane publieksfaciliteiten zijn conform de behoefte vanuit de sterk gestegen bezoekersstroom en maken het gebouw zowel geschikt voor individuele als groepsontvangst en zowel voor dag- als (voor)avond ontvangsten met voldoende faciliteiten.

Het aanpassen van een pand door verhuurder aan huurderswensen is normaal gebruik bij vastgoedverhuur

Het museum heeft de gemeente als verhuurder gevraagd om te investeren in het pand. Het betreft door de huurder gewenste aanpassingen aan het gebouw. Bij bedrijfsmatige verhuur is het gebruikelijk dat de eigenaar aanpassingen aan het gebouw doet op verzoek van de huurder, en deze doorberekent in de huurprijs.

De gemeente Haarlem heeft als vastgoedeigenaar en –verhuurder op dit punt nog geen vastgesteld beleid. Een dergelijk verzoek zal daarom per geval worden beoordeeld. In dit geval worden de kosten doorberekend in de huurprijs, die door Stichting Het Dolhuys zonder gemeentelijke subsidie zal worden betaald. Om die reden en vanwege de mogelijkheid om de investering tegelijk met het groot onderhoud uit te voeren, wordt in dit geval aan het verzoek van de huurder gehoor gegeven.

Dit besluit schept geen precedent voor andere (culturele) instellingen die ook in gemeentelijke panden zijn gehuisvest en dezelfde soort wensen hebben omtrent functionele aanpassingen. Dergelijke verzoeken zullen steeds per geval worden gewogen. De belangrijkste argumenten bij een dergelijke weging zijn de zekerheid van een langdurige verhuur en de vraag of een instelling zonder gemeentelijke subsidie de verhoging van de huurprijs als gevolg van de investering kan betalen.

Het museum investeert zelf ook in het gebouw en het interieur

Naast de gemeentelijke investeringen draagt het museum zelf circa 2 miljoen euro bij, met steun van sponsors en fondsen. Dit zijn de geraamde kosten voor het verbeteren van de inrichting van de tentoonstellingsruimten en voor de nieuwe vaste collectiepresentatie.

Financiën

De investeringsbehoefte is doorgerekend op basis van het programma van eisen, inclusief een percentage onvoorzien. Het krediet is toereikend en taakstellend voor de benodigde aanpassingen aan het gebouw.

De investering wordt via de huurprijs terugverdiend

De kapitaallasten van dit krediet worden verwerkt in de kostprijsdekkende huur van het nieuwe huurcontract dat na afronding van de aanpassingen ingaat. Dit leidt tot hogere huurbaten voor de gemeente.

De huidige jaarhuur voor het Dolhuys bedraagt circa € 200.000. Deze huur is berekend ten tijde van de verbouwing van dit pand 2004.

Met de huidige boekwaarde van die investering, de jaarlijkse eigenaarslasten die de gemeente heeft en de te verwachten onderhoudskosten is opnieuw een kostprijs dekkende huur berekend. Zonder de kosten van de functionele aanpassingen komt deze uit op € 170.000 per jaar. De belangrijkste reden dat deze lager uitkomt dan de in 2004 berekende huur is de inmiddels lagere rekenrente en het gegeven dat de investering uit 2004 inmiddels voor een kwart is afgeschreven.

Omdat het museum in 2018 en 2019 grotendeels gesloten is vanwege het groot onderhoud en de uitvoering van de functionele aanpassingen, wordt in deze jaren een korting op de huurprijs gegeven. De huurprijs voor 2018 en 2019 komt daarmee op € 75.000 per jaar.

Met ingang van 2020 gaat, zonder functionele aanpassingen, de kostprijs dekkende huur gelden van € 170.000 per jaar.

De rente en afschrijving over de investering in de functionele aanpassingen worden doorberekend in de huur. De investering wordt in twintig jaar afgeschreven, waarbij de kosten worden doorberekend over een huurperiode van dertig jaar. Daarmee is de investering uiteindelijk voor de gemeente budgettair neutraal.

Het doorberekenen van de functionele aanpassing in de huurprijs leidt tot een verhoging van de huur met € 80.000 per jaar. De jaarhuur na functionele aanpassingen, met ingang van 2020, wordt € 250.000.

Jaartal	Basishuur (na onderhoud)	Totale huur (na aanpassingen)
2017	200.000 (huidige huur)	200.000 (huidige huur)
2018	75.000 (vanwege sluiting)	75.000 (vanwege sluiting)
2019	75.000 (vanwege sluiting)	75.000 (vanwege sluiting)
2020 e.v.	170.000 (kostprijs dekkend)	250.000 (kostprijs dekkend)

Omdat het hier gaat om een investering in een pand in gemeentelijk eigendom en een bijbehorende verhoging van de huurprijs is hier geen sprake van een lening aan de stichting. In de beleidsnota Garanties en leningen is in 2013 door college en raad besloten om garanties te laten prevaleren boven leningen.

5. Risico's en kanttekeningen

De investering is niet voorzien in het Investeringsplan

Deze investering is nog niet voorzien in het gemeentelijk Investeringsplan. Het toekennen van dit krediet leidt tot een verhoging van de schuldpositie van de gemeente met 1,6 miljoen euro. De investering wordt conform de nota Activabeleid in twintig jaar afgeschreven, waarmee de schuldpositie in twintig jaar wordt afgebouwd. Omdat de huur over een periode van dertig jaar is berekend, wordt de investering in dertig jaar terug verdiend. De toekenning van dit krediet betekent dat deze investering bij de integrale afweging van het Investeringsplan bij de Kadernota 2018 al een voldongen feit is.

De lasten passen niet binnen het investerings- en kasstroomplafond

Voor dit project zal naar verwachting in 2018 300.000 euro worden uitgegeven en in 2019 de rest à 1.300.000 euro. In 2018 is de investering ad 300.000 euro inpasbaar binnen het geactualiseerde Investeringsprogramma en het geactualiseerde kasstroomplafond. Deze ligt in lijn met de afspraken over het jaar 2018 als opgenomen in de Programmabegroting 2018 (zie pagina 50 en 51). Met de huidige voorgenomen investeringen wordt het investeringsplafond en het kasstroomplafond in 2019 overschreden. In de kadernota 2018 zal de oplossing hiervoor worden voorgelegd aan uw raad.

De hogere kapitaallasten van deze investering worden afgedekt door hogere huurbaten. Hoewel de beschouwingsperiode van de huurprijsberekening dertig jaar is, tegenover een afschrijvingstermijn van de investering van twintig jaar, worden de lasten van de investering terugverdiend via de huur en is deze investering voor de gemeente budgettair neutraal.

Een besluit hierover op dit moment wijkt af van de gemeentelijke financiële verordening 2016 (art. 5 lid 7). Deze stelt: "Nieuwe bestedingsvoorstellen of investeringen die nog niet zijn geautoriseerd worden behandeld bij de integrale afwegingsmomenten (kadernota, begroting en tussenrapportages)". De reden om dit besluit toch vooruitlopend op de Kadernota aan de gemeenteraad voor te leggen is de tijdsplanning van het voorgenomen project. In het najaar van 2019 bestaat het Dolhuys op de huidige locatie 700 jaar. Men wil dit groots vieren, met een aangepast museumgebouw. Deze deadline in de projectplanning vraagt nu om een besluit. Daarnaast maakt snelle besluitvorming het mogelijk om de

aanpassingen tegelijk met het groot onderhoud uit te voeren, wat voordelen in tijd en kosten met zich meebrengt.

Tijdens de werkzaamheden geldt een lagere huurprijs

In 2018 en 2019 is het museum vanwege de onderhoudswerkzaamheden gesloten. De huur wordt in deze jaren daarom verlaagd van de huidige 200.000 euro per jaar naar 75.000 euro per jaar. Dit incidentele nadeel zal door het college bij de Berap aan de raad worden gemeld.

Er is een risico dat de investering niet terugbetaald wordt

De kapitaallasten van de investeringen in het gebouw leiden tot een verhoging van de kostprijsdekkende huur tot 250.000 euro per jaar. Deze verhoging kan door Stichting Het Dolhuys worden opgebracht omdat de functionele aanpassingen ruimte bieden voor een toename van de bezoekersaantallen en dus voor een betere exploitatie.

Als de groei van het aantal bezoekers achterblijft bij de verwachting kan dit er toe leiden dat het museum moeite heeft om de verhoogde huurprijs te blijven betalen. Stichting Het Dolhuys zal dit in eerste instantie zelf moeten oplossen door een groter beroep te doen op haar sponsors en begunstigers.

Indien het museum door bijvoorbeeld een faillissement niet in staat zou zijn de investering volledig terug te betalen dan is het gebouwencomplex, door de gedane investeringen, goed verhuurbaar op de lokale markt en kunnen de kosten via verhuur aan een andere huurder worden terugverdiend.

Geen staatssteun bij investeren en eigen bezit

Volgens 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 dan een risico op staatssteun vormen, als op die manier aan de onderneming een voordeel wordt geboden.

Maar in dit geval worden de lasten die het gevolg zijn van de investering doorberekend in een kostprijsdekkende huur. Er is dus geen sprake van een voordeel dat wordt verleend aan de onderneming in de vorm van een verlichting van de lasten. Er is daardoor ook geen sprake van staatssteun.

6. Uitvoering

Na kredietverlening volgt een selectie van architecten en vervolgens realisatie van een ontwerp voor de functionele aanpassingen. De keuze voor het ontwerp zelf en de bijbehorende begroting worden gemaakt door een stuurgroep die toeziet op de verbouwing. Deze stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente als eigenaar van het gebouw en vertegenwoordigers van Stichting Het Dolhuys als huurder annex gebruiker.

Het streven is het om aangepaste museum najaar 2019 gereed te hebben, zodat dan op feestelijke wijze stilgestaan kan worden bij het gegeven dat het gebouwencomplex 700 jaar geleden is ontstaan.

Er zal geen enkele verplichting aangegaan worden door de gemeente voordat Stichting Het Dolhuys het nieuwe huurcontract, waarin de verhoging van de huur ter dekking van de kapitaallasten is opgenomen, heeft ondertekend.