

Onderwerp Oplossing liquiditeitsproblemen museum Het Dolhuys	
Nummer	2020/245854
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Böhne, B.
Telefoonnummer	023-5114873
Email	bbohne@haarlem.nl
Kernboodschap	Museum het Dolhuys huurt vanaf 2003 het 700 jaar oude voormalig Pest-, Dol- en Leprooshuis aan de Schotersingel 2. In 2019 is gestart met een renovatie van het Dolhuys. Oplevering vindt plaats in het najaar 2020. Museum het Dolhuys heeft aangegeven in zeer serieuze liquiditeitsproblemen te verkeren en hier samen met de gemeente een oplossing voor te willen zoeken. De liquiditeitsproblemen zijn volgens het museum Dolhuys ontstaan door het uitlopen van de renovatiewerkzaamheden met circa twaalf maanden. Het college heeft verzocht om inzicht te geven in de financiële positie van het museum, ter onderbouwing van hun verzoek voor de (overbruggings)financiering van de aankomende periode. Er liggen drie maatregelen voor om de continuïteit van museum Dolhuys voor de komende jaren te garanderen.
Behandelveorstel 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	1. Kredietaanvraag 2017/601337 functionele aanpassingen Museum Het Dolhuys in raad van 15 maart 2018 2. Kredietaanvraag 2018/839450 levensduur verlengend onderhoud het Dolhuys in raad van 29 mei 2019
Besluit College d.d. 17 maart 2020	1. het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

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: 1. <i>Loslaten van de doorberekening in de KPDH.</i> Door het loslaten van de doorberekening van € 800.000 en deze voor rekening van de gemeente te laten komen waardoor de huur naar beneden kan. Deze kosten waren reeds onderdeel van Kredietaanvraag 2018/839450 maar de hieruit voortkomende kapitaallasten kunnen in tegenstelling tot eerder besloten niet gedekt worden vanuit de KPDH maar komen ten laste van het jaarlijkse exploitatieresultaat van Vastgoed. 2. <i>a. Verstrekken van een overbruggingslening.</i> Vanuit de gemeente aan het Dolhuys een overbruggingslening van €500.000,- te verstrekken. Af te lossen in maximaal 10 jaar. Zo wordt het museum een kans geboden om de incidentele tekorten te dekken en deze terug te betalen vanuit de structurele overschotten. <i>b. Voorfinanciering van de aanvullende huurderswensen.</i> Door de aanvullende huurderswensen van € 435.000,- door te belasten in huur. De aanvullende huurderswensen bij de verbouwing bestaan onder andere uit het realiseren van een extra toiletgroep, een hellingbaan en een upgrade van het algehele afwerkingsniveau. De bijbehorende investering van € 435.000 wordt opgenomen in het IP en de hieruit voortkomende kapitaallasten worden gedekt vanuit de KPDH. Eenzelfde financieringsconstructie is reeds in 2018 toegepast voor investeringen (€ 1,6 miljoen) in het Dolhuys. De totale kostprijs dekkende huur (KPDH) zou daarmee komen op € 202.345 (excl. BTW). Dit is minder dan de eerder gecalculeerde € 250.000 KPDH waar in 2018 mee gerekend werd. 3. <i>Afwijzen van de claim van € 838.000.</i> Voorwaarde voor het verstrekken van de lening en voorfinanciering van huurderswensen onder voorwaarde dat de claim vanuit het Dolhuys vervalt. de griffier, de voorzitter,
--	---



1. Inleiding

Museum het Dolhuys huurt vanaf 2003 het 700 jaar oude voormalig Pest-, Dol- en Leprooshuis aan de Schotersingel 2. In 2019 is gestart met een renovatie van het Dolhuys. Oplevering vindt plaats in het najaar 2020. De renovatie bestaat onder meer uit het optimaliseren van de logistiek en het gebruik van de ruimten en het uitbreiden van het entreegebied, winkel en café en vertegenwoordigd een investering € 1,6 miljoen euro. Daarnaast heeft de gemeente groot onderhoud gepleegd aan het gehele gebouw en de eeuwenoude balkenconstructie in het bijzonder. Over de financiering van deze vernieuwing en de renovatie is in maart 2018 en mei 2019 door de raad besloten.

Museum het Dolhuys heeft aangegeven in zeer serieuze liquiditeitsproblemen te verkeren en hier samen met de gemeente een oplossing voor te willen zoeken. De liquiditeitsproblemen zijn volgens het museum Dolhuys ontstaan door het uitlopen van de renovatiewerkzaamheden met circa twaalf maanden. Museum het Dolhuys heeft derhalve drie proposities bij de gemeente neergelegd:

1. Loslaten van de verrekening van constructief herstel van € 800.000 in de KPDH waarmee de huur € 185.000 in plaats van € 215.000 op jaarbasis bedraagt.
2. Een claim voor inkomstenderving ten gevolge van uitloop in de planning van de verbouwing van € 838.000 euro, waarvan het museum direct € 500.000 nodig heeft ter overbrugging. Voor 1 april is € 200.000 nodig gezien de inperking van de bancaire faciliteit bij de bank van het museum, tot aan de heropening is daarnaast € 300.000 nodig om een sluitende exploitatie 2020 te realiseren.
3. Het (voor)financieren van € 435.000 voor de aanvullende huurderswensen in de verbouwing, bestaande uit extra toiletgroep, een hellingbaan, upgrade van het algehele afwerkingsniveau en gebruiker gebonden installaties. Dit bedrag verdisconteren in de huurprijs met een looptijd van 30 jaar (gelijk met de reeds verwerkte € 1,6 miljoen aan huurderswensen).

Om tot een oplossing te komen is inzicht gevraagd in de financiële situatie van het Dolhuys. De aangeleverde financiële stukken van het museum zijn door de medewerkers van de afdeling concerncontrol geanalyseerd. Op basis daarvan is een adviesmemo van de treasury commissie aan B&W opgesteld (bijlage 1). Onderstaand de conclusie van het advies:

De treasury commissie heeft de financiële positie van museum het Dolhuys beoordeelt met als doel de mogelijke risico's voor de gemeente in kaart te brengen bij het verdisconteren van € 435.000 aan investeringen in de KPDH en bij het aanbieden van een 10-jarige lening van €500.000 ter overbrugging van tijdelijke liquiditeitsproblemen. De treasury commissie staat niet negatief tegenover de beide mogelijkheden. De risico's voor de gemeente bij het verdisconteren van de investering in de huur worden gezien als zeer beperkt. De financiële risico's bij het verlenen van een lening zijn groter en bedragen naar inschatting maximaal € 125.000. Resultaten uit het verleden en

conservatief benaderde inschattingen voor de toekomst geven aan dat aflossingen en rentebetalingen waarschijnlijk gedekt kunnen worden door het museum. Wel dient er toetsing plaats te vinden op mogelijke (on)geoorloofde staatssteun en dienen bij het opstellen van leningvoorwaarden eisen gesteld worden door de gemeente waardoor toezicht/monitoring optimaal plaats kan vinden. De gevolgen bij het verstrekken van de lening voor de netto schuldquote van de gemeente kunnen als nihil worden beschouwd.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. *Loslaten van de doorberekening in de KPDH.* Door het loslaten van de doorberekening van € 800.000 en deze voor rekening van de gemeente te laten komen waardoor de huur naar beneden kan. Deze kosten waren reeds onderdeel van Kredietaanvraag 2018/839450 maar de hieruit voortkomende kapitaallasten kunnen in tegenstelling tot eerder besloten niet gedekt worden vanuit de KPDH maar komen ten laste van het jaarlijkse exploitatieresultaat van Vastgoed.
2. *a. Verstrekken van een overbruggingslening.* Vanuit de gemeente aan het Dolhuys een overbruggingslening van €500.000,- te verstrekken. Af te lossen in maximaal 10 jaar. Zo wordt het museum een kans geboden om de incidentele tekorten te dekken en deze terug te betalen vanuit de structurele overschotten.

b. Voorfinanciering van de aanvullende huurderswensen. Door de aanvullende huurderswensen van € 435.000,- door te belasten in huur. De aanvullende huurderswensen bij de verbouwing bestaan onder andere uit het realiseren van een extra toiletgroep, een hellingbaan en een upgrade van het algehele afwerkingsniveau. De bijbehorende investering van € 435.000 wordt opgenomen in het IP en de hieruit voortkomende kapitaallasten worden gedekt vanuit de KPDH. Eenzelfde financieringsconstructie is reeds in 2018 toegepast voor investeringen (€ 1,6 miljoen) in het Dolhuys. De totale kostprijs dekkende huur (KPDH) zou daarmee komen op € 202.345 (excl. BTW). Dit is minder dan de eerder gecalculeerde € 250.000 KPDH waar in 2018 mee gerekend werd.
3. *Afwijzen van de claim van € 838.000.* Voorwaarde voor het verstrekken van de lening en voorfinanciering van huurderswensen onder voorwaarde dat de claim vanuit het Dolhuys vervalt.

3. Beoogd resultaat

Met het oplossen van de liquiditeitsproblemen van het Dolhuys wordt het voortbestaan van het museum en daarmee voor de komende jaren de huurinkomsten voor het gebouw zeker gesteld.



4. Argumenten

Wanneer er door de gemeente geen oplossing geboden kan worden is er grote kans dat het museum failliet gaat. Er zijn voor het museum geen alternatieve financiers: de bank (kredietverstrekker van het museum) wil niet aanvullend financieren aangezien de renovatiewerkzaamheden nog niet zijn afgerond en er derhalve (nog) geen inkomsten zijn. De toezegging van de gemeente voor gedeeltelijke financiering is noodzakelijk voor alternatieve financiën van GGZ instellingen en fondsen.

Het behouden van het museum als huurder is voor de gemeente van belang om meerdere redenen:

- a) De investering die reeds zijn gedaan – los van het (achterstallig) onderhoud - zijn grotendeel op basis van het programma van eisen van museum het Dolhuys gedaan;
NB. Er is wel sprake van alternatieve aanwendbaarheid van het gebouw aangezien dit na oplevering (deels) is gerenoveerd met een redelijke (maatschappelijke) KPDH namelijk € 80 per m2 (op basis van afwerkingsniveau Dolhuys). Wanneer het gebouw aan meerdere huurders wordt verhuurd zijn er aanvullende werkzaamheden noodzakelijk om deelverhuur mogelijk te maken.
- b) Er is een heel sterke koppeling tussen de inhoudelijke activiteit van de huurder en historische lijn cq geschiedenis van het gebouw;
- c) Het verdwijnen van museum het Dolhuys uit Haarlem is een verarming van culturele klimaat;
- d) De financiële consequenties zijn niet gering, de huurinkomsten voor de komende jaren zijn bij vertrek van museum het Dolhuys immers niet gegarandeerd. De eerste periode na eventueel zal er een periode van leegstand zijn;
- e) De gemeente lijdt imago schade door museum het Dolhuys niet te ondersteunen;
- f) De kans is groot dat museum het Dolhuys een juridische traject gaat opstarten met een ongewisse uitkomst.

5. Risico's en kanttekeningen

Het financiële risico bij het verstrekken van een lening is voornamelijk dat het museum de verschuldigde rente aan de gemeente niet kan betalen. Het absolute (realistische) risico over de meerdere jaren is daardoor ongeveer € 125.000. Gezien de grote maatschappelijke waarde voor de gemeente staat het College gezien het advies van de treasury commissie positief tegenover het verstrekken van een lening onder de voorwaarde dat er geen sprake is van geoorloofde dan wel ongeoorloofde staatssteun.

Het advies van Juridische Zaken (bijlage 2) op toetsing van geoorloofde dan wel ongeoorloofde staatssteun geeft daarover de volgende conclusie:

Hoewel er sprake is van staatssteun, vanwege het hanteren van een niet marktconforme rente bij het verstrekken van een lening aan het Dolhuys, kan deze lening staatssteun-proof worden gemaakt. De gemeente kan de de-minimisverordening toepassen op leningen die betrekking hebben op looptijden langer dan drie jaar. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van het zogeheten safe-harbour beginsel (de lening mag niet meer bedragen dan €500.000,- met een maximale looptijd van 10 jaar). Op basis

van voorafgaande kan worden gesteld dat er met het verstrekken van de lening geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

Het opnemen van een risico met betrekking tot het achterblijven van rentebetalingen in het risicosysteem van de gemeente. Ook zal er gedurende de looptijd een zogenaamd verhoogd toezicht op het museum plaatsvinden met als doel de financiële en liquide positie van het museum goed te kunnen beoordelen en grotere zekerheid van afbetaling te verkrijgen.

De extra lasten van ongeveer € 15.000 per jaar volgend uit opnemen van de investering van € 435.000 voor het museum zijn beperkt en het merendeel van de kosten liggen verder in de toekomst. Het risico op niet kunnen betalen van de huur lijkt daarmee beperkt. Een belangrijker argument is dat het risico meer gebonden is aan de huurprijs dan aan het museum zelf. Mocht het museum niet meer in staat zijn de huur te bekostigen waardoor een derde partij het Dolhuys betreft en de KPDH betaalt blijft enkel een financieel risico ten tijde van leegstand van het pand over. De investeringen vallend onder aanvullende huurderswensen niet museum-gebonden zijn en daarmee ook voor een mogelijke andere huurder van waarde. De KPDH voor het pand is daarmee goed te onderbouwen en zeker niet onredelijk.

6. Uitvoering

Na besluitvorming worden de voorwaarden voor de lening uitgewerkt. De resterende werkzaamheden in het gebouw worden direct in opdracht gegeven zodat uitvoering binnen planning plaatsvindt.

7. Bijlagen

1. Memo *Advies Treasury Commissie*, 11 maart 2020
2. Memo *Advies Juridische Zaken*, 13 maart 2020