

Onderwerp	
Aanvullende kredietaanvraag project Dolhuys	
Nummer	2020/1212045
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Böhne, B.
Telefoonnummer	023-5114873
Email	bbohne@haarlem.nl
Kernboodschap	Project vernieuwing en renovatie van gebouw het Dolhuys is afgerond. Bij de financiële afronding van het project is geconstateerd dat er een overschrijding is ontstaan op het budget. De overschrijding bedraagt in totaal 565.000 euro waarvan 482.800 euro gedekt door verkregen subsidies. Van de totale subsidie is 150.000 euro voor de dekking van de investeringen door het museum. Een deel van deze overschrijding is ontstaan op de huurderswensen. Dit bedrag van 130.000 euro wordt via de huur door het museum in 20 jaar terugbetaald per ingang van 01-01-2022. Per saldo leidt de overschrijding, na benutting van de subsidies en het doorberekenen van kosten in de huur, tot kapitaallasten over 102.200 euro. Inmiddels heeft de opening plaatsgevonden en is één van de oudste panden van de gemeente gerestaureerd. De restauratie is uitgevoerd onder tijdsdruk en binnen een beperkt budget. Tegelijkertijd waren er in het project verschillende tegenvallers door de slechte staat waarin het pand zich bevond. Naast het beschikbare krediet is er daarom vanuit de exploitatie van product vastgoedbeheer onderhoud uitgevoerd voor een bedrag van 1.780.000 euro. In totaal is daarmee voor 6 miljoen euro uitgegeven aan onderhoud, renovatie en vernieuwing. Om financieel af te sluiten is aanvullend krediet benodigd voor de ontstane overschrijding. Met dit aanvullend krediet wordt project vernieuwing Dolhuys afgerond en is het 14^e-eeuwse gebouwencomplex hersteld en verhuurd aan het museum voor een periode van 30 jaar. Het achterstallig onderhoud is grotendeels weggewerkt waardoor het rijksmonument weer in goed onderhouden staat verkeert. De huurder Museum van de Geest betaalt de kostprijs-dekkende huur. Daarnaast betaalt huurder de gedane investering voor de vernieuwde inrichting ad. 1,6 miljoen euro en de huurderswensen ad. 435.000 en 130.000 euro terug in de huur.
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 15 maart 2018 2. Kredietaanvraag 2018/839450 levensduur verlengend onderhoud het Dolhuys 29 mei 2019 3. 2020/245854 Oplossing liquiditeitsproblemen museum Het Dolhuys 17 maart 2020
Besluit College d.d. 19 januari 2021	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. Aanvullend krediet van 565.000 euro te verlenen ten laste van IP post 'levensduur verlengende investeringen vastgoed' (VG.IN) en ad. 332.800 euro vanuit verkregen subsidies te gebruiken als dekking voor een deel van dit krediet. De overige 150.000 euro aan subsidies dient als dekking van de door het Museum van de Geest gedane investeringen. 2. Ter dekking van de kapitaallasten wordt een bedrag van 130.000 euro doorberekend in de huurprijs aan het Museum van de Geest 3. De kapitaallasten vanuit dit krediet worden verwerkt bij de Kadernota 2022. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

De renovatie en vernieuwing van gebouwcomplex het Dolhuys is afgerond. Na een bijna drie jaar durend project is het gebouw in goede staat teruggebracht en huisvest het vernieuwde Museum van de Geest. In de raadsinformatiebrief van 15-12-2020 is aangekondigd dat er een aanvullende kredietaanvraag benodigd is voor de afronding van dit traject. Hierin werd een overschrijding van 481.366 euro gemeld. Na een grondige analyse van de cijfers en de totale afronding van de werkzaamheden is de overschrijding hoger gebleken, namelijk 565.000 euro.

Van de totale overschrijding van 565.000 euro wordt 332.800 euro gedekt door ontvangen subsidies. In totaal is er voor 482.800 euro aan subsidies ontvangen en ingezet, waarvan 150.000 euro is voor



de dekking van de investeringen door het museum zelf. Voor het uitgeven van ontvangen subsidies is (vooraf) goedkeuring door de gemeenteraad nodig. Dit is abusievelijk niet vooraf gebeurd en wordt nu via het eerste besluitpunt in dit raadsstuk alsnog bewerkstelligd (zie ook bijlage 1).

De netto extra uitgaven voor de gemeente bedragen 232.200 euro. Het verschil tussen de overschrijding zoals vermeld in de raadsinformatiebrief van 481.366 euro en de daadwerkelijk netto extra uitgaven in deze kredietaanvraag van 232.200 euro wordt veroorzaakt door administratieve correcties.

In deze kredietaanvraag wordt nader toegelicht waar het aanvullende krediet voor benodigd is.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Aanvullend krediet van 565.000 euro te verlenen ten laste van IP post 'levensduur verlengende investeringen vastgoed' (VG.IN) en ad. 332.800 euro vanuit verkregen subsidies te gebruiken als dekking voor een deel van dit krediet. De overige 150.000 euro aan subsidies dient als dekking van de door het Museum van de Geest gedane investeringen.
2. Ter dekking van de kapitaallasten wordt een bedrag van 130.000 euro doorberekend in de huurprijs aan het Museum van de Geest
3. De kapitaallasten vanuit dit krediet worden verwerkt bij de Kadernota 2022.

3. Beoogd resultaat

Met het verlenen van aanvullend krediet wordt project vernieuwing Dolhuys financieel afgerond. Het 14^e-eeuwse gebouwencomplex is hersteld en verhuurd aan het museum van de Geest voor een periode van 30 jaar. Het achterstallig onderhoud is weg gewerkt waardoor het rijksmonument weer in goed onderhouden staat verkeerd. De huurder -museum van de Geest- betaalt de kostprijs-dekkende huur. Daarnaast betaalt huurder de gedane investering (inclusief de overschrijding op de huurderswensen) voor de inrichting terug in de huur.

Door de renovatie en de vernieuwing van het Dolhuys is bijgedragen aan het culturele aanbod en wordt dit erfgoed voor de stad behouden.

4. Argumenten

Overschrijding rechtmatig besteed met aanvullend krediet

De gerealiseerde overschrijding van het budget in project Dolhuys is zeer spijtig, vooral ook omdat gedurende het traject sterk is gestuurd op budgetdiscipline. Met het combineren van werkzaamheden - het wegwerken van het achterstallig onderhoud, asbestsanering, verbouwing en renovatie - was het doel kostenreductie. Deze doelstelling is behaald maar heeft de overschrijding helaas niet kunnen voorkomen. Met het verlenen van aanvullend krediet is de overschrijding rechtmatig besteed.

Het financiële kader

In maart 2018 heeft de Raad 1,6 miljoen euro krediet vrijgegeven voor het realiseren van de vernieuwing van het museum. In mei 2019 heeft de Raad vervolgens aanvullend 1,6 miljoen euro krediet vrijgegeven voor levensduur verlengend onderhoud, constructief herstel. Vervolgens heeft de Raad in maart 2020 nogmaals een krediet van 435.000 euro vrijgegeven om de huurderswensen te realiseren. Dit krediet was - naast het verstrekken van een overbruggingskrediet van 500.000 euro dat binnen 10 jaar wordt terugbetaald - nodig om de liquiditeitsproblemen van het museum op te lossen en het voortbestaan van het museum voor dat moment zeker te stellen. Het krediet van 1,6 miljoen euro en 435.000 euro worden over de duur van 20 jaar in de huur verrekend en komen dus feitelijk niet voor rekening van de gemeente.

Ontvangen subsidies

Aanvullend op het verleende krediet is er bij de provincie subsidie aangevraagd en verkregen voor een totaalbedrag van 482.800 euro. Dit totaalbedrag is opgebouwd uit twee separate subsidies: voor constructief herstel aan de balkenconstructie 182.800 euro en voor verduurzaming en toegankelijkheid 300.000 euro. De subsidiebedragen zijn reeds aan het budget toegevoegd door de projectorganisatie en met deze kredietaanvraag wordt de Raad formeel gevraagd dit totaal bedrag van 482.800 euro te gebruiken als dekking op een deel van het aanvullende krediet. Van de subsidie verduurzaming en toegankelijkheid ad. 300.000 euro is conform afspraak 150.000 euro voor de dekking van de gedane investeringen van het museum.

Overschrijding en dekking

De raad heeft in totaal voor 3.635.000 euro aan krediet verleend. Er is in totaal 4.200.000 euro uitgegeven. De overschrijding en aanvullende kredietaanvraag bedraagt derhalve 565.000 euro. Dit krediet wordt voor 332.800 euro gedekt door ontvangen subsidies en komt voor het saldo van 232.200 ten laste van het Investeringsprogramma. De overschrijding van 130.000 euro die is ontstaan op de huurderswensen wordt doorberekend aan de huurder. Deze zal met ingang van 01-01-2022 het bedrag in de maandelijkse huur terugbetalen over een periode van 20 jaar. Hiermee worden de kapitaallasten vanuit deze extra investering afgedekt. De netto extra uitgaven voor de gemeente bedragen daarmee 102.200 euro.

Onderstaand overzicht van beschikbaar krediet en werkelijk besteed.

Project element	Budget cf.		Overschrijding	
	raadsbesluit	Totaal werkelijk besteed		
Herinrichting	€ 1.600.000	€ 2.218.508	€ -618.508	
Constructief herstel	€ 1.600.000	€ 1.416.492	€ 183.508	
Huurderswensen	€ 435.000	€ 565.000	€ -130.000	
TOTAAL	€ 3.635.000	€ 4.200.000	€ -565.000	Overschrijding op verleende kredieten
			€ 482.800	Aanvullend krediet gedekt door subsidies
			€ 150.000	Deel subsidie voor museum
			€ 332.800	Restant subsidies dekking
			€ -232.200	Aanvullend krediet tlv VG.IN
			€ 130.000	Dekking van de kapitaallasten in huur museum
			€ -102.200	Dekking van de kapitaallasten tlv VG.IN



Ontstaan overschrijding

Het project is in de laatste drie maanden onder enorme tijdsdruk afgerond. De werkzaamheden in de laatste fase waren complexer en onoverzichtelijker dan voorzien. De prioriteit lag bij de opening van het museum, hierdoor moesten de inrichting van het museum en de afronding van de verbouwing gelijktijdig in goede banen worden geleid. Voor zowel het museum als de gemeente was een vertraging van het project een zeer onwenselijk scenario gezien de eerdere vertraging en de bijbehorende financiële consequenties. De openingsdatum was immers al een keer verzet vanwege extra werkzaamheden die moesten plaatsvinden door eisen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), de aangetroffen boktor en technische mankementen aan het gebouw. Daarbij bestond het risico dat wanneer het pand niet conform planning werd opgeleverd, de gemeente een claim tegemoet kon zien.

Gezien bovenstaande context is al het mogelijke in het werk gesteld om het museum op 24-11-2020 te openen. Gedurende de laatste fase vonden er veel werkzaamheden gelijktijdig plaats, waaronder de inrichting en herstelwerkzaamheden. Ook zijn er in de afronding van de werkzaamheden verschillende gebreken aan het licht gekomen die hersteld moesten worden om restauratie af te ronden, waaronder rotting in dakspanten boven de lift en asbest in het torendeel. Ondanks de hectiek is er ook in deze fase nog steeds kritisch gekeken naar de uitgaven, die functioneel en noodzakelijk waren. Toch is er in deze laatste fase van de bouw het totaal van werkzaamheden en investeringen in relatie tot het gestelde budget minder goed geadministreerd waardoor in de eindafrekening een overschrijding naar voren is gekomen.

Toegankelijkheid en plaatsing lift

Gelet op de toegankelijkheid van het gebouw voor minder valide medewerkers, is uiteindelijk besloten tot het plaatsen van een lift. Dat was wenselijk om de toegankelijkheid te bevorderen en het zou bovendien veel kostbaarder zijn om achteraf een lift te plaatsen. Met het plaatsen van een lift wordt invulling gegeven aan de ambities van de toegankelijkheid voor gebouwen conform de Europese richtlijn. De subsidie vanuit de Provincie voor toegankelijkheid en duurzaamheid is deels ingezet voor de realisatie. De kosten voor de lift zijn hoger uitgevallen dan begroot doordat de lift, conform de eisen van de ARK, op een andere plek in het gebouw moest worden geplaatst. Als gevolg waren er meer werkzaamheden nodig voor de plaatsing en afwerking.

Aanvullende onderhoudswerkzaamheden

Gedurende de uitvoering van het project is herhaaldelijk achterstallig onderhoud geconstateerd. De uitvoering van dit onderhoud is direct aangepakt. In totaal voor een bedrag van 1.780.000 euro. Van dit totaalbedrag is 800.000 euro begroot en gereserveerd op basis van de kredietaanvraag van mei 2019 waarvan 622.000 euro op de Reserve achterstallig onderhoud Dolhuys, het resterende deel wordt conform de afgesproken werkwijze voor achterstallig onderhoud gedekt uit de Reserve vastgoed. Daarnaast is tijdens de werkzaamheden in de toren asbest geconstateerd en heeft asbestsanering plaatsgevonden voor een bedrag van 150.000 euro. Uitvoering hiervan heeft

gelijktijdig met de overige projectonderdelen plaatsgevonden. Desondanks zorgde dit voor een verzwaring van het project en extra druk op de planning, door de afstemming van werkzaamheden. Deze uitgaven voor achterstallig onderhoud en asbestsanering zijn gedekt binnen de reguliere begroting van Vastgoed en zijn dus geen onderdeel van deze aanvullende kredietaanvraag.

Procesevaluatie

In de raadsinformatiebrief van 15-12-2020 is aangegeven dat er een procesevaluatie zal plaatsvinden op het project. Met name over de laatste fase waarin de overschrijding is ontstaan. Deze evaluatie is opgenomen als bijlage van deze kredietaanvraag (bijlage 1).

5. Risico's en kanttekeningen

1. Gevolgen voor betalingsverplichting (exclusief coronacrisis)

In maart 2020 is door de raad krediet verstrekt voor het realiseren van de huurderswensen van het museum. Om het museum te ondersteunen bij de liquiditeitsproblematiek - die is ontstaan als gevolg van de langere bouwperiode - is een lening van 500.000 euro verstrekt. Voorafgaand hieraan is de financiële situatie van het museum geanalyseerd, waarbij de kredietwaardigheid - op basis van diverse scenario's - is bepaald. Wanneer de nu voorliggende huurverhoging wordt meegenomen in de beoordeling van destijds blijkt dat de risico's op het niet kunnen innen van de huur en/of rentebetalingen en aflossingen van de lening door de gemeente gering blijven. Het museum lijkt goed in staat is de extra huursom te voldoen. In de geactualiseerde beoordeling is echter geen rekening gehouden met de mogelijke gevolgen van het Corona virus in de komende jaren. Aangenomen wordt dat het museum in 2021 weer langzaam tot normale exploitatie komt en derhalve per 2022 aan de verhoogde betalingsverplichtingen zal voldoen.

2. Resterend onderhoud binnen 5 jaar

Er is gedurende de renovatie van het project meermaals achterstallig onderhoud ontdekt. Voor het overgrote deel is dat direct aangepakt en verholpen. Echter is er voor een aantal delen van het gebouw in de aankomende 5 jaar nog groot onderhoud benodigd. Deze werkzaamheden waaronder: dak van het bouwdeel creatief-atelier vervangen, vervangen stucwerk in diverse ruimten en de aansluiting van het dak van de zorgzaal aan de gevel, worden opgenomen in het reguliere meerjaren onderhouds programma (MJOP) bij Vastgoed.

6. Uitvoering

Na besluit door de raad wordt het project financieel afgesloten. De aanvullende huursom voor het museum wordt per 2022 ingevoerd. De uitkomsten van de procesevaluatie worden door de betrokken afdeling(en) ingebed in de bedrijfsvoering.

7. Bijlagen

1. Procesevaluatie Overschrijding krediet project Dolhuys