

Onderwerp

Aankoop en verbouwing Museum het Valkhof

Opsteller	Natalie van den Dobbelsteen	Behandeldatum	
Programma	Cultuur en Cultureel erfgoed	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	B. Velthuis en N.P. Vergunst		

Samenvatting

Bij de stadsbegroting 2021-2024 is voor € 11 miljoen dekking opgenomen voor de verbouwing van het museum pand van Museum het Valkhof-Kam aan het Kelfkensbos. Voorwaarde hierbij is dat we eerst het gebouw aankopen voordat we het gaan verbouwen. De aankoop en het vrijgeven van investeringskrediet liggen voor in dit voorstel.

Voorstel

1. Een rendabel investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 4.9 miljoen voor aankoop van museum Het Valkhof van stichting Museum het Valkhof-Kam.
2. Het totale investeringskrediet van € 11 miljoen vrij te geven.
3. De bij de Stadsbegroting 2021-2024 gereserveerde middelen binnen programma Cultuur en Cultureel erfgoed van € 335.000 in te zetten voor dekking van kapitaallasten van het investeringskrediet van € 11 miljoen.
4. De begrotingswijziging BW-01764 vast te stellen.

Aanleiding

Bij de stadsbegroting 2021-2024 is voor € 11 miljoen dekking opgenomen voor de verbouwing van het museum pand van Museum het Valkhof-Kam (MHVK) aan het Kelfkensbos. In de stadsbegroting, even als in het Masterplan “Toekomstvisie Museum Het Valkhof”, is ook de aankoop van het gebouw aangekondigd. Het bedrag van € 11 miljoen is gebaseerd op het Masterplan, waaruit blijkt dat verbouw en herinrichting van het pand een investering van € 14 miljoen bedraagt. Het museum neemt voor de museale herinrichting € 3 miljoen voor zijn rekening. Op 7 juli 2020 heeft ons college een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om het programma van eisen uit te werken. Dit programma van eisen is gereed en om de plannen verder uit te kunnen werken, moet eerst het totale investeringskrediet van € 11 miljoen vrijgegeven worden. Daarnaast willen we, voordat we gaan verbouwen, het museum pand aankopen.

Beoogde impact

Met de investering realiseren we de verbouwing van het museum en kan MHVK door ontwikkelen naar een toekomstbestendige organisatie, die:

1. zich als middelpunt van en gastheer voor het Valkhofkwartier opent naar de stad;
2. voldoet aan de moderne eisen die gesteld kunnen worden aan een museum;
3. in staat is de (archeologische) collectie op aansprekende wijze te tonen, naast bijzondere tijdelijke exposities;
4. gekenmerkt wordt door een professionele organisatie en bedrijfsvoering.

Argumenten

Beslispunt 1: Met een rendabel investeringskrediet kunnen we het museum pand aankopen

Er zijn 2 taxaties (een in opdracht van de gemeente en een in opdracht van MHVK) gemaakt, die onderling sterk uiteenlopen. Een museumgebouw is een incourant pand waardoor de bepaling van de marktwaaarde niet eenduidig is. Daarom hebben we, rekening houdende met elkaars belangen, gezocht naar een andere waarderingsmethodiek. We hebben aansluiting gezocht bij de componenten van de WOZ-waarde van het museum. We hanteren hierbij onderstaande uitgangspunten:

- getaxeerde marktwaaarde in opdracht van MHVK bedraagt € 7.7 miljoen
- getaxeerde marktwaaarde in opdracht van de gemeente bedraagt € 4 miljoen
- WOZ-waarde is gebaseerd op de vervangingswaarde en bedraagt € 8.5 miljoen (waarvan de componenten grond en ruwbouw € 4,9 miljoen bedragen).
- stichting MHVK moet een toekomstbestendig museum kunnen exploiteren
- met deze koopsom kan MHVK zijn boekwaarde op het pand financieel afwikkelen en de hypothecaire lening terugbetalen.
- na aankoop kan MHVK het museum kostendekkend van de gemeente huren.
- de koopsom levert geen staatssteun op.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten komen we uit op een koopsom van € 4.9 miljoen. Dit bestaat uit 2 componenten van de WOZ-waarde, namelijk een bedrag van € 0.46 miljoen voor grond en € 4.44 miljoen voor ruwbouw. De vervangingswaarde voor installaties en afbouw bedraagt € 3.6 miljoen laten we buiten beschouwing, omdat we deze gaan vervangen. Hiermee voldoen we aan alle bovenstaande uitgangspunten en is overeenstemming met MHVK. We stellen voor een rendabel investeringskrediet van € 4.9 miljoen beschikbaar te stellen om het pand aan te kopen. Dit leidt niet tot extra lasten voor de gemeente omdat via de huurpenningen de lasten van de aankoop gedekt worden.

Beslispunt 2: Het totale krediet van € 11 miljoen kan worden vrijgegeven omdat het voldoet aan de voorwaarden

Een belangrijke voorwaarde voor de investering in het museum, is de aankoop van het museum pand. Investeren in het pand dat niet van ons is, past niet met onze financiële richtlijnen. Door het pand aan te kopen, voordat we gaan investeren in de verbouwing beperken we het risico op desinvestering. Daarnaast heeft MHVK aangegeven niet zelf als bouwheer te willen optreden. Doordat de gemeente de verbouwing van het pand uitvoert, kan het museum zich toeleveren op zijn kerntaak, namelijk het organiseren van tentoonstellingen en het beheren van collecties.

We hebben met MHVK overeenstemming over de aankoopsom. Na aankoop en verbouwing huurt MHVK het pand van de gemeente. Niet op alle onderdelen is de huurovereenkomst compleet. In dit stadium sluiten we “een overeenkomst tot het aangaan van de huurovereenkomst”. Deze overeenkomst geeft weer waarover duidelijkheid bestaat en geeft procedure-afspraken over de enkele onderdelen waarover nog geen duidelijkheid bestaat. De hoogte van de huur wordt bepaald door de rente en aflossing van de aankoop van het huidige museum en de onderhouds- en eigenaarslasten. MHVK houdt in het “Bedrijfsplan Museum het Valkhof 2022-2025” rekening met deze toekomstige huurlasten en heeft deze ingepast in de meerjarenbegroting. Het bedrijfsplan van MHVK geeft voldoende vertrouwen voor continuïteit van de stichting nu en in de toekomst.

Beslispunten 2,3 en 4: Het vrijgeven van het investeringskrediet van € 11 miljoen is nodig om vervolgstappen te zetten

Op 7 juli 2020 is er een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het opstellen van het programma van eisen. Deze is gereed en dat betekent dat we een architect kunnen

selecteren voor de verbouwing. In de stadsbegroting 2021-2024 is voor € 11 miljoen dekking opgenomen, maar het totale krediet moet nog worden vrijgegeven. Dit is verspreid over meerdere kredieten:

- In het coalitieakkoord is € 2,5 miljoen gereserveerd voor het Valkhofkwartier
- In de stadsbegroting 2021-2024 is een aanvullend krediet van € 2,7 miljoen opgenomen
- De resterende € 5,8 miljoen wordt gedekt door structureel vanaf 2025 € 335.000 van de begroting van het programma Cultuur en Cultureel erfgoed in te zetten voor rente en afschrijving. Met dit voorstel wordt via bijgaande begrotingswijziging de dekking voor het aanvullende krediet van € 5,8 miljoen (op investeringsnummer 1KRD-K000336) geregeld.

Met het krediet van € 11 miljoen kunnen we starten met het selecteren van een architect en kunnen we daarna verder met ontwerpen, aanbesteden en verbouwen van het museum.

Kanttekeningen

Beslispunt 1: We wijken af van de taxatiewaarde

We gaan uit van een aankoop prijs van € 4.9 miljoen, terwijl de getaxeerde marktwaarde in opdracht van de gemeente uitkomt op € 4 miljoen. Dit levert geen staatsteun op omdat gebruik kan worden gemaakt van de groepsvrijstelling voor Culturele instellingen. Hierbij wordt een steunmaatregel vrijgesteld van een aanmeldingsplicht bij de Europese Commissie.

Beslispunt 2 : Het investeringsbedrag van € 11 miljoen is gebaseerd op het masterplan uit 2019

Hoewel er rekening wordt gehouden met een indexering - op basis van kentallen - van de bouwkosten tot de start van de bouw, kan de werkelijke kostenstijging in deze periode anders uitvallen. Dit kan zowel tot financiële mee- als tot tegenvallers leiden. In de kostenraming is een post onvoorzien opgenomen om tegenvallers op te vangen. De dekking van de kapitaallasten van de investering van € 11 miljoen is geregeld bij het beschikbaar stellen van de kredieten en wordt niet doorberekend in een huurprijs. Dit levert geen risico op staatssteun op, omdat gebruik kan worden gemaakt van de groepsvrijstelling voor Culturele instellingen. Voor investeringssteun geldt daarbij een maximum van € 100 miljoen per project.

Financiën

De koop van het gebouw is kostendekkend. Dat betekent dat de kosten gedekt worden uit de huuropbrengsten. De hoogte van de huurprijs is gebaseerd op de rente en aflossing van de aankoopsom, de eigenaarslasten en de onderhoudslasten. Bij een aankoopsom van € 4.9 miljoen geeft een maximale huurprijs € 610.080 (prijsspeil 2021). Hiervan is € 171.078 bedoeld voor de dekking van de kapitaallasten (rente en aflossing van de aankoop prijs). Van de € 11 miljoen die nodig is voor de verbouwing, is medio 2020 een voorbereidingskrediet van € 0,2 miljoen beschikbaar gesteld. Ook hebben we van de € 11 miljoen een bedrag van € 0,5 miljoen vrijgemaakt voor het vervangen van een deel van de brand- en klimaat installaties.

De dekking van de kapitaallasten van de investering van € 11 miljoen is geregeld bij het beschikbaar stellen van de kredieten en wordt niet doorberekend in een huurprijs.

Vervolg

Na vrijgeven van de financiële middelen door de raad, kan de architect voor de verbouwing worden geselecteerd en wordt in 2021 het ontwerp opgesteld. Parallel hieraan wordt een ontwerp voor de museale herinrichting gemaakt. Vervolgens zal de aanbesteding van de verbouwing naar verwachting in 2022 plaatsvinden. Eind 2022 verwachten we te starten met de verbouwing. Tijdens de verbouwing, die een kleine 2 jaar gaat duren, zal MHVK elders in de stad haar collectie presenteren. Hiervoor is een plan in de maak.

Bijlagen

1. Begrotingswijziging BW-01764