

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

Aan De gemeenteraad
Van Elly Beens, namens het college

onderwerp **Renovatie en verbouwing muziek- en dansschool**
Datum 7 december 2021

Inleiding

In het *Coalitiedocument 2021-2022 Bouwen aan Heiloo* is aangegeven, dat er in 2021 een onderzoek wordt gedaan of de huidige dans- en muziekschool – die aan renovatie toe is – verbouwd kan worden tot een multifunctioneel centrum dat gebruikt kan worden door verschillende clubs en verenigingen, waaronder zangkoren, bands en theaterverenigingen.

Ook in de Kadernota is opgenomen dat voor het behoud van de muziekschool renovatie en verbouwing nodig is van het gebouw. Hiervoor heeft de muziekschool een voorlopig ontwerp ingediend, waarbij de muziekschool een multifunctioneel centrum wordt voor de podiumkunsten, dat gebruikt kan worden door de verschillende muziekverenigingen, zangkoren, bands, theatergroepen en andere sociale partners. Dit plan is gepresenteerd aan uw raad op 17 mei 2021. Daarbij is aangegeven dat het plan verder wordt uitgewerkt en dat we met een apart raadsvoorstel zullen komen.

Doel bespreking

Ons college wil, voordat wij met een voorstel komen eerst met uw raad in gesprek over de dekking van de renovatie en verbouwing van de muziek- en dansschool. In deze bespreeknotitie geven wij een toelichting op de huidige stand van zaken. Ook leggen wij u een aantal vragen voor, die tijdens de bespreking in de commissie van 20 december nader besproken kunnen worden.

Informatie

Kosten renovatie en verbouwing muziek- en dansschool

Op basis van een Programma van Eisen, opgesteld door de muziekschool in overleg met de docenten en de muziek- en toneelverenigingen, heeft architectenbureau KDRA een plan gemaakt, waarbij door herindeling, verbouwing en uitbreiding de muziek- en dansschool beter geoutilleerd wordt voor de toekomst, door een betere geluidsisolatie, en ook door ruimte te bieden aan de muziek-, zang-, toneel- en dansverenigingen. Op deze wijze kan de muziek- en dansschool uitgroeien tot een centrum voor de podiumkunsten.

Daarnaast is gekeken naar verduurzaming van het gebouw. Er zijn al investeringen gedaan in (na)isolatie en in een warmtepomp de afgelopen jaren. Belangrijk is nog de plaatsing van zonnepanelen op het dak en het aanbrengen van ledverlichting om tot verdere verduurzaming te komen.

Daarnaast is gebleken bij de lekkageproblematiek dat de dakrenovatie van vorig jaar het lekkageprobleem niet heeft opgelost. Uit onderzoek is gebleken dat er een dakreconstructie moet plaatsvinden waarbij de hemelwaterafvoeren naar buiten worden geplaatst. Dit dient te worden meegenomen bij de verbouwing.

Tenslotte zijn er extra kosten voor de uitvoering van het plan om vanuit de gemeente de architect te kunnen begeleiden.

Kostenoverzicht

Uitvoering plan inclusief BTW en prijsverhoging van 4%	€ 1.019.617
Dakreconstructie	€ 175.450
Verduurzaming	€ 30.000
Begeleidingskosten gemeente	€ 50.000
Totaal	€ 1.275.067

Een groot deel van de investering wordt over 25 jaar afgeschreven. De investering in installaties en de verduurzaming wordt over 10 jaar afgeschreven.

Waarom investeren in de muziek- en dansschool?

Zoals aangegeven in het *Coalitiedocument Bouwen aan Heiloo* zijn voorzieningen op het gebied van sport, kunst en cultuur belangrijk voor de vitaliteit en de levendigheid in het dorp. Daarom moet een voorziening als de muziekschool in het dorp behouden worden.

Daarnaast zetten we in op een optimale benutting van gemeentelijke accommodaties om het kostenniveau verantwoord te houden. Voor verenigingen en clubs is het tegelijk belangrijk dat ze een betaalbare plek hebben om hun activiteiten te kunnen organiseren. De verbouwing en uitbreiding van de muziekschool met een extra lokaal maakt het mogelijk om ruimte te bieden voor muziek- en toneelverenigingen, inclusief muziekvereniging Eensgezindheid, die nog onderdak zoekt, en Harmonieorkest Caecilia, die nu in het Brunogebouw zit.

Dekking van de kapitaallasten van de investering

We zetten gezien de financiële situatie van de gemeente in op nieuw voor oud. Dekking van de kapitaallasten van deze investering zou deels kunnen liggen in huurverhoging en afstoting van accommodaties.

Huurverhoging

Normaal zouden de kapitaallasten kunnen worden gedekt uit een huurverhoging voor de muziek- en dansschool, zodat er geen beroep hoeft te worden gedaan op de algemene middelen. Eind 2014 heeft de raad besloten om met ingang van 2016 te werken met kostprijs-georiënteerde huur voor gemeentelijke accommodaties. Het doel was om de onzichtbare subsidie op de huur, die onder kostprijs was, zichtbaar te maken. Organisaties, waarvoor het algemeen belang is vastgesteld, betalen een maatschappelijk huurtarief, dat 70% van de kostprijsgeoriënteerde huur bedraagt. Bij de muziek- en dansschool ging het om een stijging van € 9.000 naar € 35.000 per jaar. De voorgestelde renovatie en verbouwing zal volgens deze systematiek leiden tot een huurverhoging van 70% van de extra kosten, een stijging van ongeveer € 50.000. Dat betekent dus een nieuwe huur van ruim € 85.000.

Met het bestuur van de muziek- en dansschool gaan we in gesprek over de huursom en wat zij kunnen opbrengen. Daarbij zal worden gekeken naar de extra huurinkomsten die de muziek- en dansschool gaat ontvangen van nieuwe huurders zoals Harmonieorkest Caecilia en Muziekvereniging Eensgezindheid. Het deel wat niet opgebracht kan worden, kan mogelijk worden gecompenseerd met een even hoge subsidie. Nu is het te onduidelijk om dit in de begroting te verwerken. Dat zal pas in 2023 na realisatie van de renovatie en verbouwing kunnen worden verwerkt. Dit betekent ook dat nu onduidelijk is in hoeverre huurverhoging de kapitaallasten kan dekken.

Afstoting

Op dit moment is afstoting van een accommodatie nog niet opportuun. Eerst moet de uitkomst van de routekaart verduurzaming vastgoed worden afgewacht om het toekomstperspectief van de gemeentelijke gebouwen te beoordelen.

Financiële gevolgen

Dit voorstel leidt tot een investering van € 1,275 miljoen inclusief BTW en een kapitaallast van ongeveer € 92.000 per jaar. Dit bestaat uit € 61.000 afschrijvingslasten en € 31.000 omslagrente (budgettair neutraal). De kapitaallasten worden geboekt op grootboekrekening 6530014 Muziek- en dansschool. Daarnaast is er sprake van een opslag voor werkelijke rente over grote investeringen van € 13.000. Dit leidt tot een structureel bedrag van € 74.000 afschrijvingslasten en werkelijke rente. De meerjarenbegroting is op dit moment niet sluitend. Dit voorstel leidt tot een groter tekort vanaf 2024. Het structureel begrotingssaldo voor de jaren 2024 en 2025 zal hierdoor verder verslechteren naar respectievelijk - € 137.000 (nadelig) en - € 699.000 (nadelig).

Vraagstelling

Het college wil aan uw raad de vraag voorleggen of we gezien de huidige financiële situatie de besluitvorming over de investering in de renovatie en verbouwing van de muziek- en dansschool moeten uitstellen of nu doorzetten.

Waarom uitstel?

We hopen volgend jaar met de meicirculaire meer financiële duidelijkheid te krijgen van het Rijk met name wat betreft de compensatie voor de stijgende kosten in het sociaal domein en de verdeling van de algemene middelen uit het gemeentefonds. Dat geeft duidelijkheid over de mogelijke verbetering van de financiële situatie van de gemeente. Het college heeft voorkeur voor uitstel. Als voor deze optie gekozen wordt stelt het college voor om de reparatie en aanpassing van de hemelwaterafvoeren van het dak naar voren te halen. Dit zou kunnen binnen de bestaande begroting door te schuiven binnen het budget groot onderhoud welzijnsaccommodaties, waarbij de kapitaallast van de dakreconstructie van € 7.000 kan worden gedekt door daling van de dotatie. Daar zit nog ruimte in.

Waarom nu?

Argumenten voor doorzetten nu is dat er urgentie is vanwege het huisvestingsprobleem van muziekvereniging Eensgezindheid, die pas na uitbreiding met een extra lokaal van de muziek- en dansschool terecht kan in het gebouw. Het is duidelijk dat het gebouw echt toe is aan renovatie, waar al jaren naar toe is gewerkt. De dakconstructie moet en kan nu worden aangepakt, maar het is gunstiger als dit onderdeel kan zijn van de totale renovatie. Dit kan wellicht ook kostenbesparend zijn bij een aanbesteding voor de gehele renovatie, inclusief dakconstructie.