

RV 2022

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	: 28-2-2022
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 17-01-2022
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Beens
Commissie	: 1
Datum commissie	: 15 februari 2022
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Beleid Samenleven
Opsteller(s)	: Mario Weima
Datum B&W besluit	: dinsdag 25 januari 2022
Bijlagen:	: 3

Onderwerp : Uw raad wordt gevraagd een krediet ter beschikking te stellen voor de verbouwing en renovatie van de muziek- en dansschool.
--

Voorgesteld besluit

1. in te stemmen met de investering om de muziek- en dansschool te renoveren en verbouwen voor een bedrag van € 1,266 miljoen;
2. de kapitaallast van € 71.000 per jaar te dekken uit een taakstelling van € 20.000 op het maatschappelijk vastgoed, € 7.000 uit de voorziening groot onderhoud voor de dakreconstructie en het restant van € 44.000 uit het begrotingssaldo en de bijbehorende begrotingswijziging goed te keuren.

Geheimhouding

- ☐ Ja
☒ Nee

RAADSVOORSTEL

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 hebben we aangegeven het plan verder te willen uitwerken en met een apart raadsvoorstel te komen. Ook hebben we op 20 december 2021 met u gesproken over dit plan en heeft u uitgesproken dat dit plan moet worden uitgevoerd.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

In 2016 heeft uw raad besloten om de huidige culturele infrastructuur in stand te houden in de Nota Kunst en Cultuur “Leven en beleven” uit 2016 inclusief de muziek- en dansschool. Daarom is een investering in renovatie en verbouwing van het gebouw nodig voor het behoud en om het toekomstbestendig te maken.

Dit voorstel is ook een uitwerking van de opdracht zoals opgenomen in het Coalitie-document.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

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 een dakreconstructie moeten plaatsvinden om de hemelwaterafvoeren naar buiten te plaatsen. 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
Dak-reconstructie	€ 175.450
Verduurzaming	€ 30.000
Begeleidingskosten gemeente	€ 50.000
Totaal	€ 1.275.067

Een groot deel van de investering wordt over 25 jaar afgeschreven, omdat het een verbouwing en renovatie betreft. De investering in installaties en de verduurzaming wordt over 10 jaar afgeschreven. Dit leidt tot een kapitaallast van € 74.000 inclusief renteopslag.

Waarom investeren in de muziek- en dansschool?

Zoals aangegeven in het *Coalitiedocument 2021-2022 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.

Waarom nu?

We zijn bezig met het opstellen van een routekaart verduurzaming vastgoed, die volgend jaar zal worden uitgewerkt. In het kader hiervan zal ook naar het toekomstperspectief van de gebouwen worden gekeken. De renovatie en verbouwing van de muziek- en dansschool kan hierop niet wachten. Er is urgentie vanwege het huisvestingsprobleem van muziekvereniging Eensgezindheid, die pas na uitbreiding met een extra lokaal van de muziek- en dansschool terecht kan in het gebouw. Daarnaast is vernieuwen van de dakconstructie urgent in verband met de lekkageproblematiek van het dak. Uw raad heeft ook aangegeven dat de renovatie en verbouwing urgent is, toen we met u overlegden over de bespreeknotitie.

Financiering

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 en het gebruik van de voorziening groot onderhoud.

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 uw 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. 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 worden gecompenseerd met een even hoge subsidie.

Afstoting

Op dit moment is afstoting van een accommodatie nog niet opportuun. Eerst moet de uitkomsten van de routekaart verduurzaming vastgoed worden afgewacht om het toekomstperspectief van de gemeentelijke gebouwen te beoordelen. Omdat uw raad heeft uitgesproken dat de renovatie en verbouwing van de muziekschool urgent is moet er nu een taakstelling worden opgenomen van maximaal € 20.000. Dit is de meest realistische inschatting op dit moment.

Voorziening groot onderhoud

De dakreconstructie van € 175.000 heeft een kapitaallast van € 7.000, dat kan worden gedekt uit de voorziening groot onderhoud.

Subsidie provincie

Er kan subsidie worden aangevraagd voor de verduurzaming van cultureel vastgoed. De subsidie is maximaal 30%. Bij een investering van € 30.000 is dat dus een maximale subsidie van € 9.000. Dit leidt tot een kleine verlaging van het investeringsbedrag.

Financieel overzicht na subsidie provincie.

Uitvoering plan inclusief BTW en prijsverhoging van 4%	€ 1.019.617
Dakreconstructie	€ 175.450
Verduurzaming met 30% subsidie provincie	€ 21.000
Begeleidingskosten gemeente	€ 50.000
Totaal	€ 1.266.067

De kapitaallast daalt door de subsidie provincie. Dit leidt tot een kapitaallast van € 71.000.

Dekking kapitaallast

Voorziening groot onderhoud (dakreconstructie)	€ 7.000
Taakstelling maatschappelijk vastgoed	€ 20.000
Begrotingssaldo	€ 44.500
Totaal	€ 71.000

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Niet van toepassing.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Dit voorstel is couleur locale

RISICO'S

Door de stijgende grondstoffenprijzen en krapte op de bouwmarkt is het lastig een raming en planning te maken voor een project dat volgend jaar wordt uitgevoerd.

De meerjarenbegroting is op dit moment niet sluitend. Dit voorstel leidt tot een groter tekort in 2024. Het is nu onduidelijk in hoeverre de huurverhoging een deel van dit tekort kan dekken.

FINANCIËN

Dit voorstel leidt tot een investering van € 1,266 miljoen inclusief BTW en een kapitaallast van ongeveer € 90.000 per jaar. Dit bestaat uit € 58.500 afschrijvingslasten en € 31.500 omslagrente (budgettair neutraal). Daarnaast is er sprake van een opslag voor werkelijke rente over grote investeringen van € 12.500.

U wordt voorgesteld om de afschrijvingslasten en werkelijke rente van in totaal € 71.000 te dekken uit een taakstelling van € 20.000 op het maatschappelijk vastgoed, de kapitaallast van € 7.000 voor de dakreconstructie te dekken uit de voorziening groot onderhoud welzijnsaccommodaties en het restant van € 44.000 uit het begrotingssaldo en de begrotingswijziging bij het raadsbesluit goed te keuren.

DUURZAAMHEID

Het pand is al grotendeels verduurzaamd door investeringen in isolatie en een warmtepomp. Verdere verduurzaming door het plaatsen van zonnepanelen en het aanbrengen van ledverlichting is meegenomen in dit voorstel. De provincie kan 30% van de investering hierin subsidiëren.

PARTICIPATIE

Het plan is opgesteld door een architectenbureau onder begeleiding van de muziek- en dansschool, die met de gebruikers een Programma van Eisen heeft opgesteld. De muziek- en dansschool zal ook de omgeving betrekken bij de plannen.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na uw besluit gaan we uit van de volgende voorlopige planning.

Gebouwenbeheer stelt opdracht op en stelt projectleider aan	Maart 2022
Aanbesteding	April – mei 2022
Bouwteam samenstellen en overleg met aannemer	Juni –juli 2022
Definitief ontwerp architectenbureau	Juni-augustus 2022
Omgevingsvergunningsprocedure	September-december 2022
Bouwvoorbereiding	Januari – maart 2023
Realisatie	April – december 2023

BIJLAGEN

Raadsbesluit
Bijbehorende begrotingswijziging

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Verbouwingsplan MDH

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



Mevrouw F.H.W. de Jong
secretaris



Mevrouw M. ten Bruggencate
burgemeester