Gemeente Texel

.txl

Advies

Bijstelling investeringsbudget Thijssehuis

Doelenboom

Programma	**6**	**Samen beleven en bewegen**
Maatschappelijk doel	6.1	Sport, kunst en cultuur op Texel stimuleren
Beleidsdoel	6.1.3	Kunst en cultuur stimuleren
Operationeel doel	6.1.3.12	Huisvesting Artex en Young4Ever faciliteren

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:
Het investeringsbudget bij te stellen met € 1.500.000 exclusief btw.

Toelichting

Voor de realisatie van het Thijssehuis conform het ambitieniveau is extra budget nodig.

Consequenties

Financieel	☑ Ja	☐ Nee	
Personeel/Organisatie	☐ Ja	☑ Nee	
Juridisch	☐ Ja	☑ Nee	
Beleid	☐ Ja	☑ Nee	
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja	☑ Nee	
Deregulering	☐ Ja	☑ Nee	

Majeure risico's	☑ Ja	☐ Nee	
Beheer	☐ Ja	☑ Nee	
Belanghebbenden	☐ Ja	☑ Nee	
Structuurvisie	☐ Ja	☑ Nee	
Regie			
Zaaknummer			3211718

Bijlagen

Notitie onderbouwing Stichtingskosten d.d. 20 juni 2022 (vertrouwelijk voor raad en commissie).

Bijstelling krediet Thijssehuis

Samenvatting

Het college stelt de raad voor het investeringsbudget voor het Thijssehuis te verhogen met € 1.500.000.

Het college is ondanks de hogere bouwkosten voorstander van doorgang van het Thijssehuis. Het Thijssehuis is een belangrijke schakel voor de leefbaarheid van Texel. Het college vindt het belangrijk dat de raad in staat wordt gesteld hierover ook een weloverwogen en integrale afweging te maken.

In december 2021 is er op basis van het Voorontwerp € 7.707.440 ex BTW aan stichtingskosten ter beschikking gesteld uitgaande van start bouw medio november 2022. Per start bouw 1 juni 2023 zijn de geraamde stichtingskosten € 9.205.107 ex BTW. Grofweg is meer dan twee-derde van de toename van de stichtingskosten het gevolg van indexering. De raad heeft ingestemd met de indexering van het krediet, maar er is sprake van excessieve bouwkostenstijgingen, die de gebruikelijke indexering ver te boven gaan. Daarnaast heeft de uitwerking van het Voorontwerp naar het Definitief ontwerp geleid tot extra maar noodzakelijke kosten en is er sprake van hogere advieskosten.

Uitgaande van start bouw 1 juni 2023 kan het Thijssehuis in het 2e kwartaal van 2024 in gebruik worden genomen.

Bijstelling krediet Thijssehuis

Argumenten tot advies

Dit advies is een aanvulling op het advies van december 2021 waarbij u besloten heeft over te gaan tot realisatie van het Thijssehuis.

Het Definitief Ontwerp voor het Thijssehuis is gereed en we staan gereed om de aanbesteding voor te bereiden. We komen hierbij tot de conclusie dat het beschikbare krediet onvoldoende is. In december 2021 heeft u op basis van het Voorontwerp € 7.707.440 ex BTW aan stichtingskosten ter beschikking gesteld uitgaande van start bouw medio november 2022. Per start bouw 1 juni 2023 zijn de geraamde stichtingskosten € 9.205.107 ex BTW.

Grofweg is meer dan twee-derde van de toename van de stichtingskosten het gevolg van indexering. U heeft reeds ingestemd met de indexering van het krediet, maar wij hebben hier te maken met excessieve bouwkostenstijgingen, die de gebruikelijke indexering ver te boven gaan. Daarnaast heeft de uitwerking van het Voorontwerp naar het Definitief ontwerp geleid tot extra maar noodzakelijke kosten en is er sprake van hogere advieskosten.

Het komt op het volgende neer:

- Extreme stijging van de bouwkosten (index): ca. € 1.050.000
- Onvoorziene maar noodzakelijke kosten als gevolg van de verdere engineering van het gebouw en de bijbehorende installaties: ca. € 175.000
- Omissies in de opzet van de advieskosten en het kunstbudget: ca. € 280.000

Belangrijk is dat er bij de uitwerking van VO naar DO gelijktijdig is gekeken naar verantwoorde bezuinigingen. Deze bezuinigingen groot ca. € 200.000 ex btw zijn meegenomen in de aangepaste stichtingskosten, anders waren deze engineringkosten ca. € 375.000 ex btw geweest. Verder bezuinigen wordt niet geadviseerd. Enerzijds zal dit de functionaliteit en kwaliteit van het gebouw aantasten, anderzijds zullen deze ‘bezuinigingen’ later in de exploitatie vaak tot extra kosten leiden.

Voor een nader toelichting op bovenstaande verwijzen u hier naar de bijlage. De bijlage is vertrouwelijk, omdat de aanbesteding nog moet plaatsvinden.

Stand van zaken fondsen en subsidies financiering eerste inrichting

In samenwerking met het Texelfonds is fondsenbegeleidingsbureau Blueyard met de drie gebruikers aan de slag gegaan om de wensen en mogelijkheden voor fondsenwerving goed in beeld te krijgen. Het bureau heeft in nauw overleg met de gebruikers geïnventariseerd voor welke investeringen en activiteiten fondsen, overheden of sponsors benaderd kunnen worden.

Met het Texelfonds is er naar verwachting in augustus een principeovereenstemming over de uit het Lof de Zotheid te financieren onderdelen in het Thijssehuis. Met deze invulling ligt het aanbiedingsboek klaar om na de raadsvergadering van september de aanvullende fondsen te benaderen met concrete aanvragen.

De financiering door het Texelfonds dekt ongeveer 60% van de kosten zoals de gebruikers begroot hebben. Het Texelfonds dekt met name de grote investeringen en investeringen met de hoogste prioriteit. Financiering van de resterende 40% wordt als kansrijk ingeschat. De eerste positieve signalen voor deelfinanciering zijn binnen. Zoals het zich laat aanzien sluiten de begroting en verwachte dekking van exploitatie-investeringen op elkaar aan.

Alternatieven

1. Stoppen op gereed definitief ontwerp (situatie heden).
   In dat geval moet er in ieder geval een alternatief plan gemaakt worden voor de huisvesting van Artex en Y4E, omdat de locatie Oude Ulo ‘op zijn eind’ is.

Aan de voorbereiding van het Thijssehuis is tot en met afronding DO-fase € 413.000 ex btw besteed. Dit bedrag moet dan worden afgeschreven.

2. Doorgaan tot aanbesteding-gereed (nog afronden technisch ontwerp). Vervolgens stoppen in afwachting van afkoeling bouwmarkt. In dat geval ligt er een pakket klaar dat direct in de markt kan worden gezet als de krapte op de bouwmarkt afneemt. Uiteraard valt niet te voorspellen of, in welke mate en wanneer dat het geval is. Op dit moment zijn er hooguit signalen van stabilisering. Extra kosten t.o.v. bedrag onder 1. € 253.000 ex btw
   Daarnaast moet er dan worden bezien wat er aan de Oude Ulo moet gebeuren om de huisvesting van Artex en Y4E op deze locatie te verlengen in afwachting van de herstart van het Thijssehuis.

Consequenties van het advies

- **Financieel**

Kosten		
Structureel		€ 75.000 (*)

Dekking			
Geen dekking *	☑ Begroting 2023 e.v.	☐ Halfjaarrapportage	☐ Jaarrekening

*** Toelichting**

Extra kapitaalasten structureel ca. € 75.000 per jaar inclusief btw, ten opzichte van het besluit in december 2021 dat neerkwam op structureel ca. € 345.000 (al opgenomen in perspectiefnota van 2023). De extra kapitaallasten zijn gebaseerd op een brutobedrag van € 1.738.000, waarbij er rekening is gehouden dat 20% btw aftrekbaar is. Er vindt nog nader fiscaal onderzoek plaats of de btw-aftrek verder is te optimaliseren.

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

- Raadsbesluit 29 mei 2019 - (Her)Huisvesting Artex en/of Young4Ever en/of Bibliotheek;
- Raadsinformatiebrief 8 juli 2020 - Realisatie Cultuurhuis Texel;
- Raadsbesluit 16 september 2020 - Voorbereidingskrediet Cultuurhuis Texel;
- Raadsinformatiebrief 20 januari 2021 – Voortgang en ontwikkelingen Cultuurhuis;
- Raadsbesluit 15 december 2021 – Realiseren Thijssehuis – Artex, Young4Ever en de bibliotheek huisvesten.

Gemeente Texel

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Bijstelling krediet Thijssehuis

Doelenboom

Programma	**6**	**Samen beleven en bewegen**
Maatschappelijk doel	6.1	Sport, kunst en cultuur op Texel stimuleren
Beleidsdoel	6.1.3	Kunst en cultuur stimuleren
Operationeel doel	6.1.3.12	Huisvesting Artex en Young4Ever faciliteren

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Besluit

Het investeringsbudget te verhogen met € 1.500.000 exclusief btw.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21-09-2022,

De griffier, De voorzitter,

Zaaknummer 3211718

Bijlagen

Notitie onderbouwing Stichtingskosten d.d. 20 juni 2022 (vertrouwelijk voor raad en commissie).