

Advies

Realiseren Thijsssehuis - Artex, Young4Ever en de bibliotheek huisvesten

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	6.1.3.11	Cultuurvisie uitvoeren

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Een investeringsbudget ad. € 8.461.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van het Thijsssehuis, inclusief aanleg buitenruimte, waarbij rekening is gehouden met de verrekenbare btw ad € 304.000;
2. De daaruit voortvloeiende kapitaallasten ad € 335.814 mee te nemen in de begroting 2022 en verder;
3. Structureel € 116.708 exploitatielasten (waaronder onderhoud eigenaar) beschikbaar te stellen en mee te nemen in de programmabegroting 2022 en verder;
4. De huidige uitgaven in onze begroting voor de exploitatielasten Oude Ulo ad € 102.000 en de vrijval van de kapitaallasten Thijssse school door de sloop ad. € 12.000 (totaal € 114.000), te bestemmen als dekking voor de uitgaven van het nieuwe Thijsssehuis;
5. In te stemmen dat punt 1 t/m 4 per saldo extra uitgaven opleveren van structureel € 338.522 (€ 452.522 (totaal punt 2 en punt 3) - € 114.000);
6. Het Thijsssehuis door middel van bruikleen, huur en/of zakelijk recht beschikbaar te stellen aan Stichting Thijsssehuis ten behoeve van maatschappelijke instellingen met Artex, Young4Ever en de bibliotheek als hoofdgebruikers;
7. Als vertrekpunt voor punt 6 te nemen dat de bibliotheekruimte via de Stichting Thijsssehuis btw-belast aan Kopgroep Bibliotheken wordt verhuurd in verband met verrekening btw;
8. Het beschikbaar stellen van het Thijsssehuis door middel van bruikleen, huur en/of zakelijk recht aan de Stichting Thijsssehuis aan te wijzen als economische activiteit in het algemeen belang, als bedoeld in artikel 25h, vijfde lid, van de Mededingingswet;
9. Voor het bouwrijp maken (waaronder sloop Thijssse school) een budget beschikbaar te stellen ad. € 155.000 ex btw en deze kosten ten laste van de algemene reserve te brengen;
10. De boekwaarde van de Thijssse school ad. € 280.000 (2022) ten laste te brengen van de algemene reserve;
11. Een budget ad. € 72.000 ex btw beschikbaar te stellen voor 20 extra parkeerplaatsen, vergroting van het vlonderterras ('boven vijver') en een voetpad langs het Thijsssehuis naar het IJsbaanterrein (tussen Thijsssehuis en vijver door);
12. De kapitaallasten van de investering genoemd onder punt 11 ad € 5.520 mee te nemen in de eerste wijziging van de begroting 2022 ten laste van het begrotingsoverschot;

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	3080265

Bijlagen

1.	Voorontwerp Thijsssehuis;
2.	Businessplan Thijsssehuis;
3.	Motivering besluit economische activiteit algemeen belang;
4.	Schetsplan buitenruimte met parkeerplaatsen.

13. Voor nader fiscaal onderzoek een budget beschikbaar te stellen ad. € 20.000 en dit budget ten laste te brengen van de algemene reserve;
14. In verband met de realisatie van het Thijsssehuis € 380.000 te laten vrijvallen vanuit de onderhoudsvoorziening Oude Ulo (rationeel gebouwenbeheer) naar de algemene reserve.

Toelichting

Het college stelt de raad voor het Thijsssehuis te realiseren. Met het Thijsssehuis zijn Artex, Young4Ever en de bibliotheek toekomstbestendig gehuisvest. Het Thijsssehuis is belangrijk om Texel aantrekkelijk te houden als woon- en werkeiland.

Realiseren Thijsssehuis - Artex, Young4Ever en de bibliotheek huisvesten

Samenvatting

Thijsssehuis: “Waar alles samenkomt”.

Het college stelt de raad een krediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van het Thijsssehuis.

Het Thijsssehuis is de nieuwe huisvesting van Artex, Young4Ever en bibliotheek Texel. Het duurzame energie-neutrale gebouw (ENG) is ontworpen voor de specifieke locatie op de grens van de bebouwing van Den Burg en het groen aan de Emmalaan. Het wordt een functioneel gebouw met een grote vide die de bezoeker straks direct duidelijk maakt wat er waar in het gebouw allemaal te doen is. Naast de lessen en optredens van Artex en de uiteenlopende activiteiten van Young4Ever en de bibliotheek, bieden de les- en oefenruimtes en de tot vlakke vloer theater opgewaardeerde voorspeelruimte samen met de diverse podia in en rondom het gebouw veel ruimte voor actieve en passieve culturele activiteiten, voordrachten, optredens, exposities en ontmoetingen. De centrale hal krijgt een dorpshuisfunctie.

Het Thijsssehuis wordt ‘de huiskamer van Texel’. Een laagdrempelige plek waar de Texelaars elkaar ontmoeten. Het betekent een forse versterking van cultureel en educatief aanbod. Het Thijsssehuis is van groot belang om Texel aantrekkelijk te houden als woon- en werkeiland. De ambitie is het Thijsssehuis gedurende het gehele jaar 7 dagen per week open te hebben met ruime openingstijden. Het Thijsssehuis wordt gebouwd op de locatie van de Thijsseschool. De buitenruimte van het Thijsssehuis wordt openbaar. Naast de 20 openbare parkeerplaatsen die worden aangelegd voor het Thijsssehuis worden er 20 extra openbare parkeerplaatsen aangelegd.

Voor de bouw is een investering nodig van € 8.500.000 Daarnaast zijn er structureel exploitatielasten (met name onderhoudskosten) en incidentele kosten zoals sloop- en bouwrijp maken en afboeken boekwaarde Thijsseschool.

Realiseren Thijsssehuis - Artex, Young4Ever en de bibliotheek huisvesten

Argumenten tot advies

- Aanleiding

Kaderstelling door gemeenteraad (2019):

1. op de locatie Thijsseschool een nieuw gebouw neer te zetten;
2. qua ambitie ten aanzien van de (gezamenlijke) huisvesting/voorzieningenniveau uit te gaan van variant 8 (= gezamenlijk cultuurcluster + dorpshuisfunctie, theatterruimte en expositieruimte + extra wensen), waarbij geldt dat de 'extra wensen' als optie (financieel, per onderdeel) worden uitgewerkt;
3. inzake ASPECT 2 - AMBITIE TEN AANZIEN VAN ACTIVITEITEN te kiezen voor (1.) Het huidige subsidieniveau is leidend en inzake ASPECT 4 - TOEKOMSTIG BEHEER EN EIGENDOM te kiezen voor (1.) Eigendom en (eigenaar)beheer bij de gemeente;
4. het college opdracht te geven de gemeenteraad z.s.m. een voorstel te doen (inclusief een eerste raming van de stichtingskosten en een planning) voor het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet, uitgaande van de onder 1. beschreven kaders, als opmaat voor de oplevering van een bouwplan en het verstrekken van een investeringsbudget.

Raadsbesluit (2020):

1. Voor het Cultuurhuis uit te gaan van de uitgebreide variant met dorpshuis- en theaterfunctie en expositieruimte, maar zonder 'extra wensen', waarbij de geraamde stichtingskosten € 7.720.000 bedragen;
2. Een voorbereidingskrediet ad € 345.000 ter beschikking te stellen voor de realisatie van het Cultuurhuis Texel, dat in september 2021 ten laste wordt gebracht van het investeringskrediet.

- Voorontwerp (VO) Thijsssehuis

Er ligt een mooi voorontwerp voor het Thijsssehuis. Artex, Young4Ever en de bibliotheek zijn daarmee toekomstbestendig gehuisvest. Voor het Voorontwerp Thijsssehuis, zie bijlage 1.

- Investeringskrediet

Het benodigd investeringsbudget (prijsspeel 1 september 2022) bedraagt: € 8.765.000 inclusief btw. Dit bedrag is inclusief het voorbereidingskrediet van € 345.000 inclusief BTW.

Het investeringsbudget kan verlaagd worden met € 304.000 tot € 8.461.000 omdat een deel van de btw verrekend kan worden. Voor nadere toelichting, zie onder bij Fiscaal/btw.

De stichtingskostenraming besluitvorming september 2020 (prijsspeel 1 juli 2020) was € 7.720.000 inclusief btw.

Het verschil met de huidige raming is ca. € 1.000.000. Het verschil bestaat uit 2 componenten. Enerzijds zijn de bouwkosten buitengewoon hard gestegen. Anderzijds bleek bij de uitwerking van het gebouw dat de post installaties bij de stichtingskostenraming van september 2020 flink te laag was ingeschat. Het is een energieneutraal gebouw (ENG). Door zijn variëteit aan functies, waaronder theater, is het installatietechnisch een complex gebouw. Er zijn bezuinigingsmogelijkheden, maar die zijn niet doorgevoerd. De exploitatiekosten (waaronder onderhoud) worden dan hoger. Ook zal sprake zijn van een vermindering van de kwaliteit van het binnenklimaat. Je gaat dan onder meer richting de minimale ventilatienorm, hetgeen in deze tijden niet wenselijk is.

- Stichting Thijsssehuis en businessplan Thijsssehuis

Conform besluitvorming 2020 wordt uitgegaan van het 'in gebruik geven' van het Thijsssehuis aan de instellingen. Voor Artex en Young4Ever is dit gelijk aan de huidige situatie. Het bibliotheekdeel wordt verhuurd in verband met verrekening BTW (zie onder fiscaal/btw). De gebruikers gaan vanuit hun

bestaande inkomsten (waaronder de gemeentelijke BCF-subsidie) en nieuw te genereren inkomsten (meer voorzieningen) het gebouw exploiteren.

Stichting Thijsssehuis

De exploitatie van het gebouw wordt door Artex, Young4Ever en de bibliotheek ondergebracht in Stichting Thijsssehuis. Het bestuur van deze stichting wordt gevormd door de drie directeurs. Het Thijsssehuis wordt door de gemeente in gebruik gegeven/verhuurd aan de Stichting Thijsssehuis. De verantwoordelijkheden van de gemeente en de Stichting Thijsssehuis worden vastgelegd in een gebruiks/huurovereenkomst met demarcatielijst. De individuele gedeelten van Artex, Young4Ever en de bibliotheek worden door Stichting Thijsssehuis in gebruik gegeven/verhuurd aan deze instellingen. De algemene gedeelten van het Thijsssehuis vallen onder Stichting Thijsssehuis.

Businessplan Thijsssehuis (bijlage 2)

Het businessplan kent een meerjarig sluitende resultatenrekening voor Stichting Thijsssehuis. Ook de resultatenrekeningen van Artex, Young4Ever en de bibliotheek zijn meerjarig sluitend. Verder is in het businessplan aan de opbrengstenkant behoudend geraamd. De gebruikers hebben daarmee een gezonde basis om vanuit hun bestaande inkomsten (o.a. gemeentelijke BCF-subsidie) en de nieuw te genereren inkomsten (meer faciliteiten), het Thijsssehuis in de toekomst goed te exploiteren.

Aandachtspunten/risico's:

1. Artex, Young4Ever en de bibliotheek zijn verantwoordelijk voor de financiering van de 1^e inrichting (bandbreedte € 700.000 - € 900.000). Er zijn bij meerdere fondsen aanvragen ingediend. De gesprekken verlopen positief, maar er zijn nog geen harde toezeggingen.
2. Deze 1^e inrichting moet op termijn ook worden vervangen. Uit het businessplan blijkt dat de reserve investeringen toereikend is voor de eerste vervangingscyclus na 5 jaar. De vervangingscyclus van de investeringen die na 10 jaar zijn afgeschreven is maar deels op te vangen door de reserve. Jaarlijks moet er € 35.000 tot € 50.000 extra worden toegevoegd aan de reserve om de vervangingscyclus ook na 10 jaar in stand te kunnen houden. De dotaties vanuit de gebruikers en vanuit het resultaat van Stichting Thijsssehuis zijn ontoereikend om deze vervangingscyclus te dragen. Hier ligt voor de gebruikers de taakstelling om dit met extra inkomsten en fondsenwerving op te lossen.

Tot slot is duidelijk dat de exploitatie van het Thijsssehuis mede in relatie tot de begrotingen van de gebruikers en de vervangingsinvesteringen 1^e inrichting de komende jaren geen ruimte biedt voor het in rekening brengen van huur (anders dan verhuur in verband met fiscaliteit).

- Fiscaal/btw - 2 varianten

Variant 1 - Thijsssehuis in eigendom bij gemeente (voldoet aan kader raad 2019)

In dit advies is uitgegaan van de variant waarbij de gemeente het Thijsssehuis deels in gebruik geeft en deels btw belast verhuurt (bibliotheekruimte) aan Stichting Thijsssehuis. Thijsssehuis geeft in gebruik aan Artex en Young4Ever en verhuurt BTW belast aan Kopgroep bibliotheken. Hiermee is ca. 20% van de btw ofwel € 305.000 over de stichtingskosten en de exploitatiekosten (waaronder onderhoud) verrekenbaar. De aftrek kan hoger uitvallen als de Stichting Thijsssehuis de delen die bij haar in gebruik zijn (ruw geschat op 40%) voor meer dan 90% voor btw-belaste prestaties gaat gebruiken. Nu het businessplan Thijsssehuis klaar is kan dat verder worden uitgezocht. De totale aftrek kan dan oplopen tot maximaal 60% (zeer ruwe schatting), maar of dat gaat lukken is maar zeer de vraag.

Dat heeft simpelweg te maken met het soort activiteiten die in een cultuurhuis plaatsvinden. Als de Stichting Thijsssehuis voor het eigen gebruik niet boven de 90% aftrek uitkomt zal de aftrek voor het totaal blijven steken op ca. 20%. De gemeente blijft met deze variant volledig eigenaar van het Thijsssehuis en houdt daarmee maximale invloed op het vastgoed. Voor deze variant zal de bibliotheek middels een verhoging van haar subsidie in staat moeten worden gesteld om deze huur te voldoen (vestzak-broekzak, net als bij de TXL Sporthal).

Variant 2 - Thijsssehuis onder Stichting Thijsssehuis middels eigendom of zakelijk recht (voldoet niet aan kader raad 2019)

Er is mogelijk een alternatief, maar hiervoor moet het Thijsssehuis middels eigendom (verkoop) of zakelijk recht (bijvoorbeeld erfpacht) onder Stichting Thijsssehuis worden gebracht. In dat geval is de aftrek veel minder afhankelijk van de vraag of de stichting kan voldoen aan de 90% aftrek voor het deel dat bij de Stichting zelf in gebruik is. Deze variant biedt de kans tot optimalisatie van de btw aftrek, met een bandbreedte tussen de 30% - 50% extra aftrek ten opzichte van de in variant 1 beschreven aftrek van 20%.

In het kader van het 'horizontaal toezicht' zal deze variant (vooraf) met de belastingdienst moeten worden besproken. Verder zal er bij deze variant goed op moeten worden toegezien dat de gemeente grip houdt op het vastgoed. Immers het gebouw valt middels eigendom of zakelijk recht onder Stichting Thijsssehuis en deze stichting zou in de problemen kunnen komen. Dit kan tot gevolg hebben dat (een deel van) het fiscaal voordeel moet worden terugbetaald aan de belastingdienst. Daarnaast moet de gemeente op dat moment in staat zijn het gebouw weer in eigendom te krijgen. Hier zijn waarborgen voor te treffen (bijvoorbeeld hypotheekrecht), maar er kleven risico's aan. Er zal een goede afweging moeten worden gemaakt of het financiële voordeel opweegt tegen het hogere risico. Indien blijkt dat de stichting het eigen deel gaat gebruiken voor prestaties waarvoor tenminste 90% aftrek bestaat (zie Variant 1) is Variant 2 overbodig en wordt afgeraden daar gebruik van te maken.

Aanvullend:

Variant 2 betekent dat het eerder door de raad vastgestelde kader (mei 2019) 'gemeente eigenaar' wordt losgelaten.

De verkenning van de mogelijkheden om Variant 1 te kunnen toepassen met een hoger recht op aftrek dan de genoemde ca. 20% en voor de uitwerking van Variant 2 kan gelijktijdig aan de bouw van het Thijsssehuis verder worden onderzocht en uitgewerkt. Hiervoor is een budget voor fiscaal en juridisch advies nodig ad. € 20.000.

Het college adviseert:

- om nu uit te gaan van Variant 1, waarbij de gemeente het bibliotheekdeel btw belast verhuurt aan de Stichting Thijsssehuis en de Stichting Thijsssehuis het bibliotheekdeel btw belast onderverhuurt aan Kopgroep bibliotheken. Aftrek ca. 20% over de stichtingskosten en exploitatiekosten;
- te verkennen of de mogelijkheden om variant 1 te kunnen toepassen met een hoger recht op aftrek dan de genoemde ca. 20% en voor het geval de 90% aftrek bij de Stichting voor het eigen deel niet wordt gehaald variant 2 uit te werken. Over de uitkomsten van dit onderzoek wordt nader geadviseerd.

- **Wet markt en overheid**

Het is nodig om het beschikbaar stellen van het Thijsssehuis door middel van bruikleen, huur en/of zakelijk recht aan de Stichting Thijsssehuis aan te wijzen als economische activiteit in het algemeen belang, als bedoeld in artikel 25h, vijfde lid, van de Mededingingswet. Zie bijlage 3. voor de motivering van dit besluit.

- **Buitenruimte Thijsssehuis en parkeren**

De buitenruimte van het Thijsssehuis wordt vergelijkbaar aan de TXL Sporthal en De Skool openbaar. Het schetsplan voor de buitenruimte is bijgevoegd als bijlage 4. De aanleg van de buitenruimte bij het Thijsssehuis is onderdeel van het bouwbudget inclusief de aanleg van 20 parkeerplaatsen (deze parkeerplaatsen zijn nodig in verband met de realisatie van het Thijsssehuis).

Het college stelt voor naast de 'basisinrichting' voor:

- Aanleg 20 extra parkeerplaatsen.
Deze parkeerplaatsen compenseren het verlies van de parkeerplaatsen rond de Groeneplaats, budget € 30.000 ex btw.
- Aanleg voetpad langs het Thijsssehuis naar het IJsbaanterrein (tussen Thijsssehuis en vijver door), budget € 6.000 ex btw. Aanleg van deze verbinding is logisch in verband met herinrichting van het IJsbaanterrein. Geadviseerd wordt om dit nu te doen, omdat anders de buitenruimte van het Thijsssehuis opnieuw op de schop moet op het moment dat het Thijsssehuis reeds in gebruik is.
- De uitbreiding van het vlonderterras ('boven vijver'). Dit is een wens, maar maakt het gebruik van de buitenruimte daar extra aantrekkelijk, budget € 36.000 ex BTW.

Totaal: € 72.000 ex btw.

Bovenstaande opties zijn uitdrukkelijk een keuze. Genoemde investeringen kunnen ook achterwege blijven. De btw over de sloop Thijssse school, bouwrijp maken en aanleg openbare buitenruimte is via het btw compensatiefonds verrekenbaar.

- **Planning**

Het Definitief Ontwerp zal vanaf begin januari 2022 starten, gevolgd door de start van fase Technisch Ontwerp eind april. Doel is start bouw medio november 2022 en om november 2023 het gebouw op te leveren voor gebruik. Opening Thijsssehuis: januari 2024.

- **Overig:**

Bestaande BCF-overeenkomsten

Artex en Bibliotheek:

De bestaande 4-jarige overeenkomsten met Artex en de Bibliotheek liepen tot en met 2020 en zijn een jaar (verlengd 2021).

Young4Ever:

De overeenkomst met Young4Ever loopt tot en met 2021.

De bestaande overeenkomsten worden met nog een jaar (2022) verlengd.

NB: Verlengen betekent niet per definitie ongewijzigd verlengen.

Met de instellingen zullen per 1-1-2023 nieuwe 4-jarige overeenkomsten worden gesloten, die mede zien op de kansen die het Thijsssehuis gaat bieden.

Huidige locatie Bibliotheek (start planvorming woningbouw 3^e kwartaal 2022)

De bibliotheek zal haar huidige locatie na in gebruik name Thijsssehuis om niet in eigendom overdragen aan de gemeente (er zit verder geen boekwaarde op het gebouw). De bibliotheek komt daarmee in dezelfde positie als Artex en Young4Ever: 'gebruiker/huurder' van gemeentelijk vastgoed. De gemeente heeft daarmee grip op een herontwikkeling van deze locatie die past bij het Actieplan Wonen en het woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030. Met de bibliotheek is afgesproken dat - voor zover er sprake zal zijn van huur - deze huur niet kan zien op de m²-bvo van het Thijsssehuis die de bibliotheek 'vanuit haar eigendom heeft gefinancierd'. Hiertoe zal het huidige vastgoed ten tijde van de overdracht aan de gemeente worden getaxeerd door een (bedrijfs)makelaar. Voorgaande staat los van fiscale huur in verband met verrekening BTW (dat is vestzak-broekzak voor de gemeente).

Locatie Oude Ulo (huidige huisvesting Artex en Y4E (start planvorming woningbouw 3^e kwartaal 2022)

De locatie Oude Ulo is in eigendom bij de gemeente en heeft geen boekwaarde. Ook hier herontwikkeling die past bij het Actieplan Wonen en het Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030. Met de besluitvorming Thijsssehuis is het niet meer nodig de voorziening onderhoud ad. € 700.000 volledig in stand te houden. Voorgesteld wordt om hiervan € 380.000 vrij te laten vallen naar de algemene reserve. Het restant in de voorziening kan gebruikt worden als dekking voor de 2 jaar dat Artex en Y4E het gebouw nog gebruiken (exploitatie en beheer) en t.z.t. voor de sloopkosten. Het gebouw van de voormalige zeevaartschool wordt niet gesloopt.

Radio Texel

Radio Texel heeft aangegeven graag permanent gebruik te willen maken van het Thijsssehuis. De stuurgroep Thijsssehuis ziet de meerwaarde hiervan. Er is serieus gekeken of de ruimtebehoefte van Radio Texel binnen de 2.400 m² was op te vangen. Dit bleek niet mogelijk. Inpassen van Radio Texel kan door de vide te verkleinen, hiermee wordt dan extra vloeroppervlak gerealiseerd binnen het huidige ontwerp. De meerkosten hiervan bedragen ca. € 240.000 inclusief BTW (niet verrekenbaar) en zijn niet opgenomen in investeringsbudget. De stuurgroep vond het niet aan hen (gelet op de kaders), om hierover een beslissing te nemen. De kapitaallasten van deze extra investering zijn ca. € 7.000 per jaar en ca. € 4.000 gemeentelijke exploitatielasten (eigenaar). Onderzocht kan worden wat de mogelijkheden zijn voor Radio Texel om hieraan bij te dragen. Voorgaande is los van eventuele nieuwe inventaris en verhuiskosten.

Alternatieven

Het snel verbouwen en renoveren van de bestaande huisvesting van Artex en Y4E, want deze huisvesting is 'af'. Hiervoor zal ook tijdelijke huisvesting nodig zijn, bijvoorbeeld in een van de vrijkomende schoolgebouwen.

Consequenties van het advies

- Financieel

Kosten		
INCIDENTEEL		
a. Sloop Thijsseschool en bouwrijpmaken	Exclusief btw	€ 155.000
b. Bestaande boekwaarde Thijsseschool	Balanswaarde	€ 280.000
c. Nader fiscaal onderzoek	Exclusief btw	€ 20.000
	Totaal incidenteel	€ 455.000
STRUCTUREEL		
1. kapitaallasten en exploitatie nieuwbouw	Nieuwbouw Thijsssehuis	€ 350.522
2. vrijvallende kapitaallasten Thijsseschool	T.g.v. exploitatie Thijsssehuis	€ -/- 12.000
3. kapitaallasten parkeerplaatsen etc.	Exclusief btw	€ 5.520
	Totaal structureel	€ 344.042

Dekking		
INCIDENTEEL		
Ten laste van de algemene reserve:		
a. sloopkosten etc	Exclusief btw	€ 155.000
b. boekwaarde Thijsseschool	Balanswaarde	€ 280.000
c. nader fiscaal onderzoek	Exclusief btw	€ 20.000
d. vrijvallen deel onderhoudsreserve oude ulo	Rationeel gebouwenbeheer	€ -/- 380.000
	Totaal ten laste van algemene reserve	€ 75.000
STRUCTUREEL		
Ten laste van de begroting 2022		
1. kapitaallasten en exploitatie nieuwbouw		€ 350.522
2. voordeel kap. lasten Thijsseschool	met ingang van 2023	€ -/- 12.000
3. kapitaallasten parkeerplaatsen, vlonder		€ 5.520
	Totaal struct. t.l.v. de Programmabegroting	€ 344.042

NB: De eerste raming (september 2020, besluitvorming voorbereidingskrediet) bedroeg structureel € 290.259 ten laste van de Programmabegroting.

*** Toelichting**

- Nieuwbouw:

Het bruto benodigde krediet voor de nieuwbouw van het Thijsssehuis is € 8.765.000. Van dit bedrag kan € 304.000 afgetrokken worden als verrekenbare btw. Resteert een investeringsbudget van € 8.461.000. In afwijking van het bestaande afschrijvingsbeleid wordt deze investering annuïtair afgeschreven in 40 jaar, rente 1%. Dit geeft een kapitaallast op jaarbasis van € 335.814. De noodzakelijke exploitatielasten (eigenaar) voor de gemeente zijn berekend op € 116.708. Totaal kapitaallasten en exploitatiekosten € 452.522. De huidige exploitatielasten voor de oude ulo kunnen vervallen en toegerekend worden aan de nieuwbouw Thijsssehuis. Deze lasten zijn op jaarbasis € 102.000. Noodzakelijke extra structurele ruimte dus € 452.522 minus € 102.000 = € 350.522.

- Sloop Thijsseschool en bouwrijp maken:
Voor het bouwrijpmaken van de grond, nadat de Thijsseschool is gesloopt, is een kostenpost begroot van € 155.000. Dekking algemene reserve.
- De balanswaarde van de huidige Thijsseschool is € 280.000. Na sloop voor het nieuwe Thijsssehuis zal deze boekwaarde afgewaardeerd moeten worden naar € 0, via de algemene reserve.
- Voorgesteld wordt om € 20.000 ten laste van de algemene reserve te brengen om een nader fiscaal onderzoek naar mogelijke verruiming van de btw aftrek te kunnen uitvoeren.
- In onze huidige begroting wordt jaarlijks € 12.000 als kapitaallast meegenomen als afschrijving voor de huidige Thijsseschool. Na sloop van de Thijsseschool en het afboeken van de balanswaarde, ontstaat er € 12.000 structurele ruimte, die (m.i.v. 2023) meegenomen kan worden als dekking voor de exploitatie Thijsssehuis.
- Het voorstel is om € 72.000 beschikbaar te stellen voor 20 extra parkeerplaatsen (€ 30.000), aanleg van een voetpad langs het Thijsssehuis naar het IJsbaanterrein (€ 6.000) en € 36.000 voor een vlonderterras tot boven de vijver, om de uitstraling van het Thijsssehuis te vergroten. Genoemde bedragen zijn exclusief de verrekenbare btw en worden in 15 jaar (lineair) afgeschreven met een rente van 1%. Totale structurele lasten € 5.520 op jaarbasis.
- De uitbreiding van de openbare ruimte rondom het Thijsssehuis, zal met ingang van 2024 in de begroting van Gemeentewerken worden meegenomen.
- De in de huidige begroting beschikbare budgetten voor de Oude Ulo worden bestemd voor de exploitatie van het Thijsssehuis. De onderhoudsvoorziening voor het gebouw zal de komende 2 jaar gebruikt worden als dekking voor de exploitatielasten van de Oude Ulo. Daarna zal er een aparte exploitatie worden opgesteld die past bij het Actieplan Wonen.

- **Juridische consequenties**

Met de Stichting Thijsssehuis wordt een overeenkomst gesloten die ziet op gebruik en huur (bibliotheekdeel). Artex, Young4Ever en de bibliotheek krijgen in gebruik/huren van Stichting Thijsssehuis.

Het besluit Wet markt en overheid is vatbaar voor bezwaar en beroep.

- **Inkoop- en aanbestedingsbeleid**

Het inkoopbeleid van de gemeente Texel wordt gevolgd.

Gezien de huidige onzekere marktsituatie in de bouw is het moeilijk om van aannemers in een vroege fase financiële toezeggingen te ontvangen. Mede gezien de flink oplopende bouw- en installatiekosten

wordt geadviseerd om een twee traditionele aanbestedingen te houden verdeeld: aanbesteding bouw en aanbesteding installaties. De coördinatieverantwoordelijkheid voor de integratie van de installaties in het gebouw wordt bij de aannemer gelegd.

- **Majeure risico's**

- Aanbestedingsrisico: de bouwmarkt is nog steeds krap.
- Risico's bij realisatie: Bouwkostenstijgingen door schaarste aan materialen.
- De stichtingskosten zijn doorgerekend op prijspeil 1 september 2022 (start bouw) op basis van een aanname. Prijsstijgingen kunnen hoger uitvallen. Ook moet er rekening gehouden worden met prijsstijgingen tijdens de bouw.
- De gemeentelijke investering in de realisatie van het Cultuurhuis betekent dat de gemeente langjarig doorgaat met de subsidiëring van Artex, Young4Ever en de bibliotheek, minimaal op het huidige niveau. Immers deze instellingen zijn voor hun bedrijfsvoering afhankelijk van de gemeente. Keuzes ten aanzien van het stopzetten of flink verminderen van subsidies aan deze instellingen binnen een periode van 20 jaar zullen onherroepelijk tot een desinvestering voor de gemeente leiden. Het is een specifiek gebouw.
- Exploitatierisico: In het geval na in gebruik name blijkt dat de instellingen toch de exploitatie niet rond krijgen dan is dit een risico - mede in relatie tot het vorige punt - voor de gemeente. Echter het businessplan is aan de opbrengstenkant conservatief geraamd en positief. Voorgaande behoudens vervanging 1^e inrichting, zie onder.
- Het risico dat de instellingen de financiering van de 1e inrichting conform de afgesproken demarcatie en de vervangingsinvesteringen niet rondkrijgen.
- Bij de sloopkosten Thijsseschool is geen rekening gehouden met Asbest. Uit een eerdere asbestinventarisatie (t.b.v. basisonderwijs) lijkt hiervan geen sprake te zijn. Fundering en spouw konden niet worden onderzocht. Bij verder hak- en breekwerk in het kader van de sloop kan alsnog asbest worden aangetroffen wat alsdan tot een (forse) verhoging van de sloopkosten kan leiden. Verder moet het bodemonderzoek ten behoeve van de omgevingsvergunning nog plaatsvinden.

- **Beheer**

De aanleg van de buitenruimte bij het Thijsseshuis is onderdeel van het bouwbudget (behoudens de extra wensen). De kosten voor het onderhoud van de buitenruimte worden vanaf 2024 opgenomen in het beheerplan openbare ruimte. De verdere uitwerking van het schetsplan gebeurt in overleg met gemeentewerken.

Hoe het beheer van het gebouw zelf wordt ingericht is afhankelijk van het nog uit te voeren fiscaal onderzoek. Vertrekpunt is eigendom, beheer, in gebruik geven/verhuur vergelijkbaar aan de TXL Sporthal. Eigenaarslasten, (waaronder (buiten)onderhoud) zijn de verantwoordelijkheid van de gemeente, klein en dagelijks onderhoud en de overige exploitatielasten zijn de verantwoordelijkheid van de gebruikers. De specifieke verdeling is wordt vastgelegd in een demarcatielijst bij de huur/gebruiksovereenkomst.

Belanghebbenden

- **Externe belanghebbende(n)**

Dit advies en de bijlagen zijn tot stand gekomen in overleg met Artex, Young4Ever en de bibliotheek.

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.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Realiseren Thijsssehuis - Artex, Young4Ever en de bibliotheek huisvesten

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	6.1.3.11	Cultuurvisie uitvoeren

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Besluit

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Een investeringsbudget ad. € 8.461.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van het Thijsssehuis, inclusief aanleg buitenruimte, waarbij rekening is gehouden met de verrekenbare btw ad € 304.000;
2. De daaruit voortvloeiende kapitaallasten ad € 335.814 mee te nemen in de begroting 2022 en verder;
3. Structureel € 116.708 exploitatielasten (waaronder onderhoud eigenaar) beschikbaar te stellen en mee te nemen in de programmabegroting 2022 en verder;
4. De huidige uitgaven in onze begroting voor de exploitatielasten Oude Ulo ad € 102.000 en de vrijval van de kapitaallasten Thijsseschool door de sloop ad. € 12.000 (totaal € 114.000), te bestemmen als dekking voor de uitgaven van het nieuwe Thijsssehuis;
5. In te stemmen dat punt 1 t/m 4 per saldo extra uitgaven opleveren van structureel € 338.522 (€ 452.522 (totaal punt 2 en punt 3) - € 114.000);
6. Het Thijsssehuis door middel van bruikleen, huur en/of zakelijk recht beschikbaar te stellen aan Stichting Thijsssehuis ten behoeve van maatschappelijke instellingen met Artex, Young4Ever en de bibliotheek als hoofdgebruikers;
7. Als vertrekpunt voor punt 6 te nemen dat de bibliotheekruimte via de Stichting Thijsssehuis btw-belast aan Kopgroep Bibliotheken wordt verhuurd in verband met verrekening btw;
8. Het beschikbaar stellen van het Thijsssehuis door middel van bruikleen, huur en/of zakelijk recht aan de Stichting Thijsssehuis aan te wijzen als economische activiteit in het algemeen belang, als bedoeld in artikel 25h, vijfde lid, van de Mededingingswet;

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van ,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3080265

Bijlagen

1. Voorontwerp Thijsssehuis;
2. Businessplan Thijsssehuis;
3. Motivering besluit economische activiteit algemeen belang;
4. Schetsplan buitenruimte met parkeerplaatsen.

9. Voor het bouwrijp maken (waaronder sloop Thijsseschool) een budget beschikbaar te stellen ad. € 155.000 ex btw en deze kosten ten laste van de algemene reserve te brengen;
10. De boekwaarde van de Thijsseschool ad. € 280.000 (2022) ten laste te brengen van de algemene reserve;
11. Een budget ad. € 72.000 ex btw beschikbaar te stellen voor 20 extra parkeerplaatsen, vergroting van het vlonderterras ('boven vijver') en een voetpad langs het Thijsssehuis naar het IJsbaanterrein (tussen Thijsssehuis en vijver door);
12. De kapitaallasten van de investering genoemd onder punt 11 ad € 5.520 mee te in de eerste wijziging van de begroting 2022 ten laste van het begrotingsoverschot;
13. Voor nader fiscaal onderzoek een budget beschikbaar te stellen ad. € 20.000 en dit budget ten laste te brengen van de algemene reserve;
14. In verband met de realisatie van het Thijsssehuis € 380.000 te laten vrijvallen vanuit de onderhoudsvoorziening Oude Ulo (rationeel gebouwenbeheer) naar de algemene reserve.