Advies

Aanbestedingskrediet 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:

1. Een krediet ad. € 1.425.342 inclusief niet verrekenbare BTW ter beschikking te stellen voor de realisatie van het Thijssehuis aanvullend op de kredieten zoals verleend in de raadsvergaderingen van 15 december 2021 en 21 september 2022, totaalkrediet inclusief niet verrekenbare BTW € 12.176.907.
2. Dekking van de daarbij behorende kapitaallasten ad. € 50.573 meenemen met de begrotingsbehandeling 2024.

Toelichting

De aanbesteding voor de realisatie van het Thijssehuis is afgerond en er is extra krediet nodig. De raad wordt voorgesteld om een aanbestedingskrediet ad. € 1.425.342 beschikbaar te stellen, aanvullend op de kredieten zoals verleend in de raadsvergaderingen van 15 december 2021 en 21 september 2022.

Consequenties

Financieel	☑	Majeure risico's	☑	
Personeel/Organisatie	☐	Beheer	☐	
Juridisch	☐	Belanghebbenden	☑	
Beleid	☐	Structuurvisie	☐	
Inkoop/Aanbesteding	☐	Regie		
Deregulering	☐	**Zaaknummer**	3367338	

Bijlagen

n.v.t.

Aanbestedingskrediet Thijssehuis

Samenvatting

Het college stelt de raad voor een aanbestedingskrediet Thijssehuis ad. € 1.425.342 ter beschikking te stellen zodat de realisatie van het Thijssehuis doorgang kan vinden. De aanbesteding van het project heeft geleid tot een hoger noodzakelijk totaalkrediet. De totale stichtingskosten komen daarmee op € 12.176.907

Het Thijssehuis zal een belangrijke rol spelen in de (toekomstige) leefbaarheid van Texel. Het vormt een onmisbare schakel in het cultureel aanbod voor jong en oud. Daarnaast is de nieuwe huisvesting essentieel voor het voortbestaan van Artex, Young4Ever en de bibliotheek. Zij zijn al geruime tijd in afwachting van toekomstbestendige huisvesting, de oude huisvesting is op. Ook Radio Texel wordt in het Thijssehuis gehuisvest.

Aanbestedingskrediet Thijssehuis

Argumenten tot advies

Na de besluitvorming in december 2021 en september 2022 is het Thijssehuis verder uitgewerkt tot en met het technisch ontwerp (TO) en is er aanbesteed. Dit advies is daarmee een aanvulling op de genoemde besluitvorming.

Op dinsdag 20 juni 2023 (installaties) en woensdag 21 juni 2023 (bouwkundig) zijn de zogenaamde aanbestedingskluizen geopend. Uiteindelijk hadden er twee bouwkundige aannemers ingeschreven en één installatietechnische aannemer. De inschrijvingen lagen fors boven het beschikbare budget. Op woensdag 5 juli bent u over de uitkomst en het vervolgproces vertrouwelijk geïnformeerd. Er is een 'onderhandelingsprocedure zonder vooraankondiging' gestart met alle inschrijvers om tot een lagere inschrijfsom te komen. Het resultaat van deze onderhandelingsprocedure betekent een tekort ten opzichte van het investeringskrediet ad. € 1.425.342 inclusief verrekenbare BTW en daarmee een totaalkrediet inclusief niet verrekenbare BTW € 12.176.907. Hierbij moet aangetekend worden dat dit totaalkrediet 'prijsvast einde werk' is, terwijl het tot nu toe beschikbaar gesteld investeringskrediet op prijspeil 1 juni 2023 was vastgesteld.

Ondanks een zorgvuldige stichtingskostenraming die gemaakt is op basis van het Technisch Ontwerp (TO), is er een overschrijding van het budget. Hierbij hebben zowel de ruime beschikbaarheid van werk (weinig concurrentie) als de prijsontwikkeling door schaarste en energiekosten een rol gespeeld. Dit heeft zich vertaald in eenheidsprijzen voor materialen aan de bovenkant van de markt, hogere uurtarieven en hogere staartkosten (o.a. algemene kosten en winst & risico). Ook hebben wij moeten constateren dat bouwen op Texel relatief duurder is geworden.

Slotsom: aan de ene kant is er sprake van een teleurstellend aanbestedingsresultaat. Aan de andere kant zijn er ondanks de krappe bouwmarkt en de eilandsituatie wel inschrijvingen voor dit toch functioneel complexe gebouw ontvangen en heeft de gevoerde onderhandelingsprocedure geleid tot een prijs die in de huidige markt reëel is.

Overige zaken/aandachtspunten:

A. ***Realisatie gebouw***
Het project staat letterlijk in de startblokken. Alle onderzoeken zijn gedaan, de voormalige Thijsseschool is gesloopt, het terrein is bouwrijp en de omgevingsvergunning voor de bouw is onherroepelijk. Ook de grootverbruikersaansluiting bij Liander is op tijd (voor de door Liander aangekondigde stop) aangevraagd en de offerte is ondertekend. In geval van een positief besluit kan er direct worden gegund en kunnen de aannemers starten. Oplevering en ingebruikname wordt dan najaar 2024.

B. ***Verrekenbaarheid BTW***
Tot op heden is er voor de verrekenbaarheid van de BTW uitgegaan dat 20% van de 21% over de stichtingskosten verrekenbaar is. Inmiddels blijkt uit nader advies van de belastingadviseur dat er rekening kan worden gehouden met 23% tot 31%. Het BTW-advies ligt voor raad- en commissieleden ter inzage bij de griffie.

Om de vergelijking met eerdere besluitvorming financieel gelijk te houden wordt in dit advies nog steeds gerekend met 20%! Er zal te zijner tijd een financieel voordeel zijn. Het extra voordeel is financieel niet doorslaggevend bij de afweging doorgang project. Tijdens de realisatie van het gebouw is er voldoende tijd om het definitieve gebruik/programmering van het gebouw fijn te slijpen, waaronder overleg met de Belastingdienst en daarmee tot een definitief percentage te komen. Na afstemming met de Belastingdienst zullen wij u hierover informeren.

Het uitgebracht rapport geeft verder geen aanleiding om de oorspronkelijke uitgangspunten te wijzigen. Andere mogelijke passen niet in de uitgangspunten zoals we die met elkaar en met de partners/hoofdgebruikers hebben afgesproken.

C. ***Subsidies eerste inrichting van de gebruikers***
Hierover is dit jaar bij de Nota Grote Projecten het volgende gecommuniceerd:
"Er zijn een flink aantal fondsaanvragen ingediend. Belangrijk om te realiseren dat een aanvraag alleen ingediend wordt als er een grote kans van slagen is. Denk daarbij aan het voldoen van alle voorwaarden en het goed beantwoorden van de door de fondsen gestelde vragen. Afwijzing is dan alleen is omdat het Fonds voor andere aanvragen kiest, bijvoorbeeld om budgettaire redenen. Texelfonds heeft een concrete toezegging voor maximaal € 500.000 inclusief BTW gegeven. Dit bedrag is al voldoende om een start van het Thijssehuis te garanderen.
Het benodigde bedrag voor inrichting (optimaal) is begroot op circa € 825.000 ex. btw.
De ingediende aanvragen samen geven volledige dekking aan deze begroting incl. btw.
De aanvragen zijn breed ingediend en zijn globaal in verschillende categorieën te verdelen:
18% subsidie (m.n. Provincie)
62% lokale en regionale fondsen (Texelfonds, Stift, Waddenfonds e.a.)
15% landelijke fondsen (Oranjefonds, VSB-fonds e.a.)
3% sponsoring (TESO e.a.)"

D. ***Exploitatie door de gebruikers - businessplan***
De gebruikers van het Thijssehuis voorzien hierin geen problemen, omdat de programmering als zeer behoudend is opgesteld en daarin zitten zowel in aantallen en aanbod nog voldoende mogelijkheden die kunnen leiden tot een stijging van inkomsten.

E. ***Regiodeal Wadden***
In het convenant dat voor de Regiodeal Wadden is opgesteld, is de nut en noodzaak opgenomen dat een eiland voor de leefbaarheid een culturele multifunctionele accommodatie heeft. Door de eilandsituatie kunnen de eilanden niet delen. Het Thijssehuis past daar prima in en zal worden opgevoerd als project voor de Regiodeal. Op de (financiële) uitkomst hiervan kan niet worden vooruitgelopen.

Alternatieven

Er zijn alternatieven (niet uitputtend):

a) Project tijdelijk stopzetten: Je kunt alle bouwwerkzaamheden van de markt halen en bijvoorbeeld een jaar later weer op de markt zetten. Mogelijk is de bouwbranche dan weer genormaliseerd of is er zelfs sprake van (extra) krapte doordat woningbouwprojecten achterblijven. Dit betekent dan wel dat er tussentijds flink geïnvesteerd moet worden in de huidige locatie (Oude Ulo) van Artex en Young4Ever, omdat het gebouw gebruik-technisch op zijn eind is. Daarbij is het gebouw door de huidige energiemarkt ook fors duurder in gebruik geworden, hetgeen voor rekening van de gemeente komt.

b) Een heel ander plan maken met een fors lager ambitieniveau, mogelijk in combinatie een aantal appartementen. Misschien zelfs zonder een van de huidige partners. Dit kost weer flink wat tijd en ook dan moet er tussentijds flink geïnvesteerd worden in de huidige locatie van Artex en Young4Ever. Ook hier geldt de energiemarkt.

c) De huidige locatie van Artex en Young4Ever renoveren en uitbreiden. Daar is mogelijk geen ruimte voor de bibliotheek. Ook moeten Artex en Young4Ever dan tijdelijk elders worden gehuisvest. Dit is gelet op het kostenplaatje niet aantrekkelijk en ook Artex en Young4Ever zitten hier niet op te wachten.

In alle gevallen loopt de toekomstbestendige huisvesting van Artex, Young4Ever en de bibliotheek forse vertraging op. Verder moeten de reeds gedane uitgaven ad. ca. 1.000.000 inclusief BTW in geval van b. en c. (grotendeels) worden afgeboekt. Dit laatste bedrag omvat € 205.000 legeskosten voor de omgevingsvergunning..

Tot slot: het is niet mogelijk om het ambitieniveau voor het bestaande ontwerp alsnog flink te verlagen c.q. te bezuinigen op de bouwkosten. In de praktijk betekent dat een nieuw ontwerp, omdat je anders een ‘uitgekleed’ gebouw gaat realiseren en keuzes gaat maken ten koste van de kwaliteit en de functionaliteit, die op de lange termijn dan financieel slecht uitpakken.

Consequenties van het advies

- **Financieel**

Kosten		
Structureel		€ 50.573

Dekking			
Dekking meenemen met de Programma-begroting 2024 en verder	☑ Begroting	☐ Halfjaarrapportage	☐ Jaarrekening

Toelichting

Extra structurele lasten gemeentebegroting:

Besluitvorming dec. 2021: € 345.000 structureel incl. BTW (incl. exploitatielasten gemeente)

Besluitvorming sept. 2022: € 75.000 structureel incl. BTW (kapitaallasten)

Besluitvorming dit advies: € 50.573 structureel incl. BTW (kapitaallasten)

Totale Stichtingskosten:

Besluitvorming sept. 2022: € 10.750.000 inclusief BTW (prijspeil 1 juni 2023)

Besluitvorming dit advies: € 12.176.907 inclusief BTW (aanbesteding, prijspeil einde werk)

Alle bedragen onder de toelichting zijn inclusief de niet verrekenbare BTW (waarbij rekening is gehouden met 20% BTW aftrekbaar i.v.m. bibliotheek).

- **Risico’s**
  De inschrijfsom is ‘prijsvast’ tot einde werk, derhalve inclusief indexatie. Voor de installaties is afgesproken dat het maximaal risico voor de prijsstijgingen voor de installateur beperkt is tot 2%. Overigens worden de installaties snel na akkoord van de raad bestelt, zodat het niet de verwachting is dat hier extra kosten uit zullen voortvloeien. Wel kan er sprake zijn van meerwerk (en overigens ook minderwerk). Gedurende de realisatie van het gebouw zal hier goed op moeten worden gestuurd.

Belanghebbenden

- **Externe belanghebbende(n)**
  De strekking van dit advies is besproken met Artex, Young4Ever en de bibliotheek. Zij zien het Thijssehuis graag doorgaan. Het Thijssehuis zal veel gaan betekenen voor de Texelse samenleving, de ‘som is meer dan het geheel der delen’.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Aanbestedingskrediet 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

1. Een krediet ad. € 1.425.342 inclusief niet verrekenbare BTW ter beschikking te stellen voor de realisatie van het Thijssehuis aanvullend op de kredieten zoals verleend in de raadsvergaderingen van 15 december 2021 en 21 september 2022, totaalkrediet inclusief niet verrekenbare BTW € 12.176.907.
2. Dekking van de daarbij behorende kapitaallasten ad. € 50.573 meenemen met de begrotingsbehandeling 2024.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
20-09-2023,

De griffier, De voorzitter,

Zaaknummer 3367338

Bijlagen

n.v.t.