

Aan	Commissie / Raad	Datum	16 april 2019
Van	College	Telefoonnummer	0222 - 362 170

Onderwerp (Her)Huisvesting Artex en/of Young4Ever en/of Bibliotheek

KADERSTELLEDE BIJEENKOMST (HER)HUISVESTING ARTEX EN/OF YOUNG4EVER EN/OF DE BIBLIOTHEEK

Aanleiding: Raadsbesluit 21 februari 2018

- het college opdracht te geven een vervolgonderzoek te doen naar de mogelijkheden voor de huisvesting van Artex, Young4Ever en de bibliotheek in een 'Cultuurcentrum';
- in het vervolgonderzoek (naast de locatie Thijsseschool) ook *andere* vrijkomende gemeentelijke gebouwen in Den Burg mee te nemen;
- het college opdracht te geven een kader-stellende avond te organiseren over de reikwijdte van het vervolgonderzoek.

In vervolg op punt c. van dit besluit willen wij u in de Commissievergadering van 14/15 mei 2019 in de gelegenheid stellen kaders te benoemen die de reikwijdte van het onderzoek bepalen. Hiervoor worden 4 (Huisvesting)Aspecten (de Aspecten) aan u voorgelegd. De Aspecten lichten wij hieronder kort aan u toe. De keuzemogelijkheden per Aspect zijn cursief in rood weergegeven. Op 10 april 2019 is een RIA georganiseerd om de Aspecten inhoudelijk toe te lichten. Deze bijeenkomst was intern, informatief en niet besluitvormend. Artex, Y4E en de bibliotheek zijn in de gelegenheid gesteld om voorafgaand aan de start van de RIA een toelichting te geven op hun ambities voor de toekomst.

Commissievergadering 14/15 mei 2019: reikwijdte onderzoek bepalen

Uitgangspunt is dat de raad standpunten inneemt over het 'dat' van de opdracht (de uitgangspunten en kaders) en dat het college wordt opgedragen de opdracht uit te voeren (het 'hoe' van de opdracht'). Een goede uitvoering vereist dat de raad heldere en toetsbare uitgangspunten en kaders meegeeft aan het college. Bij de commissievergadering kan er door belanghebbenden worden ingesproken.

Beleidsmatige achtergrond:

- Cultuurvisie Texel 2017 - 'Doel 6 Huisvesting Cultuurinstellingen'
"De culturele instellingen centraal ruimte bieden, voor Texelaar en bezoeker praktisch goed bereikbaar. Daarnaast deze culturele instellingen (Artex, Bibliotheek, Young4Ever) ook in de buitendorpen stimuleren lokale activiteiten aan te bieden in bijvoorbeeld de dorpshuizen. In Den Burg is geen dorpshuis. Er is behoefte aan een centrale locatie met ruimte voor een theater en expositieruimte.

Actie 6.1 Uitvoeren van een onderzoek naar geschikte locatie culturele instellingen.

Actie 6.2 Werken aan het inpassen van een 'amateur' podium bij huisvesting Artex."

- Sociaal Domein

Basis gemeentelijk beleid is verhogen en vergroten kwaliteit van leven.

Samenvoeging van Artex, Y4E en bibliotheek biedt kansen voor:

- het ontstaan van een 'huiskamer voor Texel';
- mogelijkheden tot synergie van subsidiemiddelen;
- doelgroep-verbreding, partijen profiteren van elkaars doelgroep;
- ruimere openingstijden, waaronder in vakanties;
- een verdieping en kwaliteitsimpuls van het dienstenaanbod, door gezamenlijke activiteiten en het beter gebruik maken van elkaars mogelijkheden.

Bestaande huisvestingssituatie:

Per heden maken Artex en Y4E gebruik van een gemeentelijk pand (Oude Ulo) en de bibliotheek heeft huisvesting in eigendom.

Urgentie (her)huisvesting Artex en Y4E:

De huisvesting van Artex en Young4Ever in de 'Oude Ulo' is gedateerd en er is sprake van achterstallig onderhoud. Daarnaast is er in de aangebouwde delen sprake van asbest, hetgeen moet worden gesaneerd. (Her)huisvesting van de bibliotheek is vanuit de gebouwsituatie minder urgent.

Overleg betrokken partijen:

Op 27 maart 2019 heeft de portefeuillehouder Cultuur vooroverleg gehad met Artex, Y4E en de bibliotheek.

Artex, Y4E en de bibliotheek hebben hierbij het volgende aangegeven:

- een voorkeur voor gezamenlijke huisvesting;
- OSG De Hogeberg wordt geen geschikte locatie gevonden:
 - Y4E: minder aantrekkelijk voor onze doelgroep, zal toch als 'naar school gaan' worden beschouwd;
 - Bibliotheek: 'school' is minder aantrekkelijk voor de oudere doelgroep van de bibliotheek;
 - Artex: verwacht in deze setting minder makkelijk haar ambities te kunnen verwezenlijken, ook hier speelt de profilering naar andere doelgroepen;
- Artex, Y4E en de bibliotheek hebben een voorkeur voor een 'zelfstandig opererende ruimte met een eigen smoel'.

Overigens geven partijen hierbij aan zich te realiseren dat de raad ambitie en kaders bepaalt.

Aanvullend overleg OSG:

Op 10 april 2019 heeft de Raadsinformatieavond over de herhuisvesting van Artex, Young4ever en de bibliotheek plaatsgevonden. Naderhand is aanvullend een gesprek gevoerd met vervangend rector-bestuurder van de OSG omtrent een mogelijk inpassing van de partijen in de overcapaciteit van de OSG. Voor de OSG geldt het volgende:

- Er is sprake van overcapaciteit in het gebouw;
- OSG gaat graag in gesprek over de positionering van deze overcapaciteit in relatie tot een logische indeling van het gebouw wat past bij het onderwijs wat de OSG wil geven, de OSG onderzoekt dit graag samen met de gemeente;
- Door de OSG wordt in principe geen gebruiker uitgesloten, mits deze het onderwijsproces niet doorkruist. Gebruikers die het aanbod van de school versterken hebben de voorkeur;
- Ook is de OSG in gesprek met onder andere het ROC en Texel Academy en TOP over mogelijkheden voor samenwerking. Deze samenwerking legt naar verwachting geen beslag op de overcapaciteit die ontstaan is door het wegvallen van het OCT (ca. 1.700 m2).

Leeswijzer:

Vooropgesteld moet worden dat de 'Aspecten' niet los van elkaar kunnen worden gezien. Zo levert bijvoorbeeld een keuze voor een Cultuurcentrum invloed op het aantal potentiële huisvestingslocaties. Inherent aan dit stadium van het proces is dat niet alles is uitgezocht en dat er noodzakelijkerwijs aannames zijn gedaan. Onderstaande informatie is bedoeld om te helpen bij de gedachtebepaling en om keuzes te kunnen maken.

Werkwijze kader-stellende bijeenkomst, Commissie 14/15 mei:

Eerst worden de Aspecten doorgesproken/besproken zonder direct keuzes te maken. Daarna worden de keuzemogelijkheden per Aspect voorgelegd met als doel de definitieve reikwijdte van het onderzoek te bepalen. De 'rode draad' zal worden vastgelegd in een kader-stellend document dat als bespreekstuk zal worden geagendeerd voor de raadsvergadering van 29 mei 2019. Aan de hand van deze 'rode draad' wordt dan definitieve besluitvorming voorbereid, zie p. 10. 'Vervolg na besluitvorming mei 2019'.

Bijlagen:

- A. Memo Cultuurcentrum van Artex, Y4E en bibliotheek (31 december 2017)
- B. Advies Cultuurhuis van de Adviescommissie Cultuurbeleid (februari 2019)
- C. Huisvestingvarianten (indicatieve ruimtebehoefte van de diverse varianten);
- D. Locatieoverzicht (potentiële huisvestinglocaties)
- E. BCF-contracten met Artex, Y4E en bibliotheek
- F. Quicksan Cultuurcluster (februari 2018)

ASPECT 1:

Ambitie ten aanzien van de (gezamenlijke) huisvesting / voorzieningenniveau

Bij de bespreking in februari 2018 van het raadsvoorstel (Her)huisvesting Artex, Young4Ever en Bibliotheek en het Amendement 'Breed kijken naar locaties Cultuurcluster' werd duidelijk dat:

1. er **verschillend**¹ werd gedacht over nut en noodzaak van gezamenlijke huisvesting en het benodigde voorzieningenniveau;
2. er behoefte was om meerdere locaties te bezien (zie hiervoor **ASPECT 3** en **Bijlage D: Locatieoverzicht**).

Ad. 1.

Artex, Young4Ever en de bibliotheek willen graag gezamenlijke huisvesting en hebben daarvoor een intentieovereenkomst gesloten. Hun visie op de huisvesting hebben zij op hoofdlijnen verwoord in **Bijlage A: Memo Cultuurcentrum d.d. 31 december 2017**.

De Adviescommissie Cultuurbeleid heeft een advies Cultuurhuis uitgebracht waarin de commissie de wens van deze partijen steunt, **Bijlage B: Advies Cultuurhuis d.d. februari 2019**.

Partijen zien verder graag dat het bestaande voorzieningenniveau wordt uitgebreid met een dorpshuisfunctie, theaterfunctie en expositieruimte.

In **Bijlage C: Huisvestingvarianten** zijn indicatief 8 mogelijkheden uitgewerkt. Duidelijk is dat het aantal te huisvesten partijen en keuzes ten aanzien van het voorzieningenniveau direct van invloed zijn op de te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlak. Afhankelijk van de gewenste Huisvestingvariant variëren de benodigde vierkante meters bruto vloeroppervlak (BVO) tussen ca. 1.500 en 2.550 m². Deze varianten zijn opgezet vanuit **Bijlage F: Quickscan Cultuurcluster**² met daarin een Programma van Eisen Cultuurcluster dat op aangeven van Artex, Young4Ever en de bibliotheek is opgesteld.

Kengetallen bouwkosten (prijspeil 1 januari 2019 en inclusief BTW)	€/m ² bvo
Nieuwbouw	€ 2.580
Renovatie (indicatie is afhankelijk van staat en aanpassingen) (*)	€ 1.337 - € 1.825

(*) Indicatieve bandbreedte: OSG (WKO, gedeeltelijke verbouwing, na-isoleren) - Oude Zeevaarschool (vernieuwbouw: bouwkundig grootschalig, installaties helemaal nieuw).

NB:

- De exacte stichtingskosten zijn afhankelijk van diverse factoren, zoals:
 - Locatie: volledige nieuwbouw met eventueel voorafgaande sloop of renovatie/verbouw bestaand in combinatie met nieuwbouw of uitsluitend verbouw/renovatie;
 - Boekwaarden;
 - Aantal partijen: een of meerdere partijen huisvesten?
 - Voorzieningenniveau: welke voorzieningen moeten aanwezig zijn?
- Bij de keuze renovatie en/of nieuwbouw spelen investeringsniveau, boekwaarde en beoogde exploitatieduur een rol.
- Er is bij de kengetallen bouwkosten geen rekening gehouden met grondkosten (alle locaties - zie onder ASPECT 3. - zijn eigendom van de gemeente), eventuele kosten voor bouwrijp maken/sloopkosten & terreininrichting.
- In geval er gekozen wordt voor een Huisvestingvariant (zie bijlage C) met bibliotheek is het reëel om als uitgangspunt te nemen dat de bibliotheek daarvoor financieel bijdraagt vanuit de eigendom van haar bestaande huisvesting.

¹ In het raadsbesluit van 21 februari 2018 is naar aanleiding van het Amendement 'Breed kijken naar locaties Cultuurcluster' het woord 'gezamenlijke' in relatie tot huisvesting geschrapt.

² De bedragen in de Quickscan Cultuurcluster zijn prijspeil september 2017!

Gemeentebegroting:

De gemeentebegroting biedt ruimte voor eigenaar-beheer en eigenaar-onderhoud ter grootte van ca. € 112.000 op jaarbasis voor de huisvesting Artex en Y4E. Verder zit er in de BCF-subsidie van Artex en Y4E ca. € 48.000 voor dagelijks beheer en schoonmaakkosten.

Dit betekent dat er bij (her)huisvesting dekking dient te worden gevonden voor:

1. kapitaallasten als gevolg van de investering in nieuw/verbouw voor de (her)huisvesting van Artex en Y4E;
2. in geval van toevoeging van de bibliotheek en/of extra voorzieningen, de/het aanvullende:
 - kapitaallasten;
 - beheer en onderhoud.

Aandachtspunt is dat met een keuze voor investering in de huisvesting in principe ook een meerjarige keuze wordt gemaakt ten aanzien van de subsidiëring van de gebruikers. Met alle drie de partijen heeft de gemeente vierjarige subsidiecontracten afgesloten.

Gevraagde keuzes ASPECT 1:

- a. *Omvat het huisvestingsonderzoek één of meerdere partijen? Artex en/of Y4E en/of bibliotheek.*
- b. *Is het bestaande voorzieningenniveau uitgangspunt of is er ruimte voor uitbreiding? Denk aan: Dorpshuisfunctie, 'amateur podium/theaterfunctie' en expositieruimte en/of overige wensen.*

Gevraagde uitkomst:

Keuze van één Huisvestingsvariant, zie bijlage C - Huisvestingvarianten

Voorkeur College ASPECT 1

Voor het leefklimaat/sociale cohesie is het belangrijk dat voorzieningen die hieraan een belangrijke bijdrage leveren - zoals onderwijs-, sport- en culturele voorzieningen - laagdrempelig op Texel aanwezig zijn.

Het college geeft daarom de voorkeur aan Huisvestingsvariant 7 van Bijlage C:

- a. een Huisvestingsvariant met Artex, Young4Ever én de bibliotheek;
- b. waarbij het bestaande voorzieningenniveau op de nieuwe locatie wordt uitgebreid met diverse functies zoals bijvoorbeeld een dorpsfunctie, amateur podium/theaterfunctie en expositieruimte. Ook kan er gedacht worden aan de Historische Vereniging.

Hierbij is voorwaardelijk voor het college dat de bibliotheek bijdraagt aan de nieuwe huisvesting vanuit haar eigendom van de bestaande huisvesting.

ASPECT 2: Ambitie ten aanzien van activiteiten

Bij de advisering van februari 2018 is destijds (met instemming van Artex, Y4E en de bibliotheek) als uitgangspunt genomen dat - los van de huisvestingskosten - de jaarlijkse gemeentelijke activiteitensubsidies (BCF-beleidsgestuurde contractfinanciering) van Artex, Young4Ever en de bibliotheek niet zouden worden verhoogd.

Subsidies	Artex	Y4E	Bibliotheek
(Activiteiten)subsidie BCF	€ 347.676	€ 148.375	€ 285.815
Combinatiefunctie	€ 50.000	n.v.t.	n.v.t.
Project Cultuureducatie	€ 7.500	n.v.t.	n.v.t.
Jeugdpreventie	n.v.t.	€ 13.857	n.v.t.
Totaal	€ 405.176	€ 162.232	€ 285.815

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de gemeente fors bijdraagt aan Cultuureducatie, Jeugdwerk en de bibliotheek. Keuzes ten aanzien van deze activiteiten die van deze partijen worden gevraagd kunnen van invloed zijn op de huisvesting- en subsidievraag. Voor een overzicht van de bestaande activiteiten zie Bijlage E: BCF-contracten met Artex, Y4E en bibliotheek.

Gevraagde keuze ASPECT 2:

Het huidige subsidieniveau is leidend. Partijen moeten bij de uitwerking van hun activiteitenplannen in relatie tot de nieuwe/aangepaste huisvesting uitgaan van hun bestaande subsidie. Een eventuele herschikking van inzet van budgetten en resultaatsdoelstellingen dient binnen de bestaande budgetten plaats te vinden;

of

Er is ruimte voor een hoger activiteitenniveau en ophoging van de subsidie. Partijen kunnen bij de uitwerking van hun activiteitenplannen in relatie tot de nieuwe/aangepaste huisvesting een voorstel doen voor een nieuwe subsidievraag en -aanbod.

Voorkeur College ASPECT 2:

Uitgaan van het bestaande subsidieniveau. De huidige BCF-contracten met de instellingen voorzien in een goed aanbod. Partijen moeten bij de uitwerking van hun activiteitenplannen in relatie tot de nieuwe/aangepaste huisvesting uitgaan van hun bestaande subsidie. Een eventuele herschikking van inzet van budgetten en resultaatsdoelstellingen dient binnen de bestaande budgetten plaats te vinden.

ASPECT 3 - Potentiële Huisvestinglocaties

Met de besluitvorming over het Onderwijs Centrum Texel is duidelijkheid gekomen over mogelijke huisvestinglocaties voor Artex, Young4Ever en/of de bibliotheek:

1. Huisvestinglocatie Jozefschool
2. Huisvestinglocatie Fontein/Kompas
3. Huisvestinglocatie Thijsseschool
4. Huisvestinglocatie Vrije School/Beatrixzaal
5. Huisvestinglocatie Oude Ulo
6. Huisvestinglocatie OSG De Hogeberg
7. Huisvestinglocatie 'Skatepark' (Idee vanuit Artex).

Wensen vanuit Artex, Bibliotheek, Young 4 Ever ten aanzien van een locatie:

- Verbinding met centrum
- Bereikbaarheid auto/voet/fiets/ov
- Aansluiting onderwijs
- Aansluiting sport
- Mogelijkheden voor actief gebruik buitenruimte
- Weinig overlast voor omgeving

In **Bijlage D: Locatieoverzicht** zijn de diverse locaties op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt. De Huisvestingvarianten staan in **Bijlage C: Huisvestingvarianten**.

Artex, Y4E, bibliotheek en Adviescommissie Cultuurbeleid hebben een voorkeur voor de Huisvestinglocatie 3. Thijsseschool vinden Huisvestinglocatie 6. OSG De Hogeberg geen geschikte optie.

Huisvestinglocatie 6. OSG De Hogeberg komt goed uit de vergelijking, uitgaande van Huisvestingsvariant 1. en 2. Huisvestingvariant 3. en 4. vergen medegebruik van voorzieningen in de school en daarmee nader overleg met de OSG op haalbaarheid. De OSG is in goede staat en medegebruik overige voorzieningen is mogelijk. Financieel gezien is de OSG voor de gemeente een aantrekkelijke optie. De overcapaciteit ontstaan door een losstaand OCT van de OSG wordt duurzaam gevuld en de investeringskosten zijn lager dan bij de andere varianten. Indien er niet wordt gekozen voor gebruik van de OSG zal er ander medegebruik van de OSG moeten worden gezocht (invulling overcapaciteit). Hierbij kan gedacht worden aan logeerstudio's voor docenten, kinderopvang, lesruimte andere opleidingen. De komende jaren (na invulling overcapaciteit ontstaan door een losstaand OCT) ontstaat weer overcapaciteit, zodat een latere toevoeging van functies - zoals bijvoorbeeld de bibliotheek - op termijn kan worden gezien/onderzocht.

Huisvestinglocatie 2. Fontein of 3. Thijsseschool kunnen een onderzoeksoptie zijn.

Indien er een wens bestaat tot volledige nieuwbouw is locatie 7. het Skatepark ook een onderzoeksoptie (het Skatepark is als mogelijkheid vanuit Artex aangegeven). In geval van Locatie 6. OSG De Hogeberg of 7. het Skatepark kunnen alle vrijkomende schoollocaties benut worden voor een vorm van woningbouw. Dit laatste sluit aan op de motie: Actief aanpakken woonmarkt: *vrijkomende schoollocaties*, die op 19 december 2018 is aangenomen. De vrijkomende schoollocaties zijn 'Maatschappelijk' bestemd met een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen'.

Gevraagde keuze ASPECT 3:

Beperking van de potentiële huisvestinglocaties tot 1 locatie.

Voorkeur College ASPECT 3 (mede gelet op het gestelde onder Aspect 1):

Het college geeft de voorkeur aan Huisvestingslocatie 7. Skatepark. Deze locatie zorgt voor een 'verbinding' tussen Centrum en Den Burg Zuid. De buitenruimte leent zich goed voor activiteiten.

Het gebruik van Huisvestingslocatie 7. Skatepark betekent dat:

1. alle vrijkomende schoollocaties benut kunnen worden voor een vorm van woningbouw;
2. dat het skatepark dient te worden verplaatst naar een locatie dichtbij Young4Ever en Artex;
3. Huisvestinglocatie 6 OSG De Hogeberg afvalt, hetgeen inhoudt dat er in overleg met de OSG een andere invulling dient te worden gevonden voor de overcapaciteit die ontstaat door de gewijzigde planvorming OCT.

ASPECT 4: Toekomstig Beheer en Eigendom

Bij de advisering van februari 2018 is als uitgangspunt genomen dat de gemeente eigenaar blijft van de nieuwe huisvesting. De gemeente is in alle gevallen de hoofdfinancier van de huisvesting en van de partijen die er gebruik van maken. Bij toekomstig te maken politieke keuzes - bijvoorbeeld ten aanzien van de subsidiëring van een gebruiker - houdt de gemeente hiermee meer beleidsvrijheid doordat ook het gebouw bij de gemeente in eigendom is. Verder is er dan volledige invloed op de invulling van de locatie bij beëindiging van het maatschappelijk gebruik. Een vergelijkbare afweging als bij de nieuwe sporthal. Ook de markt kan gevraagd worden vastgoed te ontwikkelen voor deze partijen. Of er interesse is, is op voorhand lastig in te schatten. Deze partijen zullen dan in ieder geval meerjarige garanties van de gemeente voor de exploitatie vragen. In geval van een keuze voor de locatie OSG is realisatie en exploitatie door een marktpartij geen optie.

Gevraagde keuze ASPECT 4:

Eigendom en (eigenaar)beheer bij de gemeente?

of

Realisatie en exploitatie d.m.v. een aanbesteding onderbrengen bij een marktpartij?

Voorkeur College ASPECT 4:

Eigendom, bouwheerschap en (eigenaar)beheer bij de gemeente (gelijk aan de nieuwe sporthal).

Z.O.Z. voor vervolg na besluitvorming mei 2019

Vervolg na besluitvorming mei 2019

Ten behoeve van definitieve besluitvorming in het 4^e kwartaal 2019³ zullen de navolgende stukken beschikbaar zijn:

1. Nader uitgewerkt Programma van Eisen met investeringsraming en exploitatiekosten o.b.v. een 'vlekkenplan';
2. Meerjarenbegrotingen voor de betrokken partijen;
3. Een Strategisch Beleids- en Activiteitenplan voor de eerste drie exploitatiejaren van de betrokken partijen;
4. Toets staatssteun, Wet markt & overheid en overige fiscale aspecten;
5. Stedenbouwkundige inpassing;
6. Planning en projectstructuur voor het ontwerp en (ver)bouwproces.

³ Er van uitgaande dat er in mei 2019 een keuze wordt gemaakt voor één Huisvestinglocaties en één Huisvestingvariant.