

Advies

B&W	18-02-2020
Raadscommissie	3/4-03-2020
Gemeenteraad	18-03-2020

Portefeuillehouder	J. Vlaming
--------------------	------------

Cultuurhuis Texel

Voorstel tot heroverwegen keuze voor de uitgebreide variant Cultuurhuis Texel

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	6.1.3.10	Uitvoering huisvestingsplan Artex, voorbereidingskosten

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Kennis te nemen van het Uitvoeringsplan Cultuurhuis Texel;
2. Gelet op de financiële consequenties van de uitgebreide variant Cultuurhuis Texel:
 - a. de keuze voor deze uitgebreide variant te heroverwegen, waarbij er conform de eerdere kaders wordt uitgegaan van de locatie Thijsseschool en de (her)huisvesting van Artex, Young4Ever én de bibliotheek: Cultuurhuis Texel;
 - b. het college de opdracht te geven een beperktere variant uit te werken met als uitgangspunt dat partijen 'houden wat ze nu hebben' met 'dorpshuisfunctie' en voor deze variant in de raad van mei 2020 een voorstel te doen voor een voorbereidingskrediet;
 - c. voor het nadere voorstel een budget van € 15.000 beschikbaar te stellen en ten laste te brengen van de algemene reserve.

Toelichting

Cultuurhuis Texel is de beoogde (her)huisvesting voor Artex, Young4Ever en de bibliotheek. Het college vraagt de raad om haar keuze voor de uitgebreide variant van het Cultuurhuis Texel te heroverwegen en het college opdracht te geven een beperktere variant uit te werken in verband met de financiële consequenties. De stichtingskosten zijn geraamd op ca. € 8.200.000. Structureel gaat het om ca. € 333.000 per jaar extra ten opzichte van de Programmabegroting 2020 (€ 104.000), totaal € 437.000 kapitaal- en exploitatielasten.

Consequenties

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

Regie	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☒ Ja ☐ Nee
Belanghebbenden	☒ Ja ☐ Nee
Zaaknummer	1480349

Bijlagen

1. Uitvoeringsplan Cultuurhuis Texel

Cultuurhuis Texel

Samenvatting

Het college vraagt de raad om de keuze voor de uitgebreide variant Cultuurhuis Texel te heroverwegen en het college opdracht te geven een beperktere variant uit te werken in verband met de financiële consequenties. Cultuurhuis Texel is de beoogde (her)huisvesting voor Artex, Young4Ever en de bibliotheek op de locatie Thijsseschool. De uitgebreide variant omvat onder meer de toevoeging van de bibliotheek, een theater- en een dorpshuisfunctie. De stichtingskosten zijn geraamd op ca. € 8.200.000. Structureel gaat het om ca. € 333.000 per jaar extra ten opzichte van de Programmabegroting 2020, waarin € 104.000 voor de huisvesting van Artex en Young4Ever is opgenomen. Totaal € 437.000 kapitaal- en exploitatielasten. Het college onderkent het maatschappelijk belang van Artex, Young4Ever en de bibliotheek voor de Texelse samenleving en ook het belang van goede huisvesting voor deze instellingen, maar geeft de voorkeur aan een huisvestingsvariant die minder op de gemeentebegroting drukt.

Cultuurhuis Texel

Argumenten tot advies

Op 19 mei 2019 heeft de gemeenteraad met betrekking tot de (Her)Huisvesting Artex en/of Young4Ever en/of Bibliotheek onderstaand besluit genomen.

Besluit:

1. *op de locatie Thijssenschool een nieuw gebouw neer te zetten;*
2. *qua ambitie ten aanzien van de (gezamenlijke) huisvesting/voorzieningsniveau uit te gaan van variant 8 (= gezamenlijk cultuurcluster + dorpshuisfunctie, theaterruimte 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.*

Als vervolgstap is - in overleg met de toekomstige gebruikers- een Uitvoeringsplan opgesteld (bijlage bij dit advies). Het Uitvoeringsplan ziet op de periode Voorbereidingskrediet - Voorontwerp Cultuurhuis Texel. Het Uitvoeringsplan is opgesteld met als doel de realisatie van toekomstbestendige huisvesting voor Artex, Young4Ever en de Bibliotheek Texel (KopGroep Bibliotheken).

De investeringsraming (prijsspeil 1 november 2019) voor het Cultuurhuis Texel met Artex, Young4Ever en de Bibliotheek, met alle 'Wensen vanuit de Cultuurvisie' en met alle 'Extra Wensen' (De zgn. "variant 8") bedraagt ca. € 8.200.000 inclusief BTW. Structureel gaat het om ca. € 333.000 per jaar extra ten opzichte van de Programmabegroting 2020.

Het college vraagt de raad om de keuze voor de uitgebreide variant Cultuurhuis Texel te heroverwegen en het college opdracht te geven een beperktere variant uit te werken in verband met de financiële consequenties. Cultuurhuis Texel is de beoogde herhuisvesting voor Artex, Young4Ever en de bibliotheek. De uitgebreide variant omvat onder meer de toevoeging van de bibliotheek, een theater- en een dorpshuisfunctie. De stichtingskosten zijn geraamd op ca. € 8.200.000. Structureel gaat het om ca. € 333.000 per jaar extra ten opzichte van de Programmabegroting 2020. Totaal € 437.000 kapitaal- en exploitatielasten. Het college onderkent het maatschappelijk belang van Artex, Young4Ever en de bibliotheek voor de Texelse samenleving en ook het belang van goede huisvesting voor deze instellingen, maar geeft de voorkeur aan een huisvestingsvariant die minder op de gemeentebegroting drukt.

Texel geeft in 2020 voor taakveld 5.3 Cultuurpresentatie, cultuurproductie en cultuurparticipatie: € 45,70 per inwoner uit en voor taakveld 5.6 Media: : € 21,10 per inwoner. De extra structurele kosten voor de bouw van het Cultuurhuis Texel bedragen per jaar € 333.000 Omgerekend per inwoner (13.643) is dat € 24.40 per jaar extra. Deze investering betekent een verhoging van 36% aan uitgaven op deze taakvelden. Let wel, in deze taakvelden zitten meer uitgaven verwerkt dan alleen aan cultuur en bibliotheek.

Op p. 8 van het Uitvoeringsplan is (optioneel) in beeld gebracht welke kosten samenhangen met de investeringen vanuit de 'Cultuurvisie van de gemeente' en de zogenaamde 'extra wensen van de gebruikers'. Hier kunnen keuzes worden gemaakt (*). De eventuele besparing is geraamd op het aantal m²/bvo dat toe te rekenen is aan de betreffende ruimte. De daadwerkelijke besparing zal lager liggen, doordat het niet realiseren consequenties heeft voor het totale gebouw. De bedragen geven echter een indicatie van de stichtingskosten per functie. Bij ingrijpende wijzigingen van de ambities c.q. vergaande bezuinigingen op het

gebouw of een andere locatie ten opzichte van het Uitvoeringsplan Cultuurhuis Texel is nader overleg met Artex, Young4Ever en de bibliotheek nodig.

4 mogelijke varianten (er zijn er meer):

1. Verlagen ambitieniveau Cultuurhuis Texel
Hiermee ontstaat ruimte om een andere functie toe te voegen.
2. Bibliotheek niet verplaatsen
Herhuisvesting voor Artex en Young4Ever is opportuun. Voor de bibliotheek is dat - vanuit de gebouwsituatie - niet het geval.
3. Het niet verplaatsen van de bibliotheek kan eventueel in combinatie met voor Artex en Young4Ever realiseren 'wat ze nu al hebben', het gaat dan om een te realiseren gebouw van ca. 1.700 m² bvo. (*)
Dan ontstaat er ca. 1.100 m² bvo ruimte om andere functie(s) toe te voegen;
4. Een andere locatie/gebouw, in combinatie met bovenstaande.

(*) Relevant is dat keuzes gevolgen kunnen hebben voor het niet doorgaan van de bijdrage ad. € 500.000 aan (de gebruikers van) het Cultuurhuis Texel vanuit het Texelfonds/Fonds 'Lof der Zotheid' (zie onder).

Alternatief (in lijn met raadsbesluit van 29 mei 2019)

Het Uitvoeringsplan Cultuurhuis Texel, zie bijlage, (al dan niet met beperkte (*) bezuinigingen) vast te stellen en daarvoor een voorbereidingskrediet ad. € 265.000 beschikbaar te stellen. De planning van het Uitvoeringsplan schuift door de behandeling in de raad van maart 2020 minimaal een maand door. Definitieve besluitvorming over het Cultuurhuis Texel vindt dan plaats medio maart/april 2021 bij de beschikbaarstelling van het investeringskrediet. De planning realisatie Cultuurhuis Texel sluit aan op de planning realisatie Onderwijs Centrum Texel. Bij de investering is uitgegaan van een energieneutraal gebouw (ENG). Het gebouw is daarmee ook qua duurzaamheid toekomstbestendig, hetgeen past bij de duurzaamheidsambities van de gemeente.

(*)

In geval het de wens is om over te gaan tot ingrijpende wijzigingen van de ambities c.q. vergaande bezuinigingen op het gebouw of een andere locatie ten opzichte van het Uitvoeringsplan Cultuurhuis Texel, dan dient het voorstel van het college te worden overgenomen en is nader overleg met Artex, Young4Ever en de bibliotheek nodig.

Aandachtspunten (nader uit te werken in de periode tot besluitvorming investeringskrediet) en te betrekken bij de besluitvorming over het investeringskrediet medio maart/april 2021:

1. Eerste inrichting
Op hoofdlijnen komt deze erop neer dat de gemeente verantwoordelijk is voor de aanleg van het totale gebouw met basisvoorzieningen en de gebruikers voor de inrichting, waaronder de inrichting voor specifieke functiedoeleinden (theaterfunctie, bibliotheekfunctie, dorpshuisfunctie enz.).
In de Demarcatielijst 'Eerste Aanleg' (zie bijlage 5 bij Uitvoeringsplan) is een verdeling gemaakt voor de kosten van eerste aanleg tussen de gemeente en de gebruikers. De gebruikers zullen vanuit hun huidige exploitatie en door middel van fondsenwerving deze inrichting dienen te bekostigen. Er kan ook sprake zijn van hergebruik van bestaand meubilair.

Texelfonds/Fonds 'Lof der Zotheid'

In dit verband is het relevant om te melden dat het Texelfonds - onder voorwaarden - een bijdrage ad. € 500.000 voor (de gebruikers van) het Cultuurhuis Texel beschikbaar heeft. Voorwaarden zijn onder meer de gezamenlijke huisvesting van Artex en de bibliotheek en eventueel Young4Ever, geen bijdrage aan 'de stenen' en een dorpshuisfunctie. De bijdrage is ambitie-verhogend bedoeld.

2. Meerjarige exploitatie
De exploitatiekosten van het gebouw zijn per gebruiker inzichtelijk gemaakt. Deze zijn van belang voor de meerjarige exploitatie van het Cultuurhuis Texel. De grote investering voor de gemeente in het gebouw is alleen bij een sluitende meerjarenbegroting van de gebruikers verantwoord. De instellingen verwachten met deze exploitatiekosten uit de voeten te kunnen, maar er dient bijvoorbeeld ook

rekening te worden gehouden met personele consequenties. De komende periode zullen door de gebruikers sluitende meerjarenbegrotingen dienen te worden overlegd. Het door de gebruikers op te stellen gezamenlijke 'businessplan Cultuurhuis Texel' moet meerjarig sluitend zijn en extern getoetst door een ter zake kundig adviesbureau. Met de besluitvorming over het Uitvoeringsplan Cultuurhuis Texel zijn de gemeentelijke (financiële) kaders voor het door de gebruikers op te stellen businessplan duidelijk. Het businessplan dient eind november 2020 beschikbaar te zijn zodat het businessplan betrokken kan worden bij de besluitvorming over het investeringskrediet. De ingebruikname van het Cultuurhuis Texel mag - hoewel nooit alles op voorhand kan worden overzien - niet tot structurele exploitatietekorten leiden.

Voor het uitvoeringsplan is gekozen om uit te gaan van het 'in gebruik geven' van het Cultuurhuis aan de instellingen. Voor Artex en Young4Ever is dit gelijk aan de huidige situatie. Er zal in eerste instantie geen sprake zijn van huur (tenzij fiscaal wenselijk, zie onder fiscaal). De gebruikers zullen vanuit hun bestaande inkomsten (waaronder de gemeentelijke BCF-subsidie) en nieuw te genereren inkomsten (meer voorzieningen) het gebouw moeten exploiteren. Op het moment dat het gebouw ca. 3 jaar in gebruik is en er goed zicht is op de exploitatie van het Cultuurhuis Texel kan worden bezien of een verlaging van de subsidies en/of een (huur)vergoeding voor het gebouw reëel is i.v.m. gestegen inkomsten vanuit de exploitatie van het nieuwe gebouw. Dit kan dan per 1 januari 2025 op het moment dat de BCF-overeenkomsten voor de periode 1 januari 2022 t/m 31 december 2026 aflopen (zie onder bij 'bestaande BCF-overeenkomsten').

3. Fiscaal, Wet markt en overheid en Staatssteun

Fiscaal:

Bij het Uitvoeringsplan Cultuurhuis Texel is veiligheidshalve fiscaal uitgegaan van een niet-btw belaste exploitatie van het gebouw. De komende periode dient te worden onderzocht in hoeverre het Cultuurhuis Texel 'in de BTW' kan worden geëxploiteerd in welk geval dat deel van de BTW op de investering en de exploitatie in aftrek kan worden gebracht. Met de gebruikers is afgesproken dat zij op verzoek van de gemeente te allen tijde medewerking verlenen om tot een exploitatie van het Gehuurde te komen passend binnen het fiscaal beleid van de gemeente. Dit houdt onder meer doch niet uitsluitend in dat de gebruikers zullen meewerken aan de totstandkoming van een belaste verhuur van gedeelten van het Cultuurhuis waarvoor dit mogelijk is. Ter indicatie: verschil tussen geen en volledige aftrekbaarheid BTW is voor de gemeente ca. € 40.000 op jaarbasis.

Wet markt en overheid en Staatssteun:

Er dient nog een toets op de kaders van de Wet Markt en Overheid en Staatssteunaspecten plaats te vinden.

Overig:

➤ Bestaande BCF-overeenkomsten

Artex en Bibliotheek:

De bestaande overeenkomsten met Artex en de Bibliotheek lopen tot en met 2020 en deze zullen in ieder geval tot en met 2021 worden verlengd.

Young4Ever:

De overeenkomst met Young4Ever loopt tot en met 2021.

Met de instellingen zullen per 1-1-2022 nieuwe 4-jarige overeenkomsten worden gesloten, die mede zien op de kansen die het Cultuurhuis gaat bieden.

➤ Huidige locatie Bibliotheek

De bibliotheek zal haar huidige locatie na in gebruik name Cultuurhuis om niet in eigendom overdragen aan de gemeente. 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 binnen de woondoeleltellingen. 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 Cultuurhuis 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.

Consequenties van het advies

- **Financieel - Alle bedragen in dit advies zijn inclusief BTW**

Financiële consequenties onderhavig voorstel:

Kosten		
Incidenteel	Voor het jaar 2020	€ 15.000
Geen dekking *	☒ Begroting/begrotingsbrief	☐ Halfjaarrapportage
		☐ Jaarrekening

Het betreft hier de kosten (kostendeskundige, architect/stedenbouw, projectbegeleiding) voor een nieuw uitvoeringsplan ten behoeve van de door het college uit te werken beperktere variant. Op basis van dit uitvoeringsplan wordt dan een voorbereidingskrediet gevraagd. De eenmalige kosten worden ten laste van de algemene reserve gebracht.

Financiële consequenties alternatief (voorbereidingskrediet uitgebreide variant):

Kosten		
Incidenteel	Voor het jaar 2020	€ 265.000
Geen dekking *	☒ Begroting/begrotingsbrief	☐ Halfjaarrapportage
		☐ Jaarrekening

* Toelichting

Voor de voorbereiding van het Cultuurhuis Texel uitgebreide variant tot en met voorontwerp (VO) is een voorbereidingskrediet nodig van € 265.000

Vooruitblik Toekomstige exploitatie Cultuurhuis Texel

Gemeente:

Investering en exploitatie Cultuurhuis Texel (inclusief het Voorbereidingskrediet)

Structureel	M.i.v. 1 januari 2021/2022	€ 333.000
Beschikbaar begroting 2020	€	104.000
Cultuurhuis Texel		
Kapitaallasten	€	338.000
Exploitatielasten	€	99.000
Totaal per jaar gemeente	€	437.000
Tekort	€	-333.000

Bij de kapitaallasten is uitgegaan van een annuïteit (gelijkmatige verdeling kapitaallasten) over de exploitatieperiode. Net als het OCT en de TXL Sporthal. Lineair kan ook, dan liggen de kapitaallasten in de eerste jaren hoger. Bij de besluitvorming over het investeringskrediet (maart/april 2021) wordt hierover nader geadviseerd, waarbij ook de mogelijkheden voor een projectfinanciering worden betrokken.

In geval van doorgang Cultuurhuis Texel 'Variant 8' zal er vanaf 2021 structureel ca. € 333.000 in de gemeentebegroting dienen te worden opgenomen. Voor het college is dan dekking (mede) vanuit de OZB reëel teneinde voldoende begrotingsruimte te houden. De bestaande BCF-subsidies voor de instellingen blijven gelijk conform de eerder door de raad gestelde kaders gelijk.
Eenmalige kosten:

- Boekwaarde Thijsseschool ad. ca. € 300.000 (dient te worden afgeboekt)
- Sloopkosten Thijsseschool ad. ca. € 82.000

Dekking hiervoor kan gevonden worden in de onderhoudsvoorziening Oude Ulo groot ca. € 650.000.

NB: deze voorziening komt niet volledig beschikbaar, want de kosten sloop en sanering asbest van de aanbouw(en) aan de Zeevaartschool dienen ook t.z.t. ten laste van deze voorziening te worden gebracht.

Gebruikers:

De exploitatiekosten voor de gebruikers bedragen ca. € 88.000 per jaar. Deze kosten dienen de gebruikers gezamenlijk binnen hun reguliere begrotingen op te vangen. De gebruikers dienen daartoe voor de besluitvorming investeringskrediet uiterlijk eind november 2020 sluitende meerjarenbegrotingen te overleggen (het gezamenlijke businessplan).

- **Beleidsmatige consequenties**

De gemeente realiseert haar toekomstige culturele beleidsdoelstellingen middels de (te sluiten) BCF-overeenkomsten.

- **Inkoop- en aanbestedingsbeleid**

Het gemeentelijk aanbestedingsbeleid wordt gevolgd.

- **Majeure risico's**

Onderstaande risico's gelden in meer of mindere mate voor alle varianten:

- Er loopt een rekenkameronderzoek naar de grote projecten. Er staan nog een aantal grote projecten op de rol (Emmalaan, Postweg, woningbouw op de vrijkomende schoollocaties) en teveel tegelijkertijd vormt op zichzelf ook een risico. Ook gezien de beperkte ambtelijke capaciteit die voor de grote projecten beschikbaar is en de kwetsbaarheid die daarmee samenhangt.
- In het geval bij de besluitvorming over het investeringskrediet onvoldoende zicht is op een sluitende exploitatie en daarmee onvoldoende haalbaarheid dan loopt de gemeente het risico van (een deel van) de voorbereidingskosten (deze dienen dan ten laste van de algemene reserve te worden gebracht). Het proces 'businessplan Cultuurhuis Texel' en 'voorlopig ontwerp Cultuurhuis Texel' lopen in verband met de gewenste voortgang parallel;
- Aanbestedingsrisico: de bouwmarkt is krap. Risico's bij realisatie: bouwkostenstijgingen;
- De gemeentelijke investering in de realisatie van het Cultuurhuis betekent dat de gemeente langjarig doorgaat met de subsidiëring van Artex, Young4Ever en de bibliotheek. Immers deze instellingen zijn hun bedrijfsvoering afhankelijk van de gemeente. Uiteraard blijft het gebouw gemeentelijk eigendom, maar keuzes ten aanzien van het (gedeeltelijke) voortbestaan van deze instellingen binnen een periode van 20 jaar zullen onherroepelijk tot een desinvestering voor de gemeente leiden. Het is een zeer specifiek gebouw;
- 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;
- Het risico dat de instellingen de financiering van de 1^e inrichting conform de afgesproken demarcatie 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;
- In een geval van doorgang logeerstudio's is een aanvullende planologische maatregel nodig die vertragend kan werken;
- Bij grote vertraging van de realisatie van vervangende huisvesting voor Artex en Young4Ever zullen er investeringen in de 'Oude Ulo' moeten plaatsvinden of zal moeten worden gezien of tijdelijke huisvesting mogelijk is. Het stadium van 'pappen en nathouden' raakt op zijn eind.

- **Beheer**

Het eigendom en beheer van het Cultuurhuis Texel kan vergelijkbaar aan de TXL Sporthal worden ingericht. Op hoofdlijnen geldt dan het navolgende. Eigenaarslasten, groot en correctief (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 vastgelegd in de Demarcatielijst Cultuurhuis Texel, onderdeel Exploitatie (zie bijlage 5 bij Uitvoeringsplan).

Belanghebbenden

- **Externe belanghebbende(n)**

Het Uitvoeringsplan Cultuurhuis Texel is tot stand gekomen in overleg met Artex, Young4Ever en de bibliotheek.

Structuurvisie

Dit advies past binnen het streven voor Texel om zich zowel voor de eigen bevolking als voor de toerist te profileren als broedplaats voor kunst en cultuur (Texel op Koers p. 145).

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

Raadsbesluit 29 mei 2019 (Her)Huisvesting Artex en/of Young4Ever en/of Bibliotheek