

Onderwerp: Toekomst Bezoekerscentrum

Schiermonnikoog, 1 december 2016

Aan de Gemeenteraad

Voorstel:

- In te stemmen met de voorkeur voor Reeweg 9 als locatie voor de 'Centrale Faciliteit';
- In te stemmen met exploitatie van de Centrale Faciliteit door Natuurmonumenten en VVV;
- In te stemmen met het handhaven van de huidige gemeentelijke exploitatiebijdrage zoals die wordt toegekend aan St. Bezoekerscentrum en VVV, op basis van een nog op te stellen overeenkomst tussen partijen en gemeente;
- In te stemmen met het t.z.t. opheffen van de huidige Stichting Bezoekerscentrum;
- In te stemmen met het beschikbaarstellen van het eerder toegezegde budget van €500.000 als investering van de gemeente in het project 'Realisatie Centrale Faciliteit'.

Inleiding

Nadat eerdere voorstellen om tot realisatie van een vernieuwd informatiecentrum op Schiermonnikoog te komen waren vastgelopen, is het afgelopen jaar alle energie gericht op het alsnog realiseren van een nieuw en vernieuwend informatiecentrum. Op basis van het pleidooi van het gemeentebestuur heeft het Overlegorgaan van het Nationaal Park, waarin alle betrokken organisaties zijn vertegenwoordigd, de gemeente de ruimte gegeven om met onderbouwde plannen te komen waaruit blijkt dat realisering van een dergelijk centrum haalbaar is. Op 22 maart heeft uw raad unaniem ingestemd met de notitie over de toekomst van het Bezoekerscentrum en de daaraan gekoppelde 15 punten. Daarmee heeft u de kaders vastgesteld waarbinnen dat plan tot ontwikkeling zou kunnen komen. (zie bijlage 1a+b).

Een van de 15 punten betrof het instellen van een begeleidingscommissie bestaande uit vertegenwoordigers van Gemeente, Natuurmonumenten (NM), VVV, Bezoekerscentrum (BC) en Nationaal Park (NP) (zie bijlage 2). De begeleidingscommissie is het afgelopen half jaar met enthousiasme aan de slag gegaan en is op een aantal cruciale punten tot eensluidende voorstellen gekomen. Wat dat betekent en hoe we zover gekomen zijn, is in dit raadsvoorstel uiteengezet. Alvorens de begeleidingscommissie verder kan, heeft zij instemming nodig van uw raad op een aantal punten.

Gastvrij Schiermonnikoog

De 15-puntenlijst gaat uit van een 'één-loketgedachte', zodat eilander toeristen optimaal kunnen worden bediend en het BC en de VVV elkaar optimaal kunnen versterken: bundeling van krachten van NP, NM en VVV. Nieuwbouw in het hart van het dorp verdient daarbij sterk de voorkeur boven vernieuwen van de huidige locatie.

Doelen van het project zijn:

- Betere informatievoorziening en dienstverlening aan bezoekers van (Nationaal Park) Schiermonnikoog: Gemakkelijk te vinden, alles op één plek bij elkaar, kwaliteit en uitstraling passend bij het eiland en het Nationaal Park. "Beleef het eiland, begin hier!" Informatie over landschap, natuur, cultuur, beheer en beleving, algemene actuele toeristische informatie en boeken van excursies en evenementen op één plek.
- Betere samenwerking en betere werkfaciliteiten voor de mensen die werken aan beheer en beleving van Schiermonnikoog

Om de doelen te realiseren omvat het project drie deelresultaten.

- 1) Een **exploitatieplan** en bijbehorende **vastgestelde overeenkomsten** tussen gemeente Schiermonnikoog en Natuurmonumenten, mede namens Nationaal Park Schiermonnikoog, en VVV waarin afspraken over rollen, verantwoordelijkheden en financiën in de gebruiksfase (exploitatie) van de onder 2) en 3) benoemde faciliteiten zijn vastgelegd. Zoals eerder gezegd is het voorstel om de exploitatie in handen te leggen van Natuurmonumenten en VVV met bijdragen van gemeente en Nationaal Park en wordt de Stichting Bezoekerscentrum opgeheven.
- 2) Een **centrale faciliteit (gebouw) voor het ontvangen van bezoekers en het huisvesten van medewerkers VVV en Natuurmonumenten**. Een centraal in het dorp gelegen gebouw met publieksruimte(n) en werkplekken. De inrichting van het gebouw is onderdeel van dit project. Ook de inrichting van de buitenruimte direct rond het gebouw (het perceel) is onderdeel van dit project.
- 3) Een **faciliteit (gebouw) voor huisvesting van vrijwilligers** die betrokken zijn bij beheer en beleving van het eiland en het Nationaal Park. Dit verblijf voor vrijwilligers hoeft niet op dezelfde locatie als de centrale faciliteit te komen. Voorstel is om deze verblijfsruimte in het gebouw van Natuurmonumenten aan de Knuppeldam te realiseren

Onderzoek naar mogelijke locaties

Een van de kernpunten uit de 15-puntenlijst is een onderzoek naar de geschiktheid van locaties voor realisatie van deze Centrale Faciliteit. Mogelijke locaties zijn: Reeweg 9, Van der Wormstraat (achter het gemeentehuis), de huidige locatie van de VVV en de huidige locatie aan de Torenstreek.

De beoogde gebruikers (NM/VVV/BC/NP) hebben allereerst een ruimtebehoefte opgesteld. Er is een globaal overzicht gemaakt van het benodigde ruimtebeslag op basis van functionele eisen (zie bijlage 3).

De begeleidingscommissie heeft vervolgens een sterkte-/zwakteanalyse uitgevoerd van de beoogde locaties; financieel (op basis van een eerste kostenraming van een bouwkundig adviseur) en inhoudelijk (zie bijlage 4).

Uit deze analyse komt naar voren dat drie percelen qua oppervlakte wel, en één perceel (locatie huidige VVV-kantoor) niet, geschikt zijn voor een gebouw van de gewenste omvang. Deze laatste locatie wordt daarom verder buiten beschouwing gelaten.

De volgende rangschikking komt uit de sterkte / zwakte analyse naar voren:

1. Locatie Reeweg 9
2. Locatie Van der Wormstraat
3. Locatie Torenstreek 20

Locatie 3 vervalt als mogelijke locatie. Deze locatie is geen optie voor beoogde gebruikers en financiers. Locatie 2 kan een alternatief zijn, maar pas in tweede instantie, omdat deze plek niet optimaal scoort voor wat betreft de beoogde doelen (zie de sterkte-/zwakteanalyse van de begeleidingscommissie).

De begeleidingscommissie is daarom als eerste aan de slag gegaan met de voorkeurslocatie Reeweg 9. Belangrijk aspect hierbij is dat medewerking van een derde partij vereist is. Voordat een volgende stap kan worden gezet, is het nodig te onderzoeken of verwerving mogelijk is.

De gemeente heeft dit traject opgepakt. Allereerst is de locatie getaxeerd door een makelaar. Vervolgens heeft er een eerste gesprek plaatsgevonden tussen gemeentebestuur en perceeleigenaar.

Verblijfsruimten voor vrijwilligers

Onderdeel van het project is de realisatie van verblijfsruimte voor de vrijwilligers. De begeleidingscommissie stelt voor om dit aan de Knuppeldam te doen. Na verbouw kan dit in de vrijkomende kantooruimte, die daarvoor voldoende ruimte biedt.

Kostenraming en financiering realisatie

Parallel aan het verwervingstraject loopt het traject rondom kosten, financiering en toekomstige exploitatie.

Op basis van een eerste kostenraming van de bouwkundig adviseur en enkele kengetallen heeft de begeleidingscommissie een inschatting gemaakt van de realisatiekosten (zie bijlage 5). Het streven is om de realisatie sluitend te financieren, zodat dit niet doorwerkt in en drukt op de exploitatie van de nieuwe Centrale Faciliteit.

Hiervoor zijn mogelijke financieringsbronnen geïnterviewd. Zowel gemeente als Natuurmonumenten hebben in het verleden bijdragen toegezegd. Een groot deel van de financiering zal echter moeten komen

van externe partijen. Hiervoor zijn verkennende gesprekken gevoerd met o.a. het Waddenfonds en de Provincie. De investeerders onderschrijven in principe het belang van een centrale faciliteit voor bezoekers op Schiermonnikoog. Allen zien in beginsel financieringsmogelijkheden, mits er een innovatief en duurzaam ontwerp ligt dat obstakelvrij is en dus gerealiseerd kan worden. Een weergave van de gevoerde gesprekken vindt u in bijlage 6.

Exploitatie en aansturing

De besluitvorming met het oog op de realisering van een nieuw bezoekerscentrum zoals die op 22 maart 2016 heeft plaats gevonden, vormt op dit moment, zoals gezegd, voor zowel het College van B&W als voor de Begeleidingscommissie het kader waarbinnen voorstellen ontwikkeld (dienen te) worden. De beslispunten waarmee tijdens die raadsvergadering is ingestemd bestrijken een breed scala van onderwerpen waarmee vanaf de hernieuwde start van het project rekening diende te worden gehouden. Het betreft hier aandachtspunten en voorwaarden die in vrijwel alle gevallen nadere uitwerking verdienen. De vertaling van een groot aantal van deze aandachtspunten/voorwaarden vindt plaats in het bij een dergelijk project benodigde en door de gebruikers van de beoogde CF opgestelde c.q. op te stellen Programma van Eisen. In de historische schets zoals die op 22 maart voorlag zijn veel van de aandachtspunten reeds benoemd. In dit kader hebben we ook de eerder door de Raad genoemde aandachtspunten/voorwaarden betrokken.

Een van die aandachtspunten, betrof het verzoek aan het college en de begeleidingscommissie, *'te onderzoeken of exploitatie en aansturing van een toekomstig BC geheel bij NM kan worden gelegd'*. Daarbij werden drie aspecten genoemd die nadere duidelijkheid behoeften: financiering van de exploitatie, fiscale aspecten en zeggenschap.

Financiering van de exploitatie, inbreng en zeggenschap.

NM heeft zich desgevraagd bereid verklaard de exploitatie en aansturing van de Centrale Faciliteit op zich te willen nemen. De begeleidingscommissie stelt voor dat VVV en Natuurmonumenten de gebruikers worden van de Centrale Faciliteit. Dat betekent dat de activiteiten van de Stichting Bezoekerscentrum integraal onderdeel kunnen worden van het werk van Natuurmonumenten. In die situatie stellen gemeente en Nationaal Park de middelen die nu jaarlijks worden toegekend aan de Stichting Bezoekerscentrum beschikbaar aan Natuurmonumenten. Eén en ander zal worden vastgelegd in een overeenkomst tussen Gemeente, NP en NM. Daarin dient verder aandacht te worden besteed aan de onderscheiden rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen alsmede aan de jaarlijks door Natuurmonumenten te leveren diensten en activiteiten. Op vergelijkbare wijze is er een overeenkomst tussen Gemeente en VVV waarin vastgelegd wordt onder welke condities de Gemeente de middelen voor de VVV beschikbaar stelt. Op deze wijze wordt via de jaarlijkse exploitatiebijdrage en via de subsidieverordening de betrokkenheid, inbreng en zeggenschap van de gemeente bij dit project gewaarborgd. Daarmee wordt overigens aangesloten op de werkwijze bij andere subsidieontvangende organisaties.

De beoogde gebruikers van de Centrale Faciliteit hebben inzicht gegeven in de huidige exploitatielasten van de gebouwen en de bouwkundig adviseur heeft een inschatting gemaakt van de te verwachten gebruiks- en onderhoudskosten van het gebouw (zie bijlage 7). Deze gebruiks- en onderhoudskosten van een nieuw gebouw worden lager ingeschat dan de huidige kosten aan de bestaande gebouwen van Bezoekerscentrum en VVV.

De exploitatie komt volgens dit voorstel in handen van Natuurmonumenten. Deze exploitatie zal geen groter beslag op publieke middelen leggen dan in de huidige situatie het geval is.

Fiscale en aanbestedingsaspecten

Uit een advies van EFK Belastingadviseurs blijkt dat 'het in stand houden van de Stichting Bezoekerscentrum vanuit fiscaal oogpunt geen meerwaarde' heeft (zie bijlage 8).

Een mogelijke btw-constructie is derhalve ook geen reden om de huidige Stichting te behouden. Het terugkrijgen van BTW voor een project als dit is voor een gemeente uiterst lastig en aan vele voorwaarden verbonden, zonder dat succes is gegarandeerd. Als er in dit traject al een mogelijkheid is voor (gedeeltelijke) BTW-teruggave dan is die kans het grootst wanneer NM de eigenaar/exploitant van de CF is.

Als Natuurmonumenten 'bouwheer' en exploitant wordt van de Centrale Faciliteit kan een deel van de BTW op de investeringskosten teruggevorderd worden. Welk deel is afhankelijk van de vraag voor welk deel er straks commerciële Btw-plichtige activiteiten in de faciliteit gaan plaatsvinden. Daarbij kan via de huurovereenkomst met de VVV ook de BTW van de commerciële activiteiten van de VVV meegerekend worden. Hoeveel BTW er kan worden terug gevorderd is nu niet te zeggen, dat moet in een latere fase van het project, wanneer het concreter wordt, goed worden uitgezocht door een fiscaal deskundige op BTW gebied. Het gaat dan om parameters als het percentage van het vloeroppervlak dat voor verkoop gebruikt wordt, het deel van de tijd waarin baliemedewerkers bezig zijn met verkoop van excursies en arrangementen. Een inschatting is dat *maximaal* 25% van de BTW zou kunnen worden teruggevorderd. Voor

de begroting van het project is het veiligheidshalve beter om van een lager percentage uit te gaan om risico te vermijden.

Al met al stelt de begeleidingscommissie voor om de huidige Stichting Bezoekerscentrum te zijner tijd op te heffen. Deze heeft immers in de nieuwe opzet geen functie meer. Er wordt nog precies uitgezocht op welke manier de (taken van de) bestaande Stichting het beste kunnen worden overgedragen aan NM.

Personeel

Uiteraard zal bij al deze ontwikkelingen goed worden gekeken naar de personele gevolgen welke voortvloeien uit de te maken keuzen. In ieder geval mag van ons worden verwacht dat er in dezen sprake zal zijn van 'goed werkgeverschap'. Ook met het oog op de soepele voortgang van het inhoudelijke werk is zorgvuldigheid in de omgang met het personeel van groot belang.

Cultuurhistorie

Tenslotte is in het verleden door de Raad expliciet aandacht gevraagd voor de waarde en presentatie van de cultuurhistorie. Het College van BenW is het met de Raad eens dat het goed is om hieraan structureel en proportioneel aandacht te besteden. Gezien het feit dat de cultuur-historische vereniging 'Heer en Feer' in het huidige BC een eigen ruimte heeft, ziet het College het als haar verantwoordelijkheid om in overleg met 't Heer en Feer te bezien waar en op welke wijze de cultuurhistorie op het eiland het beste onder de aandacht en tot uiting kan worden gebracht. Het college is bij monde van de portefeuillehouder voor cultuur doende om, in overleg met 't Heer en Feer, voor dit probleem een structurele oplossing uit te werken. Ook binnen de CF zal uiteraard aandacht worden besteed aan het aspect cultuurhistorie. Dat zal, zoals dat bij het aspect cultuurhistorie in wezen altijd het geval is, worden verweven met aspecten als landschap, flora en fauna, geschiedenis, enz. Het is wenselijk de cultuur-historische vereniging bij de invulling daarvan te betrekken.

Afbakening

Zoals eerder aangegeven omvat het project drie deelresultaten om de doelen te kunnen realiseren: een **exploitatieplan**, een **centrale faciliteit (gebouw)** en een **faciliteit (gebouw) voor huisvesting van vrijwilligers**.

Om alle doelen te realiseren is echter meer nodig. Daaraan zit het risico dat alles wat met de doelen te maken heeft ongemerkt onderdeel van het project wordt. Om te zorgen dat het project beheersbaar blijft, heeft de begeleidingscommissie benoemd welke resultaten op dit moment nog *geen* onderdeel zijn van dit project. Dat zegt overigens niets over het belang van die resultaten, het geeft alleen aan dat ze vanuit andere projecten, of op een later moment gerealiseerd moeten worden:

- ING steunpunt/PostNL
- Expositieruimte 't Heer en Feer
- Aanbod aan activiteiten en verblijfsmogelijkheden die mensen kunnen boeken
- Aanbod aan producten die verkocht worden (winkelfunctie)
- Ontwikkeling en beheer van webfaciliteiten (websites, app's, boekingsmodules etc.)
- Belevingsmogelijkheden (sleutelplekken) op andere plaatsen op Schiermonnikoog
- Inrichting van de publieke ruimte buiten het perceel van de centrale faciliteit (openbare weg, bushalte, bewegwijzering)
- Personeel: aanstelling van mensen, arbeidsvoorwaarden, taakomschrijving, opleiding, bedrijfskleding
- Benutten van de mogelijk vrijkomende locatie

Tot slot

Alle partners onderschrijven het belang van het project en de gekozen richting en locatie. Alles bij het oude laten is geen optie meer. Als er niets gebeurt, blijft ook het oude niet bestaan.

De begeleidingscommissie en het College van B&W zijn bijzonder verheugd dat we deze plannen in een grote mate van eenstemmigheid konden ontwikkelen. We zijn dan ook blij dat we op basis daarvan de gemeenteraad nu een aantal richtinggevende uitspraken kunnen voorleggen. Het zal duidelijk zijn dat het hier complexe materie betreft. Alle betrokken partijen hebben aan het begin van een dergelijk ontwikkelingsproces immers zo hun eigen doelstellingen en werkwijze. Des te mooier is het te mogen constateren dat alle betrokken partijen, bij het concreter worden van de plannen, het gezamenlijke doel en belang steeds centraal wisten te stellen. De eerste reacties van de potentiële subsidiegevers bevestigden ons in onze visie dat we op het goede spoor zitten.

Natuurlijk moet een aantal belangrijke obstakels nog worden overwonnen. Zo zijn de gesprekken met de grondeigenaar van de voorkeurslocatie nog niet afgerond en zullen we daadwerkelijke

investerings toezeggingen zwart op wit moeten krijgen om tot verdere voortgang te kunnen komen. De begeleidingscommissie en het College van B&W hebben er alle vertrouwen in dat ook deze onzekerheden in zekerheden kunnen worden omgezet.

Wij gaan ervan uit dat de gemeenteraad het proces en de uitkomsten daarvan tot nu toe onderschrijft en instemt met het voorliggende voorstel.

Bijlagen die voor u ter inzage liggen in de raadsmap:

- 1a + b 15-puntenlijst + bijbehorend bij raadsbesluit d.d. 8 maart 2016
- 2 Leden van de begeleidingscommissie Centrale Faciliteit
- 3 Globale Ruimtebehoefteinventarisatie
- 4 Sterkte/zwakte analyse potentiële nieuwe locaties en huidige locatie
- 5 Voorlopige globale begroting realisatie Centrale Faciliteit
- 6 Weergave gesprekken over mogelijke investeringsbijdragen
- 7 Inschatting exploitatiekosten Centrale Faciliteit
- 8 Advies BTW bezoekerscentrum door EFK belastingadviseurs juni 2015

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

P.G. Küppers

D.J. Stellingwerf