Huis van de gemeente

SAMENVATTING
‘Nieuwe rol van het gemeentehuis Tubbergen’

gemeente Tubbergen

TUBBERGEN BRUIST

PROCES VAN HET ONDERZOEK

Achtergrond informatie
- Historie
- Feiten

Analyse
- Constructief
- Bouwkundig
- Installatietechnisch
- Ruimtelijk
- Beleving

Ideeën
- Huidige plannen
- Werksessies
- Ideeënplatform

Concepten
- Concept 1 = Glashuus
- Concept 2 = Kulturhuus
- Concept 3 = Ondernemershuus

Scenario's
- Scenario A = 50% nieuwe invulling
- Scenario B = 100% nieuwe invulling
- Scenario C = toevoeging aan gebouw

Conclusie & voorstel
- Beoordeling concepten & scenario's
- Ontwerp 'Huis van de gemeente'
- Conclusie
- Voorstel Tubbergen Bruist; Glashuus en scenario B+
- Aanbevelingen & vervolgstappen

Tubbergen Bruist is initiatiefnemer voor het onderzoek naar 'de nieuwe rol van het gemeentehuis'. Door SOM= en Kulturkunde is een visie verwoord hoe een invulling gegeven kan worden aan deze rol zodat een 'huis van en voor de gemeente' kan worden gerealiseerd.

Uit de verschillende analyses blijkt dat het gebouw voldoet, maar wel gedateerd is. Investeringen om het gebouw up tot date te maken zijn wenselijk. Ruimtelijk en technisch gezien biedt het gebouw voldoende mogelijkheden voor verhuur- (of verkoop) mogelijkheden. Multifunctioneel gebruik en een mix van functies zijn te realiseren.

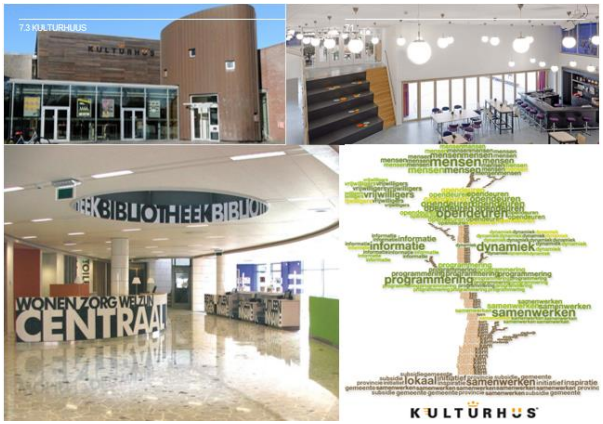
Het gebouw heeft door een centraal atrium een goede basis voor een multifunctioneel gebruik, waardoor een o.a. het huidige gebruik als gemeentehuis goed te combineren is met andere functies die elkaar kunnen versterken.

Door werksessies, gegeven aan 8 groepen, is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn / haar ideeën kenbaar te maken voor het ‘huis van de gemeente’. Tevens is door het invullen van een beoordelingsformulier een ‘afwegingsmeetlat’ opgesteld die weergeeft aan welke criteria de nieuwe invulling dient te voldoen. Er is een top 5 opgesteld, waaruit blijkt dat maatschappelijk rendement het belangrijkste criterium is voor de nieuwe invulling.

1.	28,4%	Reuring voor de omgeving (plein, dorp, gemeente, etc.)
2.	13,5%	Draagvlak vanuit burgers en ondernemers
3.	12,6%	Bijdrage aan uitstraling van het plein / omliggende gebouwen
4.	9,3%	Extra werkgelegenheid creëren
5.	7,9%	Mix van functies
6.	6,9%	Versterken van bestaande economie in Tubbergen
7.	4,5%	Innovatie
8.	4,1%	Risico spreiding door kleine / grote initiatieven en het bereiken van een brede doelgroep
9.	3,5%	Bijdragen aan cultuur van gemeente Tubbergen
10.	3,3%	Duurzaamheid

Op basis van de opgehaalde ideeën en een overleg met de betrokkenen zijn drie concepten geformuleerd, te weten: Glashuus, Kultuurhuus en Ondernemershuus.

GLASHUUS



KULTURHUUS

ONDERNEMERS HUUS

Scenario A: De begane grond van het gemeentehuis wordt vrijgemaakt voor alternatieve functies.

Scenario B: Het gehele gebouw wordt vrijgemaakt voor alternatieve functies.

Scenario C: Het gebouw wordt uitgebouwd en creëert daarmee aansluiting bij het plein.

Met de keuze voor één concept wordt het vermarkten van het gebouw duidelijker, aantrekkelijker en kan er door synergie meer levendigheid ontstaan voor het gebouw en de omgeving. Een scenario geeft de ‘mate van gebruik’ van het ‘huis van de gemeente’ aan en bepaalt de uitvraag op basis waarvan initiatiefnemers zich kenbaar kunnen maken. Er zijn, in samenspraak met de betrokkenen, drie scenario’s bepaald.

Als eerste dient een keuze te worden gemaakt voor het concept; het doel dat je wilt bereiken met het gemeentehuis. Op basis van het concept kan vervolgens een keuze gemaakt worden voor het scenario; hoe groots dient het concept uitgerold te worden en welk deel van het gemeentehuis moet hiervoor vrijgemaakt worden

De concepten en scenario’s zijn nader uitgewerkt en aan de hand van de ‘afwegingsmeetlat’ beoordeeld op het maatschappelijke rendement.

Keuze concept

Het concept Glashuus is beoordeeld als het concept die het meeste maatschappelijk rendement oplevert door reuring, draagvlak en mogelijke aansluiting bij het plein.

- Gedurende de werksessies is meerdere malen ‘iets met glas’ benoemd: museum, productieruimte, presentatiemogelijkheden, beleving.
- Het gemeentehuis kan mogelijk de plek zijn om alle initiatieven met betrekking tot glas samen te brengen, centraal in Tubbergen.
- Glasrijk Tubbergen is uitgegroeid tot een landelijk bekend event.
- Glinsterend Tubbergen is opgezet en de eerste fases zijn uitgewerkt; het steentje is in prototype uitgewerkt.
- De Vrijetijdssector Gemeente Tubbergen is uitgebracht; waarbij het speerpunt glas is.
- De doelstellingen omtrent glas zijn bovenregionaal en glas kan de grenzen van de gemeente doen vervagen; dus de gemeente Tubbergen aantrekkelijker maken en op de kaart zetten bv ten aanzien van toerisme.
- Glashuus is een concept, waaronder diverse functies kunnen vallen, zowel maatschappelijk als ondernemende functies.

Functies die het concept uitdragen dienen gesitueerd te worden rondom de centrale hal.

Keuze scenario

Wel of geen publieke functies en de mogelijkheid voor wel of geen solitaire functie bepaalt de keuze scenario A of B. Financieel gezien zijn de scenario’s A en B positief. Uitgangspunt is wel dat er een investering gedaan dient te worden om het gebouw up to date te brengen, het gebouw multifunctioneel bruikbaar te maken en om het een hedendaagse uitstraling te geven.

Het risico voor scenario B is groter, maar wanneer scenario B volledig ingevuld kan worden, ontstaat het maximale rendement dat behaald kan worden! Maximaal door de hoeveelheid ingevulde m², de reuring die het met zich mee brengt en zichtbaarheid van het concept.
Door te kiezen voor scenario C kan een ambitieniveau bepaald worden, die de grenzen van de gemeente doen vervagen.

FINANCIEEL RENDEMENT

Aandachtspunten:

- Aandachtspunt is dat het bestemmingsplan niet toereikend is voor de potentiele functies.
- Aandacht voor de marktpotentie, aangezien het gemeentehuis kan worden gezien als A-locatie (in markt Tubbergen en omgeving).
- Er is gerekend met invulling voor horeca van 200 m² (50 m² keuken, 150m² overige).
- 300 m² begane grond is niet gerekend t.a.v. de opbrengsten, in verband met algemene ruimtes & ontmoetingsruimtes.
- Bij berekening van de kosten is uitgegaan van een kwaliteitsniveau ‘conform functie kantoor’ van € 80,- per m²/per jaar voor het gehele gebouw.

Conclusie:

- De opbrengsten voor scenario A en B zijn gelijk; aangezien de invulling van de 1e verdieping minimaal gelijk (of financieel beter) dient te zijn dan een invulling met publieke functies.
- De opbrengsten voor scenario C zijn hoger, aangezien er meer m² verhuurd worden. Uitgangspunt voor de invulling is horeca.
- Er is een MJOP op basis waarvan jaarlijks onderhoud wordt uitgevoerd. Indien er geïnvesteerd wordt in het gebouw, zullen de reserveringen komen te vervallen. Deze reserveringen kunnen aangewend worden om de gewenste investeringen te bekostigen. In de bijlage is de MJOP gevoegd, waarin staat aangegeven welke reserveringen hiervoor in aanmerking kunnen komen. Als uitgangspunt is gehanteerd dat 75% van deze reserveringen aangewend kan worden. Deze reserveringen worden daarom bij de kosten in mindering gebracht.
- De kosten voor scenario A, B en C zijn gelijk; voor extra investeringen in scenario C is een p.m. post opgenomen.
- Uit het verschil tussen de opbrengsten en de kosten blijkt dat scenario A en B een positief verschil laat zien; de kosten zijn dus lager dan de waarde van het gebouw.
- Uit het verschil tussen de opbrengsten en kosten in geval van scenario C blijkt dat er € 500.000,- te besteden is voor de uitbouw van 290 m². Het behoeft nadere uitwerking of dit bedrag toereikend is.

QuickScan Vastgoedexploitatie

Opbrengsten

Ruimte	m2	m2	(Gemiddelde) huurprijs	Scenario A	Scenario B	Scenario C	
Kelder	566 m2						
	- opslag	283	€ 30,00	€ 8.490,00	€ 8.490,00	€ 8.490,00	
	- productie/industrieel/ambachten	283	€ 50,00	€ 14.150,00	€ 14.150,00	€ 14.150,00	
Begane grond	1553 m2						
	- Niet verhuurbaar; algemene ruimte	300				€ -	
	- horeca	200	€ 87,50	€ 17.500,00	€ 17.500,00	€ -	
	- kantoren/dienstverlening/detail/vergaderen etc	526,5	€ 80,00	€ 42.120,00	€ 42.120,00	€ 50.120,00	*
	- maatschappelijke functies/bibliotheek etc.	526,5	€ 50,00	€ 26.325,00	€ 26.325,00	€ 31.325,00	*
	- Glazen uitbouw	290	€ 135,00			€ 39.150,00	
1e verdieping	1363 m2			€ -	€ -	€ -	
	- kantoren/dienstverlening/detail/vergaderen etc	1363	€ 80,00	€ 109.040,00	€ 109.040,00	€ 109.040,00	
			TOTAAL	€ 217.625,00	€ 217.625,00	€ 252.275,00	
			BAR 8%	12,5	12,5	12,5	
			Waarde gemeentehuis	€ 2.720.312,50	€ 2.720.312,50	€ 3.153.437,50	

** 2*100 m2 verdeeld over kantoren / maatschappelijk*

Kosten

Onderdeel		MJOP (t/m 2021 = 5jr)	Scenario A*	Scenario B	Scenario C	
- Aankoop à 779.402,27 (31-12-2016) + overige bijkomende kosten			€ 800.000,00	€ 800.000,00	€ 800.000,00	
- Gewenste investeringen in gebouw						
	- Uitgesteld onderhoud = installaties (à 40% vd kostenraming)	€ 215.000,00	€ 431.000,00	€ 431.000,00	€ 431.000,00	
	- Uitgesteld onderhoud = bouwkundig	€ 97.000,00				
	- Aanpassing installaties (à 60% vd kostenraming)		€ 646.500,00	€ 646.500,00	€ 646.500,00	
	- Gewenste aanpassingen naar 'huis van de gemeente'		€ 530.000,00	€ 530.000,00	€ 530.000,00	
	- Uitbreiding voorzijde; glazen uitbouw				pm	
	- Los meubilair; inrichting gebouw	€ 10.000,00	€ 95.000,00	€ 95.000,00	€ 95.000,00	
- Advies, begeleiding, communicatie, onvoorzien enz			€ 300.000,00	€ 300.000,00	€ 300.000,00	
- Bijdrage verplaatsing huidige publieke functies naar 1e verd / locatie elders			€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	
	- MJOP (ca. 75% in mindering gebracht op investeringen)		€ -250.000,00	€ -250.000,00	€ -250.000,00	
TOTALE KOSTEN		€ 322.000,00	€ 2.652.500,00	€ 2.652.500,00	€ 2.652.500,00	
Verschil opbrengsten - kosten			€ 67.812,50	€ 67.812,50	€ 500.937,50	**

Hoe zou het 'huis van de gemeente' er uit kunnen zien?

Onderstaand een verbeelding van de 'nieuwe' hal in het 'huis van de gemeente'. Op de volgende pagina's is 'donderdag 22 Maart 2018' weergegeven en beschreven.

Donderdag 22 maart 2018 zou er als volgt uit kunnen zien in het ‘huis van de gemeente’:

Je start met een heerlijk vers ontbijt in de stijlvol ingerichte hal die door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt wordt geserveerd.
Na het ontbijt loopt u naar uw werkplek waar de eerste collega’s reeds zijn aangekomen. In de middag loop je binnendoor naar de horecagelegenheid voor een heerlijke streekgebonden lunch en haal je je rijbewijs op bij de balie van het gemeentehuis. Waarna je je werkdag vervolgt door met collega’s in overleg te gaan in één van de vergaderfaciliteiten al dan niet ondersteund door de horecafaciliteiten.

Naar buiten kijkend zie je dat de tuin wordt onderhouden door vrijwilligers die zich door middel van een ‘vrijwilligerspool’ hebben aangemeld. Je sluit je werkdag af met een kop koffie buiten op het terras, genietend van de net onderhouden tuin en een ondergaande zomerzon.

Je gaat nog snel even langs de bibliotheek om nieuwe leesboeken uit te zoeken en je ziet dat de galerie voorzien is van nieuwe glaskunstwerken. Op de achtergrond klinkt de muziekvereniging die elke week gebruik maakt van de gemeenschappelijke ruimte voor verenigingen. Ondertussen wordt je maaltijd bereid en neem je een heerlijke daghap met je vrienden en maak je van de gelegenheid gebruik om bij te praten.

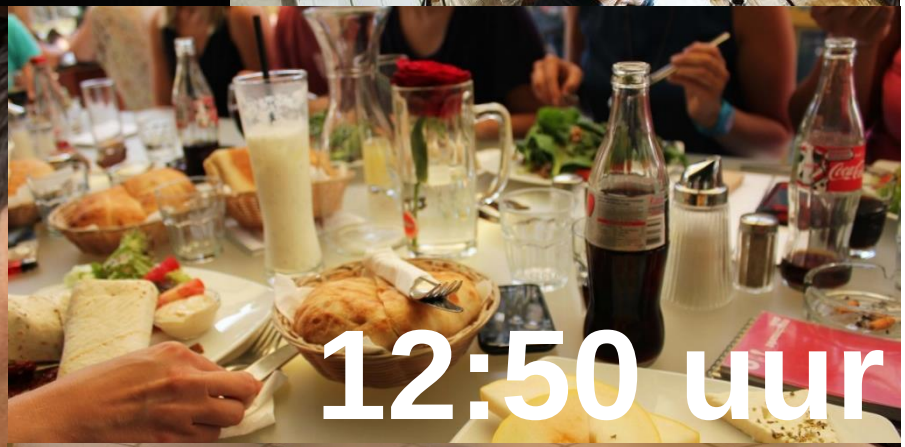
Je ontvangt een bericht op je smartphone dat je buren reeds onderweg zijn om gezamenlijk de sportschool die zich bij je op de locatie bevindt in te duiken.
Na een gezonde sportieve work-out sluit je de dag af in de presentatieruimte waar een stand-up comedian zijn try out test.
In zijn voorprogramma wordt een nieuw glazen object gepresenteerd die eind van de maand in Tubbergen wordt onthuld. De verwachting is dat er duizenden bezoekers komen om dit bijzondere object te aanschouwen.

08:22 uur

10:09
uur

11:23
uur

23:18
uur


12:50 uur

Weten
17:15 uur

Voorstel Tubbergen Bruist

Tubbergen Bruist heeft haar voorkeur kenbaar gemaakt voor een Glashuus en Scenario B plus, dat voorgesteld zal worden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad dient uiteindelijk een besluit te nemen over het concept en het scenario, waarna de marktconsultatie in gang kan worden gezet.

In gezamenlijk overleg heeft Tubbergen Bruist haar voorkeur bepaald voor het concept Glashuus vanwege het onderscheidende karakter.

Het Glashuus gaat veel verder dan ruimtes verhuren. Met een Glashuus wordt nauw aangesloten bij het glas-DNA van Tubbergen, worden bestaande initiatieven als Glasrijk en de Glinstering versterkt en het is een stevige impuls voor de toeristische en culturele ontwikkeling van Tubbergen. Het concept Glashuus ademt zowel de historie als het huidige karakter en de ambities van Tubbergen.

Het Glashuus biedt daarnaast de mogelijkheid om voor diverse functies (maatschappelijk dan wel ondernemersgericht) een invulling te bieden in het 'Huis van de Gemeente' mits zij een combinatie zoekt met glas. Een mix van functies kan ontstaan die levendigheid creëert. Volgens Tubbergen Bruist kan het concept Glashuus daarmee het meeste bijdragen aan de gewenste reuring aan het Raadhuisplein en de overige gestelde thema's van Tubbergen Bruist.

Qua scenario adviseert Tubbergen Bruist scenario B. Scenario A kan altijd, maar de potentie van B is groter en verdient alle kansen en aandacht. Tubbergen verdient een centrumplein wat weer echt een centrumfunctie inneemt. Tubbergen kijkt reikhalzend uit naar meer reuring op het plein en omliggende panden; dit bleek ook uit de reacties gedurende de werksessies. Bovendien kan dat een impuls zijn voor verdere planvorming op en rondom het plein. Te denken valt aan evenementen en invulling van de aanliggende panden.

Door het gehele 'huis van de gemeente' aan te bieden in de marktconsultatie, wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om initiatieven in te dienen en daarmee een invulling voor het gehele gebouw te realiseren. Ook solitaire functies, dan wel één exploitant van meerdere functies, kunnen een invulling geven aan het gebouw. De resultaten van de marktconsultatie zullen bepalen of scenario B ook daadwerkelijk ingevuld kan gaan worden.

Scenario C zal de 'plus' kunnen zijn op het concept, maar is geen must. Er is een richting aangegeven op basis waarvan scenario C ingevuld kan worden, maar het is aan de markt op welke wijze de 'plus' gerealiseerd dient te worden. Door de wens uit te spreken voor uitvoering van scenario C hoopt Tubbergen Bruist dat er een ambitieniveau zal worden bepaald, waarmee het 'huis van de gemeente' zal aansluiten bij het Raadhuisplein en wellicht een (boven)regionale functie kan gaan vervullen.

Als kanttekening merkt Tubbergen Bruist wel op dat het bij scenario B van belang is dat er voldoende aandacht uitgaat naar een nieuwe huisvesting van de huidige functies in het gemeentehuis.

Geconcludeerd kan worden dat Tubbergen Bruist adviseert om een Glashuus te realiseren in het gehele gemeentehuis (scenario B) met de ambitie om een 'plus' toe te voegen aan het gemeentehuis die zorgt voor meer aansluiting met het Raadhuisplein en wellicht een (boven)regionale functie tot gevolg heeft.

De volgende vervolgstappen zijn wenselijk na afronding van het onderzoek:

Proces

Na afronding van het onderzoek dient de gemeenteraad een besluit te nemen. Het college en de raad zouden het voorstel van Tubbergen Bruist mee kunnen nemen in de afweging om te komen tot een besluit. Het besluit behelst een keuze voor het concept en het scenario.

Selectieprocedure functies en initiatieven

Na de bepaling van het concept en het scenario zal er door de gemeente Tubbergen een uitvraag gedaan worden naar de markt waarin initiatiefnemers de gelegenheid krijgen om plannen in te dienen. De verwachting is dat deze uitvraag na goedkeuring van de gemeenteraad in gang gezet kan worden, voor een periode van circa 3 of 4 maanden.

De initiatieven worden vervolgens beoordeeld op basis van het concept en scenario, de ‘afwegingsmeetlat’ en de financiële uitgangspunten.

Indien een potentiele gebruiker zich aandient, zal het initiatief als volgt worden getoetst;

1. Toetsen aan het concept en de functies die daarbij genoemd zijn:
    - Voldoen aan / betrekking hebben op het vastgestelde concept en de minimale dan wel optionele functies die daaraan gekoppeld zijn;
    - Een risico analyse uitvoeren t.a.v. de mogelijke gebruiker.
2. Toetsen aan beschikbare ruimte conform het gekozen scenario:
    - Functies die het concept onderschrijven dienen dus in alle scenario’s een prominente plek te krijgen in, dan wel rondom de centrale hal. Afhankelijk van het scenario kunnen de overige functie in het achterste deel, dan wel op de 1e verdieping gesitueerd worden.
3. Toetsen aan de gestelde criteria (zie volgende pagina)
4. Toetsen aan de financiële kaders uit de gebruikersexploitatie:
    - Toetsen aan huurprijs zoals afgegeven in de vastgoedexploitatie;
    - Bepalen welke investeringen gedaan moeten worden voor het gebouw;
    - Beoordeling van de investeringsvraag.

Colofon

Gemeente Tubbergen

Raadhuisplein 1

7651 CV Tubbergen

T 0546 628000

www.tubbergen.nl

Kulturkunde

Markstraat 23

7622 CP Borne

T 074 265 72 00

www.kulturhusborne.nl

SOM=

Enschedesestraat 2

7575 AB Oldenzaal

T 0541 76 00 50

www.somis.nl

Versie definitief 1.0 / 31 maart 2017