Nota van Uitgangs punten

“Huis van de Gemeente”

Door Tubbergen Bruist is het verzoek neergelegd om onderzoek te doen naar: “Een nieuwe rol voor het gemeentehuis.”

Tubbergen Bruist heeft hierbij één hoofddoel gesteld, te weten; “Het verlevendigen van het Raadhuisplein”. De nieuwe rol die het gemeentehuis zou kunnen krijgen dient bij te dragen aan het verlevendigen van het plein.

Een drietal nevendoelen die vastgesteld zijn, zijn;

- Het creëren van ontmoetingen
- Het versterken van de publieke functie.
- Het creëren van draagvlak

Besluit vorming

Door verschillende analyses op het gebied van: locatie, huidige plannen, de markt en het gebouw & programma is diverse informatie verzameld. Op grond van deze informatie kunnen er keuzes gemaakt worden.

Om gedegen vervolgonderzoek te kunnen doen, is het van belang om de analyse fase af te sluiten door het nemen van een aantal besluiten.

Over de volgende onderdelen is het wenselijk dat er een besluit genomen zal worden:

- Invulling:
  - Concepten
  - Functies
  - Scenario's
- Financiële kaders;
  - Uitgangspunten vastgoedexploitatie
  - Uitgangspunten gebruikersexploitatie
- Proces

Op de volgende pagina's worden de specifieke besluiten weergegeven.

Besluit vorming

Invulling I

Met betrekking tot de invulling van het gemeentehuis dient een besluit genomen te worden over het concept, de functies en het scenario.

1. In het onderzoek zullen drie concepten voorgesteld worden.
   Het concept geeft het thema aan voor de invulling van het gebouw en helpt bij de herkenbaarheid / onderscheidend vermogen, verkoop-/verhuurbaarheid en de integrale aanpak (o.a. keuze voor invulling, uitwerking branding). Een winkelcentrum of een World Trade Center zijn voorbeelden van concepten. Voor het gemeentehuis van Tubbergen zullen een drietal concepten presenteert worden, waaruit één keuze gemaakt kan worden.

2. Voor het onderzoek worden er geen functies uitgesloten.
   Passend bij een concept horen functies die in meer of mindere mate bij een concept behoren. Wanneer een concept een bredere doelgroep bedient kan de verscheidenheid aan functies ook veel groter zijn.

De ontwikkeling van het gemeentehuis mag geen oneerlijke concurrentie vormen voor overig maatschappelijk vastgoed in Tubbergen en vindt in samenhang en afstemming met de ontwikkeling van dit maatschappelijk vastgoed plaats.

Besluit vorming

Invulling II

3. Er worden drie scenario's uitgewerkt voor het gemeentehuis:
    1. *De begane grond wordt ingevuld door alternatieve functies, de 1e verdieping blijft het gemeentehuis.*
    2. *Het gehele gebouw wordt ingevuld door alternatieve functies, de gemeente zal haar functies elders huisvesten.*
    3. *Het gebouw wordt uitgebouwd aan de zijde van het Raadhuisplein en heeft zodoende aansluiting bij het plein.*

De motivatie om te kiezen voor de drie scenario's is als volgt:

1. Scenario 1 komt overeen met het oorspronkelijke uitgangspunt; het toevoegen van functies aan het bestaande gemeentehuis, naast de functies die het gemeentehuis zelf aan blijft bieden.
2. Er heeft zich een initiatief gemeld die gebruik wenst te maken van het gehele gemeentehuis[1]. Dit initiatief oogt kansrijk en zal op voorhand niet worden uitgesloten.
3. Het hoofddoel van Tubbergen Bruist is het 'verlevendigen van het Raadhuisplein'. Bij het ophalen van de ideeën uit de samenleving kwam echter ook nadrukkelijk naar voren dat een betere aansluiting met het Raadhuisplein wenselijk is.

Er worden weliswaar drie scenario's uitgewerkt, echter een mix is ook mogelijk. Bijvoorbeeld een bepaalde invulling van het gebouw (scenario 1 of 2) in combinatie met de aansluiting bij het Raadhuisplein (scenario 3).

De gemeente Tubbergen blijft in Tubbergen gevestigd. De kwaliteit van de dienstverlening richting de burger blijft gewaarborgd.

Besluit vorming

Financiële kaders

Voor de financiële doorrekening wordt er een vastgoedexploitatie opgesteld en wordt er separaat een advies gegeven over de gebruikersexploitatie. De volgende uitgangspunten en berekeningsmethodiek zal toegepast worden in het onderzoek.

Uitgangspunten voor de vastgoedexploitatie:

- De huidige boekwaarde wordt als de huidige waarde gerekend;
- Er wordt gerekend met een commerciële rente van 5 %;
- Als rendementseis geldt een kostendekkende exploitatie;
- Er zal onderzocht worden of het wenselijk is dat de gemeente Tubbergen extra investeert in verband met de huidige verhuurbaarheid van het gebouw;
- De ‘meerjaren onderhoudsplanning 2016’ wordt aangehouden voor het bepalen van de onderhoudskosten;
- De exploitatie is gebaseerd op een verhuursituatie;
- Verhuurprijzen zijn gebaseerd op marktconforme huurprijzen;
- De duurzaamheidsambitie sluit aan bij de overheidsdoelstelling voor rijksgebouwen.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten wordt een kostprijsberekening gemaakt die de prijs per m2 aangeeft, op basis waarvan de ruimtes ‘verhuur klaar’ kunnen worden verhuurd. Bij volledig gebruik kan er eventueel ook sprake zijn van verkoop[1]. De uiteindelijke keuze voor verkoop dan wel verhuur is afhankelijk van de keuze voor het concept/scenario.

Uitgangspunten voor de gebruikers-exploitatie:

Voor de gebruikersexploitatie zullen aanbevelingen beschreven worden voor de gezamenlijke exploitatielasten.

[1] Sloop van het gemeentehuis wordt niet uitgesloten.

Besluit vorming

Proces

Voor het vervolgonderzoek dient een besluit genomen te worden over het proces.

1. In de conclusies/aanbevelingen van het eindrapport wordt een voorstel voor voorkeursconcept en –scenario opgenomen.

2. Na afronding van het onderzoek dient de gemeenteraad een besluit te nemen. Het besluit behelst een keuze voor;
   - Een voorkeursconcept (ambitie ten aanzien van de invulling)
   - Een voorkeursscenario (mate van gebruik)

   Eén en ander met bijbehorende financiële en ruimtelijke uitgangspunten, inclusief de gevolgen voor het (mede)gebruik door de gemeente Tubbergen en Noaberkracht.

3. Daarna start de inschrijfprocedure voor nieuwe initiatieven. De initiatieven worden beoordeeld op basis het concept en de functie die daarbij benoemd is, het scenario, de meetlat (die is voortgekomen uit het onderzoek) en de financiële kaders uit de gebruikersexploitatie.