

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 42539
Datum vergadering: 8 juli 2019
Datum voorstel: 18 juni 2019
Nummer: A
Onderwerp: Glashoes: Concept businesscase en Programma van Eisen

Voorgesteld raadsbesluit

1. Meerwaarde uitspreken van het concept Glashoes: het huis 'van en voor de samenleving'- het huis van u, jou en mij - waar verbinden, inspireren en ontmoeten centraal staat.
2. Instemmen met het programma van eisen en de concept businesscase voor het Glashoes.
3. Op basis van financiële, duurzame en inhoudelijke criteria - alsmede het draagvlak van gebruikers - de voorkeur uitspreken voor realisatie van scenario 3 - nieuwbouw.
4. De bereidheid uitspreken een investering te doen in het Glashoes op basis van scenario 3 en de in de businesscase beschreven financiële kaders, onder voorwaarde van een sluitende exploitatie na fase 2.
5. Het college opdracht geven om uitwerking te geven aan fase 2 van het Glashoes op basis van de beschreven vervolgstappen en hiervoor het benodigde voorbereidingsbudget beschikbaar stellen van 365.000 euro.
6. Een definitief besluit nemen voor realisatie van het Glashoes en het beschikbaar stellen van het benodigde krediet op basis van de uitkomsten van fase 2.
7. Na besluit over fase 1 het college opdracht geven de benodigde procedure voor wijzigen van het bestemmingsplan voor het Glashoes op te starten.

Samenvatting van het voorstel

Het Glashoes is een huis 'van en voor de samenleving', een huis van u, jou en mij. Een plek waar cultuur, horeca, het maatschappelijk leven, bestuur en ambtelijke organisatie met elkaar onder één dak maximaal samenwerken. Een plek waar alles kan en alles mogelijk is, zolang we het maar samen doen. Dit vanuit de kernbegrippen 'Verbinden, Inspireren, Ontmoeten'. Op die manier draagt het Glashoes ook bij aan meer levendigheid rondom het Raadhuisplein, één van de thema's vanuit Tubbergen Bruist.

Het omvormen van ons traditionele gemeentehuis naar een huis van en voor ons allemaal is een enorme uitdaging. De eerste fase is inmiddels afgerond; het programma van eisen en de concept businesscase voor het Glashoes (fase 1) zijn gereed. Hierin is een aantal scenario's geschetst.

Op basis van deze plannen is de voorkeur uitgesproken voor realisatie van scenario 3 - nieuwbouw.

Nieuwbouw heeft het meest draagvlak onder de toekomstige gebruikers. Nieuwbouw is niet alleen financieel en duurzaam gezien de beste optie, maar geeft vooral de vrijheid om het Glashoes zo in te richten dat de mogelijkheden voor verbinden, inspireren en ontmoeten optimaal aanwezig zijn. Openheid en toegankelijkheid (onder meer een goede aansluiting op het plein op het Raadhuisplein) en de realisatie van het maatschappelijk plein, spelen hierbij een grote rol. Hierdoor kunnen we nog meer van betekenis zijn voor onze inwoners en worden de beoogde maatschappelijke effecten groter.

Op basis van scenario 3 - nieuwbouw - wordt verder uitwerking gegeven aan fase 2: ontwerp en definitieve businesscase waarna een definitief besluit genomen wordt. De benodigde procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan wordt in werking gezet.

Aanleiding voor dit voorstel

Aanleiding

In 2015 is in Tubbergen het proces Tubbergen Bruist gestart waarin samen met een lokale groep aan betrokken inwoners en ondernemers gewerkt wordt aan de versterking van de sociaal-economische positie van Tubbergen. Eén van de thema's betreft het verlevendigen van het Raadhuisplein. Het gemeentehuis neemt een prominente plek in aan het plein. Mede omdat er ook ruimte vrijkomt in het gemeentehuis is gekeken naar de mogelijkheden om meer functies toe te voegen zodat meer levendigheid ontstaat en het maatschappelijk leven zich meer gaat concentreren rondom het Raadhuisplein.

In 2017 is een uitgangspuntennotitie opgesteld en heeft uw gemeenteraad op 22 mei 2017 ingestemd met het concept Glashoes voor het gemeentehuis. In het najaar 2017 is een marktconsultatie gehouden om de interesse vanuit partijen voor het Glashoes te inventariseren. Op basis van de uitkomsten van de

marktconsultatie heeft het college van B&W in februari 2018 ingestemd met de (mate van) invulling van het Glashoes en het vlekkenplan. Uw gemeenteraad is daarover in maart 2019 bijgepraat. Op basis van het vlekkenplan is besloten uitwerking te geven aan fase 1: het opstellen van het programma van eisen en een concept businesscase.

Fase 1 is inmiddels afgerond. Uw gemeenteraad wordt voorgesteld om in te stemmen met de plannen en een voorkeur uit te spreken voor het investeringsscenario, op basis waarvan uitvoering gegeven kan worden aan fase 2.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door in te stemmen met het voorstel kan uitvoering gegeven worden aan fase 2 en kan de volgende stap worden gezet richting realisatie van het Glashoes. Het Glashoes is het 'huis van en voor de samenleving' - een levendig, toegankelijk en multifunctioneel gebouw voor de hele gemeente Tubbergen, waar cultuur, horeca, het maatschappelijk leven, bestuur en ambtelijke organisatie, samen onder één dak maximaal samenwerken en waar gedurende de hele dag 'reuring' is.

Door realisatie van het Glashoes worden de volgende effecten beoogd:

- Meer activiteit, meer levendigheid in en om het gebouw, meer bezoekers en meer bestedingen
- Inwoners worden op laagdrempelige wijze onder één dak voorzien in hun behoeften of geholpen met hun (zorg)vragen.
- Positief effect op het sociaal domein doordat meer vragen / problemen aan de voorkant worden ondervangen en aan de achterkant een minder grote (en kostbare) zorgvraag ontstaat
- Gezondere en toekomstbestendige maatschappelijke organisaties
- Bestuur en ambtelijke organisatie die nog beter aansluiten bij inwoners en maatschappelijke organisaties en de ontwikkelingen in de samenleving.
- Gewenste verschuivingen in maatschappelijk vastgoed, kansen voor herontwikkeling (juiste functies op de juiste plek).
- Voldoen aan de duurzaamheidseisen en -ambities

Argumentatie

De fasen richting Glashoes

Om tot daadwerkelijke realisatie van het Glashoes te komen wordt een aantal fasen doorlopen.

- Fase 1: Opstellen van het programma van eisen en de concept businesscase
- Fase 2: Ontwerp (VO/DO), definitieve businesscase en wijzigen bestemmingsplan.
- Fase 3: Bestek, aanbesteding, voorbereiding en uitvoering.

Inmiddels is fase 1 afgerond. Fase 1 geeft de eerste richting voor realisatie van het Glashoes. In deze fase is nog niet alles concreet uitgewerkt, het gaat om de eerste richting, het uitspreken van het investeringsscenario en de uitgangspunten, zodat verdere uitwerking in fase 2 plaats kan vinden. Hierna kan een definitief besluit genomen worden.

Onderstaand wordt een korte toelichting gegeven op de uitkomsten van fase 1.

Fase 1: Het programma van eisen en de concept businesscase

In samenwerking met de deelnemende partijen is het programma van eisen en de concept businesscase opgesteld. Voor beide documenten wordt verwezen naar bijlage 1 en 2. Onderstaand wordt een korte toelichting gegeven op de plannen.

Het concept Glashoes: "Verbinden, Inspireren, Ontmoeten".

In Tubbergen werken we zoveel mogelijk samen met onze inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Hiervoor moeten we elkaar ontmoeten. De mooiste samenwerkingsverbanden en initiatieven ontstaan vaak spontaan, doordat we toevallig met elkaar in gesprek komen. Bij deze manier van samenwerken past een plek waar de mogelijkheden voor verbinden, inspireren en ontmoeten optimaal aanwezig zijn. Zo'n plek is het Glashoes.

Het Glashoes is een huis 'van en voor de samenleving'. Een huis van u, jou en mij. Een plek waar cultuur, horeca, het maatschappelijk leven, bestuur en ambtelijke organisatie met elkaar onder één dak maximaal samenwerken. Een plek waar alles kan en alles mogelijk is, zolang we het maar samen doen. Dit vanuit de kernbegrippen "Verbinden, Inspireren, Ontmoeten".

Het concept betreft een mix van verschillende functies die onder te verdelen zijn in drie pleinen:

- Het Maatschappelijk Plein: dit plein is een plein waar maatschappelijke organisaties hun krachten bundelen en maatschappelijke initiatieven gebundeld zijn: de loketfunctie van de gemeente Tubbergen, het team Zorg en Ondernemen, Wij in de buurt (waarin vijf maatschappelijk partijen zijn

verenigd) en de Politie.

- Het Kunst & Cultuur Plein: die plein is de plek waar men terecht kan voor diverse kunst- en cultuurvormen zoals voorstellingen, workshops, optredens, lezingen, kunst of het lenen van een boek. De bibliotheek Tubbergen en Hof van Tubbergen zijn de belangrijkste partijen in de plein. Daarnaast is er een aantal kleinere partijen die ruimtes binnen dit plein willen of kunnen huren.
- Het Horeca Plein: dit is de plek waar men terecht kan voor een hapje en een drankje. Hier ligt ook een sterke verbinding met de overige pleinen. Hier ligt ook een sterke verbinding met de overige pleinen en bestaan ook kansen voor samenwerking met maatschappelijke organisaties en invulling met mensen met afstand tot de arbeidsmarkt.

Het Glashoes vormt een zogeheten 'third place': een plek waar je, naast je woning en werk, naartoe gaat om te ontspannen of te werken en waar je deel uitmaakt van het sociale leven. De veelzijdigheid aan activiteiten zorg ervoor dat het Glashoes een uitnodigende plek is om te (ver)blijven.

Programma van eisen

Het programma van eisen voor het Glashoes bestaat uit twee delen: Het ruimtelijk-functionele deel en het technische deel. Het ruimtelijk-functioneel pve geeft inzicht in de wensen en eisen van de verschillende gebruikers ten aanzien van het ruimtegebruik. Het technische pve omvat de technische en facilitaire uitgangspunten voor de realisatie van het toekomstig Glashoes te Tubbergen. De eisen- en wensenpakketten moeten in samenhang met elkaar worden gezien en kennen een duidelijke overlap. Samen dienen de documenten als vraagspecificatie voor de ontwikkelende en ontwerpende partijen. Voor de inhoud van beide documenten wordt verwezen naar de bijlage 1 en 1.

De concept businesscase

In de concept businesscase (bijlage 2) is de visie op het Glashoes nader uitgewerkt. Daarbij is aandacht voor:

- Het ruimtprogramma en de doorbelasting naar de verschillende gebruikers
- De scenario's voor het Glashoes op basis van de technische ambitie
- Het beheer- en exploitatiemodel met uitgangspunten
- De financiële consequenties (uitgesplitst naar de eigenaar, de exploitant en de gebruikers)

Het Glashoes: 3 scenario's

Voor het Glashoes is een drietal scenario's uitgewerkt op basis van de technische ambitie:

- Scenario 1: verbouw energielabel A
- Scenario 2: vernieuwbouw energielabel A
- Scenario 3: nieuwbouw energielabel A/BENG

Naast de scenario's voor het Glashoes is - ter vergelijking - een scenario uitgewerkt voor de instandhouding van de functie gemeentehuis (scenario 0), waarbij als duurzaamheidsambitie energielabel A is aangehouden. In dit scenario zijn de maatregelen uitgewerkt die minimaal gedaan moeten worden om te voldoen aan de (wettelijke) eisen en aan de ambities die aan het gemeentehuis zijn gesteld.

Bijlage 3 geeft een aantal sfeerbeelden weer ter illustratie van het concept Glashoes en de inpassing van de scenario's.

In de paragraaf 'financiële consequenties' zijn de financiële consequenties van de verschillende scenario's samengevat. Daarbij is onderscheid gemaakt in de financiële consequenties voor de eigenaar (eigenaarslasten), de exploitant (exploitatiekosten) en de gebruikers (gebruikerslasten). De conclusie is dat - ongeacht realisatie van het Glashoes - reeds fors geïnvesteerd moet worden in het gemeentehuis, om aan de eisen en ambities voor de komende jaren te kunnen voldoen (zie ook onder 'bijzondere aandachtspunten' en 'financiële consequenties'). Dit aspect dient meegenomen te worden in de afweging.

Vergelijking en beoordeling van de scenario's: voorkeur voor scenario 3 (nieuwbouw)

Om tot een goede afweging te komen tussen de scenario's zijn de scenario's beoordeeld op basis van verschillende criteria, zowel financieel als inhoudelijk (onder andere de uitstraling /invulling van het concept Glashoes, de ruimtelijke inpassing/toegankelijkheid, architectuur, duurzaamheid en de voorkeur van deelnemende partijen). Voor de vergelijking en beoordeling van de verschillende scenario's wordt verwezen naar bijlage 4.

Op basis van de financiële en inhoudelijke beoordeling op de verschillende criteria wordt voorgesteld om de voorkeur uit te spreken voor scenario 3: nieuwbouw Glashoes. Nieuwbouw is niet alleen financieel en duurzaam gezien de beste optie, maar geeft vooral de de vrijheid om het Glashoes zo in te richten dat de mogelijkheden voor verbinden, inspireren en ontmoeten optimaal aanwezig zijn. Openheid en toegankelijkheid spelen hierbij een grote rol. Hierdoor kunnen we nog meer van betekenis zijn voor onze

inwoners en wordt de beoogde maatschappelijke output groter. Op basis van deze argumenten hebben toekomstige gebruikers ook duidelijk hun voorkeur voor de variant nieuwbouw uitgesproken. Ook de adviesraad Sociaal Domein geeft duidelijk de voorkeur voor de variant nieuwbouw omdat de visie ten aanzien van 'één toegang' hierbij het beste tot uitdrukking komt.

Bijzondere aandachtspunten

1. Beheer en exploitatie

In de businesscase is het beheer- en exploitatiemodel uitgewerkt. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Gemeente Tubbergen blijft eigenaar van het pand
- Gemeente Tubbergen verhuurt het pand aan de (op te richten) stichting Glashoes, die een verhuurrelatie heeft met de deelnemende partijen.
- De Stichting Glashoes is verantwoordelijk voor het dagelijks beheer en onderhoud; de gemeente Tubbergen voor het groot onderhoud. In fase 2 zal concreet worden vastgelegd wie welke verantwoordelijkheden heeft.
- Partijen betalen een marktconforme huur. Voor gesubsidieerde (maatschappelijke) instellingen geldt een compensatie via subsidie voor de meerprijs.

2. Exploitatietekort Glashoes en omgang exploitatietekort

De exploitatie van van het Glashoes zit momenteel nog op een tekort. Voorwaarde is dat er een sluitende exploitatie dient te liggen wanneer het definitief besluit over het Glashoes genomen wordt. De opdracht ligt hiervoor bij de deelnemende partijen. De volgende oplossingsrichtingen worden daarvoor uitgewerkt:

- Meer huurinkomsten genereren door bijvoorbeeld aantrekken van nieuwe partijen en/of uitbreiding van het maatschappelijk plein.
- Gezamenlijk opbrengen van de kosten voor beheer en bestuur vanuit de deelnemende partijen vanuit de bestaande exploitaties.
- Verkenning van de mogelijkheden voor verdergaande samenwerking tussen de partijen die leiden tot meer efficiency in bedrijfsvoering (en kwaliteit van dienstverlening).

3. Duurzaamheidseisen/ambities en status van het gebouw

Het bestaande gemeentehuis dateert van 1967 en 1981. Geconstateerd is dat de (onderhouds)status is verouderd en op verschillende onderdelen niet meer voldoet aan de (wettelijke) eisen en de ambities die gesteld zijn. Ook zonder het Glashoes zal hierin (fors) geïnvesteerd moeten worden:

- Duurzaamheid: De huidige energieprestatie van het gebouw komt overeen met energielabel E. Vanaf 2023 moeten kantoorpanden minimaal aan energielabel C voldoen. De gemeenteraad heeft de ambitie uitgesproken voor energielabel A. In de verschillende scenario's zijn de maatregelen verwerkt om te voldoen aan energielabel
- Technische installaties: de huidige installaties van het gemeentehuis zijn afgeschreven en zullen moeten worden vervangen. In de verschillende scenario's is het vervangen van de technische installaties meegenomen.

4. Gemeente Tubbergen in het Glashoes

Gemeente Tubbergen is een van de gebruikers van het toekomstige Glashoes (gemeenteraad en bestuur). In het programma van eisen is rekening gehouden met de benodigde ruimte voor het bestuur van de gemeente Tubbergen. De concrete uitwerking vindt plaats via het huisvestingsplan Noaberkracht. De raadszaal in het Glashoes is voorzien in een multifunctionele ruimte. Indien deze ruimte benodigd is voor de gemeenteraad wordt deze als zodanig ingericht. Buiten de raads- en commissievergaderingen is deze ruimte beschikbaar voor diverse andere doeleinden (bijvoorbeeld theater, voorstellingen, lezingen etc.).

5. Noaberkracht in het Glashoes

Noaberkracht is één van de gebruikers van het toekomstige Glashoes. Uitgangspunt is dat de ruimte conform huidige eerste verdieping volledig beschikbaar is voor Noaberkracht. De exacte invulling van deze ruimte vindt in fase 2 plaats, via het project Huisvesting Noaberkracht (integraal met locatie Dinkelland). Naast de ruimte die Noaberkracht volledig tot zijn beschikking heeft, kan Noaberkracht ook gebruik maken van de flexplekken die gerealiseerd worden in het Glashoes op de begane grond en mogelijk souterrain. Uitgangspunt is dat er een volwaardige dienstverlening van Noaberkracht blijft in het Glashoes en dat de kwaliteit van dienstverlening aan inwoners en bestuur gewaarborgd blijft. Sterker nog, door de

samenwerking met maatschappelijke organisaties in één gebouw zal deze zelfs versterkt worden.

6. Relatie met gesubsidieerde organisaties

Met een aantal maatschappelijke organisaties die deel uitmaken van het Glashoes heeft de gemeente Tubbergen een subsidierelatie. Uitgangspunt is dat de maatschappelijke organisaties het basistarief vanuit hun huidige exploitatie/huisvestingskosten moeten opbrengen, waarbij een deel via huursubsidie wordt vergoed (zie onder financiële consequenties). De verwachtingen en eerste uitspraken van deelnemende partijen zijn positief. In de uitwerking fase 2 moet concreet zicht zijn op de haalbaarheid en de eventuele consequenties.

Eén van de oplossingsrichtingen voor het terugdringen van het exploitatietekort is de verdergaande samenwerking tussen maatschappelijke partijen binnen het Glashoes. Fase 2 moet uitwijzen hoe deze samenwerking er concreet uit komt te zien. De verwachting is dat dit een positief effect teweeg brengt voor zowel de exploitatie van de organisaties als de exploitatie van het Glashoes. Daar waar het mogelijk ook organisaties raakt vanuit de samenwerking met Dinkelland geldt als uitgangspunt dat het geen (negatieve) consequenties mag hebben voor de beleidssturing aan maatschappelijke organisaties in Dinkelland.

7. Deelname van partijen / Sluiten van samenwerkingsovereenkomsten

Op basis van het besluit, de voorliggende plannen en uitgangspunten en de beschreven vervolgstappen wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld, om de deelname van partijen richting fase 2 te bekrachtigen. De samenwerkingsovereenkomst wordt voor besluitvorming aan het college voorgelegd. Kosten voor fase 2 worden niet eerder gemaakt dan dat de samenwerkingsovereenkomsten met partijen zijn getekend.

8. Bestemmingsplan

Om de toekomstige ontwikkelingen in het gemeentehuis (Glashoes) mogelijk te maken, zal een bestemmingsplanprocedure gevoerd moeten worden. Op dit moment is horeca niet toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan Tubbergen. Inclusief opstellen van een bestemmingsplan duurt de totale procedure ongeveer 8 – 12 maanden. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat er geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Zelfstandige detailhandel maakt geen onderdeel uit van het concept Glashoes en zal uitgesloten blijven via het bestemmingsplan.

9. Risico's

Om inzicht te krijgen in mogelijke risico's is een risicoanalyse uitgevoerd (zie bijlage 5), daarbij is per fase gekeken welke (mogelijke) risico's we in deze fases zien.

De risicoanalyse is een dynamisch document, dat betekent dat er gaande weg het project risico's afnemen maar ook nieuwe risico's ontstaan.

Daar waar mogelijk zijn op voorhand beheersmaatregelen geformuleerd, waarbij wij getracht hebben om de risico's zoveel mogelijk te beheersen. Op dit moment ligt fase 1 ter besluitvorming voor, de risico's die we zien voor fase 2 en verder zijn gebaseerd op aannames. Afhankelijk van de vervolgkeuzes zal de risicoanalyse daarop worden aangepast.

Conclusie

Op basis van de plannen en de beoordeling van de scenario's - rekening houdend met de genoemde bijzondere aandachtspunten en benoemde vervolgstappen wordt uw gemeenteraad voorgesteld om in te stemmen met het programma van eisen en de concept businesscase. Daarbij wordt voorgesteld om op basis van de financiële, duurzame en inhoudelijke criteria alsmede de voorkeur van toekomstige gebruikers, de voorkeur uit te spreken voor scenario 3 - nieuwbouw - en de benoemde vervolgstappen te zetten om tot een definitief besluit voor realisatie van het Glashoes te komen.

Externe communicatie

Na besluitvorming door college op fase 1 zal een persmoment worden georganiseerd en zal op onze eigen kanalen een persbericht worden geplaatst waarin de keuze uitgebreid wordt uitgelegd. Voor omwonenden wordt voorafgaand een bijeenkomst georganiseerd waar de plannen worden toegelicht.

In zowel de interne als externe communicatie wordt de nadruk vooral gelegd op de meerwaarde van het Glashoes die een zogeheten 'third place' vormt; een plek waar je, naast je woning en werk, naartoe gaat om te ontspannen of te werken en waar je deel uitmaakt van het sociale leven.

Het sociale vangnet dat hierdoor ontstaat kan op termijn mogelijk een besparing opleveren binnen het sociaal domein.

Zowel inwoners, gebruikers als medewerkers worden optimaal meegenomen in de ontwerpfase door middel van bv. inloopavonden, brainstormsessies, infographics en vlogs. In de communicatie stralen we uit dat we met ons allen gaan voor 'ons' Glashoes. Er zal hiervoor een communicatieplan worden opgesteld.

Financiële paragraaf

Voor het financieel overzicht maken we onderscheid in investeringskosten, exploitatiekosten en eenmalige kosten.

In de businesscase in hoofdstuk 6 zijn de investerings- en exploitatiekosten van de vier scenario's uitgebreid toegelicht. Op deze plek volstaan wij met een samenvatting, waarbij wij de financiële effecten in beeld brengen van de voorkeursvariant: nieuwbouw, bijna energieneutraal.

Investeringskosten scenario nieuwbouw

De netto investeringskosten voor scenario 3 komen uit op € 10.102.000,--:

Totale kosten	10.824	
Af: Bijdrage MJOP		-522
Af: Bijdrage duurzaamheidsfonds		-200
Restant investering	10.102	

(Ter vergelijking: de restant investeringskosten voor scenario 0 bedragen 5.021.000,--)

Ter toelichting:

1. *Niet meegenomen in investeringsbedragen zijn de (eventuele) kosten van grondverwerving, tijdelijke huisvesting, sanering grond en asbest, bemalingskosten, aanvullende parkeerplaatsen en aanpassing infrastructuur, (losse) inrichting (meubilair, lockers, keuken, ICT hardware, audio apparatuur, etc.), planschade. Met name de kosten voor tijdelijke huisvesting en aanvullende parkeerplaatsen zijn aandachtspunten. Deze worden in fase 2 concreet inzichtelijk gemaakt en meegenomen in de definitieve besluitvorming.*

2. *Prijspeil. Voor wat betreft het prijspeil is uitgegaan van juni 2021*

3. *BTW/teruggave BTW*

Een groot deel van de activiteiten in het gebouw vallen onder de zogenaamde BTW belastbare activiteiten.

Dit betreft onder andere de activiteiten van de bibliotheek, Noaberkracht Dinkelland- Tubbergen en de commerciële horeca. In verband hiermee zal voor de gebruikers die vallen onder de BTW belastbare activiteiten geopteerd worden voor een BTW belastbare verhuurovereenkomst. Op basis daarvan wordt er op dit moment vanuit gegaan dat de BTW op de investerings- en exploitatiekosten grotendeels teruggevorderd kan worden. Bij de uitwerking van fase 2 gaan wij hierover in overleg met de Belastingdienst, zodat de fiscale effecten duidelijk zijn voordat de gemeenteraad een krediet wordt gevraagd voor het betreffende scenario

4. *Bijdrage MJOP € 522.000,--.*

Bij de start van het project heeft de gemeenteraad in mei 2017 besloten om een bedrag van € 322.000,-- uit de MJOP te oormerken voor het Glashoes. In de verschillende scenario's heeft een groot deel van de investeringskosten betrekking op vervanging van de huidige installaties. Gelet hierop vinden wij het verantwoord om het bedrag van € 322.000,-- op te hogen met € 200.000,-- zodat uiteindelijk van de investeringskosten een bedrag van € 522.000,-- gedekt worden uit de reserve MJOP

5. *Bijdrage duurzaamheidsfonds € 200.000,--*

Bij alle scenario's wordt er fors geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen. Omdat daarmee een belangrijke bijdrage wordt verleend aan de doelstellingen van de gemeente m.b.t. duurzaamheid, stelt het college voor om een bedrag van € 200.000,-- uit het duurzaamheidsfonds aan te wenden voor het project

6. *Eenmalig afboeken boekwaarde € 409.000,--*

Omdat het huidig pand ingrijpend wordt gewijzigd of zelfs gesloopt, moet de huidige boekwaarde grotendeels afgeboekt worden. Alleen de boekwaarde op de grond blijft staan. De af te boeken boekwaarde bedraagt per 1 januari 2020 € 420.000,-- en per 1 januari 2021 € 409.000,--. Aangezien het de planning is om in 2021 te starten hanteren we de boekwaarde per 1 januari 2021.

Exploitatiekosten gemeente (eigenaarslasten)

De exploitatielasten van het Glashoes komen het eerste jaar van ingebruikname voor de gemeente uit op € 417.000,-- (netto jaarlasten ad. 384.000 euro plus 33.000 euro compensatie huursubsidie). Door daling van de kapitaallasten o.b.v. de lineaire afschrijvingsmethode, zal het bedrag daarna een dalende lijn laten zien.

Ter toelichting

1. *De gemeente wordt eigenaar van het Glashoes, investeert en verhuurt de ruimten aan St. Glashoes i.o of rechtstreeks aan partijen. De opbrengsten van verhuur dienen ter dekking van de kapitaallasten, groot onderhoud en belastingen en verzekeringen die ten laste van de eigenaar van het pand komen. Het tekort op de verhuur van het Glashoes van € 384.000,-- heeft twee oorzaken:*

a. *voor de ruimten van Noaberkracht wordt geen kale huur berekend. Dit op basis van afspraken met de gemeente Dinkelland. Overigens zou het in rekening brengen van kale huur als effect hebben dat de kosten via de begroting van Noaberkracht via de vaste verdeelsleutel alsnog weer terugkomen naar de gemeente.*

Mits fiscaal niet nadelig willen wij de afspraak van huur om niet voor Noaberkracht in stand houden; b. alle gebruikers betalen een uniform tarief voor de kale huur die op basis van een taxatie is vastgesteld op € 126,--- per netto m2. Dit bedrag is niet kostendekkend ten opzichte van de kostprijs per m2. Door het bestemmingsplan is het pand beperkt in de gebruiksmogelijkheden (bv geen detailhandel). Dit heeft een neerwaarts effect op de huurwaarde

2. *Huursubsidie maatschappelijke organisaties € 33.000,--.*

Aan maatschappelijke organisaties waarmee wij een subsidierelatie hebben wordt een huursubsidie verleend van € 42,-- per netto m2. Dit bedrag is gebaseerd op het taxatierapport, waarbij gevraagd is om ook onderscheid te maken in huurtarieven voor commerciële instellingen en huurtarieven voor maatschappelijke organisaties

Dekking structurele exploitatielasten gemeente

Binnen de huidige begroting van Tubbergen is een bedrag beschikbaar van € 232.000,-- voor de huidige kosten van het gemeentehuis. Ten opzichte van de benodigde € 417.000,-- betekent dit dat nog dekking gevonden moet worden voor een bedrag van € 185.000,--. De dekking hiervan nemen wij mee in de perspectiefnota 2020 c.q. begroting 2020, jaarschijf 2021 en verder waarbij wij onderscheid maken in mutaties bestaand beleid en nieuw beleid.

Onder de aanduiding scenario 0 hebben wij de kosten berekend van het instandhouden van het gemeentehuis met de huidige functies, rekening houdend met de maatregelen die daarvoor moeten worden genomen. De investering die hiervoor gedaan moet worden bedraagt netto 5,021 miljoen. Het structureel extra benodigd budget hiervan komt uit op € 174.000,-- per jaar. Dit bedrag nemen wij mee vanuit mutaties bestaand beleid. Voor het verschil van € 11.000,-- (€ 185.000 minus € 174.000,--) zal dekking gevonden moeten worden binnen de post nieuw beleid.

Eenmalige kosten

Naast de structurele lasten hebben wij te maken met de volgende éénmalige kosten:

- afboeken groot deel boekwaarde huidig pand € 409.000,--
- eventuele frictiekosten

Ter toelichting

1. Omdat het huidig pand ingrijpend wordt gewijzigd of zelfs gesloopt, moet de huidige boekwaarde grotendeels afgeboekt worden. Alleen de boekwaarde op de grond blijft staan. De af te boeken boekwaarde bedraagt per 1 januari 2020 € 420.000,-- en per 1 januari 2021 € 409.000,--. Aangezien het de planning is om in 2021 te starten hanteren we de boekwaarde per 1 januari 2021;
2. Eventuele frictiekosten. De daadwerkelijke invulling van het beheer en de exploitatie van het Glashoes kan mogelijk gevolgen hebben voor het personeel van Noaberkracht. Voor zover hierbij frictiekosten aan de orde komen, komen deze kosten ten laste van de gemeente Tubbergen. In fase 2 zal hierover meer helderheid komen.

Dekking eenmalige kosten.

De eenmalige kosten zullen ten laste worden gebracht van de reserve incidentele middelen. Bij de kadernota 2020 zullen wij het verloop van deze reserve in beeld brengen.

Bijdrage vanuit Noaberkracht

Noaberkracht Dinkelland-Tubbergen moet rekening houden met de volgende kosten:

- Een bedrag voor servicekosten per m2 nvo afhankelijk van het uiteindelijk gekozen scenario van € 47,-- tot € 49,--; wat uitkomt op een bedrag tussen € 65.000,-- en € 74.000,--
- Een bedrag van € 75.000,-- als bijdrage voor de kosten facilitair;

De benodigde middelen zijn reeds beschikbaar binnen de bestaande begroting van Noaberkracht. Met het college van de gemeente Dinkelland is de afspraak gemaakt dat het Glashoesconcept geen financieel nadeel mag hebben voor Noaberkracht en/of Dinkelland. Voor zover de kosten binnen de bestaande begroting van Noaberkracht en het aandeel hierin van Tubbergen niet gedekt kan worden, zal de gemeente Tubbergen het niet gedekte deel voor haar rekening nemen. Bij fase 2 komen wij hierop terug.

De kosten voor inrichting van de ruimten voor Noaberkracht dienen te worden meegenomen in het huisvestingsplan Noaberkracht.

Exploitatietekort St. Glashoes

De exploitatie van Stichting Glashoes i.o. heeft in dit stadium nog een tekort van ruim € 200.000,--. Bij fase 2 zal dit tekort opgelost moeten worden. Hiervoor zijn met de deelnemende partijen al wel denkrichtingen vastgesteld (zie onder bijzondere aandachtspunten en hoofdstuk 6 van de businesscase). Omdat wij geen subsidie willen verlenen aan de stichting in oprichting, stellen wij als harde voorwaarde dat de exploitatie van Stichting Glashoes minimaal budgettair neutraal moet zijn. Hiervoor moet zekerheid bestaan, voordat wij uw

raad in een volgende fase vragen om krediet beschikbaar te stellen.

Benodigd voorbereidingsbudget voor uitvoering van fase 2

Voor uitvoering van fase 2 is een voorbereidingsbudget benodigd van circa 365.000 euro (excl. BTW) voor:

- Uitwerken PvE en werkplekconcept
- Nadere detaillering en uitwerken definitieve businesscase
- EU selectie ontwerpende partijen
- Opstellen huurintentieovereenkomst uitgangspunten beheerovereenkomst
- Advieskosten t.b.v. uitwerking VO (architect, constructeur, adviseur installatie, brandveiligheid, bouwfysicus, overige adviseurs, projectmanagement (begeleidingskosten) en kostendeskundige)
- onderzoeken ten behoeve van bestemmingsplan

De BTW bedraagt 76.650,--. Hiervan is 33% kostenverhogend ad. € 25.300,--. Derhalve bedraagt het totaal benodigde voorbereidingskrediet afgerond € 390.000,--

De benodigde voorbereidingskosten zijn opgenomen in de investeringsraming. Voorgesteld wordt om dit voorbereidingsbudget reeds beschikbaar te stellen. Mogelijk is voor de uitvoering van fase 2 de provinciale subsidie inzetbaar. Hierover vindt momenteel nog overleg plaats met de provincie. De verwachtingen zijn positief. Mocht dit doorgang vinden, dan worden deze kosten in mindering gebracht op het uiteindelijke investeringsbedrag.

Uitvoering

Vervolgstappen in fase 2:

- Sluiten samenwerkingsovereenkomsten met deelnemende partijen ter bevestiging van uitgangspunten fase 1 en afspraken vervolgstappen
 - Verdere uitwerking businesscase: optimalisering van de exploitatie inclusief uitwerking oplossingsrichtingen voor het oplossen van het exploitatietekort. Uitwerking en concrete invulling beheer en exploitatiemodel, inclusief inzicht in consequenties Noaberkracht (1. inrichten organisatie, 2. invulling en afspraken facilitaire dienstverlening, 3. invulling en afspraken contractbeheer, 4. invulling en afspraken beheer en onderhoud) Uitwerken van de businesscase kan deels parallel aan de architectenselectie. Definitief ruimteprogramma dient voor gunningsfase gereed te zijn. Indicatie doorlooptijd: 3 maanden.
 - Opstellen kadernotitie (planning inclusief go/no go momenten, financieringsoverzicht inclusief cashflow overzicht, kwaliteitskaders, projectorganisatie, communicatie etc.)
 - Bijstellen technisch pve o.b.v. scenariokeuze (huidige pve is gebaseerd op verbouw).
 - EU selectie ontwerpende partijen (doorlooptijd 5,5 maand)
 - Uitwerken VO + kostenraming (doorlooptijd 3,5 maand)
- (Totale doorlooptijd 10 tot 11 maanden)

Parallel aan deze stappen volgt:

- Uitwerking huisvestingsplan Noaberkracht
- Opstart procedure bestemmingsplan

Voor een schematische weergave van de vervolgstappen in fase 2 wordt verwezen naar bijlage 5.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Raadsbesluit

Datum: 8 juli 2019
Nummer: B
Onderwerp: Glashoes: Concept businesscase en Programma van Eisen

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 juni 2019, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Samenleving en Bestuur van 2 juli 2019

Gelet op de kaderstellende rol van de raad;

besluit:

1. Meerwaarde uitspreken van het concept Glashoes: het huis 'van en voor de samenleving'- het huis van u, jou en mij - waar verbinden, inspireren en ontmoeten centraal staat.
2. Instemmen met het programma van eisen en de concept businesscase voor het Glashoes Tubbergen.
3. De voorkeur uitspreken voor realisatie van scenario 3 - nieuwbouw - op basis waarvan de uitwerking richting ontwerp en definitieve businesscase plaatsvindt.
4. De bereidheid uitspreken een investering te doen in het Glashoes op basis van scenario 3 en de in de businesscase beschreven financiële kaders, onder voorwaarde van een sluitende exploitatie na fase 2.
5. Het college opdracht geven om uitwerking te geven aan fase 2 van het Glashoes op basis van de beschreven vervolgstappen en hiervoor het benodigde voorbereidingsbudget beschikbaar stellen van 365.000 euro.
6. Een definitief besluit nemen voor realisatie van het Glashoes en het beschikbaar stellen van het benodigde krediet op basis van de uitkomsten van fase 2.
7. Na besluit over fase 1 het college opdracht geven de benodigde procedure voor wijzigen van het bestemmingsplan voor het Glashoes op te starten.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 8 juli 2019

De raadsgriffier,

De voorzitter,