



BUSINESSCASE

INHOUD

1 Inleiding.....	4
1.1 Inleiding	4
1.2 De historie.....	4
1.3 De afgelopen 1,5 jaar – fase 2 van het project.....	5
2 Visie van het Glashoes.....	6
2.1 Verbinden en toegankelijkheid.....	6
2.2 Stimuleren van ontmoeting en samenwerking	6
2.3 Inspireren & verwonderen.....	6
2.4 Elementen uit omliggende dorpen en geschiedenis	7
3 Meerwaarde van samenwerken	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Vaste huurders en (incidentele) gebruikers	8
3.3 Samenwerking binnen het sociaal domein	8
3.4 Schakel (één toegang).....	9
3.5 De rol van de bibliotheek.....	9
4 Organisatie en gebruik Glashoes	11
4.1. Uitgangspunten	11
4.2 Beheermodel Glashoes	11
4.3 Huurders en programmering.....	11
4.4 Facilitair beheer en horeca	12
4.5 Informatie en technologie	12
4.6 Formatie facilitair/technisch beheer en horeca	12
5 Het voorlopig ontwerp	14
5.1. Visie architect	14
5.2. Het participatietraject	14
5.3. Energieneutraal	15
5.4. Aanzicht ontwerp	16
5.5 De plattegrond	17
5.6 Hoeveelheden glashoes per huurder (vierkante meters)	19
5.7 Planologische procedure (bestemmingsplan)	19
6 Financiën.....	21
6.1 Eigenaar gemeente Tubbergen	21
6.2 Financiële kaders raadsbesluit juli 2019	21
6.3 Financiële uitkomsten fase 2	21
6.4 Totaal kostenplaatje gemeente Tubbergen.....	21
6.5 Btw-aspecten.....	22
6.6. Dekking kosten gemeente Tubbergen	22
6.6.1. Reeds gedekt in de begroting van 2021 en volgende jaren	22
6.6.2. Nog te dekken	22
6.7 Toelichting op de exploitatiekosten	22
6.7.1 Eigenaarslasten	22
6.8 Toelichting op de gebruikerslasten	24

6.8.1 Servicekosten	24
6.9 Huursubsidie	26
6.10 Eenmalig afboeken boekwaarde	26
7 Risicoanalyse.....	27
8 Vervolgproces na besluitvorming	30
Bijlagen	31
Bijlage 1 – Beheer- en organisatieplan.....	31

1 INLEIDING

1.1 INLEIDING

In deze businesscase is de ontwikkeling van een 'Glashoes' in Tubbergen uitgewerkt. Het Glashoes vervangt het huidige gemeentehuis. Er zijn verschillende redenen om aan de slag te gaan met vernieuwing van het huidige gemeentehuis. Zo is er ruimte vrijgekomen in het huidige gemeentehuis. Er zijn nu bijvoorbeeld 140 werkplekken voor ongeveer 100 ambtenaren. Deze vrijgekomen ruimte kunnen we efficiënter benutten. Daarnaast werken we binnen Mijn Dorp 2030 nauw samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Hier past ook een huis bij van en voor de samenleving. Tegelijk willen we voor de ontwikkelingen in het Sociaal Domein een maatschappelijk plein realiseren. Dat is een plek waar de inwoners met al hun vragen onder één dak terecht kunnen. Organisaties delen hun kennis en inwoners kunnen hier laagdrempelig terecht. Tot slot zijn er strenge landelijke duurzaamheidsvoorschriften. Kantoorgebouwen zoals het gemeentehuis moeten minimaal energielabel C hebben in 2023. Het huidige gebouw heeft label E en er is een forse investering nodig om de benodigde verduurzaming te realiseren.

Het Glashoes is een gebouw waarin verschillende partijen samenkomen, waar het altijd bruist en waar reuring centraal staat. Het gebouw is energiezuinig (bijna energieneutraal) en geeft de gemeente Tubbergen de kans om haar voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid te vervullen. Het gebouw is compact en tal van organisaties vinden hier onderdak. Dit biedt veel voordelen, onder andere in het sociaal domein. Organisaties delen hun kennis en inwoners kunnen hier laagdrempelig terecht.

Een goede samenwerking tussen deze partijen maakt dat het concept Glashoes echt gaat leven. Hierom zijn er afspraken gemaakt in gezamenlijkheid, met het voortschrijdend inzicht op de praktijk en de doelstellingen van het Glashoes voor ogen. Daarnaast zorgt een goed ontwerp van het gebouw ervoor dat de beoogde functies werkelijkheid kunnen worden. Deze businesscase licht de visie achter het Voorlopig Ontwerp toe en beschrijft het proces dat hieraan is voorafgegaan. Ook beschrijft dit document de samenwerking tussen de verschillende partijen in het Glashoes en de beoogde exploitatie van het gebouw. De kartrekkers van het project Glashoes zijn de gemeente Tubbergen, Stichting bibliotheken Tubbergen, Stichting Welzijn Tubbergen Dinkelland en Noaberkracht Dinkelland Tubbergen¹.

1.2 DE HISTORIE

Het Glashoes kent een voorbereidingstijd. Voor de volledigheid is de historie van het project in deze paragraaf samengevat.

In 2015 is het proces Tubbergen Bruist gestart, om samen met een lokale groep aan betrokken inwoners en ondernemers stapsgewijs ontwikkelingen op gang te brengen die de positie van Tubbergen versterken. Het doel daarvan is te werken aan een sociaaleconomisch krachtige kern Tubbergen. Een toekomstbestendig en leefbaar dorp met een voorzieningenniveau dat aansluit bij de centrale rol voor de hele gemeente. Eén van de thema's betreft het verlevendigen van het Raadhuisplein. Het gemeentehuis neemt een prominente plek in aan het plein en de herbestemming van het gemeentehuis is in het Kansenplan Tubbergen Bruist als belangrijke vervolgstap vastgesteld

In 2017 is een onderzoek verricht naar de mogelijkheden om ruimtes te benutten of te creëren in het gemeentehuis Tubbergen, zodat nieuwe meer levendige functies kunnen worden toegevoegd en het maatschappelijke leven zich nog meer rond het Raadhuisplein zal concentreren. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek en het voorstel vanuit Tubbergen Bruist, heeft de raad ingestemd met het concept 'Glashoes' voor het hele gemeentehuis met de ambitie om een 'plus' toe te voegen dat zorgt voor meer aansluiting met het

¹ Voor de leesbaarheid worden deze organisatie als volgt genoemd: de bibliotheek, SWTD en Noaberkracht.

Raadhuisplein. De Gemeenteraad van Tubbergen heeft naar aanleiding hiervan besloten een marktconsultatie te houden om geïnteresseerde partijen de mogelijkheid te bieden hun interesse te tonen voor het Glashoes. De marktconsultatie heeft in het najaar van 2017 plaatsgevonden. Op basis van de uitkomsten heeft het college van B&W in februari 2018 het definitief concept voor het Glashoes met het bijbehorend vlekkenplan vastgesteld.

Op de informatiebijeenkomst van de gemeenteraad Tubbergen op 7 mei 2019 zijn drie scenario's gepresenteerd voor de doorontwikkeling van het gemeentehuis: 1) verbouw, 2) vernieuwbouw en 3) nieuwbouw. Op 8 juli 2019 is door de gemeenteraad besloten om het derde scenario verder uit te werken: nieuwbouw bijna energieneutraal. Daarmee heeft de raad de voorkeur uitgesproken voor optie met de meeste voordelen. 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 spelen hierbij een grote rol. Hierdoor kunnen we nog meer van betekenis zijn voor onze inwoners en wordt de beoogde maatschappelijke output groter.

1.3 DE AFGELOPEN 1,5 JAAR – FASE 2 VAN HET PROJECT

Sinds het besluit van de Gemeenteraad Tubbergen in juli 2019 zijn stappen gezet in het proces, met als doel het uitwerken van het scenario 'nieuwbouw bijna energieneutraal' in een Voorlopig Ontwerp en bijbehorende businesscase. Via een aanbestedingsprocedure is architectenbureau BCT geselecteerd om een Voorlopig Ontwerp te maken. Dit is gedaan op basis van een vastgesteld integraal programma van eisen, dat focust op het brengen van reuring en levendigheid. Ook is er veel inspraak geweest vanuit alle betrokkenen.

Daarnaast is er gewerkt aan een Beheer- en Organisatieplan. Allereerst is gezocht naar en gesproken met organisaties die zich willen vestigen in het Glashoes. Inmiddels zijn er diverse vaste huurders en incidentele gebruikers die de intentie hebben om zich te vestigen in het Glashoes. Op basis van deze gebruikers zijn afspraken gemaakt rondom het beheer en exploitatie van het Glashoes. Deze afspraken zijn vastgelegd in de huurintentieovereenkomsten.

Dit document beschrijft onder andere de visie achter het Voorlopig Ontwerp, de organisatie en het gebruik en de exploitatie van het Glashoes.

2 VISIE VAN HET GLASHOES

2.1 VERBINDEN EN TOEGANKELIJKHEID

De nieuwe huisvesting is een laagdrempelige en gastvrije voorziening voor alle inwoners van de gemeente Tubbergen en omstreken. De locatie van het Glashoes is uniek. Het Glashoes ligt prominent in het midden van het dorp. Dit uit zich in de volgende onderwerpen:

- **Toegankelijk en laagdrempelig:** het Glashoes is toegankelijk voor alle inwoners van Tubbergen e.o. Het is een laagdrempelige voorziening voor alle doelgroepen. Dit straalt het gebouw ook uit (gelijkvloers met het Raadhuisplein).
- **Gastvrijheid:** bezoekers zijn altijd welkom en worden zo snel en goed mogelijk geholpen. Het gastvrijheidsconcept vormt een vriendelijke doorverwijzingsfunctie naar de verschillende organisaties in het Glashoes. Een gastheer of gastvrouw draagt bij aan laagdrempelig en warm welkom.
- **Herkenbaarheid/ transparantie:**

Het gebouw heeft aantrekkingskracht, het is uitnodigend en straalt openheid en toegankelijkheid uit. Je moet vanuit het Raadhuisplein zien wat binnen gebeurt. De eigen identiteit van vaste huurders is zichtbaar in het gebouw.

2.2 STIMULEREN VAN ONTMOETING EN SAMENWERKING

Het Glashoes is een ontmoetingspunt voor jong en oud. Daarnaast is inhoudelijke en ruimtelijke samenwerking één van de belangrijkste succesfactoren voor het slagen van het Glashoes. Dit uit zich in de volgende onderwerpen:

- Ontmoeting staat centraal in het gebouw. Dit is zichtbaar in het gebouw.
- Het gebouw heeft een zeer lage drempel. En specifiek de entree, heeft een open en uitnodigende uitstraling.
- Clustering is het logisch bij elkaar in de buurt plaatsen van ruimten. De ruimten worden geclusterd, omdat de activiteiten overeenkomsten hebben of samenhangen. Zo worden aparte werkterreinen gecreëerd met ieder een eigen uitstraling, waarbij ruimten efficiënt te gebruiken zijn. De functies lopen in elkaar over en faciliteren de ontmoetingsfunctie.
- Zichtbaarheid van de functies in het gebouw draagt bij aan de levendigheid in het gebouw.
- De vaste huurders organiseren activiteiten die ontmoeting stimuleren, aangejaagd door de bibliotheek.
- Het Glashoes is gericht op duurzame samenwerking. Actieve participatie door vaste huurders én de samenleving is belangrijk.
- Er is een duidelijke routing naar en door het gebouw.
- Optimaal en multifunctioneel gebruik van functies, voorzieningen en ruimten.

2.3 INSPIREREN & VERWONDEREN

Het gebouw is ruimtelijk, licht en open. Het is een vrolijke, levendige plek met kleur en veel daglichttoetreding. Met een Glashoes wordt aangesloten bij het glas-DNA van Tubbergen en worden bestaande initiatieven als Glasrijk en de Glinstering versterkt. Het concept Glashoes ademt zowel de historie als het huidige karakter en de ambities van Tubbergen. Er zijn natuurlijke, duurzame materialen toegepast. Samenvattend is het Glashoes een transparant, licht en groen gebouw met een prettige buitenruimte, passend in de nieuwe omgeving.

Daarnaast inspireert en prikkelt het gebouw. Wanneer het gebouw wordt betreden, krijgt men het gevoel dat er van alles gebeurt; er is dynamiek, er hangt een energieke sfeer, er is veel te doen, te zien en te ervaren. De bedrijvigheid in het gebouw is zichtbaar en ruimtes zetten aan tot activiteiten en samenwerking. Het gebouw stimuleert de ontwikkeling van medewerkers en bezoekers. Medewerkers en bezoekers worden geïnspireerd door elkaar, elkaars werk, en het gebouw en zetten elkaar aan tot groei. De inrichting maakt het mogelijk en daagt uit tot het geven van een (steeds wisselende) eigen invulling aan de ruimten en wanden.

2.4 ELEMENTEN UIT OMLIGGENDE DORPEN EN GESCHIEDENIS

Om de gehele gemeente Tubbergen te betrekken bij het Glashoes zijn er elementen opgenomen in het voorlopig ontwerp uit de omgeving en de geschiedenis van de gemeente. Tubbergen ligt in een heuvelachtig landschap, met karakteristieke essen, kronkelende beekjes en heidevelden. De architect heeft daarom de identiteit van het Essenlandschap teruggebracht in het voorlopig ontwerp. De identiteit van de gemeente Tubbergen wordt nog verder teruggebracht in het ontwerp door het opnemen van elementen zoals glas, paarden, motorraces en andere evenementen zoals de verlichte optocht. Maar ook het bijzondere landschap, vakmanschap en ambacht, gemeenschapszin en buitenleven, zijn kenmerkend voor de gemeente Tubbergen en komen terug in het ontwerp. In hoofdstuk 5('het Voorlopig Ontwerp') wordt het voorlopig ontwerp verder toegelicht.

3 MEERWAARDE VAN SAMENWERKEN

3.1 INLEIDING

Voor het opstellen van een Voorlopig Ontwerp van het gebouw is verder invulling gegeven aan de begrippen verbinden, inspireren en ontmoeten, vertaald naar het gebouw. Het Voorlopig Ontwerp kwam tot stand op basis van een participatietraject, waarin betrokkenen hebben kunnen meedenken. In hoofdstuk 5 is het ontwerp en het bijbehorende participatietraject beschreven. Het Glashoes wordt een gebouw waar volop ruimte is voor reuring, waarin elementen uit de omgeving terugkomen en waar verbinding, ontmoeting en inspiratie centraal staan.

3.2 VASTE HUURDERS EN (INCIDENTELE) GEBRUIKERS

Het Glashoes is een gebouw met veel verschillende functies. Het is niet alleen een gemeentehuis, maar juist een plek waar je naartoe gaat om te ontspannen en waar je deel uitmaakt van het sociale leven. Daarnaast is het Glashoes een plek waarin maatschappelijke organisaties samenkomen. Hier wordt kennis gedeeld om inwoners van de Gemeente Tubbergen nog beter te kunnen helpen met gepaste ondersteuning. Ten slotte is er ruimte voor kunst en cultuur. Samen zorgen deze functies dat het Glashoes een plek is waar het bruist, waar altijd reuring is en waar iedereen terecht kan. De verschillende functies van het Glashoes worden ingevuld door de partijen die zich gaan vestigen in het gebouw. In dit document wordt een onderscheid gemaakt tussen 'vaste huurders' en 'incidentele gebruikers'. Vaste huurders huren permanent toegewezen ruimtes in het gebouw, terwijl incidentele gebruikers gebruik maken van de multifunctionele ruimtes.

Met de vaste huurders zijn huurovereenkomsten afgesloten. De bibliotheek, SWTD en Noaberkracht hebben in nauwe samenwerking aan de businesscase fase 2 gewerkt.

Het Glashoes kent de volgende vaste huurders:

- Noaberkracht Dinkelland Tubbergen
- Politie Tubbergen
- Stichting bibliotheken Tubbergen
- Stichting Welzijn Tubbergen Dinkelland (SWTD)
- Nederlandse Klootschietbond (NKB)
- Het consultatiebureau (GGD)
- Gemeente Tubbergen (publieksfuncties, gemeenteraad, bestuur en griffie)

De incidentele gebruikers maken gebruik van de multifunctionele ruimtes in het Glashoes.

Het Glashoes kent in ieder geval de volgende incidentele gebruikers:

- Hof van Tubbergen
- Kunstschool Alding
- Dansstudio 546
- Dr. Schaepmanharmonie
- Nederlandse Klootschietbond (NKB)
- Big band New Edition
- Toneelvereniging KWW
- Popkoor Tuesday Fever
- Vluchtelingenwerk Tubbergen

3.3 SAMENWERKING BINNEN HET SOCIAAL DOMEIN

Het Glashoes gaat een belangrijke rol spelen bij het fysieke contact tussen verschillende zorgorganisaties. Hier zitten zorgconsulenten, sociaal werkers, de politie, de bibliotheek, medewerkers van het consultatiebureau en

welzijnswerkers samen onder één dak. Als de verschillende partijen elkaar beter leren kennen, zullen hun processen versnellen. Zij weten dan immers beter van elkaar wie waarin goed is en wie wat doet. Als ze dit nóg beter van elkaar weten kunnen ze eerder de juiste hulp bieden en inzet van dure zorg gezamenlijk zoveel mogelijk voorkomen.

Door vergrijzing en wettelijke eisen dreigt het sociaal domein onder druk te komen te staan. Fysieke ontmoetingen tussen zorgorganisaties kunnen helpen om dit op te vangen. Meerdere (wetenschappelijke) onderzoeken tonen aan dat door fysieke samenwerking doelen sneller worden behaald. De redenen hiervoor zijn divers en hebben onder andere te maken met medewerkerstevredenheid en –betrokkenheid (ken elkaar), het uitbreiden van het eigen netwerk en het versterken van kennis en kunde. Hierdoor verbeteren processen en worden de juiste medewerkers eerder ingezet bij een (complexere) vraag. Er lijkt dan ook sprake van een duidelijk verband tussen fysiek contact en een beter netwerk.

3.4 SCHAKEL (ÉÉN TOEGANG)

In het Glashoes komt Schakel (één toegang) waar inwoners terecht kunnen met vragen over welzijn, inkomen, jeugd, zorg en ondersteuning. De sociaal werkers van de welzijnsinstellingen en de consultants van de gemeente Tubbergen werken samen onder de naam 'Schakel'. Zij zijn samen gehuisvest in het Glashoes. Door korte lijnen en intensieve contacten verbetert de informatiedeling. De inwoner moet steeds centraal blijven staan, inclusief gebruik van zijn/ haar eigen netwerk en mogelijkheden. De gang naar Schakel moet zo laagdrempelig mogelijk zijn. Mensen moeten ten alle tijde te woord worden gestaan. Op die manier kunnen problemen eerder worden gesignaleerd zodat betrokkenen sneller passende ondersteuning krijgen. Dankzij Schakel moet zoveel mogelijk worden voorkomen dat inwoners in een duur behandeltraject belanden. Schakel heeft hierin een preventieve werking.

Het Glashoes is een ideale locatie voor Schakel. Het is laagdrempelig, omdat andere bezoekers niet weten waarvoor iemand komt. Hierdoor kan zorg, hulp of ondersteuning anoniem worden ingeschakeld. De verwachting vanuit het sociaal domein is dat mensen die niet snel hulp zoeken, dit eerder zullen doen wanneer Schakel in het Glashoes zit.

3.5 DE ROL VAN DE BIBLIOTHEEK

Jarenlang was de functie van de bibliotheek hetzelfde en werd deze niet ter discussie gesteld. Door nieuwe technologie is er nu sprake van een transitie: boeken maken plaats voor mensen. Afspreken, werken en studeren worden steeds belangrijkere sociale functies. Ook het onderwijs verandert en studenten wordt steeds vaker gevraagd in projecten en dus in groepjes te werken. De bibliotheek is een plek waar dit kan. Medewerkers worden een soort aanjagers. Er is daarnaast een zeer lage drempel, niemand vraagt wat van je en je hoeft niets, je zoekt een boek of tijdschrift of je leest er de krant. Multifunctionele en/of verzamelgebouwen gedijen goed bij het hebben van een bibliotheek. Er wordt hier namelijk gezorgd voor bezoekers en het vormt een perfecte omgeving om af te spreken. Je bent er niets verplicht. Het Glashoes moet een gebouw worden dat midden in de samenleving staat. De vele functies die het gebouw krijgt, hebben een versterkend effect. Naast de nodige efficiëntie voor huurders en bezoekers ontstaat er ook een wij-gevoel en logisch gevolgd eigenaarschap van inwoners van de gemeente Tubbergen. Een bibliotheek zorgt ervoor dat iedereen zich gelijk op zijn gemak voelt. Vanuit deze gedachte verzorgt de bibliotheek het gastheerschap in het Glashoes vanuit een centrale plek in het gebouw.

Programma en activiteiten

Er komt een gezamenlijk programma waarin alle vaste huurders (en incidentele gebruikers) en de samenleving van Tubbergen participeren. De bibliotheek als exploitant van de multifunctionele ruimten jaagt dit aan. Alle partijen dragen een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de invulling en de uitvoering van het programma. Het programma zal zoveel mogelijk vraaggestuurd zijn en daarmee invulling geven aan de vragen vanuit de samenleving. Inwoners kunnen ook initiatieven en ideeën aandragen. Uiteindelijk is het doel dat er een

gezamenlijk sociaal-maatschappelijk en een cultureel programma ontstaat, bovenop het huidige aanbod. De samenwerking zal verrijkend werken doordat nieuwe initiatieven ontstaan in het Glashoes. Naast continuering van het bestaande aanbod zal er ook nieuw aanbod komen, al dan niet gefinancierd uit extra middelen vanuit fondsen en subsidies (bv. provinciaal of Europees) die samen kunnen worden aangevraagd. Er komt een jaaragenda die gedeeld wordt via sociale media, om zo het programma kenbaar en toegankelijk te maken voor iedereen.

Gastvrouw-/ gastheerschap

Gastvrijheid is een belangrijk fundament onder het concept Glashoes. Iedereen die in het Glashoes komt als gast of om te werken, moet zich welkom voelen en de weg vinden in het gebouw. De bewegwijzering in het pand zorgt er al voor dat bezoekers eenvoudig zien waar ze moeten zijn. En daarnaast vervullen als vanzelfsprekend alle facilitaire medewerkers (en vrijwilligers) in het Glashoes laagdrempelig de rol van gastvrouw of gastheer. De bieb heeft hierin een coördinerende rol. Alle gasten worden vriendelijk te woord gestaan en de weg gewezen. Iemand die de weg in het Glashoes (zichtbaar) niet kent, een afspraak heeft bij een organisatie of voor een evenement komt, voelt zich zo welkom. De horeca/ bar vervult hierin een belangrijke functie, als centrale plek in de gezamenlijke hal. Een gast kan tijdens het wachten op een afspraak bijvoorbeeld koffie of thee drinken. Met de vaste huurders worden afspraken gemaakt welke eventuele dienstverlening zij van de gastvrouwen en gastheren wensen. Gastvrouwen en gastheren ontvangen en wijzen de bezoeker vriendelijke de weg, er wordt niet geïnformeerd naar waar iemand voor komt. Hierover worden veiligheids- en privacy-afspraken gemaakt met alle facilitaire medewerkers en vrijwilligers.

4 ORGANISATIE EN GEBRUIK GLASHOES

In dit hoofdstuk is kort weergegeven hoe de (beheer)organisatie en het gebruik van het Glashoes eruitziet. In het 'Beheer- en organisatieplan' in de bijlage is dit verder uitgewerkt.

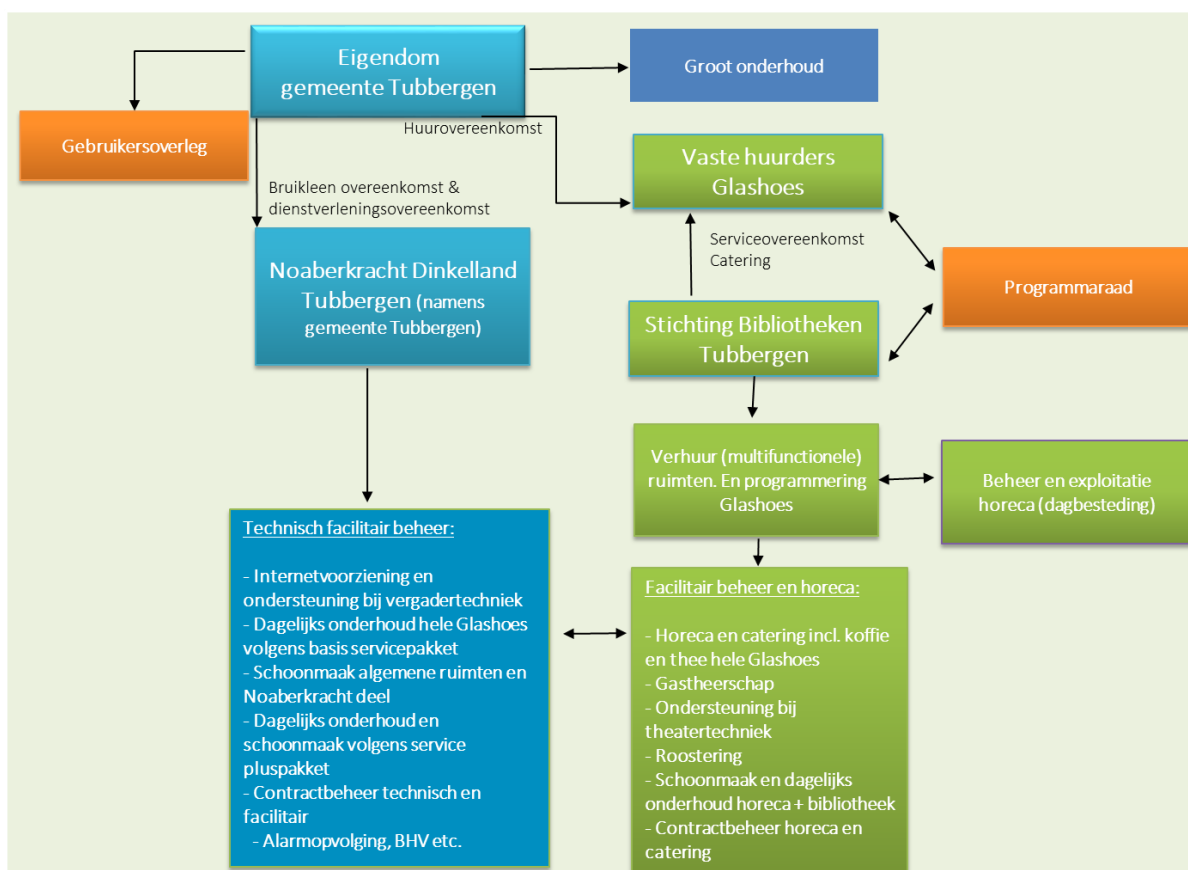
4.1. UITGANGSPUNTEN

Het Glashoes wordt een gebouw met meerdere gebruikers. De gemeente Tubbergen is eigenaar van het gebouw. Het beheer van het Glashoes wordt bij Noaberkracht en de Bibliotheek gezamenlijk ondergebracht, met een scheiding van taken. Hier wordt zakelijk mee omgegaan. Er worden duidelijke afspraken gemaakt over wie waarvoor verantwoordelijk is, welke partij wat doet, afneemt en betaalt. Hiervoor zijn huurovereenkomsten afgesloten tussen de verschillende partijen.

Noaberkracht zorgt in opdracht van de gemeente Tubbergen voor het planbare en technisch beheer in het Glashoes. Denk hierbij aan de aansturing van schoonmaak, internetvoorziening en onderhoud van het hele gebouw. De Bibliotheek wordt verantwoordelijk voor de 'reuring', de activiteiten en de horeca/ catering en de verhuur van de (semi-)multifunctionele ruimtes.

4.2 BEHEERMODEL GLASHOES

Bovenstaande is hieronder uitgewerkt in een beheermodel. Hieronder worden de onderdelen verder toegelicht.



4.3 HUURDERS EN PROGRAMMERING

De gemeente Tubbergen verhuurt ruimtes in het Glashoes aan vaste huurders. De bibliotheek huurt alle (semi-) multifunctionele vierkante meters als totaal van de gemeente Tubbergen, naast de eigen ruimte en de horeca. De bibliotheek is verantwoordelijk voor de exploitatie van de (semi-)multifunctionele ruimtes en verhuurt deze

vervolgens aan verschillende vaste huurders en incidentele gebruikers. De (semi)multifunctionele ruimtes bestaan uit eigen of gezamenlijke ruimtes. In de gezamenlijke ruimtes wordt uitgegaan van flexibele huisvesting en kan dus gebruik worden gemaakt van bijvoorbeeld vergaderruimten en flexplekken. Ruimtes worden dus flexibel ingericht en zijn geschikt voor divers gebruik.

Er komt een gezamenlijk programma waarin alle vaste huurders, incidentele gebruikers en de samenleving van Tubbergen participeren, aangejaagd door de bibliotheek.

4.4 FACILITAIR BEHEER EN HORECA

In het Glashoes zijn vanuit beheer en organisatie (facilitair) medewerkers werkzaam vanuit zowel de bibliotheek als Noaberkracht. Facilitair medewerkers en vrijwilligers van de bibliotheek worden aangestuurd door het management van de bibliotheek. Medewerkers van Noaberkracht die ten behoeve van het Glashoes werkzaam zijn, worden vanuit Noaberkracht aangestuurd. Het facilitair beheer en de horeca vallen onder de verantwoordelijkheid van de bibliotheek. Noaberkracht is verantwoordelijk voor het technisch beheer (bv. wifi en dagelijks onderhoud). Bij Noaberkracht wordt dit grotendeels uitgevoerd door de facilitair medewerkers.

4.5 INFORMATIE EN TECHNOLOGIE

In het Glashoes verzorgt Noaberkracht een deel van de technisch facilitaire ondersteuning op het gebied van ICT. Dit betreft de internetvoorziening (wifi) en ondersteuning van vergadertechniek. Noaberkracht sluit indien nodig een contact af met een ICT-bedrijf voor storingservice voor de avonden en weekenden, voor als er een probleem is met de wifi. Met de vaste huurders is afgesproken of- en hoeveel serverruimte zij nodig hebben. Noaberkracht beheert de eigen servers vanuit een afgesloten ruimte in de serverruimte in verband met de informatieveiligheid.

4.6 FORMATIE FACILITAIR/TECHNISCH BEHEER EN HORECA

Het facilitair beheer en de horeca vallen onder de verantwoordelijkheid van de bibliotheek. Noaberkracht is verantwoordelijk voor het technisch beheer (bv. wifi en dagelijks onderhoud). Bij Noaberkracht wordt dit grotendeels uitgevoerd door de facilitair medewerkers. Bij de bibliotheek wordt zowel met vast personeel gewerkt als met vrijwilligers. Bij de bibliotheek wordt daarnaast ook gewerkt met medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt/ dagbesteding. Deze laatste doelgroep kan vanwege de samenwerking het beste in zijn geheel worden aangestuurd door het management van de bibliotheek, ook al is een deel van deze medewerkers aan Noaberkracht verbonden. Uitgaande van de verdeling op facilitair vlak tussen de bibliotheek en Noaberkracht, is gekomen tot onderstaande formatieverdeling voor het Glashoes.

Bibliotheek

Voor de bibliotheek is 1,5FTE formatie voor horeca/ facilitair in het Glashoes nodig (in dienst van de bibliotheek).

De benodigde uren voor programmering, de administratie en het management komen uit het bibliotheek budget. Hierop vindt een efficiëntieslag plaats, omdat deze werkzaamheden nu ook door de bibliotheek worden uitgevoerd.

Overdag komt er ondersteuning door mensen met afstand tot de arbeidsmarkt.

0,4 Fte Facilitair (waaronder schoonmaak bibliotheek en horeca gedeelte).

Daarnaast zijn er vrijwilligers die ook facilitaire ondersteuning doen.

Noaberkracht

Voor Noaberkracht is 2,5FTE formatie aan facilitair medewerkers (in dienst van Noaberkracht) nodig ten behoeve van het Glashoes. Het gaat hierbij om:

- 1 facilitair medewerker schaal 6; 36 uur
- 1 facilitair medewerker schaal 5; 36 uur
- 0,5 facilitair medewerker schaal 7, 18 uur

Daarnaast gaan de collega's met afstand tot de arbeidsmarkt onder aansturing van de bibliotheek werken. Zij gaan zich (vergelijkbaar met nu) bezighouden met de koffie- en horecavoorziening in het Glashoes. Het gaat daarbij om:

2 facilitair medewerkers (beide 32 uur); met een afstand tot de arbeidsmarkt.

De ICT-medewerkers verzorgen daarnaast de internetvoorziening in het Glashoes voor alle gebruikers.

5 HET VOORLOPIG ONTWERP

De architect van het Glashoes heeft een Voorlopig Ontwerp gemaakt op basis van zijn eigen visie en de inbreng vanuit het doorlopen participatietraject. Ook is het Voorlopig Ontwerp erop ingericht dat het Glashoes bijna energieneutraal moet zijn.

5.1. VISIE ARCHITECT

De visie van de architect BCT voor het Glashoes is opgebouwd uit drie stappen:

1. Helder

De eerste stap in de visie op de opgave is een heldere stedenbouw, een heldere massa en een heldere opzet van het gebouw met het bijbehorende functieprogramma. Hiervoor is het hanteren van de geschiedenis het uitgangspunt en wordt teruggesproken op het beeldkwaliteitsplan van Tubbergen Centrum, waarin de ontstaansgeschiedenis, de karakteristieken en kwaliteiten van Tubbergen worden uiteengezet. De heuvelachtige omgeving van de gemeente Tubbergen, het Raadhuisplein en de dorps straatprofielen zijn hierbij als aanknopingspunten gehanteerd. Het gebouw wordt ontworpen als een paviljoen in het groen, met een dorps karakter, gelegen aan een prachtig plein met uitzicht op de prominente kerk en 't Oale Roadhoes. Het gebouw geeft een stevige impuls voor de toeristische en culturele ontwikkeling van Tubbergen. Het Glashoes is een plek om te socialiseren en te creëren, maar ook een veilige haven om terug te trekken en in te werken. Het Glashoes is transparant op plekken waar maximale interactie is beoogd en gesloten waar nodig.

2. Slim

Het element slim komt naar voren in het ontwerp door zo optimaal mogelijk gebruik te maken van bijvoorbeeld daglicht, rekening te houden met een goed binnenklimaat, opwarming (transenergetica), uitzicht en minimaal materiaal gebruik. Tevens relevant is dit kader is het streven naar circulariteit, milieubewust energiebeheer en comfort, het hergebruik van bestaande materialen en het minimaliseren van de bouwkosten.

3. Noaberschap

Noaberschap staat voor 'met en voor elkaar' en is kenmerkend voor de samenleving in Tubbergen. Ontmoeten in het democratisch hart staat hierbij centraal. Gezamenlijke huisvesting in het gemeentehuis heeft zowel inhoudelijke als ruimtelijke meerwaarde. De ruimtelijke meerwaarde ontstaat door ruimten van elkaar te gebruiken of door ruimten zo in te richten dat ze multifunctioneel te gebruiken zijn. Ruimtes worden in het Glashoes Tubbergen benut of gecreëerd voor levendige initiatieven, zo concentreert het maatschappelijk leven zich nog meer rond het Raadhuisplein.

5.2. HET PARTICIPATIETRAJECT

Omdat het Glashoes van iedereen is, is het belangrijk dat alle betrokkenen zich eigenaar voelen van dit gebouw en dus mee kunnen praten over het ontwerp. De betrokkenen zijn de vaste huurders en incidentele gebruikers van het Glashoes, omwonenden van het huidige gemeentehuis, inwoners van de gemeente Tubbergen en de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen. Voor de ontwikkeling van het Voorlopig Ontwerp zijn vooraf de wensen en eisen van de betrokkenen in kaart gebracht. Ook is er na de ontwikkeling van het Voorlopig Ontwerp de mogelijkheid geboden aan belanghebbenden om aan te geven of het voldoet aan hun wensen en eisen.

Participatie voor het Voorlopig Ontwerp

Voor het voorlopig ontwerp zijn een aantal sessies achter elkaar georganiseerd met de verschillende groepen betrokkenen. Vanuit deze sessies is de rode draad gehaald voor het voorlopig ontwerp van het gebouw.

Inwoners die niet aanwezig konden zijn tijdens de avondsessies, maar wel ideeën hadden werden gevraagd om deze op papier te zetten en digitaal of per post aan te leveren.



Een participatiesessie voor het Voorlopig Ontwerp

Participatie na het Voorlopig Ontwerp

Nadat architect BCT een Voorlopig Ontwerp heeft ontwikkeld is er in november 2020 nogmaals een participatietraject doorlopen met alle betrokkenen. Ditmaal werd het voorlopig ontwerp voorgelegd aan de betrokkenen, zodat zij hun mening hierover konden geven. Omdat wegens corona geen fysieke sessies mogelijk waren, zijn digitale sessies georganiseerd voor de verschillende groepen betrokkenen. Tijdens de digitale sessies werd het Voorlopig Ontwerp gepresenteerd en zijn vragen beantwoord. Voor inwoners die niet konden meedoen aan een digitale sessie is een enquête uitgezet over het Voorlopig Ontwerp.

Over het algemeen waren de betrokkenen enthousiast over het Voorlopig Ontwerp. Het gebruik van natuurlijke materialen en de openheid van het gebouw werden in het bijzonder gewaardeerd.

5.3. ENERGIENEUTRAAL

Het Voorlopig Ontwerp van het Glashoes is zo ontworpen dat het bijna energieneutraal (BENG) is. Dit is omdat sinds 1 januari 2020 alle vergunningaanvragen voor nieuwbouw moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen. Indicatief komt BENG globaal overeen met een energielabel A+++ . Door het gebruiken van een gebouw dat energiezuinig is, voldoet de gemeente ook aan haar voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid.

Gebruik daglicht en andere maatregelen

Met behulp van parametrische tools is in het gebouw de hoeveelheid daglicht gemaximaliseerd en de opwarming door zoninstraling geminimaliseerd. Dit zorgt voor 40% minder elektraverbruik door minder gebruik van kunstlicht en 30% minder benodigd koelvermogen. Verlichting is de grootste post in energieverbruik in een gebouw zoals het Glashoes, dit is dus een forse afname aan energieverbruik. Verder wordt geanticipeerd op de meest actuele stand van zaken, zoals verbeterde isolatie, triple glas, bouwkundige dakoverstekken of zonwering. Indien mogelijk wordt gebruik gemaakt van PV-panelen, een warmtepomp en CO2 gestuurde ventilatie. Ten slotte is het een compact gebouw, waardoor kosten en energie worden bespaard.

Circulair en herbruikbaar

De architect zorgt ervoor dat alles in het gebouw weer goed uit elkaar te halen is of eenvoudig te vervangen. Om toekomstig hergebruik mogelijk te maken wordt er gewerkt met een materiaalpaspoort. Keuzes voor lokale materialen worden weloverwogen gemaakt en alle consequenties voor comfort, kwaliteit, onderhoud,

hergebruik, milieubelasting en kosten worden hierin meegenomen. De architect streeft daarnaast naar 50% hergebruik van bestaande materialen in het huidige gemeentehuis.

5.4. AANZICHT ONTWERP

Op basis van zijn eigen visie en de inbreng van betrokkenen heeft de architect een voorlopig ontwerp gemaakt.

Met het voorlopig ontwerp wil de architect het “GlasDNA” van Tubbergen ook in de gevel zichtbaar maken. Dit wordt gedaan door het beschikbaar stellen van een aantal lamellen per geveldeel aan een kunstenaar. Het voorstel van de architect is om de constructie en de gevel in hout te maken. Dit is een biologisch en duurzaam materiaal, ‘lokaal verkrijgbaar en maakbaar’ en geeft een warme uitstraling.

De gemeente Tubbergen heeft karakteristieke dorpen die de toeristische trekpleisters zijn. Hiervan komen elementen terug in het ontwerp: de dorpse schaalgrootte, de fijnmazige detaillering van de Twentse bouwstijlen en historische gebouwen. Het dak is als een golvend groen landschap, een metafoor voor de stuwwallen.

Aan de binnenkant van het gebouw is sprake van veel lichtinval. Hier is zowel ruimte voor ontmoeting, als voor geconcentreerd werken.



Het voorlopig ontwerp vanaf de kant van de Julianastraat

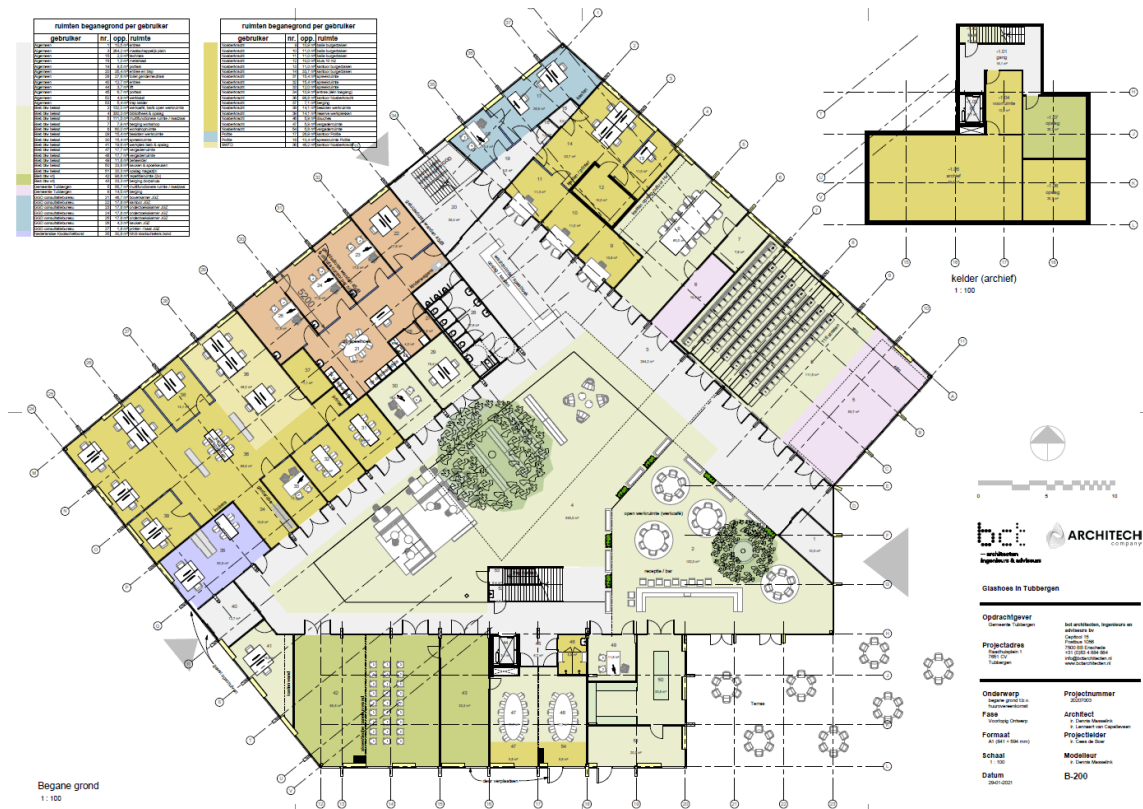


Het voorlopig ontwerp vanaf het raadhuisplein

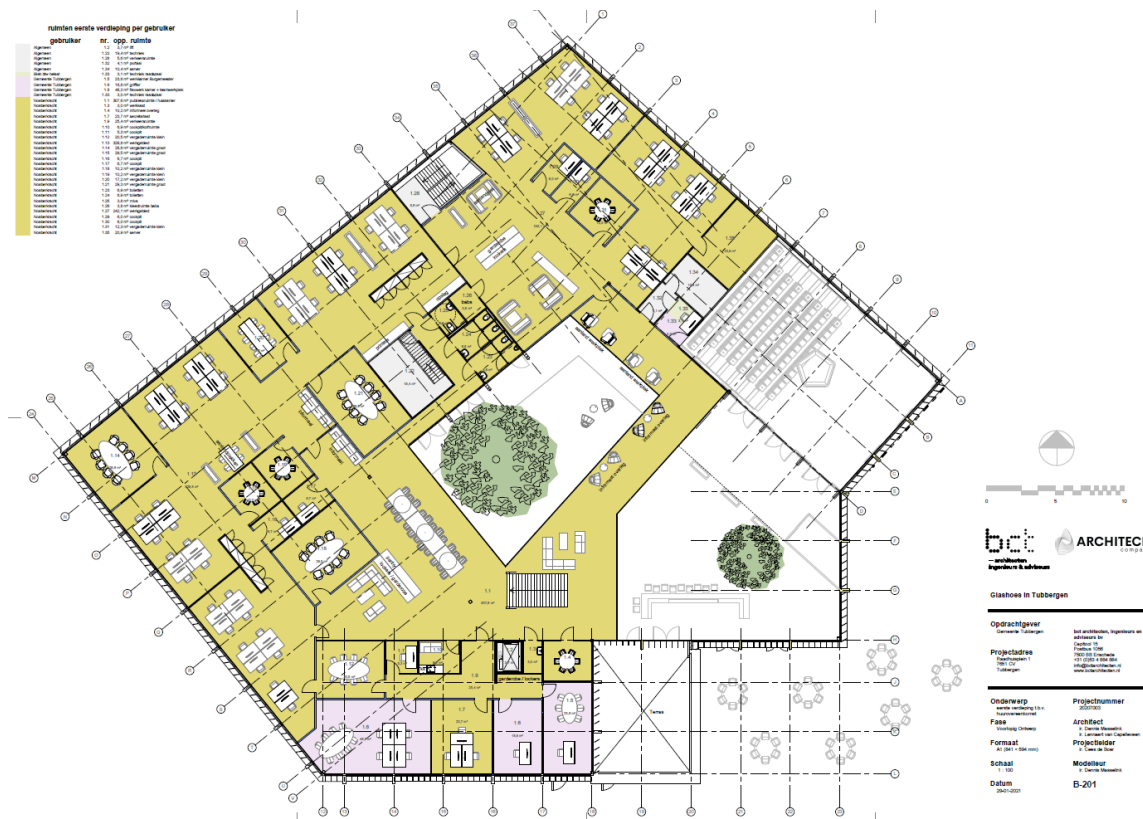
5.5 DE PLATTEGROND

Het Glashoes is een gebouw met daarin meerdere gebruikers. Waar deze gebruikers zich vestigen in het gebouw is terug te zien op de plattegrond. Op de volgende pagina staan de plattegronden van de begane grond en de eerste verdieping.

Op de begane grond zitten verschillende gebruikers rondom een centraal multifunctioneel plein. De gebruikers die zijn aangegeven op de plattegrond zijn de balies van de gemeente Tubbergen (olijfgroen), de Politie (blauw), het Consultatiebureau (oranje) en de Nederlandse Klootschietersbond (paars). De bibliotheek bevindt zich centraal in de hal (beige). Hiernaast zijn er nog semi-multifunctionele ruimtes. Hieronder valt een grote multifunctionele zaal die gebruikt kan worden voor raadsvergaderingen of toneelvoorstellingen. Deze zit direct boven de ingang aan de rechterkant. Verder bestaat de semi-multifunctionele ruimte uit repetitieruimtes, vergaderruimtes en de horeca met keuken. Ten slotte bevinden zich linksboven, tussen de Nederlandse Klootschietersbond en het Consultatiebureau, werkruimtes en spreekruimtes van Schakel. Schakel is de samenwerking tussen Stichting Welzijn Tubbergen Dinkelland en de gemeente Tubbergen op het gebied van zorg, inkomen, jeugd en welzijn.



De plattegrond begane grond



De plattegrond eerste verdieping

5.6 HOEVEELHEDEN GLASHOES PER HUURDER (VIERKANTE METERS)

Gebruiker	m² verhuurbare vloeroppervlakte
Gemeentebestuur	160
Noaberkracht Dinkelland Tubbergen	1.578
Bibliotheek uitleen	439
Bibliotheek horeca	198
Bibliotheek multifunctionele ruimten	318
GGD, regio Twente, consultatiebureau	124
Klantschietbond	31
SWTD	47
Politie Twente	37
totaal individuele ruimten	2.932
verkeersruimte	462
totaal incl. verkeersruimte	3.394

5.7 PLANOLOGISCHE PROCEDURE (BESTEMMINGSPLAN)

Realisatie van het Glashoes is niet mogelijk binnen de kaders van het nu geldende bestemmingsplan. Voor de realisatie van het Glashoes is daarom een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voor deze herziening zijn het voorlopig ontwerp van het Glashoes en de bijbehorende gronden juridisch-planologisch vertaald in het ontwerpbestemmingsplan "Tubbergen, Glashoes". Binnen het Glashoes is een grote diversiteit aan functies, aangezien zowel maatschappelijke als commerciële functies (o.a. horeca) worden toegestaan. Daarom is aan de gronden waarop het Glashoes gesitueerd wordt de bestemming 'Gemengd' toegekend. Ook de omliggende gronden kennen deze bestemming. Gronden in het plangebied waar sprake is van een duidelijke verkeers- of parkeerfunctie zijn bestemd als 'Verkeer'.

Het bestemmingsplan is waar mogelijk flexibel vormgegeven. Dit geldt zowel voor de in het bestemmingsplan opgenomen gebruiks- als bouwmogelijkheden. Het bestemmingsplan staat bijvoorbeeld een breed scala aan maatschappelijke voorzieningen toe en diverse vormen van horeca (tot max. 250 m²) worden mogelijk gemaakt. Daarnaast biedt het bestemmingsplan een beperkte mogelijkheid voor zakelijke dienstverlening (kantoren). Qua bouwregels is gekozen om het bouwvlak ruim rondom het gebouw te leggen zoals dat is gesitueerd op basis van het voorlopig ontwerp. Op die manier is er tijdens het ontwerpproces, maar ook naar de toekomst toe flexibiliteit om het gebouw eventueel aan te passen of uit te breiden. De maximale bouwhoogte is in het bestemmingsplan vastgelegd op 14 meter.

Als de gemeenteraad van Tubbergen besluit over te willen gaan tot de realisatie van het Glashoes, zal het ontwerpbestemmingsplan via de gebruikelijke route in procedure worden gebracht. Dit betekent dat het college van B&W in dient te stemmen met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan iedereen een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens zal het college van B&W de gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd

vast te stellen. Dit voorstel bevat ook een voorstel tot beantwoording van de eventueel ingekomen zienswijzen. Als de gemeenteraad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, wordt het vastgestelde bestemmingsplan na publicatie voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingebracht, of belanghebbenden die het niet eens zijn met eventueel door raad aangebrachte wijzigingen, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6 FINANCIËN

Afgesproken is om het volgende uitgangspunt te hanteren voor het Glashoes: het Glashoes heeft geen negatieve financiële consequenties voor Noaberkracht en Dinkelland. Dit uitgangspunt is geborgd in deze businesscase.

6.1 EIGENAAR GEMEENTE TUBBERGEN

Zoals in hoofdstuk 4 is toegelicht (schema beheer en organisatie) is de gemeente Tubbergen eigenaar van het pand Glashoes. Zodoende is de gemeente Tubbergen risicodragend en zijn de eigenaarslasten ook voor de gemeente Tubbergen. De investeringskosten van de bouw van het Glashoes komen voor de rekening van de gemeente. De kosten van tijdelijke huisvesting en de herinrichting van het openbaar terrein rondom het Glashoes komen ook ten laste van de gemeente. Noaberkracht huurt de ruimten in het Glashoes. De servicekosten van het Glashoes worden doorbelast aan de huurders.

6.2 FINANCIËLE KADERS RAADSBSLUIT JULI 2019

In juli 2019 heeft de gemeenteraad van Tubbergen naar aanleiding van fase 1 van het project Glashoes besloten om in fase 2 de variant "Glashoes, nieuwbouw bijna energieneutraal" nader uit te werken. Bij fase 1 zijn de investeringskosten deze variant geraamd op ruim 10 miljoen euro exclusief asbestsanering, tijdelijke huisvesting en herinrichting openbaar terrein rondom het gemeentehuis. Op basis hiervan zijn jaarlijkse lasten van het Glashoes berekend op € 417.000,-. Hiervan was in de bestaande begroting een bedrag van €233.000,- gedekt. Bij het raadsperspectief 2020 is vervolgens besloten om het restantbedrag van € 184.000,- op te nemen in de meerjarenbegroting. Naast de structurele kosten is in fase 1 rekening gehouden met een eenmalig bedrag van €409.000,- in verband met het vervroegd afschrijven van de boekwaarde van het huidige gemeentehuis. Ook dit bedrag is bij het raadsperspectief 2020 verwerkt in de gemeentebegroting.

6.3 FINANCIËLE UITKOMSTEN FASE 2

In fase 2 is het voorlopig ontwerp opgesteld door de architect. Dit is gedaan aan de hand van het programma van eisen van de gemeente Tubbergen en de verschillende gebruikers. Het voorlopig ontwerp is vervolgens doorgerekend op investerings- en exploitatiekosten. Hieruit blijkt dat het voorlopig ontwerp past binnen de financiële kaders die in fase 1 zijn meegegeven. Fase 2 komt uit op een structureel bedrag van € 413.000,-, dit is € 4.000,- lager dan het meegegeven kader. De kosten van het vervroegd afschrijven van de boekwaarde komen in fase 2 uit op eenmalig bedrag van € 412.000,-. Dit is € 3.000,- hoger dan het aanvankelijk geraamde bedrag.

6.4 TOTAAL KOSTENPLAATJE GEMEENTE TUBBERGEN

Het financiële plaatje van het Glashoes bestaat uit investerings- en exploitatiekosten. Daarnaast zijn er eenmalige kosten. Hieronder is het totale kostenplaatje voor de gemeente Tubbergen kort samengevat. Verderop in dit hoofdstuk zijn de onderdelen verder uitgewerkt en toegelicht.

Investeringskosten

De totale investeringskosten komen uit op afgerond 11 miljoen euro en bestaan uit:

- € 10.256.000,- voor de bouw van het Glashoes, inclusief sloop huidig gemeentehuis en asbestsanering.
- € 198.000,- voor kosten tijdelijke huisvesting.
- € 545.000,- voor herinrichting openbaar terrein rondom het Glashoes.

Exploitatiekosten

Het tekort op de exploitatie van het Glashoes is voor rekening van de gemeente Tubbergen. Dit is een bedrag van € 370.000,-. Dit betreft eigenaarslasten (de gebruikerslasten zijn kostendekkend) en de huursubsidie van €43.000,-. Het totaalbedrag is € 413.000,-.

Eenmalige kosten

Daarnaast is er een eenmalige uitgave van € 412.000,- in verband met de vervroegde afschrijving van de boekwaarde op het huidige gemeentehuis.

6.5 BTW-ASPECTEN

Bij de bedragen is rekening gehouden met een gedeeltelijke teruggave van btw. De btw op de investeringskosten bedraagt € 2.211.000,-. Op basis van de fiscale positie van de verschillende gebruikers, de verdeling van de ruimten naar de verschillende gebruikers en de af te sluiten huurovereenkomsten is de terugvordering van de btw geraamd op € 1.936.000,-. Met behulp van een externe fiscalist zijn de btw –aspecten voorgelegd aan de Belastingdienst. De Belastingdienst heeft vervolgens aangegeven dat zij de toegepaste systematiek kunnen volgen. Een definitief oordeel van de Belastingdienst volgt echter pas bij fase 3, het moment waarop het definitief ontwerp wordt vastgesteld met de bijbehorende huurders- en gebruikersovereenkomsten.

6.6. DEKKING KOSTEN GEMEENTE TUBBERGEN

6.6.1. REEDS GEDEKT IN DE BEGROTING VAN 2021 EN VOLGENDE JAREN

Investeringskosten

Op basis van het raadsbesluit van juli 2019 en het raadspectief van 2020 zijn de volgende bedragen al verwerkt in de begroting van de gemeente Tubbergen:

- Een eenmalig bedrag van € 522.000,- ten laste van de reserve groot onderhoud gemeentelijke gebouwen.
- Een eenmalig bedrag van € 200.000,- ten laste van het duurzaamheidsfonds.

Exploitatiekosten

De structurele kosten voor de exploitatie van het Glashoes van € 417.000,- zijn ook verwerkt in de begroting van 2021 en volgende jaren. Het voorlopig ontwerp gaat uit van € 413.000,-. Het voordeel van €4.000,- blijft beschikbaar totdat de werkelijke kosten bekend zijn.

Eenmalige kosten

Op basis van het raadsbesluit van juli 2019 en het raadspectief van 2020 is een eenmalig bedrag van €409.000,- verwerkt in de begroting van de gemeente Tubbergen.

6.6.2. NOG TE DEKKEN

Investeringskosten

In juli 2019 waren de kosten van tijdelijke huisvesting en herinrichting openbaar terrein rondom Glashoes nog niet bekend en zijn om deze reden als p.m. kosten aangegeven. In de afgelopen tijd zijn deze onderdelen uitgewerkt en de totale kosten zijn geraamd op respectievelijk € 198.000,- en € 545.000,-. Voorgesteld wordt om deze kosten te dekken uit de reserve incidentele middelen

Eenmalige kosten

Het extra benodigd bedrag van € 3.000,- voor vervroegd afschrijven van de boekwaarde (€ 412.000,- minus geraamd bedrag van € 409.000,-) eveneens te laste te brengen van de reserve incidentele middelen.

In totaal komt daarmee ten laste van de reserve incidentele middelen € 746.000,- (€198.000,- + € 545.000,- + €3.000,-).

6.7 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEKOSTEN

De exploitatiekosten van het Glashoes bestaan uit eigenaarslasten en gebruikerslasten.

6.7.1 EIGENAARSLASTEN

De eigenaarslasten betreffen de kapitaallasten (rente en afschrijving uit de investering), de kosten van groot onderhoud en de kosten van belastingen en verzekeringen die ten laste van de eigenaar van het pand komen. De totale eigenaarslasten bedragen € 531.000,-. Tegenover de eigenaarslasten staan de inkomsten uit kale huur van € 150.000,- en de teruggave van btw op de kosten van groot onderhoud, voor een bedrag van € 11.000,-. Per

saldo komt aan eigenaarslasten een bedrag van € 370.000,- voor rekening van de gemeente Tubbergen. In de tabel hieronder is dit uitgewerkt. Onder de tabel staat een toelichting op de eigenaarslasten.

Glashoes: eigenaarslasten gemeente			
Lasten	bedrag	Baten	bedrag
kapitaallasten	€ 441.000	Huur NK	€ -
groot onderhoud	€ 60.000	Huur overige gebruikers	€ 150.000
opstalverzekering	€ 8.000		
onroerend zaakbelasting , eigenaarsdeel	€ 6.000	teruggave btw	€ 11.000
rioolheffing	€ -		
watersysteemheffing	€ 3.000		
btw over groot onderhoud	€ 13.000		
totaal lasten	€ 531.000	totaal baten	€ 161.000
saldo eigenaarslasten Glashoes gemeente Tubbergen	€ -370.000		

Kapitaallasten

Het bouwkundige deel van de investering wordt over 40 jaar afgeschreven. Het installatiedeel van de investering wordt over 15 jaar afgeschreven. De rente is 1%.

Groot onderhoud

Dit bedrag is gebaseerd op normbedragen voor vergelijkbare accommodaties. Vervolgens is dit bedrag nog eens geverifieerd in een overleg met de architect aan de hand van het voorlopig programma van eisen.

Huurinkomsten

Voor de ruimten van Noaberkracht wordt geen huur in rekening gebracht. Dit is conform het Verrekenmodel Tubbergen Dinkelland dat in 2012 door de beide gemeenteraden is vastgesteld. Hieruit volgt dat de huisvesting van Noaberkracht in de gemeentelijke gebouwen 'om niet' plaatsvindt en dus geen huur in rekening wordt gebracht. Wel worden de zogenaamde gebruikerslasten van de gemeentelijke gebouwen via de vaste verdeelsleutel in rekening gebracht bij de beide gemeenten. Deze lijn wordt gecontinueerd, mits de Belastingdienst akkoord gaat met het uitgangspunt dat ook de ruimten van Noaberkracht onder de categorie 'teruggave van btw' vallen.

Voor de overige huurders wordt op basis van een taxatierapport een kale huur gehanteerd van € 126,- per vierkante meter verhuurbare vloeroppervlakte (in totaal 1.193 m²). Deze huur is gebaseerd op verhuur aan commerciële instellingen. In het raadsvoorstel van juli 2019 is al opgemerkt dat dit bedrag niet kostendekkend is. Dit komt onder meer doordat het bestemmingsplan het pand beperkt in de mogelijkheden, waardoor de huurwaarde lager is. Met de overige huurders wordt een huurovereenkomst afgesloten voor tien jaar met de optie tot verlenging.

Analyse van het tekort op eigenaarslasten

Het tekort op de eigenaarslasten wordt enerzijds veroorzaakt doordat Noaberkracht geen kale huur betaalt en anderzijds doordat de huur van € 126,- voor de overige gebruikers niet kostendekkend is, zoals is toegelicht.

6.8 TOELICHTING OP DE GEBRUIKERSLASTEN

Met vaste huurders wordt een langlopende huurovereenkomst gesloten. Deze gaat uit van een vast bedrag dat jaarlijks wordt geïndexeerd. Huurkosten zijn opgebouwd uit de volgende lasten.

1. Kapitaallasten
2. Groot onderhoud
3. Belastingen (eigenaarsdeel)
4. Verzekeringen (eigenaarsdeel)
5. Heffingen (water, riool - eigenaarsdeel)

Tot de gebruikerslasten behoren onder meer de kosten van energie, schoonmaak, dagelijks onderhoud en de belastingen voor zover die betrekking hebben op de gebruiker van het pand. De totale gebruikerslasten bedragen € 183.000,- per jaar exclusief btw. De gebruikerslasten worden in rekening gebracht bij de gebruikers via de zogenaamde servicekosten.

6.8.1 SERVICEKOSTEN

De servicekosten zijn gebaseerd op een voorschot op basis van begrote bedragen. Na afloop van het jaar worden de definitieve servicekosten bepaald op basis van de werkelijke kosten. Via de servicekosten betalen vaste huurders voor de vaste lasten en de service in het gebouw. Met vaste huurders zijn afspraken gemaakt of zij gebruik willen maken van het basispakket servicekosten of dat zij ook een pluspakket willen afnemen. Hieronder is opgesomd wat in het basispakket en het pluspakket verwerkt is. Eventueel kan het pluspakket servicekosten op een later moment verder worden uitgebreid. De manier waarop de service en het facilitair beheer in het Glashoes wordt vormgegeven is in het beheer- en organisatieplan Glashoes uitgewerkt. De kostenopbouw van de servicekosten sluit aan bij de uitwerking van de beheeraspecten.

Basispakket servicekosten

1. Onroerendezaakbelasting (gebruikersdeel)
2. Rioolheffing (gebruikersdeel)
3. Zuiveringsheffing
4. Afvalcontainers
5. Kosten internetaansluiting (wifi)
6. Abonnement op beveiliging
7. Voorschot energiekosten
8. Dagelijks onderhoud - voorcalculatie (excl. zelfwerkzaamheid, volgens demarcatielijst)
9. Schoonmaak algemene ruimten - voorcalculatie

Pluspakket servicekosten

1. Schoonmaak eigen ruimten
2. Alle dagelijks onderhoud (geen zelfwerkzaamheid)

Voor dagelijks onderhoud geldt dat in het basispakket is verwerkt dat vaste huurders eenvoudige werkzaamheden zelf doen. Dit wordt uitgewerkt in een demarcatielijst. In het basispakket is op het gebied van schoonmaak alleen de algemene ruimte verwerkt. Wat onder algemene ruimte valt wordt in een demarcatielijst voor schoonmaak opgenomen. Als de gebruiker schoonmaak van de eigen ruimten ook wil uitbesteden, kan dit via het zogenaamde pluspakket (met een opslag).

In de tabel hieronder staat een specificatie van de gebruikerslasten. Onder de tabel staat een toelichting op de gebruikerslasten.

Glashoes: gebruikerslasten			
Lasten exclusief btw	bedrag	Baten	bedrag
energie	€ 15.000	servicekosten gemeentebestuur/NK	€ 133.000
dagelijks onderhoud	€ 27.000	servicekosten overige gebruikers	€ 50.000
schoonmaakonderhoud	€ 39.000		
belastingen die t.l.v de gebruiker komen	€ 6.000		
afvalverwijdering	€ 6.000		
ict en beveiliging	€ 4.000		
algemene servicekosten	€ 78.000		
onvoorzien	€ 8.000		
totaal lasten	€ 183.000	totaal baten	€ 183.000
saldo gebruikerslasten Glashoes gemeente Tubbergen	€ -		

Basistarief servicekosten

De servicekosten voor de overige gebruikers bedragen € 42,- exclusief btw per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlakte. Dit basistarief is exclusief schoonmaak van de eigen ruimte. Daarnaast wordt ervan uit gegaan dat de gebruiker de eenvoudige werkzaamheden met betrekking tot dagelijks onderhoud (zoals een lamp vervangen) zelf doet. Indien een gebruiker de schoonmaak wil uitbesteden en ook het volledig pakket wil met betrekking tot dagelijks onderhoud, dan worden deze kosten als servicepluspakket in rekening gebracht.

Schoonmaakonderhoud

Dit betreft de kosten van schoonmaakonderhoud van de buitenkant, de ruimten die bij gemeentebestuur en Noaberkracht in gebruik zijn en de algemene verkeersruimten.

Algemene servicekosten

Dit betreft onder meer de kosten van toezicht, beheer en administratie, de kosten van de gastheerschap en een opslag voor gebruik van algemene voorzieningen zoals horeca en andere faciliteiten.

Normbedragen

De kosten van energie, schoonmaakonderhoud en dagelijks onderhoud zijn gebaseerd op normbedragen van vergelijkbare accommodaties.

Noaberkracht

Noaberkracht maakt gebruik van het zogenaamde servicepluspakket. De gemeente Tubbergen brengt deze servicekosten in rekening bij Noaberkracht inclusief btw. Noaberkracht kan de btw in zijn geheel terugvorderen. De kosten worden vervolgens in de begroting van Noaberkracht opgenomen en worden volgens de vaste verdeelsleutel verdeeld onder beide gemeenten. Naast huisvesting van Noaberkracht in het Glashoes wordt ook de huisvesting van Noaberkracht in de locatie gemeentehuis Dinkelland aangepast. In het dagelijks bestuur van Noaberkracht is afgesproken dat de kosten van beide locaties gedekt moeten worden binnen de bestaande begroting van Noaberkracht, zodat deze geen financiële consequenties hebben voor beide gemeenten.

6.9 HUURSUBSIDIE

Zoals in het raadsvoorstel van juli 2019 is aangegeven, wordt aan maatschappelijke organisaties waarmee de gemeente een subsidierelatie heeft een huursubsidie verleend van € 42,- per 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. Op basis hiervan wordt huursubsidie verleend aan de bibliotheek, Stichting Welzijn Tubbergen-Dinkelland en het Dorpshuis de Huve/ klootschietersbond. In totaal is hiermee een bedrag gemoeid van afgerond € 43.000,-.

6.10 EENMALIG AFBOEKEN BOEKWAARDE

Omdat het huidige gemeentehuis wordt 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 2022 €419.000,-. In verband met een correctie is dit bedrag € 3.000,- hoger dan het bedrag genoemd in het raadsbesluit van juli 2019.

7 RISICOANALYSE

In dit hoofdstuk zijn de grootste risico's voor het project Glashoes beschreven, met daarbij maatregelen om deze risico's te beheersen. In het financiële hoofdstuk zijn enkele financiële risico's uitgewerkt. Deze risico's hebben zowel betrekking op de DO (Definitief Ontwerp) fase als op de periode daarna. Op basis van kans en impact zijn de risico's ingeschat op **hoog, midden** of **laag**. De risico's zijn onder een thema geclusterd, wat zorgt voor een duidelijk overzicht.

Samenleving

Wegvallen draagvlak onder inwoners (midden). De meerwaarde van het Glashoes is onvoldoende bekend bij inwoners. Draagvlak onder inwoners en gemeenteraad daalt, waardoor de uitvoering van het project onder druk komt te staan.

- Beheersmaatregel: In gesprek gaan met omwonenden en inwoners van de hele gemeente Tubbergen, om hen te informeren over het Glashoes. Bezwaren uit de buurt over het gebouw hierin betrekken, door omwonenden te betrekken bij inspraak en verdere ontwerpessies.

Relatie met andere horeca in en om Tubbergen is niet goed geborgd (laag). De bestaande horeca in Tubbergen kan concurrentie zien in het Glashoes, ondanks dat de horeca in het Glashoes ondersteunend is aan de functies in het Glashoes.

- Beheersmaatregel: in de DO (Definitief Ontwerp) fase in gesprek met de horecaondernemers over type horeca in het Glashoes en welke mogelijke bedreigingen zij zien.

Exploitatie

Als algemene beheersmaatregel voor een gezonde exploitatie is de businesscase doorgerekend. Bij deze doorrekening werd geconcludeerd dat de exploitatie sluitend is.

Gezamenlijke programmering en samenwerking komt niet van de grond (midden). Bezoekersaantallen worden niet behaald, waardoor inkomsten tegenvallen.

- Beheersmaatregel: De rol voor programmering en reuring is bij de bibliotheek belegd in samenwerking met andere partijen. Het invullen van de programmering past bij de rol die de bibliotheek heeft in de samenleving. In de exploitatie is uitgegaan van een conservatieve begroting op horeca en zaalhuur.

Vanwege de drank- en horecawet moet er een fysieke afscheiding gemaakt worden tussen het bibliotheek- en horecagedeelte, of mogen er geen alcoholische dranken geschonken worden op tijden dat bepaalde gebruikers open zijn (zoals de gemeente) (laag).

- In de DO (Definitief Ontwerp) fase wordt uitgezocht welke ruimte de Drank en Horecawet biedt. Er zijn diverse voorbeelden in andere gemeenten die kunnen worden onderzocht. Vervolgens worden afspraken gemaakt over de fysieke inrichting en schenktijden voor alcohol, in relatie tot andere gebruikers in het gebouw (en openingstijden).

Financieel/ Gemeente Tubbergen

Het leegstandsrisico van het Glashoes (o.a. na 10 jaar) is voor de gemeente, doordat vaste huurders wegvallen of het huurcontract afloopt (midden).

- Beheersmaatregel: Er zijn langlopende contracten afgesloten met de vaste huurders. Tevens is het Glashoes een aantrekkelijk en flexibel gebouw. Als er signalen komen dat huurcontracten niet verlengd worden kunnen we op tijd op zoek naar andere huurders.

Veel huurders en gebruikers zijn door de overheid gesubsidieerde partijen (laag). Als op de subsidie van deze partijen wordt bezuinigd heeft dat effect op de exploitatie.

- Beheersmaatregel: Deze partijen zijn door de subsidie ook gebonden aan de gemeente. Tevens vallen de doelstelling van deze organisaties onder de wettelijke verantwoordelijkheid van de gemeente.

Het aanbestedingsresultaat valt financieel hoger uit dan de raming (*midden*).

- Beheersmaatregel: De kosten van de bouwkundige werkzaamheden en installatie deel zijn in eerste instantie gebaseerd op normbedragen van vergelijkbare accommodaties. Vervolgens zijn de bedragen aan de hand van het voorlopig ontwerp doorgerekend door de architect. In het investeringsbudget is rekening gehouden met een index voor stijging lonen en materialen. Daarnaast is een post onvoorzien opgenomen en kunnen bezuinigingsopties worden geïnventariseerd. Op basis van het definitieve ontwerp zullen de investeringskosten opnieuw doorgerekend worden, waarbij het budget kader stellend is. Bij aanbesteding wordt gegund onder voorbehoud dat de kosten binnen het budget blijven.

Kosten voor groot onderhoud vallen hoger uit (*laag*).

- Beheersmaatregel: De kosten van groot onderhoud zijn in eerste instantie gebaseerd op normbedragen van vergelijkbare accommodaties. Vervolgens zijn de bedragen aan de hand van het voorlopig ontwerp gecheckt in overleg met de architect.

Stijging van de gebruikerskosten (*laag*).

- Beheersmaatregel: De gebruikerskosten zijn veelal gebaseerd op normbedragen van vergelijkbare accommodaties. Indien de werkelijke kosten hiervan afwijken dan wordt het verschil verrekend met de gebruikers op basis van verhouding aantal vierkante meters.

Definitief oordeel van de Belastingdienst volgt in fase 3, het moment waarop het definitief ontwerp wordt vastgesteld met de bijbehorende huurders- en gebruikersovereenkomsten (*midden*).

- Beheersmaatregel: De fiscale constructie (o.a. terug te vorderen btw) is in overleg met onze externe adviseur Caraad opgesteld. De Belastingdienst is gevraagd om goedkeuring van de gekozen fiscale constructie. De belastingdienst heeft vervolgens aangegeven dat zij de toegepaste systematiek kunnen volgen. Maar dat een definitief oordeel pas later volgt als er meer duidelijkheid is. In de berekeningen zijn wij uitgegaan van de bedragen zoals wij die in onze brief aan de Belastingdienst hebben gehanteerd.

Samenwerkende partijen/ huurders

Als gevolg van het afhaken van de belangrijkste dragers van het concept bestaat de kans op onvoldoende draagvlak voor het Glashoes (*midden*). De kans is klein dat dit gebeurt, maar de hiervan is groot. Dit heeft als gevolg dat de exploitatie onder druk komt te staan.

- Beheersmaatregel: De afspraken over exploitatie en beheer zijn langjarig geborgd in de huurovereenkomst (die verwijst naar de afspraken in het beheer- en organisatieplan).

Onvoldoende inbreng van de gebruikers in de vervolgfase (*laag*). In de DO (Definitief Ontwerp) fase tot en met de uitvoering is er voldoende inbreng nodig van de diverse gebruikers. Zij moeten keuzes maken rondom het ontwerp en de inrichting.

- Beheersmaatregel: Zorgvuldige afstemming met gebruikers en gebruikersbegeleiding wordt geborgd in het proces.

Huurders haken (tussentijds) af (*midden*).

- Beheersmaatregel: Dit is geborgd door het vastleggen van de afspraken in huurovereenkomsten. Met de huurder wordt een huurovereenkomst afgesloten voor een periode van tien jaar, met daarna optie verlenging voor vijf jaar. De huurders hebben een jaar opzegtermijn en betalen de huur vooraf. Het Glashoes is qua indeling redelijk flexibel. Bij vertrek van een huurder kan de vrijkomende ruimte relatief eenvoudig geschikt gemaakt worden voor een andere gebruiker.

De plannen van de hotelinitiatiefnemers hebben invloed op de plannen van het Glashoes (*midden*). De onderzoeken kosten extra tijd, waardoor mogelijk draagvlak verminderd of partijen afhaken. Ingrijpende wijzigingen van het ontwerp kosten extra geld. Daarnaast kan samenwerking met hotel ook een kans voor de exploitatie zijn.

- Beheersmaatregel: Een onderzoek naar de synergie, waarin afspraken gemaakt worden over risico's en onzekerheden. Pas verder gaan met deze samenwerking als er een goede onderbouwing onder ligt. Vanuit zowel gemeente als het hotel moeten uit het onderzoek een aantal zekerheden en voorwaarden worden afgesproken. (Op deze manier komen snel de inverdieneffecten en dekkende exploitatie in beeld voor verdere besluitvorming.)

Ontwerp en bouw

Het coronavirus kan zorgen voor vertraging (*midden*). Doordat er niet fysiek bijeengekomen kan worden verlopen contact en afstemming moeilijker. Dit kan leiden tot vertraging en later tot leveringsproblemen in de bouw.

- Beheersmaatregel: alles wordt op afstand georganiseerd en de betrokkenen blijven bewust en regelmatig met elkaar in contact.

In de grond zit mogelijk vervuiling, op basis van een eerdere aanbeveling om verkennend bodemonderzoek te doen (*midden*). Dit is lastig te onderzoeken omdat gebouwd wordt op de plek waar het huidige gemeentehuis staat. Mogelijk hoge kosten als bodemsanering gedaan moet worden.

- Beheersmaatregel: Verkennend bodemonderzoek uitvoeren rondom het huidige gebouw, na sloop kan dit afgerond worden.

Mogelijke bezwaren op het bestemmingsplan (*midden*). Hierdoor loopt de planning mogelijk uit.

- Beheersmaatregel: Goede communicatie en mensen betrekken in deze fase is essentieel. Beroep en bezwaar staat iedereen vrij.

8 VERVOLGPROCES NA BESLUITVORMING

Momenteel zit het project Glashoes in de Voorlopig Ontwerp (VO) fase. Als door de gemeenteraad van Tubbergen ingestemd wordt met het voorstel over het Voorlopig Ontwerp in het voorjaar van 2021, dan begint de DO (Definitief Ontwerp) fase. Deze fase zal lopen vanaf het voorjaar van 2021 tot medio september 2021. In de DO-fase wordt het ontwerp op een hoog detailniveau uitgewerkt. Het gaat hier bijvoorbeeld over de plaatsing van deuren en stopcontacten. Bij een positief besluit over het Definitief Ontwerp, start de volgende fase, de Technisch Ontwerp (TO) fase. Deze fase loopt van medio september 2021 tot het begin van 2022. In de TO fase wordt het bouwkundige bestek gemaakt. Dit houdt in dat gedetailleerde technische tekeningen worden gemaakt, op basis waarvan aannemers een kostenraming kunnen maken. Vanaf begin 2022 (einde TO fase) en medio mei 2022 is er een aanbesteding voor een aannemer, die het Glashoes gaat bouwen. Na positief besluit over het Technisch Ontwerp en aanbesteding van een aannemer, wordt de uitvoering van de bouw in het voorjaar van 2022 in gang gezet. De uitvoering duurt tot eind 2023.

Vervolgproces

Fase *	Begin	Einde
Voorlopig Ontwerp	September 2020	Voorjaar 2021
Definitief Ontwerp	Voorjaar 2021	Medio september 2021
Technisch Ontwerp	Medio september 2021	Begin 2022
Aanbesteding aannemer	Begin 2022	Medio mei 2022
Uitvoering	Medio mei 2022	Eind 2023

* NB: een volgende fase gaat alleen van start na positieve besluitvorming over de fase ervoor

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 – BEHEER- EN ORGANISATIEPLAN