

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 201840
Datum vergadering: 26 april 2021
Datum voorstel: 16 maart 2021
Nummer: 8 A
Onderwerp: Raadsvoorstel Businesscase en Voorlopig Ontwerp Glashoes

Voorgesteld raadsbesluit

1. De businesscase voor het Glashoes vast te stellen en kennis te nemen van het Voorlopig Ontwerp.
2. Definitief te kiezen voor nieuwbouw van het Glashoes.
3. Het college opdracht te geven om:
 - De nieuwbouw van het Glashoes verder voor te bereiden en uit te voeren.
 - Parallel hieraan de synergie in de exploitatie te onderzoeken, van een combinatie met het Hotelinitiatief aan het Raadhuisplein en over het vervolg hiervan met een nieuw raadsvoorstel te komen.
4. In te stemmen met het handhaven van de subsidie aan de Stichting Bibliotheken Tubbergen voor de periode 2022 t/m 2025 op het huidige niveau.
5. In te stemmen met de koop van het pand van Stichting Bibliotheken Tubbergen aan het Raadhuisplein, als de stichting dit pand uiterlijk 1 januari 2024 niet verkocht heeft.
6. Het plan voor buiteninrichting, asbestsanering en tijdelijke huisvesting vast te stellen.
7. Voor realiseren van het project Glashoes een krediet beschikbaar te stellen van € 11.002.000,-.
8. Voor de dekking van dit krediet voor een bedrag van € 746.000,- een beroep te doen op de reserves incidentele middelen. Voor het overige zijn de lasten gedekt binnen de bestaande begroting;
9. Voor de onderzoekskosten van het synergieonderzoek met het Hotelinitiatief een krediet beschikbaar stellen van € 20.000,-.
10. Het bedrag van € 20.000,- ten laste brengen van de reserve incidentele middelen.

Samenvatting van het voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld om de Businesscase voor het Glashoes vast te stellen en kennis te nemen van het Voorlopig Ontwerp. Op basis daarvan wordt de gemeenteraad voorgesteld definitief te kiezen voor nieuwbouw van het Glashoes. De raad wordt ook voorgesteld om de synergie van een combinatie met het Hotelinitiatief te laten onderzoeken. En om in te stemmen om het pand van Stichting Bibliotheken Tubbergen te kopen, op het moment dat dit pand uiterlijk 1 januari 2024 niet verkocht is. Ook wordt de gemeenteraad voorgesteld om het plan voor buiteninrichting, asbestsanering en tijdelijke huisvesting vast te stellen. En tot slot is het voorstel om voor de uitvoering van het Glashoes de benodigde middelen beschikbaar te stellen.

Aanleiding voor het voorstel

Inleiding

Er zijn verschillende redenen om aan de slag te gaan met vernieuwing van het huidige gemeentehuis. Allereerst zijn er vanuit het proces Tubbergen Bruist diverse stappen ondernomen ontwikkelingen op gang te brengen die de positie van Tubbergen versterken. Doel is te werken aan een sociaal-economisch krachtige kern Tubbergen, voor een toekomstbestendig en leefbaar dorp, met een voorzieningenniveau dat aansluit bij de centrale rol voor de hele gemeente. De herbestemming van het gemeentehuis is één van die stappen. Bovendien is er ruimte vrij gekomen 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 en waar professionals sneller en integraler kunnen samenwerken. Tot slot heeft het huidige gebouw groot onderhoud nodig en 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 kent een lange voorgeschiedenis. In 2015 zijn de eerste stappen gezet vanuit Tubbergen Bruist. Via een marktconsultatie in 2017, is gewerkt aan een scenario-onderzoek in 2019. Uiteindelijk heeft uw gemeenteraad besloten om de meerwaarde van het Glashoes concept uit te spreken. Het

Glashoesconcept is een gebouw met daarin verschillende partijen, waar het altijd bruist en waar reuring centraal staat. Organisaties delen hun kennis en inwoners kunnen hier laagdrempelig terecht. Bovendien treffen professionals elkaar makkelijker waardoor de ondersteuning van onze inwoners effectiever wordt. Uw raad heeft in 2019 ook de voorkeur uitgesproken voor het nieuwbouwscenario. Nieuwbouw maakt het gebouw energiezuinig (bijna energieneutraal) en geeft de gemeente Tubbergen de kans om haar voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid te vervullen. Het college van B&W heeft met het raadsbesluit van 2019 de opdracht gekregen om het nieuwbouwscenario mét Glashoes concept uit te werken in een Voorlopig Ontwerp en businesscase. Onder voorwaarde van een sluitende exploitatie heeft uw gemeenteraad uitgesproken bereid te zijn om een investering te doen in de nieuwbouwvariant van het Glashoes. Hierover moet nog wel definitieve besluitvorming in de gemeenteraad plaatsvinden.

De opgedragen uitwerking van de nieuwbouwvariant met Glashoes concept is gereed, met sluitende exploitatie. Met dit advies stellen wij voor om kennis te nemen van de resultaten en de nodige besluiten te nemen met als doel de realisatie van een nieuw Glashoes. *(*Glashoes* is een werknaam en kan nog wijzigen)

Beoogd resultaat van het voorstel

Als uw gemeenteraad instemt met het voorstel kan uitvoering gegeven worden aan de 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. Hiermee wordt bijgedragen aan het Maatschappelijk akkoord Tubbergen, voor de kern Tubbergen. Hierin is het Glashoes opgenomen als inspanning die bijdraagt aan 'een compact en levendig centrumwinkelgebied met een gezellig Raadhuisplein dat aantrekkingskracht heeft voor zowel de eigen inwoners als mensen van buiten Tubbergen.'

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, integraal worden benaderd 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

Argumentatie per beslispunt:

1. Businesscase vast stellen en kennis nemen van het Voorlopig Ontwerp

Het Glashoes is een gebouw met daarin verschillende partijen, waar het altijd bruist en waar reuring centraal staat. Het gebouw is energiezuinig (bijna energieneutraal), 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.

De gemeente Tubbergen en Noaberkracht Dinkelland-Tubbergen wordt een van de gebruikers van het toekomstige Glashoes. Het Glashoes gaat een belangrijke rol spelen bij het fysieke contact tussen de verschillende organisaties. In het Glashoes 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.

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.

Het Voorlopig Ontwerp is door architect bct opgesteld in een participatief proces. Op basis van de participatie en de visie 'Helder, Slim en Noaberschap' is een gebouw ontworpen met gebruik van hout en glas. Het Voorlopig Ontwerp van het Glashoes is zo ontworpen dat het bijna energieneutraal (BENG) is. Het Glashoes is een gebouw met daarin meerdere gebruikers.

Op de begane grond zitten verschillende gebruikers rondom een centraal multifunctioneel plein. Op de begane grond zijn de balies van de Noaberkracht/gemeente Tubbergen, de Politie, het Consultatiebureau en de Nederlandse Klootschietersbond. De bibliotheek bevindt zich centraal in de hal. Hiernaast zijn er nog semi-multifunctionele ruimtes. Hieronder valt een grote multifunctionele zaal die gebruikt kan worden voor raadsvergaderingen of toneelvoorstellingen. Deze zit direct naast de hoofdingang aan de rechterkant. Verder bestaat de semi-multifunctionele ruimte uit repetitieruimtes, vergaderruimtes en de horeca met keuken. Ten slotte zijn er werkruimtes en spreekruimtes van Schakel op de begane grond. Schakel is de samenwerking tussen Stichting Welzijn Tubbergen Dinkelland en de gemeente Tubbergen op het gebied van zorg, inkomen, jeugd en welzijn. Op de bovenverdieping zijn de werkruimtes van Noaberkracht en het bestuur van de gemeente Tubbergen. Ook zijn daar technische ruimten. De kast voor luchtbehandeling komt verzonken in het dak.

De uitkomsten van Fase 2 hebben geresulteerd in een Voorlopig Ontwerp (VO) en een businesscase. U voorgesteld om de businesscase vast te stellen en kennis te nemen van het VO als uitkomst van Fase 2.

2. Definitief te kiezen voor Nieuwbouw Glashoes

In juni 2019 heeft uw gemeenteraad besloten om de voorkeur uit te spreken voor nieuwbouw. Als voorwaarde hierbij werd een nadere uitwerking in fase 2 gesteld. Uw gemeenteraad heeft de bereidheid uitgesproken een investering te doen in het Glashoes onder voorwaarde van een sluitende exploitatie na fase 2. Op basis van het VO en de businesscase blijkt dat de exploitatie sluitend is. Daarom is nu het moment om een definitief besluit te nemen over nieuwbouw Glashoes.

Nieuwbouw in combinatie met het Glashoes concept 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 met de verschillende partijen onder één dak wordt de beoogde maatschappelijke output groter.

3. Uitvoering en synergieonderzoek Hotelinitiatief

Na een positief raadsbesluit over nieuwbouw van het Glashoes kan de voorbereiding voor de uitvoeringsfase starten. Dit start met de DO fase (Definitief Ontwerp). De verantwoordelijkheid hiervoor komt bij het college van B&W te liggen binnen de kaders van dit raadsvoorstel en de businesscase.

Parallel aan de voorbereidingen op de uitvoering wordt de raad voorgesteld om de synergie met een Hotelontwikkeling aan het plein te onderzoeken. Hiervoor hebben initiatiefnemers zich bij de gemeente gemeld, ook wel het 'Hotelinitiatief' genoemd. Hierover hebben we u reeds eerder geïnformeerd via Raadsbrief nr. 7 van 2021, deze is als bijlage bijgevoegd.

Het college wil het ontwerp, bouw en exploitatie van het Glashoes in eigen beheer houden. Een ontwikkeling van het hotel kan daarnaast plaats vinden. Daarmee ontstaan twee afzonderlijke plannen die elk zelfstandig haalbaar zijn. De verantwoordelijkheden, risico's en kosten voor de beide plannen zijn daarmee ook duidelijk gescheiden. Elke vorm van nauwere samenwerking of ontwikkeling brengt de noodzaak tot openbare aanbesteding met zich mee is gebleken uit een extern juridisch advies. Dit maakt het proces complexer en gaat naar verwachting meer tijd kosten, wat in geen van beide belang is.

De initiatiefnemers geven aan nog steeds een voorkeur te hebben voor een gezamenlijke ontwikkeling. De reden hiervoor is dat de gezamenlijke bouw financiële voordelen oplevert, die zij willen gebruiken om hun plan haalbaar maken. Een standalone hotel is volgens hen veel lastiger te realiseren, zonder een combinatie met de investering in het Glashoes te maken.

De gemeente heeft aangegeven dat zij zien dat een hotel aan het Raadhuisplein toegevoegde waarde kan hebben voor Tubbergen en de regio. Tegelijk wil ze een duidelijke scheiding van verantwoordelijkheden, risico's en kosten. Daarom richt het college zich nu op een ontwikkeling naast elkaar, waarbij onderzoek gedaan wordt naar synergievoordelen in de exploitatie en dus niet in de investering.

De bedoeling is om in een tijdsbestek van ongeveer twee maand van grof naar fijn te zoeken naar mogelijke

samenwerking in de exploitatie die voordelen oplevert voor beide partijen. Die tegelijk ook realistisch zijn, geen grote vertraging opleveren en tegemoet komen aan de belangen van beide partijen. De bedoeling is dat uw raad op basis hiervan een aangepast voorstel krijgt en u een besluit kunt nemen of er verder wordt gegaan met een aangepast plan dat aansluit bij een samenwerking met het hotel, of dat het bij een standalone Glashoes blijft, conform dit voorstel.

In de loop van 2020 is extern advies ingewonnen, wat ook bij het synergieonderzoek noodzakelijk zal zijn. Hiervoor vragen wij uw raad om een werkbudget van € 20.000 euro beschikbaar te stellen. Dekking hiervoor is de reserve incidentele middelen.

4, 5. Instemmen met afspraken Stichting Bibliotheken

Met een aantal huurders in het Glashoes heeft de gemeente een duurzame subsidierelatie. Dit betreft onder meer Stichting Welzijn Tubbergen Dinkelland en Stichting Bibliotheken Tubbergen. Met deze stichtingen worden prestatie afspraken gemaakt voor de subsidie die zij ontvangen.

Deze afspraken worden voor een periode van vier jaar vastgelegd, waarbij er jaarlijks een bijstelling van de prestaties mogelijk is, zodat ingespeeld kan worden op actuele ontwikkelingen. Met beide stichtingen worden voor de eerstvolgende periode (2022 t/m 2025) afspraken gemaakt maken over de prestaties die passend zijn bij de Glashoes formule. De Stichting Bibliotheek heeft, in verband met de nieuwe taken (gezamenlijke programmering/ verhuur multifunctionele ruimten en horeca) de eerste jaren in het Glashoes, een aanlooperperiode nodig heeft voor het nieuwe concept. Daarom hebben het College van B&W en de Stichting Bibliotheek afgesproken dat voor de nieuwe subsidieperiode (2022 t/m 2025) de subsidies gehandhaafd blijven op het huidige niveau, onder voorbehoud van instemming van uw gemeenteraad.

De Stichting Bibliotheek Tubbergen heeft verder voor deelname aan het Glashoes de voorwaarde gesteld dat hun huidige bibliotheekpand aan het Raadhuisplein verkocht moet zijn. Dit omdat de opbrengst van het huidige pand ingezet wordt voor de dekking van de kosten die de bibliotheek maakt in het Glashoes. Voor de verkoop van het pand heeft de stichting bibliotheek nog de tijd tot eind 2023, bovendien zijn er diverse geïnteresseerde partijen, waar het hotel er één van is. In het geval het pand van de bibliotheek uiterlijk 1 januari 2024 niet verkocht is hebben het College van B&W en de stichting Bibliotheken afgesproken dat de gemeente het pand koopt, onder voorbehoud van instemming van uw gemeenteraad. Dit komt erop neer dat de gemeente op dat moment het pand van de Stichting Bibliotheken koopt en daarna zelf verkoopt, eventueel na een bestemmingswijziging/ ontwikkeling. Hierover zijn afspraken gemaakt waarbij het belang van zowel de bibliotheek als de gemeente geborgd zijn. Gezien de aard van de afspraken en situatie wordt de gemeenteraad hierover in vertrouwen bijgepraat.

6. Asbestsanering, buiteninrichting en tijdelijke huisvesting

In de besluitvorming rondom het Glashoes in 2019 is een investeringsraming opgenomen. Deze investeringsraming bevatte een aantal posten zonder bedrag (PM. posten), te weten, asbestsanering, tijdelijke huisvesting en buiteninrichting. Deze zijn inmiddels uitgewerkt waardoor er ook bedragen aan gekoppeld zijn.

Asbest

Er is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Op basis van dat rapport is een kostenraming voor de sanering van het asbest gemaakt. Deze kostenraming komt uit op een bedrag van € 20.000,- exclusief BTW.

Tijdelijke huisvesting

Conform huidige planning van het Glashoes is het gemeentehuis Tubbergen in verband met sloop en nieuwbouw niet beschikbaar vanaf het voorjaar van 2022 voor de periode van ca. 20 maanden. Vanaf eind 2023 is het nieuwe Glashoes klaar om in gebruik te worden genomen. Voor de tussenperiode moeten de functies van het gemeentehuis alsmede de bijeenkomsten van de gemeenteraad elders gehuisvest worden. Om de gevolgen hiervan in kaart te brengen zijn de huisvestingswensen voor deze tijdelijke periode in kaart gebracht. Vervolgens zijn verschillende locaties onderzocht om deze wensen te realiseren.

Op basis van dit onderzoek wordt voorgesteld om de huisvesting tijdelijk in de Verdegaaalhal te realiseren. En de vergaderingen van de gemeenteraad onder te brengen in 't Oale Roadhoes.

De eenmalige investeringen en de zogenaamde eigenaarslasten (waaronder belastingen en verzekeringen) met betrekking tot de tijdelijke huisvesting komen ten laste van de gemeente Tubbergen en worden geraamd op € 198.000,-. De zogenaamde gebruikerslasten (schoonmaak, energie e.d) komen ten laste van Noaberkracht.

Buiteninrichting

De buiteninrichting betreft de inrichting van het terrein rondom het nieuwe Glashoes. Hierbij moet met een aantal kostenposten rekening worden gehouden: riolering, regenwaterberging en –afvoer, openbare

verlichting, straatwerk en groen. Voor de uitstraling is gekozen om aan te sluiten bij de huidige uitstraling van de openbare ruimte van het plein en omliggende wegen. Rondom het gebouw wordt geïnvesteerd in groen op een niveau dat past bij het gebouw, zonder dat het luxe wordt. De kostenraming voor deze werkzaamheden is € 545.000,- ex. Btw.

7 t/m 10. Financiën

Fase 1. t/m Raadsbesluit 2019

In juli 2019 heeft uw raad 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 van 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 Glashoesproject berekend op € 417.000,-. Hiervan was gedekt in de bestaande begroting een bedrag van € 233.000,-. Bij het raadsperspectief 2020 is vervolgens besloten om het restantbedrag van € 184.000,- op te nemen in de meerjarenbegroting. Naast de jaarlijkse lasten van € 417.000,- was er nog een tekort op de gebruikerslasten (exploitatie en beheer) van het Glashoes. De opdracht voor fase 2 was om dit exploitatietekort sluitend te krijgen.

In fase 1 is tot slot 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.

Fase 2. Voorlopig Ontwerp

In fase 2 is aan de hand van het programma van eisen van de gemeente en de verschillende gebruikers het voorlopig ontwerp opgesteld door de architect. Het voorlopig ontwerp is vervolgens doorgerekend op investerings- en exploitatiekosten. Dat heeft geleid tot de conclusie dat het voorlopig ontwerp past binnen de financiële kaders zoals die in fase 1 zijn aangegeven. In fase 1 zijn wij uitgegaan van een structurele last voor de gemeente van € 417.000,-. Fase 2 komt uit op een structureel bedrag van € 413.000,-, dus € 4.000,- lager. De kosten van het vervroegd afschrijven van de boekwaarde komen in fase 2 uit op een eenmalig bedrag van € 412.000,-. Ten opzichte van het aanvankelijk geraamde bedrag van € 409.000,- is dit € 3.000,- hoger. Ook is er nu sprake van een sluitende exploitatie van de gebruikerslasten van het Glashoes.

De conclusie is dat het Voorlopig Ontwerp en bijbehorende businesscase van het Glashoes passen binnen de financiële kaders van het raadsbesluit van 2019. Omdat er nu ook sprake is van een sluitende exploitatie is het voorstel om over te gaan tot definitieve realisatie van het Glashoes.

Externe communicatie

In het ontwerptraject zijn meerdere participatiesessies gehouden. Ook is er via een enquête mogelijkheid geboden om te reageren op het Glashoes. Ondanks de vele mogelijkheden was de participatie niet heel groot. De reacties waren wel overwegend positief en de architect heeft een groot deel mee kunnen nemen in het ontwerpproces.

Via diverse krantenartikelen hebben de diverse gebruikers verteld wat hun motivatie is om deel te nemen aan het Glashoes.

In de aankomende DO fase vindt detaillering van het ontwerp plaats. In afstemming met de architect wordt hiervoor een communicatie- en participatieplan gemaakt. Er is een wens om het DNA van de dorpen terug te laten komen in het ontwerp, dat is bijvoorbeeld een onderwerp waar we graag de dorpen bij betrekken. In het kader van het bestemmingsplan vindt de wettelijke verplichte inspraak plaats, aanvullend daarop zullen ook omwonenden weer betrokken en geïnformeerd worden.

Financiële paragraaf

Investeringskosten

De investeringskosten bestaan uit een drietal onderdelen; te weten:

1. Bouw Glashoes, inclusief sloop huidig gemeentehuis en asbestsanering: € 10.256.000,-
2. Kosten tijdelijke huisvesting: € 198.000,-
3. Kosten herinrichting openbaar terrein rondom het Glashoes: € 545.000,-.

Bij de stukken liggen vertrouwelijk ter inzage een specificatie van deze bedragen. Vertrouwelijk omdat de aanbesteding nog moet plaatsvinden en/of offertes voor de verschillende onderdelen nog opgevraagd moeten worden.

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

hebben wij de terugvordering van de btw geraamd op € 1.936.000,-. Wij hebben met behulp van een externe fiscalist 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. Onze brief aan de Belastingdienst en het antwoord van de Belastingdienst hierop liggen eveneens bij de stukken ter inzage. In de berekeningen zijn wij uitgegaan van de bedragen zoals wij die in onze brief aan de Belastingdienst hebben gehanteerd.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten kunnen onderverdeeld worden in de zogenaamde eigenaarslasten en de gebruikerslasten.

Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren de kapitaallasten (rente en afschrijving uit de investering) De kosten van groot onderhoud en de belastingen en verzekeringen, voor zover die ten laste komen van de eigenaar. De totale eigenaarslasten bedragen € 531.000,-. Tegenover de eigenaarslasten staan de inkomsten uit kale huur van € 150.000,- en teruggave 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.

Ter toelichting op de huurinkomsten

Voor de ruimten van Noaberkracht wordt geen huur in rekening gebracht. Dit is conform het Verrekenmodel Tubbergen Dinkelland dat in 2012 door uw gemeenteraad is vastgesteld. Hieruit volgt dat de huisvesting van Noaberkracht in gemeentelijke gebouwen om niet plaatsvindt. 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 m2 verhuurbare vloeroppervlakte waarbij het huurbedrag gebaseerd is op verhuur aan commerciële instellingen. In het raadsvoorstel van juli 2019 is al opgemerkt dat dit bedrag niet kostendekkend is. Met de overige huurders wordt een huurovereenkomst afgesloten voor tien jaar met een optie tot verlenging.

Gebruikerslasten

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 zijn geraamd op € 183.000,- per jaar exclusief btw.

De gebruikerslasten worden volledig in rekening gebracht bij de gebruikers via de zogenaamde servicelasten. Na afloop van jaar vindt verrekening plaats op basis van de werkelijke kosten. Daarmee zijn de gebruikerslasten kostendekkend.

Voor een verdere specificatie van de exploitatiekosten met onderverdeling in eigenaarslasten en gebruikerslasten verwijzen wij u naar de ter inzage liggende businesscase.

Huursubsidie

Zoals in het raadsvoorstel van juli 2019 is aangegeven wordt aan maatschappelijke organisaties waarmee wij een subsidierelatie hebben een huursubsidie verleend. Deze subsidie is € 42,- per m2 verhuurbaar vloeroppervlakte. 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 Stichting bibliotheek, Stichting Welzijn Tubbergen-Dinkelland en het Dorpshuis Huve/ klootschietersbond. In totaal is hiermee een bedrag gemoeid van afgerond € 43.000,-.

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 € 412.000,-. (In verband met een correctie is dit bedrag € 3.000,- hoger dan het bedrag genoemd in het raadsbesluit van juli 2019).

Totaal kostenplaatje gemeente

Op basis van het bovenstaande is het totaal kostenplaatje van de gemeente als volgt.

Investeringskosten

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

- € 10.256.000,- voor 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

Voor rekening van de gemeente komt het tekort op de exploitatie van het Glashoes van € 370.000,- (betreft eigenaarslasten, want de gebruikerslasten zijn kostendekkend) en de huursubsidie van € 43.000,- waardoor het totaal aan exploitatiekosten uitkomt op € 413.000,-.

Eenmalige kosten

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

Dekking kosten

Reeds gedekt in begroting 2021 en volgende jaren

Investeringskosten

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

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

Exploitatiekosten

De structurele kosten voor de exploitatie van het Glashoes ad € 417.000,- zijn eveneens verwerkt in de begroting 2021 en volgende jaren. Op basis van het voorlopig ontwerp zijn de structurele kosten begroot op € 413.000,-. Voorgesteld wordt om het mogelijke voordeel van € 4.000,- beschikbaar te houden tot de werkelijke kosten bekend zijn.

Eenmalige kosten

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

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

Voorgesteld wordt om het extra benodigd bedrag van € 3.000,- voor vervroegd afschrijven van de boekwaarde (€ 412.000,- minus geraamd bedrag van € 409.000,-) eveneens te lasten 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,-).

Gevraagd krediet voor Glashoes

Op basis van het bovenstaande wordt uw raad gevraagd om voor realiseren van het project Glashoes een krediet beschikbaar te stellen van:

- € 10.256.000,- voor 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;
- € 3.000,- voor een extra benodigd bedrag voor het vervroegd afschrijven van de boekwaarde.

In totaal komt het krediet daarmee op € 11.002.000,-. Afgerond 11 miljoen euro.

Financiële risico's en beheersing risico's

Bij een project zoals het Glashoes is goed om de financiële risico's en de beheersing van de financiële risico's in beeld te brengen

Wat zijn de risico's?

1. Het definitieve programma van eisen en/of de aanbesteding past qua investeringskosten niet binnen

- de raming.
2. De kosten van groot onderhoud vallen hoger uit
 3. Vertrek van huurders
 4. Stijging van gebruikerskosten
 5. Duidelijkheid Belastingdienst

Beheersing risico's

Investeringskosten

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. 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 groot onderhoud.

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 een overleg met de architect. Dit zal in de volgende fasen ook de werkwijze zijn.

Vertrek van huurders

Met de huurder wordt een huurovereenkomst afgesloten voor een periode van tien jaar, met daarna optie verlenging voor vijf jaar. Voor de eerste tien jaar is dit risico dus grotendeels afgedekt. Verder is het Glashoes qua indeling redelijk flexibel. Bij vertrek van een huurder kan de vrijkomende ruimte relatief eenvoudig geschikt gemaakt worden voor een andere gebruiker.

Stijging gebruikerskosten

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 m². In de huurovereenkomsten is een verrekening achteraf afgesproken, op basis van daadwerkelijke kosten.

Duidelijkheid Belastingdienst

De btw aspecten zijn in overleg met onze externe adviseur Caraad opgesteld. We hebben de Belastingdienst gevraagd om goedkeuring van de gekozen systematiek. De Belastingdienst heeft vervolgens aangegeven dat zij de toegepaste systematiek kunnen volgen. Een definitief oordeel van de Belastingdienst volgt echter pas bij fase 3. Onze brief aan de Belastingdienst en het antwoord van de Belastingdienst hierop liggen bij de stukken ter inzage. In de berekeningen zijn wij uitgegaan van de bedragen zoals wij die in onze brief aan de Belastingdienst hebben gehanteerd.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming in April kan de DO fase starten, parallel met een synergie onderzoek met de hotelinitiatiefnemers.

Fase overzicht:

Voorlopig Ontwerp van september 2020 tot Voorjaar 2021

Definitief Ontwerp van voorjaar 2021 tot medio september 2021

Technisch Ontwerp van medio september 2021 tot begin 2022

Aanbesteding aannemer van begin 2022 tot medio mei 2022

Uitvoering van medio mei 2022 tot eind 2023.

Evaluatie

Elke fase wordt in de project- en stuurgroep geëvalueerd op basis van het fasedocument van de externe projectmanager (ICS). Dit vormt de basis voor de daaropvolgende fase.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

In het bestuur van Noaberkracht Dinkelland-Tubbergen is er een positief besluit genomen over deelname van Noaberkracht aan het Glashoes. De afspraken zijn overeenkomstig de bruikleenovereenkomst voor de huidige gemeentehuizen en de huisvesting wordt gerealiseerd conform het huisvestingsconcept van

Noaberkracht. Hiermee is er sprake van harmonisatie van huisvesting van Noaberkracht Dinkelland - Tubbergen.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

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

Raadsbesluit

Datum: 26 april 2021
Nummer: 8 B
Onderwerp: Raadsvoorstel Businesscase en Voorlopig Ontwerp Glashoes

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 maart 2021, nr. 8A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 6 april 2021;

Het wettelijk kader is het budgetrecht van de gemeenteraad.

besluit

1. De businesscase voor het Glashoes vast te stellen en kennis te nemen van het Voorlopig Ontwerp.
2. Definitief te kiezen voor nieuwbouw van het Glashoes.
3. Het college opdracht te geven om:
 - De nieuwbouw van het Glashoes verder voor te bereiden en uit te voeren.
 - Parallel hieraan de synergie in de exploitatie te onderzoeken, van een combinatie met het Hotelinitiatief aan het Raadhuisplein en over het vervolg hiervan met een nieuw raadsvoorstel te komen.
4. In te stemmen met het handhaven van de subsidie aan de Stichting Bibliotheken Tubbergen voor de periode 2022 t/m 2025 op het huidige niveau.
5. In te stemmen met de koop van het pand van Stichting Bibliotheken Tubbergen aan het Raadhuisplein, als de stichting dit pand uiterlijk 1 januari 2024 niet verkocht heeft.
6. Het plan voor buiteninrichting, asbestsanering en tijdelijke huisvesting vast te stellen.
7. Voor realiseren van het project Glashoes een krediet beschikbaar te stellen van € 11.002.000,-.
8. Voor de dekking van dit krediet voor een bedrag van € 746.000,- een beroep te doen op de reserves incidentele middelen. Voor het overige zijn de lasten gedekt binnen de bestaande begroting;
9. Voor de onderzoekskosten van het synergieonderzoek met het Hotelinitiatief een krediet beschikbaar stellen van € 20.000,-.
10. Het bedrag van € 20.000,- ten laste brengen van de reserve incidentele middelen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 april 2021

De raadsgriffier,



M.J.P. de Vet (plv.)

De voorzitter,



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

