

Multifunctionele accommodatie de Tirrel

Mini-samenleving voor jong en oud



In de Tirrel komen zorg, onderwijs, sport en vrije tijd samen op één locatie. Het gebouw telt ruim 15.000 m² vloeroppervlak en biedt onderdak aan onder andere OBS Tiggeldobbe, CBS De Priamiden, verpleeghuis De Twaalf Hoven, kinderopvang van 3 kinderopvangorganisaties en diverse sportfaciliteiten en commerciële huurders. Hiermee vormt de Tirrel een mini-samenleving voor elke Winsumer van 0 tot 110.

De Tirrel in Winsum is meer dan een multifunctionele accommodatie, het is een mini-samenleving. Een gebouw met Randstedelijke proporties in een dorp van een kleine 8.000 inwoners. Het proces om er te komen was complex, maar het resultaat mag er meer dan zijn. De Tirrel zorgt voor verbinding in het Groningse dorp. Visie, bestuurlijke lef en doorzettingsvermogen waren de bouwstenen van dit project. De kaders werden gesteld met heldere afspraken over eigendom, exploitatie en beheer.

Jaap Rosema, voormalig directeur van een van de betrokken basisscholen en later implementatiemanager bij de Tirrel, verzorgt nog regelmatig rondleidingen door het stervormige gebouw aan de rand van Winsum. Zelfs partijen uit het buitenland komen af en toe een kijkje nemen en daar is hij best trots op. 'Dit is een speciaal gebouw. Nergens in Europa vind je een soortgelijk gebouw op deze schaal in een klein dorp. Wat we hier hebben neergezet is uniek.'

Niemand minder dan Koning Willem-Alexander en Koningin Máxima openen in mei 2024 de deuren van de Tirrel. Het gebouw van gemeente

Het Hogeland en ouderenzorgorganisatie De Hoven biedt onderdak aan kwetsbare ouderen, onderwijs, kinderopvang, sportfaciliteiten, horeca verzorgt door mensen met een beperking en commerciële huurders. De Tirrel is daarmee zoveel meer dan een MFA: het gebouw, met 15.000 m² vloeroppervlak, brengt verschillende doelgroepen samen en creëert een gezamenlijke gemeenschap waarin ontmoeting, verbinding en verrijking centraal staan.

Samen optrekken

Wat in 2013 begon als huisvestingsvraagstuk voor de basisscholen in Winsum, groeide de jaren erna uit tot een veel bredere opgave. ➤



'Wat we hier hebben neergezet is uniek in Europa'

/ **Jaap Rosema**
Implementatiemanager de Tirrel



‘Lef, daadkracht en vasthoudendheid hebben de doorslag gegeven’

/ **Hilda Boskers**

Programmamanager vastgoed De Hoven

Ouderenzorgorganisatie De Hoven speelde hierin een belangrijke rol. De zorgorganisatie had net als de gemeente nieuwbouwplannen voor hun locatie in Winsum, maar door een wijziging in de financiering van zorgvastgoed kregen ze de businesscase moeilijk rond. De gemeente wilde graag een brede school op een gedeelte locatie van De Hoven. Tijdens gesprekken hierover ontstond het idee om samen op te trekken en onderwijs en zorg te combineren in één gebouw, en daarmee een forse plus voor de gebruikers en bewoners te creëren.

‘We zagen veel beren op de weg, maar hadden een gezamenlijke droom’, vertelt Hilda Boskers, programmamanager vastgoed bij De Hoven. ‘Die droom - een mini-samenleving waarin jong en oud elkaar ontmoet en versterkt - hebben we vertaald naar een visie- en haalbaarheidsdocument. Dat was voor ons het vertrekpunt. Het traject daarna was er een vol hobbels en tegenslagen, maar door lef, daadkracht en vasthoudendheid hebben we het gered. We zijn elkaar blijven opzoeken en hebben echt vanuit de onderliggende visie gewerkt. Dat heeft de doorslag gegeven. Daardoor is op deze plek een prachtig uniek gebouw gekomen.’

Exploitatie- en beheermodel

Voor de gemeente Het Hogeland was de realisatie van de Tirrel een uniek proces. ‘De complexiteit van het bouwen van een gebouw met twee eigenaren en meerdere gebruikers hebben we schromelijk onderschat’, geeft ambtelijk opdrachtgever Arjan Dijkstra eerlijk toe. ‘We misten hiervoor de expertise en hebben meerdere keren kennis in huis moeten halen. Vooral op het stukje exploitatie en beheer. Daarvoor heeft Draaijer aan het eind van het proces een exploitatie- en beheermodel opgesteld.’

Voor de gemeente was de opgave extra complex vanwege de schaalgrootte en de fiscale aspecten van de verschillende soorten gebruikers. De oplossing werd gevonden in de oprichting van een VvE waaronder een beheerstichting en een exploitatiestichting valt. ‘Wij hebben het exploitatiemodel aan de achterkant vormgegeven op basis van voorovereenkomsten en een eerdere realisatieovereenkomst’, vertelt Christiaan de Gries, adviseur bij Draaijer. ‘Idealiter zou je dit aan de voorkant doen en op basis van de levensduurcyclus. Dan kun je alle gebruikers meer inzicht bieden in de werkelijke exploitatiekosten.’

Maatschappelijke meerwaarde

Het exploitatiemodel met heldere afspraken over eigendom en beheer geeft structuur aan de exploitatie van de Tirrel, stelt Peter Loonstra, senior adviseur bij Draaijer. ‘De onderliggende visie “ontmoeten, verbinden, verrijken” was ook hierin leidend. We hebben gekeken wat de gebruikers verbindt en hoe we dit handen en voeten kunnen geven. De maatschappelijke meerwaarde is zodoende ook in het exploitatiemodel verankerd.’

De exploitatieafspraken zijn volgens Boskers van groot belang. ‘Wij zijn voor 33% eigenaar van het gebouw, de gemeente voor de overige 67%. Het moet helder zijn waar de gemeente verantwoordelijk voor is en wat onder de verantwoordelijkheid van De Hoven valt. Ook moet duidelijk zijn hoe we omgaan met de gezamenlijke ruimtes zoals de centrale hal en de gangen. Welke begrotings- en exploitatieafspraken liggen daaronder? Dat moet voor alle partijen helder zijn.’

Dagelijks beheer

Verantwoordelijk voor het dagelijks beheer is Rob Zigter. Als directeur van de



‘Een gebouw als de Tirrel heeft een dedicated aanjager nodig’

/ **Arjan Dijkstra**

Ambtelijk opdrachtgever gemeente Het Hogeland

beheerstichting is het zijn taak om de samenwerking tussen de verschillende gebruikers zo optimaal mogelijk te laten verlopen. 'We hebben zestien gebruikers in het gebouw, waaronder twee basisscholen, drie kinderopvanglocaties, een verpleeghuis en de ggz. Daarnaast hebben we een speelzaal, een gymzaal en een sporthal waar heel Winsum gebruik van maakt. Dat vergt de nodige afstemming.'

De term multifunctionele accommodatie doet het gebouw ernstig tekort, vindt Zigter. 'Dit is geen MFA, geen MFC en al helemaal geen bedrijfsverzamelgebouw. Het is echt een microgemeenschap waar partijen elkaar opzoeken en versterken. We maken optimaal gebruik van overlapping tussen gebruikers en proberen dat verder uit te bouwen. En waar nog geen overlapping is, gaan we zorgen voor overlapping. Want verbinding is altijd mogelijk.'

Eigenaarschap

Dijkstra en Boskers zijn blij met het werk dat Zigter doet. Boskers: 'Verbinden is mooi en belangrijk, maar het gaat niet vanzelf. De spontane ontmoetingen in de centrale hal hoeft niemand aan te sturen, die vinden elke dag plaats, maar de verbinding en samenwerking tussen de gebruikers moet je af en toe wel stevig



'We maken optimaal gebruik van overlapping tussen gebruikers en bouwen dat verder uit'

/ **Rob Zigter**
Directeur de Tirrel



aanporren. Rob speelt daarin een cruciale rol.' Dijkstra: 'Bij een gebouw als de Tirrel heb je echt een dedicated aanjager nodig. Iemand die grip houdt op het reilen en zeilen binnen het gebouw. Zowel in technische zin als op het sociale vlak. Je hebt iemand nodig die eigenaarschap voelt voor het gebouw. Dat moet je niet bij verschillende personen binnen de gemeentelijke organisatie neerleggen. Dan wordt het allemaal dunner. De gemeente moet enkel grip houden en bijsturen op een hoger abstractieniveau.'

Geleerde lessen

Terugkijkend op de ontstaansgeschiedenis zien de betrokkenen enkele belangrijke leerpunten. Voor de gemeente zit dat vooral in de meerwaarde van goede projectaansturing en duidelijke afspraken over exploitatie en beheer. Dijkstra: 'Een goede exploitatieovereenkomst is een must. Dat moet eigenlijk al helemaal aan de voorkant worden opgepakt. Dat is bij dit project pas later in het proces ingevuld. Verre van ideaal.'

De les die Boskers meeneemt naar volgende projecten: leg zaken vast in een realisatieovereenkomst. 'Tijden veranderen, in het proces stromen mensen in en uit. Het is daarom belangrijk dat de afspraken duidelijk op papier staan. Niet alleen afspraken over de visie en de maatschappelijke meerwaarde, maar ook over de 'harde' bedrijfsvoeringkant. Dat mag je tijdens het proces niet uit het oog verliezen.'

Toekomstbestendig

Volgens Loonstra vraagt de realisatie van een multifunctioneel gebouw of een mini-samenleving om een integrale blik op het vastgoed. 'Dit was een zeer complexe opgave. Niet alleen komen in de Tirrel meerdere functies samen, er zijn ook verschillende eisen, belangen, budgetten en doelgroepen. Dat vraagt om een andere kijk op de investeringskosten en exploitatielasten. Idealiter rekenen we hierbij vanuit total cost of ownership. Dat geeft een helder beeld van de exacte exploitatielasten. Belangrijk, want het gebouw moet natuurlijk wel financieel en organisatorisch toekomstbestendig zijn.'

Wat in Winsum het verschil heeft gemaakt volgens Rosema, is dat er heel sterk vanuit 'wij' is gedacht. 'De onderliggende visie is leidend geweest en iedereen was bereid om over zijn eigen schaduw te stappen. Die visie is vertaald naar een concept en dat concept is vertaald naar het ontwerp. Vandaar dat het gebouw ook in een stervorm is gebouwd. De private gedeeltes zitten in de vleugels en je ontmoet elkaar in het midden. In de centrale hal komt het gebouw echt tot leven.' ●



'De onderliggende visie "ontmoeten, verbinden, verrijken" was leidend'

/ **Peter Loonstra**
Senior adviseur Draaijer



'We hebben heldere afspraken gemaakt over beheer en exploitatie'

/ **Christiaan de Gries**
Adviseur Draaijer