



RAADSMEDEDELING

Onderwerp

Motie onderzoek verplaatsing bibliotheek

Steenbergen; 23 mei 2017

Aan de Raad,

Inleiding

Naar aanleiding van de begrotingsbehandeling 2017 heeft uw raad een motie aangenomen. Met de vraag uw raad een onderzoek uit te voeren naar de verplaatsing van de bibliotheek uit de Blauwstraat naar villa Buuron. Met deze raadsmededeling informeren wij uw raad over de onderzoeksresultaten en ons besluit over de motie.

Aanpak onderzoek

Het onderzoek naar de verplaatsing moet inzicht geven in de benodigde investeringen en kaders waarbinnen uitvoering van de motie mogelijk is met als doel het beoordelen van de (financiële) haalbaarheid. Op basis van de uitgangspunten/resultaten van de gevoerde gesprekken, in combinatie met de beschikbare informatie en de gegevens vanuit de relevante beleidskaders, is een globale investeringsberekening gemaakt. Hieronder worden de resultaten toegelicht.

Huidig ruimtegebruik Blauwstraat 30 te Steenbergen

Op de begane grond van het pand aan de Blauwstraat 30 te Steenbergen is de bibliotheek en het consultatiebureau van Thuiszorg West Brabant (TWB) gehuisvest. De gemeente is eigenaar van deze ruimte. De totale oppervlakte bedraagt bijna 800m². De bibliotheek gebruikt ruim 500m² en het consultatie bureau ruim 200m². De overige 100m² bestaat uit algemene ruimten zoals, de entree, meterruimte, toiletten, e.d. Beide organisaties maken gebruik van deze algemene ruimten. Boven de bibliotheek en het consultatiebureau zijn appartementen gelegen. De appartementen zijn eigendom van woningcorporatie Stadlander.

Huisvesting bibliotheek en consultatiebureau

De bibliotheek is al een behoorlijke tijd gehuisvest in het pand. De laatste grotere verbouwing dateert uit 2004. Diverse aanpassingen zijn toen uitgevoerd om het gebouw te actualiseren en af te stemmen op de wensen van de bibliotheek voor het kunnen bieden van goede dienstverlening richting hun klanten. Het consultatiebureau heeft pas relatief kort geleden haar intrek genomen in het pand. Dit was in 2013. Zij zaten aanvankelijk in het kruisgebouw tegenover het stadspark in Steenbergen. De nieuwe huisvesting was dringend nodig omdat het kruisgebouw niet meer aan de minimale eisen voldeed. Vanwege de bezuinigingen had de bibliotheek niet langer alle ruimte nodig in de Blauwstraat waardoor het consultatiebureau ook praktisch inpasbaar was. Om de intrek van het consultatiebureau mogelijk te maken is de locatie voor ca. €150.000,- verbouwd door de gemeente. Via een huurcontract met het consultatiebureau worden deze investeringen terugverdiend. De huurovereenkomst met het consultatiebureau is in 2013 aangegaan voor een periode van 10 jaar en eindigt daarmee 2023. De huurovereenkomst met de bibliotheek wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd. De totale huuropbrengst voor de gehele ruimte bedraagt bijna € 78.000,- per jaar.

Gesprekken met partners

Allereerst is contact gelegd met de bibliotheek en het consultatiebureau van TWB. Er is geïnformeerd naar hun huisvestingswensen in relatie tot de motie voor nu maar ook voor in de toekomst. Daarnaast is gesproken met RPS en Helmig Makelaardij als vertegenwoordiger van de eigenaar van de Villa. Ook zijn de relevante beleidskaders geraadpleegd, zoals de woonvisie en het bestemmingsplan.

Conclusie vanuit het gesprek met de bibliotheek en TWB is dat beide organisaties tevreden zijn met de huidige locatie aan de Blauwstraat. De locatie voldoet ruimschoots aan de wensen. De locatie is goed bereikbaar en is zodanig ingericht dat er vanuit huisvestingsoogpunt geen belemmeringen zijn voor de uitvoer van hun werkzaamheden. Ondanks dat de bibliotheek en het consultatiebureau tevreden zijn over de huidige locatie staan zij open voor een verhuizing naar de villa, maar alleen als dit geen economische gevolgen heeft voor de bibliotheek Het Markiezaat en TWB. De bibliotheek geeft aan gezien de eerdere bezuinigingen geen ruimte te hebben in de exploitatie voor het doen van investeringen of het opvangen van een hogere huurlast. Het is voor de bibliotheek zelfs uitermate lastig om de dienstverlening op peil te houden binnen de bestaande exploitatie. In overleg met de bibliotheek wordt mede daarom gewerkt aan nieuwe visie om een toekomstbestendige bibliotheekvoorziening te kunnen garanderen. Verder is het de wens het consultatiebureau en ook van de bibliotheek om samen één locatie te delen v.w.b. de huisvesting in Steenberg. Beide organisaties ervaren de gezamenlijk huisvesting als een meerwaarde. Niet alleen vanuit praktisch oogpunt (het delen van de entree, e.d.), maar met name voor hun klanten. Door de gedeelde huisvesting maken de bezoekers van het consultatiebureau eerder en vaker gebruik van de bibliotheek. Voor beide organisaties geldt de uitdrukkelijke wens om de gedeelde huisvesting te continueren, ook bij een eventuele verplaatsing. Daarom is niet alleen gekeken naar de verplaatsing van de bibliotheek maar is ook het consultatiebureau ook betrokken bij het onderzoek.

De eigenaar van de villa heeft een makelaar die als contactpersoon optreedt. Met de makelaar is contact gelegd over de bouwkundige oplevering van de nieuwbouw, huurprijs, aanpassingsmogelijkheden, e.d. De ruimte wordt casco opgeleverd en is vrij indeelbaar. Het uitgangspunt is dat de plafonds, systeemwanden, afwerking en de aanleg van (overige) installaties voor rekening komen van de huurder. Met RPS is gesproken kort nadat de motie is vastgesteld. RPS heeft geen bezwaren tegen de uitvoer van de motie en daarmee de verplaatsing van bibliotheek naar de Villa.

Ontwikkeling locatie Blauwstraat 30

Met de verhuizing van de bibliotheek en het consultatiebureau wordt de ruimte in de Blauwstraat vrijgespeeld. Bij de behandeling van de motie is gesproken over de mogelijkheid om de locatie aan de Blauwstraat 30 te verbouwen tot woningen voor senioren. Deze optie sluit aan bij het aandachtspunt in de woonvisie om meer betaalbare (huur)woningen te realiseren voor deze doelgroep. Ondanks de focus vanuit de woonvisie name met name ligt op het stimuleren van het zoveel als mogelijk levensloopbestendig, levensloopgeschikt, maken van de bestaande woningvoorraad is de optie, om de locatie te verbouwen tot appartementen voor senioren, in het kader van de motie bekeken. Een taxateur is benaderd met de vraag om de potentiële opbrengst in beeld te brengen. De conclusie is dat het een lastig object is met een beperkte bestemming. Om een inschatting te kunnen maken is een concreet plan nodig. Hierbij zullen ook de kosten voor de verbouwing van de locatie in beeld moeten worden gebracht. Duidelijk is wel dat bij een wijziging naar woningen voor senioren (zoals voorgesteld in de motie) een ingrijpende verbouwing nodig is. Op basis van een concreet plan kan een inschatting worden gemaakt over de potentiële opbrengst. De verwachting is echter dat de opbrengstpotentieel nihil zal zijn. Dit vanwege de boekwaarde van € 272.741,68 in combinatie met de verwachte kosten voor de ingrijpende verbouwing die nodig zal zijn voor de realisatie van woningen voor senioren. Hierboven op komen de procedurekosten in het kader van de vergunningverlening. Na een concrete uitwerking kan pas een concreter antwoord worden gegeven op de vraag wat de verwachte opbrengst is van de locatie aan de Blauwstraat. Voor nu gerekend met een opbrengst die gelijk is aan de boekwaarde. Zoals aangegeven, kan nu niet met zekerheid worden vastgesteld of in de praktijk deze opbrengst daadwerkelijk te realiseren is. Dit betekent dat bij een uitvoering van de motie rekening moet worden gehouden met het risico dat de opbrengst lager is dan de boekwaarde.

Kosten voor verplaatsing van de bibliotheek

Rekening houdende met het voorgaande is een raming gemaakt om de locatie bij de villa gebruiksklaar te maken voor de huisvesting van de bibliotheek en het consultatiebureau. Hierbij is uitgegaan van een kwaliteitsniveau dat vergelijkbaar is met de huidige locatie en dat voldoet aan de hedendaagse eisen. De verwachte investering voor de realisatie van de aanpassing aan de nieuwbouw bij de villa en de verhuizing van de bibliotheek en het consultatiebureau bedraagt ruim: € 460.000,-. Dit bedrag is het resultaat van een begroting op hoofdlijn.

Uit de berekening blijkt dat het overgrote deel van de investering nodig is voor het gebruiksklaar maken van de ruimte. Een bedrag van € 10.000,- is begroot voor de feitelijke uitvoer van een verhuizing. De kosten voor het gebruiksklaar maken van de ruimte betreft een eenmalige investering die weliswaar over een langere periode kan worden afgeschreven. Rekening houdende met het uitgangspunt dat de verhuizing budgetneutraal wordt uitgevoerd voor de bibliotheek en het consultatiebureau is naast de eenmalige investering, jaarlijks een bedrag van € 26.000,- benodigd voor huurcompensatie. Dit is de extra huurlast voor de commerciële ruimte bij de villa ten opzichte van de Blauwstraat. Hierbij komt een bruto huurderving van €78.000,- bij voor de locatie aan de Blauwstraat 30. Dit is het totaalbedrag aan huur dat de gemeente jaarlijks ontvangt van de bibliotheek en het consultatiebureau. Ook moet rekening worden gehouden met de instandhoudingskosten (zoals, energiekosten verzekeringskosten e.d.) die doorlopen tijdens de periode dat de locatie te koop/leeg staat. Tot slot zal ook voor de verkoop van het object kosten moeten worden gemaakt.

Financiële risico's

Het is op dit moment niet mogelijk een goede inschatting te maken over de opbrengst van de locatie aan de Blauwstraat 30. Mogelijk levert de locatie minder op dan de boekwaarde waardoor de benodigde investeringen voor een verplaatsing verder oplopen. Voor het maken van de berekening voor de investering is o.a. gebruikt gemaakt van kengetallen. Mogelijk zijn de werkelijke kosten hoger dan nu wordt verwacht.

Maatschappelijke risico's

Het is onduidelijk of er marktpartijen geïnteresseerd zijn om de locatie aan de Blauwstraat 30 te ontwikkelen. Mochten er partijen geïnteresseerd zijn, zal het proces voor planvorming al snel 1 tot 2 jaar in beslag nemen. Dit betekent dat de verplaatsing pas na die periode zou kunnen plaatsvinden, of de locatie aan de Blauwstraat staat een lange tijd leeg wanneer de verplaatsing al wordt ingezet. Gezien de omvang zal het vinden van de een tijdelijke invulling voor de Blauwstraat naar verwachting ook niet eenvoudig zijn. De beschikbare oppervlakte van de villa is in totaliteit ca. 1000m². Vanuit de verplaatsing van de bibliotheek volgt een ruimtevraag van 800m². De overige 200m² zal op een andere manier moeten worden ingevuld.

Concluderend

In deze fase zijn de investeringen gebaseerd op kengetallen in combinatie met professionele inschattingen. Wanneer uitvoering wordt gegeven aan de motie heeft dit de volgende financiële gevolgen voor de gemeentelijke begroting:

- een eenmalige investering is nodig van ruim € 460.000,-. Het betreft hier een bedrag gebaseerd op een globale berekening. Uitgaande van een afschrijvingstermijn van 25 jaar betekent dit een afschrijvingsbedrag van € 18.400,- per jaar.
- Uitgaande van een budgetneutrale verhuizing dient jaarlijkse € 26.000 te worden begroot om de bibliotheek en het consultatiebureau te compenseren in verband met een hogere huurprijs. Dit bedrag zal jaarlijks moeten worden geïndexeerd.
- Ook moet rekening worden gehouden met een huurderving van € 78.000,- per jaar.

Totaal zullen de jaarlijkse extra kosten € 122.400,- bedragen. Daarnaast lopen de instandhoudingskosten (zoals, energiekosten verzekeringskosten e.d.) van het huidige pand aan de Blauwstraat door voor de periode dat de locatie te koop/leeg staat. Uitvoering van de motie is niet mogelijk binnen de reguliere

bedrijfsvoering. Dit betekent dat voor uitvoering van de motie ook extra ambtelijke uren (danwel middelen) vrijgespeeld moeten worden. Tot slot zal voor de verkoop van het object ook kosten moeten worden gemaakt.

Gezien het feit dat de bibliotheek en TWB tevreden zijn over de huidige locatie, in combinatie met de investeringen, de structurele extra kosten en de risico's, heeft ons college besloten om de bibliotheek niet te vragen te verhuizen en daarmee de motie niet tot uitvoering te brengen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Steenbergen,
de secretaris,

de burgemeester,



M.J.P. de Jongh, RA



R.P. van den Belt, MBA