gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Verhuizing bibliotheek Nieuw-Vennep met kredietaanvraag
Portefeuillehouders	drs. Marja Ruigrok, mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller	Frank Put, Henrik Augustinus
Collegevergadering	13 december 2022
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2022.0002511

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. zich in te zetten een appartementsrecht in het Marktgebouw van circa 1.000 m² bruto vloeroppervlak aan te kopen ten behoeve van het huisvesten van een bibliotheekfunctie in de Nieuwe Kom in Nieuw-Vennep, onder voorbehoud dat de raad voldoende middelen beschikbaar stelt.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een krediet van € 3.770.000 te autoriseren en hiervan € 100.000 vrij te geven in 2023 ten behoeve van de ontwikkelingskosten voor de mogelijke aankoop en realisatie van nieuwe huisvesting voor de bibliotheek Nieuw-Vennep en hiertoe de 11e kredietverstrekking voor het begrotingsjaar 2023 vast te stellen;
2. na formalisering van de aankoop de bijbehorende structurele mutaties, die vallen binnen de huidige opgenomen bedragen in de meerjarenbegroting, aan te passen bij de Voorjaarsrapportage 2023;
3. separaat de afschrijvingstermijn voor de investeringen (lift- en klimaatinstallaties) in de Schoolstraat 2 (huidige locatie bibliotheek) aan te passen van 40 jaar naar 20 jaar en de bijbehorende financiële consequenties te verwerken in de Voorjaarsrapportage 2023.

2. Samenvatting

De bibliotheek is een belangrijke maatschappelijke voorziening. Het draagt bij aan cultuur-educatie en ontmoeting. Om deze voorziening in stand te houden voorzien we jaarlijks in een subsidie aan Stichting Het Cultuurgebouw Haarlemmermeer (hierna 'Het Cultuurgebouw'). Deze stichting gaat vanaf 1 januari 2023 verder onder de naam Stichting C.. De huidige huisvesting van de bibliotheek in Nieuw-Vennep sluit niet meer aan bij de behoefte en wordt steeds kostbaarder vanwege stijging van de huur.

Als verhuurder van maatschappelijk vastgoed hebben we in samenwerking met 'Het Cultuurgebouw' de mogelijkheden voor nieuwe huisvesting voor de bibliotheek in Nieuw-Vennep verkend. De bibliotheek is nu gevestigd aan de Schoolstraat 2, op de eerste verdieping van De Symfonie. Het blijkt dat verhuizen naar het Marktgebouw voorziet in toekomstbestendige huisvesting passend bij de veranderende rol van de bibliotheek. Zo ontwikkelt de bibliotheek zich als organisatie die bijdraagt op het gebied van taalontwikkeling,

lezen en schrijven en ontmoeten naast het uitlenen van boeken. Het Marktgebouw is de naam voor het nieuw te ontwikkelen pand dat centraal ligt aan het Harmonieplein in de Nieuwe Kom tussen de Elemastraat, Gelevinkstraat en Venneperstraat.

Wij zetten ons in om ruimte in het Marktgebouw aan te kopen voor verhuur aan 'Het Cultuurgebouw', waarmee een stabiele en toekomstbestendige huisvestingssituatie ontstaat voor de bibliotheek in Nieuw-Vennep. Een kwalitatief betere plek door meer natuurlijke aanloop en zichtbaarheid. Ook levert het een bijdrage aan de leefbaarheid in de Nieuwe Kom en voorziet de locatie in een fysieke verbinding met het Harmonieplein wat bijdraagt aan de ontmoetingsfunctie van het plein. Daarnaast draagt het bij aan een gunstiger financieel toekomstperspectief vanaf het moment van ingebruikname, nu voorzien in 2026.

We stellen de raad voor om de benodigde budgetten beschikbaar te stellen om ons in de gelegenheid te stellen ruimte voor een bibliotheekfunctie in Nieuw-Vennep te verwerven en te exploiteren.

Verdere versterking van het cluster aan maatschappelijke voorzieningen in Nieuw-Vennep is in onderzoek, gericht op het verplaatsen van het Ontmoetingscentrum (Elemastraat 65) en de activiteiten van Stichting Senioren Samen op Weg en Seniorenvereniging Haarlemmermeer Zuid (Eugenie Previnaireweg 63) naar Pier K. Hiervoor ontvangt de raad in het eerste kwartaal van 2023 een voorstel.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Aanleiding

Samen met 'Het Cultuurgebouw' zetten we in op duurzaam behoud van de bibliotheken in Haarlemmermeer, goede spreiding over de kernen en toegankelijk aanbod voor iedereen. Toekomstbestendige huisvesting is één van de middelen die bijdragen aan het behoud van deze maatschappelijke voorziening.

Samen met 'Het Cultuurgebouw' hebben we het initiatief genomen onderzoek te doen naar meer toekomstbestendige huisvesting voor de vestiging in Nieuw-Vennep. De veranderende huisvestingsbehoefte van de bibliotheek en de beperkte zichtbaarheid van de locatie gaven daar aanleiding toe. Ook de financiële ombuigingsopgave van 'Het Cultuurgebouw'. geeft aanleiding tot het onderzoeken van financieel-toekomstbestendige huisvestingsmogelijkheden.

Context

'Het Cultuurgebouw' is primair verantwoordelijk voor het realiseren van de ombuiging voor de bibliotheken. Het kader voor de ombuiging is dat deze niet mag leiden tot het sluiten van een bibliotheekvestiging, omdat we belang hechten aan culturele voorzieningen. Dit belang blijkt ook uit het coalitieakkoord 2022-2026 'Toekomstbestendig Groeien': "We zetten ons huidige cultuurbeleid en cultuur-educatiebeleid voort en zetten daarbij in op synergie en cultureel ondernemerschap."

Voor Nieuw-Vennep houdt het bovenstaande in dat we op dit moment ruimte huren aan de Schoolstraat 2 in De Symfonie en deze onderverhuren aan 'Het Cultuurgebouw'. In overleg met 'Het Cultuurgebouw' is onderzoek verricht naar de mogelijkheden de huisvesting te

concentreren. Met een clustering van activiteiten kunnen we een besparing realiseren op de huisvestingslasten zonder dat dit ten koste gaat van het inhoudelijke programma.

Deze ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen van het Integraal Accommodatieplan (IAP) voor toekomstbestendige voorzieningen en een meer efficiënte inzet van vastgoed. De raad is op 15 oktober 2021 geïnformeerd over de toepassing van het IAP in een wijkanalyse voor Nieuw-Vennep (Tussentijdse evaluatiebrief IAP 2020, X.2021.06836). In de wijkanalyse is gekeken naar optimalisatie van huisvesting voor een aantal maatschappelijke organisaties met als te onderzoeken scenario's:

a) De activiteiten van het Ontmoetingscentrum (Elemastraat 65) en de seniorenactiviteiten (Eugenie Previnaireweg 63) verplaatsen naar Pier K;
b) De bibliotheek verplaatsen van De Symfonie (Schoolstraat 2) naar het nieuw te ontwikkelen Marktgebouw.

Via een brief aan de X.2022.0791 informeren wij over de meest recente stand van zaken van het IAP.

In samenwerking met 'Het Cultuurgebouw' is verhuizing van de bibliotheek naar het Marktgebouw verder verkend. De uitkomsten zijn verwerkt in het voorliggende voorstel. De resultaten van scenario a) worden naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 aan de raad voorgelegd en hebben geen invloed op het voorliggende voorstel.

Het Marktgebouw wordt een vrijstaand nieuw te bouwen gebouw met daarin minimaal 45 appartementen. We willen dat het Marktgebouw een maatschappelijke, culturele en commerciële functie krijgt met daarboven woningen. De grond waarop het Marktgebouw wordt ontwikkeld, is in ons eigendom. De grond wordt aangeboden aan een ontwikkelende partij door een openbare aanbesteding. De geselecteerde ontwikkelaar is vervolgens verantwoordelijk voor de realisatie, verkoop, verhuur en beheer van het Marktgebouw. De optie voor het huisvesten van een bibliotheek met de aankoop van een deel van de begane grond door ons wordt meegenomen in de aanbesteding, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad. Er is geen afnameverplichting tot het moment dat de raad akkoord is gegaan met de aankoop en overeenstemming is bereikt. De selectiefase wordt gestart onder voorbehoud van definitieve besluitvorming door de gemeenteraad. De gunningsfase volgt nadat de gemeenteraad een definitief besluit genomen heeft over de huisvesting van de bibliotheek. De aanbesteding is naar verwachting in het tweede kwartaal van 2023 afgerond.

Doelstelling

Het doel van het raadsvoorstel is: "Behoud van de bibliotheek in Nieuw-Vennep door het voorzien in toekomstbestendige huisvesting passend bij de behoefte van de bibliotheek en ombuigingsopgave van 'Het Cultuurgebouw'."

Dit doel vindt aansluiting bij de gemeentelijke doelen als omschreven in:

1) het coalitieakkoord 2022-2026 'Toekomstbestendig Groeien': "We zetten ons huidige cultuurbeleid en cultuur-educatiebeleid voort en zetten daarbij in op synergie en cultureel ondernemerschap."
2) de programmabegroting 2023-2026: programma Maatschappelijke ontwikkeling, beleidsdoel D: "Inwoners nemen deel aan een breed aanbod van culturele activiteiten en maken kennis met de culturele historie van de Haarlemmermeer, waarvoor wij het cultureel erfgoed behouden."

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Argumenten

1. Het concentreren van de huisvesting sluit aan bij veranderende maatschappelijke rol van de bibliotheek.

De bibliotheek is een zeer laagdrempelige voorziening met de klassieke functie van het uitlenen van boeken. Daarnaast heeft de bibliotheek een functie bij taalontwikkeling, lezen en schrijven, ontmoeting en informatievoorziening die steeds belangrijker wordt.

Door deze nieuwe rol verandert ook de huisvestingsbehoefte. Zo is er als gevolg van de toename van het aantal e-books minder ruimte nodig voor de collectie, waardoor de oppervlakte gereduceerd kan worden. De begane grond, inclusief vide, van het Marktgebouw biedt 1.000 m² bruto vloeroppervlak en biedt voldoende ruimte om de functie van de bibliotheek op een goede manier uit te kunnen voeren. De huidige bibliotheek aan de Schoolstraat 2 heeft een oppervlakte van circa 1.800 m² bruto vloeroppervlak.

In overleg met 'Het Cultuurgebouw' constateren we dat meer compacte huisvesting reëel is. Door huisvesting nabij Pier K kunnen de daar aanwezige theaterzalen gebruikt worden als voorleesarena. In het Marktgebouw is wel ruimte voor een voorleesplek in de bibliotheek voor kinderen. Andere functies als het taalpunt, infopunt en stilte-plekken komen terug in de nieuwe bibliotheek.

De reductie van de oppervlakte vindt ook aansluiting bij het 'Beoordelingskader Maatschappelijke Voorzieningen' (2021.0000253). Hierin is een de normering van 0,12 m² aan bibliotheekvoorziening per woning vastgesteld. Met 0,144 m² per woning is het huidige aanbod van Haarlemmermeer hoger dan deze norm.

2. Duurzaam behoud van de Bibliotheek in Nieuw-Vennep sluit aan bij 'Cultuur in 2025: evaluatie en actualisatie cultuurbeleid 2021-2024'.

In het tweede kwartaal van 2021 is de raad met een nota van B&W geïnformeerd over de evaluatie en accenten in het cultuurbeleid van de gemeente Haarlemmermeer (2021.0000372). Deze accenten zijn onder andere gericht op het samenbrengen van cultuur, het dichtbij brengen van cultuur en het zichtbaar maken van cultuur. Verhuizing naar het Marktgebouw sluit aan bij deze accenten door uitwisseling te organiseren met de functies binnen Pier K en te voorzien in een meer zichtbare locatie met naar verwachting meer bezoek tot gevolg. Uit de inwoners-enquête opgenomen in de evaluatie bleek ook dat de bibliotheek in de top 6 staat van meest bezochte cultuurplekken. De bibliotheek is daarmee een vaste waarde voor invulling van het cultuurbeleid.

3. Het Marktgebouw voorziet in een toekomstbestendige locatie voor de bibliotheek in Nieuw-Vennep.

De bibliotheek in Nieuw-Vennep is momenteel gehuisvest in De Symfonie aan de Schoolstraat 2. Een plek met een beperkte natuurlijke aanloop (1e verdieping) en weinig zichtbaarheid. Door te verhuizen naar een prominente plek binnen de ontwikkeling van de Nieuwe Kom neemt de zichtbaarheid en daarmee de potentie op meer bezoek toe. Daarnaast levert het een bijdrage aan de ontwikkeling van het gebied door aan te sluiten op de behoefte aan een levendige plint in het Marktgebouw. Het Marktgebouw heeft hiermee de invulling van de begane grond gewaarborgd en dat draagt weer bij aan de wens de ontwikkeling van de Nieuwe Kom te versnellen. Ook ontstaat de mogelijkheid de bibliotheek met horeca te verbinden, hiervoor

wordt ruimte gereserveerd op de begane grond in het Marktgebouw. Dit versterkt de kans op ontmoeting en gebruik van de bibliotheek en is daarmee een impuls voor het gehele gebied.

Door de bibliotheek in het Marktgebouw te vestigen ontstaat een cluster aan maatschappelijke voorzieningen, aangezien ook Pier K en het Ontmoetingscentrum daar zijn gehuisvest.

4. Het verkrijgen van het eigendom van vastgoed voor huisvesten van de bibliotheek past bij de langdurige huisvestingsopgave.
Het aankopen van huisvesting is een beslissing met langdurige financiële verplichtingen. Verplichtingen die lopen voor een periode van minimaal 40 jaar, tenzij tussentijds een verkoopbeslissing wordt genomen. Dit maakt dat zekerheid over het gebruik gedurende de exploitatieperiode noodzakelijk is. In het vigerende cultuurbeleid is bepaald dat het aantal bibliotheekvestigingen in onze gemeente in principe niet zal afnemen. Dit, in relatie tot de belangrijke functie van de bibliotheek en de groei van Nieuw-Vennep, maakt het niet aannemelijk dat de bibliotheek uit Nieuw-Vennep zal verdwijnen.

5. Het verkrijgen van het eigendom prevaleert boven het huren van huisvesting, mede vanwege de langdurige huisvestingsopgave.
In argument 4 is benoemd dat de huisvestingopgave van de bibliotheek naar verwachting langdurig zal zijn, waardoor we inzetten op koop. Daarnaast prevaleert koop boven huur, omdat:

- wij een sterke financiële (subsidie)relatie hebben met de bibliotheek en als eigenaar van de huisvesting invloed hebben om desgewenst mee te bewegen bij aanpassing van de huisvesting en bijbehorende voorwaarden;
- het rendement van een belegger doorgaans hoger is dan de rente op onze financieringen. Daarmee is huur in principe duurder, aangenomen dat de feitelijke kosten voor de realisatie voor beide partijen gelijk zijn, wat in werkelijkheid wel kan afwijken;
- huur blijft stijgen binnen de vastgoedsector doorgaans conform de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Zo zijn huurprijzen sterk onderhevig aan, de nu sterk fluctuerende, indexaties. Bij koop is er zekerheid over de kapitaallast, uitgezonderd eventuele stijging van de rekenrente en kostenstijgingen in de exploitatie;
- wij een vastgoedpositie verkrijgen om veranderende maatschappelijke opgaven in Nieuw-Vennep te accommoderen;
- het kostenniveau van de huidige huursituatie(s) in Nieuw-Vennep, waaronder de bibliotheek en het Ontmoetingscentrum aanleiding hebben gegeven tot onderzoek naar nieuwe huisvestingsmogelijkheden voor deze partijen.

Mocht de ontwikkeling van het Marktgebouw en de koop onverhoopt niet doorgaan, omdat er geen overeenstemming kan worden bereikt, dan kijken we opnieuw naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor de bibliotheek. Een herziend voorstel zal dan volgen.

Risico en kanttekeningen
1. Oplevering na 2026 is niet uit te sluiten.
Na gunning van de aanbesteding heeft de winnende partij een realisatieverplichting, inclusief de voorbereiding van circa 40 maanden. Met een verwachte afronding van de aanbesteding in het tweede kwartaal van 2023 van het Marktgebouw heeft de ontwikkelaar tot maximaal eind 2026 de tijd. Echter, mocht er geen geschikte partij gevonden worden dan wel onverhoopt vertraging ontstaan, is oplevering in 2027 of later niet uit te sluiten. De meer kostbare huursituatie voor de

bibliotheek zal dan een extra jaar in stand blijven. Dit neemt niet weg dat bij onverminderde voortgang oplevering in 2026 mogelijk is.

2. De mogelijkheid voor het verwerven van een appartementsrecht in het Marktgebouw is onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van het Marktgebouw.
Voor de ontwikkeling van het Marktgebouw verkoopt de gemeente grond aan een ontwikkelende partij middels een aanbesteding met als integraal onderdeel het verwerven van een appartementsrecht voor de bibliotheekfunctie. Het verwerven van het appartementsrecht is daarmee onderhevig aan de risico's van de ontwikkeling van het Marktgebouw. Zo bestaat het risico dat marktpartijen zich niet inschrijven, danwel dat de ingeschreven partijen niet als geschikt worden bevonden. Een risico voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende voorstel.

3. Wij verwerven een appartementsrecht met verplichte deelname in een VVE.
De bibliotheek maakt onderdeel uit van het Marktgebouw. Een gebouw dat na realisatie deels zal worden verkocht en deels verhuurd. Hierdoor ontstaat een situatie met meerdere eigenaren die gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor beheer van het gebouw. Hoewel er in de jaarlasten van dit voorstel rekening is gehouden met kosten als beheer en groot onderhoud, zal de uitvoering hiervan in overleg moeten met de mede-eigenaren. Daarmee is de kwaliteit van de uitvoering voor wat betreft beheer mede afhankelijk van de keuzes binnen de Vereniging van Eigenaars (VvE('s)). Wij nemen actief deel aan de VvE('s) voor het maken van afspraken rondom beheer en uitvoering voor kwalitatief behoud van het te verwerven appartementsrecht.

3.3 Wat mag het kosten?
Investering
De investering voor de uitvoering van dit voorstel wordt geraamd op € 3.770.000 exclusief btw. Deze investering is bedoeld voor aankoop en realisatie van 1.000 m² bruto vloeroppervlak inclusief gebruikersinstallaties en vaste inrichting, ofwel turn-key exclusief losse inrichting (2023-2026). De btw is verrekenbaar vanwege de mogelijkheid de ruimte btw-belast te verhuren aan 'Het Cultuurgebouw' en is daarmee niet kostprijsverhogend.

Voor ontmanteling en oplevering casco huisvesting in De Symfonie en verhuis- en inrichtingskosten voor de losse inventaris worden kosten verwacht (uitgaven verwacht in 2026). Na besluitvorming door de raad geven wij vervolg aan het project waaruit zal blijken in hoeverre hergebruik van materialen en inventaris mogelijk is in het kader van circulariteit. Daarnaast gaan we het gesprek aan met de eigenaar van de Schoolstraat 2 over het opleveringsniveau van de Schoolstraat en bijbehorende ontmantelingskosten. Een voorstel voor dekking van de kosten volgt nadat er een accuraat beeld is van de te verwachten kosten.

Jaarlast (kapitaal- en exploitatielast)
De investering van € 3.770.000 wordt conform de afschrijvingstermijnen opgenomen in het activabeleid afgeschreven in 40 jaar. Met een rekenrente van 2% bedragen de kapitaallasten (rente en afschrijving) in het eerste jaar na afsluiting van het krediet € 169.650 per jaar. Deze jaarlijkse kapitaallasten nemen gedurende de looptijd af. De kosten voor beheer, onderhoud en zakelijke lasten zijn ingeschat op € 55.700 per jaar vanaf het moment van ingebruikname. De totale jaarlasten bedragen daarmee € 225.350.

Dekking investering
Het in eigendom verkrijgen van huisvesting voor de bibliotheek is niet opgenomen in het investeringsplan van de Programmabegroting 2023-2026. Akkoord op de investering door de raad wordt gevraagd vooruitlopend op het eerstvolgende Planning & Control product en is:

- onvoorzien, omdat niet eerder duidelijk was of het huisvesten van de bibliotheek in het Marktgebouw feitelijk haalbaar is en de overwegingen omtrent huren of kopen nog onderzocht dienden te worden. Ook de ontwikkeling van De Nieuwe Kom maakt dat we niet willen wachten op een eerstvolgend moment in de P&C-cyclus voor het aanvragen van middelen.
- onuitstelbaar, omdat voorafgaand aan de gunningsfase van de aanbesteding, die start in het eerste kwartaal van 2023, de inschrijvende partijen zekerheid moeten hebben over de intentie tot afname van ruimte voor de bibliotheek wat bijdraagt in de afnamezekerheid. Dit vergroot de kans op het vinden van een ontwikkelende partij voor het Marktgebouw.
- onafwendbaar, omdat eenzelfde kans als het Marktgebouw voor een toekomstbestendig cluster aan voorzieningen aan het Harmonieplein in Nieuw-Vennep naar verwachting niet meer aan de orde zal komen.

Hoewel de bibliotheek meer afnamezekerheid geeft, heeft de keuze voor de bibliotheek wel eenmalig een negatief effect op het potentieel verkoopresultaat van de grond. De waarde van de grond is € 200.000 lager dan bij verkoop van de grond voor commerciële doeleinden. Dit zijn geen kosten, en betreft minder opbrengstpotentie in de grondexploitatie (GREX). Dit effect is verwerkt in de herziening van de GREX van Nieuwe Kom waarover de raad separaat om een besluit wordt gevraagd.

Dekking jaarlast
Onze huidige lasten voor het huren van de Schoolstraat zijn € 238.271 per jaar (prijspeil 2022). Deze lasten komt te vervallen bij verhuizing en dekken daarmee de structurele lasten van € 225.350 (prijspeil 2026) van het Marktgebouw. De bijbehorende structurele mutaties vallen daarmee binnen de huidige opgenomen bedragen in de meerjarenbegroting. We stellen voor deze aan te passen bij de Voorjaarsrapportage 2023 na formalisering van de aankoop.

Het voordeel is € 12.921 in het eerste jaar en is oplopend vanwege het verschil tussen stijgende huurlasten en dalende kapitaallasten. Dit betreft een begrotingswijziging bij ingebruikname van het Marktgebouw, naar verwachting in 2026. Opgemerkt wordt dat de huur van de Schoolstraat de komende jaren nog zal stijgen en daarmee ook het financieel voordeel van verhuizen naar het Marktgebouw. Een prognose van de huur laat zien dat de huur in 2026 circa € 62.000 hoger ligt dan de exploitatie van het Marktgebouw. Dit toont de noodzaak tot het nemen van een investeringsbesluit in alternatieve huisvesting, ook omdat het verschil ook na 2026 oploopt door een structureel stijgende huur.

Door investeringen in lift- en klimaatinstallatie in de Schoolstraat (2004) is er een restant boekwaarde van € 431.348 (1-1-2022). Deze investeringen worden afgeschreven in 40 jaar (tot 2044), daar waar een afschrijvingstermijn conform ons activabeleid 20 jaar is. Deze omzetting van 40 naar 20 jaar afschrijving wordt verwerkt in de begroting en leidt tot een lastenverzwaring van circa € 118.000 per jaar in periode 2023-2025. In 2026 is de investering daarmee volledig afgeschreven. Deze versnelde afschrijving leidt tot een (afnemende) lastenverlichting van circa € 25.000 in 2026 tot 2044.

De financiële consequenties zoals hierboven beschreven worden verwerkt in de programmabegroting bij het beleidsdoel 'Inwoners nemen deel aan een breed aanbod van culturele activiteiten en maken kennis met de culturele historie van de Haarlemmermeer, waarvoor wij het cultureel erfgoed behouden', van het programma maatschappelijke ontwikkeling, taakveld 5.6.

Effect voorstel op de ombuigingsopgave 'Het Cultuurgebouw'
De ombuigingsopgave voor 'Het Cultuurgebouw' was vanaf 2025 structureel € 1.040.000 (€ 740.000 vercommercialisering Cultuurgebouw en € 300.000 optimaliseren bibliotheekfunctie). Na verzachting resteert voor 'Het Cultuurgebouw' in 2025 een ombuiging van in totaal € 684.000. Het voorliggende voorstel leidt tot een financiële ombuiging van circa € 13.000 en draagt dus slechts in zeer beperkte mate bij aan de ombuigingstaakstelling voor 'Het Cultuurgebouw'.

Effect op de huurinkomsten en subsidie
De kostprijsdekkende huur die 'Het Cultuurgebouw' aan ons betaalt is € 396.936 (2022) voor het huren van de Schoolstraat 2. De huur is hoger dan de huur die wij betalen, omdat in de huur van 'Het Cultuurgebouw' ook rekening is gehouden met de gemeentelijke kosten waaronder de investeringen in lift- en klimaatinstallaties. De kostprijsdekkende huur die 'Het Cultuurgebouw' dient te betalen voor het Marktgebouw wordt € 205.000 per jaar (prijspeil 2026).

Onze huurinkomsten dalen daarmee met circa € 192.000 per jaar. Gelijktijdig wordt de subsidie met € 192.000 gekort, waardoor dit geen effect heeft op de gemeentelijke begroting.

Wat zijn de financiële risico's?
1. Investering in aankoop en realisatie van de bibliotheek kan hoger uitvallen bij aanhoudende prijsstijgingen in de bouwsector.
De investering van € 3.770.000 voor aankoop en realisatie van de bibliotheek is gebaseerd op bouwkostenkengetallen met prijspeil 2022. Als beheersmaatregel is rekening gehouden met (afkoop) prijsstijgingen en een post onvoorzien over het gehele project. Dit neemt niet weg dat de feitelijk te maken kosten kunnen afwijken van de raming.

2. Kosten lopen door bij beëindiging van de bibliotheek-functie.
Indien de bibliotheek-functie zodanig wijzigt, dan wel wordt beëindigd blijven wij het eigendom behouden en daarmee de lasten. Er ontstaan dan geen aanvullende kosten met uitzondering van eventuele kosten voor leegstandsbeheer. Het betreft hierbij geen grootschalig financieel risico, omdat de vervallen huurinkomsten één op één worden gesubsidieerd. Wel verliest het haar maatschappelijke waarde en zal gezocht moeten worden naar een nieuwe invulling middels huur of verkoop. Dit kan als nadeel worden beschouwd. Gelijktijdig is er op dat moment een maatschappelijke bestemming beschikbaar. Bestemmingen die doorgaans schaars zijn, waardoor het niet is uit te sluiten dat de locatie ook dan van waarde kan zijn.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het stellen van (beleids)kaders en voor het autoriseren en vrijgeven van investeringskredieten. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering. Eerste aanspreekpunt binnen het college is de portefeuillehouder Cultuur.

3.5 Welke overige relevante informatie en communicatie?
Betrokkenheid en communicatie
De verkenning is in afstemming met 'Het Cultuurgebouw' uitgevoerd. De communicatie over de bibliotheek wordt gekoppeld aan de communicatie over het Marktgebouw om de integraliteit van berichtgeving te bewaken. Actieve communicatie gebeurt onder andere met de toekomstige buren, de dorpsraad en via berichten op onze website voor Nieuw-Vennep en in InforMeer. Dit besluit is goed nieuws voor de ontwikkeling van het Marktgebouw en het centrum van Nieuw-Vennep. De bouw van het Marktgebouw met de bibliotheek draagt bij aan een levendig centrum.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad wordt jaarlijks geïnformeerd over de ontwikkeling van het Marktgebouw met de voortgangsrapportage Nieuw-Vennep Centrum, of tussentijds als daar aanleiding toe is. Daarnaast rapporteren we in het Meerjarenperspectief Investeringen (MPI) over de voortgang van aankoop en realisatie van de bibliotheek.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

b/a Michiel Ruis A. Cremer

Marianne Schuurmans-Wijdeven BA EL IDRISSI