

Raadsvoorstel



Datum Raad
20 april 2017

Portefeuillehouder
Albert Abee/Ankie van Tatenhove

Registratienummer
BR1700018

Onderwerp
Verkoop 't Web aan de Bibliotheek

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van het voornemen van het college tot verkoop van 't Web aan de Stichting Bibliotheek Oostland om niet, onder de voorwaarde van een terugleververplichting eveneens om niet wanneer zodra de Stichting Bibliotheek Oostland het gebouw niet meer gebruikt voor de functie waarvoor het is bedoeld.
2. Een bijdrage beschikbaar te stellen aan de bibliotheek ter grootte van € 78.000 ten behoeve van de initiële verbouwings- en aanpassingskosten van 't Web en dit bedrag ten laste van het exploitatieresultaat op de begroting 2017 te brengen.
3. De boekwaarde van 't Web van € 655.000 af te waarden.
4. In te stemmen met het visual essay (T17.04962) als uitgangspunt voor het toekomstbeeld van de Snip en het college te verzoeken dit verder uit te werken en hiervoor een voorstel te doen aan de Gemeenteraad.

Samenvatting

Op grond van het vastgoed beleid wil de gemeente op een efficiënte wijze omgaan met haar vastgoed. In dat kader kwam het pand 't Web in aanmerking om te worden verkocht. Tijdens de alliantiefabriek is een alliantie ontstaan van betrokken bewoners en gebruikers van 't Web uit Bleiswijk, die 't Web als gebouw in Bleiswijk wilde behouden. Deze alliantie, later Stichting Behoud 't Web, had als doel 't Web om te vormen tot een toegankelijk bruisend cultuurhuis voor Bleiswijk. In het afgelopen jaar heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen de Stichting en de gemeente om de plannen te kunnen verwezenlijken door middel van overdracht van het pand aan de Stichting.

Ook de bibliotheek is later bij dit initiatief aangesloten, omdat de functie van de bibliotheek een versterking van dit cultureel initiatief betekende. Daarbij is ook de optie aan de orde gekomen dat Stichting bibliotheek Oostland als eigenaar/beheerder van het pand zou optreden. De Bibliotheek heeft ook in Pijnacker de rol als eigenaar/beheerder van een maatschappelijk pand, waar meerdere maatschappelijke en culturele organisaties samenwerken.

Inmiddels zijn wij het als college eens geworden met de Raad van Toezicht van de bibliotheek over een voorstel voor overdracht. Hierbij gaat het pand om niet over naar de bibliotheek. Daarbij wordt als voorwaarde gesteld dat het pand terug geleverd moet worden van de Bibliotheek naar de gemeente op moment dat het pand niet meer in de functie wordt gebruikt, waarvoor het is bedoeld (toegankelijk bruisend cultuurhuis). Aangezien op dit pand nog een boekwaarde rust van € 655.000 zal deze moeten worden afgeboekt bij overdracht.

Aan het omvormen van het pand tot een dergelijk cultuurhuis zijn initiële verbouwingen en aanpassingen aan bijvoorbeeld meubilair noodzakelijk. Dit om het multifunctionele en meervoudige

gebruik mogelijk te maken. Voorgesteld wordt voor de kosten samenhangend met deze verbouwing een bijdrage te doen van € 78.000. De bibliotheek heeft aangegeven te zullen zoeken naar fondsen om de verbouwing en verhuizing mogelijk te maken. Deze eventuele fondsen zullen op de bijdrage in mindering worden gebracht.

Uiteraard zijn er ook besparingen op het gemeentelijk jaarlijks onderhoud en afschrijving en zijn er afspraken gemaakt over een korting op de subsidie.

Wij zijn als college van mening dat wij, ondanks de financiële consequenties, met dit voorstel iets tot stand kunnen brengen in Bleiswijk wat een meerwaarde heeft voor zowel de Bleiswijkse bevolking (jong en oud) tijdens de dagelijkse activiteiten als voor heel Lansingerland tijdens optredens, voorstellingen etc.

Consequentie is wel dat de bibliotheek niet langer onderdeel zal zijn van de Snip. Het college hecht er grote waarde aan dat op deze plek een functie terugkomt die levendigheid en reuring brengt bij de entree van Bleiswijk. Daar zal bij de verdere uitwerking over de toekomst van de Snip rekening mee moeten worden gehouden. Hiervoor is als uitgangspunt voor het toekomstbeeld een visueel essay opgesteld, wat na instemming door uw raad verder zal worden uitgewerkt.

Financiële consequenties

Op het pand 't Web rust een boekwaarde van € 655.000,00. Met de Bibliotheek is in eerste instantie gesproken over overname van 't Web tegen een (maatschappelijk) marktconforme prijs. Daarbij stuitte de Bibliotheek op een aantal problemen. Zo worden er door banken veel eisen gesteld aan een Stichting om tot een financiering te komen en was er in het bestuur van de stichting weerstand tegen een dergelijk constructie vanwege de aansprakelijkheden. Mede daarom is verder doorgesproken over de levering om niet, met daarbij een terugleververplichting aan de gemeente op moment dat het doel, wat nu wordt beoogd met de overdracht, niet wordt bereikt.

Verkoop om niet betekent dat dit bedrag moet worden afgeboekt en ten laste komt van het gemeentelijk exploitatieresultaat. Daarnaast wordt een bijdrage gedaan aan de Bibliotheek van afgerond € 78.000 voor aanpassingen aan het 't Web. Ook voor deze bijdrage is geen dekking en deze komt ten laste van het gemeentelijk exploitatieresultaat. Mogelijk moet ook nog overdrachtsbelasting worden voldaan, die voor rekening komt van de gemeente. De hoogte hiervan is nog niet bekend en bepaald. Deze kosten moeten direct verrekend worden in het jaar dat de afboeking en kosten ontstaan. Totaal wordt een bedrag van € 733.000 plus eventuele overdrachtsbelasting ten laste van het gemeentelijk exploitatieresultaat 2017 gebracht.

Tegenover deze eenmalige kosten staan ook structurele besparingen. Jaarlijks vanaf 2018 zal de gemeente € 18.000 in mindering brengen op de te verlenen subsidie aan de bibliotheek. Daarnaast heeft de gemeente niet langer afschrijvings-, rente- en exploitatielasten voor 't Web. Ook de huurinkomsten vallen weg. Per saldo gaat het hier om een bedrag van € 56.000, waarmee voor 2017 een totale besparing van € 74.000 ontstaat. Vanaf 2020 wordt dit bedrag € 52.000,00¹.

Verdere procedure

Na goedkeuring door uw raad en de Raad van Toezicht van de Stichting Bibliotheek Oostland zal een overeenkomst worden opgesteld, die door beide partijen ondertekend moet worden.

Ten aanzien van de Snip zal er na vertrek van de Bibliotheek een onderzoek gedaan worden op welke manier en met welke voorwaarden een functie in de Snip komt die levendigheid houdt in het centrum van Bleiswijk.

¹ In 2020 is de afschrijvingstermijn van 1 van de investeringen verband houdend met het huidige web verlopen. In de begroting wordt vanaf 2021 dan ook geen rekening meer gehouden met deze lasten.

Juridische aspecten

Zie verdere procedure.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Er is veelvuldig overleg geweest met de initiatiefnemers van Stichting Behoud 't Web en de bibliotheek over dit voorstel. Uit gesprekken met inwoners van onze gemeente in het kader van het BOB-traject cultuur is gebleken dat er behoefte is aan plekken voor ontmoeting en reuring, plekken waar iets gebeurt. Daarnaast kwam de behoefte aan een eigen -klein- theater en bioscoop of filmhuis sterk naar voren. In het Bleiswijks spreekuur is ook regelmatig aangegeven dat de Bleiswijkse inwoners belang hechten aan het behoud van een bibliotheek in Bleiswijk.

Duurzaamheid

N.v.t.

Bijlagen

T17.04962: Visueel essay "De Snip als levendige entree voor het dorp"

Toelichting

Beoogd maatschappelijk effect

Zie onder burgerparticipatie/extern draagvlak.

Argumenten

1.1. Met de overdracht van 't Web aan de Stichting Bibliotheek Oostland kan het doel van de Stichting behoud 't Web om het web om te vormen tot een bruisend openbaar toegankelijke dorps huis worden verwezenlijkt

Het uit de alliantiefabriek voortgekomen initiatief om 't Web in Bleiswijk te behouden en om te vormen tot een Bleiswijks Cultuurhuis kan met de Stichting Bibliotheek Oostland als beheerder van het gebouw en onderdeel van het cultuurhuis worden vormgegeven. De bibliotheek heeft ook in Pijnacker ervaring als beheerder/eigenaar van een gebouw wat door meerdere maatschappelijke organisaties wordt gebruikt.

1.2. De overdracht van 't Web past in de doelstelling van het vastgoedbeleid

In het vastgoedbeleid is ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed het volgende aangegeven:

- Het is geen vanzelfsprekendheid om als gemeente zelf vastgoed ten behoeve van de huisvesting van maatschappelijke activiteiten te bezitten en te exploiteren;
- Gebruik van accommodaties van derden zijn niet alleen een volwaardig alternatief voor eigen accommodaties voor het huisvesten van maatschappelijke activiteiten maar bieden zelfs diverse voordelen, bijvoorbeeld in verband met het afdekken van exploitatierisico's;
- Wij streven dan ook naar het, waar mogelijk, terugbrengen van de huidige voorraad aan maatschappelijk vastgoed;

De overdracht van 't Web sluit hier prima op aan.

1.3. Overdracht aan de bibliotheek en het creëren van een cultuurhuis past goed in het idee van eigen initiatieven uit de maatschappij

Sinds 2015 heeft de gemeente actief de samenwerking gezocht met de maatschappij. Hierbij worden ideeën en initiatieven gezocht vanuit de samenleving. Doel was en is samenwerkingen tot stand te brengen die Lansingerland sterk, innovatief en bruisend houden, nu en in de toekomst. Het initiatief van Stichting Behoud 't Web en de Bibliotheek past hier naadloos in. In dit specifieke geval is er daarom bewust voor gekozen om dit pand niet o te gaan voor de hoogste opbrengstpotentie.

2.1 Om het initiatief te laten slagen zijn initiële aanpassingen noodzakelijk en de Bibliotheek heeft op dit moment onvoldoende liquide middelen om deze investeringen voor te financieren

Om het gebouw geschikt te maken voor het multifunctionele gebruik is het noodzakelijk een aantal zaken aan te passen. Zo moet het meubilair worden aangepast, zodat het verplaatsbaar wordt en moet een aantal aanpassingen in de ruimtes zelf worden gerealiseerd. Ook moeten specifieke internetsystemen worden aangelegd voor de bibliotheek. Deze kosten zouden voor rekening van de bibliotheek kunnen komen, waarna zij deze op termijn doorberekenen in de exploitatie. Echter de bibliotheek is op dit moment niet in staat om deze te financieren. Daarom wordt voorgesteld dat de gemeente deze bijdrage aan de bibliotheek doet. De bibliotheek heeft toegezegd, dat mocht zij op enigerlei wijze fondsen kunnen werven voor de verhuizing door middel van bijvoorbeeld sponsoring, dit in mindering wordt gebracht op de gemeentelijke bijdrage. Wel zal de subsidie van de gemeente aan de bibliotheek jaarlijks met een bedrag van € 18.000 worden gekort.

3.1. De gemeente kan geen boekwaarde meer hebben op een pand wat ze niet meer in bezit heeft

De gemeente draagt het pand over aan de Bibliotheek. Daarmee moet ook de huidige boekwaarde worden afgeboekt. Mogelijk kan bij een terug levering van de bibliotheek aan de gemeente in de toekomst wel weer de mogelijkheid ontstaan om opbrengsten te genereren bij een verkoop.

4.1 In de toekomst moet een nieuwe invulling van de Snip levendigheid in het centrum brengen en maatschappelijke meerwaarde blijven behouden

Met het vertrek van de bibliotheek uit de Snip krijgt een van de belangrijkste gebruikers van de Snip een nieuwe plek in Bleiswijk. De gemeente hecht er aan dat hier weer een functie in komt die de entree van Bleiswijk levendig houdt. Daarom zullen de uitgangspunten in het visual essay als vertrekpunt dienen bij de toekomstige invulling van de Snip en de keuze hoe dit te realiseren.

De gemeente gaat in overleg met de huidige gebruikers van de Snip, zoals de historische vereniging. Ook de rol van het servicepunt wordt hierin meegenomen. Dit moet er toe leiden dat de gemeente samen met andere partijen - wellicht in de vorm van een challenge - de toekomst van de Snip gaat bepalen. Bij deze verdere uitwerking zullen de uitgangspunten van het visual essay als uitgangspunt dienen.

Kanttekeningen

1.1. De bibliotheek vertrekt hiermee uit de Dorpsstraat van Bleiswijk

In het besluit om 't Web over te dragen aan de bibliotheek is meegewogen dat de bibliotheek daarmee vertrekt uit de Dorpsstraat van Bleiswijk. Op de huidige locatie de Snip zal echter nooit een dergelijk concept kunnen worden gecreëerd als nu met 't Web voor ogen is. De meerwaarde van dit concept weegt op tegen het feit dat de bibliotheek vertrekt uit de Dorpsstraat. Tevens zal bij de ontwikkeling van de Snip rekening gehouden worden met de uitgangspunten van het visual essay (zie argument 4.1). Daarmee is de doelstelling dat de Snip blijft bijdragen aan een levendig centrum en een goede entree voor Bleiswijk blijft.

1.2. Dit voorstel heeft financiële consequenties voor de gemeente

De voorgestelde overdracht heeft een aantal directe financiële consequenties voor de gemeentelijke begroting. Zie hiervoor onder kopje Kosten, baten en dekking. Het vertrek van de bibliotheek als huurder uit de Snip heeft op korte termijn ook financiële gevolgen, hierop wil het college snel bijsturen (zie Kanttekening 1.1). Zodra deze nader bekend zijn, kunnen de financiële kaders bijgesteld worden.

Raadsbesluit



Datum Raad
20 april 2017
Registratienummer
BR1700018

Onderwerp
Verkoop 't Web aan de Bibliotheek

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat

- er een alliantie is gevormd tijdens de alliantiefabriek ten behoeve van behoud van 't Web voor Bleiswijk;
- het doel van deze alliantie is: van 't Web een bruisend toegankelijk cultuurhuis maken wat voor Bleiswijk, maar wat voor de gehele gemeente een meerwaarde kan hebben;
- overdracht van vastgoed aan (bestaande) gebruikers past in het gemeentelijk vastgoedbeleid
- dit wel financiële consequenties heeft;
- hiermee de bibliotheek vertrekt uit de huidige locatie in het centrum van Bleiswijk, maar dat hetzelfde initiatief nooit tot stand kan worden gebracht op deze huidige locatie.

Gelet op

- het Vastgoedbeleid.

Besluit(en)

1. Kennis te nemen van het voornemen van het college tot verkoop van 't Web aan de Stichting Bibliotheek Oostland om niet, onder de voorwaarde van een terugleververplichting eveneens om niet wanneer zodra de Stichting Bibliotheek Oostland het gebouw niet meer gebruikt voor de functie waarvoor het is bedoeld.
2. Een bijdrage beschikbaar te stellen aan de bibliotheek ter grootte van € 78.000 ten behoeve van de initiële verbouwings- en aanpassingskosten van 't Web en dit bedrag ten laste van het exploitatieresultaat op de begroting 2017 te brengen.
3. De boekwaarde van 't Web van € 655.000 af te waarderen.
4. In te stemmen met het visual essay (T17.04962) als uitgangspunt voor het toekomstbeeld van de Snip en het college te verzoeken dit verder uit te werken en hiervoor een voorstel te doen aan de Gemeenteraad.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 20 april 2017,

de griffier,

drs. Marijke Walhout