



Onderwerp	Herhuisvesting bibliotheek Raalte dorp
Zaaknummer	95219-2022
B&W vergadering	6 december 2022
Integrale advisering	Erik Veurink, financiën
Portefeuillehouder	Dhr. B. (Breun) Breunissen
Voor informatie	Jetty Looijenga

Bestuurssamenvatting

De eigenaar van het Kulturhus in het centrum van Raalte dorp, Salland Wonen, wil na de zomervakantie 2023 op de 1^e en 2^e verdieping van het Kulturhus starten met de bouw van appartementen. Daarom moeten de kantoren van de bibliotheek daar weg. Het plan is om die te huisvesten op de begane grond. Daarvoor moet het een en ander verbouwd worden. De bibliotheek wil dit moment benutten om ook de huidige publieksruimte aan te passen aan de huidige en toekomstige dienstverlening. Salland Wonen en Bibliotheek Salland nemen een deel van de kosten voor hun rekening. Voorgesteld wordt om de raad voor te stellen om € 279.000 bij te dragen aan de verbouwing van de begane grond van het Kulturhus ten behoeve van de bibliotheek.

Beslispunten

1. Kennis te nemen van het verzoek van de Bibliotheek Salland om bij te dragen aan de verbouwing van de begane grond van het Kulturhus in Raalte dorp.
2. De raad voor te stellen een bedrag van € 279.000 beschikbaar te stellen aan Stichting Bibliotheek Salland ten behoeve van de verbouwing van de begane grond van het Kulturhus in Raalte dorp.
3. De bijdrage genoemd onder beslispunt 2. voor € 179.000 te dekken uit de Algemene Reserve en € 100.000 uit de reserve Sociaal Domein.
4. Een (garantie)overeenkomst met Stichting Bibliotheek Salland af te sluiten, dat mocht de benodigde bijdrage minder zijn het verschil terugvloeit naar de gemeente, en/of de bibliotheek binnen 10 jaar het Kulturhus verlaat, een deel van de bijdrage naar rato van de resterende looptijd terugvloeit naar de gemeente.
5. Het procesmemo herhuisvesting bibliotheek Raalte dorp vast te stellen.
6. Het raadsvoorstel en concept-raadsbesluit vast te stellen.

Besluit

conform



Inleiding

De eigenaar van het Kulturhus in het centrum van Raalte dorp, Salland Wonen, wil na de zomervakantie 2023 op de 1^e en 2^e verdieping van het Kulturhus starten met de bouw van appartementen. Zij wil het huidige huurcontract voor de kantoren niet langer verlengen dan tot mei 2023. De kantoren van de bibliotheek moeten daar dus uiterlijk in mei 2023 weg. Aangezien de kantoren en de publieke ruimte onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, gaat de voorkeur ernaar uit om de kantoren te herhuisvesten in het Kulturhus. De locatie is voor alle inwoners goed bereikbaar. Ook draagt de bibliotheek op die locatie bij aan de levendigheid van het centrum en bij verhuizing uit het Kulturhus zijn de investeringen ook groot, terwijl bij de interne verhuizing veel van de huidige inrichting en bouwmaterialen kan worden hergebruikt.

Het idee is om de kantoren op de begane grond van het Kulturhus - waar voorheen de Parabool zat - te huisvesten. Dit moment wordt benut om ook de publieksruimte aan te passen aan de huidige en toekomstige dienstverlening: met de verbreding van het bibliotheekwerk is er behoefte aan meer, maar ook aan andere ruimte. Het gaat met name om de opgaven rond 'geletterde samenleving', 'participatie in informatiesamenleving' en 'leven lang ontwikkelen'. Het werken aan basisvaardigheden vraagt om werkplekken en cursusruimtes, de informatieloketten vragen om meer privacy. De nieuwe dienstverlening en traditionele dienstverlening (boeken uitleen) gaan elkaar steeds meer in de weg zitten.

De bibliotheek heeft OdV interieurarchitecten gevraagd om een plattegrond te maken voor de kantoren en voor de publieksruimte. De totale inrichting (overzicht) vindt u in **bijlage 1**; in **bijlage 2** de inrichting van de kantoren. Om de kantoren op de begane grond te kunnen realiseren en om de publieksruimte aan te passen aan de eisen van de huidige en toekomstige tijd, moet er bouwkundig het een en ander worden aangepast. Daarnaast wordt de publieksruimte heringericht. De herinrichting van de publieksruimte en de inrichting van de kantoorruimte financiert de bibliotheek zelf. Salland Wonen neemt het casco-deel van de bouwkundige kosten voor haar rekening. De bibliotheek kan vanuit een derde geldstroom een bijdrage leveren en hoopt in maart 2023 nog een extra bijdrage te kunnen doen.

De vraag die nu voorligt is of, en zo ja in welke mate, de gemeente bereid is te investeren in het behoud van de bibliotheek op deze plek en in het moderniseren van de bibliotheek, voorbereid op haar brede maatschappelijke rol voor de komende tien jaar. In 2021 is bestuurlijk een financiële toezegging gedaan.

Beoogd effect

Door de herhuisvesting van de kantoren van de bibliotheek op de begane grond van het Kulturhus kan Salland Wonen op de 1^e en 2^e verdieping van het Kulturhus appartementen realiseren. Door herinrichting van de publieksruimte en de bouw van de nieuwe kantoren wordt de bibliotheek op deze centrale plek behouden en gemoderniseerd, waardoor ze voorbereid is op haar bredere maatschappelijke rol voor de komende tien jaar.

Argumenten

1.1 Einde huurcontract kantoren bibliotheek

De eigenaar van het Kulturhus in het centrum van Raalte dorp, Salland Wonen, gaat op de 1^e en 2^e verdieping van het Kulturhus appartementen bouwen. Zij wil het huidige huurcontract voor de kantoren niet langer verlengen dan tot mei 2023.

1.2 Kantoren bibliotheek moeten plaats maken

Om de appartementen mogelijk te maken, moeten de kantoren van de bibliotheek daar weg.

1.3 Kantoren bij publieksruimte

De kantoren horen onlosmakelijk bij de publieksruimte.

1.4 Huidige locatie is gewenst

Het Kulturhus is voor alle inwoners goed bereikbaar, ook vanuit de buurdorpen, en bekend bij iedereen. Ook draagt de bibliotheek op die locatie bij aan de levendigheid van het centrum. Indien de bibliotheek elders ondergebracht moet



worden zijn de investeringen ook groot. Daarbij komt dat bij de interne verhuizing veel van de huidige inrichting en bouwmaterialen kunnen worden hergebruikt.

1.5 Momentum om bibliotheek aan te passen aan bredere maatschappelijke functie

De openbare bibliotheek moet bij wet publieke toegang tot informatie en cultuur geven, waardoor bijgedragen wordt aan de persoonlijke ontwikkeling en verbetering van de maatschappelijke kansen van het algemene publiek.

De bibliotheek maakt burgers zelfredzaam via (computer)cursussen en biedt hulp en ondersteuning voor burgers die niet zelfredzaam zijn, bijvoorbeeld via het Informatiepunt Digitale Overheid (IDO). Het gaat niet alleen om taal, digitaal en de digitale overheid, maar ook om vaardigheden en ondersteuning op het gebied van werk, gezondheid, inburgering of financieel/juridische vraagstukken. Daarmee sluit ze aan bij de ambitie van de gemeente Raalte binnen het sociaal domein. Tenslotte is de bibliotheek een huiskamer, een plek waar mensen bij elkaar komen voor kennis, informatie of cultuur, waar mensen graag verblijven om te studeren of ontmoeten. Door naar de bibliotheek te gaan ervaren inwoners dat ze 'onder de mensen' zijn, zonder verplichting.

1.6 De bredere maatschappelijke functie van de bibliotheek vraagt meer en andere ruimte

Met de verbreding van het bibliotheekwerk is er behoefte aan meer, maar ook andere ruimte. Het werken aan basisvaardigheden vraagt om werkplekken en cursusruimtes, de informatieloketten vragen om meer privacy. De nieuwe dienstverlening en traditionele dienstverlening gaan elkaar steeds meer in de weg zitten.

2.1 Gemeente is grootste opdrachtgever en subsidiënt van de bibliotheek

Bibliotheek Salland ontvangt van de gemeente jaarlijks budgetsubsidie ter hoogte van ongeveer 80% van haar omzet. De voorkeur gaat ernaar uit om eenmalig bij te dragen, boven een structureel hogere subsidie. Daarnaast ontvangt ze met name bijdragen van het Rijk en de provincie.

2.2 Bibliotheek voert taken uit in opdracht van gemeente

Om de taken die de bibliotheek wettelijk en in opdracht van de gemeente uitvoert, ontvangt ze jaarlijks (budget)subsidie van de gemeente. **De subsidie wordt verstrekt voor het** leveren van producten en prestaties die het bibliotheekbeleid concretiseren, met toepassing van kwaliteitscriteria, zoals die geformuleerd zijn in de budgetuitvoeringsovereenkomst. Het gaat om het consolideren van de bestaande dienstverlening en het verder vormgeven van de transformatie naar werk- en ontmoetingsplaats.

Daarvoor zijn vijf belangrijke pijlers geformuleerd:

- Het versterken van de educatieve functie (werkplaats)
- Het versterken van de maatschappelijke functie (ontmoetingsplaats)
- Het optimaliseren van de uitleenbibliotheek
- Het integreren van de fysieke en digitale bibliotheek
- Het versterken van de positie van de bibliotheek (uit: Subsidieregeling sociaal beleid 2022).

Het is van belang dat de bibliotheek die taken naar behoren kan uitvoeren. De herhuisvesting en herinrichting van de publieksruimte en kantoren dragen hieraan bij.

2.3 Salland Wonen en bibliotheek dragen bij aan de herhuisvesting

De bibliotheek financiert zelf de herinrichting van de publieksruimte en de inrichting van de kantoren (€ 206.000).

Salland Wonen neemt de kosten van het gevelwerk en een casco situatie voor de kantoren en van de basis-aanleg van de nieuwe installaties voor de begane grond, voor haar rekening. Hiermee is € 367.451 gemoeid.

De bibliotheek geeft aan niet bij te kunnen dragen aan de verbouwing van de ruimten. Wel ontvangt ze vanuit een derde geldstroom € 47.500 dat ze hiervoor kan inzetten. Ook hoopt ze in maart 2023 een bedrag van een derde te ontvangen, waardoor er andere gelden vrijvallen die ze dan alsnog voor de verbouwing kan inzetten. Omdat op dit moment niet zeker is of dat bedrag ook komt, en zo ja hoe hoog dat bedrag is, wordt hier nu geen rekening mee gehouden. Het bedrag kan achteraf alsnog worden verrekend.

2.4 Scenario's



Op ons verzoek heeft de bibliotheek een aantal scenario's met mogelijke bezuinigingen opgesteld. De casco situatie voor de kantoren (breekwerk en nieuw) is in alle scenario's gelijk. De bibliotheek ziet met name in de uitvoering van de vloerbedekking en de (glazen)wanden rond de activiteiten-/cursusruimte mogelijkheden tot bezuinigen. De scenario's vindt u uitgewerkt in **bijlage 3**.

Scenario 1 Plan met nieuwe vloer en twee glazen paneelwanden

In dit plan wordt de hele vloer vervangen, waarbij de verschillende vloervelden aansluiten bij de verschillende functies van de bibliotheek. De nieuwe vloer kan weer jaren mee.

Daarnaast zijn er twee glazen paneelwanden die gesloten kunnen worden, zodat er een of twee cursusruimtes ontstaan.

Scenario 2 Plan met deels vernieuwde vloer en een glazen paneelwand minder

De vloer blijft voor een deel liggen en een deel wordt vernieuwd. Een groot deel van de vloerbedekking is al elf jaar oud en zal binnen afzienbare tijd alsnog moeten worden vervangen. Met name de 'catwalk' in het midden van de publieksruimte (met houtpatroon) blijft liggen. Die blijft de ruimte in tweeën delen.

Bij de activiteitenruimte komt één glazenwand minder. Er kunnen dan wel minder activiteiten tegelijk plaatsvinden. Een extra bezuiniging is te halen door tapijttegels te hergebruiken.

Scenario 3 Plan met een kas in plaats van glazen paneelwanden

Dit scenario gaat nog een stap verder dan scenario 2: naast het hergebruik van tapijttegels en het deels laten liggen van de vloer, worden de glazen wanden van de cursusruimte vervangen door een kas. Een aantal bibliotheken hebben zo'n kas. De kas die door het lage plafond hier mogelijk is is kleiner dan de huidige cursusruimte.

2.5 Voor- en nadelen scenario's

Scenario 1 Plan met nieuwe vloer en twee glazen paneelwanden

- Gevraagde bijdrage van de gemeente is € 352.000.
- Dit scenario biedt de ruimtelijke kwaliteit, waardoor voor zowel de nieuwe dienstverlening als de traditionele dienstverlening ruimte is en privacy kan worden gewaarborgd. Er zijn meerdere cursussen of activiteiten tegelijk mogelijk.

Scenario 2 Plan met deels vernieuwde vloer en een glazen paneelwand minder

- Gevraagde bijdrage van de gemeente is € 279.000, dus € 73.000 minder dan bij het plan van scenario 1.
- Met dit scenario kan de bibliotheek haar bredere maatschappelijke functie uitvoeren, maar wel met een soberder uitvoering. Naast traditionele dienstverlening is beperkt ruimte voor nieuwe dienstverlening. Er is ruimte voor nieuwe activiteiten en cursussen, maar deze kunnen niet gelijktijdig plaatsvinden. Privacy is gewaarborgd. De fysieke toegankelijkheid is minder door verschillende vloerdelen.
- Een groot deel van de (oude) vloerbedekking zal binnen afzienbare tijd alsnog moeten worden vervangen.
- Een extra financieel voordeel (€ 17.000) is te halen door tapijttegels te hergebruiken. Er ontstaat dan wel hoogteverschil met de rest van de vloer. Gevraagde bijdrage van de gemeente is € 262.000.

Scenario 3 Plan met glazen kas in plaats van glazen paneelwanden

- Gevraagde bijdrage gemeente is **€ 233.000**. Daarmee is het plan € 119.000 goedkoper dan het plan van scenario 1.
- Dit scenario is een verdere versobering. Er is ruimte voor nieuwe dienstverlening, maar in beperkte vorm. De mogelijkheid om nieuwe activiteiten en cursussen aan te bieden is beperkter dan bij scenario 2, omdat de kasruimte kleiner is.

2.6 Keuze voor scenario 2



Het voorstel is om te kiezen voor een scenario waarbij de bibliotheek een (eerste) stap kan maken richting de nieuwe , maatschappelijke opgaven, scenario 2. Dit scenario vraagt een flinke gemeentelijke bijdrage, die hoger ligt dan eerder is toegezegd, maar waarmee de bibliotheek wel kan toewerken naar de toekomstbestendige bibliotheek die zij wil zijn.

Scenario 1 is voor de bibliotheek het meest optimale scenario, waarmee de bibliotheek invulling kan geven aan haar maatschappelijke rol voor de komende tien jaar. Het vraagt echter forse middelen. Dit vraagt van de gemeente een afweging binnen de andere opgaven die we als gemeente hebben.

Scenario 3 is een sobere variant. De bibliotheek kan daarmee alsnog een eerste stap richting haar maatschappelijke opgaven zetten, maar dat is nog zeer beperkt. Financieel gezien sluit de investering die hiervoor van de gemeente wordt gevraagd, het meest aan bij de eerder gedane toezeggingen.

3.1 Zie hiervoor onder kopje Financiën

4.1 Toekenning bijdrage onder voorwaarden

Bij het toekennen van een bedrag voor de herhuisvesting van de kantoren in het Kulturhus, geven wij mee dat indien de bouwkosten meevallen, de bibliotheek een extra bijdrage kan doen en/of de bibliotheek binnen tien jaar het Kulturhus verlaat, er een verrekening met de gemeente plaatsvindt. Indien de bouwkosten tegenvallen, wordt dat eerst verrekend met de verwachte extra bijdrage. Is er dan nog geld te kort, dan zal de bibliotheek dat zelf moeten opvangen. Dit wordt vastgelegd in een (garantie)overeenkomst met Bibliotheek Salland.

5. Helderheid besluitvormingsproces

Om de raad te ondersteunen bij het maken van de keuze voor een scenario, gaan Salland Wonen en de Bibliotheek Salland tijdens het rond-de-tafelgesprek op 15 december 2022 hun plannen en de scenario's met de raad delen. De bijeenkomst vindt plaats in het Kulturhus. Op 22 december vindt in de raad de besluitvorming plaats.

Om aan de raad helderheid te geven over het besluitvormingsproces is een procesmemo opgesteld. Indien u het memo vaststelt wordt het samen met het raadvorstel en concept-raadsbesluit naar de raad gestuurd. Het procesmemo vindt u **in bijlage 4**.

Duurzaamheid

Het herhuisvesten van de bibliotheek in het Kulturhus draagt bij aan de volgende duurzaamheidsindicatoren.

Mens en maatschappij

De bibliotheek draagt wezenlijk bij aan de ontwikkeling van onze inwoners, met name op het gebied van taalvaardigheden, laaggeletterdheid en digitale vaardigheden. Ook ondersteunt ze werkzoekenden. Hierdoor kunnen onze inwoners beter participeren in de (informatie)maatschappij en is de arbeidsparticipatie hoger. Door uitvoering van de plannen is de bibliotheek voorbereid op haar bredere maatschappelijke rol voor de komende tien jaar.

Water en milieu

Het niet verhuizen naar een locatie buiten het Kulturhus voorkomt verkeersbewegingen en uitstoot van verhuishagens. Ook door het bij elkaar houden publieksruimte en kantoren vinden er minder verkeersbewegingen plaats. Bij de bouwkundige werkzaamheden worden kozijnen, deuren en systeemwanden hergebruikt.

Kanttekeningen

- In de raming van de benodigde investering is rekening gehouden met de recente grondstofprijsstijgingen. Door onvoorziene omstandigheden, zoals verdere prijsstijgingen, kunnen de daadwerkelijke kosten hoger uitvallen. Indien de bouwkosten tegenvallen, wordt dat eerst verrekend met de verwachte extra bijdrage. Is er dan nog geld te kort, dan zal de bibliotheek dat zelf moeten opvangen. Dit wordt vastgelegd in een (garantie) overeenkomst met Bibliotheek Salland.



Financiën

Uitgaande van scenario 2 is de totale investering geraamd op **€ 899.272** (dd. 17-10-2022, OdV interieurarchitecten) en bestaat uit twee delen:

- a. (her)inrichting publieksruimte en kantoren: **€ 206.000**
- b. verbouwing publieksruimte en kantoren: **€ 693.272.**

Dekking

ad. a de bibliotheek financiert zelf de (her)inrichting van de publieksruimte en de kantoren.

ad. b verbouwing begane grond:

Salland Wonen neemt **€ 367.451** voor haar rekening. De bibliotheek draagt in ieder geval **€ 47.500** bij.

De bibliotheek vraagt de gemeente Raalte het resterende bedrag voor haar rekening te nemen.

Dekkingsvoorstel

De dekking voor het benodigde (eenmalige) bedrag van € 279.000 wordt uit onderstaande reserves vorm gegeven:

- Algemene Reserve: € 179.000
- Reserve Sociaal Domein € 100.000.

De bijdrage vanuit de Reserve Sociaal Domein is ingegeven door de duidelijke link met dit domein: invulling kunnen geven aan de bredere maatschappelijke functie van de bibliotheek.

Mocht de investering lager uitvallen dan waarmee nu rekening gehouden wordt zal dit in eerste instantie in mindering gebracht worden op de bijdrage vanuit de "reserve Sociaal Domein". Een eventuele extra bijdrage van een derde partij aan de bibliotheek zal in eerste instantie verrekend worden met eventuele meerkosten of worden toegevoegd aan de reserve Sociaal Domein. Zijn de meerkosten hoger dan die extra bijdrage, dan komen die ten laste van de bibliotheek.

Indien u kiest voor scenario 1, dan komt de extra benodigde bijdrage uit de Algemene Reserve; gaat u voor scenario 3, dan zal er navenant minder uit de Reserve Sociaal Domein worden gehaald.

Vervolg

Na het vaststellen van dit voorstel gaat het raadsvoorstel en concept raadsbesluit, vergezeld van het procesmemo, ter vaststelling naar de gemeenteraad. Indien de gemeenteraad instemt met het voorstel geeft Salland Wonen de opdracht tot het verbouwen van de begane grond van het Kulturhus in Raalte dorp. De bibliotheek zorgt voor de aanpassingen van de publieksruimte en de nadere invulling van de kantoren, zodat de kantoren van de 2^e verdieping van het Kulturhus voor de zomer kunnen verhuizen naar de begane grond. Salland Wonen kan daarna beginnen aan de realisering van appartementen op de 1^e en 2^e verdieping van het Kulturhus in Raalte dorp.

Communicatie

Na positieve besluitvorming gaat het bijgevoegde persbericht uit. Zie **bijlage 6**.

Bijlagen

1. Bijlage Plattegrond backoffice
2. Plattegrond publieksruimte
3. Scenario's met bezuinigingsopties
4. Het procesmemo herhuisvesting bibliotheek Raalte dorp
5. Het raadsvoorstel en concept-raadsbesluit bijdrage herhuisvesting bibliotheek Raalte dorp
6. Persbericht.