



B en W-voorstel

portefeuillehouder
T.A.F.A. Klomberg

begrotingsprogramma
4 Duurzaamheid

draagt bij aan Global Goal(s)
 4 Kwaliteitsonderwijs

 17 Partnerschappen om doelstellingen te bereiken

b en w-vergadering

agendapunt

bijlage(n)

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
Den Heuvel 32

INHOUD VOORSTEL

- Den Heuvel 32 in Velp aan te wenden voor het realiseren van beleidsdoeleinden en in te zetten als huisvesting voor de Bibliotheek Veluwezoom;

1 Wat is de aanleiding?

Het vastgoed van de gemeente Rheden is in de eerste plaats faciliterend aan het gemeentelijk beleid. Het vastgoed kan helpen om de beleidsdoelstellingen te behalen. De commerciële vastgoedmarkt voorziet immers niet in alle typen gebouwen die nodig zijn voor de gemeentelijke taakuitvoering (beleidsvolgend vastgoed). Het pand Den Heuvel in Velp heeft jarenlang als 'overig vastgoed' te koop gestaan, zonder resultaat. Tot 2013 heeft dit pand gediend als bibliotheekvestiging en als gevolg van bezuinigingen, is de bibliotheek vestiging Velp verplaatst naar het Astrum College. De laatste jaren is het pand anti-kraak ingezet. Nu is er een noodzaak bij de bibliotheek om een nieuwe ruimte te zoeken aangezien haar huurcontract bij het Astrum College is opgezegd en zij in 2021 haar huidige ruimte moet verlaten. Het pand Den Heuvel kan nu weer ingezet worden als 'beleidsvolgend vastgoed': faciliterend aan beleid. Om de Bibliotheek in te kunnen blijven zetten om onze beleidsdoelstellingen te realiseren is passende, kostentechnisch aantrekkelijk vastgoed. Den Heuvel biedt ruimte volgens het programma van eisen van de bibliotheek.

Op 9 juni 2020 heeft het college besloten om het gemeentelijk vastgoed Den Heuvel uit de verkoop te halen en een business case uit te werken met Bibliotheek Veluwezoom als huurder van het pand Den Heuvel. Het college neemt kennis van de business case en na instemming van het college wordt het pand definitief uit de verkoop gehaald en ingezet voor maatschappelijke doeleinden, zijnde huisvesting Bibliotheek en zo mogelijke andere partijen.

Onder een haalbare business case verstaan wij een kostprijsdekkende huur voor het gemeentelijk vastgoed. Daarnaast dient de meerwaarde voor de inwoners van de gemeente uitgewerkt te worden.

De betrokken partijen: Bibliotheek Veluwezoom, Astrum College, Stichting Vluchtelingenwerk en een potentiële koper van het pand den Heuvel zijn geïnformeerd over het besluit van het College van 2 juni 2020.

Voor Bibliotheek Veluwezoom bestaat het risico, bij afwijzing van dit voorstel, dat er geen passende en betaalbare locatie voor de bibliotheek in Velp gevonden wordt. Een verdere bezuinigingsoperatie zal de voorgenomen beleidsdoelstellingen onder druk zetten. De mogelijkheden in de markt (en buiten de markt) zijn onderzocht, dit biedt op dit moment geen geschikte alternatieven. De huurovereenkomst voor de huidige locatie is beëindigd per 1 juni 2021.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Rhedens Vastgoedkader (2019)

Cultuurnota Spelender-wijs (2019)
 Meerjarenbeleidskader sociaal domein Meedoen! (2017)
 Detailhandelsstructuurvisie Kiezen voor Eigen Kwaliteit (2017)
 Structuurvisie Velp 2017
 Economische beleidsnota van en voor de gemeente Rheden (2016)

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

Gemeente Rheden heeft vastgoed in bezit om haar beleidsdoelstellingen te realiseren. Het pand den Heuvel is gemeentelijk vastgoed en er is vanuit beleid een behoefte aan ruimte voor Bibliotheek Veluwezoom in Velp. De huidige verhuurder van de bibliotheekvestiging in Velp, het Astrum College, heeft de huur per 2021 opgezegd waardoor Bibliotheek Velp op zoek moet naar een passende ruimte. Hiernaast heeft de gemeenteraad een bezuinigingsopgave opgelegd op de Bibliotheek en de gemeenteraad heeft opgedragen dat er een volwaardige bibliotheekvestiging in de kern Velp moet blijven. Met de inzet van ons gemeentelijk vastgoed kunnen wij voldoen aan enerzijds een ruimtebehoefte van de bibliotheek, een financieel aantrekkelijk huurtarief t.o.v. commercieel vastgoed en aan een kostprijsdekkende huuropbrengst. Hiernaast dragen wij met de inzet van ons gemeentelijk vastgoed bij aan het realiseren van onze beleidsdoelstellingen.

Door Den Heuvel 32 in te zetten voor beleidsdoeleinden dragen we bij aan:

- Global Goal 4, kwaliteit van onderwijs, met deze bibliotheekvestiging bijdragen we bij aan de mogelijkheid een leven lang te leren. Helemaal wanneer er ook taalhuis activiteiten plaats zullen vinden om laaggeletterdheid onder Rhedenaren te verminderen.
- Global Goal 8, Global Goal 8 - eerlijk werk en economische groei. Een bibliotheekvestiging aan de achterzijde van het winkelcentrum draagt zorg voor een upgrade van deze kant van het winkelcentrum en draagt bij aan 'loop' vanuit deze zijde van het winkelcentrum.
- Global Goal 17, Partnerschappen om doelstellingen te bereiken

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Er is een intentieovereenkomsten met Bibliotheek Veluwezoom voor een huurovereenkomst van Den Heuvel 32. Hiermee realiseren wij een kostendekkende huuropbrengst. Deze intenties zal worden uitgewerkt tot een huurovereenkomst. Het Astrum College en Stichting Vluchtelingenwerk hebben een intentieovereenkomst voor een huurovereenkomst met Bibliotheek Veluwezoom. Er is aldus een haalbare business case en na besluitvorming in het college kunnen de voorbereidingen gestart worden om huurovereenkomsten ter ondertekening voor te leggen aan genoemde partijen.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

Inzicht verloop beschikbaar budget	Structureel/incidenteel	2021	2022	2022	2023
Budget					
Af: aangegane verplichtingen	S	27.200*	27.200*	27.200*	27.200*
Af: Kosten leegstandsbeheer	S	17.000	17.000	17.000	17.000
Bij: inkomsten	S	27.200*	27.200*	27.200*	27.200*
Beschikbaar					
Gevraagd budget		0	0	0	0
Restant budget nog beschikbaar	S	17.000	17.000	17.000	17.000

*Obv cijfers 2020

De exploitatielasten en onderhoudskosten zijn binnen de begroting gedekt. Er wordt een kostendekkende huur in rekening gebracht bij de bibliotheek. Daarmee worden de kosten van het eigendom gedekt door de huurinkomsten. In de meerjarenonderhoudsplanning van het pand is ook rekening gehouden met het aanbrengen van led-verlichting, aanpassingen aan de installaties en het vervangen van de vloerbekleding. Daarmee is er financieel gezien ruimte voor opfrisbeurt in het pand. De kosten uit de meerjarenonderhoudsplanning zijn meegenomen in de kostprijsdekkende huur.

6 Wat zijn de risico's?

Den Heuvel 32 blijft in bezit van Gemeente Rheden. Risico's in relatie tot het eigendom zijn opzegging van de huurovereenkomst en mogelijk een moeizame verkoop in de toekomst.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Dit voorstel betreft een integraal advies van de beleidsterreinen cultuur, onderwijs, economische zaken, participatie. Er is overeenstemming over de huurprijzen bij Bibliotheek Veluwezoom, Stichting Vluchtelingenwerk en het Astrum College.

Met de invulling van den Heuvel voor onder andere Bibliotheek Veluwezoom doen wij recht aan de opdracht van de gemeenteraad om een volwaardige bibliotheekvestiging in Velp te handhaven en aan de wens van inwoners om een volwaardige bibliotheekvestiging voor de kern Velp te behouden.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Na besluit wordt de Bibliotheek, Vluchtelingenwerk en het Astrum College geïnformeerd over het genomen besluit.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Er wordt geen evaluatie uitgevoerd. Het besluit wordt uitgevoerd. Indien het pand ingezet wordt voor maatschappelijke doeleinden vindt er terugkoppeling plaats via de verantwoordelijk wethouder over vastgoed en financiële stand van zaken.

De Steeg,

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema-Holstein,
secretaris.