

Startnotitie

Optimalisatiestudie Bibliotheek-Breehoek-Huisvesting gemeentehuis

Aanleiding

Bij de vaststelling van het rapport “Duurzaam Scherpenzeel” en de keuze voor een zelfstandig Scherpenzeel op 9 december 2019, is voor de dekking van de additionele kosten naast lastenverzwaring voor de inwoners uitgegaan van een structurele besparing van € 250.000 door een slimme combinatie van Bibliotheek, Breehoek en gemeentehuis.

Eind april 2020 moet duidelijk zijn deze structurele besparing ook daadwerkelijk haalbaar is. Op korte termijn moet dan ook gestart worden met een optimalisatiestudie waarbij de opdracht breed wordt opgepakt.

De financiële resultaten van de studie dienen eind april bekend te zijn, zodat ze verwerkt kunnen worden in de kadernota 2021 e.v. die op 9 juli 2020 door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

De te realiseren besparing is door de raad in twee delen geknipt:

€ 150.000 (bibliotheek en commerciële verhuur Breehoek) moet op 1-1-2022 gerealiseerd zijn

€ 100.000 (slimme combi gemeentehuis- Breehoek) moet op 1-1-2023 gerealiseerd zijn

€ 250.000 structurele besparing per jaar vanaf 1-1-2023.

Gewenste situatie, doelstellingen

Het realiseren van de financiële taakstelling is een randvoorwaarde voor het sluitend maken van de begroting. Daarom is dit een hoofddoelstelling. Het gaat echter niet alleen om de Financiën. Inhoud is zeker zo belangrijk.

De optimalisatiestudie heeft dan ook beleidsinhoudelijke doelen, namelijk het beoordelen welke mogelijkheden er zijn om:

- Passende huisvesting voor de gemeentelijke medewerkers te realiseren in de Breehoek met daarbij met aandacht voor duurzaamheid, voldoende en passende werkplekken en vergaderruimte,
- Optimalisatie & exploitatieverbetering van de Breehoek te bewerkstelligen door bijvoorbeeld lagere operationele kosten omdat de gemeente in de Breehoek wordt gehuisvest of door een andere invulling van de ruimte die nu aan de Bibliotheek wordt verhuurd.
- Structureel 100K lagere kosten voor de Bibliotheek te realiseren bijvoorbeeld door transformatie naar een steunpunt;
- Een structureel sluitende exploitatie van de Breehoek te realiseren;
- De functie van de Breehoek als “huiskamer van Scherpenzeel”, te versterken door er nog meer functies onder te brengen dan er nu gehuisvest zijn. Ook een bredere horecafunctie kan daar deel van uitmaken.

Uitgangspunten gemeenteraad

De gemeenteraad heeft een aantal uitgangspunten meegegeven bij het uitwerken van de optimalisatiestudie. Het college neemt die over.

In het raadsbesluit van 9/12/2019 staat het volgende:

Bibliotheek

We vragen de bibliotheek om een plan te ontwikkelen voor het omvormen van de huidige volwaardige bibliotheek naar een steunpunt, met een taakstellende bezuiniging van minimaal 100 K per jaar.

De jaarlijkse bijdrage aan de Bibliotheek is fors. We constateren, los van financiële overwegingen, dat een volwaardige bibliotheekfunctie op termijn (gezien de veranderende tijdsgeest) wellicht niet langer noodzakelijk / realistisch is.

Voor mensen die liever geen e-book lenen, is het *online bestellen van hardcopy boeken* een volwaardig alternatief.

In kernen om ons heen wordt naar volle tevredenheid gewerkt met steunpunten, waar lezers hun keus kunnen maken uit een veel grotere (want regionale) collectie.

In combinatie met De Breehoek kunnen de waardevolle educatieve en culturele activiteiten, die nu reeds in samenwerking worden georganiseerd, worden gecontinueerd.

Breehoek-Gemeentehuis

We werken de combinatie Gemeentehuis – Breehoek nader uit, en hanteren daarbij de aanname dat er 50 K verdiend kan worden aan meer commerciële uitbating van de Bibliotheekruimte, en 100 K aan optimalisatie & exploitatieverbetering Breehoek cq (verhoudingsgewijs) lagere operationele kosten gemeentelijke huisvesting.

De Breehoek is ‘de huiskamer van Scherpenzeel’: tal van sport- en culturele verenigingen hebben hier hun thuisbasis. Bovendien organiseert De Breehoek (in samenwerking met maatschappelijke partners zoals SeniorWeb) een aantal belangrijke sociaal-maatschappelijke activiteiten als Ladies Night, het Repair Cafe en het Computercafe. De afgelopen jaren zijn belangrijke stappen gezet om het exploitatietekort van De Breehoek terug te brengen. Het resterende tekort wordt met name veroorzaakt door de hoge huisvestingslasten, die inherent zijn aan de ontwerputgangspunten van het pand. Hier zijn substantiële verbeterkansen:

- o Als de bibliotheek in zijn huidige vorm verdwijnt, kan een aanzienlijk oppervlak commercieel worden verhuurd.
- o Een ingrijpende verbouwing van het pand, waarbij de entree aantrekkelijker en beter inzetbaar wordt, een vleugel wordt aangebouwd aan De Breehoek voor huisvesting van de gemeentelijke organisatie, met gedeelde facilitaire voorzieningen (catering, schoonmaak, beveiliging etc.).
- o Mogelijk zijn er ook aanvullende combinaties te realiseren, die de aantrekkingskracht van het Breehoek complex verder vergroten, zoals opwaardering van het toeristisch (overstap)potentieel, een politiesteunpunt etc.
- o Een dergelijke combinatie vereist herziening van de eigendomssituatie. De in het verleden gekozen financiële constructie ten aanzien van gemeentelijke huisvesting maakt dat huren geen reëel alternatief is.
- o Tegenover de opbrengstpotentie van de huidige panden staat de investering in nieuwbouw. Tegelijkertijd moet worden geconstateerd dat de operationele kosten lager zullen liggen dan in de huidige situatie. Zo biedt nieuwbouw kansen voor werkplekoptimalisatie (flexwerken). Bovendien betekent nieuwbouw (in vergelijking met de huidige panden) per werkplek een verlaging van de reguliere onderhoudskosten en worden toekomstige kosten voor verduurzaming en arbo-voorschriften vermeden.

Aanvullingen van college op de uitgangspunten:

Gemeentelijke huisvesting heeft op korte termijn aandacht:

- Capaciteit als gevolg van de uitbreiding van het aantal medewerkers;
- Huidige huisvesting voldoet niet aan het “energielabel C” (duurzaamheid).

De Breehoek is ondergebracht in een stichting die verantwoordelijk is voor het in standhouden van de voorziening en de exploitatie. Er zijn jaarlijkse tekorten op de exploitatie. Dit heeft op korte termijn aandacht:

- De huisvestingskosten drukken zwaar op de exploitatie;
- Het huidige gebouw kent grenzen aan een betere benutting van de ruimtes en een optimale invulling van de horeca mogelijkheden. Hierover wordt door het bestuur van de Breehoek nagedacht, ook is hiervoor een extern bureau ingehuurd;

- Een gemeentehuis in combinatie met de Breehoek kan een win-winsituatie opleveren. Een gemeentehuis en multifunctioneel centrum versterken elkaar op inhoud, en dit levert bovendien optimalisatie mogelijkheden op voor de exploitatie van de Breehoek.

De Bibliotheek is een in de samenleving breed gewaarde voorziening die in een nieuwe vorm een plaats moet krijgen in het dorp:

- Bibliotheek combineren met andere voorzieningen op sociaal en cultureel terrein, denk aan Inloop, taalonderwijs;
- De bibliotheek een andere ruimte geven binnen de Breehoek met aandacht voor gemeenschappelijk gebruik. Een uitvalsbasis van de Bibliotheek in de Breehoek heeft dan ook de voorkeur.

Doorlooptijd, betrokkenheid en resultaat

De resultaten van de optimalisatiestudie moeten eind april gereed zijn. Dit betekent dat er een korte *doorlooptijd is van circa 3 maanden*. Door de vaart erin te houden is er snel zicht op de mogelijkheden en onmogelijkheden. Het is evenwel belangrijk om voor een breed draagvlak te zorgen. Dit betekent dat betrokken zoals bestuur en directie van de Breehoek en Bibliotheek actief zullen moeten participeren. Ook de gemeentelijke organisatie dient aangehaakt te zijn.

Het resultaat van de studie is dan ook nog niet een definitief ontwerp van de Breehoek of de aanbouw van het gemeentehuis, maar schets de mogelijkheden en onmogelijkheden om tot optimalisatie te komen zowel in financiële als in inhoudelijke zin.

Voorstel voor bemensing

Bestuurlijk opdrachtgever:	portefeuillehouder Breehoek, bieb, huisvesting (wethouder van Deelen)
Ambtelijk opdrachtnemer:	Wilma van de Werken
Projectleider:	Annemieke Stallaert
Projectgroepleden intern:	Bibliotheek/Breehoek: Hans Polinder Huisvesting: Dennis Versteeg Projectmatig werken/RO: Roger Raat-Reitsma Financiën: Pim Deijns Communicatie Projectondersteuning
Projectgroep/betrokkenen	
Extern:	Bibliotheek: Afred Haaksma en bestuur bibliotheek Breehoek: Vico Duising en bestuur Breehoek VVV/en mogelijk andere potentiële gebruikers Bouwexpert/architect/fiscalist: ivm kosten en juridisch construct

Wat is nodig?

Bemensing

Uitgaande van het projectleiderschap door gemeente zelf (waarbij Annemieke zich terugtrekt uit het bestuur van de Breehoek), aanpak transformatie door de bibliotheek zelf en verbouw van Breehoek ook door Breehoek zelf is er aanvullende expertise nodig op het terrein van:

-bouwkundig/financiële zaken

-financiële expertise mbt rendabele bedrijfsvoering Breehoek/Bieb

Wij schatten voor deze fase de benodigde uren voor een bouwkundig expert in op 200 uur en voor een fiscaal/juridisch expert op 100 uur.

Dit betekent 300 uur a € 125,-- = € 37.500.

Daarnaast is vervanging nodig van eigen medewerkers, met name op gebied van RO omdat onze eigen medewerkers “volgepland” zitten. 100 uur a € 95,--= € 9.500.

Kosten

De totale geraamde kosten bedragen daarmee € 47.000.

Hiervoor zal een kredietaanvraag bij de gemeenteraad gedaan te worden.

Eerste verkenning van de inhoud van de werkzaamheden

Gemeentehuis:

- Programma van eisen formuleren: onderzoek naar wat is nodig aan huisvesting, o.a. aantal werkplekken (vast en flexibel), vergaderzalen, raadszaal, klantcontactcentrum
- Onderzoek naar eventueel extra benodigde aantal parkeerplaatsen (slimme combinaties)
- Aandacht voor duurzaamheid (o.a. energie neutraal, circulair, water, groendak)
- Mogelijkheden voor tzt ombouwen van de kantoorruimtes (start up of woningen)

Breehoek:

- Onderzoek naar de juridisch, fiscale en financiële kaders
- Onderzoek naar huidig gebruik, zodat de efficiënte van ruimtes in beeld is en als basis kunnen dienen voor optimalisatie
- Vanuit het huidige gebouw inpassing van de nieuwe functies (voorzieningen, horeca e.d.)
- Aanvulling in het programma van eisen toegespitst op de functies van de Breehoek
- Ontwerp schetsen (let op bestaande installaties)

Bibliotheek:

- De bibliotheek gaat zelf onderzoeken hoe de 100K bezuinigd kan worden en wat de effecten hiervan zijn op de benodigde fysieke ruimte in de Breehoek en mogelijkerwijs andere locaties zoals basisscholen, huis in de Wei etc.
- De bibliotheek komt met een voorstel over haar nieuwe rol ten aanzien van sociale en culturele functies.