

Raadsvoorstel

Zaaknummer 710615

Onderwerp:

Toekomst en nieuwe locatie bibliotheek Leerdam

Vergaderdatum raad: 23 maart 2023

Geheim: Nee

Steller: Diego Schultz en Erik van Aalzum

Portefeuillehouders: Wethouder Bel (Bibliotheek) en Wethouder van Maanen (Vastgoed)

Beslispunten

1. De bibliotheekvestiging in Leerdam te transformeren tot een kwalitatief hoogwaardige en toegankelijke plek, passend bij de doelstelling van prestatieafspraken en landelijke ontwikkelingen in het bibliotheekwerk;
2. De bibliotheek Leerdam te combineren met de nieuwe gemeentelijke huisvesting in Leerdam;
3. Bij de begroting 2027 het budget voor de subsidie aan de stichting Bibliotheek Lek en IJssel (BLIJ) te verhogen met een bedrag met een bandbreedte van € 37.500,- tot € 73.500,- ter dekking van de lasten van een hoogwaardige bibliotheek in een combinatie met nieuwe gemeentelijke huisvesting in Leerdam;
4. Ter dekking van de ontwerp- en voorbereidingskosten van de combinatie gemeentehuis – bibliotheek een extra voorbereidingskrediet van €305.000,- ter beschikking te stellen en dit bedrag te activeren als Vaste Activa;
5. De kapitaallasten hiervan te dekken uit de verhuuropbrengst vanaf 2027.

Inleiding

Op 6 oktober 2021 heeft de raad besloten het Stadskantoor van Leerdam te gaan gebruiken als locatie voor de huisvesting van raad, bestuur en organisatie van de gemeente Vijfheerenlanden. Bij diezelfde gelegenheid is ook besloten het gebouw uit te voeren als een Energie Neutraal Gebouw.

Bij het stellen van kaders (raadsbesluit 4 februari 2021) voor deze huisvesting is onder andere aangegeven dat bij het uitwerken van de scenario's gekeken wordt in welke mate maatschappelijke organisaties betrokken kunnen worden. Dit aspect doet zich nu voor ten aanzien van de bibliotheek die in het huidige Stadskantoor in Leerdam is gehuisvest.

Prestatieafspraken en landelijke ontwikkelingen laten zien dat voor bibliotheken stevige, toegankelijke en kwalitatief goede vestigingen nodig zijn. E.e.a. betekent dat de bibliotheek in Leerdam 700 m2 nodig heeft voor een volwaardige, vernieuwde en toekomstbestendige bibliotheekfunctie, centraal gelegen in Leerdam. Dit betekent dat er gekozen moet worden tussen:

- De bibliotheek onderbrengen in het nieuwe gemeentehuis met eventueel medegebruik van ruimten die voor publiek, raad, bestuur en organisatie zijn bedoeld;
- De bibliotheek onderbrengen op een andere locatie in Leerdam.



Van belang bij het maken van de keuze zijn de volgende aspecten:

- De prestatieafspraken die de gemeenten heeft gemaakt met de Bibliotheek Lek en IJssel (BLIJ) in lijn van de landelijke ontwikkelingen;
- De zorgplicht van de lokale overheid voor bibliotheken;
- Het bedrag dat BLIJ op dit moment kwijt is aan voor het (mede)gebruik van locatie Stadskantoor Leerdam. Het huurbedrag voor het jaar 2023 is nu afgerond € 57.450,-. Bij gelijkblijvende omstandigheden zou de huur in 2027 (het jaar dat het nieuwe gemeentehuis klaar is) geïndexeerd € 61.000,- zijn;
- De mate waarin de huur wordt gedekt door de subsidie, gekoppeld aan de prestatieafspraken. Op dit moment is de subsidie aan BLIJ € 1.127.559,-, waarmee alle lasten voor personeel, materieel, energie en huisvesting voor de huidige voorzieningen gedekt kunnen worden;
- De kosten van de verschillende keuzes;
- Volgens het plan van aanpak voor de nieuwe gemeentelijke huisvesting van de gemeente in Leerdam zijn we nu aangeland in de ontwerpfasen. De fasen waarin de functies in het nieuwe gemeentehuis worden ingepast in een ontwerp. Het is daarom nu nodig een uitspraak te doen over de vestiging van 700 m2 vernieuwde bibliotheekfunctie in of buiten het nieuwe gemeentehuis.

Samenvattend stellen wij voor:

- Om de bibliotheek onder te brengen in het nieuwe gemeentehuis van Vijfheerenlanden op de locatie Leerdam;
- Te besluiten de subsidie aan BLIJ te verhogen per 2027, zodat zij de gevolgen voor huur en exploitatie van de vestiging in Leerdam kunnen dragen;
- Een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen om de combinatie van bibliotheek en gemeentehuis vorm te geven.

Beoogd effect

- Een volwaardige bibliotheekfunctie in Leerdam, passend bij de prestatieafspraken, landelijke ontwikkelingen en daarmee de verstevigde maatschappelijke rol van de bibliotheek;
- Combinatie van dienstverlening aan onze inwoners in de breedste zin van het woord.

Argumenten

1.1 Prestatieafspraken met BLIJ, landelijke ontwikkelingen rondom toegankelijkheid en kwaliteit van het bibliotheekwerk en de zorgplicht voor bibliotheken maken dat wij de vestiging van de bibliotheek in Leerdam willen verbeteren.

Rol, taak en verantwoordelijkheid van de bibliotheekfunctie in de samenleving zijn steeds belangrijker aan het worden. Gemeente en BLIJ zijn het daar unaniem over eens. Wij hebben deze gezamenlijke ambities vastgelegd in vernieuwde en meerjarige prestatieafspraken tussen de Stichting Bibliotheek Lek en IJssel (BLIJ) en de aangesloten gemeenten, waaronder gemeente Vijfheerenlanden. De doelstelling van de prestatieafspraken ziet onder andere op het bieden van toegang tot een breed aanbod van media, verhalen en (digitale) informatie vanuit hoogwaardige bibliotheekvestigingen, het versterken en verder ontwikkelen van goed bereikbare fysieke en digitale collecties en het vergroten van de bekendheid als ontmoetingsplaats bij inwoners. Dit zijn allemaal doelstellingen, waarvoor kwalitatief goede en bereikbare vestigingen noodzakelijk zijn.



Een bibliotheekvestiging is daarmee een publieke, aantrekkelijke en gastvrije ontmoetingsplek waar (groepen) mensen en organisaties samen kunnen komen in een activerende omgeving: om te lezen, te leren, te creëren, kennis en ideeën te delen en elkaar te inspireren.

1.2 Bibliotheken dragen bij aan een inclusieve samenleving

Niet alleen in onze regio wordt de bibliotheekfunctie steeds belangrijker. In heel Nederland wordt de bibliotheek gekoppeld aan bijvoorbeeld het bestrijden van laaggeletterdheid en digitale inclusie. Ook wordt de bibliotheek gezien als hét punt waar inwoners laagdrempelig terecht kunnen voor hulp bij het digitale verkeer met publieke en private dienstverleners, het volgen van en begeleiding naar cursussen digitale vaardigheden, informatie over de digitale samenleving, algemene inhoudelijke informatie over publieke en private dienstverleners en doorverwijzing naar publieke en professionele ondersteuning. Dit heeft tot gevolg dat landelijk wordt ingezet op een dekkend netwerk van fysieke bibliotheken, waarvoor de Staatssecretaris van Cultuur & Media ook extra geld wil vrijmaken.

1.3 De huidige bevorderingstaak voor het bibliotheekwerk wordt omgezet in een zorgplicht.

Het extra geld dat vrijgemaakt wordt door de Staatssecretaris van Cultuur & Media wordt gekoppeld aan een zorgplicht voor gemeenten, zodat de toegang tot bibliotheken in de toekomst is gewaarborgd. Bibliotheken en gemeenten kunnen hierop voorsorteren door gezamenlijk plannen te maken over het versterken en toekomstgericht maken van bibliotheekvoorzieningen. Door de landelijke overheid wordt een toekomstgerichte bibliotheekvoorziening gezien als een goed bereikbare openbare bibliotheek die de hele breedte aan maatschappelijke bibliotheekfuncties aanbiedt en daarmee van belang is voor de lokale gemeenschap. Het is een fysieke plek met een relevante digitale aanwezigheid en een robuuste bestuurlijke en financiële verankering.

Ook los van de nieuwe huisvesting van de gemeente Vijfheerenlanden, is het bovenstaande een ontwikkeling waar we rekening mee moeten houden. Anders gezegd: ook als het stadkantoor in Leerdam niet verbouwd zou worden tot gemeentehuis van Vijfheerenlanden, is het nodig de hernieuwde rol, taak en verantwoordelijkheden van de bibliotheek te accommoderen.

2.1 Dit is de beste optie voor de vestiging van de bibliotheek in Leerdam gezien de grote maatschappelijke meerwaarde bij combinatie met de gemeentehuisfunctie.

Er zijn drie mogelijkheden voor de vestiging van de bibliotheek in Leerdam:

- In het gemeentehuis; deels door uitbreiding van de geplande aanbouw, deels (te onderzoeken in de ontwerpfase) door medegebruik van het gemeentehuis;
- In het naastgelegen ABN AMRO-gebouw;
- Op een commerciële locatie in Leerdam. Deze is echter niet beschikbaar centraal in Leerdam met een oppervlak dat groot genoeg is voor de bibliotheek. Daarom is hier geen rekenexercitie op uitgevoerd.

Er is sprake van maatschappelijke meerwaarde als bibliotheek en gemeentehuis onder één dak zijn gevestigd:

- Inwoners die aan de balie komen voor gemeentelijke dienstverlening, kunnen op laagdrempelige wijze in contact komen met medewerkers van de bibliotheek. Dit is van belang in verband met de opdracht van de bibliotheek t.a.v. laaggeletterdheid en digitalisering.
- Het multifunctioneel maatschappelijk gebruik van het gebouw neemt toe.
- Bibliotheek en gemeente onder één dak betekent meer leven in het gebouw en biedt de mogelijkheid om nog meer een plek van de samenleving te zijn met kansen op uitwisseling en ontmoeting. De loop over het plein naar de bibliotheek betekent een impuls voor het plein.



2.2 *Dit is de beste optie gezien de beschikbaarheid en betaalbaarheid van andere opties.*

Voor de vestiging van de bibliotheek, centraal in Leerdam, is zoals hierboven aangegeven, naar een aantal mogelijkheden gekeken. Binnen het nieuwe gemeentehuis zelf, in het voormalige ABN-AMRO-gebouw en op een mogelijke commerciële locatie in het centrum van Leerdam. Deze laatste is niet beschikbaar.

Vestiging in het gemeentehuis betekent dat daar maximaal 700 m2 aan dient te worden toegevoegd. Het ABN AMRO gebouw dient ingrijpend te worden verbouwd om een vestiging van de bibliotheek mogelijk te maken. Dit gebouw is ongeveer 850 m2 groot en biedt dus ruimte voor het oppervlak van 700 m2.

Voor wat betreft vestiging in het gemeentehuis is het van belang om het woord "maximaal" te duiden. Op dit moment staan we aan de vooravond van het ontwerpproces van het gemeentehuis. Indien uw raad akkoord gaat met dit voorstel verkennen we in dit ontwerpproces de mogelijkheden om deze 700 m2 voor de bibliotheek terug te brengen tot een lager aantal m2's alleengebruik voor de bibliotheek. Met andere woorden: we gaan streven naar optimaal gezamenlijk gebruik voor BLIJ en gemeente. Dit heeft een gunstig effect op de investeringen voor de bibliotheek (en daaraan gekoppeld de hoogte van de huur). Omdat de precieze verdeling nu nog niet bekend is – want afhankelijk van het ontwerpproces- wordt nu gerekend met maximaal 700 m2 alleengebruik door BLIJ.

In de berekeningen hieronder is bij gemeentehuis en ABN AMRO-gebouw geen rekening gehouden met de grondkosten, omdat beide panden in het bezit zijn van de gemeente. Dit om een eerlijke vergelijking te kunnen maken tussen de opties.

Investerings

1. *Combinatie gemeentehuis / bibliotheek*

De investeringskosten van de combinatie met de gemeentelijke huisvesting bedragen (uitgaande van 700 m2 extra) circa € 2,9 miljoen exclusief BTW (€ 3,5 miljoen incl. BTW), prijspeil einde project = 1 januari 2027, waarbij de bibliotheek onderdeel wordt van het Energie Neutrale Gebouw. Dit bedrag is inclusief de vaste inrichting (aard- en nagelvast) en installaties voor de bibliotheek, dus sleutel-klaar. Losse inrichting en losse bekabeling is hier niet in inbegrepen.

2. *ABN AMRO gebouw ENG*

Het ABN AMRO gebouw heeft nu energielabel G. Om een eerlijke vergelijking te maken is net als voor het gemeentehuis gerekend met een verbouwing tot een ENG-gebouw, gelijk aan het kwaliteitsniveau van het gemeentehuis. Nog niet duidelijk is of dit technisch mogelijk is. Er moet namelijk bijvoorbeeld voldoende dakoppervlak zijn voor zonnepanelen. In dit geval moet gerekend worden op een minimale investering van € 3,5 miljoen exclusief BTW (€ 4,2 miljoen inclusief BTW) op basis van de totale oppervlakte van het ABN AMRO gebouw van 835 m2 en een gemiddelde investering per vierkante meter gelijk aan het gemeentehuis van €4.165,-. Ook hier wordt het gebouw dan sleutel-klaar opgeleverd, exclusief losse inrichting en bekabeling. Hierbij dient de kanttekening geplaatst te worden dat dit een eerste grove inschatting betreft van de investeringskosten om een vergelijking te kunnen maken.

3. *ABN AMRO gebouw BENG*

Er kan afgeweken worden van het hanteren van een gelijk ambitieniveau voor de bibliotheek als voor het gemeentehuis is gehanteerd. Zo kan bijvoorbeeld worden gekozen om het gebouw te renoveren tot een Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG). Dit betekent dat het kwaliteitsniveau zo



goed als gelijk is aan het gemeentehuis, maar dat het gebouw niet voorziet in de eigen energieopwekking voor de gebouw gebonden energiebehoefte in de vorm van zonnepanelen. Op basis van de bij de gemeente gehanteerde uitgangspunten kan uitgegaan worden van een bedrag van €165,-/m² voor het verschil tussen ENG en BENG. Daarmee komen de investeringskosten voor de renovatie van het ABN AMRO gebouw tot BENG op 835 m² * €4.000,-/m² = €3,34 miljoen exclusief BTW (4,04 miljoen inclusief BTW).

4. *ABN AMRO gebouw minimaal verbouwen conform bouwbesluit*

Wanneer de duurzaamheidsambities voor de huisvesting van de bibliotheek volledig losgelaten worden kan volstaan worden met een renovatie volgens de minimale eisen uit het bouwbesluit. Hierbij kan voor de indicatieve berekening uitgegaan worden van een kengetal van €2.500,-/m² investeringskosten. Hierbij is dan rekening gehouden met de huidige staat van het gebouw, maar is nog niet volledig inzichtelijk welke exacte ingrepen noodzakelijk zijn. De investeringskosten waarbij met dit scenario gerekend moeten worden bedragen circa € 2,09 miljoen exclusief BTW (€2,53 miljoen inclusief BTW).

Met deze variant zal enige besparing ten opzichte van de huidige situatie optreden, maar deze is niet noemenswaardig. Aandachtspunt hierbij is de verplichting vanuit het bouwbesluit om hernieuwbare energie toe te passen bij een ingrijpende renovatie. Nader onderzoek zal uit moeten wijzen of dit mogelijk is en of mogelijk gebruik kan worden gemaakt van een uitzondering hierop. Daarnaast is bij dit scenario de gezien de steeds strenger wordende regelgeving op het gebied van duurzaamheid de verwachting dat op termijn alsnog overgegaan zal moeten worden tot een nieuwe renovatie waarbij alsnog verduurzamingsmaatregelen dienen te worden genomen.

Huurlasten

In alle scenario's zal de bibliotheek een huurprijs betalen voor het gebruik van de beoogde locatie. De huur die gerekend wordt betreft een kostprijs dekkende huur, dit is de minimale huur die door de overheid gerekend dient te worden in het kader van de Wet Markt en Overheid.

1. Voor huisvesting in het gemeentehuis moet op basis van de investering zoals eerder genoemd gerekend worden op een huur van €164,- /m² tot € 216,-/m² (€ 114.828,- tot € 151.040,- per jaar o.b.v. 700 m²). De precieze huurprijs is afhankelijk van de methode van huurprijsberekening en het aantal daadwerkelijk voor alleen-gebruik dan wel gezamenlijk gebruik te realiseren m²'s voor BLIJ.
2. Voor het ABN AMRO gebouw ENG moet door de gebruikte rekenmethode op basis van dezelfde uitgangspunten en kengetallen als het gemeentehuis ook ongeveer gerekend worden op een bedrag van €164,- /m² tot € 216,-/m² (€136.973,- tot € 180.360,- per jaar o.b.v. 835 m²). Om de vergelijking met de optie in het gemeentehuis zuiver te houden zou eigenlijk gekeken moeten worden naar eenzelfde aantal vierkante meters (700 m²). Dit betekent dat scenario 1 en 2 uitkomen op een gelijke huurprijs (€ 114.828,- tot € 151.040,-) aangezien de uitgangspunten gelijk zijn. Ook hier is de precieze huurprijs afhankelijk van de methode van huurprijsberekening, maar logischerwijs niet met de mate van gezamenlijk gebruik van m²'s. Daarnaast dient in de huur ook nog rekening gehouden te worden met een verdiscontering van de kapitaallasten die voortvloeien uit de aankoop van het ABN AMRO gebouw in 2017, zijnde € 10.000,- per jaar.
3. Een renovatie van het ABN AMRO gebouw tot BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw) leidt tot een indicatieve huurprijs van circa €160 ,-/m² tot € 212,-/m² (€112.098,- tot € 148.400,- per jaar op basis van 700 m²).



Ook hier is de precieze huurprijs afhankelijk van de methode van huurprijsberekening, maar logischerwijs niet met de mate van gezamenlijk gebruik van m²'s. Daarnaast dient in de huur ook nog rekening gehouden te worden met een verdiscontering van de kapitaallasten die voortvloeien uit de aankoop van het ABN AMRO gebouw in 2017, zijnde € 10.000,- per jaar.

4. Een renovatie van het ABN AMRO conform bouwbesluit leidt tot een indicatieve huurprijs van circa € 125,-/m² tot € 177,-/m² (€87.241,- tot € 123.900,- per jaar o.b.v. 700 m²). Ook hier is de precieze huurprijs afhankelijk van de methode huurprijsberekening, maar logischerwijs niet met de mate van gezamenlijk gebruik van m²'s. Daarnaast dient in de huur ook nog rekening gehouden te worden met een verdiscontering van de kapitaallasten die voortvloeien uit de aankoop van het ABN AMRO gebouw in 2017, zijnde € 10.000,- per jaar.

Alle huurprijzen zijn exclusief servicekosten (energie, schoonmaak, koffie etc.). Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie.

In de financiële paragraaf is in tabel 1 een samenvatting van de financiële uitwerking van de scenario's ingevoegd.

Energiebesparing

De mogelijke besparingen op de energiekosten van scenario's 1 en 2 bedragen circa €16.500,- per jaar ten opzichte van de huidige situatie aangezien er in deze beide scenario's geen energiekosten meer zijn. Voor scenario's 3 en 4 is de besparing lastiger te bepalen. Voor scenario 3 geldt dat de energiebesparende maatregelen gelijk zijn aan ENG, het verbruik zal daarom zeker dalen, er blijft echter een deel van de gebouw gebonden energievraag over die niet zelf opgewekt wordt. Op basis van de berekeningen die voor het gemeentehuis gemaakt zijn kan gesteld worden dat de besparing per m² ongeveer van BENG naar ENG circa €14,-/m² bedraagt. Uitgaande van 700 m² betekent dit dat er in scenario 3 circa €9.800,- per jaar bespaard zou kunnen worden. Voor scenario 4 geldt dat de besparing nihil is.

Conclusie

Uit bovenstaande uiteenzetting van de vier scenario's kan geconcludeerd worden dat een combinatie van het gemeentehuis de beste optie lijkt, zowel maatschappelijk gezien als vanuit de duurzaamheidsoptiek. Financieel betreft dit het meest gunstige scenario op lange termijn, aangezien het goedkoopste scenario (scenario 4) op korte termijn vanwege wettelijke verplichtingen zal leiden tot nieuwe investeringen en een veel lagere besparing op energie. Maatschappelijk gezien levert de combinatie een grote meerwaarde op de functie van het gemeentehuis binnen de gemeente Vijfheerenlanden, er wordt een plek gecreëerd waar mensen willen komen vanuit de hele gemeente, de maatschappelijke functie van het gemeentehuis wordt hiermee verbreed.

3.1. De extra investering om de bibliotheek te kunnen combineren met het nieuwe gemeentehuis bedraagt – ingeschat - maximaal € 2,9 miljoen exclusief BTW (3,5 miljoen inclusief BTW) op basis van 700 m² vloeroppervlak en dient te worden gedekt door de exploitatie van de bibliotheek via de gemeentelijke subsidie.

Met BLIJ is overleg gepleegd over mogelijk gedeeld gebruik van ruimten in het gemeentehuis, die initieel zijn bedoeld voor publiek, raad, bestuur en organisatie. Hier worden door zowel BLIJ als de projectorganisatie gemeentehuis mogelijkheden voor gezien. De mate waarin dit mogelijk is, is echter afhankelijk van het ontwerp voor het gemeentehuis. Omdat we in het proces nu bijna zover zijn dat een architect kan gaan starten met het ontwerp, kan dit als extra ontwerpopgave worden



meegenomen. Afhankelijk daarvan is het aantal m²'s gezamenlijk gebruik te bepalen en dus ook de precieze investering. Bij het aanvragen van het krediet voor het gemeentehuis zal de precieze omvang duidelijk worden (dat is op het moment dat het definitief ontwerp plus kredietaanvraag voor het gemeentehuis aan de raad wordt voorgelegd).

De maximale extra investering bedraagt € 2,9 miljoen exclusief BTW (€ 3,5 miljoen incl. BTW) op basis van de door de bibliotheek benodigde 700 m², nog zonder gezamenlijk gebruik. Dit bedrag betreft investeringskosten inclusief inbouwpakket en vaste inrichting, maar exclusief grondkosten, rentekosten en tijdelijke huisvesting. Dit bedrag omvat ook nog niet de losse inrichting. Mogelijk kan BLIJ deze zelf bekostigen uit de eigen bestemmingsreserve (van afgerond € 200.000), zo heeft BLIJ aangegeven.

Deze investering leidt tot jaarlijkse huurlasten in 2027 van € 114.828,- tot € 151.040,-, afhankelijk van de huurprijsberekening en alleen- dan wel gezamenlijk gebruik van ruimten in het gemeentehuis. Dit is meer dan de geïndexeerde huurlasten in geval er niets zou veranderen aan de bibliotheek. Deze worden geschat op € 61.000 in 2027, afhankelijk van de inflatiecijfers.

Tegenover deze gestegen huurlasten staat in 2027 een bedrag aan energiebesparing van circa € 16.500,- per jaar (prijsspeil 1 januari 2027) ten opzichte van de huidige situatie.

Door de investering in een toekomstbestendige, toegankelijke en kwalitatief goede bibliotheek in Leerdam stijgen de huurlasten van BLIJ per 2027 met ca. € 54.000,- tot ca. € 90.000,-. Door het betere gebouw dalen de energielasten van de vestiging naar verwachting met € 16.500,- vanaf 2027. Per saldo resteren per 2027 hogere exploitatielasten ad. € 37.500,- tot 73.500,- per jaar voor BLIJ.

Wij zijn voornemens deze hogere exploitatielasten in 2027 te verwerken in een hogere budgetsubsidie van BLIJ, als de raad instemt met dit voorstel. Dit is overeenkomstig eerder gemaakte afspraken dat stijging en daling van huisvestingslasten van vestigingen in Vijfheerenlanden worden verwerkt in de budgetsubsidie van BLIJ.

3.2 Tussen nu en 2027 zal gezocht moeten worden naar de dekking van de extra benodigde subsidie

De hogere budgetsubsidie van BLIJ nemen wij op in de begroting van 2027. Wij onderzoeken of de landelijke extra middelen die wij voor het bibliotheekwerk verwachten en die gekoppeld zijn aan fysieke vestigingen voor het bibliotheekwerk hiervoor aangewend kunnen worden. De financiële paragraaf bij dit voorstel gaat hier verder op in.

4.1 De combinatie van bibliotheek en gemeentehuis vraagt extra werkzaamheden van de projectorganisatie, die niet zijn voorzien.

Het huisvesten van de bibliotheek brengt extra werkzaamheden met zich mee voor de projectorganisatie. Het gemeentehuis wordt groter als de bibliotheek in het gemeentehuis gehuisvest wordt. Dit betekent extra werkzaamheden voor de ontwerpende adviseurs zoals de architect, installatieadviseur, constructeur etc. Deze adviseurs zijn in de lopende aanbesteding al op de hoogte gebracht van de mogelijke toevoeging van de bibliotheek aan de scope van de opdracht. Na besluit van de raad zal dit worden geborgd in het lopende aanbestedingsproces van architect en installatieadviseur.

Daarnaast vraagt het huisvesten van een extra maatschappelijke partner om meer afstemming en administratie voor het project, dus ook meer inzet van de interne organisatie. Onderstaande is, op basis van de bij het gemeentehuis gehanteerde percentages van de bouwsom, uiteengezet welke extra voorbereidingskosten er verwacht worden bij huisvesting van de bibliotheek in het gemeentehuis:



Kosten

Externe adviseurs	€ 210.000,-
Interne inzet	€ 80.000,-
Onvoorzien	€ 15.000,-
Totaal	€ 305.000,-

De kosten voor het organiseren van de huisvesting voor de bibliotheek worden niet gedekt uit het voorbereidingskrediet dat afgegeven is voor het gemeentehuis. Bovenstaande kosten maken onderdeel uit van de investeringskosten zoals opgenomen onder argument 2.1. Om die reden worden deze kosten geactiveerd als Vaste Activa en toegevoegd aan het totale investeringsbedrag, waarvan deze € 305.000 als voorschot op de € 2.900.000,- moet worden gezien.

4.2 Tijdelijke huisvesting bibliotheek

Voor verhuizing van de bibliotheek is in het huidige geschatte investeringsbedrag voor het gemeentehuis een bedrag van € 100.000,- opgenomen. Als de raad besluit tot het herhuisvesten van de bibliotheek in het gemeentehuis dient rekening gehouden te worden met tijdelijke huisvesting van de bibliotheek tijdens de periode van de renovatie van het gemeentehuis Leerdam. De kosten hiervan worden meegenomen bij de aanvraag van het uitvoeringskrediet.

5.1 De kapitaallasten van het voorbereidingskrediet dienen te worden gedekt uit de verhuuropbrengst vanaf 2027.

Over de totale investeringskosten worden de kapitaallasten van € 87.000,- vanaf 2027 ten laste van de exploitatiebegroting van onze gemeente gebracht. Daar staat dan de bovengenoemde huuropbrengst, als dekking tegenover.

Risicoparagraaf

1.1 Het investeringsbedrag blijkt bij nader inzien te laag

Door de aanhoudende verandering in de markt is een definitieve inschatting van de investeringskosten nu lastig te maken. Er is rekening gehouden met indexering van de investeringssom, echter de prijsontwikkeling laat zich nog steeds lastig voorspellen als gevolg van de macro-economische ontwikkelingen.

De in dit stuk opgenomen bedragen zijn gebaseerd op de cijfers zoals die nu bekend zijn vanuit de berekeningen die gemaakt zijn ten behoeve van het nieuwe gemeentehuis, vanuit de markt en op basis van aannames. Het betreft een ruwe indicatie van de mogelijke kosten, die zo goed en volledig en vergelijkbaar mogelijk in beeld gebracht zijn. De definitieve kosten kunnen pas bij de kredietaanvraag inzichtelijk gemaakt worden en kunnen dus zowel hoger als lager uitvallen.

2.1. Uitbreiding opdracht ontwerpende partijen

Het opnemen van de bibliotheek in het gemeentehuis betreft ook een uitbreiding van de ontwerpopgave. Dit is al als herzieningsclausule opgenomen in de lopende aanbesteding voor de ontwerpende partijen en daarmee ondervangen. Desondanks is het van belang de procedures die hiervoor gelden vanuit de Aanbestedingswet strikt te volgen om te voorkomen dat sprake is van een zogenaamde wezenlijke wijziging.

3.1 De bibliotheek moet nog wel opteren voor BTW-belaste huur.

We rekenen voorsnog met BTW belaste prestaties. Om de BTW op de investering te kunnen verrekenen moet de bibliotheek nog wel opteren voor BTW belaste huur. In het geval dat niet gebeurt kunnen we de BTW op investeringen niet verrekenen.



4.1 *Mogelijke strijdigheid met Wet Markt en Overheid dan wel risico op ongeoorloofde staatssteun*

Als de gemeente geen kostendekkende huurprijs berekent, lopen we het risico dat de gemeente handelt in strijd met de Wet markt en overheid. Als de bibliotheek economische activiteiten gaat uitvoeren in het gebouw met méér dan een zuiver lokaal karakter, kan er sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun door de gemeente. Mocht er op een bepaald moment toch sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun dan dient via daartoe bestemde regelingen toestemming voor worden verleend.

Al met al dienen deze aspecten lopende het project verder te worden uitgezocht dan wel te worden geëlimineerd.

Vervolg

Na kredietverstrekking wordt de projectorganisatie uitgebreid ten behoeve van combinatie gemeentehuis-bibliotheek. Belangrijkste werkzaamheden zijn dan in de ontwerpfase het onderzoeken van mogelijk medegebruik, in samenspraak met architect en BLIJ.

Financiële paragraaf

Zoals in dit voorstel aangegeven is om de combinatie bibliotheek/gemeentehuis mogelijk te maken een extra investeringsbedrag nodig. Deze investering mag niet leiden tot hogere exploitatielasten van het gemeentehuis (vastgesteld financieel kader). Dit betekent dat de exploitatielasten die met deze extra investering gepaard gaan betaald moeten worden door de stichting BLIJ. BLIJ krijgt hiervoor subsidie van de gemeente.

Voor de dekking van het extra subsidiebedrag van € 37.500,- tot € 73.500/jaar vanaf 2027 zijn vier mogelijkheden:

1. Het ministerie maakt vanaf 2023 structureel geld vrij (€ 57,8 miljoen in totaal voor bibliotheken)¹. Het is goed verdedigbaar om een deel hiervan in te zetten voor deze verhoging van de subsidie, waarbij we rekening moeten houden met de uitbreiding van de online bibliotheek en mogelijk achterstallig onderhoud (qua huisvesting en/of collectie) in de andere fysieke bibliotheken in Vijfheerenlanden;
2. Nagaan of het toegestaan is middelen vanuit het Onderwijsachterstandenbeleid (OAB) of vanuit het Nationaal Programma Opgroeien (NPO) hiervoor (deels) in te zetten;
3. Onderdeel maken van het investeringspakket (in de begroting zijn de kapitaallasten tot een maximum van € 80 miljoen aan investeringen gedekt);
4. Dekken uit de reguliere begroting (uitbreiding of kijken of we besparingen kunnen inboeken en dit hiervoor inzetten: oud-voor-nieuw).

In de loop naar de kadernota/begroting van 2027 worden deze mogelijkheden verder onderzocht.

Het precieze benodigde investeringsbedrag is afhankelijk van de wijze waarop de architect de bibliotheek zo kan vormgeven dat een bepaalde mate van medegebruik mogelijk is. Daarom is in

¹ *Staatssecretaris Uslu (Cultuur en Media) wil er met dat geld voor zorgen dat elke gemeente een toekomstgerichte bibliotheekvoorziening heeft. Dat houdt concreet in dat gaten in het fysieke bibliotheeknetwerk worden gedicht en dat de online bibliotheek wordt uitgebreid. Daaraan gekoppeld wil Uslu ook een zorgplicht voor gemeenten instellen, zodat de toegang tot bibliotheken in de toekomst is gewaarborgd. Komend jaar is 29,7 miljoen euro beschikbaar, en dat loopt op tot een structureel bedrag van 58,7 miljoen euro vanaf 2025.*



dit voorstel zekerheidshalve rekening gehouden met een maximale investering van € 2,9 miljoen excl. BTW (3,5 miljoen incl. BTW. Hoe meer medegebruik, des te lager het investeringsbedrag. Het precieze benodigde bedrag komt in beeld bij de kredietaanvraag/definitief ontwerp voor het gemeentehuis. Dat is ook het moment waarop de kosten van tijdelijke huisvesting van de bibliotheek, tijdens de verbouwing van het Stadskantoor Leerdam, in beeld worden gebracht en onderdeel worden van de kredietaanvraag.

	Scenario	Investering excl. btw	Investering incl. btw	Huurlast per jaar excl. btw	Huurlast per jaar per m2 excl. verdis- contering aanschaf ABN AMRO, excl. Btw	Kapitaallast aanschaf ABN AMRO (te ver- disconteren in de huur, per jaar)
1.	Combinatie gemeente- huis / bibli- otheek	€ 2,9 miljoen o.b.v. 700 m2	€ 3,5 miljoen o.b.v. 700 m2	€ 114.828,- tot € 151.040,- o.b.v. 700 m2	Circa €164,- /m2 tot € 216,-/m2	n.v.t.
2.	ABN AMRO gebouw ENG	€ 3,5 miljoen o.b.v. 835 m2	€ 4,2 miljoen o.b.v. 835 m2	€ 114.828,- tot € 151.040,- o.b.v. 700 m2	Circa €164,- /m2 tot € 216,-/m2	Circa €10.000,- en €14,- / m2 o.b.v. 700 m2
3.	ABN AMRO gebouw BENG	€ 3,34 miljoen o.b.v. 835 m2	€ 4,04 miljoen o.b.v. 835 m2	€112.098,- tot € 148.400,- o.b.v. 700 m2	Circa €160 ,- /m2 tot € 212,-/m2	Circa €10.000,- en €14,- / m2 o.b.v. 700 m2
4.	ABN AMRO gebouw mi- nimaal ver- bouwen conform bouwbesluit	€ 2,09 miljoen o.b.v. 835 m2	€2,53 miljoen o.b.v. 835 m2	€87.241,- tot € 123.900,- o.b.v. 700 m2	Circa € 125,- /m2 tot € 177,-/m2	Circa €10.000,- en €14,- / m2 o.b.v. 700 m2

Tabel 1. Financiële samenvatting scenario's argument 2.2.

Participatieparagraaf

In deze fase niet van toepassing; wordt meegenomen in de aankomende ontwerpfase van het gemeentehuis.

Duurzaamheidsparagraaf

Uitwerking van "duurzaamheid" is opgenomen bij de argumenten. Samenvattend: door de combinatie van gemeentehuis en bibliotheek in het nieuwe gemeentehuis, dat ENG wordt



gebouwd, wordt de duurzaamheidsambitie optimaal ingevuld. Dit betreft niet alleen de energielasten, maar ook gezamenlijk gebruik van een gebouw.

Communicatieparagraaf

De pers wordt geïnformeerd via de besluitenlijst. Na raadsbehandeling wordt een persbericht opgesteld.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de burgemeester,

N. (Nanette) van Ameijde-Poortman

S. (Sjors) Fröhlich

