

RAADSINFORMATIEBRIEF

12R.00132



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 17 april 2012

Portefeuillehouder(s) : Wethouder J.I.M. Duindam

Portefeuille(s) : Financiën

Contactpersoon : C. de Heer

Tel.nr. : 8434

E-mailadres : heer.c@woerden.nl

Gemeente Woerden



12R.00132

Onderwerp:

Huisvestingslasten bibliotheekgebouw Meulmansweg

Kennisnemen van:

Een voorstel om de bezuiniging op de kosten die de gemeente maakt voor de Stichting Regiobibliotheek Het Groene Hart van € 200.000 mogelijk te maken. Een belangrijke voorwaarde voor de bezuiniging is het verlagen van de huurprijs per vierkante meter van het bibliotheekgebouw aan de Meulmansweg in Woerden (de hoofdlocatie): van € 196 naar € 145 of € 115. Medegebruik van de hoofdlocatie wordt op deze wijze aantrekkelijk gemaakt. De verlaging van de vierkante meterprijs naar € 145 kan zonder kosten voor de gemeente worden gerealiseerd; bij een prijs van € 115 kunnen de kosten van de extra verlaging bij de bibliotheek of bij de gemeente worden gelegd.

Nota bene: de bedragen en aantallen die in deze raadsinformatiebrieff zijn genoemd, zijn reële indicaties van de werkelijke bedragen en kosten. De onlangs vrij gekomen ruimte van de VVV grenzend aan de bibliotheek, komt in deze brief nog niet aan bod. Bij de nieuwe invulling van het gebouw aan de Meulmansweg wordt de VVV-ruimte betrokken.

Inleiding:

De Stichting Regiobibliotheek (verder bibliotheek) krijgt van de gemeente een basissubsidie van € 815.000 per jaar plus huurcompensatie die gelijk is aan de huur die de bibliotheek verschuldigd is voor de hoofdlocatie aan de Meulmansweg (€ 314.000). Het pand aan de Meulmansweg is eigendom van de gemeente. Voor het jaar 2012 en verder, wordt op de totale subsidie € 200.000 gekort. Uw raad stelt dat bibliotheek de vermindering van de subsidie allereerst moet opvangen door intensiever gebruik te maken van de hoofdvestiging aan de Meulmansweg. Dit is vastgelegd in de begroting 2012.

De gemeente heeft met de bibliotheek afgesproken dat 2012 een overgangsjaar is. Dit jaar wordt van de bibliotheek de inspanning verwacht zoveel als mogelijk is de bezuiniging van € 200.000 op te vangen. Wat kan moet. Wat met wederzijdse instemming nog niet of niet volledig in 2012 kan, hoeft nog niet. Zo staat het in de subsidiebeschikking

Bibliotheek en gemeente hebben regelmatig bestuurlijk overleg om te bewerkstelligen dat de bezuinigingen tijdig worden doorgevoerd. Het is ons inziens mogelijk zonder al te veel af te doen aan de kwaliteit en kwantiteit, de bibliotheekvoorziening in stand te houden, en toch met € 200.000 minder af te kunnen (zie onder 'Bijlagen' A.) Dit kan alleen door medegebruik/huur van het hoofdgebouw door anderen.

Inmiddels maakt het Stedsmuseum gebruik van het bibliotheekgebouw voor hun kantoor (50 meter.)

Kernboodschap:

Om de hoofdvestiging aan de Meulmansweg intensiever te kunnen gebruiken, moet de hoogte van de vierkante meterprijs worden verlaagd, om medegebruik van het gebouw aantrekkelijk te maken. De hoofdlocatie behoudt op die manier zijn maatschappelijke, culturele en ontmoetingsfunctie. Dit was het uitgangspunt van de verbouwing en herinrichting in 2011.

De vierkante meterprijs.

De vestiging aan de Meulmansweg is voor 2011 grondig gerenoveerd en aangepast aan de wensen en eisen van de bibliotheek en de VVV. Alle kosten die hiervoor gemaakt zijn, plus de vaste en losse inrichting van de bibliotheek zijn verrekend in de kostprijsdekkende huur van € 196 per vierkante meter (zie onder 'Bijlagen' B.) Ter vergelijking: voor de leeg gekomen vestiging van de ABN AMRO-bank in hetzelfde complex werd vorig jaar een huur gevraagd van € 120 per vierkante meter. Het gaat hier wel om een kale ruimte.

De reële maar hoge huurprijs is een te hoge drempel voor nieuwe (mede)gebruikers zonder dat de gemeente extra subsidie verleent om de huur te compenseren.

Hoe dit op te lossen? De vierkante meterprijs moet omlaag. De vierkante meterprijs kan in twee stappen worden verlaagd:

1.

Door een herberekening (systematiek kostprijsdekkende huur en een gunstige verhouding tussen bruto vloeroppervlakte en verhuurbaar oppervlakte) kan de huur per meter budgettair neutraal worden verlaagd van € 196 naar € 145.

2.

Door de afschrijvingskosten van de losse en vaste inventaris onder te brengen op de cultuurbegroting in plaats van op de vastgoedbegroting, zakt de vierkante meterprijs naar € 115. Deze constructie is ook toegepast bij de inrichting van de bibliotheek in Kamerik. Tot 2017 betaalt de bibliotheek mee aan de inrichting van deze vestiging. De kosten nemen jaarlijks af, tot € 0 in 2017. In 2011 was het bedrag € 4.000.

De eerste stap – van € 196 naar € 145 - is geen bezuiniging, de tweede stap is dit wel, tenminste als dit onderdeel wordt van de basissubsidie van de bibliotheek. Voor de bibliotheek blijft er dan netto op jaarbasis € 35.000 minder over op haar subsidie. Deze kosten nemen overigens jaarlijks af, tot € 0 in 2025. Een andere variant –maar daar zit een groot aantal haken en ogen aan en verdient daardoor niet de voorkeur - is de kosten van de losse en vaste inventaris in één keer af te lossen/schrijven, door deze symbolisch voor € 1 aan de gebruiker (de bibliotheek) over te dragen. Dit kost de gemeente een éénmalige onttrekking uit de algemene reserve van € 454.000, om de boekwaarde in één keer af te boeken. De bibliotheek wordt dan niet gekort op haar basissubsidie. Let wel: verkoop voor € 1 is in wezen een verkapte subsidie. Het geven van verkapte subsidies is in strijd met de beleidsregels van de gemeente als het gaat om transparantie van geldstromen. Daarnaast heeft een dergelijke transactie mogelijk fiscale gevolgen.

Medegebruik; nieuwe huurders

Een tweede drempel voor nieuwe (mede)gebruikers is het feit dat de vestiging aan de Meulmansweg is ingericht voor één gebruiker: de bibliotheek. Het opdelen van installaties, vluchtroutes, toegang en facilitaire ruimten bijvoorbeeld om het gebouw aan te passen voor meerdere gebruikers kan niet zonder het doen van grote investeringen. De kostprijsdekkende huurprijs neemt navenant toe. Voor een verbouwing is geen budget. Het gedeelte van het gebouw dat de bibliotheek nodig heeft kan niet worden afgesloten van de rest van het gebouw.

Als de bibliotheek vierkante meters afstoot, kunnen nieuwe huurders gebruik gaan maken van het gebouw. Zonder ingrijpende verbouwing kunnen alleen nieuwe huurders toegelaten worden die ten minste de bibliotheek niet in de weg zitten; maar beter nog de bibliotheekfunctie aanvullen en/of versterken. De hoofdlocatie van de bibliotheek behoudt op die manier zijn maatschappelijke, culturele en ontmoetingsfunctie. Dit was het uitgangspunt van de verbouwing en herinrichting in 2011.

Let wel: het afstoten van vierkante meters van de hoofdvestiging door de bibliotheek is geen bezuiniging voor de gemeente, tenzij een nieuwe huurder de vierkante meters overneemt en huur gaat betalen. Zonder dat de kernfunctie van de bibliotheek -en dus de certificering van de bibliotheek - onmogelijk wordt gemaakt, kan tussen de 50 en 615 meter van de in totaal 1.600 meter aan de gemeente worden teruggeven.

Op dit moment is er geen ondertekend huurcontract. De reden hiervan is dat de bibliotheek niet weet hoe haar inkomsten de komende jaren zullen zijn. Een nog niet ondertekend contract biedt wel de kans om de vierkante meters die de bibliotheek wil/moet/kan inleveren uit het huurcontract te halen. De kans is dan ook groot dat de bibliotheek de overeenkomst ondertekent.

We kunnen er voor kiezen pas vierkante meters uit het contract te halen als er een nieuwe huurder is. Maar (tijdelijke) leegstand is ook een mogelijkheid. In dat geval moet de gemeente als eigenaar de vierkante meters in de etalage zetten. Let wel: leegstand en het hebben van meer dan één huurder (beheerkosten) bijvoorbeeld, kosten de gemeente geld dat niet altijd op anderen kan worden afgewenteld. Dit is een reëel risico.

In afstemming met de bibliotheek wordt gezocht naar nieuwe huurders. Bij het toevoegen van nieuwe functies en/of gebruik heeft ook de vereniging van eigenaren van het complex waar de hoofdvestiging een onderdeel van is, een stem in het kapittel. Overigens is de gemeente lid van de vereniging.

Conclusie

In wezen wordt de bezuiniging van € 200.000 op de bibliotheek niet gerealiseerd als alleen de vierkante meterprijs wordt verlaagd, en/of het aantal vierkante meters dat de bibliotheek huurt aan de Meulmansweg minder wordt.

Alleen als er nieuwe huurders komen (inkomsten tussen de € 10.000 en € 70.000) én de bibliotheek bezuinigt op andere kosten dan de huisvestingskosten van de hoofdlocatie, kan de bezuiniging van € 200.000 worden gerealiseerd. Met de bibliotheek is min of meer consensus over de € 70.000 bezuiniging op de huisvestingskosten van de hoofdvestiging. Op de andere kosten is er consensus voor ongeveer € 45.000. Samen is dit € 115.000. Onder 'Bijlagen' A, doen wij een aantal suggesties om tot de € 200.000 te komen.

Op dit moment is de enige nieuwe huurder van bibliotheekgebouw (sinds eind 2011) het Stadsmuseum met haar kantoor. Zij betaalt hiervoor € 10.000 per jaar.

Eind april presenteert de bibliotheek haar visie voor haar werkzaamheden voor de drie gemeenten waar zij vestigingen heeft. In de visie wordt ook iets geschreven over certificering en het instapniveau, en het effect van de bezuinigingen hierop.

Vervolg:

1. Overeenstemming bereiken met de bibliotheek over de te huren vierkante meters die ze minimaal nodig heeft en maximaal kan betalen. Vierkante meterprijs voor de bibliotheek wordt € 115, exclusief BTW, gas-water-licht en servicekosten.
2. Gesprekken aangaan met geïnteresseerde huurders voor de vrijgekomen vierkante meters.
3. Consensus bereiken met de bibliotheek en de geïnteresseerde huurders over de diverse gemeenschappelijke onderdelen (zoals beheer, schoonmaak, alarm, openingstijden en aansprakelijkheid.)
4. Alle partijen een huurovereenkomst voorleggen zodanig dat het gehele gebouw is verhuurd (met uitzondering van de voormalige VVV-ruimte, dit kan een afzonderlijk traject zijn).

Bijlagen:

A. Bezuinigingsopties op de kosten voor de bibliotheek

Op de volgende zaken is min of meer consensus tussen bibliotheek en gemeente

Inleveren vierkante meters hoofdlocatie	70.000
---	--------

Algemene huisvestingskosten	10.000
Formatiekosten	<u>10.000</u>
Totaal	90.000

Om tot € 200.000 te komen zijn dit nog opties in een minimale en maximale variant per onderdeel:

Algemene huisvestingskosten (plus)	15.000
Formatiekosten (plus)	40.000
Verplaatsen backoffice	9.000
Inleveren vierkante meters hoofdlocatie (plus)	<u>25.000</u>
(Subtotaal	179.000)

Sluiting Jeugdbibliotheek Schilderskwartier	39.000
Sluiting bibliotheken Kamerik en Zegveld	19.000*
Sluiting bibliotheek Harmelen	<u>34.000*</u>
Totaal	271.000

* Dit is alleen de huur. Andere kosten zoals voor formatie zijn hier in niet opgenomen. De werkelijke bezuiniging is dus groter.

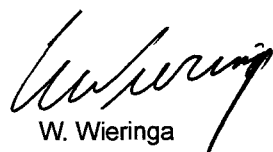
B. Bouwkosten bibliotheekgebouw aan de Meulmansweg

Het totale budget voor de verbouwing en inrichting van de hoofdlocatie was € 2.171.085. Uiteindelijk heeft het € 1.897.925 gekost. € 273.160 kon worden bespaard door een gunstige aanbesteding (Van Norel b.v. Epe), en doordat het leegstaande gebouw van de ABN AMRO-bank gebruikt kon worden voor opslag.

Onderverdeling	
Aannemer	1.150.000
Vaste inrichting	180.000
Losse inrichting	185.000
Adviseurs	220.000
Overig (leges & interne uren)	<u>162.925</u>
Totaal	1.897.925

De scheiding tussen vaste inrichting en losse inrichting is globaal.

De secretaris


W. Wieringa

De burgemeester


mr. H.W. Schmidt