

## BESLUITBLAD RAAD

**Betreft:**

- |                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| • raadsvergadering | 12 februari 2018              |
| • agendapunt       | 16                            |
| • voorstel         | Bibliotheek, huurovereenkomst |
| • zaaknummer       | Z.0028593 / D.689534          |

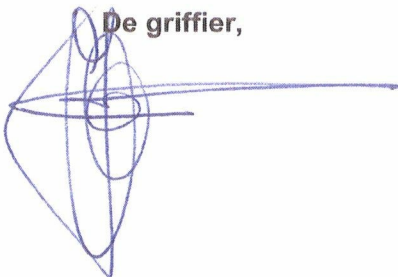
**Het aan de raad voorgestelde besluit:**

1. Instemmen met het aangaan van een nieuw huurcontract met de eigenaar van het pand van de bibliotheek voor de huidige locatie aan Plein 2000 1, waarbij uitgegaan wordt van de volgende uitgangspunten:
  - ingangsdatum 1 september 2020
  - huurperiode van 15 jaar
  - aanvangshuurprijs van € 190.000,-
  - jaarlijkse indexatie van 2%
  - eerste vijf jaar een korting van € 5.000,- op de geïndexeerde huur.
2. Instemmen met het aangaan van een nieuw huurcontract met de bibliotheek onder gelijklopende condities met gelijktijdige aanpassing van de subsidie aan de bibliotheek.

**Het door de raad genomen besluit:**

Conform voorstel besloten.

De griffier,



De voorzitter,



**Onderwerp:** Bibliotheek, huurovereenkomst

---

<i>Raadsvergadering</i>	<b>12 februari 2018, agendapunt 16</b>
<i>Raadsbesluit</i>	- zie apart besluitblad -
<i>Datum raadsvoorstel</i>	30 januari 2018
<i>Bijlage(n)</i>	1
<i>Zaaknummer</i>	Z.028593 / D.689534
<i>Behandeld in commissie</i>	Sociaal Domein 23 januari 2018, agendapunt 7.1
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder G.E.H. Pas
<i>Informatie bij</i>	Richard van Noord
<i>E-mail / telefoonnummer</i>	r.vannoord@huizen.nl / (035) 528 15 18

---

### **Voorstel**

1. Instemmen met het aangaan van een nieuw huurcontract met de eigenaar van het pand van de bibliotheek voor de huidige locatie aan Plein 2000 1, waarbij uitgegaan wordt van de volgende uitgangspunten:
  - ingangsdatum 1 september 2020
  - huurperiode van 15 jaar
  - aanvangshuurprijs van € 190.000,-
  - jaarlijkse indexatie van 2%
  - eerste vijf jaar een korting van € 5.000,- op de geïndexeerde huur.
2. Instemmen met het aangaan van een nieuw huurcontract met de bibliotheek onder gelijklopende condities met gelijktijdige aanpassing van de subsidie aan de bibliotheek.

### **Toelichting op het te nemen besluit**

#### **Aanleiding**

Per 31 augustus 2020 loopt de huurtermijn voor de bibliotheek in de Graaf Wichman af. Voor beëindigen van de overeenkomst geldt een opzegtermijn van twee jaar. Om die reden zijn gesprekken gevoerd met de bibliotheek en de huidige verhuurder over eventuele voortzetting van de huur en de condities waaronder. De gesprekken hebben geleid tot een positieve uitkomst. Er is een goede set van uitgangspunten overeengekomen, die het wenselijk maakt de huur in de huidige locatie voort te zetten. In dit voorstel wordt u geadviseerd over het onderhandelingsresultaat.

#### **Argumentatie**

1.1. Met het aangaan van het nieuw huurcontract wordt een aanzienlijke huurverlaging bewerkstelligd. Sinds vorig jaar wordt onderhandeld met de verhuurder om te komen tot een nieuwe huurrelatie. Om de marktconforme huur te bepalen hebben we hiervoor eerst bureau Cushman en Wakefield gevraagd te adviseren. Uit het advies van Cushman en Wakefield blijkt een marktconforme huurprijs van € 223.000,- per jaar. Met een overeengekomen huurprijs, zoals bij het beslispunt aangegeven, blijkt dat deze lager ligt dan de marktconforme huur.



*1.2. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de bibliotheek om op de huidige locatie de huurrelatie voort te zetten.*

Op 9 november 2015 is ten behoeve van uw raad een informatiebijeenkomst gehouden in het gemeentehuis. Daarbij stond de bibliotheek en het werk van de bibliotheek centraal. Daarbij is de wens uitgesproken de bibliotheek in de vorm van een 'brede bibliotheek' te behouden, uitgaande van de in de Wet Stelsel Openbare Bibliotheken opgenomen functies. Te denken valt daarbij aan:

- ter beschikking stellen van kennis en informatie
- bieden van mogelijkheden tot ontwikkeling en educatie
- bevorderen van lezen en laten kennismaken met literatuur
- organiseren van ontmoeting en debat
- laten kennismaken met kunst en cultuur.

Op 8 maart 2016 werd u voor een bijeenkomst in de bibliotheek ontvangen. Daarbij is ook door bestuur, directie en medewerkers een uitgebreide toelichting gegeven op de werkzaamheden van de bibliotheek en de functie die de 'brede bibliotheek' heeft. Opnieuw werd aan het einde van die bijeenkomst geconcludeerd dat de huidige bibliotheek beantwoordt aan de wensen die er leven en dat de inzet gericht is op behoud ervan.

*1.3 Raadspodium 12 oktober 2017*

Tijdens het raadspodium over de BNI strook op donderdag 12 oktober heeft de directeur van de bibliotheek nogmaals aangegeven graag van de huidige locatie gebruik te willen maken. Verplaatsing naar een andere locatie wordt om verschillende redenen niet wenselijk gevonden (te onzeker, ongunstige ligging, minder geschikte locatie, gelet op multifunctionaliteit). Met name de centrale ligging, ook ten opzichte van het openbaar vervoer, en de multifunctionaliteit van de locatie wegen voor de bibliotheek zwaar, als het gaat om de voorkeur voor de huidige locatie.

**Geheimhouding**

Niet van toepassing.

**Alternatieven**

*Locatie Havenstraat/BNI-strook*

De ontwikkeling van de BNI-strook hangt af van de positie van de eigenaar. Deze bepaalt in belangrijke mate de toekomst van de strook. Het is uitermate onzeker of daarin een plek is voor de bibliotheek, met daarbij ook de vraag welke investeringsbereidheid de gemeente daarbij heeft. Kortom, een uiterst onzekere ontwikkeling, terwijl hiervoor is aangegeven dat de wens van de bibliotheek zelf duidelijk is gericht op de huidige locatie.

Daar komt bij dat bij vertrek van de bibliotheek er leegstand ontstaat bij Plein 2000. Hoe en met welke functie die leegstand uiteindelijk wordt opgevuld is niet duidelijk. De kans op verpaupering en/of overlast neemt dan toe. Ook is de verwachting dat dit een negatief effect heeft op de andere nog aanwezige functies.

Om die reden is dit alternatief niet ons voorstel.

**Uitvoering inspraak en participatieverordening**

Niet van toepassing.

**Beslistermijn**

Niet van toepassing.

**Financiële paragraaf**

Voordat de onderhandelingen met de verhuurder van de huidige locatie zijn gestart is gekeken naar alternatieven voor de huidige locatie van de bibliotheek. Hierbij is gekeken naar bestaande panden die eventueel voor deze functie ingezet konden worden en is een variant nieuwbouw op grond van de gemeente indicatief doorgerekend.

De bestaande panden hadden veelal als nadeel dat deze qua grootte dan wel qua indeling niet voldeden aan de gewenste invulling. De alternatieven waren uiteindelijk niet aantrekkelijk genoeg.

Daarna zijn de onderhandelingen gestart over verlenging van de huur van de huidige locatie, waarbij de verlaging van de huur heeft geleid tot het huidige voorstel.

De huidige huur van de bibliotheek, periode 1 september 2017 tot 1 september 2018 is € 285.874,44 (exclusief servicekosten). Uit het advies van Cushman en Wakefield is naar voren gekomen dat een huurprijs van € 223.000,- op jaarbasis marktconform is.

De nieuwe huur wordt vanaf 1 september 2020 € 190.000,-. Deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met 2% gedurende de 15-jarige looptijd van het huurcontract. De eerste vijf jaar is er een korting van € 5.000,- op de geïndexeerde huur. De overeengekomen huurprijs is hiermee lager dan de huidige huur en de marktconforme huurprijs uit het advies van Cushman en Wakefield.

Op basis van de thans in de begroting opgenomen huur betreft dit een lagere huur van € 33.919,- voor 2020 en € 100.491,- voor 2021. Dit voordeel zal bij de eerstvolgende actualisering van de begroting ten gunste van het begrotingsresultaat gebracht worden. Vanzelfsprekend zal de lagere huur voor de jaren na 2021 ook in de begroting doorwerken.

Voorstel is om de nieuwe huurcondities 1 op 1 door te vertalen in de nieuwe huurovereenkomst tussen de gemeente en de bibliotheek en de nieuwe huurprijs toe te passen bij de berekening van de subsidie aan de bibliotheek. Hetgeen budget neutraal in de begroting kan worden verwerkt.

## **Overige Raadsinformatie**

### **Bevoegdheid**

- De raad heeft de autonome bestuursbevoegdheid, ingevolge artikel 108, lid 1, en 147, lid 2, van de Gemeentewet. Op grond hiervan is de raad bevoegd te besluiten tot de gebiedsontwikkeling of wijziging ervan, voor zover wordt afgeweken van eerder door uw raad vastgestelde kaders.
- De financiële gevolgen van dit voorstel vallen onder de budgetbevoegdheid van de raad.
- Op grond van het protocol artikel 169 lid 4 Gemeentewet valt het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst onder de bevoegdheid van het college.

### **Collegeprogramma**

Collegeprogramma 2014 - 2018 "Aan de Wind".

1.13.3. Het college draagt zorg voor toegankelijkheid van kennis en cultuur, ook voor minder kansrijke groepen. De mogelijkheid tot kunstuitleen via de bibliotheek blijft behouden. Samenwerking tussen scholen en culturele organisaties m.b.t. kunst- en cultuureducatie wordt gestimuleerd.

1.13.4. Het college ondersteunt de bibliotheek in de ambitie om zich verder te ontwikkelen tot dé ontmoetingsplaats voor kunst en cultuur in Huizen en blijft zich daarnaast inzetten voor activiteiten op het gebied van taal- en leesbevordering en mediawijsheid.

1.13.5. In verband met het aflopen van het huurcontract eind 2020, wordt uiterlijk in 2017 een besluit genomen over voorwaarden waaronder het contract met de verhuurder wordt voortgezet.

### **Begroting**

Programmabegroting 2016, programma Sociale infrastructuur nr. 8.

### **Eerdere besluiten**

Zie hiervoor.



**Voorgeschreven procedure**

Niet van toepassing.

**Kader- en beleidsnota's**

Zie hiervoor.

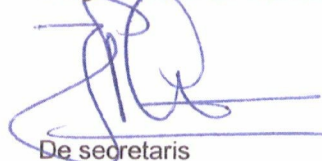
**Evaluatie**

Niet van toepassing.

**Bijlagen**

1. Taxatierapport Cushman en Wakefield d.d.16 maart 2017.

Burgemeester en wethouders,



De secretaris



De burgemeester

---

**Advies raadscommissie**

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Sociaal Domein van 23 januari 2018.

De commissie adviseert u in meerderheid in te stemmen met het voorstel.

De vertegenwoordiging van de fractie van Leefbaar Huizen behield een standpunt voor en nam het voorstel mee terug voor nader overleg met de fractie.