

Notitie nieuwe huisvesting bibliotheek Hoogeveen

Project: Herhuisvesting bibliotheek te Hoogeveen
Betreft: Notitie gemeente Hoogeveen
Datum: 11 juli 2024

Doel Notitie

Bibliotheek Hoogeveen heeft vanuit een breed perspectief haar visie op de dienstverlening vertaald in huisvestingsscenario's. Op basis daarvan is, mede in overleg met de gemeente een voorkeursscenario voor de nieuwe huisvesting van de bibliotheek in Hoogeveen bepaald. Met deze notitie wil de bibliotheek met de gemeente komen tot een wederzijds commitment en vervolgspraken voor de verdere uitwerking van dit scenario.

In deze notitie is vanuit de missie en visie van de bibliotheek een vertaling gemaakt naar de gewenste huisvesting. Vervolgens is inzichtelijk gemaakt waarom de huidige huisvesting niet voldoet en wat de financiële consequenties zijn van het passende alternatieve voorkeursscenario.

Mission Statement (onze boodschap)

'De Bibliotheek Hoogeveen is van alle tijden en van ons allemaal. Of je nu wilt lezen voor je plezier of wilt leren, voor inspiratie, een vraag of een ontmoeting komt: het mag allemaal. Het is een (online) plek waar je antwoorden vindt en waar je jezelf kunt ontwikkelen. Dit maakt de Bibliotheek, binnen Hoogeveen een onmisbare motor van een vaardige en menselijke samenleving, een kompas met een duidelijke richting voor de komende jaren.

We willen een laagdrempelige ontmoetingsplek zijn waar bezoekers zich welkom en thuis voelen en waar ze gerust alleen, maar ook in het gezelschap van anderen heen kunnen gaan. Een inclusieve en veilige plek voor alle leeftijden om te ontmoeten en verblijven, beleven en inspireren, debatteren en participeren. Een plek die boven alles verrijkt.'

Lokale context

Hoogeveen kent hardnekkige sociaal-maatschappelijke opgaven die al generaties spelen: armoede – met alle bijbehorende negatieve effecten – wordt al decennia doorgegeven van ouder naar kind. De grootste opgave voor Hoogeveen is deze keten te doorbreken door jongeren een beter perspectief te bieden dan de generaties voor hen.

Volgens de Kanskaart van de Erasmus Universiteit hebben groep 8-leerlingen, die opgroeiden in de gemeente Hoogeveen, gemiddeld 68,8% kans op een leesscore op het streefniveau. Voor kinderen waarvan de ouders een laag inkomen hadden, is die kans 62,9%. Voor taalverzorging zijn de percentages respectievelijk 55,1% en 51,9%.

We kunnen deze keten alleen doorbreken door het centraal zetten van de leefwereld van de Hoogevener. De sleutel ligt volgens ons in het bieden van een betere toekomst voor de jeugd. Daarom leggen wij onze focus op onze jeugd. Waar mogelijk werken we preventief en waar nodig curatief (bijvoorbeeld in gezinsverband). Dit vanuit de visie dat een preventief beleid zorgt voor toekomstperspectief en dat kansrijk opgroeien in Hoogeveen alleen lukt met een duurzame, collectieve krachtsinspanning. Een dergelijke grote ambitie vergt immers een langdurige en

intensieve samenwerking tussen tal van organisaties. Het vraagt om een nog betere orkestratie van de inspanningen van alle verbonden partijen. Dit verlangt van ons een nog betere inbedding in Jong Hoogeveen, de culturele basisinfrastructuur van Hoogeveen, het opbouwen van vitale coalities met andere maatschappelijke partners, zoals de SWWH en de samenwerking met andere Bibliotheken in de regio (waar het gemeente-overschrijdende opgaven betreft). En bovenal: verbinding met de Hoogevener.

Van bibliotheek naar maatschappelijke ontmoetingsplek

Ondertussen heeft de bibliotheek zich sterk ontwikkeld. De klassieke functie van de bibliotheek, voornamelijk een plaats voor boeken en uitleening, is afgenomen en andere functies groeien. De Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen (Wsob uit 2015) en Bibliotheekconvenant 2020 – 2024 hebben daaraan bijgedragen. In de Wsob staan de functies van de bibliotheek beschreven in vijf thema's.

<p>1. Ter beschikking stellen van Kennis en Informatie: <i>Waaronder collectie, informatiematerialen en -databases en loketfuncties (Thuis Kompas, Taalpunt, Oefenplein en Informatiepunt Digitale Overheid (IDO)).</i></p>
<p>2. Bieden van mogelijkheden tot Ontwikkeling en Educatie: <i>Waaronder advisering en ondersteuning onderwijs t.a.v. leesbevordering, studie- en werkplekken, vergaderruimten, workshops, trainingen.</i></p>
<p>3. Bevorderen van het Lezen en kennismaken met Literatuur: <i>Waaronder leesbevordering en -plezier, taalvaardigheid en laagdrempelige literaire activiteiten, aanpak laaggeletterdheid, zit-en praathoeekjes en ruimtes om elkaar te ontmoeten.</i></p>
<p>4. Organiseren van Ontmoeting en Debat: <i>Waaronder jaarlijks ca. 175 kleinere en grote activiteiten in Hoogeveen zowel voor jeugd als volwassenen en variërend in aard en omvang.</i></p>
<p>5. Laten kennis maken met Kunst en Cultuur: <i>Informatie, culturele en educatieve activiteiten bieden jong en oud de mogelijkheid om op laagdrempelige wijze kennis te maken met kunst, cultuur, educatie en erfgoed.</i></p>

Bibliotheek Hoogeveen biedt als brede bieb een drietal dienstenclusters:

1. Programmering (activiteiten en begeleiding op basis van onze expertise met de maatschappelijke opgaves als taakstelling);
2. 'Derde plek' (Third Space), zowel fysiek als digitaal (Een Hoogevens platform voor lokale initiatieven, werkplekken en verblijfsfunctie, met nadruk op reflectie, persoonlijke ontwikkeling en debat);
3. Uitleen en Informatie (collectie, zoeksystemen, uitleen en publieksinformatie).

Ons totale dienstenportfolio bestaat uit een dynamisch pallet aan diensten, aangeboden in de Bibliotheek zelf, bij de culturele partners, op scholen, in de kinderopvang en elders.

Bibliotheken zijn bovendien plekken waar je langdurig kunt verblijven. Veilige plekken in de publieke ruimte, waar je samen, maar ook gerust alleen heen kunt gaan. Bibliotheken bieden samen met andere culturele en maatschappelijke partners een noodzakelijke sociale infrastructuur en dragen bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van onze samenleving.

Naast de vijf functies op grond van de Wsob en het Bibliotheekconvenant 2023 - 2024 wil Bibliotheek Hoogeveen bovenal haar rol als zogenoemde 'third place'⁴ verder uitdragen en in de toekomst kunnen blijven waarborgen. Een 'third place', ook wel derde plek genoemd, is een plek waar mensen naast thuis ('first place') en werk of school ('second place') graag vertoeven. Publieke ruimtes zijn vaak third places.

Uitgangspunten huisvesting vanuit de verschillende perspectieven

De geformuleerde uitgangspunten zijn kenmerken van de toekomstige ruimtebehoefte waarop de nadruk zal kunnen komen te liggen. Deze zijn mede tot stand gekomen dankzij de jarenlange ervaringen en uitvraag van stakeholders met de huidige inrichting van de publieksruimtes aan de Willemskade. We noemen hier een aantal hoofdkenmerken.

De toekomstige huisvesting Bibliotheek Hoogeveen:

1. Is gesitueerd in het centrum van Hoogeveen. Goede zichtbaarheid, veilig bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid. Tevens moet het pand te benaderen zijn vanaf de weg in verband met transport van materialen en/ of instrumenten.
2. Is gehuisvest in een locatie die voldoende onderdak biedt voor een bont palet van bewoners wat tot sociaal-cultureel-maatschappelijke kruisbestuivingen leidt.
3. Voorziet in een ruim aanbod aantrekkelijke werkplekken en flexibele ontmoetings- en vergaderruimtes.
4. Fungeert als een laagdrempelige ontmoetingsplek, ruimte voor bijeenkomsten van het verenigingsleven, familie- en vriendenbijeenkomsten en voor ondersteuning van de inzet op laaggeletterdheid en kwetsbare doelgroepen.
5. Biedt een brede programmering en faciliteiten om dat te waarborgen (multifunctioneel podium e.d.).
6. Geeft ruimte aan talent en ontwikkeling op het snijvlak van creativiteit en technologie (Makersplaats HQ6, labdagen Ontdekhoek, workshops).
7. Biedt een ontmoetingsplek waar jongeren zich prettig voelen en informatie vinden die ze helpt in het dagelijks leven en zich te ontplooiën (Jongerenzone).
8. Faciliteert een duurzame samenwerking tussen sociaal maatschappelijke partners, overheden, onderwijs en bedrijfsleven. We bouwen verder aan het stevige netwerk van organisaties en andere stakeholders. We ontwikkelen samenhang, zien synergie en zorgen voor meer wederzijdse kennismaking en commitment tussen organisaties. Zo ontstaan nieuwe initiatieven en ideeën die er anders niet komen. En daardoor trekken we ook weer nieuwe partners aan.
9. Is voorzien van een café, horeca met terras: een laagdrempelige ontmoetingsplek waar je terecht kunt om te lezen, leren, werken, een kopje koffie, lunch en daghap (voor studenten).
10. Beschikt over kantoren / personeelswerkplekken, logistieke ruimte, expeditie, kantinevoorziening, berging, etc. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een gebouw waarin meerdere organisaties een plek hebben, en waarbij zoveel mogelijk integraal van ruimtes gebruik wordt gemaakt.

De bibliotheek is in samenwerking met de stakeholders ook nadrukkelijk op zoek naar verbetering van de dienstverlening in de omliggende dorpen en wijken van Hoogeveen. Dit heeft geen invloed op de inhoud van het voorliggende voorstel voor de herhuisvesting van de vestiging in Hoogeveen en ligt daarmee ook buiten de scope van deze notitie.

Gewijzigde dienstverlening en huidige huisvesting

De huidige huisvesting sluit niet meer aan bij de visie van de bibliotheek. Daarnaast heeft het gebouw technische beperkingen die het gebruik negatief beïnvloeden en huurvoorwaarden die te hoge huur- en exploitatiekosten tot gevolg hebben.

Op basis van de voorgaand beschreven visie is een Visie op Huisvesting (VoH) geformuleerd door de bibliotheek. Op hoofdlijnen betekent de vereiste gewijzigde dienstverlening de volgende veranderingen in de huisvesting ten opzichte van de huidige situatie:

- Meer laagdrempelige en uitnodigende toegankelijkheid en vindbaarheid
- Verbeteren en uitbreiden mogelijkheden voor verbinding met maatschappelijke en culturele partners
- Meer naar doelgroepen gedifferentieerde functionaliteiten en sfeer
- Verbeteren en uitbreiden van mogelijkheden voor ontmoeting en overleg
- Meer taakgerichte faciliteiten (bijvoorbeeld leesplekken, studieruimte, educatieve dienstverlening, ontvangst-/adviesgelegenheid maatschappelijke partners, e.a.)
- Inrichting meer multifunctioneel en flexibel om doorlopend op wensen en wijzigingen in te kunnen spelen
- Sfeer en uitstraling meer in overeenstemming met tijdgeest en functie
- Uitstraling meer levendig en warmer
- Creëren van meer privacy voor dienstverlening die daarom vraagt (bijvoorbeeld digitale overheid)
- Inspelen op behoefte naar hybride werkplekken met voldoende privacy
- Meer efficiëntere interne bedrijfsvoering en logistiek

De noodzakelijke veranderingen zijn in de VoH vertaald naar uitgangspunten voor de gewenste nieuwe huisvestingssituatie waarbij de benodigde gebouwvoorzieningen en gebouwwomvang is bepaald. Een beknopt overzicht hiervan is opgenomen in bijlage 1.

Huisvestingswensen en het huidige gebouw

Om de benodigde veranderingen in het huidige gebouw te realiseren is in het kader van de VoH nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en consequenties. Samengevat is de huidige gebouw grootte passend voor het gewenste programma en worden de investeringskosten voor de interne verbouwing geraamd op € 2,6 mio exclusief btw.

Gezien de hoogte van de benodigde investering en de beperkingen zoals die nu worden ervaren is nader gekeken of het huidige gebouw wel voldoende geschikt is voor deze herinvestering. Daartoe is op basis van de belangrijkste criteria in beeld gebracht waaraan het gebouw in de ideaal situatie moet voldoen. In een vastgoed analyse is de huidige huisvestingssituatie afgezet tegen deze criteria. Onderstaand zijn de belangrijkste tekortkomingen van de huidige huisvesting uit deze analyse weergegeven.

- **Locatie**
 - Ligging buiten het centrum met beperkte 'automatische' traffic, aan minder representatieve 'achterzijde' van het winkelgebied
 - Beperkte zichtbaarheid van de bibliotheek als onderdeel van een wooncomplex
 - Op afstand van scholen en andere maatschappelijke en culturele partners
 - Beperkingen in bereikbaarheid voor voetgangers
- **Gebouw**
 - Geen open, uitnodigende, laagdrempelige uitstraling
 - Vestiging gaat op in homogene massa wooncomplex
 - Zeer matig binnenklimaat
 - Beperkte flexibiliteit met oog op wijzigingen
 - Inefficiënt vloeroppervlak (backoffice) op de verdieping
 - Beperkte mogelijkheden geschikte faciliteiten voor derden (sociaal maatschappelijke partners, overheden, onderwijs en bedrijfsleven) te realiseren
 - Verouderde techniek en achterstallig onderhoud
- **Huurvoorwaarden**
 - Huurprijs van € 146/m² in 2023 is ca. 33% (€ 110.000) boven marktconform
 - Meer vervangingskosten voor huurder dan gebruikelijk in de markt
 - Hogere energielasten omdat gebouw niet voldoet aan huidige eisen
 - De verhuurder geeft aan niet bereid te zijn de huurvoorwaarden voor de huurder aantrekkelijker te maken

De beperkingen van het huidige pand en de huurvoorwaarden worden door de bibliotheek als ongewenst beschouwd. De bibliotheek opteert ervoor de investering in de huisvesting als gevolg van de wijzigingen in de dienstverlening niet te doen in het huidige gebouw en een beter alternatief te zoeken. Kanttekening daarbij is dat het huidige huurcontract loopt tot begin 2029 en met de contractuele opzegtermijn moet worden opgezegd vóór begin 2026.

Alternatieven huisvesting

Als alternatief voor de verbouwing van het huidige pand zijn in de VoH de mogelijkheden voor nieuwbouw in eigendom en het huren van een andere locatie beschouwd. Gezien de hoogte van de investering bij nieuwbouw (ca. € 9,5 mio) richt de bibliotheek zich op het tweede: huren. Dit kan het huren van een bestaand of nieuw te bouwen gebouw zijn. Vanwege het huidige marktaanbod en de specifieke wensen van de bibliotheek ligt nieuwbouw het meest voor de hand. Na gevoerd vooroverleg met de gemeente richt de bibliotheek zich nu op het voorkeursscenario waarin de bibliotheek een nieuw door de gemeente te realiseren huisvesting gaat huren.

Dit scenario voor huur is in het VoH nader onderzocht. Samengevat zijn de uitgangspunten en resultaten van dit scenario:

- Huren 2.750 m2 VVO (verhuurbaar vloeroppervlak)
- Opleveringsniveau casco+ (gebruikelijk opleveringsniveau huur kantorenmarkt)
- Huurkosten € 110/m2 exclusief servicekosten (prijsspeil 2023)*
- Investering afbouw en inrichting € 2,3 mio

* Uitgangspunt: marktconforme huurkosten, bepaald op marktgegevens bestaande kantorenmarkt. Dit is bij nieuwbouw mogelijk hoger, maar dan zullen de servicekosten lager zijn vanwege de grotere energiezuinigheid.

Financiële analyse nieuwe huurlocatie versus verbouwing huidig

De financiële consequenties van het voorkeursscenario ten opzichte van een interne verbouwing van de huidige locatie zijn in onderstaande tabel weergegeven (in de bijlagen is dezelfde tabel ook in een grotere weergave opgenomen). Het voorkeursscenario levert een verwachte besparing van € 187.000 per jaar op.

OVERZICHT EXPLOITATIEKOSTEN Versie: 1.0 11/07/2024

Huidige locatie met verbouwing en herinrichting				Nieuwe huurlocatie met afbouw en inrichting						
vloeroppervlak:		3.000 m2 VVO		vloeroppervlak:		2.750 m2 VVO				
investering verbouwing en herinrichting:		2.590.000 € excl btw		investering verbouwing en herinrichting:		2.330.000 € excl btw				
Onderdeel	hoeveelheid	€/eenh	totaal	Onderdeel	bron berekening	hoeveelheid	€/eenh	totaal	toelichting	
huurkosten 2024	3.000 m2	147	441.818	huurkosten		2.750 m2	110	302.500		
aflossing en rente investering	2.590.000 € invest			aflossing en rente investering		2.330.000 € invest			zie separate berekening investering	
- afschrijving in 20 jaren, ann. 4,5%	50% € invest		99.555	- afschrijving in 20 jaren, ann. 4,5%		50% € invest		89.561	zie separate berekening kapitaallast	
- afschrijving in 10 jaren, ann. 4,5%	50% € invest		163.661	- afschrijving in 10 jaren, ann. 4,5%		50% € invest		147.231	zie separate berekening kapitaallast	
huisvestinglasten 2023:				raming overige huisvestingslasten:						
Onderhoud gebouwen / terreinen			19.077	Onderhoud gebouwen / terreinen	€ referentie	2.750 m2	5	13.750		
Onderhoud/repairatie inrichting + inventaris			3.580	Onderhoud/repairatie inrichting + inventaris	€ huidig			3.580		
Aanschaf kleine inventaris bibliotheek			4.468	Aanschaf kleine inventaris bibliotheek	€ huidig			4.468		
Schoonmaakkosten en afvalverwerking			34.449	Schoonmaakkosten	€ huidig naar rato m2	2750/3000 m2		31.578		
Huishoudelijke artikelen			4.074	Huishoudelijke artikelen	€ huidig			4.074		
Energie en utiliteiten			70.000	gas	gasloos	1 pst	0	0		
				elektra	referentie	2.750 m2	20	55.000		
				water	referentie	2.750 m2	1	2.750		
Belastingen/heffingen			10.663	Belastingen/heffingen	€ huidig naar rato m2	2750/3000 m2		9.774		
Verzekeringen			6.664	Verzekeringen	€ huidig naar rato m2	2750/3000 m2		6.109		
Beveiliging / Bewaking			1.571	Beveiliging / Bewaking	€ huidig			1.571		
diversen			7.261	diversen	€ huidig			7.261		
TOTALE EXPLOITATIEKOSTEN/JAAR			866.840					679.207		
								besparing per jaar: -187.633		

Vervolg

In bijlage 3 is een voorstel voor de procesplanning vanaf heden tot en met de ingebruikname opgenomen. Belangrijke deadlines daarin zijn het einde van het huidige huurcontract (begin 2029) en de contractueel vastgelegde uiterlijke opzegtermijn (opzeggen vóór begin 2026). Dat betekent

dat, na de verdere uitwerking van de herhuisvestingsplannen in het komende jaar, de formele besluitvorming over deze toekomstige huisvesting moet plaatsvinden vóór eind 2025 en dat de nieuwe huisvesting uiterlijk eind 2028 gebruik gereed moet zijn.

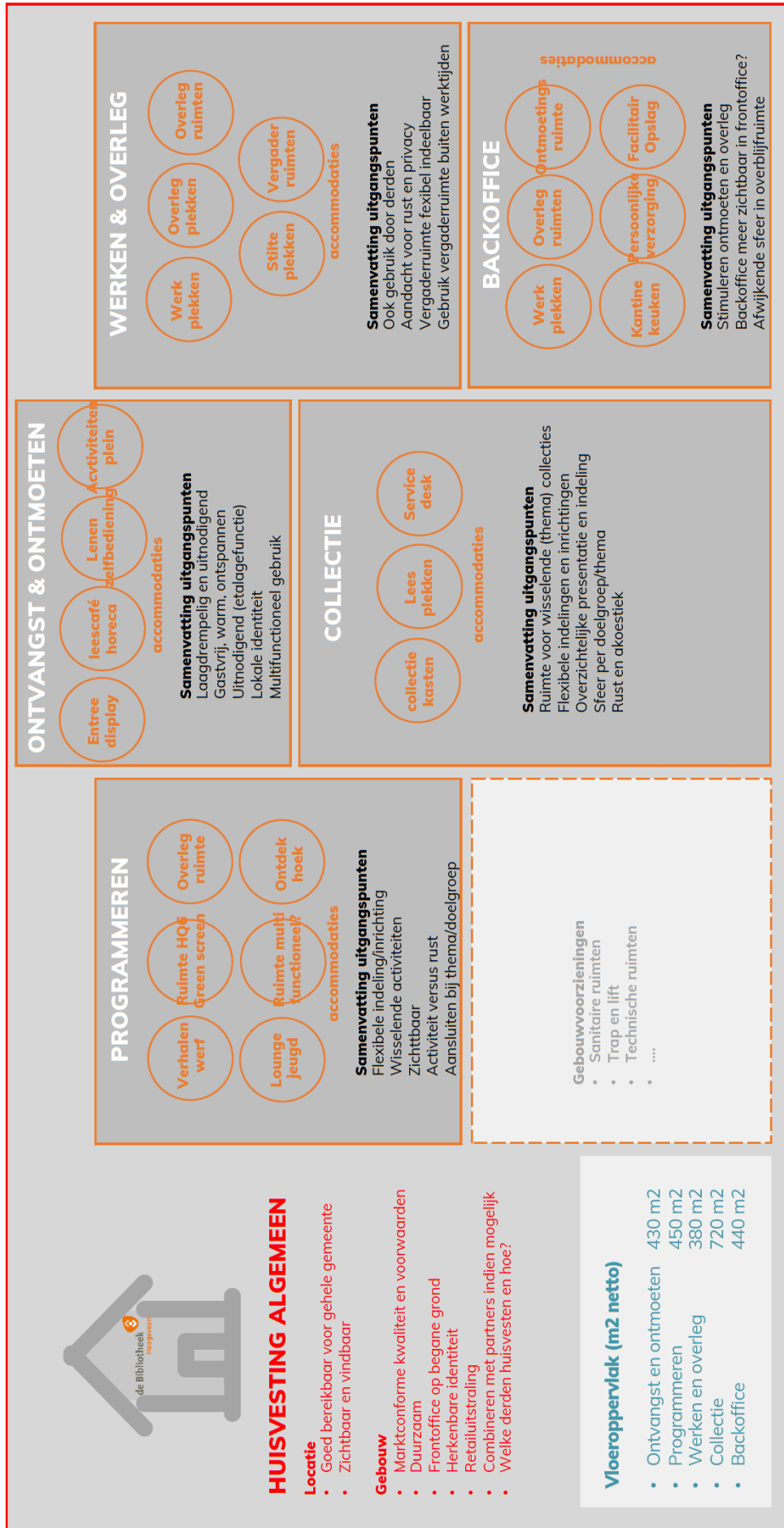
Bibliotheek Hoogeveen komt op basis van deze voorgestelde planning in overleg met de gemeente graag tot afspraken over de verdere uitwerking en concretisering van het vervolg.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bij deze notitie opgenomen:

- 1. Visualisatie beknopt overzicht uitgangspunten nieuwe huisvesting
- 2. Overzicht exploitatiekosten
- 3. Procesplanning

OVERZICHT UITGANGSPUNTEN GEWENSTE HUISVESTING



Bijlage 2

Overzicht exploitatiekosten

OVERZICHT EXPLOITATIEKOSTEN Versie: 1.0 11/07/2024

Huidige locatie met verbouwing en herinrichting		Nieuwe huurlocatie met afbouw en inrichting		toelichting			
Onderdeel	hoeveelheid	€/eenh	totaal	Onderdeel	hoeveelheid	€/eenh	totaal
vloeroppervlakt: 3.000 m2 VVO		147		2.750 m2 VVO		110	
investerings verbouwing en herinrichting: 2.590.000 € excl btw		163.661		2.330.000 € excl btw		147.231	
huurkosten 2024	3.000 m2	147	441.818	huurkosten	2.750 m2	110	302.500
aflossing en rente investering	2.590.000 € invest		99.555	aflossing en rente investering	2.330.000 € invest		89.561
- afschrijving in 20 jaren, ann. 4,5%	50% € invest		163.661	- afschrijving in 20 jaren, ann. 4,5%	50% € invest		147.231
- afschrijving in 10 jaren, ann. 4,5%	50% € invest			- afschrijving in 10 jaren, ann. 4,5%	50% € invest		
huisvestingslasten 2023:				raming overige huisvestingslasten:			
Onderhoud gebouwen / terreinen			19.077	Onderhoud gebouwen / terreinen	2.750 m2	5	13.750
Onderhoud/repairatie inrichting + inventaris			3.580	Onderhoud/repairatie inrichting + inventaris			3.580
Aanschaf kleine inventaris bibliotheek			4.468	Aanschaf kleine inventaris bibliotheek			4.468
Schoonmaakkosten en afvalverwerking			34.449	Schoonmaakkosten	2750/3000 m2		31.578
Huishoudelijke artikelen			4.074	Huishoudelijke artikelen			4.074
Energie en utiliteiten			70.000	gas	1 pst	0	0
				elektra	2.750 m2	20	55.000
				water	2.750 m2	1	2.750
Belastingen/heffingen			10.663	Belastingen/heffingen	2750/3000 m2		9.774
Verzekeringen			6.664	Verzekeringen	2750/3000 m2		6.109
Beveiliging / Bewaking			1.571	Beveiliging / Bewaking			1.571
diversen			7.261	diversen			7.261
TOTALE EXPLOITATIEKOSTEN/JAAR			866.840				679.207
				besparing per jaar: -187.633			

