



**Gemeente
Haarlem**



Haalbaarheidsonderzoek Bibliotheek Schalkwijk

Een huiskamer voor de wijk

3 januari 2022

M. Kaldenhoven
PCM

E. van der Spek
ECDW

M. Vos
VG

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Achtergrond en kans	3
3.	Conclusies en aanbeveling	4
4.	Onderzoeksvragen	5
4.1	Onderzoek de mogelijke verhuizing van de Bibliotheek Schalkwijk naar het Centrum Schalkwijk	5
4.2	Onderzoek de mogelijkheden voor medegebruik van de nieuwe locatie in het Centrum Schalkwijk	8
4.3	Onderzoek wat te doen met de bestaande locatie van de Bibliotheek Schalkwijk	9
4.3.1	De bestaande locatie verhuren 'as is'	9
4.3.2	De bestaande locatie verkopen 'as is'	10
4.3.3	De bestaande locatie verbouwen en verhuren	10
4.3.4	De bestaande locatie verkopen tbv herontwikkeling	10
5.	Bijlagen	11

1. Inleiding

In de combistaf van d.d. 1 februari 2021 is besloten een haalbaarheidsonderzoek te doen naar een mogelijke verhuizing van de Bibliotheek Schalkwijk naar het Centrum Schalkwijk. Aanleiding is dat er op dit moment twee belangrijke parallelle processen lopen als het gaat om de bibliotheek Schalkwijk. Ten eerste de vernieuwingsopgave Bibliotheken Haarlem en ten tweede de transformatie van het winkelcentrum Schalkwijk. Geografisch gezien liggen deze twee processen hemelsbreed 100 meter uit elkaar en hebben veelal dezelfde doelen, namelijk het realiseren van een centrale plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, verblijven, delen en leren.

De vraag die voorligt is om te onderzoeken of er een win-win situatie kan worden behaald voor de vernieuwing van de bibliotheek Schalkwijk door deze te positioneren in het nieuwe Centrum Schalkwijk.

2. Achtergrond en kans

De gemeente is al 20 jaar bezig met de revitalisatie en transformatie van het monofunctionele winkelcentrum Schalkwijk tot een multifunctioneel stadsdeelcentrum. In 2013 heeft de raad Structuurvisie Schalkstad 2025 vastgesteld (besluit 2013/24748). Destijds ging de structuurvisie uit van groei van het centrum met een extra supermarkt, commerciële functies, horeca, Leisure, sport, maatschappelijke en culturele functies. In deze structuurvisie is het meest noordelijke deel van Molenwijk, waar de sporthal en de bibliotheek zitten, ook betrokken. De structuurvisie gaat uit van het clusteren en concentreren van de publiekstrekkende functies in het centrum. Voor het meest noordelijke deel van Molenwijk is transformatie naar wonen beoogd. Voor het centrum was het idee dat door groei en het verbreden van het publieke aanbod de regionale aantrekkingskracht van het centrum zou worden behouden. Inmiddels weten we, mede gezien de ontwikkelingen van centra in buurgemeenten, het veranderende winkellandschap en de structurele leegstand in het centrum van de afgelopen jaren, dat de toekomst voor het Centrum Schalkwijk lokaal is en hangt het centrum een forse saneringsopgave (ca. 15.000 m2 bvo detailhandel) boven het hoofd.

Ondanks dit gewijzigde inzicht zijn er nog wel volop kansen voor het tweede commerciële centrum van Haarlem. De ambitie om van dit monofunctionele winkelcentrum een compleet stadsdeelcentrum te maken bestaat nog steeds. De eerste stap voor vernieuwing en het verbreden van het aanbod is al gemaakt door de ontwikkeling van een bioscoop en horeca in fase 1.

Met fase 1 wordt een solide basis gelegd voor de verdere ontwikkeling van het centrum Schalkwijk. Waarin fase 1 nog niet voorziet is in sociaal maatschappelijke functies, dit zijn echter wel functies die gewenst zijn om tegemoet te komen aan de ambitie voor een volwaardig en multifunctioneel stadsdeelcentrum. In fase 2 is programmatisch rekening gehouden met een sociaal maatschappelijk cluster van ca 1700 m2 bvo. De bibliotheek Schalkwijk kan binnen dit sociaal maatschappelijk cluster een sleutelfunctie vervullen.

De Bibliotheek Zuid Kennemerland draagt met haar beleid bij aan de gemeentelijke doelstellingen en beleid op het gebied van economie, duurzaamheid, onderwijs, sociaal domein en cultuur. De bibliotheek wil deze brede maatschappelijke rol verder versterken met als doel een groter publieksbereik. Daar horen bibliotheekgebouwen bij met de juiste inrichting en faciliteiten op de juiste locatie.

In het “Bibliotheek Zuid Kennemerland Bidbook 2018” worden de wensen voor de vier Haarlemse vestigingen weergegeven. Voor de vestiging Schalkwijk wordt in het Bidbook rekening gehouden met de ontwikkelingen van het naastgelegen Centrum Schalkwijk en een mogelijke verhuizing hier naar toe. Uitgangspunt daarbij is wel dat het huidige oppervlak behouden blijft en er voor de bibliotheek geen verhoging van de (netto) exploitatielasten ontstaat.

In het Centrum Schalkwijk kan de bibliotheek het middelpunt van de wijk worden, zichtbaar met een groter en breder publieksbereik (zie bijlage 1 voor de locatie en een artist impressie). Met name door de afname van winkelfuncties worden overige publiekstrekkende functies, zoals de bibliotheek, in het nieuwe stadsdeelcentrum belangrijker. Ze hebben een aantrekkende werking en dragen bij aan spontane ontmoetingen.

3. Conclusies en aanbeveling

De verhuizing van de bibliotheek Schalkwijk is meer dan alleen een financieel vraagstuk. De maatschappelijke kansen die deze verhuizing biedt zijn groot en zullen een langjarig effect hebben op de wijk Schalkwijk en haar bewoners. Deze verhuizing kan worden gezien als een van de belangrijkste ingrediënten voor de revitalisering van het stadsdeelhart van Schalkwijk. Een revitalisering waar de gemeente zichzelf tot doel heeft gesteld een “huiskamer” voor de wijk te creëren met commerciële-, culturele- en maatschappelijke voorzieningen en wonen. Een plek om te ontmoeten en te verblijven en waar alle bewoners van Schalkwijk zich thuis voelen. Nu voor het eerst in 20 jaar begint de ontwikkeling van dit stadsdeelhart vorm te krijgen met de voltooiing van fase 1, de vergesloopte plannen voor fase 2 en de vernieuwde Structuurvisie Centrum Schalkwijk (2022) voor de rest van het centrum. De destijds geformuleerde ambities tot verbreding van het publieke aanbod van dit centrum zijn de afgelopen jaren alleen maar belangrijker geworden wetende dat er een grote saneringsopgave nodig is voor het commerciële vastgoed (detailhandel) om het centrum weer gezond te krijgen. Hiermee zijn de overige (publiekstrekkende) functies alleen maar belangrijker geworden om de ambitie van het stadsdeelhart te doen slagen. De gemeente heeft de kans om een trekkende rol op zich te nemen door het brengen van maatschappelijke publiekstrekkende functies en haar aanwezigheid in het stadsdeel centrum voor de komende jaren te borgen.

Vanuit sociaal maatschappelijk oogpunt is de gemeente groot voorstander van het verhuizen van de bibliotheek naar het Centrum Schalkwijk, daarnaast heeft gemeente de kans om een strategische maatschappelijke vastgoedpositie in het centrum in te nemen. Financieel gezien brengt het verhuizen van de bibliotheek extra investeringen met zich mee. Investeringsruimte voor zal moeten worden gevonden omdat deze nog niet zijn meegenomen in de huidige gemeentebegroting. De initiële kosten voor de verhuizing van de bibliotheek zijn grofweg op te delen in drie onderdelen: *verwerving*, *vaste inventaris* en *losse inventaris*.

De *verwerving* (ca. 2.3 mln) en de *vaste inventaris* (ca. 1.3 mln) kunnen worden gerekend tot de gebouw gebonden kosten, deze kunnen worden ondergebracht in een kostprijs dekkende huurprijs. De *losse inventaris* (ca. 0.7 mln, uitgaande een volledig nieuw meubilair) zijn kosten voor de gebruiker / exploitant. De totale investeringsbehoefte voor een nieuwe bibliotheek in het Centrum Schalkwijk komt hiermee op ca. 4.3 mln te liggen. De huidige middelen vanuit het project Vernieuwing bibliotheken zijn ca. 0.4 mln zonder fondsen en ca. 0.6 mln met fondsen. Hiermee komt de extra investeringsbehoefte te liggen op ca. 3.7 mln. waarvan ca. 3.6 mln. gebouw gebonden kosten. Aangezien de herhuisvesting van de bibliotheek Schalkwijk een multidisciplinaire

opgave is welke tegemoetkomt aan meerdere gemeentelijke ambities en beleidsvelden ligt het ook voor de hand dat de financiering hiervan een gedeelde opgave is. Zo valt er te denken aan het vinden van dekking in het IP (beleidsvelden Cultuur en Vastgoed), de reserve groei, grondopbrengsten van fase 2 Centrum Schalkwijk en eventuele extra inkomsten of meeropbrengsten bij de exploitatie en verhuur van de nieuwe en huidige bibliotheek locatie.

De verhuizing van de bibliotheek Schalkwijk biedt tevens ook kansen voor andere maatschappelijke ambities van de gemeente, zowel op de nieuwe locatie als op de huidige locatie van de bibliotheek.

Op de nieuwe locatie heeft de gemeente de mogelijkheid om 188 m² extra maatschappelijke ruimte te ontwikkelen en verwerven tegen een casco verwervingsprijs van ca. 0.3 mln. Deze maatschappelijke ruimte is gunstig gelegen direct naast de bibliotheek waardoor deze meters op basis van medegebruik zeer effectief kunnen worden ingezet voor ruimtevragers binnen het maatschappelijk speelveld. In geval van medegebruik wordt het ruimtegebruik effectiever met als gevolg een lagere totale huurprijs. Hierdoor ontstaat de kans om deze ruimte in te zetten voor lokale maatschappelijk relevante partijen die minder te spenderen hebben.

Ook voor de huidige locatie van de bibliotheek op het Fie Carelsenplein zijn er kansen om het cultureel maatschappelijk aanbod in Schalkwijk te versterken, wanneer de bibliotheek van de huidige plek zou verhuizen. De huidige locatie is multi-inzetbaar en kan worden getransformeerd voor meerdere doeleinden. Denk aan ruimte voor cultuur, educatie, maatschappelijk, ed.

4. Onderzoeksvragen

4.1 Onderzoek de mogelijke verhuizing van de Bibliotheek Schalkwijk naar het Centrum Schalkwijk

Bij het onderzoek van een mogelijke verhuizing van de bibliotheek Schalkwijk stellen we onszelf de volgende vragen:

1. Wat zijn de eisen voor de Bibliotheek Schalkwijk op de nieuwe locatie?
2. Welke plek is er voorzien voor de nieuwe locatie en wat zijn de kwaliteiten?
3. Wat zijn de financiële consequenties van het verhuizen van de Bibliotheek Schalkwijk?
4. Hoe werkt de subsidiëring van de huisvestingskosten en exploitatielasten aan de bibliotheek?

Ad 1) Wat zijn de eisen voor de Bibliotheek Schalkwijk op de nieuwe locatie?

De bibliotheek levert van oudsher een belangrijke maatschappelijke bijdrage aan de samenleving. De bibliotheek is niet alleen een plek voor informatie en kennisuitwisseling maar ook voor verbinding en een plek waar men zich thuis kan voelen. De nieuwbouw zal in dit kader zichtbaar, bereikbaar, toegankelijk en multifunctioneel moeten zijn. Daarnaast wil de bibliotheek met haar vernieuwingsopgave duurzaam en toekomstbestendig zijn zodat zij blijvend kan bijdragen aan een vitale leefomgeving in de wijken.

De Bibliotheek Schalkwijk wenst de huidige oppervlakte (ca 1.500 m²) te behouden en gaat er van uit dat er geen verhoging van de exploitatielasten ontstaat. Deze bibliotheek beschikt over een Taalplein vanwege het grote hoeveelheid anderstalige inwoners in de buurt. Voor veel inwoners is

deze bibliotheek een belangrijke plek om te studeren en te leren omdat er thuis soms geen plek is. Deze bibliotheek moet toegankelijk en bereikbaar zijn: werkplekken, ruimte voor ontspanning en leren, ruimtes om dingen te maken en vooral om lessen en cursussen te kunnen volgen. Daarnaast is de wens om met horeca het verblijf aangenamer te maken en het gebruik van de bibliotheek uit te breiden.

Ad 2) Welke plek is er voorzien voor de nieuwe locatie en wat zijn de kwaliteiten?

De beoogde locatie voor de nieuwe Bibliotheek Schalkwijk is stedenbouwkundig en programmatisch zeer gunstig gepositioneerd, zie bijlage 1. De bibliotheek beslaat de volledige zuidzijde van een nieuw te realiseren verbindingsstraat tussen het detailhandel circuit (winkelstraat) en het nieuwe marktplein. De bibliotheek heeft hiermee een strategische ligging tussen twee publiekstrekkende plekken in het nieuwe Centrum Schalkwijk. De ligging in de straat geeft de straat tevens een duidelijke bestemming en begeleidt het publiek van de winkelstraat naar het marktplein en vice versa. De bibliotheek zal een stedelijke allure krijgen met een tweeverdiepingen tellende transparante gevel. De westzijde van het pand ligt zichtbaar aan het einde van de winkelstraat en de oostzijde van het pand ligt prominent aan het marktplein. De bibliotheek komt in een groter stedelijk blok te zitten. In het carré van dit stedelijk blok komt op de eerste verdieping een binnentuin die aansluit op de eerste verdieping van de bibliotheek. Deze binnentuin zal een publiek karakter krijgen en is voor de bibliotheek te gebruiken voor educatieve en wijk activiteiten.

Ad 3) Wat zijn de financiële consequenties van de verhuizing naar Schalkstad Centrum? Uitgangspunt is dat de bibliotheek er netto niet op achteruit gaat. Dit betekent dat de kosten gepaard met een verhuizing in beeld dienen te worden gebracht en er gekeken dient te worden of voor deze kosten dekking gevonden kan worden. Het gaat hier om drie soorten kosten: verwervingskosten, inrichtingskosten en/of huur & exploitatiekosten.

Verwervingskosten

De nieuwe locatie van de bibliotheek kan worden gekocht of gehuurd na oplevering. In geval van de koop zal het vastgoed moeten worden verworven van de ontwikkelaar. De ontwikkelkosten van de nieuwe vastgoed zijn gewaardeerd in een deskundigenrapport van Gloudemans. De ontwikkelkosten voor het nieuwe casco vastgoed zijn gewaardeerd op 2.3 mln. De ontwikkelkosten bestaan uit een grondcomponent van 187K en een bouwcomponent 2.1 mln.

Inrichtingskosten

In het project Vernieuwing Bibliotheek Haarlem is gekozen om te gaan investeren in de wijkbibliotheken conform scenario 2 (zie bijlage 2). Scenario 2 kent twee investeringsvarianten te weten met en zonder fondsen. Fondsen zijn middelen die de bibliotheek zelf bij derden werft. De beschikbare budgetten opgenomen in scenario 2, voor zowel de variant met en zonder fondsen kunnen worden overgeheveld in geval van een verhuizing van de bibliotheek naar de nieuwe locatie. De nieuwe locatie zal casco worden opgeleverd. Het precieze opleverniveau dient nog te worden afgestemd met de ontwikkelaar. De afbouw (vaste inventaris ca. 1.3 mln) en de resterende inrichtingskosten (losse inventaris ca. 0.7 mln) voor de nieuwe locatie worden ingeschat op 2 mln. Dit betekent dat met het overhevelen van het beschikbare budget uit het project Vernieuwing Bibliotheek Haarlem er respectievelijk nog 1.6 mln. zonder fondsen en 1.4 mln. met fondsen aan budget zal moeten worden gevonden voor de inrichting.

Het deel van de vaste inventaris van de inrichtingskosten zou kunnen worden meegenomen in huurprijs. In dat geval wordt de locatie Turn-key opgeleverd. Zie hierover meer bij huur & exploitatiekosten.

De verhuiskosten, welke zijn geschat op 10K, zullen door de bibliotheek zelf moeten worden gedekt uit een bestemmingsreserve en/of uit sponsoring. Er is geen reservering voor verhuiskosten opgenomen in project Vernieuwing Bibliotheek Haarlem.

Huur en exploitatiekosten

Er zijn twee huurscenario's denkbaar voor de nieuwe locatie van de bibliotheek, te weten: huren van een derde of verwerven van het vastgoed, zoals hierboven toegelicht, en huren van de gemeente (Vastgoed). In beide gevallen is het uitgangspunt dat de exploitatiesubsidie ongewijzigd blijft en een eventueel hogere huur ten gevolge van een hogere kostprijs dekkende huur volledig dient te worden gecompenseerd middels subsidie.

Als de bibliotheek gaat huren van een derde dan zal dit moeten gebeuren conform de wet Markt en overheid. De huurprijs die aan de gemeente in rekening zal worden gebracht is een marktconforme huurprijs. In het deskundigenadvies van Gloudemans is voor de bibliotheek een marktconforme huur voor het casco vastgoed van 140K opgenomen.

Als de bibliotheek gaat huren van de gemeente dan is het gemeentebestuur dat wij een kostprijs dekkende huur in rekening brengen. De kostprijs dekkende huur voor de nieuwe bibliotheeklocatie op basis van de cascoverwerving is 132K.

De inrichtingskosten, de afbouw (vaste inventaris), kan worden mee genomen in de ontwikkeling. Deze kosten zullen dan worden meegenomen in de te betalen huur. De huurprijs zal in dit geval dan met ca 40K per jaar toenemen voor zowel het scenario huren bij een derde als voor huren bij de gemeente.

Voor een totaal cijfermatig overzicht van bovenstaande zie bijlage 4.

Ad 4) Hoe werkt de subsidiëring van de huisvestingskosten en exploitatielasten aan de bibliotheek?

De bibliotheek ontvangt subsidie voor de huisvestingskosten en voor de exploitatielasten. Het uitgangspunt is dat de exploitatiesubsidie ongewijzigd blijft. Het is aan de bibliotheek zelf om te kijken hoe ze met de huidige exploitatie subsidie uitkomen in de nieuwe situatie. Er is besloten dat besparingen op energiekosten zullen worden afgeroomd ter dekking van de kosten voor verduurzaming. Deze besparing komt ten gunste van het revolververend fonds. Zie nota verduurzaming gemeentelijk vastgoed (2020/1159511).

Het brengen van maatschappelijke publiekstrekkende functies naar het Centrum Schalkwijk draagt bij aan de gemeentelijke ambities voor een multifunctioneel stadsdeelcentrum. De nieuwe locatie voor bibliotheek in het Centrum Schalkwijk is een maatschappelijke strategische positie voor de lange termijn. Door het verwerven van de locatie van de bibliotheek kan de huursubsidie worden gedekt uit de huurbaten.

De ozb gebruikersvergoeding wordt voor 100% vergoed door de gemeente. Gemeente breed is dit voor gemeente budgetneutraal.

4.2 Onderzoek de mogelijkheden voor medegebruik van de nieuwe locatie in het Centrum Schalkwijk

De beoogde nieuwe locatie voor de Bibliotheek Schalkwijk heeft een maximale omvang van 1.688 m². De Bibliotheek heeft aangegeven dat het uitgangspunt bij een verhuizing is dat het huidige oppervlak behouden blijft (1.500 m²) en er voor de Bibliotheek geen verhoging van de (netto) exploitatielasten ontstaat. Dit stelt de Bibliotheek in staat om de ambities van het “Bibliotheek Zuid Kennemerland Bidbook 2018” voor de locatie Schalkwijk 1 op 1 over te nemen naar de nieuwe locatie.

Hoewel de Bibliotheek open staat voor medegebruik zijn er op dit moment nog geen concrete plannen voor extra medegebruik boven op de reeds lopende samenwerkingen. De bibliotheek ziet daarom op dit moment geen aanleiding om extra vierkante meters af te nemen.

Vanuit gemeentelijk oogpunt zijn er altijd wel een aantal maatschappelijke ruimtevragers in beeld die goed zouden kunnen functioneren naast of in combinatie met de bibliotheek. Dit zijn partijen die niet perse afhankelijk zijn van de bibliotheek omdat ze ook zelfstandig of binnen een ander maatschappelijk cluster kunnen opereren maar waar wel sprake is van een zekere mate van wisselwerking of het vergrootten van het maatschappelijk aanbod. Dit zou ervoor pleiten dat de gemeente zelf de extra 188 m² in eigendom en beheer neemt. De gemeente kan deze extra meters inzetten voor maatschappelijke organisaties op basis van mede- of complementair gebruik. In het geval van medegebruik spreken we van een ruimte die, in overleg met de bibliotheek, gebruik maakt van de algemene faciliteiten (keuken, sanitair, verkeersruimten, ed) van de bibliotheek waardoor deze 188 m² maximaal kan worden ingezet voor de medegebruiker. In geval van complementair gebruik spreken we van een passende functie naast de bibliotheek maar wel een ruimte die volledig zelfstandig moet kunnen functioneren. Het door de gemeente in eigendom nemen van zowel de nieuwe bibliotheek als de extra vierkante meters zorgt ervoor dat mede- of complementair gebruik makkelijker te organiseren valt. Ook geeft het de gemeente een grote mate van vrijheid om invulling te geven aan deze extra vierkante meters.

Om een beeld te krijgen van mogelijke partijen en of functies die geschikt zouden zijn voor mede- of complementair gebruik is nav overleg met de bibliotheek en de beleidsaccounts een selectie gemaakt van partijen en/of functies die geschikt zouden zijn voor de extra vierkante meters. Onderstaand wordt kort ingegaan op deze gebruikers:

De Wereldmuziekschool is al geruime tijd zoekende naar een vaste en toekomstbestendige locatie vanuit waar zij hun activiteiten kunnen uitoefenen. De afgelopen jaren heeft de Wereldmuziekschool meerdere 'tijdelijke' onderkomens gehad. Op dit moment heeft de muziekschool een locatie gevonden in een winkelpand welke zij voor een periode van 5 jaar mogen huren. Deze organisatie is maar beperkt gesubsidieerd en kan zich daarom ook geen hoge huisvestingslasten veroorloven. Voor deze partij zou medegebruik een kansrijke optie kunnen zijn ervanuit gaande dat zij sec de meters huren die zij nodig hebben voor het geven van de lessen en verder gebruik maken van de algemene ruimten en voorzieningen van de bibliotheek. Er bestaat zelfs een mogelijkheid om de ruimten voor de lessen ook voor ander gebruik in te zetten omdat de muziekschool deze ruimten maar op gezette tijden nodig heeft voor haar lessen. Het goed isoleren van de oefenruimtes is wel een aandachtspunt bij de combinatie muziekschool en bibliotheek.

Stichting Culturele Activiteiten Schalkwijk (SCAS) stimuleert, bevordert en ontwikkelt culturele activiteiten binnen Haarlem Schalkwijk. De stichting werkt samen met diverse partners in de wijk

om een breed cultureel aanbod te kunnen aanbieden. Zo organiseert SCAS regelmatig concerten (wereldmuziek, jazz of klassiek) in Centrum Schalkwijk op een eigen podium. De stichting is actief sinds 2015 en is ook verantwoordelijk voor het jaarlijks terugkerende Schalkwijk aan Zee.

Stichting Kunstnest heeft ten doel het bevorderen van kunstbeleving, zowel actief als passief, bij de jeugd in de ruimste zin van het woord. Kunstnest geeft kinderen de gelegenheid om creatief te zijn met allerlei kunstuitingen. Dit doen ze met een vrijetijdsaanbod voor muziek, dans, beeldende kunst, fotografie, theater, musical en schrijven.

Het Sociaal Wijkteam is op dit moment gevestigd in het Centrum Schalkwijk. Het Centrum is voor deze partij gunstig gelegen en makkelijk bereikbaar voor haar doelgroep. Het sociaal wijkteam kan zowel huren op basis van mede- of complementair gebruik. Het Sociaal Wijkteam is een volledig gesubsidieerde organisatie.

Een ander mogelijk gebruik is horeca. Dit is een aantrekkelijke optie gezien de ligging van het vastgoed. Horeca is zowel als mede- of complementair gebruik mogelijk op deze locatie. De bibliotheek heeft in haar plannen ook ambities voor horeca (oa koffie/thee en een broodje en de Wereldkeuken) en door deze nu uit het programma van eisen te halen kan de bibliotheek zich meer richten op haar maatschappelijke doelstellingen en de commerciële kant hiervan over laten aan de markt. Waarbij het wel van belang is dat er duidelijke kaders en eisen worden gesteld aan de ondersteunende rol van de horeca aan de functie van de bibliotheek.

Financiële consequenties van het verwerven van de 'extra' vierkante meters voor medegebruik. Indien de gemeente de 'extra' vierkante, naast het programma van de bibliotheek, wil inzetten voor mede- of complementair gebruik dan zouden deze kunnen worden zowel kunnen worden gehuurd van een derde of worden verworven. De huurprijs van deze 'extra' vierkante meters komt zowel bij een derde als bij de gemeente op ca 17K per jaar voor de casco ruimte te liggen.

4.3 Onderzoek wat te doen met de bestaande locatie van de Bibliotheek Schalkwijk

Wanneer de Bibliotheek Schalkwijk naar het Centrum Schalkwijk zou verhuizen dan komt de huidige locatie van de Bibliotheek Schalkwijk aan het Fie Carlsenplein 2 leeg. De termijn waar rekening mee moet worden gehouden voor de verhuizing is ca. 4 jaar. De gemeente staat dan voor de keuze hoe verder met dit pand waarbij er een afweging kan worden gemaakt tussen het behouden, verkopen of herontwikkelen van de locatie. Deze vastgoed locatie valt nu onder het beleidsveld Cultuur. De beleidsafdeling Cultuur ziet goede kansen om in dit pand andere culturele partijen te huisvesten maar ook vanuit andere beleidsvelden zijn er gebruikers of functies waarvoor dit pand geschikt zou zijn. Het pand is derhalve aan te merken als strategisch vastgoed. Er dient nader onderzocht te worden welke specifieke partijen in het pand kunnen passen.

4.3.1 De bestaande locatie verhuren 'as is'

De huidige locatie van de Bibliotheek Schalkwijk heeft een metrage van 1.504 m² BVO en is ingericht voor de bibliotheek. Dat wil zeggen als bijeenkomstfunctie: een grote open ruimte met kantoren, toiletgroepen en facilitaire ruimtes. Het casco is in goede staat en er is geen achterstallig onderhoud. Het achterstallig onderhoud is in het huidige project als zeer beperkt ingeschat. Op te merken is dat de klimaatomstandigheden (mede door de serre) verre van ideaal zijn en dat verbeteringen aan de akoestiek wenselijk zijn. Het gebouw is onderdeel van een vereniging van Eigenaren, samen met de bovengelegen sociale huurwoningen van Ymere. Deze VvE functioneert naar behoren en heeft voldoende middelen voor toekomstig onderhoud.

De inrichting van de ruimte is enigszins gedateerd maar volstaat voor het huidige gebruik. Het is mogelijk het gebouw in de huidige staat te verhuren. Een nieuwe huurder kan zelf aanpassingen doen aan de binnenzijde van het gehuurde.

De verhuurprijs moet -net als de huidige verhuur- kostprijs dekkend zijn. Deze huurprijs bedraagt € 52.650 per jaar inclusief BTW. Dit komt neer op een huurprijs van € 35,- per m2 en is daardoor voor maatschappelijke organisaties betaalbare huisvesting.

4.3.2 De bestaande locatie verkopen 'as is'

Om een beeld te krijgen van de waarde van de bestaande locatie as is heeft de gemeente een waardebeoordeling laten uitvoeren voor het pand. Een waardebeoordeling geeft een globale indicatie van het opbrengstpotentieel van het pand maar is minder gedetailleerd dan een taxatie. In dit stadium volstaat een waardebeoordeling.

De taxateur ziet voor het pand twee opties wanneer het pand verkocht wordt.

- Het pand transformeren naar wonen. In dit geval zouden er in het pand ca. 11 appartementen kunnen worden gerealiseerd met groottes variërend tussen de 81 en 171 m2, waarbij de grotere woningen ook zouden kunnen functioneren als woon/werkwoningen. De waarde van het pand in geval van transformatie naar wonen komt uit op ca. 1.4 mln.
- Het huidige gebruik voortzetten. In dit geval zal het pand worden ingezet voor commerciële bedrijfsmatige verhuur. De staat van onderhoud van het pand is goed alleen zal er voor commerciële verhuur wel aanpassingen moeten worden gedaan aan de inrichting van het pand. De verwachte waarde van het pand bij het voortzetten van het huidige gebruik ligt tussen de 1.7 en 2 mln.

4.3.3 De bestaande locatie verbouwen en verhuren

De bestaande locatie van de bibliotheek aan het Fie Carelsenplein is vanwege haar ligging en bouwkundige opzet multi-inzetbaar. Dit biedt de gemeente voldoende mogelijkheden het pand na de verhuizing van de bibliotheek in te vullen met andere culturele, educatieve of maatschappelijke functies. Te denken valt aan het realiseren van een culturele broedplaats. Dit sluit aan op het coalitieakkoord uit 2018 'Duurzaam Doen'. Om dit te realiseren kan de huidige bijeenkomstfunctie worden getransformeerd naar expositie en atelierruimtes met een wijkatelier voor bewoners-activiteiten. Waarna deze verhuurd worden aan individuele kunstenaars of een collectief, bijvoorbeeld Nieuwe Vide en MAPA (Moving Academy for Performing Arts). Maar ook zou het pand kunnen worden ingezet voor een school of als een bedrijfsverzamelgebouw voor maatschappelijk organisaties waarbij de gemeente zelf de exploitatie op zich neemt.

4.3.4 De bestaande locatie verkopen tbv herontwikkeling

In samenspraak met de supervisor van het Centrum Schalkwijk, Jo Coenen (JCAU), en de stedenbouwkundige is een indicatie gegeven hoe deze locatie kan worden herontwikkeld. De ontwikkeling moet passen binnen de context van de wijk en het direct aanliggend gebied. De beoogde herontwikkeling betreft een programma met nieuwbouw voor 12 stadswoningen (EGW). De uitgangspunten die hierbij gehanteerd zijn:

- Verwervingskosten bibliotheek in een toekomstige GrEx (In dit geval betreft het de BoekWaarde)
- Voor de opbrengsten is uitgegaan van een programma opgesteld op basis van een globaal stedenbouwkunde schets voor 12 stadswoningen (EGW)
- Voor de inrichting van de openbare is een kwaliteitsniveau gehanteerd gelijk de inrichting van het openbaar gebied zuidzijde fase 2.

- Het uitgangspunt voor de uitgifte van de grond is een tender.

Uitgaande voor bovenstaande is het resultaat bij verkoop ca. € 300.000 positief.

Dit resultaat is exclusief de woningen van Ymere. Voor het scenario herontwikkeling geldt dat ook een keuze moet worden gemaakt door Ymere betreffende haar woningen die boven de bibliotheek zijn gevestigd. De woningcorporatie Ymere bezit 22 woningen, boven de huidige bibliotheek. De woningcorporatie heeft het volgende over de herontwikkeling aangegeven:

- Ymere heeft geen ontwikkelplannen voor deze locatie
- De ontwikkelplannen van Ymere liggen eerder elders in de stad, aangezien de mogelijkheid tot ontwikkelen niet onbeperkt is.
- Ymere heeft geen interesse in het kopen van de bibliotheekruimte. Omvormen naar woningen zien zij niet als waarschijnlijk en verhuur als atelierruimte doet Ymere niet.
- Gemeente mag het kopen van Ymere. Ymere verkoopt dan voor een marktconforme prijs en met zittende huurders. Gemeente mag dan de huurders een stadvernieuwingsurgentie geven voor verhuizing. Dit kan 2 jaar duren voor dit is afgehandeld en de gemeente zal een verhuiskostenvergoeding moeten betalen aan de huurders van 14K per huurder.

Ervan uitgaande dat de gemeente tot herontwikkeling over wil gaan, zal in de GrEx de optie van aankoop van 22 sociale huurwoningen moeten worden opgenomen. Daarnaast zal de gemeente kosten moeten maken voor een sociaal plan en verhuiskosten ter hoogte van 14K per huurder. Ymere wil een marktconforme prijs voor de woningen ontvangen welke voor deze berekening zeer conservatief wordt ingeschat op 100K per woning. Dat betekent een aankoopbedrag van 22 woningen ter hoogte van ca. 2.2 mln. Daar bovenop is het nodig een bedrag ter hoogte van 308K te reserveren voor de verhuiskostenvergoeding.

Hiermee is het resultaat voor de herontwikkelingsvariant ca. 2.2 mln. negatief en dus niet haalbaar.

5. Bijlagen

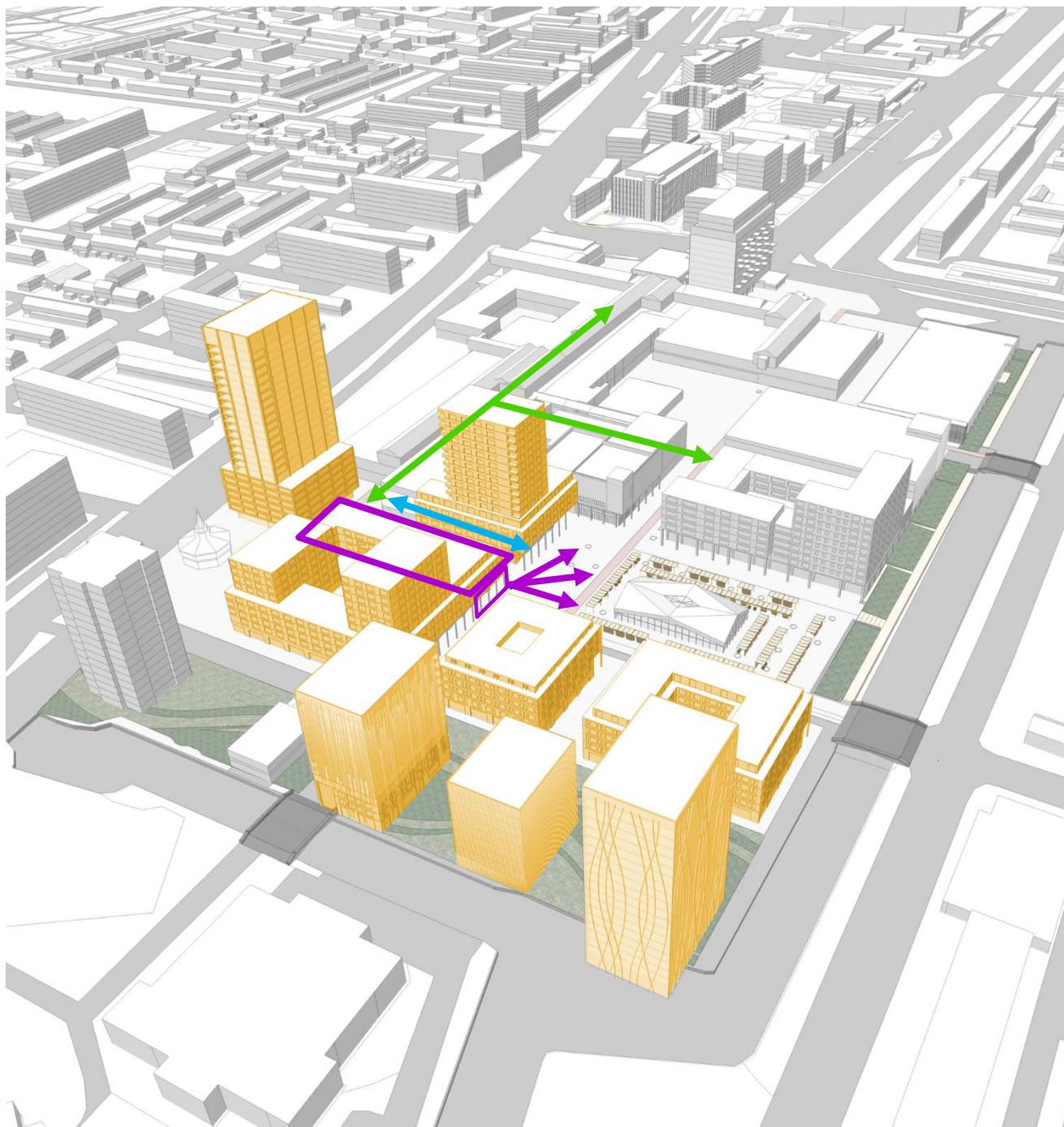
Bijlage 1 : Nieuwe locatie Bibliotheek Schalkwijk in fase 2 van het Centrum Schalkwijk

Bijlage 2 : Artist impressie nieuwe Bibliotheek Schalkwijk

Bijlage 3 : Ramingen en budgetten binnen de vernieuwingsopgave Bibliotheken

Bijlage 4 : Financiële bijlage verhuizing Bibliotheek Schalkwijk

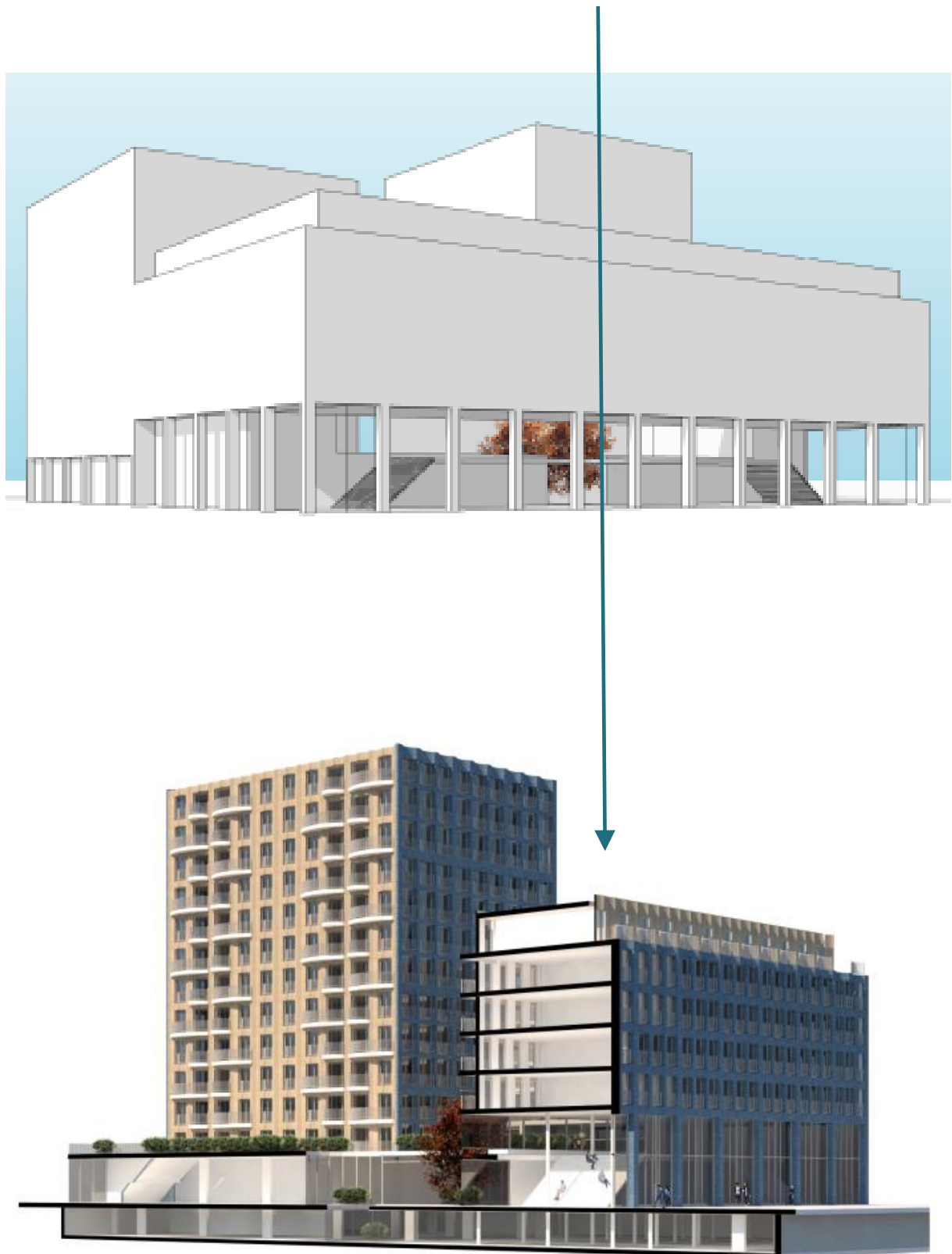
Bijlage 1 : Nieuwe locatie Bibliotheek Schalkwijk in fase van het Centrum Schalkwijk



Uitleg van de tekening:

- De witte blokken geven het bestaande winkelcentrum en fase 1 weer.
- De oranje blokken zijn de plannen voor fase 2.
- Onder het paarse kader de Bibliotheek Schalkwijk op de begane grond en op de 1e verdieping.
- De groene pijl is de voorgestelde toekomstige winkelroute, het T-model.
- De bibliotheek ligt in de verbindingsstraat (blauwe pijl) tussen het winkelroute en het marktplein

Bijlage 2 : Artist impressie nieuwe Bibliotheek Schalkwijk



Doorsnede van het bouwblok van de bibliotheek

Bijlage 3 : Ramingen en budgetten binnen de vernieuwingsopgave Bibliotheken

Variant 2 Investeren in de wijkbibliotheken ZONDER fondsen

Geen investering in de Bibliotheek Haarlem Centrum

Bibliotheek Haarlem Schalkwijk	Kosten
Sanitair	€ 32.000
Trap/podium	€ 96.000
Koffiebar/keuken	€ 92.000
meubilair/inrichting	€ 97.000
Verlichting	€ 120.000
Totaal	€ 437.000

Bibliotheek Haarlem Noord	Kosten
Vloerafwerking	€ 82.000
Sanitair	€ 32.000
Verlichting	€ 37.000
Meubilair/inrichting	€ 97.000
Horecavoorziening	€ 10.000
	€ 258.000

Bibliotheek Haarlem Oost	Kosten
Verlichting	€ 25.000
Meubilair/inrichting	€ 54.000
Signing	€ 5.000
Vergroening binnen	€ 5.000
	€ 89.000

Totaaloverzicht	Budget
Gemeente Haarlem	€ 800.000
Bibliotheek	€ 300.000
Totaal	€ 1.100.000

Nadelen
1. Beperkte vernieuwing in de inrichting van Bibliotheken Schalkwijk en Haarlem Noord
2. Geen aanpassing ventilatie Bibliotheek Schalkwijk
3. Kleine koffievoorziening Bibliotheek Haarlem Noord

Totaaloverzicht	Kosten
Schalkwijk	€ 437.000
Noord	€ 258.000
Oost	€ 89.000
Voorbereiding, advies, toezicht (30%)	€ 235.000
Onvoorzien (10%)	€ 81.000
Totaal	€ 1.100.000

Variant 2 Investeren in de wijkbibliotheken met Fondsen									
Geen investering in de Bibliotheek Haarlem Centrum									
Bibliotheek Haarlem Schalkwijk	Kosten	Fondsen	Bibliotheek Haarlem Noord	Kosten	Fondsen	Bibliotheek Haarlem Oost	Kosten	Fondsen	
Entree	PM		Vloerafwerking	€ 82.000		Verlichting	€ 25.000		
Sanitair	€ 32.000		Sanitair	€ 32.000		Meubilair/inrichting	€ 54.000	€ 30.000	
Ventilatie	€ 20.000		Verlichting	€ 37.000		Signing	€ 5.000		
Trap/podium	€ 96.000	€ 25.000	Meubilair/inrichting	€ 250.000	€ 200.000	Vergroening binnen	€ 5.000		
Koffiebar/keuken	€ 92.000	€ 35.000	Horeca	€ 82.000	€ 30.000				
meubilair/inrichting	€ 258.000	€ 220.000							
Verlichting	€ 120.000	€ 30.000							
Totaal	€ 618.000	€ 310.000		€ 483.000	€ 230.000		€ 89.000	€ 30.000	
Totaaloverzicht	Budget		Voordelen						
Gemeente Haarlem	€ 800.000		1. Meer vernieuwing in de inrichting van Bibliotheken Schalkwijk en Haarlem Noord						
Bibliotheek	€ 300.000		2. Aanpassing ventilatie Bibliotheek Schalkwijk						
Fondsenwerving	€ 570.000		3. Professionele horecavoorziening Haarlem Noord						
Totaal	€ 1.670.000								
Totaaloverzicht	Kosten								
Schalkwijk	€ 618.000								
Noord	€ 483.000								
Oost	€ 89.000								
Voorbereiding, advies, toezicht (30%)	€ 357.000								
Onvoorzien (10%)	€ 123.000								

Bijlage 4 : Financiële bijlage verhuizing Bibliotheek Schalkwijk

Onderdeel - VERWERVING Bibliotheek	Vierkante meters	Huidige locatie	Nieuwe locatie	Verschild	Opmerking
Verwerfingskosten grond	appartementenref	€ -	€ 187.500	€ -187.500	Opgeve ontwikkelaar / taxatie Goudemans
Verwerfingskosten casco vastgoed	1500	€ -	€ 2.137.500	€ -2.137.500	Opgeve ontwikkelaar / taxatie Goudemans
TOTAAL Verwerving		€ -	€ 2.325.000	€ -2.325.000	
Onderdeel - VERWERVING 'Extra' meters					
Verwerfingskosten grond	appartementenref	€ -	€ 23.500	€ -23.500	Opgeve ontwikkelaar / taxatie Goudemans
Verwerfingskosten casco vastgoed	188	€ -	€ 267.900	€ -267.900	Opgeve ontwikkelaar / taxatie Goudemans
TOTAAL Verwerving		€ -	€ 291.400	€ -291.400	
Onderdeel - INRICHTING Bibliotheek					
Inrichtingskosten Vaste inventaris	Huidige locatie zonder fondsen	Huidige locatie met fondsen	Nieuwe locatie	Verschild	Verschild
Inrichtingskosten Losse inventaris	€ 345.000	€ 360.000	€ 1.326.139	€ -981.139	€ -966.139
TOTAAL Inrichtingsbudget	€ 92.000	€ 258.000	€ 686.227	€ -594.227	€ -428.227
	€ 437.000	€ 618.000	€ 2.012.366	€ -1.575.366	€ -1.394.366
Verhuiskosten	€ -	€ -	€ 10.000	€ -10.000	€ -10.000
Onderdeel - HUUR & EXPLOITATIE Bibliotheek					
Huurprijs Casco	Huidige locatie	Nieuwe locatie	Verschild	Opmerking	
Huurprijs Turn-key (incl. vaste inventaris)	€ 52.650	€ 131.665	€ -79.015	Gemeente dekt af met subsidie	
Exploitatie (excl energie en belasting)	€ 52.650	€ 171.058	€ -118.408	Gemeente dekt af met subsidie, ook het deel van de vaste invent	
Energie	€ 50.550	€ 50.550	€ -	Geen verhoging exploitatiesubsidie	
Belasting	€ 16.200	€ 16.200	€ -	Besparing in energie ten gunste van het revolverend fonds	
	€ 2.900	€ 2.900	€ -	Gemeente dekt kostenneutraal de kosten af	
Huren nieuwe locatie Bibliotheek	Gemeente	Derden	Verschild	Opmerking	
Metrages (BVO)	1500	1500	0	Bruto VloerOppervlak (BVO)	
Metrages (VVO)	1272	1272	0	Verhuurbaar VloerOppervlak (VVO) is 85% BVO	
Huurprijs per m2 VVO Casco	€ 104	€ 110	€ -6	Gemeente: Kostprijsdekkend / Derden: Marktconform	
Totaal huurprijs per jaar	€ 131.665	€ 139.920	€ -8.255		
Huurprijs per m2 VVO Turn-key	€ 134	€ 145	€ -11		
Totaal huurprijs per jaar	€ 171.058	€ 184.440	€ -13.382		
Huren nieuwe 'Extra' meters	Gemeente	Derden	Verschild	Opmerking	
Metrages (BVO)	188	188	0	Bruto VloerOppervlak (BVO)	
Metrages (VVO)	160	160	0	Verhuurbaar VloerOppervlak (VVO) is 85% BVO	
Huurprijs per m2 VVO Casco	€ 103	€ 110	€ -7	Gemeente: Kostprijsdekkend / Derden: Marktconform	
Totaal huurprijs per jaar	€ 16.390	€ 17.578	€ -1.188		

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
3 januari 2022

Tekst: M. Kaldenhoven (PCM), E. van der Spek (ECDW), M. Vos (VG)

Fotografie: Gemeente haarlem

Ontwerp: Gemeente Haarlem

Drukwerk: Gemeente Haarlem

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl