



Samenvatting

Het college besluit om een pand te huren aan Roserije 117-119 met als doel hier een bibliotheeklocatie te openen.

Bibliotheek Maastricht zet een volgende stap in haar ambitie om de servicepunten te ontwikkelen tot volwaardige buurtbibliotheken met een sterke sociaal-maatschappelijke functie. Dit streven sluit aan bij de doelstelling om voor alle inwoners van Maastricht toegankelijk en relevant te zijn.

1. Beslispunten

1. Besluiten tot huur van een ruimte aan Roserije 117-119, voor de periode van vijf jaar, ingaande op 1 maart 2026 t/m 28 februari 2031, voor de nieuwe bibliotheeklocatie in De Heeg.
2. Besluiten tot een huurprijs van € 787,50 per maand (excl. Btw), waarvan de dekking is voorzien binnen het budget Bibliotheek.
3. Besluiten voor een incidentele investering van € 84.188,27 voor de verbouwing/aanpassing van het pand Roserije 117-119, zodat dit geschikt wordt om de maatschappelijke taken van de bibliotheek te kunnen uitvoeren. Dekking is voorzien binnen budget bibliotheek.
4. Besluiten voor incidentele investering in de interieurinrichting van € 50.000,00 en de dekking van de waarborgsom van € 2.875,00. Dit wordt gedekt uit budget “versterken lokaal bibliotheekstelsel”.

Besluit Burgemeester en wethouders 10 februari 2026:

Conform.



2. Aanleiding

Van Servicepunt Heer naar volwaardige Bibliotheek in De Heeg

Na onderzoek, mede mogelijk gemaakt door de SPUK-gelden (impulsgelden), is gebleken dat het huidige Servicepunt in Heer niet geschikt is voor uitbreiding tot een volwaardige bibliotheeklocatie. Het pand is te klein en biedt geen ruimte om activiteiten te organiseren of een ontmoetingsplek te creëren. Bovendien is onze hoofdvestiging in Centre Céramique, sinds de aanleg van de Groene Loper, snel en goed bereikbaar geworden. Hierdoor vervalt deels de noodzaak van een bibliotheekvestiging in Heer. Leden die moeilijk tot in Centre Céramique of de nieuwe vestiging in de Heeg kunnen komen, kunnen gebruik maken van onze boek-aan-huis service.

3. Beoogd effect

Middels het huren van Roserije 117-119 wil Bibliotheek Maastricht een volgende stap zetten in haar ambitie om de servicepunten te ontwikkelen tot volwaardige buurtbibliotheken met een sterke sociaal-maatschappelijke functie. Dit streven sluit aan bij de doelstelling om voor alle inwoners van Maastricht laagdrempelig toegankelijk en relevant te zijn. De huidige externe locatie in Heer wordt afgestoten en de huur wordt efficiënter ingezet, omdat wij op de nieuwe locatie wel onze maatschappelijke taken kunnen gaan uitvoeren.

4. Argumenten

1.1 In overleg met de stadsdeelregisseurs en op basis van gesprekken in de wijk via de mobiele ontmoetingsplek (MOP), is besloten om het Servicepunt Heer te verhuizen naar De Heeg. We starten begin 2026 redelijk compact en eenvoudig in het winkelcentrum Roserije, waar onder meer een leestafel, koffiehoek en spreekkamers gerealiseerd worden. We kunnen er Taalcafé's organiseren, IDO-sprekuren (Informatiepunt Digitale Overheid) houden en voorleesactiviteiten voor de jeugd organiseren. Op deze plek willen we de komende 5 jaar groeien in onze functie en overwegen of we deze vestiging op termijn nog kunnen uitbreiden. Wellicht middels het huren van het naastgelegen pand, indien dat beschikbaar komt tijdens de herontwikkeling van de wijk.

1.2 Met deze verhuizing willen we onze maatschappelijke impact vergroten, bijdragen aan de herontwikkeling van De Heeg en krijgen we een betere spreiding van bibliotheken in de stad. De verhuizing en het ontwikkelen van de nieuwe vestiging is al in een gevorderd stadium en is een samenwerking tussen het team bibliotheek, de aannemer en CRA Vastgoed, de ontwikkelaar in De Heeg.



2.1 Marktconforme huurprijs

Roserije 117-119 wordt aangeboden voor € 9.450,00 per jaar en de servicekosten worden geraamd op maximaal € 819,00 per jaar. Er is sprake van btw compensatie van € 1.232,28 per jaar. Totaal € 11.501,28,- excl. btw. per jaar.

Het depot is getaxeerd op 14 november jl. door een onafhankelijk taxateur. Taxatie wijst uit dat er een marktconforme huurprijs van toepassing is.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Kanttekening: Tijdelijkheid

Het huren van Roserije 117-119 betreft vooralsnog een oplossing van minimaal vijf jaar, met optie tot verlenging met nogmaals vijf jaar. Naast de noodzakelijke argumenten om deze locatie aan te huren zal deze periode ook worden benut om inzichtelijk te maken wat de toekomstbehoefte zal zijn op langere termijn.

1.2 Risico: opzeggen huur locatie Heer

De huur van de locatie Heer is opgezegd per 1 december 2025. Doordat de oplevering van Roserije is voorzien eind Q1 2026, is de dienstverlening in het zuidwestelijk deel van de stad tijdelijk niet mogelijk. Dit hebben we opgevangen door persoonlijke communicatie richting de huidige leners van locatie Heer, en er zijn huis-aan-huis brieven bezorgd in Heer. Daarin is uitgelegd dat inwoners:

- Gebruik kunnen maken van de collectie en services in Centre Céramique;
- Gebruik kunnen maken van de Boek-aan-huis-service voor leners die minder mobiel zijn.
- Gebruik kunnen maken van de uitgebreide online collectie
- De leden hebben 1 boek mogen uitzoeken om gratis mee te nemen

6. Financiële gevolgen

Structurele kosten:

De huur- en servicekosten gaan in de Heeg € 11.501,28,- per jaar bedragen.

Het beschikbare huurbudget van de gesloten locatie in Heer, € 9.719,00 per jaar, zal worden ingezet voor het deels dekken van de huur van Roserije 117-119. Het resterende verschil van € 1.782,28 wordt gedekt uit het budget "versterken lokaal bibliotheekstelsel. De begrote jaarlijkse



kosten voor energie, schoonmaak en klein onderhoud bedraagt € 22.000,00 per jaar. Ook deze kosten worden gedekt uit budget “versterken lokaal bibliotheekstelsel”.

Incidentele kosten:

De kosten voor het verbouwen van de locatie bedragen € 124.188,28. Hiervan zal € 40.000,00 voor rekening komen van de verhuurder, CRA Vastgoed, en € 84.188,27 voor onze rekening. Ook de waarborgsom van € 2.875,00 en de interieurinrichting van € 50.000,00 worden gedekt uit budget “versterken lokaal bibliotheekstelsel”.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na akkoord college zal door Vastgoed een huurovereenkomst worden getekend. Deze huurovereenkomst gaat in per 1 maart 2026, er is nog een periode nodig t.b.v. voorbereidingen van de verbouwing en de daadwerkelijke verbouwing en inrichting. Vervolgens kan gefaseerd worden overgegaan tot het verhuizen naar Roserije 117-119, naar verwachting in de zomer van 2026. Gedurende de eerste 4 jaar van de huur zullen wij middels impactmetingen analyseren of de bibliotheek de gewenste maatschappelijke impact maakt in de Heeg, zodat er voor ingang van het 4^e jaar besloten kan worden om de overeenkomst met nog eens 5 jaar te verlengen. Tijdens deze eerste 4 jaar kunnen we tevens de herontwikkeling van de wijk goed volgen, en beslissen of we ook het pand ernaast (Roserije 115) gaan huren, zodat er een grotere bibliotheekvestiging ontstaat.

8. Communicatie

De bibliotheeklocatie zal tijdens de verbouwing enkel toegankelijk zijn voor geautoriseerde medewerkers van Centre Céramique, Facilitaire Zaken en de aannemer. Op dit moment zijn wij als Bibliotheek Maastricht al aanwezig tijdens buurtoverleggen in de Heeg, en vanaf het moment dat wij akkoord krijgen van het college zullen wij actief communiceren dat wij vanaf 1 maart het pand huren en aan de slag gaan met de verbouwing. Deze zal in nieuwsbrieven, sociale media en print media te volgen zijn. Streven is om in de zomer van 2026 open te kunnen.