



DAAN VASTGOED
PROJECTONTWIKKELING

Meppel, 4 maart 2026

Open brief aan de gemeenteraden van Steenwijkerland, Zwartewaterland en Staphorst

Geachte raadsleden,

Via deze open brief willen wij u informeren over de situatie rondom de huisvesting van **Stichting Bibliotheek Kop van Overijssel**, een instelling die haar maatschappelijke functie vervult binnen meerdere gemeenten, waaronder **Steenwijkerland, Zwartewaterland en Staphorst**.

Op **11 november 2025** heb ik de gemeenteraad van Steenwijkerland toegesproken over de situatie rondom de huisvesting van de bibliotheek in het pand van Daan Vastgoed BV, aan de Meppelerweg 47 in Steenwijk. In die inspraak heb ik toegelicht dat het beeld dat destijds werd geschetst over de bouwwerkzaamheden en de mogelijkheden tot overleg naar onze mening niet volledig overeenkwam met de feitelijke gang van zaken.

Omdat de bibliotheek een regionale instelling is die mede met **publieke middelen uit meerdere gemeenten** wordt gefinancierd, achten wij het van belang dat de gemeenteraden van **Steenwijkerland, Zwartewaterland en Staphorst** kennisnemen van de ontwikkelingen die zich sindsdien hebben voorgedaan.

Huurovereenkomst en contractuele afspraken

Tussen Daan Vastgoed BV en de bibliotheek bestaat een **lopende huurovereenkomst tot juni 2027**, een overeenkomst die in **2023 nog met vier jaar is verlengd**.

In de huurovereenkomst is expliciet opgenomen dat de verhuurder **te allen tijde bouwen en verbouwwerkzaamheden aan het pand mag uitvoeren**. Deze bepaling is gebruikelijk bij vastgoedontwikkelingen en was bekend bij de bibliotheek op het moment dat het contract werd gesloten en nadien is verlengd.

De huidige werkzaamheden – de realisatie van **14 appartementen op de verdiepingen boven de bibliotheek** – vallen volledig binnen deze contractuele afspraken en waren bovendien al geruime tijd bekend bij betrokken partijen.

Tijdelijke aard van de bouwwerkzaamheden

De overlast waarover de bibliotheek heeft geklaagd had voornamelijk betrekking op de ruwbouwfase van het project. Deze fase is **tijdelijk en beperkt tot ongeveer twee à drie maanden**. Daardoor hadden wij voorgesteld om de bibliotheek **tijdelijk** te verhuizen (Pop-Up), of, op bepaalde uren te sluiten, of, dat wij in de nachtelijke uren en weekenden de werkzaamheden konden verrichten. De bibliotheek wees structureel



DAAN VASTGOED
PROJECTONTWIKKELING

alles af. (ondanks artikel 14.4 van de geldende huurovereenkomst). Uit respect hebben wij altijd correct in overleg willen treden met de bibliotheek maar zelfs onze adviseurs zagen geen voortgang meer in de gesprekken

Na afronding van deze eerste bouwfase zouden de werkzaamheden grotendeels inpandig plaatsvinden en zou de geluidshinder aanzienlijk afnemen.

Na afronding van het project zou de bibliotheek beschikken over een **volledig vernieuwd en modern pand op een markante locatie aan de rand van het centrum van Steenwijk.**

Nieuwe informatie na de raadsvergadering

Na de behandeling van deze kwestie in de gemeenteraad van Steenwijkerland op 6 november 2025 is gebleken dat de directie van de bibliotheek reeds voor deze raadsvergadering een **vijfjarige huurovereenkomst bij een commerciële verhuurder** had afgesloten voor alternatieve huisvesting.

Voor zover ons bekend waren de betrokken gemeenteraden op het moment van de bespreking van de huisvestingssituatie **niet op de hoogte van het bestaan van deze overeenkomst.**

Pas in **december 2025** is deze informatie bij ons bekend geworden en vervolgens onder de aandacht van betrokkenen gebracht. Naar aanleiding daarvan is – naar wij begrijpen – de oorspronkelijke looptijd van deze overeenkomst teruggebracht van **vijf jaar naar drie jaar.**

Tegelijkertijd is algemeen bekend dat de beoogde toekomstige huisvesting van de bibliotheek op de Markt in Steenwijk nog geruime tijd op zich zal laten wachten en het dus een farce is.

Dit roept vragen op over de realistische duur van de huidige tijdelijke huisvesting en de financiële consequenties daarvan.

Vertrek uit het pand en huurachterstand

Ondanks de lopende huurovereenkomst heeft de bibliotheek inmiddels het pand verlaten en de huurbetalingen gestaakt.

Daarnaast is inmiddels sprake van een **huurachterstand van meerdere maanden.**

Nu de huurovereenkomst eenzijdig niet wordt nagekomen, rest voor Daan Vastgoed BV helaas geen andere mogelijkheid dan de kwestie via de rechter aanhangig te maken.

In deze procedure zal de **volledige resterende huurtermijn tot juni 2027 worden gevorderd**, vermeerderd met rente, kosten en de aanvullende schade.



Schade door bouwvertraging

Daarnaast heeft de situatie rond de huisvesting van de bibliotheek geleid tot aanzienlijke vertraging in de uitvoering van de bouwwerkzaamheden aan het pand.

Door het uitblijven van medewerking aan praktische afspraken over planning en uitvoering heeft de bouw naar onze inschatting **ongeveer drie maanden vertraging** opgelopen.

De extra kosten die hierdoor zijn ontstaan – onder meer door stilstand van aannemers, herplanning en verlenging van de bouwperiode – zullen eveneens **in de juridische procedure op de bibliotheek worden verhaald**, voor zover deze het gevolg zijn van het handelen of nalaten van de huurder.

Vragen over de nieuwe huisvesting

De nieuwe locatie waarnaar de bibliotheek inmiddels is verhuisd roept daarnaast ook vragen op.

Voor zover ons bekend wordt het pand waar de bibliotheek zich momenteel heeft gevestigd **gesaneerd in verband met de aanwezigheid van asbest**. Daarnaast betreft het een pand dat nog aanzienlijk moet worden aangepast om geschikt te zijn voor een moderne publieke voorziening.

Wij willen hierover geen definitieve conclusies trekken. Wel vinden wij dat het redelijk is dat hierover **volledige transparantie bestaat**, zeker omdat het gaat om een instelling die grotendeels met **publieke middelen** wordt gefinancierd.

Bestuurlijke vragen

De ontwikkelingen van de afgelopen maanden roepen daarom een aantal bestuurlijke vragen op die naar onze mening relevant zijn voor de betrokken gemeenteraden:

- Waren de gemeenteraden volledig geïnformeerd over het bestaan van een meerjarige huurovereenkomst elders toen de huisvestingssituatie van de bibliotheek werd besproken?
- In hoeverre speelde deze overeenkomst al een rol bij het besluit van de bibliotheek om het huidige huurcontract voortijdig te verlaten?
- Hoe verhouden de contractuele verplichtingen van de bibliotheek richting haar huidige verhuurder zich tot deze nieuwe huisvesting?
- Welke financiële risico's ontstaan er voor de bibliotheek – en mogelijk indirect voor de gemeenten – wanneer lopende contractuele verplichtingen niet worden nagekomen?



DAAN VASTGOED
PROJECTONTWIKKELING

- En is de nieuwe huisvesting daadwerkelijk geschikt en duurzaam voor het uitvoeren van de maatschappelijke functie van de bibliotheek?

Regionaal publiek belang

De bibliotheek vervult een belangrijke maatschappelijke rol voor inwoners van **meerdere gemeenten in de regio** en wordt grotendeels gefinancierd met **publieke middelen van onder meer de gemeenten Steenwijkerland, Zwartewaterland en Staphorst**.

Juist daarom achten wij het van belang dat de betrokken gemeenteraden beschikken over **volledige en transparante informatie** over de keuzes die worden gemaakt rondom huisvesting, contractuele verplichtingen en de mogelijke financiële consequenties daarvan.

De mogelijke financiële gevolgen van dit dossier kunnen immers – direct of indirect – ook een regionale dimensie hebben.

Slot

Met deze brief willen wij de gemeenteraden in staat stellen zich een volledig beeld te vormen van de ontwikkelingen rondom deze kwestie.

Het is nadrukkelijk niet onze bedoeling om een civielrechtelijk geschil via de politiek te beslechten. De juridische aspecten zullen – indien nodig – via de daarvoor bestemde procedures worden behandeld.

Wij vinden het echter wel van belang dat de betrokken gemeenteraden beschikken over alle relevante informatie wanneer het gaat om de handelwijze van een publiek gefinancierde instelling en de mogelijke gevolgen daarvan.

Indien gewenst zijn wij vanzelfsprekend bereid om een nadere toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,

Daan Hemminga
Daan Vastgoed BV