


Onderwerp Voornemen tot aankoop bibliotheekpand Ten Boer
(wensen en bedenkingen)
Steller Marc Floor

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 62 54 Bijlage(n) - Ons kenmerk 22177-2022
Datum 26-1-2022 Uw brief van Uw kenmerk 

Geachte heer, mevrouw,

Bij de vorming van de nieuwe gemeente Groningen ging de exploitatie van de bibliotheeklocaties in Haren en Ten Boer over van Biblionet naar het Forum. Het bibliotheekpand Haren was reeds gemeentelijk eigendom. De vestiging in Ten Boer willen we nu aankopen van Biblionet. Met deze brief vragen we uw raad naar wensen en bedenkingen over dit voornemen tot aankoop.

Huidige situatie

De bibliotheek in Ten Boer is sinds 2006 gevestigd aan het Koopmansplein. Het betrof destijds een nieuwbouwpand dat onderdeel was van een grotere ontwikkeling van het dorpscentrum, ingezet door de gemeente Ten Boer. Om vestiging van de bibliotheek in het pand mogelijk te maken, ging toenmalig exploitant Stichting Openbare Bibliotheek Ten Boer twee leningen aan bij BNG (Bank Nederlandse Gemeenten). De gemeente Ten Boer stelde zich garant.

Niet lang daarna ging de Stichting Openbare Bibliotheek Ten Boer met lusten en lasten op in Biblionet. Ook beide leningen gingen over, met behoud van de garantstelling door de gemeente Ten Boer. Dit zorgt nog steeds voor een bijzondere situatie rond het bibliotheekpand in Ten Boer:

1. de boekwaarde (660 duizend euro) is niet in overeenstemming met markt- en WOZ-waarde (418 duizend euro);
2. Biblionet heeft nog steeds 2 leningen bij BNG, die Biblionet niet versneld mag aflossen en waarvoor we als gemeente Groningen garant staan.

De hoge boekwaarde vertaalt zich in relatief hoge huurlasten, waarvoor Biblionet als toenmalig exploitant subsidie ontving van de gemeente Ten Boer. Deze subsidie is mee overgegaan naar onze nieuwe gemeente en wordt nu vanuit onze cultuurnota aan het Forum ter beschikking gesteld. Hoewel daarmee sprake is van een budgetneutrale

Volgvel 1

'harmonisatie' voor de nieuwe gemeente Groningen, betaalt het Forum hiermee wel een hoge huur in verhouding tot de reële waarde van het pand.

Gewenste situatie

De bibliotheekvoorzieningen van de gemeente Groningen zijn ondergebracht bij de stichting Forum Groningen. Hiertoe is in 2014 de Stadsbibliotheek, inclusief stedelijke filialen, ontvlecht uit Biblionet. De bibliotheeklocaties (voorheen wijkfilialen) zijn daarbij door de gemeente aangekocht, om deze weer kostprijsdekkend aan het Forum te verhuren.

Dit is ook de gewenste situatie voor Ten Boer. Zo houden we als gemeente sturing op bestemming en onderhoud van het pand, en op de huurrelatie met het Forum. Voor het laatste hanteren we gemeentelijke richtlijnen. Voor maatschappelijke partners als het Forum gaan we uit van een huurprijs op basis van de kosten voor beheer en onderhoud en van een boekwaarde die de waarde van het pand niet overstijgt.

Gesprek Biblionet

Tot de herindeling was Biblionet eigenaar en exploitant van de bibliotheek Ten Boer. Sindsdien werd het Forum exploitant en zijn we als gemeente in gesprek met Biblionet over een overname van het pand. Beide partijen zien hierin voordelen: Biblionet rekent de verhuur van vastgoed niet tot haar kerntaken, onze gemeente wil graag een genormaliseerde huurrelatie met het Forum.

Door de bijzondere situatie rond het pand lukte het geruime tijd niet tot overeenstemming te komen. Dat is nu echter alsnog gelukt. Biblionet biedt hierbij het pand in 2024 ter overname aan tegen de huidige WOZ-waarde. Daarmee kan Biblionet nog enige tijd afschrijven op de hoge boekwaarde. Zij verzoekt onze gemeente wel op korte termijn in te stemmen met dit voorstel, zodat zij dit boekhoudkundig direct kan vormgeven.

Voornemen tot aankoop

Als college vinden we het voorstel van Biblionet werkbaar. Biblionet neemt de verantwoordelijkheid om zelf het verschil tussen boekwaarde en WOZ-waarde van het pand op te lossen. Dit nadeel kan enigszins worden verzacht door Biblionet 3 jaar te de tijd te geven hierop nog af te schrijven, een wens waaraan we willen voldoen.

De WOZ-waarde is voor onze gemeente een goede richtlijn voor de aankoop van vastgoed. Onze specialisten verwachten de komende 3 jaar geen grote wijzigingen in de WOZ-waarde van het betreffende pand in Ten Boer (de markt voor dergelijk vastgoed is, in tegenstelling tot de woningmarkt, stabiel). Hoe dan ook kan een kostprijsdekkende huur worden berekend op basis van de reële boekwaarde, waarbij een lagere huurprijs vanzelf leidt tot meer vrijval in de subsidie aan het Forum.

Alternatief

Het alternatief is de huidige situatie laten voortbestaan, met Biblionet als eigenaar en verhuurder van het pand. Daarmee blijft de hoge huurprijs aan het Forum bestaan. Ook Biblionet werkt als maatschappelijke partij op basis van kostprijsdekkende huur, die zij echter moet baseren op de hoge boekwaarde. Voorts hebben we als gemeente geen sturing op huurrelatie, invulling en onderhoud van het pand. Er is kortom geen sprake van normalisatie ten opzichte van de rest van onze bibliotheekfilialen.

Financiële gevolgen

Ons voornemen is het pand in Ten Boer aan te kopen in 2024. De nieuwe situatie kan dan per 2025 ingaan: vanuit een gemeentelijke eigendom een huurrelatie met het Forum op basis van kostprijsdekkende huur. De omvang van de huur is dan gebaseerd op de verwachte eigenaarslasten van het pand, zoals kapitaal-, onderhouds- en zakelijke lasten. Deze huur is gezien de lagere boekwaarde (wij kopen het pand immers voor minder aan dan de boekwaarde die Biblionet hanteert) die eraan ten grondslag ligt, naar verwachting lager dan de huidige huur die het Forum momenteel betaalt aan Biblionet. De lagere huursom vraagt een verminderde subsidie vanuit onze gemeente aan het Forum. Dat leidt tot een structurele vrijval, die ten goede kan komen aan onze Algemene Middelen. Doordat huurverlaging en subsidievermindering tegen elkaar wegvallen, merkt het Forum financieel niets van de overgang.

De leningen bij BNG worden niet betrokken bij verkoop. Biblionet blijft verantwoordelijk voor de aflossing en rente. Wel blijven we als gemeente garant staan. We hebben een toets uitgevoerd op het risico dat Biblionet de jaarlijkse afbetaling niet kan voldoen. Dit risico blijkt nihil. We vinden het dan ook niet nodig hiervoor weerstandsvermogen aan te houden. Contractueel vervalt de garantstelling als de lening volledig is afgelost.

Wensen en bedenkingen

Voor de daadwerkelijke aankoop van het pand zullen we uw raad te zijner tijd vragen om een investeringskrediet beschikbaar te stellen. Conform het verzoek van Biblionet willen we echter nu reeds ons voornemen kenbaar maken het pand onder de genoemde voorwaarden te zullen aankopen. We willen immers graag beide tot afspraken komen in het dossier en voor Biblionet is het wenselijk de uitkomst hiervan nog te kunnen verwerken in de boekhouding van 2021.

Conform de Financiële Verordening informeren wij uw raad nu over ons voornemen tot de aankoop van vastgoed die nog geen onderdeel is van onze gemeentelijke begroting. Ook willen we u in gelegenheid stellen wensen en bedenkingen aangaande dit voornemen kenbaar te maken. Pas daarna nemen we als college een definitief besluit over de voorgenomen aankoop. Zoals gezegd willen we in 2024 daadwerkelijk tot aankoop overgaan in 2024. Daarmee ontstaat per 2025 een genormaliseerde huurrelatie met het Forum.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.