

Voorstel aan de raad

Nummer: 279

Portefeuille: Jeugdzorg, onderwijs, emancipatie en integratie en kunst en cultuur en gemeentelijk vastgoed
Programma: 5 Sport, cultuur en recreatie
Taakveld: 5.6 Media

Onderwerp:
 Garantstelling huur gebouw FlevoMeer Bibliotheek

Voorgesteld besluit

Geen wensen of bedenkingen te uiten ten aanzien van het besluit van het college om een garantie af te geven aan Bouwinvest Real Estate Investors B.V., inhoudende dat indien de Stichting FlevoMeer Bibliotheek niet aan zijn betalingsverplichting als huurder kan voldoen, de gemeente de huurpenningen (€ 443.357,--, exc. btw, prijspeil 1-1-2022) voor de duur van het huurcontract (tot 8 februari 2034) zal voldoen.

Urgentie Raad

Het huidige huurcontract voor de locatie van de openbare bibliotheek aan de Promesse 4 eindigt op 8 februari 2024. De FlevoMeer Bibliotheek is tot overeenstemming gekomen met de verhuurder, voor aanpassing van de huidige overeenkomst en een verlening van de huurovereenkomst voor een periode van 10 jaar vanaf 2024. De onderhandelingen zijn gevoerd met het oog op betere huurvoorwaarden in combinatie met een lagere huurprijs en duidelijkheid over de huisvesting van de openbare bibliotheek voor langere tijd.

Samenvatting

De stichting FlevoMeer Bibliotheek en de eigenaar en verhuurder van het gebouw Bouwinvest Real Estate Investors B.V., hebben een principeovereenkomst gesloten. De FlevoMeer Bibliotheek heeft per brief aangegeven dat het dit jaar tot overeenstemming is gekomen met Bouwinvest over de aanpassing van de huidige overeenkomst per 1 januari 2022 en verlenging van de huidige overeenkomst voor een periode van 10 jaar per expiratedatum 8 februari 2024. De onderhandelingen zijn gevoerd met het oog op betere huurvoorwaarden in combinatie met een lagere huurprijs en duidelijkheid over de huisvestingsvraag voor langere tijd. Het behaalde voordeel op de huurprijs is 23%. Met deze nieuwe huurovereenkomst is sprake van een marktconform-tarief, waarmee de huisvestingskosten voor de bibliotheek worden verlaagd. In de huurovereenkomst vraagt de verhuurder een garantstelling voor de huurpenningen door de gemeente Lelystad.

Per brief heeft de Stichting FlevoMeer Bibliotheek gevraagd de huidige garantstelling te verlengen. Omdat sprake is van een nieuw huurcontract wordt het collegebesluit aan de raad voorgelegd zodat de raad in de gelegenheid wordt gesteld om wensen of bedenkingen te uiten.

Voorgaande besluitvorming

De gemeenteraad heeft op 8 maart 2007 besloten een garantstelling af te geven aan de toenmalige verhuurder van het pand William House LX b.v. dat wanneer de Stichting Openbare Bibliotheek Lelystad (deze stichting is later opgegaan in de stichting FlevoMeer Bibliotheek) niet aan zijn verplichtingen als huurder zou kunnen voldoen, de gemeente de huurpenningen voor de duur van het huurcontract zal voldoen. Deze garantstelling is alleen geldig voor het lopende huurcontract.

Inleiding

Het huidige huurcontract voor de locatie van de openbare bibliotheek aan de Promesse 4 tussen de stichting FlevoMeer Bibliotheek en de eigenaar en verhuurder Bouwinvest Real Estate Investors B.V. eindigt op 8 februari 2024. De FlevoMeer Bibliotheek is dit jaar tot overeenstemming gekomen met Bouwinvest, voor een nieuwe huurovereenkomst voor een periode van 10 jaar. De onderhandelingen zijn gevoerd met het oog op betere huurvoorwaarden in combinatie met een lagere huurprijs en duidelijkheid over de huisvestingsvraag voor langere tijd. Met deze nieuwe huurovereenkomst is sprake van een marktconform-tarief, waarmee de huisvestingskosten voor de bibliotheek worden verlaagd. In de huurovereenkomst vraagt de verhuurder een garantstelling voor de huurpenningen door de gemeente Lelystad.

Indien de FlevoMeer Bibliotheek intrek had genomen in een andere locatie, zouden door de bibliotheek weer omvangrijke investeringen in de inrichting moeten worden gedaan. Ter indicatie: de investering in de huidige inrichting bedroeg in 2008 4 miljoen euro. De aflossing van de lening die de bibliotheek hiervoor is aangegaan komt tot maart 2023 ten laste van de exploitatie. Door de bibliotheek op de huidige locatie te handhaven hoeven geen grootschalige investeringen in de inrichting te worden gedaan. Gelijktijdig blijft een belangrijke publieksfunctie in het centrum behouden en wordt verdere leegstand in het winkelgebied voorkomen.

Per brief heeft de Stichting FlevoMeer Bibliotheek gevraagd de huidige garantstelling te verlengen. Omdat sprake is van een nieuw huurcontract dient op basis van uitgangspunt 6 van de *Nota Verstrekte leningen en Garantstellingen 2019* het collegebesluit aan de raad te worden voorgelegd zodat de raad in de gelegenheid wordt gesteld om binnen een termijn van twee weken wensen of bedenkingen te uiten.

Doel

Beleidsmatig:

- Bevordering van de overdracht van cultuur, informatie en educatie middels een goede, hedendaagse en toegankelijke lokale openbare bibliotheekvoorziening.
- Door adequate informatie toegankelijk te maken, worden inwoners in staat gesteld om actief en volwaardig deel te nemen aan het maatschappelijk leven in een steeds complexere wereld

Operationeel:

- Een centraal gelegen locatie voor de openbare bibliotheek in Lelystad;
- Verlaging van de huisvestingslasten voor de openbare bibliotheek.

Argumenten

Ad 1. Geen wensen of bedenkingen te uiten ten aanzien van het besluit van het college om een garantie af te geven aan Bouwinvest Real Estate Investors B.V., inhoudende dat indien de Stichting FlevoMeer Bibliotheek niet aan zijn betalingsverplichting als huurder kan voldoen, de gemeente de huurpenningen (€ 443.357,--, exc. btw, prijspeil 1-1-2022) voor de duur van het huurcontract (tot 8 februari 2034) zal voldoen.

- De verhuurder heeft voor het aangaan van het huurcontract een gemeentegarantie voor de huurpenningen als voorwaarde gesteld;
- De lopende garantstelling heeft alleen betrekking op het huidige contract. Er is sprake van een nieuw huurcontract. Dit betekent dat op basis van uitgangspunt 6 van de *Nota Verstrekte leningen en Garantstellingen 2019*, een nieuw besluit over de garantstelling moet worden voorgelegd aan de raad om de raad in de gelegenheid te stellen om wensen of bedenkingen te uiten. Dit uitgangspunt is gebaseerd op artikel 160 lid 1 van de Gemeentewet.
- Aanpassing van het huurcontract vanaf 2022 draagt bij aan lagere huisvestingslasten voor de FlevoMeer Bibliotheek;
- De aanwezigheid van een goede openbare bibliotheekvoorziening in het centrum draagt bij aan de ontwikkeling van een aantrekkelijk en een levendig stadshart, en wordt verdere leegstand in het winkelgebied voorkomen.

Kanttekeningen

De verhuurder stelt een gemeentegarantie als voorwaarde voor het aangaan van het huurcontract. Indien er geen gemeentegarantie (meer) wordt afgegeven zal de FlevoMeer Bibliotheek een bankgarantie moeten afgeven ter hoogte van een kwartaaltermijn, inclusief aanvullende kosten. De bankgarantie dient minimaal zes maanden na de huurovereenkomst geldig te blijven. De kosten van de bankgarantie komen dan ten laste van de exploitatie van de bibliotheek.

Met een garantstelling loopt de gemeente een financieel risico. Indien de FlevoMeer Bibliotheek binnen de termijn van het huurcontract niet meer de huurpenningen kan voldoen zullen deze kosten ten laste komen van de gemeente.

De exploitatie van de FlevoMeer Bibliotheek wordt grotendeels (84,6%) gedekt door een begrotingssubsidie van de gemeente Lelystad. Daardoor is het risico voor de gemeente in de praktijk gering.

De financiële positie van de FlevoMeer Bibliotheek wordt op basis van de Algemene subsidieverordening Lelystad jaarlijks gemonitord door middel van de halfjaarrapportage en de jaarrekening bij de verantwoording over de verleende subsidie.

Financiën

Het besluit heeft geen directe financiële gevolgen. De financiële gevolgen treden pas op wanneer de garantie door het in gebreke blijven van de huurder, door de verhuurder wordt geactiveerd.

Bij de jaarlijkse subsidieaanvraag van de FlevoMeer Bibliotheek zal bij de beoordeling van de begroting nadrukkelijk wordt gelet op het opnemen van het volledige huurbedrag in de exploitatie. De controle op de betaling van de huurpenningen vormt onderdeel van de definitieve vaststelling van de subsidie.

Vervolg

- De Stichting FlevoMeer Bibliotheek wordt over het besluit geïnformeerd.
- Er wordt een garantieovereenkomst aangegaan met Bouwinvest Real Estate Investors B.V.

Bijlagen

- Garantieovereenkomst;
- Brief Stichting FlevoMeer Bibliotheek d.d. 20 mei 2021.

Lelystad, 14 september

Het college van de gemeente Lelystad,

de loco secretaris,

de burgemeester,



C.J. Schelling



A.E.H. Baltus