

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2024 106819-2024

Onderwerp:

Gebiedsontwikkeling Tussen Markt en Weiert

Portefeuillehouder: G. Rink / D. Leal

Emmen Vernieuwt

T. Klompmaker, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben tegen de verhuizing, en de voorbereiding daarvan, van de Stichting Openbare Bibliotheken en Kenniscentrum Kunst en Cultuur in de gemeente Emmen (Facet) naar het paviljoen aan het Mondriaanplein, met inachtneming van de eerder gestelde voorbehouden.
2. Geen wensen en bedenkingen te hebben tegen het besluit van het college om over te gaan tot de aankoop van het paviljoen aan het Mondriaanplein en de plint van het voormalige belastingkantoor aan de Kleepassage.
3. Een krediet van € 17.000.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop, het tijdelijke beheer en verbouwing van het paviljoen en dit krediet te dekken uit:
 - a. De subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden voor een bedrag van € 3.500.000;
 - b. De bestemmingsreserve strategische innovatie (SIOF) voor een bedrag van € 3.500.000;
 - c. De huurinkomsten uit de verhuur aan Facet voor een bedrag van € 10.000.000;
4. Ten behoeve van de dekking uit het SIOF een amortisatiereserve in te stellen en deze vanuit het SIOF te voeden met € 3.500.000.
5. In afwijking van de standaard afschrijvingsmethode te kiezen voor annuïtaire afschrijving (op basis van 30 jaar en 1,1% rente).
6. De rentelasten in de jaren 2024 tot en met 2026 met betrekking tot de investering in het paviljoen te dekken uit de bestaande huurinkomsten en het beschikbare kapitaallastenbudget van Emmen Vernieuwt.
7. Een krediet van € 450.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop en het tijdelijk beheer van de plint van het voormalige belastingkantoor aan de Kleepassage en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse rentelasten van € 4.950 te dekken uit het fonds strategische aankopen.

Bijlage(n)

-

Stuk(ken) ter inzage

1. Memo 'Ontwikkeling paviljoen' d.d. 18 april 2024 (**onder geheimhouding**)

jaar	Zaaknummer
2024	106819-2024

1. Inleiding

Op 13 februari 2024 hebben wij de gebiedsvisie Tussen Markt & Weiert vastgesteld. De gebiedsvisie is een inspirerend en richtinggevend kader voor de transformatie van het hart van de binnenstad. Het monofunctionele winkelcentrum met veel leegstand van nu, willen we ontwikkelen naar een levendig stadsdeel met een mix van winkels, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Het gebied Tussen Markt en Weiert vormt het hart van de binnenstad en is daarmee een belangrijke schakel voor een goed functionerend centrum. Het verbeteren van de looproutes moet zorgen voor een betere verbinding tussen de verschillende centrumdelen. Het verplaatsen en transformeren van detailhandel moet leiden tot een vermindering van leegstand in het centrum van Emmen.

Centraal in het plangebied – aan het Mondriaanplein – ligt een winkelpand dat plaatselijk bekend staat als ‘het paviljoen’. Dit is een karakteristiek pand, dat op een strategische plek in de routing van het centrum is gelegen. In het verleden begon hier de traverse, die de dierentuin in het centrum verbond met het deel aan de andere kant van Hondsrugweg. Op basis van de visie willen we dit pand behouden en een nieuwe invulling geven. De afgelopen jaren is er echter weinig geïnvesteerd in het paviljoen. Op een paar winkelunits na is er sprake van structurele leegstand. De huidige eigenaar – SynVest RealEstate Fund N.V. (hierna: SynVest) – is een gesloten beleggingsfonds dat haar vastgoed in het centrum van Emmen wil afstoten. Het realiseren van een goede invulling van het paviljoen aan het Mondriaanplein, waarbij de leegstand van winkelpanden wordt teruggedrongen, het aantal vierkante meters detailhandel vermindert en een karaktervol pand met uitstraling aan het Mondriaanplein behouden blijft en waarbij de interactie met de omgeving bijdraagt aan de gebiedsontwikkeling is van groot belang voor de ontwikkeling van Emmen centrum in zijn geheel en voor het gebied Tussen Markt en Weiert in het bijzonder.

En daar komt Facet in beeld. Op 30 juni 2022 heeft uw raad de Motie 11 ‘Huisvesting Facet’ aangenomen. In deze motie verzoekt uw raad ons college om de verschillende mogelijkheden voor huisvesting van Facet in kaart te brengen, inclusief een globale kostenindicatie.

Er zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd naar de beste locatie voor de huisvesting van Facet. Deze onderzoeken concludeerden allemaal, dat de verplaatsing van de openbare bibliotheek naar het paviljoen aan het Mondriaanplein zowel voor Facet als voor de binnenstad de beste optie is. Uiteraard is er ook aandacht voor een nieuwe invulling van het huidige pand aan het Noorderplein. Hier lijken voldoende mogelijkheden voor te zijn.

Goede huisvesting op een aantrekkelijke locatie biedt Facet de mogelijkheid om zich ontwikkelen tot aantrekkelijke ontmoetingsplek waar ruimte is voor iedereen en iedereen de kans krijgt talenten te ontwikkelen. Dit is in lijn met de beoogde zorgplicht en de gemeentelijke Cultuurnota waar een toekomstgerichte bibliotheekvoorziening invulling kan geven aan de Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen (Wsob) en haar maatschappelijke opdracht met als doel om middels de instrumenten taal, kunst en cultuur bij te dragen aan de ontwikkeling van onze inwoners.

Facet vervult een maatschappelijke functie. Zij concurreert niet met het winkelaanbod in de omgeving, maar vult het aanbod juist aan. Bovendien is een nieuwe, toekomstbestendige bibliotheek een publiekstrekker met in potentie 300.000 bezoekers per jaar.

Op 25 oktober 2022 heeft Facet haar toekomstvisie en haar voorkeur voor het paviljoen aan ons college gepresenteerd.

Op 8 november 2022 hebben wij vervolgens besloten om nader te onderzoeken of het wenselijk en haalbaar is om Facet in het paviljoen te huisvesten. In onze brief van 9 november 2022 ‘Tussenbrief op motie 11, herhuisvesting Facet’ berichtten wij uw raad over wat er de afgelopen jaren in het kader van de

motie op het gebied van de herhuisvesting van Facet allemaal al is gebeurd en over het besluit van het college van 8 november 2022..

Op 1 mei 2023 heeft Facet ons geïnformeerd over de mogelijkheden die de huisvesting in het paviljoen biedt voor haar programmering. Daarbij zijn huisvestingsscenario's gevoegd, die een globaal inzicht geven in de ruimtelijke mogelijkheden en de financiële consequenties van de nieuwe huisvesting.

Wij hebben vervolgens medio juni 2023 besloten om de huisvesting van Facet te betrekken bij de gebiedsontwikkeling Tussen Markt & Weierts en om mee te werken aan het huisvesten van Facet in het paviljoen. Wij hebben hieraan twee voorbehouden verbonden:

- a) het verkrijgen van subsidie uit de Impulsaanpak Winkelgebieden van het Rijk;
- b) de verhoging van de Rijksbijdrage voor de versterking van het bibliotheeknetwerk en de wijzigingen van de Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen.

Bij brief van 20 juni 2023 hebben wij uw raad middels een tweede tussenbrief op de motie geïnformeerd over dit besluit.

Op 29 augustus 2023 heeft hebben wij ingestemd met het indienen van een subsidieaanvraag bij de regeling Impulsaanpak Winkelgebieden van het Rijk. In de subsidieaanvraag zijn wij er vanuit gegaan dat de gemeente het paviljoen aankoopt, ontwikkelt en verhuurt ten behoeve van de huisvesting van Facet. Op 5 december 2023 heeft het Ministerie van Economische Zaken een subsidie van € 5,0 miljoen toegekend voor het realiseren van de gebiedsvisie. Daarmee is het eerste voorbehoud met betrekking tot de huisvesting in het paviljoen vervallen.

In 2026 gaat de zorgplicht van gemeenten voor bibliotheekvoorzieningen in. Gemeenten krijgen dan de taak om ervoor te zorgen dat inwoners toegang hebben tot een volwaardige bibliotheek. Om er voor te zorgen dat gemeenten aan de zorgplicht kunnen voldoen stelt het Rijk vanaf 2025 structureel circa € 54 miljoen beschikbaar voor het versterken van het bibliotheekstelsel. Voor de jaren 2025 en 2026 is de inzet vanuit het Rijk om een overgangsregeling in te stellen. Naar verwachting van de Vereniging Openbare Bibliotheken volgt in juni van dit jaar het definitieve besluit hierover, waarbij ook de definitieve verdeelsleutel onder de gemeenten wordt vastgelegd. Als dit besluit wordt genomen – en dat ligt in de lijn der verwachting – dan vervalt ook het tweede voorbehoud.

Op basis van de voormelde besluiten en de toekenning van de subsidie uit de Impulsaanpak Winkelgebieden zijn wij met SynVest in onderhandeling getreden over de voorwaarden van de aankoop van het paviljoen. Daarover hebben wij overeenstemming bereikt. De afspraken over de aankoop zijn vastgelegd in een koopovereenkomst. Op basis van de overeenkomst kopen wij niet alleen het paviljoen, maar ook de plint onder het voormalige belastingkantoor aan de Kleepassage. Deze package deal was een voorwaarde voor SynVest, die daarmee al haar vastgoed in het centrum van Emmen kan afstoten.



Afbeelding 1: het paviljoen aan het Mondriaanplein



Afbeelding 2: het belastingkantoor aan de Kleepassage

2. Beoogd effect

De huisvesting van Facet in het paviljoen aan het Mondriaanplein ten behoeve van:

- a) de verdere ontwikkeling van Facet naar een toekomstbestendige, maatschappelijke en educatieve openbare bibliotheek;
- b) de ontwikkeling van het plangebied Tussen Markt & Weiert, van een monofunctioneel winkelgebied met een hoge leegstand, naar een levendig stadsdeel met een mix van winkels, maatschappelijke voorzieningen en wonen.

3. Argumenten

1.1 In het paviljoen kan Facet zich verder ontwikkelen naar een toekomstbestendige openbare bibliotheek

Facet heeft zich – op basis van haar wettelijke taken – ontwikkeld van een traditionele bibliotheek tot een hedendaagse, actuele organisatie met een breed aanbod van diensten op het gebied van informatie, kennis, ontwikkeling, educatie, leesbevordering, digitale zelfredzaamheid, literatuur, kunst en cultuur. Als gevolg van deze ontwikkeling is de ruimtevraag van Facet toegenomen en zijn de eisen die aan de huisvesting worden gesteld veranderd. Het paviljoen biedt voor Facet – zowel qua plek als qua gebouw – mogelijkheden om verder te ontwikkelen naar een toekomstbestendige, maatschappelijke en educatieve centrale bibliotheek.

Hierbij moet bedacht worden dat de huisvesting van Facet op de huidige locatie verouderd is en niet meer aan de eisen en wensen voldoet. Bovendien is het aantal beschikbare m² op de huidige locatie te beperkt voor een goede invulling van het concept. Een ingrijpende verbouwing om toch, in beperktere mate dan in het paviljoen mogelijk is, aan de eisen en wensen te kunnen voldoen, zal naar verwachting leiden tot een aanzienlijke stijging van de huisvestingskosten voor Facet. Zie voor nadere informatie de memo ‘Ontwikkeling paviljoen’ d.d. 18 april (onder geheimhouding).

1.2 Met Facet in het paviljoen kan het plangebied Tussen Markt & Weiert zich ontwikkelen naar een levendig stadsdeel met een mix van winkels, maatschappelijke voorzieningen en wonen

Het paviljoen is gelegen op een strategische locatie in het plangebied Tussen Markt & Weiert. Er is sprake van structurele leegstand. De markt heeft dit probleem de afgelopen jaren niet opgelost en het is niet de verwachting dat de markt dit de komende jaren alsnog gaat doen. De vraag naar winkelruimte neemt al jaren af en vraag en aanbod van winkelruimte zijn nog niet met elkaar in balans. Willen we de ambities uit de gebiedsvisie realiseren, dan is het noodzakelijk om het paviljoen te transformeren naar een maatschappelijke functie.

We zien in Facet de ideale invulling. Facet vervult een maatschappelijke functie. Zij concurreert niet met het winkelaanbod in de omgeving, maar vult het aanbod juist aan. Bovendien is een nieuwe, toekomstbestendige bibliotheek een publiekstrekker met in potentie 300.000 bezoekers per jaar.

1.3 De verplaatsing van Facet is op basis van de eerste financiële ramingen haalbaar

We zijn voornemens om het paviljoen aan te kopen, te ontwikkelen tot centrale bibliotheek en vervolgens te verhuren aan Facet. In de bijgevoegde memo ‘Ontwikkeling paviljoen’ d.d. 18 april 2024 gaan we in op de financiële consequenties en de risico’s van deze aanpak. Vanwege de marktgevoelige informatie in de memo wordt geheimhouding opgelegd (zie argument 4.1).

2.1 Het is beleid uw raad in de gelegenheid te stellen om wensen en bedenkingen te uiten

Op grond van artikel 169 lid 4 van de gemeentewet en het raadsbesluit met nummer RAO9.0020 moet uw raad in de gelegenheid worden gesteld om wensen en bedenkingen ter kennis van ons college te brengen bij private rechtshandelingen waarmee een bedrag van meer dan € 2,0 miljoen is gemoeid. Daarvan is in dit voorstel sprake.

2.2 Er zijn een aantal kwalitatieve argumenten die een actieve rol van de gemeente in de ontwikkeling van de huisvesting van Facet rechtvaardigen.

De gemeente is verantwoordelijk voor de goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling van het paviljoen is essentieel voor het realiseren van onze ruimtelijke doelen in het plangebied Tussen Markt & Weiert.

De belangrijkste doelstellingen die we met de transformatie van het paviljoen bereiken zijn het terugdringen van leegstand, een betere mix van functies, het aantrekken van bezoekers naar het winkelhart en een goede routing door het winkelgebied van Emmen.

We transformeren het paviljoen van winkelruimte naar bibliotheek. Het pand krijgt dus een maatschappelijke functie.

Gemeenten hebben bovendien een zorgplicht met betrekking tot het bibliotheeknetwerk, deze zorgplicht wordt binnenkort verankerd in wetgeving. Facet wordt op die basis vrijwel volledig gesubsidieerd door de gemeente.

De ontwikkeling heeft – zoals in de memo ‘Ontwikkeling paviljoen’ d.d. 18 april (onder geheimhouding) – is toegelicht een tekort van € 7,0 miljoen. Dit is een publiek tekort dat niet door de markt kan worden opgelost. Zonder deze publieke investering komt de ontwikkeling niet van de grond.

2.3 De gemeente kan het paviljoen tegen gunstiger voorwaarden ontwikkelen dan de markt

In de onderstaande tabel vergelijken we de financiële uitgangspunten van ontwikkeling door de gemeente met ontwikkeling door de markt.

Publiek		Markt	
- Lage rente	1,10%	- Hoge rente	5,00%
- Lange afschrijvingstermijn	30 – 40 jaar	- Korte terugverdientijd	10 – 20 jaar
- Kostendekkende huur	0,00%	- Rendementseis	7,00%
- Geen overdrachtsbelasting	0,00%	- Wel overdrachtsbelasting	10,40%
- Hogere subsidie	€ 5,0 miljoen	- Lagere subsidie	€ 2,2 miljoen
- Risico's als deze zich voordoen		- Risico's op voorhand in prijs	

Tabel: Financiële uitgangspunten publiek versus markt

Op basis van de uitgangspunten in de tabel hebben we de huurprijs berekend die Facet aan de gemeente moet betalen bij een investering van € 10,0 miljoen. Deze bedraagt dan € 550.000 per jaar. Wanneer we alleen de rente en de rendementseis van een marktpartij opnemen in de berekening – en we laten alle overige factoren dus hetzelfde – bedraagt de huurprijs (afgerond) € 1,1 miljoen per jaar.

Het verschil in huurprijs bevestigt onze verwachting dat de gemeente deze ontwikkeling tegen gunstiger voorwaarden kan realiseren dan de markt. Temeer omdat het verschil in de subsidie van het Rijk en de verschillen in een aantal andere uitgangspunten daarin niet is meegenomen. Alleen al het verschil in de subsidie die wij van het Rijk ontvangen bedraagt € 2,8 miljoen. Dit gaat niet alleen over de bibliotheek, maar betreft de subsidie voor de gebiedsontwikkeling Tussen Markt & Weierts als geheel.

Als de gemeente de ontwikkeling van het paviljoen zelf oppakt, komen alle risico's die daarbij horen voor rekening van de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan het risico van forse prijsstijgingen. Deze risico's horen bij ontwikkelen en zijn nooit helemaal te voorkomen. Ook bij ontwikkeling door de markt zullen deze risico's aan de gemeente worden doorberekend.

2.4 De aankoopsom van het paviljoen is verantwoord

De koopsom van € 3.400.000 k.k. is marktconform. De koopsom past binnen de getaxeerde waarde van € 3.450.000 k.k. Mochten de plannen met Facet om wat voor reden dan ook niet doorgaan, dan kunnen we andere plannen maken voor de herontwikkeling en/of het pand in de huidige staat weer verkopen.

2.5 Indien het pand door de gemeente wordt aangekocht, dan is haast geboden

Het paviljoen is deels nog verhuurd, aan drie partijen. Om het pand op tijd beschikbaar te hebben voor de ontwikkeling tot huisvesting voor Facet moet in ieder geval één van de huurcontracten vóór 30 juni 2024 worden opgezegd. Doen we dat niet op tijd, dan wordt dit contract verlengd tot en met 30 juni 2030. We verwachten dan hoge kosten voor het afkopen van dit contract op een eerdere datum.

Daarnaast is van belang dat de huidige eigenaar – SynVest RealEstate Fund N.V. (hierna: SynVest) – een gesloten beleggingsfonds betreft dat haar vastgoed in het centrum van Emmen wil afstoten. Op basis hiervan is het derhalve noodzakelijk om het pand zo spoedig mogelijk te verwerven. Ook aankoop van het pand onder voorwaarden is in dit kader geen reële optie.

2.6 De aankoop van de plint onder het belastingkantoor is om meerdere redenen wenselijk

Het belastingkantoor ligt net als het paviljoen centraal in het plangebied van de gebiedsvisie. En ook hier is sprake van structurele leegstand die naar verwachting niet door de markt wordt opgelost. Willen we de ambities uit gebiedsvisie realiseren, dan is een publieke investering nodig om het belastingkantoor te transformeren naar een andere functie.

De plint onder het belastingkantoor bestaat uit de winkelruimte op de begane grond en de bijbehorende kelders. SynVest heeft in de onderhandelingen een package deal bedongen. Dit betekent dat de aankoop van de plint een voorwaarde is voor de aankoop van het paviljoen. Omdat we het wenselijk vinden om het paviljoen aan te kopen, is het dientengevolge ook wenselijk om het belastingkantoor aan te kopen.

De rest van het pand is in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Met het Rijk zijn we al geruime tijd in gesprek over de transformatie van dit pand. Het voornemen bestaat om dit pand te transformeren naar wonen. Als wij de plint van SynVest aankopen hebben we – samen met het Rijksvastgoedbedrijf – de zeggenschap over de beoogde ontwikkeling.

2.7 De aankoopsom van de plint is verantwoord

De koopsom van € 440.000 k.k. wijkt beperkt af van de getaxeerde waarde van € 420.000 k.k. Deze afwijking ligt binnen de marges, zeker wanneer we de package deal als geheel beschouwen. Mochten de huidige plannen om wat voor reden dan ook niet doorgaan, dan kunnen we andere plannen maken voor de herontwikkeling en/of de plint in de huidige staat weer verkopen.

2.8 De aankoop vindt plaats onder voorbehoud van instemming van uw raad

Ons college is bevoegd tot het aankopen van vastgoed, maar in dit geval moet uw raad in de gelegenheid worden gesteld om wensen en bedenkingen te uiten (zie argument 3a.1) en gaat uw raad over het benodigde krediet. In de koopovereenkomst hebben wij daarom het voorbehoud van instemming van uw raad opgenomen. Indien uw raad niet instemt, komt geen overeenkomst tot stand.

3.1 Uw raad is bevoegd om krediet en dekking vast te stellen

Uw raad is bevoegd om te besluiten over het krediet en de dekking die we nodig hebben voor de aankoop, het tijdelijke beheer en de ontwikkeling van het paviljoen. Op basis van de actuele ramingen bedraagt deze totale investering in het kader van de aankoop en ontwikkeling van het paviljoen aan het Mondriaanplein tot huisvesting voor Facet € 17,0 miljoen. Zie voor een nadere toelichting de memo 'Ontwikkeling paviljoen' d.d. 18 april 2024 (onder geheimhouding).

Wij stellen voor om deze investering deels – voor een bedrag van € 3,5 miljoen – te dekken uit de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden. Deze subsidie heeft het Rijk op 5 december 2023 aan de gemeente Emmen toegekend. De subsidie is bedoeld voor de gebiedsontwikkeling Tussen Markt & Weiart als geheel en de verplaatsing van Facet naar het paviljoen in het bijzonder.

Daarnaast stellen wij voor om deze investering deels – voor een bedrag van € 3,5 miljoen – te dekken uit de bestemmingsreserve strategische innovatie (SIOF). De middelen uit het SIOF zijn – onder andere – bedoeld voor ontwikkelingen die bijdragen aan de werkgelegenheid en die om cofinanciering vragen. Daarvan is bij de gebiedsontwikkeling Tussen Markt & Weiart sprake.

Op basis van de subsidievoorwaarden van de Impulsaanpak Winkelgebieden moeten wij tenminste € 5,0 miljoen uit eigen middelen bijdragen aan de gebiedsontwikkeling. Deze cofinanciering is deels verzekerd door de plankosten die we maken en de middelen die de raad beschikbaar heeft gesteld voor de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied. Met de voorgestelde bijdrage uit het SIOF is de cofinanciering verzekerd.

Op dit moment is de financiële ruimte binnen het SIOF voldoende voor de dekking van de gebiedsontwikkeling Tussen Markt & Weiert – ontwikkeling paviljoen Mondriaanplein voor huisvesting Facet. Als gemeente hebben we echter ook nog andere ambities, die we na toekenning van dit krediet niet meer (volledig) kunnen dekken uit het SIOF. Bij de kadernota 2025 zal daarom een voorstel worden gedaan om het SIOF weer aan te vullen (zie kanttekeningen 3c.1).

De resterende investering van € 10,0 miljoen dekken we uit de huuropbrengsten van de verhuur aan Facet. Aangenomen dat we de investering in het paviljoen in 30 jaar annuïtair afschrijven, bedraagt de kapitaallast bij de actuele rekenrente van 1,1% circa € 414.000 per jaar. Wij gaan er vanuit dat wij met Facet een huur overeenkomen van € 550.000 per jaar, zodat wij daaruit de kapitaallast en de kosten van beheer en onderhoud kunnen dekken. Zie voor een nadere toelichting de memo ‘Ontwikkeling paviljoen’ d.d. 18 april 2024 (onder geheimhouding).

4.1 Het is niet toegestaan om onttrekkingen aan reserves op het investeringsbedrag in mindering te brengen.

In artikel 62 lid 1 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is opgenomen dat alle vaste activa voor het bedrag van de investering worden geactiveerd. Dit betekent dat het niet is toegestaan om algemene subsidies en onttrekkingen aan reserves op het investeringsbedrag in mindering te brengen. Wil men toch een reserve aanwenden voor het dekken van de investering, dan kan en mag dat via een zogenaamde amortisatiereserve. Aan deze reserve wordt jaarlijks een bedrag onttrokken ter dekking van de kapitaallasten.

5.1 Deze methode is beter passend in verband met de verhuur aan Facet

Het pand wordt na de verbouwing verhuurd aan Facet. De huurprijs hangt samen met de voor het object te maken kosten. Omdat bij de gebruikelijke lineaire afschrijving de lasten in de eerste jaren zeer omvangrijk zijn, worden de tarieven voor de verhuur onevenredig hoog. Bovendien is het niet wenselijk om de huurders te confronteren met sterke schommelingen in het tarief. Het annuïtaire stelsel gaat uit van gelijkblijvende kapitaallasten over de jaren en is daardoor uitermate geschikt voor objecten waar huur uit wordt ontvangen.

6.1 Tot de start van de verhuur aan Facet worden er ook al rentelasten berekend over de boekwaarde

Vanaf het moment van investeren worden er rentelasten doorberekend. In de periode 2024 tot de oplevering van de verbouwing zullen deze incidenteel gedekt moeten worden. Er is incidentele dekking beschikbaar in de vorm van de huurinkomsten van de lopende huurcontracten, totdat deze contracten worden beëindigd. Daarnaast is er kapitaallastenbudget Emmen Vernieuwt beschikbaar waaruit deze lasten incidenteel gedekt kunnen worden. Vanaf 2027 maken de kapitaallasten onderdeel uit van de huurprijs aan Facet.

7.1 Uw raad is bevoegd krediet en dekking vast te stellen

Uw raad is bevoegd om te besluiten over het krediet en de dekking die we nodig hebben voor de aankoop en het tijdelijke beheer van de plint onder het voormalige belastingkantoor. We zijn voornemens om het belastingkantoor binnen afzienbare tijd weer te verkopen en te (laten) ontwikkelen. Het fonds strategische aankopen is bedoeld voor de dekking van de rentelasten van dit soort strategische aankopen.

4. Kanttekeningen

1.1 Er kan geen overeenstemming worden bereikt met Facet

We stellen voor om geen wensen en bedenkingen te hebben tegen de verhuizing van Facet, en de voorbereiding daarvan. De voorbereiding bestaat – onder andere – uit het sluiten van een samenwerkings-, ontwikkel- en huurovereenkomst met Facet. Bovendien moeten er – bijvoorbeeld – ontwerpen worden gemaakt, vergunningen worden aangevraagd en aannemers worden geselecteerd.

Op dit moment wordt een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Facet voorbereid, waarin de afspraken over de verwerving, ontwikkeling en verhuur van het paviljoen worden uitgewerkt en vastgelegd. Wij streven ernaar voor het zomerreces over de samenwerkingsovereenkomst te besluiten.

Mocht er – om wat voor reden dan ook – geen overeenstemming bereikt kunnen worden met Facet, dan is het risico beperkt tot de aankoop en de voorbereidingskosten tot dat moment. De opdracht tot verbouwing van het paviljoen verstrekken wij alleen als en nadat overeenstemming met Facet is bereikt.

1.2 Er is nog geen meerjarenbegroting van Facet voor de periode na de verhuizing

Als gevolg van de verhuizing naar het paviljoen verandert de meerjarenbegroting van Facet. Er zijn naar verwachting zowel plussen als minnen. Per saldo verwachten wij dat de lasten van Facet toenemen en dat Facet een structureel hogere subsidie van de gemeente nodig heeft om haar (wettelijke) taken duurzaam te kunnen vervullen. Zie voor een nadere toelichting de memo ‘Huisvesting Facet’ d.d. 18 april 2024 (onder geheimhouding). Ook de daadwerkelijke verkrijging, alsook de inzet van de extra Rijksmiddelen voor het bibliotheeknetwerk is hierop van invloed. Wij gaan er vanuit dat we de hogere subsidie als gevolg van de nieuwe huisvesting grotendeels kunnen dekken uit de Rijksbijdrage voor versterking van het bibliotheeknetwerk (zie kanttkening 1.3).

1.3 De rijksbijdrage voor het bibliotheeknetwerk is nog onzeker

In 2026 gaat de zorgplicht van gemeenten voor bibliotheekvoorzieningen in. Gemeenten krijgen dan de taak om ervoor te zorgen dat inwoners toegang hebben tot een volwaardige bibliotheek. Om er voor te zorgen dat gemeenten aan de zorgplicht kunnen voldoen stelt het Rijk vanaf 2025 structureel circa € 54 miljoen beschikbaar voor het versterken van het bibliotheekstelsel. Voor de jaren 2025 en 2026 is de inzet vanuit het Rijk om een overgangsregeling in te stellen. Naar verwachting van de Vereniging Openbare Bibliotheken volgt in juni van dit jaar het definitieve besluit hierover, waarbij ook de definitieve verdeelsleutel onder de gemeenten wordt vastgelegd.

We zijn voornemens de hogere lasten van Facet na de verhuizing naar het paviljoen (deels) te compenseren met een verhoging van de jaarlijkse subsidie die wij aan Facet verstrekken. De hogere subsidie dekken wij vervolgens grotendeels uit de bovengenoemde structurele middelen die het Rijk, naar verwachting, met ingang van 2025 beschikbaar stelt voor het fysieke bibliotheeknetwerk in Nederland.

De toekenning van de rijksmiddelen voor het bibliotheeknetwerk blijft een ontbindende voorwaarde voor de verhuizing van Facet naar het paviljoen aan het Mondriaanplein. Mochten de middelen - tegen de verwachting in - toch niet komen, dan willen we onze mogelijkheden opnieuw kunnen afwegen. In deze afweging geldt voor ons het uitgangspunt dat we als gemeente maximaal € 200.000 willen bijdragen in de extra huisvestingskosten. Alsdan is nadere besluitvorming door uw college en de raad nodig.

2.1 Indien de huisvesting van Facet niet doorgaat, dan vervalt de subsidie uit de Impulsaanpak Winkelgebieden mogelijk als dekking

Mocht Facet uiteindelijk – om wat voor reden dan ook – niet verhuizen naar het paviljoen, dan vervalt de subsidie uit de Impulsaanpak Winkelgebieden mogelijk als dekking voor de aankoop en ontwikkeling van het paviljoen.

Als deze situatie zich voordoet gaan we andere plannen maken en treden we met het Rijk in overleg over de aanpassing van de subsidievoorwaarden, zodat de subsidie geheel of gedeeltelijk kan worden behouden. Mocht dat niet of beperkt lukken, dan hebben we het pand aangekocht voor een marktconforme prijs en mogen we verwachten dat we het pand voor min of meer dezelfde prijs kunnen verkopen. Bovendien geven we pas opdracht voor de verbouwing van het paviljoen als de afspraken over de huisvesting van Facet onherroepelijk zijn. Het effectueren van de investering vindt dus gefaseerd plaats, zodat het risico beheersbaar blijft.

3.1 Met de dekking uit het SIOF is de financiële ruimte in het SIOF op termijn onvoldoende

Op dit moment is de financiële ruimte binnen het SIOF voldoende voor de dekking van de gebiedsontwikkeling Tussen Markt & Weiert – ontwikkeling paviljoen Mondriaanplein voor huisvesting Facet. Als gemeente hebben we echter ook nog andere ambities, die we na toekenning van dit krediet niet meer (volledig) kunnen dekken uit het SIOF. Bij de kadernota 2025 wordt daarom een voorstel gedaan om het SIOF weer aan te vullen (zie argument 3c.1).

4.1 Het is nog niet helemaal duidelijk of de dekking uit het SIOF via de amortisatiereserve moet lopen of dat deze in een keer ten laste van het SIOF kan worden gebracht

Reserves mogen niet rechtstreeks in mindering worden gebracht op de investering. Dat is de reden waarom nu een amortisatiereserve wordt gevormd. Deze valt jaarlijks vrij ter dekking van de hogere kapitaallasten.

Indien de marktwaarde van het pand na oplevering lager is dan de boekwaarde, moet de boekwaarde mogelijk in één keer verlaagd worden naar € 10 miljoen. In dat geval wordt de dekking uit het SIOF in één keer in de exploitatie geboekt en is dus geen amortisatiereserve nodig. Omdat in beide gevallen het dekkingsbedrag uit het SIOF beschikbaar is in de begroting, kan de correcte boekhoudkundige verwerking dan nog bepaald worden, zonder negatieve financiële invloed. De kapitaallasten worden dan lager omdat er dan geen rentekosten worden berekend over de € 3,5 miljoen dekking uit het SIOF.

5. Financiën

De aangevraagde kredieten van € 17.000.000 en € 450.000 zijn bestemd voor:

- de aankoop van het paviljoen inclusief kosten koper en tijdelijk beheer;
- de voorbereiding van en het toezicht op de verbouwing van het paviljoen;
- de verbouwing van het paviljoen, inclusief onvoorzien en indexatie;
- de aankoop van de plint onder het voormalige belastingkantoor inclusief kosten koper en tijdelijk beheer.

Paviljoen

Het uitgangspunt is dat het paviljoen in eigendom blijft van de gemeente en verhuurd wordt aan Facet. Zie voor een nadere toelichting de memo 'Ontwikkeling paviljoen' d.d. 18 april 2024 (onder geheimhouding). De voorlopige exploitatie van het paviljoen vanaf 2027 – dus na de oplevering van de nieuwe bibliotheek – is weergegeven in de onderstaande tabel.

Lasten	Bedrag per jaar
Rente + afschrijving (annuïtair, 1,1%, 30 jaar)	€ 530.775
Onderhoud en beheer	€ 135.892
Totaal lasten	€ 666.667

Baten	Bedrag per jaar
Huurinkomst Facet	€ 550.000
Vrijval amortisatiereserve	€ 116.667
Totaal baten	€ 666.667

Tabel: Exploitatie paviljoen vanaf 2027

Toelichting

We moeten bruto activeren. Dat betekent dat we het investeringsbedrag (€ 17 miljoen) onder aftrek van de subsidie uit de Impulsaanpak Winkelgebieden (van € 3,5 miljoen) moeten activeren. Het te activeren bedrag bedraagt dus € 13,5 miljoen. De jaarlijkse annuïteit (kapitaallasten) voor een investeringsbedrag van € 13,5 miljoen bedraagt € 530.775 (o.b.v. 30 jaar en 1,1 % rente).

Daarnaast wordt een bedrag van € 3,5 miljoen ingezet vanuit het SIOF. Deze mag niet rechtstreeks in mindering op het te activeren bedrag maar wordt overgeheveld naar de nieuw te vormen amortisatiereserve. Deze amortisatiereserve valt in 30 jaar vrij ter dekking van een deel van de kapitaallasten. De jaarlijkse vrijval bedraagt dus € 116.667 (= € 3.500.000 / 30 jaar). Per saldo (netto) bedragen de jaarlijkse kapitaallasten afgerond € 414.000 (= € 530.775 – 116.667).

Daarnaast zijn er jaarlijkse kosten van onderhoud en beheer van afgerond € 136.000. Tezamen afgerond € 550.000 aan lasten. Deze worden gedekt uit de kostendekkende huur van € 550.000 per jaar aan Facet.

Indien we bij de start van de exploitatie moeten of mogen afwaarderen tot een boekwaarde van € 10 miljoen, dan kan de afwaardering rechtstreeks uit het SIOF en is geen amortisatiereserve nodig. Per saldo zijn de kapitaallasten in dat geval afgerond € 21.000 (= € 414.000 – 393.000) lager, omdat er dan geen rentekosten worden berekend over de € 3,5 miljoen dekking uit het SIOF. De annuïteit van een investering van € 10 miljoen (o.b.v. 30 jaar en 1,1% rente) bedraagt namelijk € 393.166.

Beschikbare dekking

De toegekende subsidie uit de Impulsaanpak Winkelgebieden bedraagt € 5 miljoen. Na dit besluit resteert dan nog € 1,5 miljoen dekking voor de andere onderdelen van de gebiedsontwikkeling Tussen Markt & Weiart.

De stand van het SIOF (FCL 75339) per 31-12-2023 bedraagt ruim € 9 miljoen. Na onttrekking van € 3,5 miljoen voor dit besluit resteert ruim € 5,5 miljoen.

De kapitaallasten in de periode 2024 tot en met 2026 kunnen gedekt worden uit de nog tijdelijk doorlopende huurinkomsten die straks binnenkomen voor het huidige Paviljoen(FCL 60468) en uit het kapitaallastenbudget Emmen Vernieuwt (FCL 60996).

De gevolgen van de verhoging van de subsidie aan Facet en dekking uit de Rijksmiddelen voor het bibliotheeknetwerk zijn nog onbekend. Dit wordt meegenomen in de besluitvorming bij de kadernota 2025 en begroting 2025 en/of via afzonderlijke besluitvorming.

Plint voormalig belastingkantoor

De plint onder het voormalige belastingkantoor wordt op termijn weer verkocht. De jaarlijkse rentelasten (tot het moment van verkoop) van € 4.950 per jaar (1,1% van € 450.000) kunnen worden gedekt uit het fonds strategische aankopen (FCL 61088). Dit budget bedraagt op dit moment ruim € 59.000 per jaar. Na onttrekking van rentelasten plint resteert nog ruim € 54.000 per jaar.

6. Uitvoering

Na besluitvorming door uw raad, wordt hieraan in de volgende stappen uitvoering gegeven:

- Ondertekening van de koopovereenkomst door gemeente en SynVest (begin juni);
- Notariële levering (begin juni);
- Start tijdelijk beheer (begin juni);
- Opzeggen huurcontracten (medio juni);
- Besluitvorming samenwerkingsovereenkomst Facet (juli 2024);
- Start voorbereiding verbouw paviljoen (juli 2024).

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen,

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2024 106819-2024

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 april 2024,

gelet op het bepaalde in de Gebiedsvisie Tussen Markt & Weiert;

overwegende dat:

De huisvesting van Facet in het paviljoen aan het Mondriaanplein ten behoeve van:

- Facet zich bij huisvesting in het paviljoen verder kan ontwikkelen naar een toekomstbestendige, maatschappelijke en educatieve openbare bibliotheek;
- De huisvesting van Facet in het paviljoen bijdraagt aan de ontwikkeling van het plangebied Tussen Markt & Weiert;
- De gemeente Emmen en SynVest RealEstate Fund N.V. overeenstemming hebben over de aan- / verkoop van het paviljoen en de plint onder het voormalige belastingkantoor.

besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben tegen de verhuizing, en de voorbereiding daarvan, van de Stichting Openbare Bibliotheken en Kenniscentrum Kunst en Cultuur in de gemeente Emmen (Facet) naar het paviljoen aan het Mondriaanplein, met inachtneming van de eerder gestelde voorbehouden.
2. Geen wensen en bedenkingen te hebben tegen het besluit van het college om over te gaan tot de aankoop van het paviljoen aan het Mondriaanplein en de plint van het voormalige belastingkantoor aan de Kleepassage.
3. Een krediet van € 17.000.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop, het tijdelijke beheer en verbouwing van het paviljoen en dit krediet te dekken uit:
 - a. De subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden voor een bedrag van € 3.500.000;
 - b. De bestemmingsreserve strategische innovatie (SIOF) voor een bedrag van € 3.500.000;
 - c. De huurinkomsten uit de verhuur aan Facet voor een bedrag van € 10.000.000;
4. Ten behoeve van de dekking uit het SIOF een amortisatiereserve in te stellen en deze vanuit het SIOF te voeden met € 3.500.000.
5. In afwijking van de standaard afschrijvingsmethode te kiezen voor annuïtaire afschrijving (op basis van 30 jaar en 1,1% rente).
6. De rentelasten in de jaren 2024 tot en met 2026 met betrekking tot de investering in het paviljoen te dekken uit de bestaande huurinkomsten en het beschikbare kapitaallastenbudget van Emmen Vernieuwt.
7. Een krediet van € 450.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop en het tijdelijk beheer van de plint van het voormalige belastingkantoor aan de Kleepassage en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse rentelasten van € 4.950 te dekken uit het fonds strategische aankopen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 mei 2024.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout