

Onderwerp: aankoop pand Openbare bibliotheek Nuth

Vergaderdatum:	29 oktober 2024	Registratienr:	Z/23/189886 373803
Portefeuillehouder:	L. de Koster	Steller:	Dooper, Hanke

Aan de Raad

Voorstel:

1. In te stemmen met bijgaande concept koopovereenkomst aangaande de aankoop van de percelen Nuth C 4635 en 4636 incl. de daarop gebouwde opstallen, aanhorigheden en/of gevestigd zakelijke rechten voor een bedrag van € 440.000 (excl. kosten koper).
2. Zowel het openstaande bedrag van de geldlening (overeenkomst van geldlening 26-6-2013 ad. € 85.500) als het restantbedrag van de incidentele subsidie voor renovatie/verbouwing (subsidietoekenning 21-1-2013 ad. € 74.000) van de openbare bibliotheek Nuth te verrekenen met de koopprijs.
3. Een krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van de onder a) genoemde percelen en daartoe in te stemmen met de begrotingswijziging nr. 8.1.

Inleiding:

Fusie Openbare Bibliotheek Landgraaf Onderbanken (hierna OB LO) met Openbare Bibliotheek Nuth (hierna OBN)

Op 30 april 2024 hebben wij besloten:

1. In te stemmen met de inhoud van het eindrapport fase 2 kwartiermakerproject bibliotheken Beekdaelen.
2. Akkoord te gaan met de start van fase 3 (transitiefase) conform het eindrapport.
3. Het bibliotheekwerk in de gemeente Beekdaelen vanaf 2025 te beleggen bij OB LO als "Bibliotheek Beekdaelen Landgraaf" op voorwaarde dat de gemeente Landgraaf hiermee eveneens instemt.

Hierna heeft Stichting openbare bibliotheek Landgraaf Onderbanken opdracht gekregen om de transitiefase te starten.

Instemming gemeente Landgraaf

Gemeente Landgraaf heeft – schriftelijk op 25 juni jl. - ingestemd met de uitwerking van de transitiefase onder voorwaarde dat:

- Partijen zich inspanningen om ervoor te zorgen dat het eigen pand van OBN aan de Burg. Beckersstraat 10 in Nuth vóór 1 januari 2025 in eigendom is overgedragen. Dit om te voorkomen dat het nieuwe stichtingsbestuur hiermee wordt belast.
- De gemeente Beekdaelen jaarlijks het subsidiebedrag voor het bibliotheekwerk indexeert.
- De werknaam voor de nieuwe bibliotheek "Openbare Bibliotheek Landgraaf-Beekdaelen" wordt. Beekdaelen neemt immers de plaats in van Onderbanken. Het is wenselijk om over een paar jaar te zoeken naar een passende naam die bij de nieuwe identiteit past.

Herontwikkeling kern Nuth

Het bestuur van OB LO wil het pand in Nuth, dat nu eigendom van OBN is, niet overnemen maar huren. De gemeente kan zich daarin vinden en is bereid het pand zelf aan te kopen en - voorlopig - te verhuren aan de nieuwe bibliotheekorganisatie Landgraaf-Beekdaelen (hierna OB LB).

De locatie biedt ontwikkelpotentie voor de toekomstige herontwikkeling van de kern Nuth. Door het pand aan te kopen, verwerft de gemeente Beekdaelen een strategische positie die kansen kan bieden bij de toekomst van het dorp. Mocht voor de bibliotheek op termijn binnen de kern van Nuth een andere, toekomstbestendigere locatie gevonden kunnen worden, kan het huidige pand worden benut voor andere ontwikkelingen die bijdragen aan de revitalisering van het dorp. Dit biedt de gemeente de nodige flexibiliteit om in te spelen op toekomstige sociale en ruimtelijke ontwikkelingen.

Taxatie

De aankoop betreft de percelen Nuth C 4635 en 4636 incl. de daarop gebouwde opstallen, aanhorigheden en/of gevestigd zakelijke rechten, ook bekend als Burgemeester Beckersstraat 10 en 10/TR01 te 6361 BV Nuth.

Voor het bepalen van de aankoopprijs hebben zowel OBN als de gemeente een taxatierapport op laten stellen door twee gerenommeerde bedrijfstaxateurs. De getaxeerde marktwaarden zijn niet gelijk aan elkaar.

Om te komen tot een reële aankoopprijs hebben OBN en de gemeente overeenstemming bereikt op een gemiddelde prijs ten bedrage van € 440.000 exclusief kosten koper. De aankoopprijs en voorwaarden worden vastgelegd in een door OBN en de gemeente te ondertekenen koopovereenkomst (bijlage).

Deze koopovereenkomst zal na instemming college B&W, instemming en het beschikbaar stellen van voor de aankoop benodigde krediet door uw raad, worden ondertekend door OBN en de gemeente.

OBN en de gemeente zijn daarnaast overeengekomen dat de notariële eigendomsoverdracht uiterlijk op 31 december 2024 zal plaatsvinden waarmee wordt voldaan aan de voorwaarde die gesteld is door OB LO.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Dit voorstel draagt bij aan het bereiken van de global goals 4 (kwaliteitsonderwijs), 8 (eerlijk werk en economische groei) en 11 (duurzame steden en gemeenschappen).

Argumenten:

Ad 1 Door het pand aan te kopen:

- Is de continuïteit van het bibliotheekwerk in de kern Nuth gewaarborgd.
- Komt de gemeente tegemoet aan de wens van zowel de gemeente Landgraaf als OB LO en kan het transitieproces verder voortgang vinden.
- Verwerft de gemeente Beekdaelen een strategische positie die kansen kan bieden bij de toekomst van het dorp met het oog op de herinrichting van de kern Nuth

Ad 2

De kapitaallasten (afschrijvings- en rentelasten) bedragen afgerond € 19.200 en zullen worden gedekt door een deel van de marktconforme huuropbrengst die de nieuwe huurder/gebruiker (OB LB) vanaf 1-1-2025 gaat betalen. Om dit te waarborgen is hiertoe in de koopovereenkomst als voorwaarde opgenomen dat OB LB uiterlijk 31 december 2024 een huur-/gebruikersovereenkomst afsluit met de gemeente.

Kanttekeningen en risico's:

- De aankoop van het pand houdt direct verband met de fusie van de bibliotheekorganisaties OBN en OB LO per 1-1-2025. In beide documenten (verkoopovereenkomst én fusiebesluit) wordt een ontbindende voorwaarde opgenomen om de – onlosmakelijke - relatie tussen beide dossiers/processen aan te geven.
- Na aankoop van de percelen, de verrekening van de lopende schulden (overeenkomst van geldlening 26-6-2013 ad. € 85.500 en het restantbedrag van de incidentele subsidie voor renovatie/verbouwing (subsidietoekenning 21-1-2013 ad. € 74.000) en aftrek van de boekwaarde beschikt OBN over een restantbedrag van 86.500 euro.
Stichting OBN wil weliswaar zelf beslissen over de bestemming van dit restant (een doel gelieerd aan het bibliotheekwerk in de voormalig gemeente Nuth, zoals de Statuten aangeven), maar is bereid het doel niet exclusief te beperken tot het grondgebied van de voormalige gemeente Nuth én het budget over te dragen aan de nieuwe bibliotheekorganisatie Landgraaf-Beekdaelen.
OBN behoudt zich het recht voor om – met input van de kant van de gemeente en van OB LO - vóór 1-1-2025 dit doel te bepalen. Het overdragen van het restantbedrag aan de nieuwe organisatie is opgenomen in de koopovereenkomst.
- Verder is in de koopovereenkomst verwerkt:
Het terugbetalen door OBN van zowel het openstaande bedrag van de geldlening voor de inrichtingskosten (overeenkomst van geldlening 26-6-2013 ad. € 85.500) als het restant van de incidentele subsidie voor de renovatie/verbouwing (subsidietoekenning 21-1-2013 ad. € 74.000) van het pand in Nuth.

Financiën:

De percelen zullen door de gemeente worden aangekocht voor € 440.000. Na aankoop is er sprake van de volgende overwaarde bij OBN (na aftrek lening, subsidie en de boekwaarde van het pand, gebaseerd op gegevens uit de goedgekeurde jaarrekening OBN 2023 rekening houdend met reguliere afschrijvingen en aflossing 2024):

	€ 440.000	aankoop percelen door gemeente
Af:		
€ 194.000		boekwaarde pand OBN per 1-1-2024
€ 85.500		aflossing rest lening gemeente verstrekt in 2013
€ 74.000		terugbetaling restant subsidie verstrekt in 2013
	€ 353.500	
	€ 86.500	restantbedrag / overwaarde bij OBN

Het restant bedrag zal door OBN worden overgedragen naar de nieuwe bibliotheekorganisatie Landgraaf-Beekdaelen met een – vóór 1-1-2025 – vast te leggen bestedingsdoel/-richting (zie de toelichting onder 'kanttekeningen en risico's').

Kosten aankoop beide percelen:

	€ 440.000	aankoop percelen door gemeente
Af:		
€ 85.500		aflossing rest lening gemeente verstrekt in 2013
€ 74.000		Terugbetaling restant subsidie verstrekt in 2013
	€ 159.500	
	€ 280.500	

Uw raad wordt gevraagd een krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van het pand van OBN voor een bedrag van € 440.000 (excl. kosten koper die naar verwachting € 4.000 bedragen).

Voorgesteld wordt om de terugbetaling van de restantsubsidie (€ 74.000) als gedeeltelijke dekking van het investeringsbedrag te gebruiken.

De kapitaallasten (afschrijvings- en rentelasten) bedragen afgerond € 19.200 en zullen worden gedekt door een deel van de marktconforme huuropbrengst die betaald gaat worden door de nieuwe huurder/gebruiker (OB LB).

Het pand is, sinds de bouw in 1980, onderdeel van het MJOP.

Vervolgtraject en verantwoording:

Nadat uw raad heeft ingestemd met de aankoop, voorwaarden en het beschikbaar stellen van het krediet incl. kosten koper ondertekenen OBN en de gemeente de koopovereenkomst.

De koopovereenkomst wordt na ondertekening aangeboden aan Wolfs & Knops notarissen te Heerlen voor de notariële eigendomsoverdracht op uiterlijk 31 december 2024.

OB LO heeft in juli 2024 – in lijn met het eindrapport - opdracht gegeven aan Wolfs & Knops Notarissen voor het opstellen van een juridisch advies over de fusie (juridische fusie zoals aangegeven in eindrapport fase 2 kwartiermakerproject bibliotheken Beekdaelen) en de stappen die daarvoor/-bij nodig zijn.

Na de totstandkoming van dit advies ondertekenen beide bibliotheekorganisaties – uiterlijk eind september 2024 - een intentieverklaring om te komen tot de fusie.

Daarna volgen de formele stappen om de fusie (per 1-1-2025) te concretiseren.

Aangezien de aankoop van het pand direct verband houdt met de fusie van de bibliotheekorganisaties OBN en OB LO per 1-1-2025 wordt in beide documenten (koopovereenkomst én fusiebesluit) een ontbindende voorwaarde opgenomen om de – onlosmakelijke - relatie tussen beide dossiers aan te geven.

Het vaststellen van de verleende exploitatiesubsidies over het jaar 2024 vindt plaats medio 2025. Op basis van de jaarrekening(en) 2024 is het mogelijk de definitieve egaliseringsreserve per organisatie te bepalen. Als de egaliseringsreserve het toegestane percentage overschrijdt, leidt dit tot een lagere vaststelling van de verleende subsidie 2024 en wordt dit teveel teruggevorderd. Het restantbedrag/bestemmingsreserve (€ 86.500) van de nieuwe organisatie maakt hier geen deel van uit.

Communicatie:

Er vindt communicatie plaats met OB LO, OBN en met de notaris die het fusietraject van beide organisaties begeleidt en de overdracht van de percelen verzorgt.

Bijlagen:

Raadsbesluit
Begrotingswijziging 8.1
Concept koopovereenkomst
Jaarrekening 2023 OBN
Taxatierapport Aelmans
Taxatierapport Boek en Offermans
Concept fusiebesluit

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts