

Aan:
Provinciale Staten

Onderwerp:
Borgstelling voor het openbaar lichaam Nieuw Land Erfgoedcentrum voor mogelijk verlies van inkomsten uit verhuur

1. Beslispunten:

1. Het risico van gedeeltelijke leegstand van en inkomstenderving voor het Nieuw Land Erfgoedcentrum te beperken door een garantstelling voor een periode van 3 jaar af te geven.
2. Gedeputeerde Staten te machtigen de borgstelling verder af te handelen.

2. Inleiding:

Het Servicecentrum Flevolandse Bibliotheken (SFB) wordt, in overeenstemming met uw besluit van 21 oktober 2003, gehuisvest in het Nieuw Land Erfgoedcentrum (NLE). Daartoe wordt tussen beide partijen een huurovereenkomst gesloten. Het NLE wil een looptijd van vijf jaar met een opzegtermijn van een jaar. Het SFB heeft echter slechts een opdracht tot het uitvoeren van taken tot 1-1-2007 en wil dus geen langer lopende overeenkomst aangaan. Beide instellingen zijn grotendeels afhankelijk van subsidie van de provincie. Het SFB krijgt opdracht tot het verlenen van netwerktaken voor het bibliotheekveld rechtstreeks van de provincie. U wordt een uitspraak gevraagd over de afweging tussen de verschillende betrokken belangen. Omdat het SFB per 1 mei aanstaande de huisvesting bij het NLE betreft, is snelle ondertekening van het huurcontract van belang. Daarvoor hebben partijen een uitspraak nodig van de provincie.

3. Beoogd Effect:

Beperking van het risico van verlies aan inkomsten voor het Nieuw Land Erfgoedcentrum.

4. Argumenten:

- 1.1. Huisvesting van het SFB in het NLE biedt kansen voor synergie – Gedeputeerde Staten besloot daartoe op 21-10-2003

Bij de planontwikkeling voor het NLE is van het begin af aan gestreefd naar het realiseren van een gebouw dat ruimte zou bieden voor toekomstige groei van de organisatie. Daartoe is extra kantoor- en archiefruimte opgenomen in het plan van eisen. Het was daarbij echter wenselijk de kosten voor de extra ruimten te dekken door deze voor een periode van vijf jaar te verhuren aan een externe partij. Er is toen gezocht naar een partij die qua doelstelling affiniteit heeft met het NLE en wiens ruimtebehoefte overeen zou komen met de ruimte die het NLE wilde realiseren.

Omdat het de bedoeling is dat het SFB diensten en producten gaat leveren aan alle bibliotheken, ligt het voor de hand dat de toekomstige huisvesting in Lelystad komt. De bibliotheken waren al partner bij de digitalisering van de archieven en zo zijn de contacten met het NLE benut en is de mogelijkheid

Vergadering commissie:
Samenleving

Agendapunt:
6.b.2

Lelystad:
3 mei 2005

Registratienummer:
SPV/05.030384/A

Planning Statenvergadering d.d.:
9 juni 2005

Inlichtingen:
K.C. IJssel

Afdeling:
SPV

besproken van verhuur van ruimte van het NLE aan het SFB. Voor het SFB is het zeer aantrekkelijk om te worden ondergebracht bij het NLE. Er is sprake van aan elkaar verwante activiteiten en van mogelijkheden om elkaar op den duur te versterken. Praktisch gezien is de huisvesting in het NLE goed uitvoerbaar, omdat de specifieke huisvestingsbehoeften van het SFB binnen het NLE zonder problemen kunnen worden ondergebracht. De archieftoren is zonder meer geschikt voor het onderbrengen van de mediacollecties van het SFB. Op termijn kan nauwer worden samengewerkt tussen bibliotheken en het NLE. De gezamenlijke huisvesting van het SFB vergemakkelijkt het onderlinge contact.

Op 21 oktober 2003 heeft het college van Gedeputeerde Staten op basis van bovenstaande overwegingen besloten het SFB vanaf 2005 te huisvesten in het NLE.

1.2. De duur van de huurovereenkomst is een punt van discussie tussen NLE en SFB.

1.2.1. NLE wil contract voor vijf jaar

In het bouwtraject van NLE is voor de ruimten waarvan het SFB gebruik gaat maken, een investering in het gebouw gedaan van € 700.000. De jaarlasten van deze som (€ 60.000) drukken op de begroting en worden gedekt door de geraamde inkomsten uit verhuur. Het NLE wil uiteraard graag voldoende zekerheid over deze inkomsten.

Het NLE heeft daarom ter voorbereiding van de huurovereenkomst advies ingewonnen bij medewerkers van de woningbouwvereniging Lieven De Key. Het advies was een huurperiode te kiezen van vijf jaar. Dit is de gebruikelijke periode voor een zgn. middenstandsbedrijfsruimte (winkel- of horecapand).

1.2.2. SFB wil contract voor twee jaar met optie tot verlenging met vier jaar

Het SFB weet dat zijn voortbestaan vanaf 1-1-2007 onzeker is. Voor 1 september 2006 wordt het functioneren van het SFB in het bibliotheekveld geëvalueerd en wordt een beslissing genomen over eventuele voortzetting na 1-1-2007 of over het anders vormgeven van de netwerktaken die het SFB uitvoert. Daarom wil het SFB een contract tot 1-1-2007 met de optie tot verlenging met vier jaar.

1.2.3. Het betreft geen middenstandsbedrijfsruimte.

Bij de (ver-)huur van een middenstandsbedrijfsruimte wordt een huurovereenkomst meestal aangegaan voor vijf jaar, met een optie voor nog eens vijf jaar. De wet schrijft voor dat de huurovereenkomst na vijf jaar automatisch met vijf jaar wordt verlengd. Zowel de huurder als de verhuurder kan de huur tegen het eind van de eerste vijf jaar opzeggen. Zij moeten dit één jaar van tevoren doen via een aangetekende brief of een 'deurwaardersexploot'. Een opzegging op kortere termijn is ongeldig. Tussentijdse beëindiging van de overeenkomst is niet mogelijk, behalve als dit in onderlinge overeenstemming van de partijen plaatsvindt. In het geval van het NLE is er geen sprake van huur van middenstandsbedrijfsruimte, maar van "overige bedrijfsruimten" (kantoren en praktijkruimten). Hiervoor bestaan voor wat betreft de duur van de huurovereenkomst geen wettelijke bepalingen. De huurovereenkomst kan dan ook worden aangegaan voor iedere gewenste periode. Hierbij is de duur die partijen zijn overeengekomen geldig. Is de huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangegaan dan eindigt deze na het verstrijken ervan. Is een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aangegaan, dan geldt bij het opzeggen een opzegtermijn. Deze termijn bedraagt minimaal de periode die ligt tussen twee huurbetalingen, tenzij in het contract een andere (meestal langere) termijn heeft afgesproken.

1.2.4. De belangentegenstelling tussen NLE en SFB op het punt van de duur van de huurovereenkomst vraagt om een bestuurlijke uitspraak

Zoals bekend is het NLE een openbaar lichaam waarin de Provincie Flevoland een belangrijke rol speelt. Gedeputeerde Bouwmeester is voorzitter van het bestuur. Het SFB is een door de provincie gesubsidieerde instelling met nauwelijks andere instellingen. Het risico van langdurige verplichtingen kan het SFB niet op zich nemen, omdat te onduidelijk is of het nog zal bestaan na 1-1-2007. Het risico van verlies aan inkomsten is te groot voor het NLE, dat bij het wegvallen van de huurinkomsten na twee jaar een gat in de begroting krijgt dat gevolgen zal hebben voor de activiteiten en de dienstverlening van het NLE. Daarom is de meest wenselijke uitwerking een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimum van 19 maanden (dat is de periode tussen 1 mei 2005 en 1 januari 2007) en een opzegtermijn van drie of vier maanden. Daarmee

komt een financieel risico te liggen bij het NLE, waarvoor garantstelling is gevraagd aan de provincie.

1.3. Voortbestaan SFB na 31-12-2006 onzeker, mede door besluit provincie

Als provincie voeren wij de regie op de bibliotheekvernieuwing. In dat proces hebben wij gestimuleerd dat er twee basisbibliotheken komen (voor Almere (en mogelijk Zeewolde) één en één voor Dronten, Lelystad, Noordoostpolder, Urk en mogelijk Zeewolde). Daarnaast zijn wij opdrachtgever voor de netwerktaken die op provinciaal niveau de basisbibliotheken moeten ondersteunen. Die netwerktaken zijn in het Marsrouteplan Bibliotheekvernieuwing Flevoland voor de periode 2005 - 2006 opgedragen aan het SFB. Dat de netwerktaken niet structureel worden opgedragen aan het SFB is op uitdrukkelijk verzoek van de bibliotheken, met name de Bibliotheek Almere en de Bibliotheek Dronten. De kans is aanwezig dat het SFB ook na 31-12-2006 nog de netwerktaken uitvoert. Het bibliotheeknetwerk is sterk in ontwikkeling en het SFB kan mogelijk langer een goede rol vervullen. Als dat zo is, zal verlenging van de opdracht aan het SFB mogelijk zijn. De beslissing over het voortbestaan van het SFB wordt genomen voor 1 september 2006.

1.4. Dekking huurlasten uit bibliotheekbudget eveneens onzeker

1.4.1. Opheffing SFB leidt niet tot vrijvallen van de middelen op de provinciale begroting

Als het SFB per 1.1.2007 (of eventueel later) wordt opgeheven, betekent dat niet dat de middelen voor de uitvoering van de netwerktaken vrijvallen. Als provincie hebben we ons via de Aanvulling op het Koepelconvenant bibliotheekvernieuwing verbonden aan het op peil houden van de subsidie voor de netwerktaken. Als het SFB deze netwerktaken niet meer uitvoert, zijn de middelen nodig voor het subsidiëren van de andere partij(en) die deze taken dan uitvoeren. Daardoor is het niet mogelijk op dit moment zeker te stellen dat de inkomstenderving bij het NLE kan worden afgedekt uit de middelen voor het bibliotheekwerk. Dat is onder andere afhankelijk van de huisvestingssituatie die dan optreedt.

1.4.2. Kans op overname huurovereenkomst door andere bibliotheekorganisatie klein

Mocht een andere organisatie de uitvoering van de netwerktaken overnemen, dan is het mogelijk dat die organisatie gebruik wil maken van de huisvesting in het NLE. In onze rol van opdrachtgever van de netwerktaken voor het bibliotheeknetwerk kunnen wij daar ook enigszins in sturen. In dat geval kan de huurovereenkomst worden voortgezet met een andere instelling. Als de andere instelling echter de dienstverlening op een andere locatie organiseert, zijn voor die nieuwe huisvesting ook middelen nodig. Inzicht in de hoogte van de dan benodigde middelen is er op dit moment niet.

1.5. Kans op tijdig vinden van andere huurder vanaf 1-1-2007 onbekend

Er is een grove inschatting gemaakt van de mogelijkheid tot verhuur aan anderen, als de huurovereenkomst met het SFB wordt beëindigd en er geen andere bibliotheekorganisatie is die de huur wil voortzetten. De kans voor het NLE wordt geacht ongunstig te zijn door een groot aanbod op de markt, maar gunstig door goede ligging, aansprekend gebouw en sterke ontwikkeling van het gebied. Als nader inzicht in de risico's noodzakelijk is, zou wellicht een opdracht aan een makelaar moeten worden verstrekt om dat te verschaffen.

5. Kanttekeningen:

1. Het afdekken van het volledige risico van inkomstenderving voor 3 jaar leidt niet tot het laten voortbestaan van de leegstand, als aan de garantstelling goede voorwaarden worden gekoppeld. Het kan de indruk wekken alsof het volledig afdekken van het risico voor drie jaar voor het NLE een stimulans is voor het leeg laten staan of voor eigen gebruik aanwenden van de ruimten. Dit risico kan worden afgedekt door in de garantstelling de voorwaarde op te nemen dat direct een makelaar wordt ingeschakeld om een nieuwe huurder te vinden op het moment dat het SFB de huur opzegt. Daarnaast kunnen voorwaarden worden gesteld als het zonedig aanbieden van de te verhuren ruimte tegen een concurrerende prijs (die dus ook lager kan zijn, als dat er aan bijdraagt

dat leegstand wordt tegengegaan en de kosten voor de provincie worden beperkt); het verslag doen van het gebruik van de ruimte voor eigen gebruik, zodat niet onterecht wordt gecompenseerd.

2. Lagere of kortere garantstelling vormt grotere stimulans voor het NLE, maar brengt risico's met zich mee voor de bedrijfsvoering van NLE – goede voorwaarden stellen geeft betere resultaten. Een garantstelling voor een kortere periode of geleidelijke afbouw van de garantstelling over drie jaar behoren tot de mogelijkheden. Hierdoor zou het NLE een grotere stimulans hebben om snel te zorgen voor een nieuwe huurder. Probleem hiermee is dat het NLE ondanks uiterste inspanning toch kan falen in het aantrekken van een nieuwe huurder. De te verhuren ruimte is een combinatie van kantoorruimte (7 kamers) en magazijnruimte met expeditievoorzieningen. Niet iedere potentiële huurder heeft behoefte aan dit soort ruimte. Het NLE ligt bovendien decentraal en is daardoor niet voor iedere huurder aantrekkelijk. Daarom is het ook uit dit oogpunt beter goede voorwaarden te stellen aan de garantstelling zoals hierboven geschetst dan de garantstelling te beperken in omvang of tijd.
3. Risico neerleggen bij het Servicecentrum Flevolandse Bibliotheken is geen optie, omdat de provincie zelf tot de tijdelijke opdracht van het SFB heeft besloten. In de fase van bibliotheekvernieuwing van dit moment is het van belang gebleken de netwerktaken slechts tijdelijk op te dragen aan het SFB. De bibliotheekvernieuwing brengt met zich mee dat de Flevolandse bibliotheken sterk in ontwikkeling zijn op meerdere vlakken. Dat betekent dat de ondersteuningsbehoefte van de bibliotheken ook verandert. De netwerktaken ondersteunen de bibliotheken in bovenlokale taken en stimuleren de netwerkvorming tussen de bibliotheken. De provincie heeft de netwerktaken gedefinieerd in het Marsrouteplan Bibliotheekvernieuwing Flevoland 2005 – 2008, vastgesteld door Provinciale Staten op 7 april jl. Op dringend verzoek van de bibliotheken is besloten tot de tijdelijkheid van de opdracht aan het SFB.
4. Mogelijkheid tot dekking van de garantstelling binnen de begrotingspost bibliotheekwerk is onzeker. Er is op dit moment geen dekking voor het bedrag van € 180.000. Er kan nu nog geen uitspraak worden gedaan over dekking ten laste van de post bibliotheekwerk. Dit is namelijk sterk afhankelijk van de omstandigheden die ertoe leiden dat de huur vroegtijdig moet worden opgezegd. Als een andere organisatie op een andere locatie de netwerktaken in opdracht van de provincie uitvoert, zal daarvoor ook huisvestingsbudget benodigd zijn. De provincies hebben zich bovendien via de "Aanvulling op het Koepelconvenant herstructurering openbare bibliotheken" verbonden aan het minimaal op peil houden van het budget voor de netwerktaken. Het bij voorbaat besluiten tot het dekken van de kosten voor het NLE uit het bibliotheekbudget, maakt inbreuk op die verplichting. Er zijn ook omstandigheden denkbaar waarbij het geen problemen oplevert als deze kosten uit het bibliotheekbudget worden gedekt. Maar op dit moment kan daar nog geen uitspraak over worden gedaan. Daarom moet, bij een positief besluit, aan de "reserve Ontwikkelingsprojecten een bedrag van € 180.000 worden onttrokken en toegevoegd aan de "voorziening Risico's kapitaalsverstrekking". Afhankelijk van de situatie eind 2006 zal blijken of de garantstelling nodig is en of deze al dan niet kan worden gedekt binnen de begrotingspost voor bibliotheekwerk.
6. Evaluatie:
N.v.t.
7. Advies van de Commissie voor advies:
*

8. Ontwerp-besluit:

Provinciale Staten van Flevoland,

gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten d.d. 26 april 2005
nr. *

BESLUITEN:

1. Het risico van gedeeltelijke leegstand van en inkomstendering voor het Nieuw Land Erfgoedcentrum te beperken door een garantstelling voor een periode van 3 jaar af te geven.
2. De garantstelling te beperken tot het bedrag van maximaal de kale huurprijs, zijnde € 60.000 per jaar (prijspeil 2005).
3. Gedeputeerde Staten te machtigen de borgstelling verder af te handelen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van Provinciale Staten van Flevoland d.d. 7 juni 2005

, griffier . , voorzitter.

9. Bijlagen

Brief "Besluit borgstelling Nieuw Land Erfgoedcentrum voor het risico van inkomstendering".

10. Ter lezing gelegde stukken

Geen.

Gedeputeerde Staten van Flevoland,

, secretaris . , voorzitter.