**Gemeentebestuur**
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Aan
de gemeenteraad

**Datum**
**Zaaknummer** 2024-0117670

**Betreft** Beschikbaar stellen van een krediet voor de Aankoop Bibliotheek Groenmarkt 153

**Vergadering van**
**Portefeuillehouder:** Maarten Burggraaf
**Begrotingsprogramma** Lerend en Ondernemend Dordrecht
**Kernteam/Opgave:** Opgaven - Ondernemende Stad
**Auteur:** Gideon de Jong
**E-mail:** g.de.jong@dordrecht.nl
**Verantwoordelijke:** Niek de Wit
**Openbaar:** Ja

## Voorgesteld besluit

op basis van de met de Stichting Bibliotheek AanZet overeengekomen koopprijs van € 3.280.000,-- (zegge: drie miljoen tweehonderdtachtigduizend euro) plus bijkomende kosten eeen investeringskrediet van € 3.400.000,-- beschikbaar te stellen;

in te stemmen met het onderzoek om de koopprijs om te zetten naar een structurele subsidiebijdrage voor de Bibliotheek waarmee een structureel sluitende exploitatie van het Dordthuis mogelijk wordt gemaakt;

de rentelasten over het investeringskrediet voor aankoop van in totaal € 102.000,-- voor de ontwikkelperiode te dekken vanuit de strategische reserve AD 2030 Ruimte voor Banen;

na afronding van het onder beslispunt 2 genomen besluit de begroting dienovereenkomstig bij de Perspectiefnota 2026 te wijzigen.

## Deadline

De Stichting Bibliotheek AanZet wenst uiterlijk 8 januari 2025 de koopovereenkomst met de gemeente gesloten te hebben.

## Raadsvoorstel

### Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Op grond van artikel 160, lid 1 Gemeentewet is het college bevoegd tot het aangaan van een koopovereenkomst. De raad is bevoegd tot het wijzigen van de begroting en het beschikbaar stellen van een krediet.

De gemeenteraad heeft daarnaast in het kader vanuit het programma Ruimte voor Banen op 6 februari 2024 (zaaknr. 2023-0165603) ingestemd met de uitvoeringsstructuur, met daarbij voor de binnenstad de oprichting van een ontwikkelfonds (CV Binnenstad) binnen de structuur van de Regionale Ontwikkelmaatschappij Drechtsteden (ROM-D). Binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders heeft het college samen met de ROM-D uitvoering gegeven aan het proces tot verwerving van de bibliotheek locatie aan de Groenmarkt 153 en Buddingh'plein 80 te Dordrecht.

**Wat is het doel?**
Als onderdeel van de aanpak Ruimte voor Banen en de inzet op de binnenstad zijn vanuit de vastgestelde ontwikkelaanpak samen met de ROM-D de gesprekken gevoerd omtrent de aankoop van de huidige bibliotheek-locatie aan de Groenmarkt. Het pand is thans in zelfstandig eigendom van de bibliotheek, de Stichting Bibliotheek AanZet. Zoals bekend zal de Bibliotheek in 2026 gehuisvest worden in het nieuwe Dordthuis. Daarmee komt de huidige locatie vrij. De Stichting heeft daarmee besloten haar huidige vastgoed aan de Groenmarkt te verkopen. Met de opbrengst kunnen onder meer de huisvestingslasten voor de Stichting bekostigd worden die gemoeid zijn met de vestiging het Dordthuis.

Het pand kan door de omvang en de ligging als schakel tussen kernwinkelgebied en het oude havengebied (met herstel van de hofjesstructuur aan de achterzijde van het pand) vanuit het Toekomstbeeld voor de Binnenstad door ons college worden aangemerkt als een strategisch te verwerven object dat past binnen de inhoudelijke en financiële kaders van de het programma Ruimte voor Banen.

Via gemeentelijke aankoop en herontwikkeling via de ontwikkelstructuur Ruimte voor Banen beogen we grip te houden op de toekomstige invulling, met een zo groot maatschappelijk-economisch rendement voor de (binnen)stad. Daarbij geldt dat de nog op een later moment door uw raad te besluiten publieke investeringen vanuit de fondsaanpak Ruimte voor Banen een hefboom moeten vormen voor private investeringen en een katalysator voor de kwaliteit van het aanbod in de omgeving.

**Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?**
**1. en 2. de overeengekomen koopprijs inclusief bijkomende kosten van € 3.400.000,00 (zegge: drie miljoen vierhonderdduizend euro) vast te stellen en te onderzoeken of deze kan worden omgezet naar een structurele subsidiebijdrage voor de Bibliotheek**
Naast het aankoopproces van de achterblijvende locatie wordt zoals u weet al enige tijd vanuit het gemeentelijke project realisatie Dordthuis gesproken over de toekomstige huisvesting van de Bibliotheek en de voorwaarden die daarbij horen (o.a. de investering en de huur).

In maart 2020 hebben wij uw gemeenteraad middels een raadsinformatiebrief al medegedeeld dat een deel van de verkoopopbrengst van het vastgoed op de huidige plek van de Bibliotheek aan de

Groenmarkt dekkend moet zijn voor de huisvestingskosten van de bibliotheek in het nieuwe Dordthuis. Daarbij is tot nu toe uitgegaan van een periode van tenminste 12 jaar aan kostendekkende huur door de Stichting Bibliotheek AanZet.

De meerkosten van de up-to-date huisvesting die geboden wordt in het Dordthuis ten opzichte van de huidige huisvesting van de bibliotheek aan de Groenmarkt (waarvan het pand nagenoeg volledig is afgeschreven) dekt de Bibliotheek in aanleg voor 12 jaar vanuit haar algemene reserve die wordt gevoed vanuit deze verkoopopbrengst.

Echter wordt door ons als gemeente (als toekomstig eigenaar van het Dordthuis) en de Stichting Bibliotheek AanZet (als toekomstig huurder van het Dordthuis) gesproken over een huurtermijn van tenminste 15 jaar. De combinatie van de genoemde hogere huisvestingslasten ten opzichte van de huisvesting op de dit moment en een huurbestendiging van tenminste 15 jaar, maakt dat de directie-bestuur van de Bibliotheek en de gemeente met elkaar hebben afgesproken om een toekomstbestendige financiële afspraak te onderzoeken waarbij de gestelde aankoopsom wordt omgezet naar een structurele exploitatiebijdrage. De uitwerking vergt, met inbegrip van besluitvorming aan beide zijden, nog de nodige tijd. Ons uitgangspunt is in ieder geval dat de omzetting van de koopsom naar een langjarige bijdrage voor de Bibliotheek als belangrijke maatschappelijke functie voor de stad een beter langjarig perspectief moet bieden. Ondanks dat de directie-bestuur deze constructie verder wil onderzoeken, verlangt het begin 2025 wel zekerheid over de aankoop van het achterblijvende pand door de gemeente op basis van de daarvoor overeengekomen koopprijs. Dat maakt dat we in ieder geval de gemeentelijke koop nu ter besluitvorming aan uw raad voorleggen.

**3. De rentelasten over het investeringskrediet voor aankoop van in totaal € 102.000 voor de ontwikkelperiode te dekken vanuit de strategische reserve AD 2030 Ruimte voor Banen.**
De concept businesscase gaat uit van de verwerving van het pand tegen een koopsom van € 3.280.000,- k.k. waarbij er geen overdrachtsbelasting verschuldigd is omdat de gemeente

verwerft. Deze koopsom is op 1 maart 2024 (peildatum) in opdracht van de gemeente met een onafhankelijke taxatie gevalideerd. Met de notariskosten, juridische advieskosten van de verwerving en de kadastrale kosten zal de verwerving uitkomen op € 3.400.000,-.

De rentelasten over de aankoopsom van € 68.000,- per jaar voor de ontwikkelperiode zullen moeten worden gedekt vanuit de strategische AD 2030 Ruimte voor Banen. De kapitaallasten van € 68.000,- per jaar (zijnde 2% aan rente over de koopsom) worden gedekt vanuit de beschikbare strategische AD 2030 Ruimte voor Banen. De ROM-D houdt daarbij op basis van de concept businesscase / uitgangspunten rekening met een ontwikkeltijd van anderhalf jaar vanaf het moment van gemeentelijke aankoop en besluit tot herontwikkeling in de aandeelhoudersvergadering op basis van de businesscase (tevens begin 2025 voorzien). Zekerheidshalve wordt dus uitgegaan van toe te rekenen rente- of kapitaallasten voor de ontwikkelperiode van 18 maanden.

**Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?**
Vanuit de door uw raad vastgestelde Toekomstbeeld voor de binnenstad en uit de uitgangspunten van het programma Ruimte voor Banen, wordt de huidige Bibliotheek door ons aangemerkt als een strategisch object waarbij gemeentelijke regie op herontwikkeling en uiteindelijke invulling gewenst is. Dit brengt uiteraard risico's bij herontwikkeling met zich mee die niet kunnen worden uitgesloten. Desalniettemin zijn in de ontwikkelstructuur, zoals ook begin dit jaar aan uw raad is toegelicht, een aantal maatregelen ingepast die er juist voor moeten zorgen dat de risico's voor de gemeente zo veel mogelijk worden gemitigeerd dan wel beheerst worden. Dan gaat het om:

- Externe deskundigenbeoordeling. De beoogde aankoop is voorzien van een businesscase vanuit de ROM-D welke is voorgelegd aan een daarvoor in het leven geroepen externe deskundigen beoordeling, het Investment Committee (IC). Het IC beoordeelt de uitgangspunten waarop de businesscase gesteld is, inclusief een markttoets.
- De gemeente koopt weliswaar aan, maar de risico's op de herontwikkeling en kosten van beheer worden (uiteraard onder voorbehoud van instemming door de aandeelhoudersvergadering) gedurende de huurperiode volledig bij de CV Binnenstad gelegd. Daarmee blijft de gemeente, afdeling vastgoed, volledig gevrijwaard van risico's en kosten. Eveneens worden de rentelasten zoveel als mogelijk gedekt door deze huurinkomsten. Deze afspraken worden vastgelegd in een ontwikkelovereenkomst die gesloten tussen de Rom-D en de gemeente Dordrecht.
- De risico's voor de gemeente, programma Ruimte voor Banen, beperken zich daarmee tot het aan de Binnenstad CV beschikbaar te stellen kapitaal. Overige risico's zullen daarmee voor rekening komen van de entiteit.

Op het moment dat de aandeelhoudersvergadering niet instemt met voornoemde herontwikkeling zal de gemeente de beoogde budgetneutrale ontwikkeling met inbreng van risicobuffer vanuit de AD 2030 Ruimte voor Banen zelf ter hand nemen.

**Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?**
Dit voorstel is tot stand gekomen na overleg met de directie-bestuur van de Stichting Bibliotheek AanZet en heeft geleid tot mondelinge overeenstemming over de aankoop van het pand. Daarnaast is vanuit de gemeentelijke aansturing van het project Dordthuis met de Stichting Bibliotheek AanZet, in samenwerking met de gemeentelijke accounthouder van de Bibliotheek gesproken over het omzetten van de koopprijs naar een structurele gemeentelijke (subsidie) bijdrage aan de Bibliotheek. Op deze wijze wordt vanuit het maatschappelijk belang dat de gemeente hecht aan de Bibliotheek ingezet om te komen tot robuuste en toekomstbestendige exploitatie van deze functie in het Dordthuis. Met de directie-bestuur van de bibliotheek is afgesproken om hiermee de overeengekomen koopprijs van € 3.280.000,-- gestand te doen, met het voorbehoud van besluitvorming door ons college en uw raad. De periode vooruitlopend op de notariële overdracht wordt benut om deze afspraken verder vorm te geven en de feitelijke betaling hiervan mogelijkerwijs door een structurele subsidieverlening vorm te geven.

**Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**
https://raad.dordrecht.nl/Documenten/Voorstel-Reserveringen-Agenda-Dordrecht-2030-Raadsvoorstel.pdf

Programma Ruimte voor Banen, Agenda Stad 2030

**Hoe wordt dit betaald?**
De aankoop wordt in beginsel gedekt door het beschikbaar stellen van een investeringskrediet van in totaal € 3.400.000,-. De rentelasten over het investeringskrediet ad. € 102.000,- voor de voor de ontwikkelperiode worden gedekt vanuit de gereserveerde middelen in de AD 2030 Ruimte voor Banen, waarvan € 4.000.000,- vanuit het programma is toegekend aan de aanpak binnenstad/ centrum.

**Wat is het vervolg op het raadsbesluit?**
Net na instemming door uw raad op dit voorstel zal het koop worden geëffectueerd en het eigendom worden overgedragen (beoogd per 8 januari 2025). Na besluitvorming over de aankoop dient de aandeelhoudersvergadering van de CV Binnenstad nog het besluit te nemen over de herontwikkeling en de hiervoor benodigde kapitaalinbreng te voorzien vanuit gereserveerde middelen in de AD 2030 Ruimte voor Banen. Het vrijmaken van (onrendabele top) middelen wordt na het aandeelhouderbesluit begin 2025 nog door ons college aan uw raad voorgelegd.

De Bibliotheek beoogt om de koop én het eigendomsoverdracht van het pand aan de Groenmarkt nog in januari 2025 te laten plaatsvinden. Met de Bibliotheek is overeengekomen dat het nog een jaar de locatie tegen voor hen gunstige condities kan terug huren met mogelijk enkele maanden verlenging in de vorm van een coulanceperiode afhankelijk van de oplevering van het Dordthuis. De huurovereenkomst zal na dit besluit tot aankoop door ons het college worden aangegaan.

Daarnaast zal een sluitende afspraak worden gemaakt op de structurele financiering van de bibliotheek (investering- én exploitatielast) in het nieuwe Dordthuis, waar de overeengekomen koopsom onderdeel van uitmaakt.

Het college van Burgemeester en Wethouders

**Zaaknummer** 2024-0117670

De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van inzake Beschikbaar stellen van een krediet voor de Aankoop Bibliotheek Groenmarkt 153;

gelet op artikel 160, lid 1 onder a van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

op basis van de met de Stichting Bibliotheek AanZet overeengekomen koopprijs van € 3.280.000,-- (zegge: drie miljoen tweehonderdtachtigduizend euro) plus bijkomende kosten eeen investeringskrediet van € 3.400.000,-- beschikbaar te stellen;

in te stemmen met het onderzoek om de koopprijs om te zetten naar een structurele subsidiebijdrage voor de Bibliotheek waarmee een structureel sluitende exploitatie van het Dordthuis mogelijk wordt gemaakt;

de rentelasten over het investeringskrediet voor aankoop van in totaal € 102.000,-- voor de ontwikkelperiode te dekken vanuit de strategische reserve AD 2030 Ruimte voor Banen;

na afronding van het onder beslispunt 2 genomen besluit de begroting dienovereenkomstig bij de Perspectiefnota 2026 te wijzigen.

Aldus besloten in de vergadering van