

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-FC

Onderwerp

NV MVD - meerjarenbegroting

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-000113	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	20-02-2018
Datum	13-02-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
Portefeuillehouder	Weth. Kolkman	College van B & W	
		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input checked="" type="checkbox"/> Besloten	20-02-2018

Routing	d.d.	par.	
Gemeentesecretaris / directeur	15-02-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	18-01-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	15-02-2018
		BIS Besloten	
		Status	Definitief 2018-02-21

Bijlagen

Brief 16-1-2018 directeur Nv MVD
 Bedrijfsplan 2018 NV MVD inclusief financieel beleid NV MVD
 Meerjarenbegroting NV MVD 2018
 Toelichting op MJB NV MVD 2018

B & W d.d.: 20-02-2018

Besloten wordt:

- 1 Kennis te nemen van de brief van 16-1-2018 van de directeur van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer waarin de meerjarenbegroting en het geactualiseerde bedrijfsplan 2018 voor vaststelling door het college van burgemeester en wethouders als aandeelhouder(svergadering) van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer wordt aangeboden;
- 2 in te stemmen met het voorstel tot vaststelling van het geactualiseerde bedrijfsplan 2018 van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer;
- 3 in te stemmen met het voorstel tot vaststelling van de meerjarenbegroting van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
 De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
 De nota en het besluit openbaar te maken nadat

De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

10 WOB. Na het besluit van het college worden ook de brief en de aangeboden documenten openbaar

[] De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Bij brief van 16-1-2018 heeft de directeur van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer NV (MVD) de meerjarenbegroting en het geactualiseerde bedrijfsplan 2018 voor vaststelling door het college van burgemeester en wethouders als aandeelhouder(svergadering) van de NV MVD aangeboden.

Beoogd resultaat

Vaststelling van het bedrijfsplan 2018 en de meerjarenbegroting van de NV MVD door de gemeente als enig aandeelhouder van de NV MVD is beoogd resultaat.

Kader

De statuten van de NV MVD

Argumenten voor en tegen

Bedrijfsplan.

Het in 2013 vastgestelde bedrijfsplan is geactualiseerd. In het bedrijfsplan wordt aandacht besteed aan het ontstaan en de ontwikkeling van de NV, de organisatie van zowel de beheertaken als de ontwikkelprojecten bibliotheek en de Viking en het financieel beleid van de NV. De paragraaf financieel beleid gaat in op de financiële uitgangspunten zoals de financiering, afschrijving, huur(prijzen), belasting en onderhoud.

Na afronding van de bouwactiviteiten in 2018 is de NV weer de beheerorganisatie die het was voor 2010. In 2018 beraadt de gemeente (100% aandeelhouder) zich over het toekomstperspectief van de NV vanaf 2019. Toekomstopties worden uitgewerkt. Conclusies en aanbevelingen vanuit het raadsonderzoek Viking en het nog te starten Rekenkameronderzoek naar de activiteiten van de NV worden bij de uitwerking van de toekomstopties meegenomen.

Meerjarenbegroting.

Op 19-12-2017 heeft het college kennis kunnen nemen van een eerste concept meerjarenbegroting dat mede gebaseerd is op een actueel meerjaren onderhoudsprogramma (mjop) voor het Cultureel Centrum. In de collegevergadering van 19-12-2017 heeft het college kennis kunnen nemen van dat mjop.

Constatering in de collegenota van 19-12-2017 was dat de toelichting op de parameters en het financieel perspectief van de panden nadere uitwerking behoeft. De directeur van de NV is derhalve verzocht een nader uitgewerkte meerjarenbegroting in januari 2018 opnieuw voor te leggen.

Bij brief van 16-1-2018 wordt de meerjarenbegroting en het geactualiseerde bedrijfsplan aan het college aangeboden. Verzoek is tot vaststelling ervan te besluiten. Vaststelling door het college in haar rol van enig aandeelhouder van de NV.

De NV voert een strikt per pand gescheiden administratie op de panden die in haar eigendom zijn. Per pand is

een meerjarenperspectief voor zowel de exploitatie als de balansposities uitgewerkt. Ook voor de NV integraal is een meerjarenperspectief aangeleverd. Onlangs (BW 6-2-2018) is het actuele meerjarenperspectief voor de Viking tezamen met de actuele begroting voor de investering voor het project de Viking door uw college vastgesteld en maakt als onderdeel uit van een raadsvoorstel t.b.v. een aanvullend krediet (raadsvergadering 14-2-1018).

Bijzondere aandacht is er voor de vennootschapsbelastingplicht (Vpb) van de NV vanaf 2016 als gevolg van een wetswijziging. Ter voorkoming van afdracht van Vpb is in 2015 besloten tot de omzetting van de gemeentelijke middelen van a fonds perdu in aandelenkapitaal ten behoeve van de projecten bibliotheek en de Viking. Door die omzetting is de jaarlijkse afschrijving in de exploitatie van de NV hoger en ontstaan netto exploitatienadelen en daardoor ook een post negatieve reserve. Tezamen met het aandelenkapitaal, dat uiteraard op de balans in tact blijft, is het eigen vermogen van de NV (aandelenkapitaal + reserve) in het meerjarenperspectief positief. Zie voor nadere informatie de toelichting bij de meerjarenbegrotingen van zowel de bibliotheek als de Viking.

Enkele bijzondere aspecten uit de aangedragen meerjarenbegroting per pand zijn de volgende.

Cultureel Centrum.

De wethouders Financiën en Cultuur hebben de directeur van de NV de opdracht gegeven om met een voorstel te komen voor het "hergebruik" van de leegstand in het Cultureel Centrum door het aanstaande vertrek van het Filmhuis en de vierkante meters leegstand Leeuwenkuil. Het zogenaamde Iris-pand dat in eigendom van de gemeente is wordt ook in een voorstel met alternatieven voor herbestemming / hergebruik meegenomen. Eén van de alternatieven voor hergebruik van betreffende vierkante meters is een concept plan de NV Deventer Schouwburg waarin onder andere wordt beoogd de garderobe functie te verbeteren en kantooruimten te verplaatsen. Dat idee van de Deventer Schouwburg wordt binnenkort ook gemeld in een te actualiseren meerjarenperspectief van de NV Deventer Schouwburg.

Polakkers.

De stichtingskosten waren enkele jaren geleden afgerond € 1 mln. en destijds is € 2 mln. aandelenkapitaal verstrekt. Het onbenutte gedeelte van het aandelenkapitaal is gereserveerd voor de afdekking van de exploitatienadelen en voor een eventuele nieuwbouw na 9 jaar (het bestaande gebouw heeft een verwachte levensduur van 9 jaar). Momenteel is er gedeeltelijke leegstand op de oorspronkelijke huur aan een peuterspeelzaal.

Viking.

De NV heeft onlangs (BW 6-2-2018) de geactualiseerde meerjarenbegroting voor de Viking aangeboden.

-

Risico's NV.

Onderscheid is te maken tussen de risico's van de ontwikkelprojecten en de structurele beheertaak van de NV.

Financiële risico's van de ontwikkelprojecten zijn met een post onvoorzien binnen die projectbudgetten geborgd. De risico's in de ontwikkeling van de projecten zijn agendapunt in de besprekingen van project- en stuurgroepen van de projecten de Viking en bibliotheek.

In november 2015 heeft de NV voor het laatst een risicoregister gepresenteerd waarin de risico's op de structurele beheertaken zijn benoemd. Die risico's gelden ook nu nog. In de meerjarenbegroting van de NV die nu geagendeerd staat is per pand aangegeven wat de risico's zijn.

Risico op huurinkomsten is het grootste financieel risico voor de NV, met name ook omdat de meeste gebouwen die de NV in haar eigendom heeft specifiek voor een bijzondere maatschappelijke functie zijn ontwikkeld/gebouwd en aldus niet multifunctioneel bruikbaar zijn. Risico op huurinkomsten: 1. door leegstand c.q. vierkante meters die worden "teruggegeven" of 2. door financiële problematiek van de huurders. De huurders zijn veelal maatschappelijke organisaties die structurele subsidie van de gemeente ontvangen (ook voor de huur van het maatschappelijk vastgoed van de NV MVD). De gemeente heeft als één van de voorwaarden voor de structurele subsidieverstrekking dat de maatschappelijke organisaties financieel gezond zijn. Jaarlijks wordt daarop bij de subsidieverstrekking op toegezien. Risico op en van leegstand van vierkante meters in deze bijzondere gebouwen (specifiek ontwikkeld voor de betreffende maatschappelijke functie) is een risico waarvoor de NV geen weerstandvermogen heeft meegekregen vanuit de gemeentelijke kaderstelling. In beperkte mate kan de NV leegstand opvangen (zie daarvoor de exploitatiebegroting van de panden) maar grote langdurige leegstand kan niet door de NV zelf worden opgelost. Voorbeeld is de leegstand die in het Cultureel Centrum ontstaat wegens vertrek Filmhuis en minder afname vierkante meters door de Leeuwenkuil. De directeur van de NV MVD draagt hiervoor bij de gemeente een voorstel aan met alternatieven voor hergebruik van de vrije vierkante meters. Op dit moment is nog onbekend wat de financiële risico's voor de NV en de gemeente zijn.

Extern draagvlak (partners)

N.v.t.

Financiële consequenties

Geen financiële consequenties voor de gemeente.

Ter informatie.

In de paragraaf verbonden partijen bij de begroting en bij de jaarrekening van de gemeente wordt op voorschrift van het BBV per verbonden partij aandacht besteed aan financiële risico's. Ook is binnen de paragraaf weerstandvermogen van de gemeente bij begroting en jaarrekening verwoord welk risico op verbonden partijen wordt gelopen. Daarvoor is de volgende tekst opgenomen:

Risico's verbonden partijen

Deelneming aan een verbonden partij kent financiële, bestuur organisatorische - en beleidsinhoudelijke risico's. Het onderscheid in de verschillende verbintenissen (o.a. gemeenschappelijke regeling, aandelenbezit en/of verstrekte lening/garantie) levert eveneens onderscheid in de risico's op. Dit betekent dat de te onderscheiden risico's verschillende aandacht vereisen. In de paragraaf verbonden partijen van deze begroting is algemene informatie en specifieke informatie opgenomen voor vorming van een beeld van het financiële risicoprofiel. Wanneer op grond van een concrete gebeurtenis een risico wordt voorzien dat zou kunnen leiden tot een verlies op het ingebrachte kapitaal, de verstrekte lening of garantie of indien het leidt tot een verplichting (en het risico is kwantificeerbaar), dan zal daarvoor weerstandsvermogen worden aangehouden of een voorziening worden gevormd.

Aan de informatie over de verbonden partijen ontlenen wij op dit moment geen aanwijzingen dat de gemeente voor bepaalde financiële risico's weerstandsvermogen moet aanhouden. Daarbij baseren wij ons mede op de accountantsrapporten die bij de jaarrekeningen van verbonden partijen worden afgegeven waarin de accountant aandacht besteedt aan de continuïteit van de bedrijfsvoering.

Binnenkort wordt de paragraaf verbonden partijen en paragraaf weerstandvermogen bij de jaarrekening 2017 van de gemeente opgesteld. Vooralsnog wordt voor het (financieel) risico op de gemelde (aanstaande) leegstand in het Cultureel Centrum geen specifiek weerstandvermogen binnen de gemeentebegroting voorgesteld. Eerst wordt het voorstel van de directeur van de NV afgewacht waarin de mogelijkheden tot hergebruik / her-verhuur.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door het college kunnen het geactualiseerde bedrijfsplan en de meerjarenbegroting openbaar worden gemaakt.

Aan college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Deventer
t.a.v de heer J.J. Kolkman
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer
Scheepvaartstraat 7a
Postbus 508
7411 MB Deventer
www.nvastgoedmaatschappij.nl

Deventer, 16 januari 2018

Onderwerp: Meerjarenbegroting

Geachte heer Kolkman,

Hierbij doe ik u toekomen de Meerjarenbegroting, inclusief een toelichting per pand, en een geactualiseerd bedrijfsplan van de NV. Het eerdere bedrijfsplan dateerde uit 2013 en hebben we geactualiseerd.

Ik verzoek u, conform de recent gewijzigde statuten, de Meerjarenbegroting en het geactualiseerde bedrijfsplan vast te stellen. Over de betreffende stukken is voorafgaand met de ambtelijke organisatie afstemming geweest.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen ontvangen, kunt u mij mailen (r.de.groote@deventer.nl) of bellen (06-51585400).

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,
NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer



R. de Groot,
directeur NV MVD

Bijlagen: Meerjarenbegroting met diverse bijlagen en geactualiseerd bedrijfsplan Nv MVD

NV MAATSCHAPPELIJK VASTGOED DEVENTER prognose 20 jaar

PARAMETERS:	aanvang	boekwaarde 2035
Gebouwen	17394169	22048378
Lening	9334617	7569835
Financieringslast per jaar	1187646	
Eigen vermogen	3395378	19000878
Cash Flow	0	3695192

Opbrengsten:	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAAL
Cultureel Centrum	985.964	1.003.418	1.020.821	1.038.534	1.056.561	1.074.907	1.093.578	1.112.579	1.131.917	1.151.597	1.171.625	1.192.008	1.212.751	1.233.862	1.255.346	1.277.210	1.299.462	1.322.107	1.345.154	1.368.608	23.348.006
Viking	0	0	168.110	169.791	171.489	173.204	174.936	176.685	178.452	180.237	182.039	183.859	185.696	187.555	189.431	191.325	193.238	195.170	197.122	199.093	3.297.435
Heavenkwalier	179.182	180.000	174.027	177.107	180.242	183.432	186.679	189.983	193.346	196.768	200.251	203.795	207.402	211.073	214.809	218.611	222.481	226.419	230.426	234.505	4.010.538
Bibliotheek	0	0	459.300	466.190	473.182	480.280	487.484	494.797	502.218	509.752	517.398	525.159	533.036	541.032	549.147	557.385	565.745	574.232	582.845	591.588	9.410.770
Polkekers	6.180	6.273	6.367	6.462	6.559	6.658	6.757	6.859	6.962	7.066	7.172	7.280	7.389	7.500	7.612	7.726	7.842	7.960	8.079	8.201	142.904
Totaal	1.171.326	1.189.688	1.828.624	1.858.084	1.888.034	1.918.481	1.949.435	1.980.903	2.012.895	2.045.419	2.078.485	2.112.101	2.146.277	2.181.022	2.216.345	2.252.258	2.288.769	2.325.888	2.363.627	2.401.994	40.208.655

Kosten:	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAAL
Onderhoud	221.541	222.271	348.454	354.707	361.062	367.520	374.083	380.754	387.532	394.422	401.424	408.540	415.773	423.124	430.595	438.189	445.908	453.753	461.727	469.832	7.761.212
Overige kosten	246.152	252.695	364.896	332.480	340.251	348.216	356.378	364.743	373.316	382.103	391.108	400.339	409.801	419.499	429.441	439.632	450.078	460.788	471.767	483.023	7.716.704
Rentelasten	389.316	397.357	746.222	727.503	709.953	688.645	666.723	643.743	619.653	596.702	571.604	544.499	518.131	488.775	460.911	428.498	394.913	362.196	325.530	287.554	10.568.128
Totaal	857.010	872.323	1.459.572	1.414.690	1.411.166	1.404.381	1.397.184	1.389.239	1.380.501	1.373.226	1.364.136	1.353.378	1.343.705	1.334.398	1.320.947	1.306.318	1.290.899	1.276.736	1.259.023	1.240.209	28.046.045

Resultaat	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAAL
Abschrijvingen	-416.585	-416.585	-1.088.067	-1.088.067	-1.088.067	-1.088.067	-1.088.067	-1.088.067	-1.088.067	-1.088.067	-1.088.067	-1.088.067	-1.088.067	-1.088.067	-1.088.067	-1.088.067	-1.088.067	-1.088.067	-1.088.067	-1.088.067	-20.418.376
Netto resultaat	-102.269	-99.220	-279.014	-644.673	-611.200	-573.987	-535.816	-498.403	-455.673	-415.874	-373.718	-329.344	-285.495	-239.443	-192.658	-142.128	-90.197	-38.915	16.536	73.718	-6.254.764

Resultaat	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAAL
Abschrijvingen	314.316	317.365	369.053	443.394	476.867	514.100	552.251	591.664	632.394	672.193	714.349	758.723	802.572	849.624	895.399	945.939	997.870	1.049.152	1.104.603	1.161.785	14.163.612
Netto resultaat	-102.269	-99.220	-279.014	-644.673	-611.200	-573.987	-535.816	-498.403	-455.673	-415.874	-373.718	-329.344	-285.495	-239.443	-192.658	-142.128	-90.197	-38.915	16.536	73.718	-6.254.764

NV MAATSCHAPPELIJK VASTGOED DEVENTER

Cash flow:	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Cultureel Centrum	49.383	19.998	46.242	-138.817	145.719	132.901	161.054	181.332	-26.918	89.813	198.741	149.286	199.798	-63.527	272.946	267.021	292.454	316.943	334.042	933.145
Viking	0	0	32.286	33.184	34.089	35.000	25.918	26.741	27.570	28.403	29.241	-109.916	29.531	30.368	31.209	32.053	-207.099	31.352	32.182	33.014
Havenkantier	39.585	41.954	-10.379	-7.911	-5.398	-2.839	-234	2.418	5.118	7.868	10.666	13.516	16.417	19.371	22.377	25.381	28.385	31.389	34.393	38.247
Bibliotheek	0	0	-12.739	-7.420	-11.973	-6.486	-888	4.853	10.731	16.746	22.903	29.202	35.647	42.240	48.984	55.881	62.934	70.146	77.519	85.056
Polakkers	744	535	318	94	-137	-376	-622	-876	-1.138	-1.408	-1.686	-1.974	-2.270	-2.575	-2.889	-3.213	-3.546	-3.890	-4.243	-4.607
Tekortoverschot	89.712	62.487	55.727	-120.869	162.301	158.190	185.228	214.469	15.363	141.422	249.865	80.114	279.123	25.877	372.627	77.181	173.298	446.279	474.458	1.094.855
Financieringslasten	1.187.646	1.193.263	1.193.894	1.193.894	1.193.894	1.193.894	1.193.894	1.193.894	1.193.894	1.193.894	1.193.894	1.193.894	1.193.894	1.193.894	1.193.894	1.193.894	1.193.894	1.193.894	1.192.865	610.169

NV MAATSCHAPPELIJK VASTGOED DEVENTER

BALANS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
--------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Balansactiva:

Gebouwen	17.284.169	16.987.584	40.545.517	39.457.450	38.369.383	37.281.316	36.193.249	35.105.182	34.017.115	32.929.048	31.840.981	30.752.914	29.664.847	28.576.780	27.488.713	26.400.646	25.312.579	24.224.512	23.136.445	22.048.378
----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Balanspassiva:

Aanvelenkapitaal	3.395.378	3.395.378	19.000.878	19.000.878	19.000.878	19.000.878	19.000.878	19.000.878	19.000.878	19.000.878	19.000.878	19.000.878	19.000.878	19.000.878	19.000.878	19.000.878	19.000.878	19.000.878	19.000.878	19.000.878
Reserves	3.756.937	3.691.022	3.110.101	2.370.662	1.933.172	1.511.102	1.136.383	872.029	310.539	-42.043	-262.419	-627.834	-768.538	-1.135.758	-1.128.430	-1.387.637	-1.520.659	-1.349.431	-1.118.522	-826.153
Leningen	9.834.617	9.500.877	18.108.938	17.640.442	17.152.165	16.644.358	16.116.238	15.568.994	14.995.779	14.401.717	13.783.891	13.141.353	12.473.113	11.778.144	11.055.375	10.303.696	9.521.950	8.708.934	7.884.426	7.068.835
Cash Flow saldo	397.237	376.704	324.599	445.469	283.168	124.978	-60.250	-274.719	-290.082	-431.504	-681.370	-761.483	-1.040.606	-1.086.493	-1.439.111	-1.516.292	-1.689.590	-2.135.869	-2.610.327	-3.695.182
	17.384.169	16.983.561	40.545.517	39.457.450	38.369.383	37.281.316	36.193.249	35.105.182	34.017.115	32.929.048	31.840.981	30.752.914	29.664.847	28.576.780	27.488.713	26.400.646	25.312.579	24.224.512	23.136.445	22.048.378

CULTUREEL CENTRUM

17-1-2018

	Percent.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL	
Opbrengsten:																							
Schoudburg	1,77	702762	715201	727860	740143	753954	767197	780777	794597	808661	822974	837241	852365	867452	882806	898432	914334	930518	946988	963750	980808	16689620	
Muziekchool	1,77	147823	150439	153102	155812	158570	161377	164233	167140	170098	173109	176173	179291	182465	185695	188981	192326	195730	199195	202721	206309	3510591	
Kaaitheater Centrum	1,77	115666	117713	119797	121917	124075	126271	128506	130781	133096	135451	137849	140289	142762	145289	147871	150488	153152	155863	158621	161429	2746907	
Filmhuis	1,77	19713	20062	20662	20662	20662	20662	20662	20662	20662	20662	20662	20662	20662	20662	20662	20662	20662	20662	20662	20662	4003859	
Totaal		985964	1003416	1020821	1038534	1056561	1074807	1093578	1112879	1131917	1151597	1171625	1192008	1212751	1233862	1255346	1277210	1299462	1322107	1345154	1368608	23348006	
Kosten:																							
Reserve Gr. Onderhoud	12	123246	125427	127603	129817	132070	134363	136697	139072	141480	143950	146453	149001	151594	154233	156918	159651	162433	165263	168144	171076	2918501	
Klein onderhoud en Beheer	5	61945	63184	64448	65737	67052	68393	69761	71156	72579	74031	75511	77021	78562	80133	81736	83370	85038	86739	88473	90243	1505112	
OZBMaterschap	2	27591	28143	28706	29280	29866	30463	31072	31694	32328	32974	33634	34306	34993	35692	36406	37134	37877	38635	39407	40195	670399	
Verzekeringen	2	22286	22731	23186	23649	24122	24605	25097	25599	26111	26633	27166	27709	28263	28828	29405	29993	30593	31205	31829	32466	541476	
Overige Huisvestingsk.	2	3184	3247	3312	3378	3446	3515	3585	3657	3730	3805	3881	3958	4038	4118	4201	4285	4370	4458	4547	4638	77354	
Organisatiekosten	3	120000	123600	127308	131127	135061	139113	143286	147585	152012	156573	161270	166108	171091	176224	181511	186956	192565	198342	204292	210421	3224445	
Organisatiekosten Extra		40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	120000	
Rente lening I-III	4	306645	295562	284035	272047	259580	246615	233150	219106	204522	189354	173579	157173	140111	122366	103912	84719	64759	44000	22411	0	3423626	
Rente lening II	7,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Rente lening VERBOUW	3,97	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Rente Cash flow	1	-5462	14044	13844	13382	14770	13313	11984	10373	8580	8829	7931	6044	4551	2553	3188	459	-2212	-5136	-8306	-11646	101063	
Totaal		699434	715939	712442	668419	665968	660379	654613	648243	641331	636148	629424	621321	613202	604148	597277	586588	575423	563805	550799	537922	12681974	
Resultaat		286530	287477	308379	370116	390594	414528	438965	464337	490586	515449	542201	570687	599549	629714	659059	690642	724039	758602	794355	831215	10766032	
Abschrijvingen		-345700	-345700	-523862	-523862	-523862	-523862	-523862	-523862	-523862	-523862	-523862	-523862	-523862	-523862	-523862	-523862	-523862	-523862	-523862	-523862	-10120916	
Netto resultaat		-59170	-58223	-215483	-153746	-133268	-109334	-84897	-59525	-32776	-8413	18339	46825	75687	109562	134207	169780	200177	234740	270493	307553	645116	

HAVENKWARTIER

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL	
OPBRENGSTEN																						
uur dave	1,77%	91.354	92.000	93.628	95.285	96.972	98.688	100.435	102.213	104.022	105.863	107.737	109.644	111.584	113.559	115.569	117.615	119.697	121.815	123.972	126.166	2.147.818
uur Bodem	1,77%	87.828	88.000	89.558	91.143	92.756	94.398	96.069	97.769	99.500	101.261	103.053	104.878	106.734	108.623	110.546	112.502	114.494	116.520	118.583	120.681	2.054.897
leegstand	5,00%	0	0	-9.159	-9.321	-9.486	-9.654	-9.825	-9.999	-10.176	-10.356	-10.540	-10.726	-10.916	-11.109	-11.306	-11.506	-11.710	-11.917	-12.128	-12.342	-192.177
totaal		179.182	180.000	174.027	177.107	180.242	183.432	186.679	189.983	193.346	196.768	200.251	203.795	207.402	211.073	214.809	218.611	222.481	226.419	230.426	234.505	4.010.538
KOSTEN																						
klein onderhoud + beheer	10,00%	20.807	18.000	18.319	18.643	18.973	19.309	19.650	19.988	20.332	20.712	21.079	21.452	21.832	22.218	22.612	23.012	23.419	23.834	24.255	24.685	423.160
groot onderhoud	7,00%	12.543	12.600	12.823	13.050	13.281	13.516	13.755	13.999	14.247	14.499	14.755	15.016	15.282	15.553	15.828	16.108	16.393	16.683	16.979	17.279	294.190
verzekering	0,20%	6.181	6.243	6.305	6.368	6.432	6.496	6.561	6.627	6.693	6.760	6.828	6.896	6.965	7.035	7.105	7.176	7.248	7.320	7.393	7.467	136.099
ozb/Waterschap	0,20%	6.911	6.980	7.050	7.120	7.192	7.264	7.336	7.410	7.484	7.558	7.634	7.710	7.787	7.865	7.944	8.023	8.104	8.185	8.267	8.349	152.173
Organisatiekosten	5,00%	7.500	9.000	8.701	8.855	9.012	9.172	9.334	9.499	9.667	9.838	10.013	10.190	10.370	10.554	10.740	10.931	11.124	11.321	11.521	11.725	199.068
rente	4,00%	98.198	97.823	96.600	94.079	92.081	90.003	87.842	85.594	83.256	80.825	78.297	75.668	72.933	70.089	67.132	64.056	60.857	57.530	54.070	50.471	1.556.804
totaal		152.140	150.646	149.198	148.116	146.970	145.759	144.479	143.126	141.699	140.194	138.606	136.933	135.170	133.314	131.361	129.306	127.145	124.873	122.485	119.977	2.761.495
Resultaat		27.042	29.354	24.829	28.991	33.272	37.673	42.200	46.857	51.646	56.574	61.645	66.863	72.232	77.759	83.449	89.306	95.336	101.546	107.941	114.528	1.249.043
afschrijving	2,50%	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-1.227.700
Netto resultaat		-34.343	-32.031	-36.556	-32.394	-28.113	-23.712	-19.185	-14.528	-9.739	-4.811	260	5.478	10.847	16.374	22.064	27.921	33.951	40.161	46.556	53.143	21.343

HAVENK/WARTIER

	22	23	24	25	26	27	28	29	30	TOTAAL
2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2044	
128.399	130.672	132.985	135.338	137.734	140.172	142.653	145.178	147.747	147.747	3.388.695
122.818	124.991	127.204	129.455	131.747	134.079	136.452	138.867	141.325	141.325	3.241.833
-12.561	-12.783	-13.009	-13.240	-13.474	-13.713	-13.955	-14.202	-14.454	-14.454	-313.567
238.656	242.880	247.179	251.554	256.006	260.538	265.149	269.842	274.619	274.619	6.316.961
25.122	25.566	26.019	26.479	26.948	27.425	27.910	28.404	28.907	28.907	665.942
17.585	17.896	18.213	18.536	18.864	19.198	19.537	19.883	20.235	20.235	464.137
7.542	7.617	7.694	7.771	7.848	7.927	8.006	8.086	8.167	8.167	206.757
8.433	8.517	8.602	8.688	8.775	8.863	8.952	9.041	9.131	9.131	231.176
11.933	12.144	12.359	12.578	12.800	13.027	13.257	13.492	13.731	13.731	314.389
46.729	42.837	38.789	34.579	30.201	25.648	20.913	15.988	10.867	10.867	1.823.356
117.343	114.578	111.676	108.631	105.437	102.087	98.576	94.895	91.038	91.038	3.705.756
121.312	128.302	135.503	142.923	150.570	158.450	166.574	174.947	183.581	183.581	2.611.205
-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	-61.385	0
59.927	66.917	74.118	81.538	89.185	97.065	105.189	113.562	122.196	122.196	831.040

HAVENKWARTIER

Cash Flow	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Inkomsten	179.182	180.000	174.027	177.107	180.242	183.442	186.679	189.983	193.346	196.768	200.251	203.795	207.402	211.073	214.809	218.611	222.481	226.419	230.426	234.505	4.010.538
uitgeven (excl afschrijvingen)	-152.140	-150.646	-149.198	-148.116	-146.970	-145.759	-144.479	-143.126	-141.699	-140.194	-138.606	-136.933	-135.170	-133.314	-131.361	-129.306	-127.145	-124.873	-122.485	-119.977	-2.761.495
onderhoudsreserve	12.543	12.600	12.823	13.050	13.281	13.516	13.755	13.999	14.247	14.499	14.755	15.016	15.282	15.553	15.828	16.108	16.393	16.683	16.979	17.279	294.190
opname onderhoudsreserve	0	0	-48.031	-49.952	-51.950	-54.028	-56.189	-58.437	-60.775	-63.206	-65.734	-68.363	-71.098	-73.942	-76.899	-79.975	-83.174	-86.501	-89.961	-93.560	-300.000
aflossing lening	0	0	-48.031	-49.952	-51.950	-54.028	-56.189	-58.437	-60.775	-63.206	-65.734	-68.363	-71.098	-73.942	-76.899	-79.975	-83.174	-86.501	-89.961	-93.560	-1.231.775
overschot/tekort Cash Flow	39.585	41.954	-10.379	-7.911	-5.398	-2.839	-234	2.418	5.118	7.868	10.666	13.516	16.417	19.371	22.377	274.561	28.555	31.728	34.959	38.247	11.458

Financieringslasten

137.783	143.400	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	144.031	2.873.741
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------

HAVENKWARTIER

BALANS:

balansactiva	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
2.332.657	2.271.272	2.209.887	2.148.502	2.087.117	2.025.732	1.964.347	1.902.962	1.841.577	1.780.192	1.718.807	1.657.422	1.596.037	1.534.652	1.473.267	1.411.882	1.350.497	1.289.112	1.227.727	1.166.342	
algemene reserve	-135.742	-167.773	-204.330	-236.723	-264.837	-288.548	-307.733	-322.261	-332.000	-336.811	-336.551	-331.073	-320.226	-303.852	-281.788	-253.867	-219.916	-179.755	-133.199	-80.056
onderhoudsreserve	22.822	35.422	48.245	61.295	74.576	88.092	101.847	115.846	130.093	144.591	159.347	174.363	189.645	205.198	221.026	238.866	257.472	276.789	296.810	4.469
Lening	2.445.577	2.400.000	2.351.969	2.302.017	2.250.066	2.196.038	2.139.849	2.081.412	2.020.637	1.957.431	1.891.698	1.823.335	1.752.237	1.678.296	1.601.396	1.521.421	1.438.247	1.351.746	1.261.785	1.168.225
Cash Flow saldo	0	3.623	14.002	21.913	27.311	30.150	30.384	27.966	22.847	14.980	4.313	-9.203	-25.620	-44.990	-67.368	207.194	178.638	146.910	111.951	73.704
2.332.657	2.271.272	2.209.887	2.148.502	2.087.117	2.025.732	1.964.347	1.902.962	1.841.577	1.780.192	1.718.807	1.657.422	1.596.037	1.534.652	1.473.267	1.411.882	1.350.497	1.289.112	1.227.727	1.166.342	

HAVENKWARTIER

	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	TOTAAL
238.656	242.880	247.179	251.554	256.006	260.538	265.149	269.842	274.619	279.471	6.316.961
-117.343	-114.578	-111.676	-108.631	-105.437	-102.087	-98.576	-94.895	-91.038	-87.181	-3.705.756
17.585	17.896	18.213	18.536	18.864	19.198	19.537	19.883	20.235	20.587	464.137
-97.302	-101.194	-105.242	-109.452	-113.830	-118.383	-123.118	-128.043	-133.164	-138.285	-1.029.727
41.596	45.004	48.474	52.007	55.604	59.265	62.993	66.788	70.651	74.584	2.045.615

144.031 144.031 144.031 144.031 144.031 144.031 144.031 144.031 144.031 144.031 4.170.020

2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044

1.104.957 1.043.572 982.187 920.802 859.417 798.032 736.647 675.262 613.877

-20.129 46.788 120.906 202.444 291.629 388.694 493.883 607.445 729.641

22.055 39.951 58.164 76.700 95.563 114.761 134.298 154.181 174.416

1.070.923 969.729 864.487 755.036 641.206 522.823 399.705 271.663 138.498

32.108 -12.896 -61.370 -113.877 -168.981 -228.246 -291.239 -358.027 -428.678

1.104.957 1.043.572 982.187 920.802 859.417 798.032 736.647 675.262 613.877

VIKING

5-2-2018

	Percentage		Jaarlijkse												TOTAAL						
	huur/stijl	stijging	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		2030	2031	2032	2033	2034	2035
OPBRENGSTEN																					
Viking	1,00%		79900	80699	81506	82321	83144	83976	84815	85654	86520	87385	88259	89142	90033	90934	91843	92761	93689	94626	1567218
Viking Extra	1,00%		88210	89092	89983	90883	91792	92710	93637	94573	95519	96474	97439	98413	99397	100391	101395	102409	103433	104467	17500217
Totaal			168110	169791	171489	173204	174936	176685	178452	180237	182039	183859	185698	187555	189431	191325	193238	195170	197122	199093	3297435
KOSTEN																					
Reserve groot onrendoud	20%		33622	33958	34298	34641	34987	35337	35690	36047	36408	36772	37140	37511	37886	38265	38648	39034	39424	39819	659487
Reserve theateertechniek			219655	22847	23738	24638	25547	26465	27392	28328	29274	30229	31194	32168	33152	34146	35150	36164	37188	38222	537807
Klein onrendoud + beheer	15%		25217	25469	25723	25981	26240	26503	26768	27036	27306	27579	27855	28133	28415	28699	28986	29276	29568	29864	494615
OZB/Waterschap	0,1%		15000	15300	15606	15918	16236	16561	16892	17230	17575	17926	18285	18651	19024	19404	19792	20188	20592	21004	321185
Verzekeringen	0,1%		10000	10200	10404	10612	10824	11041	11262	11487	11717	11951	12190	12434	12682	12936	13195	13459	13728	14002	214123
Overige Huisvestingsk.	2%		3362	3396	3430	3464	3499	3534	3569	3605	3641	3677	3714	3751	3789	3826	3865	3903	3942	3982	65949
Organisatiekosten			16000	16320	16646	16979	17319	17665	18019	18379	18747	19121	19504	19894	20292	20698	21112	21534	21965	22404	342597
Rente lening	4%		45920	45003	44153	43270	42351	41395	40401	39367	38292	37174	36011	34802	33544	32236	30876	29461	27989	26459	0
Rente Cash flow	1%		0	-323	-655	-986	-1346	-1605	-1872	-2148	-2432	-2724	-3011	-3292	-3578	-3866	-4157	-4451	-4748	-5049	668602
Totaal			170986	172170	173344	174507	175658	176896	178120	179331	180526	181705	182867	184023	185159	186274	187366	188423	189435	190398	2275796
Resultaat			-2876	-2379	-1855	-1303	-722	-210	332	906	1513	2154	1431	2132	2871	3651	4473	2938	3825	4758	21639
Afschrijvingen	2,0%		-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-4228200
Netto resultaat			-237776	-237279	-236755	-236203	-235622	-235110	-234568	-233994	-233387	-232746	-233469	-232768	-232029	-231249	-230427	-231982	-231075	-230142	-4206561

VIKING

	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	TOTAL
96572	96528	97493	98468	99453	100447	101452	102466	103491	104526	105571	106627	107693	108770	109858	110956	112066	113187	114318	115462	116616	117782	118960	119860	4024981
108512	108667	107833	108709	109796	110894	112003	113123	114255	115397	116551	117717	118894	120083	121284	122496	123721	124959	126208	127470	128745	130032	131333	131333	4443600
201084	203996	205126	207177	209249	211342	213456	215590	217746	219923	222122	224343	226587	228853	231141	233453	235787	238145	240527	242932	245361	247815	250293	250293	8468581
40217	40919	41025	41435	41850	42268	42691	43118	43549	43985	44424	44869	45317	45771	46228	46691	47157	47629	48105	48586	49072	49563	50059	50559	1693716
39267	40322	41388	42464	43551	44649	45758	46878	48010	49152	50306	51472	52650	53838	55036	56244	57461	58688	59925	61172	62429	63696	64973	66260	2456265
30163	30464	30769	31077	31387	31701	32018	32338	32662	32988	33318	33652	33988	34328	34671	35018	35368	35722	36079	36440	36804	37172	37544	37920	1270287
21424	21852	22289	22735	23190	23653	24127	24609	25101	25603	26115	26638	27170	27714	28268	28833	29410	29998	30600	31210	31834	32471	33121	33784	939150
14282	14668	14859	15157	15460	15769	16084	16406	16734	17069	17410	17758	18114	18476	18845	19222	19607	19999	20399	20807	21223	21647	22080	22521	626100
4022	4062	4103	4144	4185	4227	4269	4312	4355	4398	4442	4487	4532	4577	4623	4669	4716	4763	4811	4859	4907	4956	5006	5056	169372
22862	23309	23775	24251	24736	25230	25735	26250	26775	27310	27856	28414	28982	29561	30153	30756	31371	31998	32638	33291	33957	34636	35329	35329	1001760
24898	23213	21491	19701	17839	15903	13890	11795	9617	7352	4996	2547	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	841800
-1751	-2090	-37	-368	-707	-1055	-1410	-1126	783	432	73	-294	-666	-1713	-2772	-3845	-4934	-6036	-7153	-8285	-9431	-10582	-11767	-101063	
195343	196320	199663	200596	201491	202347	203162	203832	204586	205290	205943	206541	207092	207697	208254	208840	209340	209841	210322	210845	211320	211845	212320	212704	8897388
5741	6776	5463	6582	7758	8995	10293	8757	10160	11633	13179	14802	-49742	-49944	-50159	-50387	-50630	-50886	-51159	-51446	-51751	-52072	-52411	-52807	-428807
-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-234900	-96310900
-229159	-228124	-229437	-228318	-227142	-225905	-224607	-226143	-224740	-223267	-221721	-220098	-284642	-284844	-285059	-285287	-285530	-285786	-286059	-286346	-286651	-286972	-287311	-10059707	

VIKING

Cash flow:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Opbrengsten	168110	169791	171489	173204	174936	176685	178452	180237	182039	183859	185698	187555	189431	191325	193238	195170	197122	199093	3297435
Kosten(excl. afschrijving/reserve)	-115399	-115965	-115308	-115228	-115124	-115094	-115038	-114956	-114845	-114704	-115933	-115744	-115521	-115283	-114968	-117035	-116885	-116294	-2078502
Opname Res. Groot Onderh.	0	0	0	0	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-50000	-10000	-10000	-10000	-10000	-100000	-10000	-10000	-10000	-270000
Opname reserve theatertechniek										-100000					-150000				-250000
Aflossing lening	-20425	-21242	-22092	-22975	-23894	-24850	-25844	-26878	-27953	-29071	-30234	-31443	-32701	-34009	-35369	-36784	-38256	-39786	0
Tekort/overschot	32286	33184	34089	35000	25918	26741	27570	28403	29241	-109916	29531	30388	31209	32053	-207099	31352	32182	33014	175125
Financieringslasten	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245

VIKING

BALANS

Balansactiva:

Gebouw + inrichting

	1-1-2018	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
11745000	11510100	11275200	11040300	10805400	10570500	10335600	10100700	9865800	9630900	9396000	9161100	8926200	8691300	8456400	8221500	7986600	7751700	7516800	

Balanspassiva:

Aandelenkapitaal	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500
Reserve	0	-237776	-475055	-711810	-948012	-1183634	-1418745	-1653313	-1887307	-2120694	-2353440	-2586909	-2819677	-3051705	-3282354	-3513382	-3745344	-3976419	-4206561
Reserve onderhoud	0	33622	67380	101878	136519	161506	186643	212533	238581	264989	291761	306411	334297	362562	301210	330244	359688	389487	389487
Reserve theatertechniek	0	21965	44812	68550	93188	118735	145199	172591	200919	230193	160422	191615	223784	256936	291082	176232	212396	249584	287807
Lening	1145500	1125075	1103833	1081741	1058766	1034872	1010021	984177	957299	929346	900275	870041	838598	805897	771888	736518	699734	661478	621692
Cash flow	0	-32286	-65471	-99560	-134560	-160478	-187219	-214789	-243182	-272434	-162517	-192048	-222416	-253625	-285678	-78578	-109930	-142112	-175125
11745000	11510100	11275200	11040300	10805400	10570500	10335600	10100700	9865800	9630900	9396000	9161100	8926200	8691300	8456400	8221500	7986600	7751700	7516800	

VIKING

	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	TOTAL			
201084	203095	205126	207177	209249	211342	213455	215590	217746	219923	222122	224343	226587	228853	231141	233453	235787	238145	240527	242932	245361	247815	250293			8468581		
-115889	-115378	-117250	-116936	-116000	-115429	-114712	-113835	-113027	-112153	-111282	-110421	-113201	-112116	-112942	-113787	-114652	-115537	-116443	-117370	-118320	-119293	-120290	-121311			-4747407	
-10000	-100000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-9999	-9998	-9997	-9996	-9995	-9994	-9993	-9992	-9991	-9990	-9989				-729334	
	-150000				-150000																					-550000	
-41377	-43032	-44754	-46544	-48406	-50342	-52355	-54450	-56628	-58893	-61249	-63698	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-1145535
33848	-205316	33122	33938	34754	35570	-283613	34304	35091	35877	36661	37444	104472	105913	107357	108805	110256	111708	113163	114620	116077	117535	118993				1295706	

	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
7281900	7047000	6812100	6577200	6342300	6107400	5872500	5637600	5402700	5167800	4932900	4698000	4463100	4228200	3993300	3758400	3523500	3288600	3053700	2818800	2583900	2349000	2114100	
66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66245	66246	66247	66248	66249	66250	66251	66252	66253	66254	66255	66256	

	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058		
10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500	10599500		
-4436720	-4663844	-4893281	-5121599	-5346741	-5571647	-5799253	-6025396	-6250136	-6473403	-6695123	-6915221	-713403	-7351863	-7569765	-7787965	-8005053	-8221982	-8436839	-8651627	-8866399	-9081247	-9198774	-9485424	-9772396	-10059707
419704	360323	391348	422734	454634	486902	519593	552711	586260	620244	654689	689593	724956	760786	797090	833876	871137	908882	947123	985864	1025101	1065226	1106051	1147676	1190101	1233426
327074	217396	258784	301249	344800	389449	435208	482086	529096	576248	623548	670996	718592	766336	814228	862266	910450	958790	1007290	1055850	1104570	1153450	1202490	1251790	1301350	1351170
580315	537283	492529	445985	397580	347238	294882	240433	183805	124912	63684	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35
-208974	-3658	-36780	-70718	-105472	-141042	112570	78266	43175	7298	-29363	-68407	-171279	-277192	-384549	-493354	-603610	-715318	-828481	-943101	-1059178	-1176713	-1295706			
7281900	7047000	6812100	6577200	6342300	6107400	5872500	5637600	5402700	5167800	4932900	4698000	4463100	4228200	3993300	3758400	3523500	3288600	3053700	2818800	2583900	2349000	2114100			

BIBLIOTHEEK

17-1-2018

	percenta		jaarlijkse																					
	OPBRENGSTEN	huurs stijging	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAAL			
Bibliotheek	1,5		459.300	466.190	473.182	480.280	487.484	494.797	502.218	509.752	517.398	525.159	533.036	541.032	549.147	557.385	565.745	574.232	582.845	591.588	9.410.770			
Totaal			459.300	466.190	473.182	480.280	487.484	494.797	502.218	509.752	517.398	525.159	533.036	541.032	549.147	557.385	565.745	574.232	582.845	591.588	9.410.770			
KOSTEN																								
Reserve Gr-Orderhoud	5		22.965	23.309	23.659	24.014	24.374	24.740	25.111	25.488	25.870	26.258	26.652	27.052	27.457	27.869	28.287	28.712	29.142	29.579	470.539			
Herruvestingsreserve	2		9.186	9.324	9.464	9.606	9.750	9.896	10.044	10.195	10.348	10.503	10.661	10.821	10.983	11.148	11.315	11.485	11.657	11.832	188.215			
Klein onderhoud	2		9.186	9.370	9.557	9.746	9.943	10.142	10.345	10.552	10.763	10.978	11.198	11.422	11.650	11.883	12.121	12.363	12.610	12.863	196.694			
OZB/Waarschap	0,10		17.300	17.646	17.999	18.359	18.726	19.101	19.483	19.872	20.270	20.675	21.089	21.510	21.941	22.379	22.827	23.284	23.749	24.224	370.433			
Verzekeringen	0,10		17.300	17.646	17.999	18.359	18.726	19.101	19.483	19.872	20.270	20.675	21.089	21.510	21.941	22.379	22.827	23.284	23.749	24.224	370.433			
Overige Huisvestingsk.	2		3.000	3.060	3.121	3.184	3.247	3.312	3.378	3.446	3.515	3.585	3.657	3.730	3.805	3.881	3.958	4.038	4.118	4.201	64.237			
Organisatiekosten	4		25.360	25.867	26.385	26.912	27.450	27.999	28.559	29.131	29.713	30.308	30.914	31.532	32.163	32.806	33.462	34.131	34.814	35.510	543.016			
Rente lening	4		316.600	313.268	309.803	306.200	302.452	298.554	294.501	290.285	285.901	281.341	276.599	271.667	266.538	261.204	255.656	249.887	243.887	237.647	5.061.991			
Rente Cash Flow	1%		0	127	202	321	386	395	347	239	72	-157	-449	-806	-1.228	-1.716	-2.277	-2.906	-3.608	-4.383	-15.441			
Totaal			420.897	419.618	418.188	416.703	415.055	413.240	411.251	409.080	406.721	404.166	401.408	398.438	395.249	391.832	388.177	384.276	380.119	375.697	7.250.116			
Resultaat			38.403	46.572	54.994	63.578	72.429	81.556	90.968	100.672	110.677	120.993	131.628	142.594	153.898	165.553	177.568	189.955	202.726	215.891	2.160.654			
Afsetningen	2%		-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-15.441			
Netto resultaat			-220.017	-211.849	-203.426	-194.842	-185.991	-176.864	-167.452	-157.748	-147.743	-137.427	-126.792	-115.826	-104.522	-92.867	-80.852	-68.465	-55.694	-42.529	-2.490.906			

BIBLIOTHEEK

	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	TOTAL
600.462	609.468	618.611	627.890	637.308	646.868	656.571	666.419	676.415	686.582	696.860	707.313	717.923	728.692	739.622	750.716	761.977	773.407	785.008	796.783	808.735	820.866	832.066	24.925.244
600.462	609.468	618.611	627.890	637.308	646.868	656.571	666.419	676.415	686.582	696.860	707.313	717.923	728.692	739.622	750.716	761.977	773.407	785.008	796.783	808.735	820.866	832.066	24.925.244
30.023	30.473	30.931	31.394	31.865	32.343	32.829	33.321	33.821	34.328	34.843	35.366	35.896	36.435	36.981	37.536	38.099	38.670	39.250	39.839	40.437	41.043	41.656	1.246.262
12.009	12.189	12.372	12.558	12.746	12.937	13.131	13.328	13.528	13.731	13.937	14.146	14.358	14.574	14.792	15.014	15.240	15.468	15.700	15.936	16.175	16.417	16.662	498.505
13.120	13.382	13.650	13.923	14.201	14.485	14.775	15.071	15.372	15.679	15.993	16.313	16.639	16.972	17.311	17.658	18.011	18.371	18.738	19.113	19.495	19.885	20.280	554.853
24.709	25.203	25.707	26.221	26.745	27.280	27.826	28.382	28.950	29.529	30.120	30.722	31.337	31.963	32.603	33.255	33.920	34.598	35.290	35.996	36.716	37.450	38.199	1.044.954
4.285	4.370	4.458	4.547	4.638	4.731	4.825	4.922	5.020	5.121	5.223	5.328	5.434	5.543	5.654	5.767	5.882	6.000	6.120	6.242	6.367	6.494	6.623	181.206
36.220	36.945	37.684	38.437	39.206	39.990	40.790	41.606	42.438	43.287	44.152	45.035	45.936	46.855	47.792	48.748	49.723	50.717	51.732	52.766	53.821	54.898	55.996	1.531.794
231.157	224.407	217.388	210.088	202.495	194.599	186.388	177.847	168.966	159.729	150.122	140.131	129.741	118.935	107.696	96.008	83.853	71.211	58.064	44.391	30.171	15.382	0	8.080.760
-5.233	-6.161	-7.167	-8.254	-9.424	-10.677	-12.014	-13.436	-14.944	-16.539	-18.222	-19.994	-21.856	-23.808	-25.850	-27.983	-30.207	-32.521	-34.926	-37.422	-40.000	-42.661	-45.407	-315.128
370.998	366.012	360.728	355.035	348.939	342.430	334.515	325.192	314.461	302.324	288.781	273.836	257.591	240.046	221.202	200.960	179.322	156.291	131.867	106.051	78.843	49.254	18.296	13.868.160
229.464	243.456	257.882	264.855	280.109	295.838	312.056	328.780	346.025	363.808	382.146	401.057	420.560	440.675	461.419	482.816	504.885	527.649	551.130	575.354	600.343	626.124	652.653	11.057.083
-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-258.420	-10.306.800
-28.956	-14.984	-538	6.435	21.689	37.419	53.636	70.360	87.605	105.388	123.726	142.637	162.140	182.255	202.999	224.386	246.465	269.229	292.710	316.934	341.923	367.704	394.285	720.285

BIBLIOTHEEK

Cash flow:	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035		TOTAL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Opbrengsten	459.300	466.190	473.182	480.280	487.484	494.797	502.218	509.752	517.398	525.159	533.036	541.032	549.147	557.385	565.745	574.232	582.845	591.586	600.456	609.456	618.576	627.837	637.249	646.812	656.526	666.392	676.410	686.580	696.903	707.380	718.011	728.797	739.739	750.837	762.092	773.504	785.073	796.800	808.685	820.727	832.926	845.282	857.795	870.464	883.289	896.271	909.410	922.706	936.159	949.769	963.536	977.460	991.540	1.005.775	1.020.165	1.034.710	1.049.411	1.064.269	1.079.284	1.094.456	1.109.785	1.125.272	1.140.917	1.156.720	1.172.681	1.188.799	1.205.074	1.221.506	1.238.095	1.254.842	1.271.747	1.288.811	1.306.034	1.323.417	1.340.960	1.358.673	1.376.546	1.394.579	1.412.772	1.431.125	1.449.638	1.468.311	1.487.144	1.506.137	1.525.290	1.544.603	1.564.076	1.583.709	1.603.502	1.623.455	1.643.568	1.663.841	1.684.274	1.704.867	1.725.620	1.746.533	1.767.606	1.788.839	1.810.232	1.831.785	1.853.498	1.875.371	1.897.404	1.919.597	1.941.950	1.964.463	1.987.136	2.009.969	2.032.962	2.056.115	2.079.428	2.102.891	2.126.514	2.150.297	2.174.240	2.198.343	2.222.606	2.247.029	2.271.612	2.296.355	2.321.258	2.346.321	2.371.544	2.396.927	2.422.470	2.448.173	2.474.036	2.500.059	2.526.242	2.552.585	2.579.088	2.605.751	2.632.574	2.659.557	2.686.700	2.714.013	2.741.486	2.769.119	2.796.912	2.824.865	2.852.978	2.881.251	2.909.684	2.938.277	2.967.030	2.995.943	3.025.016	3.054.249	3.083.642	3.113.195	3.142.908	3.172.781	3.202.814	3.232.907	3.263.060	3.293.273	3.323.546	3.353.879	3.384.272	3.414.825	3.445.438	3.476.111	3.506.944	3.537.937	3.569.090	3.600.403	3.631.876	3.663.509	3.695.302	3.727.255	3.759.368	3.791.541	3.823.874	3.856.367	3.888.920	3.921.533	3.954.306	3.987.239	4.020.332	4.053.485	4.086.698	4.120.071	4.153.604	4.187.297	4.221.150	4.255.163	4.289.336	4.323.669	4.358.162	4.392.815	4.427.628	4.462.591	4.497.714	4.532.997	4.568.440	4.604.043	4.639.806	4.675.729	4.711.812	4.748.055	4.784.458	4.821.021	4.857.744	4.894.627	4.931.670	4.968.873	5.006.236	5.043.759	5.081.442	5.119.285	5.157.288	5.195.451	5.233.774	5.272.257	5.310.900	5.349.713	5.388.686	5.427.819	5.467.112	5.506.565	5.546.178	5.585.951	5.625.884	5.665.977	5.706.230	5.746.643	5.787.216	5.827.949	5.868.842	5.909.895	5.951.108	5.992.481	6.034.014	6.075.707	6.117.560	6.159.573	6.201.746	6.244.079	6.286.572	6.329.225	6.372.038	6.414.911	6.457.944	6.501.137	6.544.490	6.587.903	6.631.476	6.675.209	6.719.092	6.763.135	6.807.338	6.851.691	6.896.204	6.940.877	6.985.710	7.030.703	7.075.856	7.121.169	7.166.642	7.212.275	7.258.068	7.304.021	7.350.134	7.396.407	7.442.840	7.489.433	7.536.186	7.583.099	7.630.172	7.677.405	7.724.798	7.772.351	7.819.964	7.867.737	7.915.670	7.963.763	8.011.916	8.060.229	8.108.702	8.157.335	8.206.128	8.255.081	8.304.194	8.353.467	8.402.900	8.452.493	8.502.246	8.552.159	8.602.232	8.652.465	8.702.858	8.753.411	8.804.124	8.854.997	8.906.030	8.957.223	9.008.576	9.060.089	9.111.762	9.163.595	9.215.588	9.267.741	9.319.954	9.372.327	9.424.860	9.477.553	9.530.406	9.583.419	9.636.592	9.689.925	9.743.418	9.797.071	9.850.884	9.904.857	9.958.990	1.001.203	1.006.416	1.011.629	1.016.842	1.022.055	1.027.268	1.032.481	1.037.694	1.042.907	1.048.120	1.053.333	1.058.546	1.063.759	1.068.972	1.074.185	1.079.398	1.084.611	1.089.824	1.095.037	1.100.250	1.105.463	1.110.676	1.115.889	1.121.102	1.126.315	1.131.528	1.136.741	1.141.954	1.147.167	1.152.380	1.157.593	1.162.806	1.168.019	1.173.232	1.178.445	1.183.658	1.188.871	1.194.084	1.199.297	1.204.510	1.209.723	1.214.936	1.220.149	1.225.362	1.230.575	1.235.788	1.241.001	1.246.214	1.251.427	1.256.640	1.261.853	1.267.066	1.272.279	1.277.492	1.282.705	1.287.918	1.293.131	1.298.344	1.303.557	1.308.770	1.313.983	1.319.196	1.324.409	1.329.622	1.334.835	1.340.048	1.345.261	1.350.474	1.355.687	1.360.900	1.366.113	1.371.326	1.376.539	1.381.752	1.386.965	1.392.178	1.397.391	1.402.604	1.407.817	1.413.030	1.418.243	1.423.456	1.428.669	1.433.882	1.439.095	1.444.308	1.449.521	1.454.734	1.459.947	1.465.160	1.470.373	1.475.586	1.480.799	1.486.012	1.491.225	1.496.438	1.501.651	1.506.864	1.512.077	1.517.290	1.522.503	1.527.716	1.532.929	1.538.142	1.543.355	1.548.568	1.553.781	1.558.994	1.564.207	1.569.420	1.574.633	1.579.846	1.585.059	1.590.272	1.595.485	1.600.698	1.605.911	1.611.124	1.616.337	1.621.550	1.626.763	1.631.976	1.637.189	1.642.402	1.647.615	1.652.828	1.658.041	1.663.254	1.668.467	1.673.680	1.678.893	1.684.106	1.689.319	1.694.532	1.699.745	1.704.958	1.710.171	1.715.384	1.720.597	1.725.810	1.731.023	1.736.236	1.741.449	1.746.662	1.751.875	1.757.088	1.762.301	1.767.514	1.772.727	1.777.940	1.783.153	1.788.366	1.793.579	1.798.792	1.804.005	1.809.218	1.814.431	1.819.644	1.824.857	1.830.070	1.835.283	1.840.496	1.845.709	1.850.922	1.856.135	1.861.348	1.866.561	1.871.774	1.876.987	1.882.200	1.887.413	1.892.626	1.897.839	1.903.052	1.908.265	1.913.478	1.918.691	1.923.904	1.929.117	1.934.330	1.939.543	1.944.756	1.949.969	1.955.182	1.960.395	1.965.608	1.970.821	1.976.034	1.981.247	1.986.460	1.991.673	1.996.886	2.002.099	2.007.312	2.012.525	2.017.738	2.022.951	2.028.164	2.033.377	2.038.590	2.043.803	2.049.016	2.054.229	2.059.442	2.064.655	2.069.868	2.075.081	2.080.294	2.085.507	2.090.720	2.095.933	2.101.146	2.106.359	2.111.572	2.116.785	2.122.000	2.127.213	2.132.426	2.137.639	2.142.852	2.148.065	2.153.278	2.158.491	2.163.704	2.168.917	2.174.130	2.179.343	2.184.556	2.189.769	2.194.982	2.200.195	2.205.408	2.210.621	2.215.834	2.221.047	2.226.260	2.231.473	2.236.686	2.241.899	2.247.112	2.252.325	2.257.538	2.262.751	2.267.964	2.273.177	2.278.390	2.283.603	2.288.816	2.294.029	2.299.242	2.304.455	2.309.668	2.314.881	2.320.094	2.325.307	2.330.520	2.335.733	2.340.946	2.346.159	2.351.372	2.356.585	2.361.798	2.367.011	2.372.224	2.377.437	2.382.650	2.387.863	2.393.076	2.398.289	2.403.502	2.408.715	2.413.928	2.419.141	2.424.354	2.429.567	2.434.780	2.440.000	2.445.213	2.450.426	2.455.639	2.460.852	2.466.065	2.471.278	2.476.491	2.481.704	2.486.917	2.492.130	2.497.343	2.502.556	2.507.769	2.512.982	2.518.195	2.523.408	2.528.621	2.533.834	2.539.047	2.544.260	2.549.473	2.554.686	2.559.899	2.565.112	2.570.325	2.575.538	2.580.751	2.585.964	2.591.177	2.596.390	2.601.603	2.606.816	2.612.029	2.617.242	2.622.455	2.627.668	2.632.881	2.638.094	2.643.307	2.648.520	2.653.733	2.658.946	2.664.159	2.669.372	2.674.585	2.679.798	2.685.011	2.690.224	2.695.437	2.700.650	2.705.863	2.711.076	2.716.289	2.721.502	2.726.715	2.731.928	2.737.141	2.742.354	2.747.567	2.752.780	2.757.993	2.763.206	2.768.419	2.773.632	2.778.845	2.784.058	2.789.271	2.794.484	2.799.697	2.804.910	2.810.123	2.815.336	2.820.549	2.825.762	2.830.975	2.836.188	2.841.401	2.846.614	2.851.827	2.857.040	2.862.253	2.867.466	2.872.679	2.877.892	2.883.105	2.888.318	2.893.531	2.898.744	2.903.957	2.909.170	2.914.383	2.919.596	2.924.809	2.930.022	2.935.235	2.940.448	2.945.661	2.950.874	2.956.087	2.961.300	2.966.513	2.971.726	2.976.939	2.982.152	2.987.365	2.992.578	2.997.791	3.003.004	3.008.217	3.013.430	3.018.643	3.023.856	3.029.069	3.034.282	3.039.495	3.044.708	3.049.921	3.055.134	3.060.347	3.065.560	3.070.773	3.075.986	3.081.199	3.086.412	3.091.625	3.096.838	3.102.051	3.107.264	3.112.477	3.117.690	3.122.903	3.128.116	3.133.329	3.138.542	3.143.755	3.148.968	3.154.181	3.159.394	3.164.607	3.169.820	3.175.033	3.180.246	3.185.459	3.190.672	3.195.885	3.201.098	3.206.311	3.211.524	3.216.737	3.221.950	3.227.163	3.232.376	3.237.589	3.242.802	3.248.015	3.253.228	3.258.441	3.263.654	3.268.867	3.274.080	3.279.293	3.284.506	3.289.719	3.294.932	3.300.145	3.305.358	3.310.571	3.315.784	3.320.997	3.326.210	3.331.423	3.336.636	3.341.849	3.347.062	3.352.275	3.357.488	3.362.701	3.367.914	3.373.127	3.378.340	3.383.553	3.388.766	3.393.979	3.399.192	3.404.405	3.409.618	3.414.831	3.420.044	3.425.257	3.430.470	3.435.683	3.440.896	3.446.109	3.451.32

BIBLIOTHEEK

2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	
600 462	609 488	618 611	627 890	637 308	646 868	656 571	666 419	676 415	686 562	696 860	707 313	717 923	728 692	739 622	750 716	761 977	773 407	785 008	796 793	808 735	820 866	24 925 244
-328 966	-323 349	-317 426	-319 083	-312 588	-305 749	-298 555	-290 990	-283 042	-274 695	-266 934	-256 744	-247 108	-237 009	-226 429	-215 330	-203 754	-191 619	-178 927	-165 655	-151 760	-137 282	-12 123 393
-10 000	-10 000	-500 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-870 000
0	0	-300 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-300 000
-168 736	-175 486	-182 505	-189 805	-197 398	-205 294	-213 505	-222 046	-230 927	-240 164	-249 771	-259 762	-270 152	-280 958	-292 197	-303 885	-316 040	-328 682	-341 829	-355 502	-369 722	-384 511	-300 000
92 760	100 633	-681 320	109 001	117 323	125 825	134 511	143 384	152 446	161 703	171 155	180 807	190 663	200 725	210 996	221 481	232 183	243 106	254 252	265 626	277 232	289 073	3 716 890

2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	
399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893	399 893

2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
8 011 020	7 752 600	7 494 180	7 235 760	6 977 340	6 718 920	6 460 500	6 202 080	5 943 660	5 685 240	5 426 820	5 168 400	4 909 980	4 651 560	4 393 140	4 134 720	3 876 300	3 617 880	3 359 460	3 101 040	2 842 620	2 584 200

5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	5 006 000	
-2 519 662	-2 534 826	-2 538 364	-2 528 929	-2 507 240	-2 469 823	-2 416 187	-2 345 827	-2 256 222	-2 152 834	-2 029 109	-1 886 471	-1 724 531	-1 542 076	-1 339 077	-1 114 681	-868 216	-598 987	-306 277	10 657	352 580	720 283	0
330 562	351 035	-118 034	-96 640	-74 775	-52 431	-29 603	-6 282	17 539	41 867	66 710	92 076	117 972	144 407	171 388	198 923	227 022	255 693	284 943	314 782	345 219	376 262	0
200 225	212 414	-75 214	-62 656	-49 910	-38 972	-23 841	-10 513	3 016	16 747	30 684	44 830	59 189	73 763	88 555	103 569	118 809	134 277	149 977	165 913	182 088	198 505	0
5 610 180	5 434 695	5 252 189	5 062 384	4 864 986	4 659 693	4 446 187	4 224 142	3 993 215	3 753 050	3 503 279	3 243 517	2 973 365	2 692 407	2 400 210	2 096 325	1 780 285	1 451 604	1 109 775	754 273	384 551	40	
0	0	-35 397	-144 399	-261 721	-387 546	-522 057	-665 441	-817 887	-979 890	-1 150 745	-1 331 562	-1 522 215	-1 722 940	-1 933 936	-2 155 417	-2 387 601	-2 630 706	-2 884 958	-3 150 585	-3 427 817	-3 716 890	0
-616 085	-716 718	-817 887	-929 000	-1 041 000	-1 153 000	-1 265 000	-1 377 000	-1 489 000	-1 601 000	-1 713 000	-1 825 000	-1 937 000	-2 049 000	-2 161 000	-2 273 000	-2 385 000	-2 497 000	-2 609 000	-2 721 000	-2 833 000	-2 945 000	0
8 011 020	7 752 600	7 494 180	7 235 760	6 977 340	6 718 920	6 460 500	6 202 080	5 943 660	5 685 240	5 426 820	5 168 400	4 909 980	4 651 560	4 393 140	4 134 720	3 876 300	3 617 880	3 359 460	3 101 040	2 842 620	2 584 200	

POLAKKERS

17-1-2018

Percentage jaartijfse

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
OPBRENGSTEN	huur/stijfing																					
BSC		6180	6273	6367	6462	6559	6658	6757	6859	6962	7066	7172	7280	7389	7500	7612	7726	7842	7960	8079	8201	142.904
Leuwerhull		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		6180	6273	6367	6462	6559	6658	6757	6859	6962	7066	7172	7280	7389	7500	7612	7726	7842	7960	8079	8201	142.904
KOSTEN																						
Reserve Gr.Onderhoud		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Klein onderhoud		3.000	3.060	3.121	3.184	3.247	3.312	3.378	3.446	3.515	3.585	3.657	3.730	3.805	3.881	3.958	4.038	4.118	4.201	4.285	4.370	72.892
OZEW/afschap	0,10	2.500	2.550	2.601	2.653	2.706	2.760	2.815	2.872	2.929	2.988	3.047	3.108	3.171	3.234	3.299	3.365	3.432	3.501	3.571	3.642	60.743
Verzekeringen	0,10	2.000	2.040	2.081	2.122	2.165	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390	2.438	2.487	2.536	2.587	2.639	2.692	2.746	2.800	2.856	2.914	48.595
Overige Huisvestingsk.		2.000	2.040	2.081	2.122	2.165	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390	2.438	2.487	2.536	2.587	2.639	2.692	2.746	2.800	2.856	2.914	48.595
Organisatiekosten		6.000	6.120	6.242	6.367	6.495	6.624	6.757	6.892	7.030	7.171	7.314	7.460	7.609	7.762	7.917	8.075	8.237	8.401	8.569	8.741	145.794
Rente lening	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rente Cash flow	1%	-10.064	-10.072	-10.077	-10.080	-10.081	-10.080	-10.076	-10.070	-10.061	-10.050	-10.036	-10.019	-9.999	-9.976	-9.951	-9.922	-9.890	-9.854	-9.815	-9.773	-199.848
Totaal		5.436	5.738	6.049	6.366	6.696	7.033	7.379	7.735	8.099	8.474	8.859	9.253	9.659	10.074	10.501	10.939	11.388	11.849	12.322	12.808	176.662
Resultaat		744	535	318	94	-137	-376	-622	-876	-1.138	-1.408	-1.686	-1.974	-2.270	-2.575	-2.889	-3.213	-3.546	-3.890	-4.243	-4.607	-33.757
Afschrijvingen	1%	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-190.000
Netto resultaat		-8.756	-8.965	-9.182	-9.406	-9.637	-9.876	-10.122	-10.376	-10.638	-10.908	-11.186	-11.474	-11.770	-12.075	-12.389	-12.713	-13.048	-13.390	-13.743	-14.107	-223.757

POLAKKERS

Cash flow:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Opbrengsten	6.180	6.273	6.367	6.462	6.559	6.658	6.757	6.859	6.962	7.066	7.172	7.280	7.389	7.500	7.612	7.726	7.842	7.960	8.079	8.201	142.904
Kosten(excl. afschrijving/reserve)	-5.436	-5.738	-6.049	-6.368	-6.696	-7.033	-7.379	-7.735	-8.099	-8.474	-8.859	-9.253	-9.659	-10.074	-10.501	-10.939	-11.388	-11.849	-12.322	-12.808	-176.662
Opname Res. Groot Ondern.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing lening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tekort/overschot	744	535	318	94	-137	-376	-622	-876	-1.138	-1.408	-1.686	-1.974	-2.270	-2.575	-2.889	-3.213	-3.546	-3.890	-4.243	-4.607	-33.757

Financieringskosten

	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

POLAKKERS

BALANS

Balansactiva:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Gebouw stichtingskosten	984.057	974.557	965.057	955.557	946.057	936.557	927.057	917.557	908.057	898.557	889.057	879.557	870.057	860.557	851.057	841.557	832.057	822.557	813.057	803.557

Balanspassiva:

Aandelenkapitaal	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	
Reserve	0	-8.756	-17.721	-26.903	-36.309	-45.946	-55.822	-65.944	-76.320	-86.957	-97.865	-109.052	-120.525	-132.295	-144.370	-156.759	-169.471	-182.518	-195.907	-209.650	-223.757
Reserve onderhoud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Lening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cash flow	-1.006.443	-1.007.187	-1.007.722	-1.008.040	-1.008.134	-1.007.987	-1.007.621	-1.006.989	-1.006.123	-1.004.986	-1.003.578	-1.001.891	-999.918	-997.648	-995.073	-992.184	-988.972	-985.425	-981.536	-977.293	-972.686
	993.557	984.057	974.557	965.057	955.557	946.057	936.557	927.057	917.557	908.057	898.557	889.057	879.557	870.057	860.557	851.057	841.557	832.057	822.557	813.057	803.557

NV MVD TOELICHTING MEERJARENRAMING 2016-2035

INLEIDING

NV MVD heeft momenteel de volgende gebouwen in eigendom:

- Cultureel Centrum
- DAVO gebouw en Bodenloods in het Havenkwartier
- Leeuwenkuil Oost (Polakkers)
- Filmtheater De Viking (oplevering 2018)
- Bibliotheek (oplevering 2018)

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer heeft een prognose opgesteld per gebouw over de gehele looptijd. De NV houdt per pand een strikt gescheiden administratie bij.

Geconsolideerd voor de gehele NV is de eerste 20 jaar in beeld gebracht.

BEDRIJFSPLAN – FINANCIËEL BELEID.

In 2013 is het bedrijfsplan voor de NV vastgesteld. Tegelijk met het aanbieden van deze meerjarenbegroting 2018-2035 wordt ook het geactualiseerde bedrijfsplan 2018 ter veststelling aangeboden.

In het bedrijfsplan is opgenomen:

- De visie van de NV
- Organisatie en communicatie
- Dienstverlening
- Financieel beleid
- Toekomstperspectief.

Het bedrijfsplan en het daarin opgenomen financieel beleid vormt het kader voor de meerjarenbegroting.

WAARDE CULTUREEL VASTGOED

Culturele gebouwen onderscheiden zich van andere zakelijke gebouwen door hun zeer specifieke, op de gebruiker ontworpen, inrichting. Een schouwburg of concertzaal is maar voor een beperkt aantal activiteiten bruikbaar. In die zin is er GEEN markt voor culturele gebouwen. Ze worden zelden te koop aangeboden en er zijn geen transacties, die als referentie kunnen dienen. Derhalve is een marktconforme taxatie nauwelijks mogelijk en is het ook geen sprake van marktconforme huren.

De waardering van maatschappelijk vastgoed vindt plaats op basis van historische kostprijs. De kosten van de stichting van het gebouw worden dan d.m.v. de huur weer opgebracht.

In veel gevallen doet de gemeente een bijdrage in de onrendabel top van dergelijke gebouwen.

Dit kan a fonds perdu of in de vorm van de storting van aandelenkapitaal.

HUURINKOMSTEN

De huren zijn geïndexeerd opgenomen. In de praktijk ligt de Consumentenprijsindex tussen de 1,5 tot 2% per jaar. Aandachtspunt is, dat de indexering uit de pas kan lopen met de indexering van de subsidie van de instellingen. Aandachtspunt voor de NV is, dat de afgelopen jaren I de inflatie en de index op de huur extreem laag waren. Blijvende lage indexen op de huur hebben invloed op het meerjarenperspectief van de NV.

ONDERHOUDSKOSTEN

In de diverse deelbegrotingen per pand zijn voorzieningen voor groot onderhoud getroffen. Voor de reservering worden Meerjaren Onderhoud Programma's (MJOP's) opgesteld. Deze onderhoudsramingen worden periodiek herzien.

Voor het Cultureel Centrum is in 2016 de MJOP ge-update door BAM.

NV Maatschappelijk Vastgoed heeft hieruit een meerjaren werkbegroting voor de jaren 2017/2021 opgesteld en is meegenomen in de meerjarenbegroting van de NV..

Het MJOP voor het Havenkwartier zal in 2018 worden opgesteld. Het MJOP voor Viking en Bibliotheek zullen worden opgesteld na ingebruikname van de gebouwen. Na het opstellen van een MJOP wordt eventueel de reservering voor groot onderhoud in de begroting aangepast.

Daarnaast zijn er per gebouw posten begroot voor klein onderhoud.

Bij alle huurovereenkomsten zijn demarcatielijsten gevoegd, waarin geregeld is, welke kosten voor rekening van de huurder en welke kosten voor rekening van de verhuurder zijn.

RENTE LENINGEN

Voor alle gebouwen trekt NV MVD leningen aan bij gemeente Deventer tegen een rente van 4% (de interne rekenrente van de gemeente).

BEDRIJFSKOSTEN

Naast rente en onderhoudskosten heeft de NV beheerskosten en vaste lasten (WOZ, waterschap, verzekering) Deze posten zijn per pand opgenomen.

De onderhoudskosten per pand zijn variabel.

Alle andere kosten zijn min of meer vaste kosten.

AFSCHRIJVINGEN

Op de gebouwen wordt maximaal 40 jaar lang minimaal 2% per jaar afgeschreven. Het overblijvende deel is de restwaarde (overeenkomend met de grondwaarde). Periodiek vindt taxatie van de restwaarden plaats. Laatstelijk in 2017 uitgevoerd.

Bij het Havenkwartier wordt jaarlijks 2,5% afgeschreven en vanwege de ouderdom van de gebouwen is uitgegaan van een levensduur van 30 jaar.

AFLOSSING LENINGEN

De aflossing van de leningen is in overeenstemming met de verwachte levensduur van de gebouwen.

In 2018 is het maximale leningsbedrag voor alle gebouwen bereikt en bedraagt dan € 18.109.938.

Eind 2035 bedraagt het saldo van de leningen op de gebouwen € 7.568.835.

CASH FLOW

Het geconsolideerde Cash Flow saldo is steeds positief.

Het positieve saldo loopt op naar € 3.695.182 in 2035.

Door forse groot onderhoudsuitgaven van het Cultureel Centrum van de afgelopen jaren (vervanging verwarming en brandmeldinstallatie) is direct na oplevering van Bibliotheek en Viking de Cash Flow van de NV beperkt. .

AANDELENKAPITAAL EN RESERVES

In 2018 bedraagt het aandelenkapitaal € 19.000.878 en de reserve € 3.756.937

In 2035 bedraagt het aandelenkapitaal € 19.000.878 en de reserve -/- 826.153

Het dalen van de reserve heeft te maken met het storten van aandelenkapitaal i.p.v. storten a fonds perdu en de hier mee samenhangende hogere afschrijvingen. Aan het eind van de levensduur van de gebouwen zijn de reserves weer op peil. In de toelichting op de meerjarenbegroting van zowel de Viking als bibliotheek is toegelicht waarom voor aandelenkapitaal i.p.v. a fond perdu is besloten.

Het aandelenkapitaal is als volgt samengesteld:

• Cultureel Centrum	€ 1.395.378	
• Polakkers	- 2.000.000	
• Bibliotheek	- 5.006.000	
• De Viking	- 10.599.500	
Totaal		€ 19.000.878

VENNOOTSCHAPSBELASTINGPLICHT OVERHEIDSONDERNEMINGEN

Per 1-1-2016 is de vennootschapsbelastingplicht voor overheidsbedrijven ingevoerd. Alleen al door de NV-vorm is de NV MVD vpb-plichtig. Optie is om door structuurwijziging (omzetting van de Nv in een stichting) niet meer VPB plichtig te zijn. De gemeente als aandeelhouder dient hier echter nog een besluit over te nemen. In 2018 worden meerdere toekomstopties afgewogen en zal daarover een besluit worden genomen. In de prognose is niet gerekend met Vennootschapsbelasting.

CULTUREEL CENTRUM

Het Cultureel Centrum (CC) is geopend in 1995.

Bij herfinanciering in 2015 is de levensduur verlengd tot 2035. (40 jaar)

Aandachtspunten zijn momenteel de leegstand van het Filmhuis en daarboven liggende kantoren en (mogelijke) gedeeltelijke leegstand m.b.t. de Leeuwenkuil.

Voor de leegstand van de vierkante meters van het Filmhuis plus kantoren worden momenteel meerdere toekomstopties in beeld gebracht en in 2018 voorstellen tot besluitvorming voorgelegd.. Optie is om ook het zogenaamde Iris-pand (in eigendom van de gemeente) in de planvorming mee te nemen.

Het onderhoud van het CC is een continue bron van aandacht. Met een actueel MJOP en door inspecties ter plekke en second opinion houden we het onderhoud op goed niveau..

DAVO GEBOUW EN BODENLOODS

Sinds 2015 exploiteert NV MVD deze 2 gebouwen na een grondige verbouwing. (looptijd 30 jaar tot 2044)

In DAVO zijn diverse creatieve ateliers gevestigd met een huurniveau volgens het gemeentelijk atelierbeleid.

In de Bodenloods zitten maatschappelijke partijen met een meer marktconforme huur gevestigd.

Positief is de aantrekkingskracht van het Havenkwartier. Er is geen leegstand.

LEEUWENKUIL OOST (POLAKKERS)

Sinds 2013 exploiteert de NV de nevenvestiging van de Leeuwenkuil in de wijk Colmschate.

Hierbij twee kanttekeningen.

De verhuur van Leeuwenkuil Oost is onzeker.

De Polakkers is een onderdeel van de daar gevestigde scholen. Deze scholen stammen uit 1980 en

zijn derhalve in 2020 afgeschreven. Het gebruik van Polakkers door de scholen is in de toekomst niet zeker. Dat geldt eveneens voor het gebruik door Leeuwenkuil.

FILMTHEATER DE VIKING

Filmtheater de Viking zal worden opgeleverd in 2018. De exploitatieperiode belooft 40 jaar.

De stichtingskosten zijn grotendeels met aandelenkapitaal door de gemeente gefinancierd.

Aandachtspunt voor de exploitatie zijn de onderhoudskosten.

De NV probeert in de bouw zoveel mogelijk op onderhoudsvriendelijkheid te sturen.

In de meerjarenraming is in 2018 de Viking nog voor het hele jaar meegenomen in de exploitatie.

Door vertraging zal dit echter wat opschuiven.

BILIOTHEEK STROMARKT

De bibliotheek zal worden opgeleverd in 2018. De exploitatieperiode bedraagt 40 jaar.

De stichtingskosten zijn grotendeels met aandelenkapitaal door de gemeente gefinancierd.

In de meerjarenraming is in 2018 de Bibliotheek nog voor het hele jaar meegenomen in de exploitatie.

Door vertraging zal dit echter wat opschuiven.

Deventer, 01-01-2018

Meerjarenbegroting Cultureel Centrum.

1 Inleiding:

Het Cultureel Centrum is geopend in 1995.

De huurders zijn Deventer Schouwburg, Leeuwenkuil (voorheen Centrum voor Muziek en Dans en Centrum voor Kunsteducatie) en Filmhuis De Keizer.

In 2009 en 2010 heeft een forse renovatie plaats gevonden van Deventer Schouwburg en de Leeuwenkuil.

Bij herfinanciering in 2015 is de levensduur met 10 jaar verlengd tot 2035. (40 jaar)

2 Uitgangspunten raming exploitatie Cultureel Centrum:

Huur:

Door de gemeenteraad is destijds bepaald, dat de huur van de instellingen bij aanvang van de huur niet hoger mochten zijn dan de huisvestingslasten, die de instellingen in de oude huisvesting hadden. Echter vanwege de BTW wetgeving dient de huur een commercieel niveau te hebben. Voor de desbetreffende huurverhoging (uitgezonderd het Filmhuis) hebben de instellingen een subsidieverhoging gekregen.

De huren zijn geïndexeerd opgenomen. In de praktijk ligt de Consumentenprijsindex tussen de 1,5 tot 2% per jaar. Aandachtspunt is, dat de indexering uit de pas kan lopen met de indexering van de subsidie van de instellingen. Aandachtspunt is, dat de inflatie en de index de afgelopen paar jaren extreem laag waren.

Bij herfinanciering in 2015 is de levensduur van het Cultureel Centrum met 10 jaar verlengd. En werd de rente van de leningen verlaagd van 5% naar 4%. Hiermee kon de huur voor de gebruikers vanaf 2016 structureel met 15% worden verlaagd (DS € 32.000, LK € 12.000)

In 2017 is op verzoek van de NV Deventer Schouwburg voor € 35.000 geïnvesteerd in de vervroegde vervanging van de draaideuren van de schouwburg. Met de NV Deventer Schouwburg betaalt de investering aan de NV MVD terug en daartoe is een tijdelijke huurovereenkomst afgesloten van 5 jaar.

Klein onderhoud en beheer:

In de begroting is een post voor klein onderhoud en een post voor groot onderhoud opgenomen.

De post klein onderhoud en beheer is opgenomen conform ervaringscijfers uit het verleden. Het beheer heeft de NV uitbesteed aan vastgoedbedrijf REBO.

Bij alle huurovereenkomsten zijn demarcatielijsten gevoegd, waarin geregeld is, welke kosten voor rekening van de huurder en welke kosten voor rekening van de verhuurder zijn.

Reserve groot onderhoud:

Voor het groot onderhoud Cultureel Centrum is in 2016 de MJOP ge-update door BAM.

NV Maatschappelijk Vastgoed stelt hieruit een meerjarige werkbegroting op voor de jaren 2018/2021.

De reservering voor groot onderhoud bedraagt jaarlijks 12,5% van de huurinkomsten. Met deze reservering kan NV MVD het onderhoudsprogramma van de werkbegroting 2018/2021 ad € 600.000 bekostigen.

Vaste lasten:

Voor verzekeringen en gemeentelijke belastingen heeft de NV 4% van de huur opgenomen ong. € 52.000.

Beheerkosten NV:

Voor de organisatiekosten is € 120.000 opgenomen. Dit betreft directie, secretariaat, financiële administratie, accountantskosten en overige bedrijfskosten.

Voor de jaren 2016 t/m 2018 is jaarlijks aanvullend € 40.000 opgenomen voor externe advies en extra directie en administratiekosten. Tijdelijke aanvulling van het budget voor beheerkosten is nodig voor de uitwerking van toekomstopties (fiscale, juridische en financiële advisering)

Energiekosten/dagelijks onderhoud:

De energiekosten en onderhoudskosten worden doorbelast aan de instellingen.
Per kwartaal krijgen zij een voorschotnota en jaarlijks een eindafrekening.
Het verbruik van elektriciteit en gas wordt gemeten door tussenmeters per huurder.

Afschrijvingen:

Bij besluitvorming over de bouw van het Cultureel Centrum is bepaald dat op de gebouwen tot en met 2017 2% jaarlijks afgeschreven en vanaf 2018 3% per jaar.
De restwaarde van de gebouwen bedraagt in 2035 € 4.292.239.

Rente lening:

De NV heeft een lening afgesloten bij gemeente Deventer tegen een rente van 4%.

Rente cash-flow.

Naar verwachting is het saldo van de Cash Flow positief. Hier is gerekend met een renteopbrengst van 1%.

Exploitatieresultaat.

Het exploitatieresultaat na afschrijvingen is tot 2024 negatief en komt ten laste van de reserve. Vanaf 2025 is het saldo positief en stijgt jaarlijks.

Cashflow:

Het Cash Flow saldo is in de meeste jaren positief.
Incidenteel kan het jaarsaldo soms negatief zijn door groot onderhoud uitgaven.
Het positieve saldo loopt op naar € 2.097.750 in 2035 en geeft tegen die tijd financiële ruimte voor eventuele herinvesteringen.

Financieringslasten:

Het totaal van rente en aflossing bedraagt jaarlijks € 583.725 tot en met 2034. In 2035 is de lening afgelost.

Boekwaarde activa

De totale stichtingskosten bedroegen € 18.287.767.
Tot en met 2017 wordt jaarlijks 2% afgeschreven. Vanaf 2018 3%.
In 2035 bedraagt de restwaarde € 4.292.239.
Volgens recente taxatie van bureau Lengkeek bedraagt de restwaarde € 3.800.000. Na een beslissing omtrent de toekomstoptie van de NV zal een en ander worden aangepast.

Eigen Vermogen:

In 2018 bedraagt het aandelenkapitaal € 1.395.378 en de (algemene) reserve € 3.370.613
In 2035 bedraagt het aandelenkapitaal € 1.395.378 en de (algemene) reserve € 4.348.605.
De reserve groot onderhoud wordt vanuit de exploitatie gevoed. De onttrekkingen uit de reserve vinden plaats conform het MJOP.

Lening:

Tot 2015 had NV MVD 3 leningen voor het Cultureel Centrum van gemeente Deventer. In 2015 heeft herfinanciering plaats gevonden. (Gekoppeld aan een huurverlaging van 15%) Er is in 2015 1 nieuwe lening afgesloten van € 7.905.668. Alle oude leningen zijn in 2015 afgelost.

De aflossing van de lening bedraagt in 2018 € 299.700.

Momenteel is het openstaande saldo € 7.100.877. Eind 2034 is de lening geheel afgelost.

3 RISICO's:**Leegstand:**

Aandachtspunten zijn momenteel de leegstand van het Filmhuis en daarboven liggende kantoren en de onzekere toekomst m.b.t. verhuur aan de Leeuwenkuil. Leegstand van het filmhuis kan de NV wel dragen, gezien de lage huur. Voor deze lage huur zijn er ook wel gegadigden te vinden.

Leegstand van de Leeuwenkuil zou een financieel probleem worden voor de NV.

Voor de vrijkomende vierkante meters van het Filmhuis plus kantoren (waaronder ook het Irispand dat in eigendom van de gemeente is) worden in 2018 meerdere toekomstopties in beeld gebracht.

Aandachtspunt voor het CC is dat specifiek voor de drie gebruikers is ontworpen en gebouwd en dat daarvoor ook aanvullende structurele subsidie door de gemeente is verstrekt aan de gebruikers. Bij het ontstaan van huurderiving door leegstand moet ook die aanvullende verstrekte subsidie in ogenschouw worden genomen.

Onderhoud:

Het onderhoud van het CC is een continue bron van aandacht.

Door regelmatige inspecties ter plekke en second opinion houden we het onderhoud op goed nivo.

Deventer, 01-01-2018

Meerjarenbegroting Havenkwartier, Davo gebouw en Bodenloods.

1 Inleiding:

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer heeft in opdracht van Gemeente Deventer het Davo pand en de Bodenloods aangekocht en ontwikkeld in 2013 en 2014. De NV voert de door de gemeente voorgeschreven financiële -, inhoudelijke – en conceptuele uitgangspunten als richtinggevend kader voor de doorontwikkeling en exploitatie van beide gebouwen in het Havenkwartier uit. Op die manier wordt bijgedragen aan de beoogde “broedplaats” voor creatieve bedrijven. In de panden zijn kunstenaars en maatschappelijke organisaties gehuisvest.

Om het inhoudelijk concept te waarborgen zijn afspraken gemaakt over de toewijzing, doorstroming en afstemming van de verschillende te verhuren ruimten. Het Kunstenlab voert het toewijzingsbeleid uit. De huurprijzen zijn afgestemd op het gemeentelijk Atelierbeleid.

De aankoop - en verbouwkosten bedroegen totaal € 2.540.685 en is volledig met vreemd vermogen gefinancierd (gemeentelening). De NV is in staat de panden rendabel te exploiteren.

2 Uitgangspunten raming exploitatie DAVO gebouw en BODENLOODS:

Huur:

Uitgangspunt voor de verhuurprijs per M2 van het DAVO gebouw is het gemeentelijk Atelierbeleid; € 35 voor kunstenaarsruimten, € 50 publieksruimten en € 65 studio's.

Voor de Bodenloods wordt ongeveer $\frac{3}{4}$ verhuurd tegen € 100 en $\frac{1}{4}$ tegen € 50.

In vier jaar tijd (na verbouw) – een huurgewenningsperiode - waarin de huren van de bestaande gebruikers toegroeien naar het beoogde niveau in 2018. De huren worden jaarlijks verhoogd met de consumenten prijsindex van het CBS.

Voor de prognose rekenen we met een gemiddelde huurverhoging van 1,77%.

De contractduur in de Bodenloods is 5 tot 10 jaar. In het DAVO pand is de contractduur met huurders 1 jaar.

Vanwege het leegstandsrisico en het risico op oninbaarheid van de huur is een percentage leegstand van 5% opgevoerd.

Klein onderhoud en beheer:

Van de huur is 10% gereserveerd voor klein onderhoud en beheer.

Omdat het in het geval van de Havenkwartierpanden om een behoorlijk aantal en doorstroming van huurders gaat is het belangrijk om beheer en klein onderhoud strak te regelen. In de huurovereenkomsten wordt daarom helder vastgelegd welke kosten voor de huurder komen en welke voor de verhuurder.

Reserve groot onderhoud:

Van de huur is 7% gereserveerd voor groot onderhoud. Omdat de gebouwen bij de verbouw in 2013/2014 grondig zijn aangepakt verwacht de NV hiermee uit de voeten te kunnen.

Er wordt steeds gerekend met een levensduur van de gebouwen van 30 jaar. Het zijn echter nu al oude gebouwen.

We schatten in dat in 2030 weer een opknapbeurt moet plaats vinden. Hiervoor wordt € 300.000 gereserveerd.

Voor deze reserve zal in 2018 een Meerjaren onderhoudsplan worden opgesteld.

Vaste lasten:

Voor verzekeringen van de gebouwen is 2 promille van de waarde als premie opgenomen.

Voor OZB en waterschap is 0,2% van de waarde van de gebouwen opgenomen.

Beheerkosten NV:

Voor huurderadministratie en beheer door de NV is 5% van de huuropbrengst begroot.

Belangrijk hierbij is, dat de NV streeft naar een stabiele verhuursituatie. De NV heeft er belang bij, dat er niet teveel huurderwisselingen zijn. Dit is belangrijk zowel vanuit beheerskostenperspectief als vanuit de gemeentelijke doelstellingen voor het Havenkwartier.

Energiekosten algemeen:

Alle energiekosten worden doorbelast aan de huurders.

De NV heeft aansluiting bij een inkoopbedrijf gezocht om de energiekosten te drukken.

Voor het juist doorbelasten van energiekosten zijn tussenmeters voor warmte en elektriciteit geplaatst in het DAVO gebouw.

In de Bodenloods heeft iedere huurder eigen aansluitingen.

Afschrijvingen:

Op de aankoop van de gebouwen inclusief de verbouwing wordt 2,5% afgeschreven.

Na 30 jaar resteert een restwaarde van € 613.877 (de grondwaarde is onlangs op € 700.000 getaxeerd).

Rente lening:

Een belangrijke pijler onder de prognose vormt een lage langdurig vaststaande rente.

De gemeente financiert de NV. In de prognose is uitgegaan van een rente van 4%. Bij de besluitvorming over de ontwikkeling van de panden Havenkwartier was dat de omslagrente van gemeente Deventer.

Na een periode van interne financiering van de investering is per 1-11-2017 de NV een lening van € 2.400.000 aangetrokken van gemeente Deventer.

Exploitatieresultaat:

Tot 2026 is het exploitatieresultaat negatief (na afschrijvingen)

Vanaf 2027 is er een rendabele exploitatie.

Cashflow:

Door de stapsgewijze verhoging van de huur is er in de eerste jaren nog niet veel ruimte in de Cash Flow.

Financieringslasten:

Onder financieringslasten is het totaal van rente en aflossing van het desbetreffende jaar opgenomen.

Boekwaarde activa

De aanvangswaarde is € 2.455.427 en wordt afgeschreven met 2,5% per jaar. Na 30 jaar is een restwaarde van € 613.877 bereikt. De grondwaarde is onlangs getaxeerd op € 700.000. Tot aan die grondwaarde (om de 3 jaar opnieuw te taxeren) wordt afgeschreven.

Eigen Vermogen:

Tot 2036 is de algemene reserve negatief. Nadien wordt eigen vermogen opgebouwd. Na 30 jaar is het eigen vermogen € 729.641.

Lening:

Per 1-11-2017 is een lening van € 2,4 mln. door de gemeente Deventer verstrekt. Looptijd 28 jaar tegen 4% rente. In 2045 is de lening afgelost.

3 RISICO's:**Huurprijzen:**

Bij het besluit van de gemeente voor de verkoop van de DAVO en Bodenloods aan de NV is uitgegaan van een bepaald huurniveau. Uit de verhuursituatie van dit moment blijkt dat de huurprijzen gerealiseerd kunnen worden.

Leegstand:

Een deel van de huurders is niet kapitaalkrachtig of betreft een gesubsidieerde partij. Dit betekent een bepaalde onzekerheid m.b.t. het continu verhuurd zijn van de ruimtes. Bij het plotselinge vertrek van een huurder kan tijdelijke leegstand ontstaan. De NV sluit met de huurders van de Bodenloods contracten voor 5 jaar. Met het CBK is een contract van 10 jaar afgesloten. Met de kunstenaars worden kortlopende contracten afgesloten. Deze lijn willen we los laten omdat dit problemen geeft voor de kunstenaars. De afgelopen jaren is er vanwege de populariteit van het Havenkwartier nauwelijks leegstand.

Deventer, 01-01-2018

Meerjarenbegroting Viking.

1 Inleiding:

Op 21 maart 2012 heeft de raad van de gemeente Deventer ingestemd met de ontwikkeling van Theater & Film op de 'Viking locatie'. (Noorderbergstraat 1)

De geraamde stichtingskosten van het gebouw bedroegen oorspronkelijk € 11.081.000. Van dit bedrag zou de gemeente € 10.058.000 a fond perdu bijdragen (waarvan € 5.000.000 subsidie van de provincie Overijssel). Voor de investering in theatertechniek wordt een lening aangetrokken. In september 2016 en juli 2017 hebben aanvullingen op de geraamde stichtingskosten plaatsgevonden. Zie daartoe hoofdstuk 2.

Door de wijziging van de Wet Vennootschapsbelasting is de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer door de wetsfictie op de NV-vorm belastingplichtig geworden voor de VPB.

Om hierop te anticeren heeft de NV in 2015 voorgesteld en daartoe heeft de aandeelhouder ook besloten, om de a fond perdu bijdrage om te zetten in een storting van aandelenkapitaal. Het verschil is, dat een a fond perdu bijdrage afgeboekt wordt op de stichtingskosten van het gebouw. Hierdoor daalt de basis voor de afschrijvingen fors. Door storting van aandelenkapitaal blijven de stichtingskosten echter in stand en kan er over de volle stichtingskosten van het gebouw worden afgeschreven. Deze hoge afschrijvingen zijn gunstig voor de VPB plicht. De afschrijvingen zijn aftrekbare kosten voor de VPB. Het zal duidelijk zijn dat de wijziging van deze opzet behoorlijke gevolgen heeft voor de presenteren exploitatie. Er komt immers een forse kostenpost afschrijvingen van ongeveer € 200.000 bij. Hiertegenover staan uiteraard binnen de NV geen exploitatie inkomsten. De financiële bijdrage van de gemeente was immers als a fond perdu bedoelt. Echter afschrijven is een boekhoudkundige exercitie die niet direct in Cash plaatsvindt. Dus qua Cash Flow heeft de NV daar geen last van.

De NV zal door de stevige afschrijvingen jaarlijks een netto exploitatietekort realiseren. Dit exploitatietekort vormt jaarlijks een olopende negatieve reserve. Binnen het eigen vermogen staat daartegenover dus het aandelenkapitaal dat oorspronkelijk als a fond perdu zou zijn verstrekt. Voor het totaal eigen vermogen (aandelenkapitaal en negatieve reserve) heeft dit aldus geen effect. Bij besluitvorming over een toekomstoptie voor de NV wordt deze wijze van verantwoorden van het ingebrachte gemeentegeld uiteraard opnieuw beschouwd.

2 Uitgangspunten raming exploitatie Viking:

Huur:

Met stichting Filmtheater is een aanvangshuur (incl. theatertechniek) van € 168.110

De contractduur van de huur is 20 jaar.

De huren zijn geïndexeerd opgenomen. In de praktijk ligt de Consumentenprijsindex tussen de 1,5 tot 2% per jaar. Aandachtspunt is, dat de indexering uit de pas kan lopen met de indexering van de subsidie van de instellingen. Aandachtspunt is, dat de inflatie en de index de afgelopen paar jaren extreem laag waren.

Klein onderhoud en beheer:

In de begroting is een post voor klein onderhoud en een post voor groot onderhoud opgenomen.

Voor de post klein onderhoud en beheer is 15% van de jaarhuur opgenomen.

Het beheer zal de NV uitbesteden aan een onderhoudsbedrijf.

Bij alle huurovereenkomsten zijn demarcatielijsten gevoegd, waarin geregeld is, welke kosten voor rekening van de huurder en welke kosten voor rekening van de verhuurder zijn.

Reserve groot onderhoud:

Voor het groot onderhoud de Viking zal een MJOP worden opgesteld.

NV Maatschappelijk Vastgoed stelt hieruit een meerjaren werkbegroting op voor de jaren 2019/2024.

De reservering voor groot onderhoud bedraagt jaarlijks 20% van de huurinkomsten.

Vaste lasten:

Voor verzekeringen en gemeentelijke belastingen heeft de NV 15% van de huur opgenomen ong. € 25.000.

Beheerkosten NV:

Voor de organisatiekosten is € 16.000 opgenomen. Dit betreft directie, secretariaat, financiële administratie, accountantskosten en overige bedrijfskosten.

Energiekosten/dagelijks onderhoud:

De Viking sluit zelf energiecontracten af, omdat er maar 1 huurder is. Dit is gunstig i.v.m. teruggaaf van energiebelasting.

De onderhoudskosten worden doorbelast aan de instellingen.

Per kwartaal krijgen zij een voorschotnota en jaarlijks een eindafrekening.

Afschrijvingen:

Op de gebouwen wordt 2% jaarlijks zijnde € 234.900 afgeschreven.

Rente lening:

De NV sluit bij gemeente Deventer een lening af van € 1.145.500 t.b.v. de theatertechniek (€ 858.000) en meerkosten funding (€ 287.500) tegen een rente van 4%.

Rente cash-flow.

Naar verwachting is het saldo van de Cash Flow positief. Hier is gerekend met een renteopbrengst van 1%.

Exploitatieresultaat.

Het exploitatieresultaat na afschrijvingen is over de hele levensduur negatief.
Zie voor toelichting de inleiding.

Cashflow:

Het Cash Flow saldo is in de meeste jaren positief.

Incidenteel kan het jaarsaldo soms negatief zijn door groot onderhoud uitgaven.

Het positieve saldo loopt op naar € 175.125 in 2035.

In de jaren 2035-2057 is in het meerjarenperspectief voldoende opbouw van cash-flow om groot onderhoud en/of vervangingsinvesteringen te kunnen financieren.

Financieringslasten:

Het totaal van rente en aflossing bedraagt jaarlijks € 66.245 tot en met 2034.

Boekwaarde activa

De oorspronkelijk geraamde stichtingskosten zijn € 10.058.000. Ook zal de NV investeren in theatertechniek ad € 858.000. Totaal dus € 10.916.000.

Na de fundering en afbouwproblemen zijn de stichtingskosten gestegen naar € 14.942.410.

De NV heeft echter de grond ad € 2.450.000 voor € 1 gekocht van de gemeente.

Na aftrek van renteinkomsten bijdrage van de NV ten gunste van project Viking en een a fonds perdu bijdrage van de gemeente ad € 275.000 resteert een basis voor afschrijvingen van € 11.745.000. (voor aansluitende specificatie zie de bijlage)

Jaarlijks wordt 2% afgeschreven.

In 2058 bedraagt de restwaarde € 2.114.100.

Volgens recente taxatie van het bureau Lengkeek bedraagt de restwaarde € 1.975.000. Na een beslissing omtrent de rechtsvorm van de NV zal een en ander worden aangepast.

Eigen Vermogen:

In 2018 bedraagt het aandelenkapitaal € 10.599.500 (oorspronkelijk € 7.183.000 + risicoreserve van € 350.000 en aanvullend bij besluit van september 2016 € 1.012.500, aanvullend bij besluit van juli 2017 € 828.000, aanvullend besluit van februari 2018 € 1.226.000) en de algemene reserve € 0

In 2035 bedraagt het aandelenkapitaal € 10.599.500 en de algemene reserve -/- 4.206.561.

Voorshands is in de meerjarige begroting 2035-2057 (tot einde looptijd van 40 jaar)

opgenomen dat in 2057 het aandelenkapitaal € 10.599.500 en de reserve -/- € 10.059.707 is.

Het liquiditeitssaldo is in dat jaar afgerond € 1,3 mln. Het meerjarige perspectief geeft aan dat er voldoende financiële ruimte is om gedurende de looptijd groot onderhoud in te plannen en tot vervangingsinvesteringen over te gaan.

(voor toelichting zie de inleiding)

Specifieke bestemmingsreserves worden gevormd voor groot onderhoud en voor de onderhoud en vervanging van theatertechniek.

Lening:

De NV sluit bij gemeente Deventer een lening af van € 1.145.500 t.b.v. de theatertechniek (€ 858.000) en meerkosten fundering (€ 287.500) tegen een rente van 4%.

3 RISICO's:

Continuïteit:

Stichting Filmtheater verplaatst de activiteiten van Filmhuis en Bouwkunde naar een nieuwe locatie aan de Noorderbergstraat.

Diverse haalbaarheidsonderzoeken zijn gedaan over de hardheid van de verwachte opbrengsten van de stichting, zowel voor wat betreft de verwachte bezoekersaantallen als ook de inkomsten horeca.

De inkomsten van het restaurant zijn een belangrijke onderdeel in de begroting van de stichting.

Voor de NV zijn bovengenoemde onzekerheden een risico.

Onderhoud:

Na gereedkomen van de nieuwbouw zal de NV een MJOP opstellen.

Mogelijk moet naar aanleiding van dit plan de reservering worden aangepast.

NIEUWBOUW VIKING	TOTAAL	aandelen	lening	bijdrage Gemeente	bijdrage NV
DEKking:					
Verwerving pand door gemeente	2.450.000	0		2.450.000	
Bijdrage gemeente	7.183.000	7.183.000			
Bijdrage gemeente risicoreserve	350.000	350.000			
Lening theatertechniek oorspronkelijk	858.000		858.000		
	<u>10.841.000</u>	<u>7.533.000</u>			
Gemeente bijdrage fundering	1.212.500	1.012.500		200.000	
Gemeente bijdrage tekort	40.000			40.000	
Gemeente bijdrage tekort	35.000		0	35.000	
Gemeente bijdrage tekort	828.000	828.000			
Gemeente bijdrage tekort	1.226.000	1.226.000			
	<u>14.182.500</u>	<u>10.599.500</u>			
Lening theatertechniek via stichting	287.500		287.500		
Renteinkomsten NV vanwege vertraging project	14.470.000	10.599.500	1.145.500	2.725.000	0
Stichtingskosten	<u>472.410</u>				<u>472.410</u>
	<u>14.942.410</u>	<u>10.599.500</u>	<u>1.145.500</u>	<u>2.725.000</u>	<u>472.410</u>
Af: ten behoeve van afschrijvingsgrondslag					
Gemeente bijdrage fundering a fonds perdu	-275.000				
Rente	-472.410				
PAND	-2.450.000				
Grondslag afschrijvingen	<u>11.745.000</u>				

Deventer, 01-01-2018

Meerjarenbegroting Bibliotheek.

1 Inleiding:

Op 18 december 2013 heeft de raad van de gemeente Deventer ingestemd met de ontwikkeling van de bibliotheek aan de Stromarkt met La Fontane.

De stichtingskosten van het gebouw bedragen € 15.479.000. De gemeente verstrekt € 7.564.000 als a fond perdu bijdrage.

Voor € 7.915.000 heeft de NV een lening met de gemeente afgesloten.

Door de wijziging van de Wet Vennootschapsbelasting is de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer door de wetsfictie op de NV-vorm belastingplichtig geworden voor de VPB.

Om hierop te anticeperen heeft de NV in 2015 voorgesteld en daartoe heeft de aandeelhouder ook besloten, om de a fond perdu bijdrage om te zetten in een storting van aandelenkapitaal. Het verschil is, dat een a fond perdu bijdrage afgeboekt wordt op de stichtingskosten van het gebouw. Hierdoor daalt de basis voor de afschrijvingen fors. Door storting van aandelenkapitaal blijven de stichtingskosten echter in stand en kan er over de volle stichtingskosten van het gebouw worden afgeschreven. Deze hoge afschrijvingen zijn gunstig voor de VPB plicht. De afschrijvingen zijn aftrekbare kosten voor de VPB.

Het zal duidelijk zijn dat de wijziging van deze opzet behoorlijke gevolgen heeft voor de te presenteren exploitatie. Er komt immers een forse kostenpost afschrijvingen van ongeveer € 110.000 bij. Hiertegenover staan uiteraard binnen de NV geen exploitatie inkomsten. De financiële bijdrage van de gemeente was immers als a fond perdu bedoeld. Echter afschrijven is een boekhoudkundige exercitie die niet direct in Cash plaatsvindt. Dus qua Cash Flow heeft de NV daar geen last van.

De NV zal door de stevige afschrijvingen jaarlijks een netto exploitatietekort realiseren. Dit exploitatietekort vormt jaarlijks een olopende negatieve reserve. Binnen het eigen vermogen staat daartegenover dus het aandelenkapitaal dat oorspronkelijk als a fond perdu zou zijn verstrekt. Voor het totaal eigen vermogen (aandelenkapitaal en negatieve reserve) heeft dit aldus geen effect. Bij besluitvorming over een toekomstoptie voor de NV wordt deze wijze van verantwoorden van het ingebrachte gemeentegeld uiteraard opnieuw beschouwd.

In de meerjarenbegroting voor de bibliotheek (en ook de Viking) is voor het verkrijgen van inzicht ook een overzicht opgenomen van het verloop van de balansposities indien de fond perdu bijdrage niet in aandelenkapitaal zou zijn omgezet.

2 Uitgangspunten raming exploitatie Bibliotheek:

Huur:

Met de stichting Openbare Bibliotheek is een aanvangshuur van € 459.300 afgesproken. De huren zijn geïndexeerd opgenomen. In de praktijk ligt de Consumentenprijsindex tussen de 1,5 tot 2% per jaar. Aandachtspunt is, dat de indexering uit de pas kan lopen met de indexering van de subsidie van de instellingen. Aandachtspunt is, dat de inflatie en de index de afgelopen paar jaren extreem laag waren.

Klein onderhoud en beheer:

In de begroting is een post voor klein onderhoud en een post voor groot onderhoud opgenomen.

Voor de post klein onderhoud en beheer is 2% van de jaarhuur opgenomen.

Het beheer zal de NV uitbesteden aan een onderhoudsbedrijf.

Bij alle huurovereenkomsten zijn demarcatielijsten gevoegd, waarin geregeld is, welke kosten voor rekening van de huurder en welke kosten voor rekening van de verhuurder zijn.

Reserve groot onderhoud:

Voor het groot onderhoud van de Bibliotheek zal een MJOP worden opgesteld.

NV Maatschappelijk Vastgoed stelt hieruit een meerjarige werkbegroting op voor de jaren 2019/2024.

De reservering voor groot onderhoud bedraagt jaarlijks 5% van de huurinkomsten.

Herinvesteringsreserve:

Bij de planvorming is besproken, dat mogelijk op termijn het concept van de bibliotheek wijzigt.

Voor dit doel is een herinvesteringsreserve gevormd. Jaarlijks wordt hiervoor 2% van de jaarhuur gereserveerd.

Vaste lasten:

Voor verzekeringen en gemeentelijke belastingen heeft de NV 8% van de huur opgenomen ong. € 34.000.

Beheerkosten NV:

Voor de organisatiekosten is € 25.000 opgenomen. Dit betreft directie, secretariaat, financiële administratie, accountantskosten en overige bedrijfskosten.

Energiekosten/dagelijks onderhoud:

De Bibliotheek sluit zelf energiecontracten af, omdat er maar 1 huurder is. Dit is gunstig i.v.m. teruggaaf van energiebelasting.

De onderhoudskosten worden doorbelast aan de instellingen.

Per kwartaal krijgen zij een voorschotnota en jaarlijks een eindafrekening.

Afschrijvingen:

Op de gebouwen wordt 2% jaarlijks zijnde € 258.420 afgeschreven.

Rente lening:

De NV heeft bij gemeente Deventer een lening met een looptijd van 40 jaar afgesloten van € 7.915.000 tegen een rente van 4%.

Exploitatieresultaat.

Het exploitatieresultaat na afschrijvingen is over de hele levensduur negatief. Zie voor toelichting de inleiding.

Cashflow:

Het Cash Flow saldo is in de meeste jaren positief.

Incidenteel kan het jaarsaldo soms negatief zijn door groot onderhoud uitgaven.

Het positieve saldo loopt op naar € 523.325 in 2035.

In de jaren 2035-2057 is in het meerjarenperspectief voldoende opbouw van cash-flow om groot onderhoud en/of vervangingsinvesteringen te kunnen financieren.

Financieringslasten:

Het totaal van rente en aflossing bedraagt jaarlijks € 399.893 tot en met 2057.

Boekwaarde activa

De totale stichtingskosten bedragen momenteel € 15.479.000.

De NV heeft echter de grond ad € 2.048.000 voor € 1 gekocht van de gemeente.

Daarnaast zijn tevens de historische kosten van de gemeente ad € 510.000 afgeboekt.

Derhalve bedraagt de basis voor afschrijvingen € 12.921.000

Jaarlijks wordt 2% afgeschreven.

In 2058 bedraagt de restwaarde € 2.584.200.

Volgens recente taxatie van bureau Lengkeek bedraagt de restwaarde € 2.000.000. Na een beslissing omtrent de rechtsvorm van de NV zal een en ander worden aangepast.

Eigen Vermogen:

In 2018 bedraagt het aandelenkapitaal € 5.006.000 en de reserve € 0

In 2035 bedraagt het aandelenkapitaal € 5.006.000 en de reserve -/- € 2.490.906.

Voorshands in de meerjarige begroting 2035-2057 (tot einde looptijd van 40 jaar) opgenomen dat in 2057 het aandelenkapitaal € 5.006.000 en de reserve € 720.283 is. Ook het liquiditeitssaldo is in dat jaar ruim € 3,7 mln. Dit geeft aan dat er in het meerjarige perspectief voldoende financiële ruimte is om gedurende de looptijd groot onderhoud in te plannen en tot vervangingsinvesteringen over te gaan.

(voor toelichting zie de inleiding)

Lening:

De NV heeft bij de gemeente Deventer een 40-jarige lening afgesloten van € 7.915.000 tegen een rente van 4%.

3 RISICO's:

Continuïteit:

Investerings in vastgoed worden voor een zeer lange periode gedaan. (40 jaar)
Het wil niet zeggen, dat het gebruik in deze vorm (bibliotheek) nog op deze manier bestaat over 20 of 30 jaar. M.a.w. er kan functieverandering optreden.
Dit kan vaak echter niet zonder weer opnieuw te investeren.
Het gebouw is immers ontworpen voor deze specifieke functie.
Bij verandering van functie kan er voor de NV waardeverlies optreden.

Onderhoud:

Na gereedkomen van de nieuwbouw zal de NV een MJOP opstellen.
Mogelijk moet naar aanleiding van dit plan de reservering worden aangepast.

Deventer, 01-01-2018

Meerjarenbegroting Polakkers.

1 Inleiding:

In 2013 is het wijkgebouw Polakkers aan de Zwaluwenburg 2 – 4 aangekocht van Raster. Daarna heeft een verbouwing plaatsgevonden tbv de Leeuwenkuil Oost.

De Leeuwenkuil Oost was tot dat moment gehuisvest in noodlokalen bij de Scheg.

De stichtingskosten van het gebouw bedragen € 1.017.164.

De gemeente verstrekte hiervoor € 2.000.000 aandelenkapitaal.

Het restant ad afgerond € 1 miljoen is een reserve t.b.v. Leeuwenkuil Oost.

Volgens afspraak kunnen de neagtieve exploitatie saldi ten laste van deze reserve worden gebracht.

Het gebouw had volgens de gemeente Deventer nog een levensduur van 9 jaar. Dan wordt herzien wat er met het pand gebeurt. De verwachting is dat het gebouw gezien de staat van onderhoud, vormgeving en te verwachten leegstand zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Omdat het gebouw een rest levensduur heeft van 9 jaar, wordt het resterende bedrag van afgerond € 1 miljoengereserveerd voor nieuwbouw over 9 jaar.

2 Uitgangspunten raming exploitatie Polakkers:

Huur:

De gemeente heeft destijds beslist, dat de Leeuwenkuil geen huur hoefde te betalen voor het gebouw De Polakkers. (ong. 500 m²)

Dit werd geacht reeds in de huur van Leeuwenkuil Keizerstraat te zijn begrepen.

Daarnaast werden lokalen verhuurd aan de Peuterspeelzaal ad € 7.000 en aan de BSO ad € 6.000.

De Peuterspeelzaal heeft de huur in 2015 opgezegd. Sindsdien staat deze ruimte leeg.

Klein onderhoud en beheer:

In de begroting is een post voor klein onderhoud .

Voor de post klein onderhoud en beheer is € 3.000 opgenomen.

Reserve groot onderhoud:

Voor het groot onderhoud wordt geen reserve gevormd.

Het gebouw is in 2020 40 jaar oud en derhalve afgeschreven. Zie ook de inleiding.

Vaste lasten:

Voor verzekeringen en gemeentelijke belastingen heeft de NV een bedrag van opgenomen ong. € 4.500.

Beheerkosten NV:

Voor de organisatiekosten is € 6.000 opgenomen. Dit betreft beheer, directie, secretariaat, financiële administratie, accountantskosten en overige bedrijfskosten.

Energiekosten/dagelijks onderhoud:

De energie en onderhoudskosten worden doorbelast aan de instellingen.

Per kwartaal krijgen zij een voorschotnota en jaarlijks een eindafrekening.

Afschrijvingen:

Op de gebouwen wordt 1% jaarlijks zijnde € 9.500 afgeschreven.

Exploitatieresultaat.

Het exploitatieresultaat na afschrijvingen is over de hele levensduur negatief.

Deze negatieve resultaten worden ten laste van de reserve Polakkers gebracht.

Cashflow:

Het Cash Flow saldo is in de meeste jaren positief.

Boekwaarde activa

De totale stichtingskosten bedragen momenteel € 1.017.164.

Eigen Vermogen:

In 2018 bedraagt de reserve € 1.000.000.

als het gebouw in stand blijft en geen nieuwbouw wordt gepleegd , dan bedraagt de reserve in 2035 € 775.000

3 RISICO's:

Continuïteit:

Het is nog geheel onduidelijk wat met het gebouw Polakkers gaat gebeuren.

De scholen, die ook in het gebouw zijn gevestigd stellen een integraal huisvestingplan op voor geheel Deventer. Mogelijk zullen zij dan de Polakkers verlaten.

Mogelijk worden er dan nieuwe plannen gemaakt voor het gehele complex.

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Bedrijfsplan-beleidsnotitie



1-1-2018

Inhoudsopgave:

- 1) Inleiding**
- 2) Van NV Vastgoedmaatschappij Cultureel Centrum naar NV
Maatschappelijk Vastgoed Deventer.**
- 3) Visie van de NV**
- 4) Organisatie en communicatie**
- 5) Dienstverlening**
- 6) Financieel Beleid**
- 7) Toekomstperspectief**

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Bedrijfsplan-beleidsnota 2018

1) Inleiding.

De NV Vastgoedmaatschappij Cultureel Centrum Deventer de Leeuwenbrug is opgericht in 1993 door de gemeente Deventer, die 100% aandeelhouder en eigenaar is. In 1995 koopt de NV het door Bouwbedrijf Aan de Stegge gebouwde Cultureel Centrum de Leeuwenbrug. Dit centrum bestaat uit de Deventer Schouwburg, het Filmhuis de Keizer en de Leeuwenkuil centrum voor muziek, dans en kunsteducatie, die resp. de erfpachter en de huurders zijn.

Gekozen is voor de NV structuur, enerzijds om fiscale redenen, anderzijds ook om de exploitatie van de culturele instellingen te scheiden van het beheer van het onroerend goed. Dit bedrijfsplan verwoordt het beleid van de NV.

2) Van NV Vastgoedmaatschappij Cultureel Centrum naar NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer.

In 2009/2010 heeft een ingrijpende verbouwing van de schouwburg plaats gevonden. Daarmee werd de taak en rol van de NV uitgebreid: van beheer en onderhoud naar bouwer en renovator. In 2011 volgde daarop de verbouwing van de Leeuwenkuil. Beide projecten werden binnen het budget en op tijd uitgevoerd. Dit gaf de gemeente vertrouwen in de werkingskracht van de NV MVD. De gemeente vatte naar aanleiding hiervan het plan op, om meer maatschappelijk vastgoed onder te brengen in de NV. Hiervoor moesten de statuten, naam en doelstelling van de NV worden aangepast.

De statuten van de NV MVD zijn gewijzigd per 11 oktober 2011: de NV Vastgoedmaatschappij Cultureel Centrum de Leeuwenbrug werd toen NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer. In de statutenwijziging werd het statutair maatschappelijk aandelenkapitaal opgehoogd tot € 10 mln. om daarmee de mogelijkheid te scheppen aandelenkapitaal toe te voegen voor nieuw (te ontwikkelen) maatschappelijk vastgoed.

Op 20 december 2017 zijn de statuten opnieuw gewijzigd wegens een besluit tot ophogen van het statutair maatschappelijk aandelenkapitaal tot € 20 mln. opdat daarmee voor zowel voor de Viking als nieuwbouw bibliotheek conform besluitvorming aandelenkapitaal kan worden gestort.

De NV heeft (besluit van maart 2012) het gebouw de Polakkers in Colmschate geschikt gemaakt voor huisvesting van een dependance van de Leeuwenkuil ter vervanging van de barakken naast de Scheg. Daarnaast heeft de NV in het Havenkwartier de Bodenloods en het DAVO gebouw ingrijpend verbouwd voor de culturele en broedplaatsfunctie (besluit november 2012). De NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer is eigenaar van de panden.

De NV ontwikkelt momenteel twee projecten. Ten eerste het Filmtheater de Viking aan de Welle/Noordenbergstraat (raadsbesluit van 21 maart 2012) waarvoor begin 2013 het gebouw de Viking van de gemeente is gekocht. Ten tweede ontwikkelt de NV de nieuwbouw van de openbare bibliotheek aan de Stromarkt.

3) Visie van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (NV MVD)

Start in de jaren '90

In het begin van de jaren 90 van de vorige eeuw heeft de gemeente Deventer ervoor gekozen om bepaalde vastgoedactiviteiten niet meer in eigen hand te houden, maar op afstand te zetten. Ze deed dat op verschillende manieren. Spraakmakend was de overheveling van woningen, tot dan toe onderdeel uitmakend van het gemeentelijk Woningbedrijf naar een private corporatie. Ook werd in die periode de NV vastgoedmaatschappij Cultureel centrum de Leeuwenbrug opgericht, waarin het nieuwe cultureel centrum werd ondergebracht. De gemeente was (en is) enig (100%) aandeelhouder. In de kadernota vastgoed van de gemeente Deventer wordt dit vastgoed omschreven als indirect vastgoed. Vastgoed waar de gemeente een indirect vastgoedbelang in de onderneming heeft, waar zij enig aandeelhouder van is, maar waar de zeggenschap in handen van het bestuur van de onderneming is met dien verstande dat voor zwaarwegende besluiten de goedkeuring van de aandeelhouder nodig is. .

Keuze voor een NV

Waarom de keuze voor een NV? Enerzijds om fiscale redenen, de btw op de bouwkosten kon worden teruggevorderd. Anderzijds om de "omgang" met het vastgoed te scheiden van andere gemeentelijke activiteiten voor de culturele instellingen. Ook is bewust gekozen om de het beheer van het onroerende goed niet onder te brengen bij de culturele instellingen. De NV werd (en wordt) gezien als beheer- en ontwikkelorganisatie voor maatschappelijke activiteiten. Uitgevoerd wordt wat maatschappelijk nodig is en waarbij het initiatief ligt bij het stadsbestuur. Het College van B&W bepaalt wat wel of niet door de NV wordt gedaan. Hiervoor heeft B&W twee sturingsmiddelen: 1) de statuten en 2) het aankoopbeleid. Het maatschappelijk bezit moet worden ingezet voor het door het gemeentebestuur geformuleerde doel.

De NV moet zich zo organiseren dat zij flexibel op deze wensen kan inspelen. Van de onderneming wordt een zakelijke aanpak verwacht. Een kleine en flexibele organisatie werd in het leven geroepen, met korte lijnen naar elkaar en naar de gemeente in ofwel haar rol als aandeelhouder, in de persoon van de wethouder Financiën, ofwel in de rol van opdrachtgever voor ontwikkeling van projecten, in de persoon van de wethouder Kunst en Cultuur. Hierdoor is er sprake van een heldere bestuurlijke structuur. Niet de hoeveelheid werk bepaalt de omvang van de organisatie, maar het netwerk. Met netwerk wordt bedoeld een netwerk van specialisten (BV's of ZZP-ers) waarvan per project of per taak gebruik wordt gemaakt door het inhuren van specifieke kennis. Na beëindiging van de taak of het project is de relatie ook beëindigd. Hierdoor worden de kosten laag gehouden en het risico beperkt.

Ervaringen

De NV heeft de afgelopen 22 jaar naar behoren gefunctioneerd. Duurzame exploitatie van het maatschappelijk vastgoed is hoofddoel. De NV werkt kostendekkend, heeft geen winstoogmerk, heeft een afschrijvingsbeleid waarmee ontwikkelingen in de toekomst ook mogelijk zijn. Huurverhogingen zijn er behoudens een jaarlijkse prijsindexering niet geweest, en de gebouwen staan er goed bij. Er is steeds een goede relatie met de gemeente. Niet alleen met de wethouders (aandeelhouder en opdrachtgever), maar ook met betrokken gemeentelijke medewerkers van cultuur, financiën, vastgoed, juridische zaken en vastgoed. Ook langs die weg werd en wordt steeds de gemeentelijke betrokkenheid bij de NV gewaarborgd.

Ontwikkelingen in het beheer

De NV MVD is veranderd van louter een beheerorganisatie naar een beheer- en ontwikkelorganisatie. De huidige organisatie heeft de consequenties daarvan al ondervonden. Als gevolg van de verbouwingen van schouwburg en Leeuwenkuil is het beheer geprofessionaliseerd. Ook noodzakelijk omdat er meer te beheren en onderhouden objecten bij zijn gekomen / komen. Externe vastgoedbeheerorganisaties uit Deventer voeren die taak uit. Expertise in vaste dienst is niet aan de orde. Inhuur op contractuele basis van specialistische functies is de regel. Beheerscontracten kunnen worden gesloten voor een beperkte periode of voor de duur van een werk. Op deze wijze kan de behoefte aan capaciteit worden gereguleerd.

Aanbestedingsbeleid.

In de meeste gevallen volgt de NV bij aanbestedingen het bij de gemeente te hanteren aanbestedingsbeleid. Echter indien het in belang is van het te ontwikkelen project en als de aandeelhoudersvergadering akkoord gaat dan mag de NV van deze lijn afwijken, binnen de gedragsregels die hiervoor zijn opgesteld voor NV's.

De NV volgt aldus het aanbestedingsbeleid van de gemeente en heeft daartoe aanvullend in de aandeelhoudersvergadering van 27-10-2015 inkoopvoorwaarden vastgesteld.

De NV naar de toekomst

Argumenten voor de toen gemaakte keuze zijn, behoudens de fiscale redenen, nog altijd actueel en relevant. De NV moet wel focussen. Een te brede scope van opdrachten zou aanleiding kunnen zijn voor extra groei van de organisatie, terwijl de kleine, compacte en flexibele omvang met een beleid van verstandige inhuur juist de kracht van de NV is.

De NV ontwikkelt haar projecten steeds op initiatief van de gemeente en ondersteunt daarmee het beleid dat de gemeente voorstaat. Ook de aankopen moeten daarin passen.

De focus is gericht op vastgoed in de culturele sector. Culturele gebouwen zijn in de regel specifiek voor de gebruiker ontwikkeld en zijn in de regel niet voor andere functies bruikbaar. (theater/ muziekschool/filmhuis/bibliotheek). Dit vereist bij beheer en ontwikkeling een duurzame intensieve samenwerking/ meedenken met de (toekomstige) gebruikers. De gebouwen goed beheren en onderhouden en indien gewenst een verbouwing oppakken of nieuwbouw plegen is uitgangspunt van ons beleid.

De vennootschapsbelastingplicht (VPB) voor overheidsbedrijven per 1-1-2016 is aanleiding voor het uitwerken van toekomstopties voor de NV MVD geweest. De NV was tot deze datum vrijgesteld van VPB. Alleen al door de zogenaamde wetsfictie voor de NV-vorm is de NV vanaf 2016 VPB-plichtig. Aangezien er op langere termijn fiscale winst wordt voorzien en VPB (becijferd op € 2 tot € 3 mln.) zal moeten worden afgedragen worden in samenspraak met de aandeelhouder toekomstopties voor het eigendom en de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed van de NV onderzocht om de onnodige afdracht (alleen al wegens de NV-vorm) van VPB te voorkomen.

Voor de uitwerking van toekomstopties zijn de volgende aspecten leidend. Ten eerste de door het gemeentebestuur in 2015 vastgestelde Kadernota Vastgoed (waarin het principe van nee, tenzij m.b.t. vastgoed in gemeentelijk bezit) en vervolgens in april 2016 het standpunt van het college van B&W over het maatschappelijk vastgoed dat, zolang er sprake is van ontwikkelactiviteiten bij de NV (momenteel nieuwbouw bibliotheek en de Viking) en het eigendom, beheer en gebruik van het Cultureel Centrum niet in één hand kan worden gelegd, het college voor het behoud van een aparte entiteit is. Het college stelde zich op het standpunt dat in combinatie met ontwikkeltaken een aparte entiteit is te verkiezen boven het integreren van het beheer- en de ontwikkeltaken van de NV binnen het reguliere vastgoedmanagement van de gemeente.

Voor de uitwerking van toekomstopties wordt specialistische kennis ingehuurd (fiscaal, juridisch, financieel). Op het aspect fiscaliteit is een uitspraak van de Belastingdienst nodig indien het eigendom en beheer in een andere entiteit wordt overgebracht. In de zomer van 2018 verwacht de Belastingdienst daar helderheid in te kunnen verschaffen.

In samenspraak met de gemeente worden de toekomstopties in 2018 verder uitgewerkt en tot besluitvorming gebracht. Bij die uitwerking zullen ook de aanbevelingen van twee lopende raadsonderzoeken van de gemeente (naar de Viking en naar de activiteiten van de NV) leidend zijn.

4) Organisatie en Communicatie

Bestuur en toezicht: governance

In de statuten van de NV (voor het laatst gewijzigd op 20 december 2017) staat de governance verwoord:

“artikel 12: De vennootschap wordt bestuurd en in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur bestaande uit een of meer bestuurders. Het aantal bestuurders wordt door de algemene vergadering van aandeelhouders bepaald. Bestaat het bestuur uit een of meer bestuurders dan stelt de avva een reglement vast, waarbij de besluitvorming in het bestuur wordt geregeld”.

“artikel 13: Bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders”.

In artikel 15 wordt aangegeven voor welke besluiten het bestuur vooraf goedkeuring van de Avva nodig heeft.

De (enig) aandeelhouder van de NV MVD is de gemeente Deventer. De NV is een zogenaamde ‘verbonden partij’. Een verbonden partij is een privaatrechtelijke of publiekrechtelijke organisatie waarin de gemeente een bestuurlijk en financieel belang heeft. Recent heeft de gemeenteraad van Deventer het beleid inzake verbonden partijen opnieuw vastgesteld.

Bepaald is dat indien de bestuurder met de portefeuille financiën ook beleidsinhoudelijk of als opdrachtgever verantwoordelijk is een andere bestuurder de rol als vertegenwoordiger naar de aandeelhouders vergadering. Daarmee zijn de verantwoordelijkheden in de bestuurlijke vertegenwoordiging van de gemeente inzake de NV gescheiden: enerzijds de verantwoordelijkheid voor de voorzieningen in het cultureel programma en voor de culturele (te ontwikkelen) projecten, anderzijds de verantwoordelijkheid voor de borging van de gezondheid en de continuïteit van de NV.

Algemeen directeur ad interim van de NV is sinds 1 mei 2015 Rudy de Groot met de portefeuille algemene zaken, beheer, onderhoud en projecten. Hierbij is de structuur met twee directeurs teruggebracht naar één directeur-bestuurder. Hiertoe is het bestuursreglement uit 2013 bij aandeelhoudersbesluit van 27 mei 2015 gewijzigd vastgesteld.

Voor de organisatie van de taken van de NV is onderscheid te maken in de organisatie van het structureel beheer van het maatschappelijk vastgoed en voor de ontwikkelprojecten (momenteel de Viking en nieuwbouw bibliotheek).

Beheer organisatie.

Voor de structurele beheertaken van de NV is, naast de algemeen directeur (10 uur per week), Sjors Buysman de administrateur van de vennootschap en verzorgt het financieel en administratief beheer. Bovendien is hij de controller van de NV en heeft vanuit die positie een eigen verantwoordelijkheidslijn naar de aandeelhouder.

Het secretariaat is in handen van Jacquelin Bierhof-Groot Koerkamp, gedetacheerd vanuit de gemeente Deventer.

Voor het technisch beheer worden ingehuurd Rebo Vastgoed (Cultureel Centrum) en Vitades (Polakkers, Davo-gebouw en Bodenloods).

Het geheel vormt een slank opgetuigde NV MVD met korte lijnen naar de aandeelhouder en de ondersteuners daarvan op de terreinen van financiën en cultuur.

Overleg met de gebruikers van het Cultureel centrum vindt enkele keren per jaar plaats, naast overleg waar nodig.

Projectorganisatie te ontwikkelen vastgoed.

De algemeen directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor de te ontwikkelen projecten.

De projectorganisatie van de Viking en nieuwbouw bibliotheek is voor de Viking en Bibliotheek als volgt ingericht.

De Viking

- Frank van Rossum is integraal projectleider.
- Anton Wilgers is directievoerder op het project;
- Thomas van der Meer is projectsecretaris;
- Jacquélien Bierhof- Groot Koerkamp vervult de financiële administratieve taak;
- Sjors Buysman is de controller;
- Peter Waltman is adviseur;
- Diverse externe adviesbureaus ten behoeve van bouwkostenberekeningen, constructie, akoestiek, theatertechniek etc.

De Bibliotheek Deventer

- Peter Waltmann is integraal projectleider.
- Anton Wilgers is directievoerder op het project;
- Thomas van der Meer is projectsecretaris;
- Jacquélien Bierhof- Groot Koerkamp vervult de financiële administratieve taak;
- Sjors Buysman is de controller;
- Diverse externe adviesbureaus ten behoeve van bouwkostenberekeningen, constructie, installaties etc.

Voor het onderhoud en beheer is de NV bezig een externe partij te contracteren als deskundige contract- en contactpartij tussen gebruiker(s) en NV.

Voor beide projecten is naast de organisatiestructuur binnen de NV ook een stuurgroep, projectgroep en gebruikersgroep ingesteld. In de Plannen van Aanpak van beide projecten is dit uitvoerig beschreven en wordt hier korthedshalve naar verwezen.

Bij besluit van 27 mei 2015 is een memo administratieve organisatie en interne controle vastgesteld.

Functiescheiding is doorgevoerd. Opdrachten en facturen worden door zowel de bestuurder, projectleider als de administrateur getekend. Declaraties van bestuurder wordt door de administrateur beoordeeld en getekend.

Aandeelhoudersvergaderingen.

Een beperkt aantal keren per jaar wordt een aandeelhoudersvergadering gehouden. In elk geval in het voorjaar met het behandelen van de jaarstukken en het jaarverslag en in het najaar van de begroting. De aandeelhouder laat zich steeds bijstaan door een financieel medewerker en zo nodig anderen.

Interne overleggen.

De NV heeft elke 14 dagen een intern werkoverleg waarbij de bestuurder, de adviseur (Peter Waltmann), secretariaat en de administrateur aanwezig zijn. Een agenda wordt voorbereid en er vindt verslaglegging plaats. Daarnaast is er periodiek overleg met de accountant.

Complex de Leeuwenbrug.

De bouwmasa van het complex aan de Keizerstraat/Gedempte Gracht is in appartementsrechten opgesplitst. Er zijn drie VVE's opgericht. De VVE Residence de Leeuwenbrug met de 20 woningen en de winkel (nu RABO bank), de VVE Cultureel centrum met het cultureel centrum (eigendom NV) en de tussenliggende kantoorruimten (eigendom gemeente Deventer), en de overkoepelende VVE Cultureel Centrum en Woningen waarin de opstalverzekering voor het totale complex is ondergebracht.

De VVE Cultureel Centrum leidt een slapend bestaan omdat er nauwelijks sprake is van gemeenschappelijke elementen, de andere VVE's komen met een zekere frequentie bij elkaar.

5) Dienstverlening

Technisch beheer

De NV zorgt voor onderhoudscontracten voor de verhuurde gebouwen m.b.t. installaties e.d. Jaarlijks worden deze contracten herzien c.q. opnieuw aanbesteed.

Jaarlijks vinden keuringen plaats van liften, brand- en doormeldinstallatie, elektrische installaties en sprinklerinstallatie. De NV regelt eveneens de energiecontracten door middel van een inkoopbureau. Door middel van tussenmeters bewaakt de NV het energieverbruik ten behoeve van de huurders. Voor deze werkzaamheden schakelt de NV deskundige bureau's in, zoals Rebo en Vitades.

Financiële administratie en debiteurenbeheer

De NV verzorgt de financiële administratie van het onroerend goed.

Omstreeks maart wordt de jaarrekening van het afgelopen jaar opgesteld. Deze jaarrekening gaat ter controle naar de accountant en voor vaststelling naar de Algemene Vergadering van aandeelhouders.

De NV stuurt maandelijks facturen voor de te ontvangen erfpacht en huur naar de erfpachter en huurders.

Bij huurachterstand ontvangen huurders per omgaande een aanmaning.

Per kwartaal ontvangen de erfpachter/huurders een factuur voor de servicekosten. In de eerste helft van het daarop volgende jaar ontvangen de erfpachter/huurders een afrekening van deze servicekosten.

Bouw en verbouwprojecten

De NV verzorgt desgevraagd zowel de verbouw van verhuurde gebouwen als de ontwikkeling van nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed .

6) Financieel beleid

Algemeen

De NV maatschappelijk Vastgoed Deventer voert een gedegen en strikt financieel beleid. Begroting, rekening en administratie moeten op orde zijn.

Vanaf haar start in 1995 is de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed binnen de budgettaire kaders verlopen.

Een strakke (financiële) discipline bij de inkomsten- en uitgavenstromen is uitgangspunt. Zowel bij de projecten als bij beheer en onderhoud. Activiteiten pas dan uitvoeren wanneer de financiën geregeld zijn. Een solide budgetbewaking is het uitgangspunt van het financieel beleid. De financiën voor de te

ontwikkelen projecten in opdracht van de gemeente Deventer en de financiële risico's ervan vallen buiten de exploitatie begroting voor het beheer van het maatschappelijk vastgoed van de NV MVD.

Begroting en rekening

In oktober wordt de begroting voor het komende jaar opgesteld.
In het lopende jaar worden alleen uitgaven conform de begroting gedaan.
Afwijkingen op de begroting worden beslist door de directeur c.q. aandeelhouder

Meerjarenraming

Voordat de NV een gebouw in beheer neemt, stelt zij eerst een meerjarenraming op.
Dit om vast te stellen of het gebouw positief geëxploiteerd kan worden.
Minimaal eenmaal per twee jaar volgt een bijstelling van de meerjarenraming. Een actueel meerjarig onderhoudsprogramma per pand maakt onderdeel uit van die meerjarenbegroting.

Financiering

De NV trekt voor haar investering leningen aan via de gemeente en handelt steeds overeenkomstig het gemeentelijk financieringsbeleid.
De gemeentelijke leningen zijn zowel lineair als op annuïteiten. De NV betaalt voor de leningen de interne rekenrente van de gemeente.
De leningen zijn in de regel voor de duur van dertig tot veertig jaar afgesloten.
Als het kan wordt gekozen voor een zo lang mogelijke rentevast periode.
Voor de financiering van maatschappelijk vastgoed kan tevens vanuit de gemeente aandelenkapitaal of a fonds perdu / subsidie worden gestort .

De NV heeft geen overtollige kasgelden en geen andere inkomstenbronnen voor de realisering van projecten en de exploitatie van projecten.
Er bestaat altijd een 'gezonde' druk op de cash-flow, waardoor voorzichtig met de beschikbare gelden wordt omgesprongen.

Afschrijvingen

Jaarlijks wordt op de gebouwen in principe minimaal 2% afgeschreven. De restwaarde na 40 jaar bedraagt dan 20%. De restwaarde komt dan normaliter overeen met de grondwaarde zijn. In 2017 is een onafhankelijke taxatie op restwaarden van de panden uitgevoerd om dit te kunnen beoordelen.

De NV beheert momenteel specifiek Maatschappelijk vastgoed, nml. Cultureel vastgoed.
De levensduur van Cultureel vastgoed is MAXIMAAL 40 jaar. De inrichting van deze gebouwen is ten behoeve van de betreffende maatschappelijk culturele functie zeer specifiek (bv. Een theater) en tijdsgebonden. (qua smaak)
De levensduur van een gebouw kan gedurende de looptijd worden herzien. Het kan zijn dat de levensduur langer is dan 40 jaar of juist korter.

Risico's

Cultureel vastgoed kenmerkt zich vooral door de beperkte bruikbaarheid voor andere functies.
Het gebouw is vaak voor een specifieke functie ontworpen. Dit betekent, dat het gebouw als het zijn huidige functie verliest, meteen ook fors waarde verliest.
Continuïteit van het ontworpen gebruik is daarom van groot belang.
Het is belangrijk, om de levensduur van een culturele voorziening niet te optimistisch in te schatten.

Daarnaast is het van belang om flexibel met de ontwerpen om te gaan van nieuwe projecten. Dat wil zeggen dat in de toekomst functiewijzigingen mogelijk blijven en dat de culturele gebouwen niet zo specifiek worden ontworpen dat alleen de op dat moment gewenste functie mogelijk is.

Specifiek risico is het ontstaan van (gedeeltelijke) leegstand. Voor het Cultureel Centrum is en wordt dat momenteel nadrukkelijk een feit. Het filmhuis vertrekt en Leeuwenkuil heeft deels ruimten "teruggegeven". In opdracht van de gemeente zal de directeur van de NV MVD toekomstopties voor de invulling van deze leegstand voorleggen.

Huurprijzen

De huur wordt vastgesteld in overeenstemming met het beleid van de gemeente.

De huur zal altijd kostendekkend moeten zijn. De NV MVD heeft immers geen andere bronnen van inkomen.

Ook kan het niet zo zijn, dat de ene huurder compenseert, wat de andere huurder te weinig betaalt.

Jaarlijks worden de huren verhoogd met de prijsindex voor de gezinsconsumptie.

In de begroting en meerjarenraming wordt gerekend met een historische stijging van 1,77%.

Momenteel bestudeert de NV de mogelijkheid, om een vast percentage huurstijging af te spreken.

Een variant, waarbij het vaste percentage bv. eens in de 10 jaar wordt herzien is ook denkbaar.

Dit betekent zowel voor de huurder als de verhuurder zekerheid over inkomsten en uitgaven over een lange periode. Daar tegenover moet natuurlijk zekerheid over het door de NV te betalen

rentepercentage (de hoogste kostenpost bij vastgoed) en kosten staan.

De huur is in de regel exclusief servicekosten. (onderhoud, beheer e.d.)

In sommige gevallen wordt een huur afgesproken inclusief servicekosten. (bv. ateliers voor kunstenaars)

Groot onderhoud

Jaarlijks wordt een toevoeging gedaan aan de reserve groot onderhoud.

Dit wordt jaarlijks in de exploitatiebegroting uitgedrukt in een percentage van de huur,

Als de NV een gebouw verwerft stelt de NV een MeerjarenOnderhoud Plan (MJOP) op.

Hierin opgenomen zijn onderhoud van onder andere de daken, gevels, kozijnen en installaties.

En de eventuele vervanging van deze elementen.

Minimaal een maal per vijf jaar, en na een renovatie, wordt het Meerjaren Onderhoud Plan (MJOP) bijgesteld.

Onderhoud

De onderhoudskosten zijn in twee soorten te verdelen.

Herstellingen die voor de verhuurder komen en 'gewone' herstellingen die voor rekening van de huurder komen. De laatste worden in de servicekosten doorbelast aan de huurder.

Het dagelijks onderhoud wat geregeld is in de onderhoudscontracten wordt in de servicekosten doorbelast.

Vervanging c.q. Nieuwbouw

Zoals gezegd is de levensduur van Maatschappelijk vastgoed in de regel 40 jaar.

Na 20 jaar zal echter een veel gevallen een forse 'facelift' noodzakelijk zijn.

Na een facelift wordt mogelijk ook de levensduur van het gebouw herzien/verlengd. Een dergelijke levensduur verlenging heeft bij het Cultureel Centrum ertoe geleid dat ook de looptijd van de

leningen kon worden verlengd en daarmee neerwaartse bijstelling van de huur voor gebruikers mogelijk was.

In de regel zal voor een facelift investering weer nieuwe financiering moeten worden aangetrokken. Wat betreft nieuwbouw of verbouw zal de focus de komende jaren liggen op verbouw en hergebruik bestaande panden. Dit sluit meer aan bij het beleid om beter en meer gebruik te maken van bestaande leegstaande panden.

Vermogen

De NV beschikt over een door de gemeente gestort aandelenkapitaal .

Reserves

De NV beschikt over (afgerond) € 3, 7 mln. aan reserves. Dit zijn NIET in geld aanwezige reserves. Dit zijn de gelden die de gemeente heeft ingebracht bij stichting van het Cultureel Centrum. De boekwaarde van het vastgoed bedraagt per 01-01-2017 € 21.229.640.

Btw

De NV verhuurt onroerend goed. In principe is de verhuur van onroerend goed vrijgesteld van btw. Huurder en verhuurder mogen opteren voor met btw belast verhuur, als het onroerend goed voor meer dan 90% wordt gebruikt voor belast prestaties.

Momenteel is alleen de verhuur aan de Leeuwenkuil niet btw belast. Dit betekent, dat de NV de btw over de uitgaven voor dit gebouwdeel niet terug kan vragen bij de belastingdienst.

Vennootschapsbelasting

De NV is per 1-1-2016 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting omdat een NV per definitie geacht wordt een onderneming te drijven.

Toekomstopties voor de NV worden momenteel uitgewerkt en leiden in 2018 tot besluitvorming over een voorkeursoptie.

7) Tot slot: het toekomstperspectief.

De NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer bestaat 23 jaar. Bij een blijvende focus op alleen cultureel vastgoed zullen de bouwactiviteiten eind 2018 stoppen. Daarna is de NV MVD weer de beheerorganisatie van voor 2010.

In 2018 wordt door de aandeelhouder, de gemeente, besloten over het toekomstperspectief van de NV vanaf 2019.