

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-DIR

Onderwerp

onderzoek toekomst NV MVD

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000462	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	12-03-2019
Datum	27-02-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
Portefeuillehouder	Weth. Grijzen	College van B & W	
		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input checked="" type="checkbox"/> Besloten	12-03-2019

Routing	d.d.	par.	
wethouder	06-03-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
algemeen directeur	07-03-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	07-03-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-03-14

Bijlagen

B & W d.d.: 12-03-2019

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het voorgestelde opzet en opdracht te geven aan de algemeen directeur om de uitvoering ervan gefaseerd op te starten;
- 2 ter afronding van fase 1 de nota inzake toekomst NV MVD aan te bieden;
- 3 ter afronding van fase 2 de nota inzake overig vastgoedbeheer aan te bieden;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	
kosten ten laste van product 104 regie op gemeentebrede strategische programma's	

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

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

In het najaar van 2018 is aan de raad aangegeven dat het college gaat onderzoeken wat het betekent indien de NV MVD haar taken zou beëindigen en de taken dichterbij de gemeentelijke organisatie gebracht gaan worden. Dit onderzoek en de voorgestelde werkwijze moeten ertoe leiden dat helder wordt welke voor- en nadelen er verbonden zijn met het eventueel opheffen van de NV MVD (financieel, fiscaal, juridisch en organisatorisch) en op welke wijze het maatschappelijk vastgoed in beheer van de NV meer verbonden kan worden met de gemeentelijke organisatie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van opgedane ervaring met het werken door team IBL met een managing partner zoals dat bij een groot deel van het overige vastgoed plaatsvindt.

Daarnaast heeft de gemeente Deventer nog meer vastgoed in haar bezit dat wordt beheerd door andere partijen. Het Deventer Sportbedrijf beheert vastgoed op gebied van sport (sporthallen, de Scheg). NV Milieucentrum en een 13-tal gymzalen worden beheerd door team IBL (en managing partner), maar besluitvorming over vervangingen van bijvoorbeeld vloeren is weer ambtelijk belegd. Voorgesteld wordt om in het verlengde van dit onderzoek ook aandacht te schenken aan het beheer van het vastgoed door deze partijen.

Met de interim directeur van de NV MVD is reeds eerder gesproken over dit te verrichten onderzoek en hij is dus op de hoogte. Gezien het feit dat deze interim directeur nog kort geleden is aangevangen in zijn functie wordt voorgesteld om deze ook te bevragen in het kader van dit onderzoek en zijn mening mee te nemen in de uitkomsten ervan. Voorgesteld wordt om de directeur NV MVD te laten participeren in de werk-begeleidingsgroep. Ook de programmamanager Cultuur zal zitting gaan nemen in deze werk-begeleidingsgroep.

Met andere genoemde partijen is geen contact opgenomen en daarom wordt voorgesteld om met betrekking tot deze partijen een verkenning te doen naar de mogelijkheden/wenselijkheid/voordelen inzake andere positionering van vastgoed. Het college kan dan een besluit nemen over deze verkenning waarna nader overleg met betrokken partijen zal plaatsvinden voordat eventueel tot een meer fundamenteel onderzoek zal worden overgegaan.

Met betrekking tot de NV MVD komt er een uitgebreide notitie waarin alle consequenties zijn opgenomen waardoor het college een besluit kan nemen inzake toekomst NV MVD en toekomstig beheer van het maatschappelijk vastgoed. Vanzelfsprekend zal reeds aanwezige documentatie (oa Deloitte en Belastingdienst) worden meegenomen in de resultaten van het onderzoek.

Beoogd resultaat

Ten aanzien van NV MVD: een compleet rapport met consequenties op diverse terreinen (financieel, fiscaal, juridisch en organisatorisch) waardoor het college een besluit kan nemen ten aanzien van de toekomst van de NV MVD en hoe het door de NV beheerde vastgoed belegd gaat worden. In de bijlage staat meer uitgebreid welke vragen/onderdelen in het onderzoek betrokken moeten worden.

Ten aanzien van de overige partijen: een heldere verkenningnotitie op grond waarvan het college een besluit kan nemen om tot diepgaander onderzoek over te gaan en hierover contact te leggen met de betrokken partijen.

Kader

Argumenten voor en tegen

Extern draagvlak (partners)

De gemeente is 100% aandeelhouder van de NV MVD. De directeur van de NV is op de hoogte en aan de raad is aangegeven dat het college gaat onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het maatschappelijk

vastgoedbeheer dichterbij de gemeentelijke organisatie te beleggen.

Financiële consequenties

Voor de uitvoering van het onderzoek is een bedrag beschikbaar van max 20K ten behoeve van projectleider en een beperkt aantal uren van de interim directeur NV MVD. De dekking hiervoor is beschikbaar binnen product 104 regie op gemeentebrede strategische programma's

Aanpak/uitvoering

Na besluitvorming zal een projectleider worden geworven die samen met een werk-begeleidingsgroep bestaande uit financieel adviseur, strategisch juridisch adviseur, portefeuillemanager vastgoed, directeur NV MVD en programmamanager Cultuur vorm en inhoud zal geven aan onderzoek en op te leveren notities. De tijdsplanning is erop gericht dat na werving van de projectleider de werkzaamheden ten behoeve van het onderzoek in april aanvangen, er in juni een concept notitie gereed is waarna de definitieve notitie in september zal worden opgeleverd en aangeboden.

Bijlage: te beantwoorden vragen in rapport toekomst NV MVD en verkenning overig vastgoed

Onderzoeksvragen :

Algemeen / financieel algemeen.

- Op welke wijze is het maatschappelijk vastgoed tot heden georganiseerd en wat waren de overwegingen (financieel, juridisch, fiscaal, bestuurlijk) bij aanvang van de wijze waarop het nu is georganiseerd bij de NV MVD, Sportbedrijf en NV Milieucentrum?
Met andere woorden, maak een blauwdruk van de organisatie van het maatschappelijk vastgoed dat bij de drie entiteiten is belegd en geef aan wat de sterke en zwakke elementen zijn van het op afstand gezette maatschappelijk vastgoed.
- Wat heeft de gemeente nodig om deze taak goed over te kunnen nemen.
- Wat is de staat van onderhoud van het maatschappelijk vastgoed.
- Welke wettelijke -, gemeentelijke - en bedrijfskaders zijn van toepassing op het beheer en ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed
Bij gemeentelijke kaders ook te betrekken de maatschappelijke doelen en prestaties die met het maatschappelijk vastgoed worden gefaciliteerd.
Is het gemeentelijk beleid ten aanzien van maatschappelijk vastgoed (eigendom en beheer) voldoende duidelijk
- Welke beleidsmatige – en maatschappelijke ontwikkelingen zijn actueel ten aanzien van de maatschappelijke voorzieningen die worden gerealiseerd binnen het maatschappelijk vastgoed.

Specifiek financieel (van 2 toekomstopties)

- Welk financieel effect heeft het overbrengen van het maatschappelijk vastgoed op de balansposities en op de exploitatie van de gemeente
 - Balans: Financiële - en materiële activa (boekwaarden eigendommen en verstrekte geldleningen) en eigen - en vreemd vermogen (reserves)
 - Welke restwaarde kan gehanteerd worden op de boekwaarde geactiveerde uitgaven? M.a.w. actualiseer de taxatie (rest)waarden. Die actuele restwaarde is nodig om vast te kunnen stellen over welk deel van de geactiveerde uitgaven moet worden afgeschreven en hoe groot aldus de beschikbare dekking van de jaarlijkse afschrijvingsbedragen moet zijn. Zie ook rapport Deloitte mei 2017.
 - Exploitatie (met name afschrijving en onderhoud)
- Wat is de staat van onderhoud van het maatschappelijk vastgoed en is het meerjarig budget voor onderhoud en vervanging toereikend?
Welk effect heeft het toepassen van gemeentelijke kaders beheer vastgoed op de exploitatie van de panden.

Fiscaal

Optie 1.

Van NV naar gemeente

BTW

Hoofdvraag:

Kan gemeente Deventer een beroep doen op het 'niet leveringsbeginsel' uit artikel 37d – wet OB?

Bij overdracht van vastgoed door MVD aan de gemeente Deventer moet aannemelijk worden gemaakt dat de overdracht meer omvat dan alleen inventaris of voorraad en dat zij de intentie heeft om de overgedragen handelszaak of bedrijfsonderdeel te exploiteren (voortzetten). Dan kan een beroep worden gedaan op artikel 37d - wet OB waarbij sprake is van 'overgang van een

algemeenheid van goederen'. In dat geval wordt geacht dat er geen levering plaatsvindt en waardoor er voor de btw geen belastbaar feit is. Kortom geen btw.

Deelvragen:

1. Neemt de gemeente alle lopende huurovereenkomsten over (algemeenheid van goederen)?
2. Zijn er nog lopende 'rulings/afspraken' met de Belastingdienst?
3. Zijn er nog panden in ontwikkeling (dit is geen bedrijfsonderdeel maar voorraad)?

Wanneer de hoofdvraag met 'nee' wordt beantwoord ontstaat een geheel nieuwe fiscale situatie met een diversiteit aan andere vragen. De belangrijkste vraag wordt dan of er een vergoeding wordt gevraagd en sinds wanneer de panden in gebruik zijn (aanvang eerste verhuur i.v.m. herziening en bepaling nieuw onroerend goed).

Daarbij moet rekening worden gehouden met alle onderzoeken die al zijn uitgevoerd (o.a. Deloitte, etc.).

Overdrachtsbelasting:

Deelvraag:

1. Voldoet de overdracht aan de voorwaarden voor verkrijging van vrijstelling van overdrachtsbelasting

De gemeente is op grond van artikel 5, lid 1, onderdeel c – WBR voor de verkrijging van onroerend goed vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Wanneer de vergoeding echter lager is dan de waarde vervalt deze vrijstelling (artikel 15, lid 4 WBR) en kan een 'strafheffing' volgen.

Vennootschapsbelasting

Hoofdvraag:

Wat gaat de gemeente Deventer doen met de activiteiten van de NV MVD?

Wanneer de gemeente Deventer de activiteiten van de NV MVD overneemt zal zij voor deze activiteiten de volgende vragen te stellen;

- Is er sprake van een organisatie van kapitaal en arbeid?
- Wordt er met de activiteiten deelgenomen aan het economisch verkeer?
- Wordt er met de activiteiten structureel resultaat verkregen?

Wanneer deze vragen alle drie met 'ja' worden beantwoord is er sprake van een onderneming en zullen wij over de winst vennootschapsbelasting moeten afdragen.

Het lijkt misschien eenvoudig om een antwoord te geven op de vragen maar vaak komen er bij het analyseren van de feiten en omstandigheden veel meer vragen naar boven. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de afweging of we hier niet te maken hebben met 'normaal vermogensbeheer (als te onderzoeken punt bij de eerste vraag of er sprake is van een organisatie van kapitaal en arbeid).

Zoals uit de brief van Deloitte aan de Belastingdienst (8 juni 2016) blijkt kan hier sprake zijn van verschillende scenario's.

Juridische aandachtspunten:

Indien tot ontbinding van de NV MVD wordt overgegaan:

- De ava moet een besluit tot ontbinding nemen en daarin de vereffenaar(s) benoemen. Dit is de persoon, meestal de bestuurder, die zorgt voor de afwikkeling van de lopende zaken en de financiële vereffening;
- Lopende contracten inventariseren op consequenties;
- Financiële situatie afhandelen: verkopen bezittingen, innen vorderingen, betaling schulden;
- De ava kan besluiten het eventueel resterende vermogen uit te keren aan de aandeelhouders;
- Bij de Kamer van Koophandel / Handelsregister de ontbinding melden; soms moet er ook een advertentie geplaatst worden. Of dat hier nodig is, zou ik bij de KvK na laten vragen.
- De ava moet ook een bewaarder van boeken en bescheiden aanwijzen die deze stukken van de NV zeven jaar bewaart.