

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-BLD

Onderwerp

Lening NVMVD Bodenloods

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000607	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	26-03-2019
Datum	26-03-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
10 Economie, kunst en cultuur		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Verhaar		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input checked="" type="checkbox"/> Akkoordstukken	26-03-2019	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Wethouder Cultuur	27-03-2019	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	28-03-2019
Wethouder Financien	27-03-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	27-03-2019
Wethouder Vastgoed	27-03-2019	BIS Openbaar	
Wethouder	27-03-2019	Status	Definitief 2019-03-28
Wethouder	--		
Burgemeester	27-03-2019		
Programmamanager Kunst en Cultuur	27-03-2019		

Bijlagen

Brief NV Maatschappelijk Vastgoed, verzoek lening bodenloods

B & W d.d.: 26-03-2019

Besloten wordt:

- In te stemmen met het verzoek van de directeur NV Maatschappelijk Vastgoed voor het verstrekken van een geldlening van € 300.000 voor de financiering van verbouwing in de Bodenloods in het Havenkwartier;
- Aan de hand van de raadsmededeling wensen en bedenkingen te vragen aan de gemeenteraad;
- Met een brief de directeur van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer op de hoogte te stellen van bovenstaand besluit dat tevens een schriftelijk besluit van de aandeelhoudersvergadering van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer is;
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de NV Maatschappelijk Vastgoed is ingelicht;
- De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- De nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Ja

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 directeur van de NV Maatschappelijk Vastgoed is geïnformeerd.
- 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

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

De directeur van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (hierna NVMVD) verzoekt de gemeente in zijn brief van 11-2-2019 een geldlening van € 300.000,- te verstrekken. De lening is nodig voor de financiering van de verbouw van een tot nu toe niet verbouwd deel van de Bodenloods (voormalige Tam-Tam-ruimte). De verbouwing is nodig om het pand geschikt te maken voor de nieuwe huurders. (o.a.kozijnen met dubbel glas, toilet en keukeninrichting). De investering wordt in de huur vertaald en zal na ongeveer 6 jaar een positief resultaat opleveren.

Beoogd resultaat

Een toekomstbestendig en verhuurbaar pand in de Bodenloods in het Havenkwartier.

Kader

De kadernota verstrekking van geldleningen en garanties. Daarin is de bevoegdheid van het college van B&W om een geldlening aan verbonden partijen te verstrekken vastgelegd.

Het besluit van b&w van 20-11-2012 tot verkoop van de panden DAVO en Bodenloods aan de NV MVD om deze te ontwikkelen en verhuren voor maatschappelijke/culturele functies

Statuten NVMVD

Artikel 169 lid 4 Gemeentewet

Argumenten voor en tegen

Voor:

Het pand wordt geschikt gemaakt voor nieuwe culturele ondernemers.

De investering wordt in huur vertaald en verhuringen zijn weer zekergesteld.

De vastgestelde huur past binnen de spelregels van de gemeente Deventer.

De te plegen investeringen zijn ooit uitgesteld en nodig voor verhuur nu en in de toekomst.

Extern draagvlak (partners)

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Verzoek is een geldlening van € 300.000,- te verstrekken met een looptijd van 26 jaar, tegen een rente van 2,5%.

Aanpak/uitvoering

De directeur van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer te informeren over het besluit van B&W.

Het besluit van B&W is tevens een schriftelijk aandeelhoudersbesluit. De gemeente Deventer is enig

aandeelhouder van de NV MVD.

Het college vraagt de raad aan de hand van de raadsmededeling haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Het college zal de wensen en bedenkingen van de raad betrekken bij de definitieve besluitvorming.

Opstellen lening overeenkomst (looptijd = 26 jaar, rentepercentage 2,5%)

RAADSMEEDEDELING

Onderwerp	Lening NVMVD Bodenloods		
Mededelingennr	2019-000607	Portef.houder	Weth. Verhaar
Team	DEV-BLD	BenW-besluit d.d.:	26 maart 2019

1. Inleiding: waarom deze mededeling

De directeur van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (hierna NVMVD) verzoekt de gemeente in zijn brief van 11-2-2019 een geldlening van € 300.000,- te verstrekken. De lening is nodig voor de financiering van de verbouw van een tot nu toe niet verbouwd deel van de Bodenloods (voormalige Tam-Tam-ruimte). De verbouwing is nodig om het pand geschikt te maken voor de nieuwe huurders. (o.a.kozijnen met dubbel glas, toilet en keukeninrichting). De investering wordt in de huur vertaald en zal na ongeveer 6 jaar een positief resultaat opleveren.

Conform het beleidskader "Verlenen van garanties en verstrekken van geldleningen" verzoekt het college met deze raadsmededeling de gemeenteraad haar wensen en bedenkingen ten aanzien van dit besluit ter kennis van het college te brengen (uitvloeisel van artikel 169 lid 4 Gemeentewet).

2. Kader

- De kadernota verstrekking van geldleningen en garanties. Daarin is de bevoegdheid van het college van B&W om een geldlening aan verbonden partijen te verstrekken vastgelegd.
- Het besluit van b&w van 20-11-2012 tot verkoop van de panden DAVO en Bodenloods aan de NV MVD om deze te ontwikkelen en verhuren voor maatschappelijke/culturele functies
- Statuten NVMVD
- Artikel 169 lid 4 Gemeentewet

3. Kern van de boodschap

Het college verzoekt de gemeenteraad haar wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen over het collegebesluit van 29 maart 2019.

Het collegebesluit luidt:

In te stemmen met het verzoek van de directeur NV Maatschappelijk Vastgoed voor het verstrekken van een geldlening van € 300.000 voor de financiering van verbouwing in de Bodenloods in het Havenkwartier.

4. Nadere toelichting

Voor de verstrekking van de geldlening bestaan de volgende argumenten:

Het pand wordt geschikt gemaakt voor nieuwe culturele ondernemers.

De investering wordt in huur vertaald en verhuringen zijn weer zekergesteld.

De vastgestelde huur past binnen de spelregels van de gemeente Deventer.

De te plagen investeringen zijn ooit uitgesteld en nodig voor verhuur nu en in de toekomst.

Aan college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

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

Deventer, 11 februari 2019

Onderwerp: Aanvraag lening Havenkwartier

Geacht college,

Voor de per 1 januari 2018 leegstaande ruimte in de Bodenloods in het Havenkwartier (Tam-tam-ruimte) zijn nieuwe huurders gevonden. Het pand in het Havenkwartier zal in dit gedeelte hiervoor een verbouwing ondergaan. Het betreffende gedeelte van het pand is bij de overdracht naar de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (voortaan: MV MVD) niet verbouwd of aangepast. Deze aanpassingen (kozijnen met dubbel glas, toilet en keukeninrichting e.d.) zijn destijds uitgesteld en worden nu alsnog aangebracht. De investering wordt in de huur vertaald en zal zich terugverdienen na ongeveer 6 jaar.

De huurovereenkomst is een standaard-overeenkomst, zoals ook recent bij de Viking en de Bibliotheek. Met deze nieuwe verhuring zijn inkomsten weer zeker gesteld. In de begroting zijn deze in- en uitgaven niet meegenomen. Zoals reeds gemeld, zal de NV MVD in de betreffende ruimte aanpassingen plegen. Deze investeringen hiervoor zijn verwerkt in de nieuw vastgestelde huurprijzen, die passen binnen de spelregels vanuit de gemeente Deventer. Voor de verbouwing heeft de NV MVD een lening nodig van de gemeente Deventer. Voor de vanuit de gemeente Deventer te verkrijgen lening heb ik conform de statuten goedkeuring nodig.

Ik verzoek u hierbij conform de statuten, artikel 15, om een lening bij de gemeente Deventer voor een bedrag van € 300.000,-. Over de huur is overeenstemming met de aspirant-huurders. Het risico op opzegging van de huurovereenkomst voor de terugverdientijd is een standaardrisico. Op zich zijn de betreffende huurders al vele jaren ondernemer en breiden zij thans hun ondernemingen uit en voegen deze samen op de locatie Scheepvaartstraat 7. Op zich zal bij opzegging de dan aanwezige ruimte eenvoudiger en zonder grote investering door te verhuren zijn naar een nieuwe huurder. Kortom: de te plegen investeringen zijn ooit uitgesteld en sowieso nodig. Het risico op een desinvestering is daarmee gering.

Mocht u nadere vragen hebben, kunt u mij bellen of mailen. Uiteraard ben ik bereid de betreffende zaken toe te lichten.

In afwachting van uw reactie,

met vriendelijke groet,
NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Jan Kappers
Directeur NV MVD

Bijlage: lening verbouw Scheepvaartstraat 7 (Tam Tam)

Lening verbouw Tam Tam					Specificatie Investering			
Investering			300.000			bouwkundig		157.000
Restwaarde			-			installatiewerk		85.000
Afschrijving	26		11.538			Ontwikkelkosten:		
	m2		€/m2	€/jaar		ontwerp		25.000
Oude huur Tam Tam	190		40,28	7.653		Bouwbegeleiding:		9.390
Oude huur NV	100		100	10.000		Onvoorzien		23.610
				17.653				
								300.000
Nieuwe huur	321		100	32.100				
Rente	2,5%							
					Jaar	Meer		
Jaar	Lening	rente perc.	afschrijving	Rente	Last	Huur	SALDO	
2017	0	2,5%	0	0	0			
2018	0	2,5%	0	0	0			
2019	300000	2,5%	11538	7500	19038	14447	-4592	
2020	288462	2,5%	11538	7212	18750	14703	-4047	
2021	276923	2,5%	11538	6923	18462	14963	-3499	
2022	265385	2,5%	11538	6635	18173	15228	-2945	
2023	253846	2,5%	11538	6346	17885	15497	-2388	
2024	242308	2,5%	11538	6058	17596	15771	-1825	
2025	230769	2,5%	11538	5769	17308	16051	-1257	
2026	219231	2,5%	11538	5481	17019	16335	-685	
2027	207692	2,5%	11538	5192	16731	16624	-107	
2028	196154	2,5%	11538	4904	16442	16918	476	
2029	184615	2,5%	11538	4615	16154	17217	1064	
2030	173077	2,5%	11538	4327	15865	17522	1657	
2031	161538	2,5%	11538	4038	15577	17832	2255	
2032	150000	2,5%	11538	3750	15288	18148	2860	
2033	138462	2,5%	11538	3462	15000	18469	3469	
2034	126923	2,5%	11538	3173	14712	18796	4085	
2035	115385	2,5%	11538	2885	14423	19129	4706	
2036	103846	2,5%	11538	2596	14135	19467	5333	
2037	92308	2,5%	11538	2308	13846	19812	5966	
2038	80769	2,5%	11538	2019	13558	20163	6605	
2039	69231	2,5%	11538	1731	13269	20520	7250	
2040	57692	2,5%	11538	1442	12981	20883	7902	
2041	46154	2,5%	11538	1154	12692	21252	8560	
2042	34615	2,5%	11538	865	12404	21629	9225	
2043	23077	2,5%	11538	577	12115	22011	9896	
2044	11538	2,5%	11538	288	11827	22401	10574	
			300000	101250	401250	471787	70537	