

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-FC

**Onderwerp**

Begroting 2019 NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

**1- Notagegevens**

Notanummer 2019-001876  
Datum 09-10-2019  
Programma:  
Portefeuillehouder Weth. Grijsen

**2- Bestuursorgaan**

B & W 15-10-2019  
 Raad --  
 Burgemeester --

**College van B & W**

- Burgemeester - Weth. Grijsen  
- Weth. De Geest - Weth. Verhaar  
- Weth. Walder - Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	15-10-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Gemeentesecretaris / Algemeen directeur	09-10-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	11-10-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	09-10-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-10-17

Bijlagen

Begroting 2019, de toelichting op de begroting 2019 en staat van activa 2019

B & W d.d.: 15-10-2019

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het voorstel tot vaststelling van de begroting 2019 van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer;
- 2 Bovenstaande besluit tot instemming is tevens een schriftelijk besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer waarvan de gemeente enig aandeelhouder is;
- 3 De directeur van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer met een brief op de hoogte te stellen van voorstand besluit;
- 4 Dit besluit, de nota en de bijlagen 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:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

### Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb  
Bekendmaking conform Awb

Nee  
Nee

### ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA) van 9-4-2019 is de concept begroting 2019 besproken. De toelichting op die begroting moest nog worden vervolmaakt zodat daarna formele vaststelling zou kunnen plaatsvinden. De begroting 2019 en toelichting daarop liggen nu ter besluitvorming voor. Voorstel is een schriftelijk AvA besluit te nemen.

### Beoogd resultaat

Met vaststelling van de begroting 2019 is het budgettair kader voor beheer van het vastgoed van de NV MVD vastgelegd.

### Kader

De statuten van de NV MVD.

De statuten geven de mogelijkheid een schriftelijk AvA te nemen.

### Argumenten voor en tegen

Op 21-2-2018 is de meerjarige begroting 2018-2035 vastgesteld. De concept begroting 2019 is conform die meerjarige begroting. Eén verschil. In de meerjarige begroting was ingebruikname van Viking / Mimik vanaf 2019 opgenomen. Door vertraging van de investering wordt de exploitatie van de Viking / Mimik in de exploitatiebegroting 2020 meegenomen.

In het najaar van 2019 wordt een actuele meerjarige begroting 2019-2035 opgesteld waaronder ook een meerjarig onderhoudsplan van zowel het cultureel centrum en panden havenkwartier, bibliotheek en De Viking. Ook de concept begroting 2020 wordt in het najaar voor besluitvorming aangeboden. Deze actuele financiële documenten zijn nodig voor de nadere besluitvorming in 2019 over een tweetal afzonderlijke trajecten, namelijk 1. de toekomst van het Cultureel Centrum en 2. de toekomst van de NV.

### Extern draagvlak (partners)

N.v.t.

### Financiële consequenties

Geen

### Aanpak/uitvoering

De directeur van de NV MVD op de hoogte te stellen van het besluit van het college dat tevens een schriftelijk AvA besluit is.

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

BEGROTING 2019

	Rekening 2015	Rekening 2016	Rekening 2017	Rekening 2018	Begroting 2019
	€	€	€	€	€
Opbrengsten	1204871	1198428	1198827	1446249	1696330
Huisvestingskosten	-231144	-262249	-197565	-192972	-229100
Organisatiekosten	-150244	-121869	-131724	-132205	-131250
Financieringskosten	-395283	-306663	-311167	-537842	-682747
Overige kosten	-68504	-93148	-82985	-52379	-51000
<b>Resultaat voor afschrijvingen</b>	<b>359696</b>	<b>414499</b>	<b>475386</b>	<b>530851</b>	<b>602233</b>
Afschrijvingen	-440835	-456315	-452036	-591703	-953916
<b>Netto resultaat</b>	<b>-81139</b>	<b>-41816</b>	<b>23350</b>	<b>-60852</b>	<b>-351683</b>

SPECIFICATIE per GEBOUW:

BEGROTING 2019	ALGEMEEN	Cultureel Centrum	Bibliotheek	Haven kwartier	Polakkers
	€	€	€	€	€
Opbrengsten	0	1028666	468486	187496	11682
Huisvestingskosten	0	-118000	-53000	-41000	-15100
Organisatiekosten	0	-101063	-13125	-13125	-3938
Financieringskosten	0	-272068	-316600	-94079	0
Overige kosten	0	-40800	-4000	-4000	-2200
<b>Resultaat voor afschrijvingen</b>	<b>0</b>	<b>496736</b>	<b>81761</b>	<b>35292</b>	<b>-9556</b>
Afschrijvingen	0	-614696	-271158	-58562	-9500
<b>Netto resultaat</b>	<b>0</b>	<b>-117961</b>	<b>-189397</b>	<b>-23270</b>	<b>-19056</b>

	Rekening 2015		Rekening 2016		Rekening 2017		Rekening 2018		Begroting 2019	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€

	ALGEMEEN		Cultureel Centrum		Bibliotheek		Havenkwartier		Polakkers	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€

<b>Opbrengsten</b>														
Schouwborg geheel	729996	702756	709626	724118	730932									
Muziek en Dans	153444	147804	148872	150732	153744									
Centrum v.kunsteducatie	120084	115656	116477	117925	120288									
Filmhuis	19572	19712	19852	20100	20502									
Bibliotheek				194564	468486									
Davo gebouw	71260	91354	93622	94831	94236					94236				
Bodenloods	70470	87828	93776	84279	93260					93260				
Koopmans gebouw	4012	12037	7108	0	0					0				
Polakkers BSO	6144	6180	6230	6300	6432							6432		
Polakkers peuterspeelzaal	0	0	0	0	5250							5250		
Rente inkomsten	26849	6123	0	95	0							0		
Overige inkomsten	3040	8978	3264	53305	3200					3200		0		
	1204871	1198428	1198827	1446249	1696330					0	1028666	468486	187496	11682

<b>Afschrijvingen</b>														
Afschrijving gebouwen	436324	420916	413824	549641	901720									
Afschrijving groot onderhoud		30888	33701	37551	47789									
Afschrijving inventaris	4511	4511	4511	4511	4407									
	440835	456315	452036	591703	953916					0	614696	271158	58562	9500

<b>Huisvestingskosten</b>														
Reserve groot onderhoud	0	0	0	0	0									0
Huur Koopmansgebouw		10000	6667	0	0									0
Klein onderhoud	103192	109306	63174	42879	49000									3000
Beheer en onderhoud	42865	47759	34438	34774	45000									6000
Technische coordinatie	5000	5000	5000	5000	5000									6000
Energiekosten Polakkers	2284	1800	2089	2613	2000									2000
Verzekering	38940	35312	35920	51767	56000									2000
Vaste lasten OG	36481	43180	42713	55739	68600									2000
Overige huisvestingskosten	2382	9892	7564	200	3500									1600
	231144	262249	197565	192972	229100					0	118000	53000	41000	15100

Rekening 2015		Rekening 2016	Rekening 2017	Rekening 2018	Begroting 2019	BEGROTING 2019				
€	€	€	€	€	€	ALGEMEEN	Cultureel Centrum	Bibliotheek	Haven kwartier	Polakkers
<b>Organisatiekosten</b>										
Huur en energie kantoorruimte	14568	14439	14388	14825	10000					
Porti	0	0	0	0	100	10000				
Rente en kosten rek. crt.	281	494	408	421	500	100				
Accountantskosten	18000	6250	8302	8190	8800	500				
Administratie en beheerskosten	23370	24234	24539	23874	26000	8800				
Personeelskosten	69684	53395	62002	60000	60000	26000				
Secretariaatskosten	14172	15651	15000	16000	16000	60000				
Representatiekosten	1181	848	794	941	1500	16000				
Bijdragen en contributies	0	0	0	0	100	1500				
Vaklitteratuur	0	0	0	0	100	100				
Reis en verblijfskosten	1294	786	170	0	600	100				
WA bedrijfsverzekering	1951	1963	2000	1031	2000	600				
Bestuursaansprakelijkheidverz.	280	1634	1600	1600	1650	2000				
Rechtsbijstandsverzekering	615	624	621	621	650	1650				
Kantoorbehoeften/automatisering	0	1277	1639	1525	1500	650				
Overige organisatiekosten	4848	274	261	3177	1750	1500				
Verdeling naar rato			0	0	0	1750				
	150244	121869	131724	132205	131250	-131250	101063	13125	13125	3938
<b>Financieringskosten</b>										
Rente lening cultureel centrum	395283	306663	295584	284055	272068		272068			
Rente lening bibliotheek				157787	316600			316600		
Rente lening Havenkwartier	0	0	15583	96000	94079				94079	
	395283	306663	311167	537842	682747	0	272068	316600	94079	0
<b>Overige Kosten</b>										
Advieskosten	0	45044	17506	20845	20000	20000				
Extra organisatiekosten opbouw	53575	32700	23933	23872	20000	20000				
Verdeling naar rato			0	0	0	-40000	30800	4000	4000	1200
Verlies niet te compenseren BTW	14929	15404	12382	7662	11000		10000			1000
Onvoorzien			29164		0					
	68504	93148	82985	52379	51000	0	40800	4000	4000	2200

## **Toelichting op de begroting 2019 van:**

### **NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer**

#### **Algemeen**

Alle kosten van de projecten in ontwikkeling zijn opgenomen in projectbegrotingen. Deze projectbegrotingen worden periodiek in een stuurgroep van betreffende project besproken en zonodig binnen de financiële kaders bijgesteld. In de stuurgroepen van nieuwbouw bibliotheek en De Viking nemen de toekomstige gebruikers, de gemeente (opdrachtgever) en de NV deel. In bijgevoegde exploitatiebegroting 2019 zijn alleen de kosten van de beheeractiviteiten opgenomen.

Momenteel heeft de NV alleen 1 ruimte leeg staan in het Havenkwartier. Dit betreft de ruimte van Tam Tam. Zij hebben het pand in januari verlaten. In 2018 is voor de Tam Tam ruimte + het kantoor van de NV een nieuw plan ontwikkeld. Na verbouw (eind 2019) willen de toekomstige huurders er zalen gaan gebruiken voor verhuur en horeca.

Momenteel heeft de NV project de Viking in ontwikkeling. Naar verwachting zal de Viking medio 2020 in gebruik worden genomen en wordt dan ook in de exploitatie begroting vanaf 2020 meegenomen.

#### **Inkomsten**

Voor 2019 is een index van 1,9% opgenomen .

In gebouw de Polakkers worden ruimten verhuurd aan de Leeuwenkuil. de BSO en een lifestyle ondernemer.

#### **Huisvestingskosten**

De afschrijvingen zijn opgenomen volgens de activastaat.

De reserve groot onderhoud van het Cultureel Centrum is per 31-12-2014 opgeheven. Sindsdien wordt groot onderhoud geactiveerd en afgeschreven. In de te actualiseren MJB (oktober 2019) wordt het meerjarig groot onderhoud meegenomen op basis van een te actualiseren MJOP voor het Cultureel Centrum en op te stellen MJOP's voor zowel de bibliotheek als de Viking.

Onder de huisvestingskosten is een post begroot voor beheer en onderhoud ad € 49.000. NV Maatschappelijk Vastgoed heeft het beheer voor het Cultureel Centrum opgedragen aan REBO Vastgoed. Voor de panden Polakkers, Havenkwartier en bibliotheek heeft de NV dit opgedragen aan Vitades vastgoedbeheer.

Deze huisvestingskosten worden gedeeltelijk goedge maakt door huurinkomsten voor de NV en worden gedeeltelijk doorberekend aan de huurders van de NV die deze kosten vervolgens zelf dekken binnen hun eigen exploitatiebegroting.

#### **Organisatiekosten**

Onder de organisatiekosten zijn de kosten van directie, externe adviseurs en secretariaat opgenomen.

De directiekosten van de heer Kappers (directeur) zijn hier onder personeelskosten verantwoord. Tevens zijn de kosten van mevr. Bierhof (12 uur) voor de secretariële ondersteuning hier opgenomen en de administratie (door Financieel Adviesbureau Buysman) en accountantskosten. De uitbreiding van het secretariaat van 8 naar 12 uur is tijdelijk in verband met de verschillende projectontwikkelingen.

De NV betreft in 2019 een kleinere kantooruimte in verband met beëindiging van projectontwikkeling en de mogelijkheid de huidige kantooruimte te gaan verhuren aan Punt v.o.f.<sup>2</sup>

De organisatiekosten worden naar rato toegerekend aan de gebouwen die in de beheersfase zijn beland. Voor 2019 zijn de kosten verdeeld over Cultureel centrum, Bibliotheek, Havenkwartier en Polakkers.

De organisatiekosten voor het project Viking wordt aan de projectinvestering toegerekend.

### **Financieringskosten**

Jaarlijks achteraf betaalt de NV een vast bedrag voor rente en aflossing voor verstrekte geldleningen aan de gemeente. De rente voor 2019 bedraagt € 272.068 voor het Cultureel Centrum, € 316.600 voor de bibliotheek en € 94.079 voor het Havenkwartier.

Voor de financiering van het project de Viking (met aandelenkapitaal en geldlening) is met de gemeente een voorschottenschema afgesproken.

### **Overige kosten**

De NV maakte een ontwikkeling door, van beheerder van 1 pand naar beheerder van meerdere panden en tevens ontwikkelaar van diverse projecten. Omdat de gemeente zich in 2015 en 2016 beraadde over een visie voor haar maatschappelijk vastgoed (inclusief het maatschappelijk vastgoed van de NV) is voor het directeurschap van de NV vanaf 1 mei 2015 extern ingehuurd. Medio 2016 heeft de gemeente over die visie besloten. De NV blijft onveranderd voortbestaan in 2019.

Een en ander heeft te maken met uitloop van de ontwikkeling van projecten tot in 2020.

Bovenstaande vergt extra inzet van de NV en ontwikkeling van haar organisatie. Voor 2019 wordt hiervoor een bedrag aan extra uitgaven van € 20.000 begroot.

Daarnaast is € 20.000 begroot inzake advieskosten mbt de VPB plicht en de daaruit voortvloeiende werkzaamheden voor het nader uitwerken van toekomstopties voor de NV.

Onder deze post is tevens een bedrag voor NIET compensabele btw opgenomen voor niet aftrekbare btw van niet met btw belaste verhuur. (Leeuwenkuil en Polakkers)

### **Exploitatiesaldo**

Het exploitatiesaldo 2019 voor afschrijvingen ramen wij op € 602.233 positief.

Na afschrijvingen is het exploitatiesaldo € 351.683 negatief.

Bovenstaande hangt samen met het in 2015 genomen besluit van de gemeente om de subsidies op de investeringen in de NV te storten in de vorm van Aandelenkapitaal. Subsidies zouden de stichtingskosten en dus de afschrijvingen hebben verlaagd en eerder tot positieve resultaten hebben geleid waarover vennootschapsbelasting (vpb) zou moeten worden betaald.

Aandelenkapitaal laat de reële stichtingskosten in stand.

Met subsidie in plaats van aandelenkapitaal (ong. € 10.500.000) zou het resultaat 2019 ongeveer € 50.000 positief zijn ipv nu € 351.683 negatief. In de toekomst zou het positief resultaat (waarover vpb af te dragen) nog verder zijn opgelopen.

Het negatieve resultaat na afschrijvingen wordt ten laste van de post overige reserve gebracht.

Tezamen met het aandelenkapitaal blijft het eigen vermogen van de NV positief.

Het exploitatiesaldo van het Cultureel Centrum is € 117.961 negatief. De post afschrijvingen is fors verhoogd i.v.m. de getaxeerde restwaarde. Over de (aan elkaar "gelieerde") balanswaardering van NV en gemeente is in 2017 advies van Deloitte gekregen. De restwaarde is bepaald door taxatiebureau Lengkeek. De NV schrijft af tot de restwaarde. Door hogere afschrijving is er in de jaren vanaf 2018 een aanvankelijk negatief exploitatieresultaat op het pand Cultureel Centrum maar meerjarig positief en zal per saldo met een positieve reserve worden afgesloten.

Het exploitatiesaldo voor Bibliotheek, Havenkwartier en Polakkers is negatief ten gevolge van aanloopverliezen. (een en ander conform de meerjarenramingen)  
Kenmerk van vastgoedbeheer is, dat op termijn de rentelasten dalen en de huurinkomsten stijgen.  
Hierdoor begint de exploitatie met tekorten en eindigt de exploitatie met overschotten.  
Meerjarig sluiten de exploitaties van de gebouwen positief.

#### **Energie en onderhoudskosten gebruikers**

De energiekosten en kosten van dagelijks onderhoud worden doorbelast aan de huurders.

Voor 2019 is groot onderhoud aan liften en schilderwerk van het Cultureel Centrum gepland.

#### **Meerjarenbegroting**

Voor het Cultureel Centrum wordt jaarlijks een 5 jarig onderhoudsplan bijgesteld.

Voor de overige gebouwen zal de NV in 2019 onderhoudsplannen opstellen.

In 2019 zal het Cultureel Centrum worden geschilderd voor ong € 57.000 en zal er renovatie van de liften plaats vinden voor € 57.750.

De afschrijvingen hiervan bedragen voor 2019 € 11.482.

#### **Vennootschapsbelasting**

Vanaf 2016 is de NV vennootschapsbelastingplichtig.

In 2017 en 2018 is met ondersteuning vanuit Deloitte Belastingadviseurs daarover met de Belastingdienst gesproken. Van de twee meest waarschijnlijke toekomstopties voor de NV (overdracht eigendom naar gemeente of omzetting in een stichting) is duidelijk geworden dat ook de optie omzetting van NV naar stichting belastingtechnisch gezien een te realiseren optie is zonder belastinggevolgen. In 2019 worden de twee toekomstopties nader uitgewerkt en leiden dan tot een toekomstbesluit.



4.1 Staat van de vaste activa

	Aanschaf waarde	Afschrijving t/m 2018	Boekwaarde 1-1-2019	Aankoop verkoop	datum	Winst/ verlies	Afschrijving 2019	Boekwaarde 31-12-2019
<b>Onroerend Goed</b>								
Cultureel centrum 'De Leeuwenbrug'	18320271	4992727	13327544				562500	12765044
De Polakkers Leeuwenkuil	1017164	45314	971850				9500	962350
Havenkwartier, DAVO en Bodenloods	2557619	210268	2347351				58562	2288789
Bibliotheek	12851070	135579	12715491				271158	12444333
	34746124	5383888	29362236	0			901720	28460516

**Groot onderhoud**

**Cultureel Centrum:**

Lift onderhoud	36385	30018	6367			20	6367	0
Convectoren	3065	1942	1123			15	460	663
Brandkleppen	3504	2891	613			20	613	0
Pomp fecalienput	6348	4020	2328			15	952	1376
Boiler	4344	2753	1591			15	652	939
Luchttechnische installatie	9932	8192	1740			20	1740	0
Dakrenovatie en valbeveiliging	25622	16226	9396			15	3843	5553
Ontruimingsinstallatie	244101	36615	207486			5	12205	195281
CV ketels	112500	14062	98438			5	5625	92813
Renovatie horecalift	27440	1372	26068			5	1372	24696

Vervanging regelkasten	49547	2478	47069			5	2478	44591	
Lift onderhoud					57751	14-3-2019	10	5776	51975
Schilderwerk					57061	25-7-2019	20	5706	51355
	522788	120569	402219	0	114812			47789	469242

### **Inventaris**

Laptop	743	699	44			20	44	0	
Zonnestroominstallatie	42535	21265	21270			10	4253	17017	
Laptop	546	436	110			20	110	0	
	43824	22400	21424		0			4407	17017



De heer J. Kappers  
Directeur NV MVD  
Postbus 508  
7400 AM Deventer

Polstraat 14  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

14 0570  
telefoon

0570 - 693557  
direct telefoonnummer

[gemeente@deventer.nl](mailto:gemeente@deventer.nl)  
e-mail

2019-001876  
kenmerk

uw referentie

15-10-2019  
datum

D.W. Kok  
contactpersoon

Aandeelhoudersbesluit begroting 2019 NV MVD  
onderwerp

Geachte heer J. Kappers,

Met deze brief laat ons college van burgemeester en wethouders U weten dat de gemeente Deventer, als aandeelhouder van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer, op 15-10-2019 besloten heeft tot vaststelling van de begroting 2019 van NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer. Dit is een schriftelijk besluit van de aandeelhoudersvergadering van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer.

Wij vertrouwen u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Secretaris,

Burgemeester,



M.A. Kossen



R. Konig