

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-IBL

Onderwerp

Organisatie eigendom en beheer Maatschappelijk Vastgoed/ NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-000998	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	16-06-2020
Datum	28-05-2020	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
01 Burger en bestuur		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input checked="" type="checkbox"/> Besloten	16-06-2020

Routing	d.d.	par.	
directeur	05-06-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	08-06-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	05-06-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief2020-06-17

Bijlagen

B & W d.d.: 16-06-2020

Besloten wordt:

- 1 Kennis te nemen van de Memo keuzescenario's organisatie eigendom en beheer Maatschappelijk Vastgoed/ NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer;
- 2 de voorkeur uit te spreken voor het scenario waarbij de NV MVD wordt afgebouwd en het eigendom en beheer worden overgedragen aan de gemeentelijke organisatie;
- 3 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 4 de algemeen directeur opdracht te geven dit scenario verder uit te werken zodat het college vlak na de zomer een principebesluit kan nemen en de raad in gelegenheid kan worden gesteld zijn wensen en bedenkingen in te brengen alvorens een definitief collegebesluit te nemen;
- 5 een bedrag van € 20.000 beschikbaar te stellen om de voorkeursvariant nader uit te werken.
- 6 de nota en het besluit openbaar te maken, m.u.v. de memo keuzescenario's.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	
Financiële gevolgen opvangen in 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 raad is geïnformeerd.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
de Memo keuzescenario's organisatie eigendom en beheer Maatschappelijk Vastgoed/ NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer gelet op het bepaalde in artikel 10 lid 2 onder b van de Wet openbaarheid van Bestuur. De memo bevat een uitwerking van toekomstscenario's die nog niet volledig zijn afgerond. Reden

om de memo nog vertrouwelijk te houden.

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

In het najaar van 2018 heeft het college aan de raad aangegeven dat zij gaat onderzoeken wat het betekent indien de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer haar taken zou beëindigen en de taken dichterbij de gemeentelijke organisatie gebracht zouden gaan worden. Het college van B&W heeft in maart 2019 de algemeen directeur gevraagd nader uitwerking te geven aan de vraag hoe het toekomstig beheer van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (hierna NV MVD) vorm te geven.

In dit onderzoek zijn diverse mogelijke varianten onderzocht en uiteindelijk een aantal scenario's uitgewerkt en concreet getoetst op financiële, fiscale, juridische en organisatorische aspecten. Aan u op basis van de memo de voorkeur uit te spreken voor het meest wenselijke scenario en opdracht te geven dit nader uit te werken.

Bij de totstandkoming van dit voorstel zijn betrokken geweest Rogier Grondman (portefeuillemanager Vastgoed en directeur a.i. NV Milieucentrum), Jan Kappers (directeur NV MVD), Erik Kok (financieel adviseur), Marco Odding (programmamanager Herstructurering en Vastgoed), Jos Haarman (programmanager Cultuur) en Toine van Hennik (strategisch juridisch adviseur). De verschillende invalshoeken en visies zijn zo veel als mogelijk meegenomen.

Beoogd resultaat

De keuze voor een voorkeursvariant voor de toekomstige organisatie van de eigendom en het beheer van Maatschappelijk Vastgoed/ NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer vast te stellen en de raadsmededeling vast te stellen. Vervolgens de algemeen directeur de opdracht te verlenen de voorkeursvariant nader uit te werken.

Kader

Het besluit van het college van 12 maart 2019.

Argumenten voor en tegen

Zie de memo

Extern draagvlak (partners)

De gemeente is 100% aandeelhouder van de NV MVD. De directeur van de NV is betrokken geweest bij het proces en op de hoogte van het voorstel 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. De raad is via raadsmededelingen op de hoogte gesteld van de voortgang van het onderzoek.

Financiële consequenties

De keuze voor een voorkeursvariant heeft op zichzelf geen financiële consequenties. Voor de uitvoering van het onderzoek was een bedrag beschikbaar van € 20.000. De dekking was beschikbaar binnen product 104 regie op gemeente brede strategische programma's. Van dit budget is nog ca. € 4.000 beschikbaar. Voorgesteld wordt een budget van nogmaals € 20.000 beschikbaar te stellen voor de definitieve uitwerking van dit voorstel.

Vooralsnog gaan we er vanuit dat een en ander binnen de bestaande financiële ruimte kaders kan worden omgevormd. Of dit concreet ook zo is volgt uit de nadere uitwerking die de komende periode is voorzien.

Aanpak/uitvoering

Het college wordt gevraagd een voorkeur uit te spreken. Daarna zal verdere uitwerking plaatsvinden waarbij met name de volgende acties worden uitgevoerd:

- Een second opinion uitvoeren van de Meerjarige onderhoudsprogramma's
- Bij de inbedding in de begroting c.q. de balanswaardering advies van Deloitte opvragen
- Een voorstel uit te werken voor de formatie vastgoedbeheer en de inhuur van de managing partner gegeven de nieuwe omvang van de vastgoedportefeuille
- Een eenduidige en uniforme (meerjarige) begrotingssystematiek opstellen voor het bestaand maatschappelijk vastgoed van de gemeente en het vastgoed van de NV
- De dienstverlening vanuit het verhuur van het vastgoed (inhoud en producten) op het scenario waarin het vastgoed aan de gemeente wordt overgedragen aanpassen

Besluitvorming zal plaatsvinden in drie fasen:

1. Voorkeur college (besluit 9-6-2020)
2. Principe besluit college na uitwerking van het verder in beeld brengen van de financiële consequenties en daarover de wensen en bedenkingen van de raad te vragen (september 2020)
3. Definitief besluit college zodat op 1-1-2021 het nieuwe toekomstperspectief kan ingaan.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Organisatie eigendom en beheer Maatschappelijk Vastgoed / NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer		
Mededelingennr	2020-000998	Portef.houder	Weth. Grijsen
Team	DEV-IBL	BenW-besluit d.d.:	16 juni 2020

1. Inleiding: waarom deze mededeling

In 2019 is onderzoek naar de toekomst van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (hierna NV MVD) gestart. Het college heeft daarbij aangegeven dat zij mede gaat onderzoeken wat het betekent indien de NV MVD haar taken zou beëindigen en de taken dichter bij de gemeentelijke organisatie gebracht gaan worden.

De aanleiding voor het onderzoek naar de toekomst van de NV was de constatering dat de NV MVD op enig moment vennootschapsbelasting moet gaan afdragen (vanaf 2035) alleen al vanwege haar NV vorm. Los daarvan was het al de bedoeling om de toekomst van de NV opnieuw te bezien na de realisatie van de twee ontwikkelprojecten; de bibliotheek en de realisatie van Mimik.

Over de stand van zaken van het onderzoek wordt de raad met deze raadsmededeling nader geïnformeerd.

2. Kader

Het besluit van het college van 12 maart 2019.

3. Kern van de boodschap

In het onderzoek worden diverse mogelijke varianten onderzocht en een aantal scenario's uitgewerkt en concreet getoetst op financiële, fiscale, juridische en organisatorische aspecten. Het college heeft de voorkeur voor de variant waarbij de NV MVD wordt afgebouwd en het eigendom en beheer worden overgedragen aan de gemeentelijke organisatie.

4. Nadere toelichting

In het onderzoek wordt een aantal mogelijke toekomstscenario's voor de inrichting van het toekomstig eigendom en beheer van de NV MVD verkend en worden de voor- en nadelen beschreven per scenario.

De NV MVD is in de jaren negentig opgericht vanuit de destijds politiek bestuurlijke wens het eigendom op afstand van de gemeente te zetten. Oorspronkelijke taak voor de NV was het beheer van het Cultureel Centrum. De NV heette toen nog NV Cultureel Centrum de Leeuwenbrug. De naamsverandering is doorgevoerd nadat de NV ook ontwikkeltaken ging uitvoeren, waaronder de projecten nieuwbouw bibliotheek en Mimik. Ook uitbreiding van het eigendom maatschappelijk vastgoed in het Havenkwartier en Polakkers vond plaats. Door een veranderd tijdsgewricht, politieke en organisatorische ontwikkelingen maar ook fiscale veranderingen (de vennootschapsbelastingplicht- VPB) is het belang van de NV MVD een andere geworden.

Het risico op het moeten afdragen van VPB in de toekomst kan worden weggenomen door het omzetten van de NV naar een stichting en of in een variant dat het beheer en eigendom overgaan naar de gemeente. Dat zijn de twee meest voor de hand liggende toekomstvarianten.

Het risico in de stichtingsvariant is dat er mogelijk minder grip zou kunnen ontstaan, tenslotte wordt afstand gedaan van de eerdere positie als aandeelhouder, dit kan ondervangen worden door de zeggenschap van de gemeente in de statuten goed op te nemen. Nadeel is dat deze zeggenschap indirect van aard is en met kaderstelling en regels moet worden afgehecht. Dit in tegenstelling tot de variant waarin het vastgoed aan de gemeente zou worden overgedragen en daarmee de directe zeggenschap van de gemeente op eigendom en beheer "automatisch" is ingebed.

Alle vastgoed (beheer) in één hand levert schaalvoordelen op en kan meer flexibiliteit opleveren.

Vooralsnog gaat het college ervanuit dat een en ander binnen de bestaande financiële ruimte kaders kan worden omgevormd. Of dit concreet ook zo is volgt uit de nadere uitwerking die de komende periode is voorzien. Besluitvorming zal plaatsvinden in drie fasen:

1. Voorkeur college (besluit 9-6-2020)
2. Principebesluit college na uitwerking van het verder in beeld brengen van de financiële consequenties en daarover de wensen en bedenkingen van de raad te vragen (september 2020)
3. Definitief besluit college zodat op 1-1-2021 het nieuwe toekomstperspectief kan ingaan.

Voor het nemen van een principebesluit door het college moeten de volgende acties nog worden uitgevoerd voor uitwerking van met name de variant waarin het vastgoed naar de gemeente zou worden overgedragen:

- Een second opinion uit te voeren van de Meerjarige onderhoudsprogramma's
- Bij de inbedding in de begroting c.q. de balanswaardering advies van Deloitte op te vragen
- Een voorstel uit te werken voor de formatie vastgoedbeheer en de inhuur van de managing partner gegeven de nieuwe omvang van de vastgoedportefeuille
- Een eenduidige en uniforme (meerjarige) begrotingssystematiek op te stellen voor het bestaand maatschappelijk vastgoed van de gemeente en het vastgoed van de NV
- De dienstverlening vanuit het verhuur van het vastgoed (inhoud en producten) op het scenario waarin het vastgoed aan de gemeente wordt overgedragen in te passen.