

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-IBL

Onderwerp

NV MVD

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001700	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	13-10-2020
Datum	07-10-2020	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	28-10-2020
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 checked="" type="checkbox"/> Openbaar	13-10-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
portefeuillehouder	07-10-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
gemeentescretaris/algemeen directeur	07-10-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	08-10-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief2020-10-14

Bijlagen

- 00 - 2020-001700-2020-10-07 Memo onderzoek keuzescenario's panden NV MVD - def
- 1 - 20191213_Memo inzake de fiscale gevolgen van de omzetting van MVD - GETEKEND
- 2 - Afstemming belastingdienst omzetting MVD stichting
- 3 - 2020-09-25 Doorontwikkeling vastgoedbeleid en beheer
- 4 - Notitie terzake omzetting N V naar Stichting_zeggenschapsrechten_v2
- 5 - Advies Deloitte Balanswaardering MVD Deventer
- 6 - 2020-10-07 Memo bevindingen-advies MJOP NVMVD
- 7 - Maatschappelijk_Vastgoed_taxatierapport Lengkeek
- 8 - 2020-000152-Raadsmededeling-stand van zaken toekomst
- 9 - BW besluit opdracht onderzoek toekomstopties
- 10 - 2020-06-18 998 Raadsmededeling NV MVD voorkeur college
- 11 - brief aan college besluitvorming opheffen NV okt 2020
- 12 - antwoordbrief College aan NV MVD
- 13 - MJB gemeente
- 14 - NV MVD Meerjaren begroting 2020-2035

B & W d.d.: 13-10-2020

Besloten wordt:

- 1 Kennis te nemen van de Memo keuzescenario's organisatie eigendom en beheer Maatschappelijk Vastgoed/ NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer inclusief bijlagen;
- 2 kennis te nemen van de resultaten en voorstellen van de uitgevoerde acties zoals genoemd in het collegebesluit van 16 juni 2020;
- 3 in principe in te stemmen met variant 2 waarbij de NV MVD wordt afgebouwd en het eigendom en beheer van het vastgoed van de NV MVD per 1-1-2021 wordt overgedragen aan de gemeentelijke organisatie en de raad te vragen om wensen en bedenkingen alvorens een definitief collegebesluit te nemen;
- 4 kennis te nemen van de brief van de directeur van de NV MVD en de antwoord brief vast te stellen.
- 5 de raadsmededeling vast te stellen;
- 6 de stukken aan te bieden aan de raad;

7 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	

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	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 de B&W vergadering van 16 juni 2020 zijn een aantal scenario's voorgelegd op basis waarvan het college een voorkeur heeft uitgesproken voor het scenario waarbij de gemeente zelf het beheer van de eigendommen gaat uitvoeren en de NV wordt afgebouwd.

Er is opdracht gegeven dit scenario nader uit te werken op financiële, fiscale, juridische en organisatorische aspecten en de risico's concreet te maken. Tevens is aangegeven dat voor het nemen van een principebesluit er nog een aantal acties nodig zijn: second opinion op de meerjarige onderhoudsprogramma's, advies inwinnen bij Deloitte op de balanswaardering, opstellen eenduidige uniforme (meerjarige) begrotingssystematiek en een voorstel uit te werken voor de formatie vastgoedbeheer en de inhuur managing partner.

Deze uitwerking heeft inmiddels plaatsgevonden en is opgenomen in de bijlagen bij deze nota. Op basis hiervan wordt thans voorgesteld een principe besluit te nemen voor het scenario dat het vastgoed van de NV overgedragen wordt aan de interne gemeentelijke organisatie. Over dit principebesluit wordt de raad gevraagd wensen en bedenkingen in te brengen. Vervolgens wordt uw college gevraagd een definitief besluit te nemen.

Dit definitief besluit betekent vervolgens concreet dat een proces in gang wordt gezet om de eigendommen van de NV MVD per 1 januari 2021 aan de gemeente in eigendom over te dragen en per die datum het beheer over te nemen. Tevens zal het liquidatieproces van de NV MVD worden opgestart en de NV MVD worden afgebouwd.

Beoogd resultaat

Het overdragen van het eigendom en het beheer van het vastgoed van de NV MVD aan de gemeente Deventer en de afbouw en liquidatie van de NV MVD, zodat er eenduidigheid en uniformiteit ontstaat en de grip en sturing

Kader

De opdracht van de raad van najaar 2018 naar toekomst NV MVD

Collegebesluit 2019 om onderzoek te doen naar de toekomst NV MVD

Het collegebesluit en raadmededeling van 18 juni 2020 waarbij voorkeursbesluit voor overdracht van het eigendom naar de gemeente

De statuten van de NV MVD

De Wet op de vennootschapsbelasting

Kadernota vastgoed 2012 (College) en 2015 (Raad)

De kadernota verbonden partijen, waarin onder andere de richtlijn dat bij het voornemen tot beëindiging van deelneming in en de ontbinding van een verbonden partij de gemeenteraad voorafgaand zal worden gehoord (wensen en bedenkingen).

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), waarin wettelijke regels voor begroting en jaarrekening van de gemeente en de gemeentelijke richtlijn activeren en afschrijven.

De meerjarige begroting (MJB) 2020 – 2035 (en doorlopend naar 2048) van de NV MVD inclusief de meerjarige onderhoudsplannen voor de panden.

Argumenten voor en tegen

Op basis van de uitwerkingen opgenomen wordt thans voorgesteld een principe besluit te nemen voor het scenario dat het vastgoed van de NV overgedragen wordt aan de interne gemeentelijke organisatie. Voor de afwegingen die ten grondslag liggen aan dit voorstel wordt verwezen naar de memo keuzescenario's in de bijlage. Ten aanzien van de uit te voeren acties, genoemd in het collegebesluit van 16 juni 2020, zijn dit de resultaten:

Second opinion MJOP's

Binnen de NV zijn de opgebouwde specifieke onderhoudsbedragen en onderhoudsbestemmingsreserves onderbouwd door Meerjarige Onderhoud Programma's (MJOP 's). In overleg met de NV MVD is voor deze MJOP 's onlangs een second opinion uitgevoerd door de Managing Partner van de gemeente. Hieruit komt naar voren dat de NV MVD en de gemeente een verschillende onderhoudsmethodiek hanteren. De gemeente gaat conform de kadernota Vastgoed uit van conditie gestuurd onderhoud op basis van de NEN 2767 met een conditiescore 3 voor het kernbezit. Het vastgoed binnen de NV scoort soms (op onderdelen) lager. Dat is een bewuste keuze geweest. De NV hanteert een conditieniveau passend bij het type gebouw, de huurder en de planning horizon. Indien het vastgoed van de NV conform de gemeentelijke methodiek wordt onderhouden, ontstaat het risico dat de onderhoudskosten op lange termijn 10-25% hoger zullen uitvallen. Hierin zijn echter nog keuzes te maken om een optimale balans te vinden tussen vastgoedtechniek, financiën en risico's. Dit wordt meegenomen in de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid, waar het onderhoudsbeleid onderdeel vanuit maakt. Deze bevinding uit de second opinion is niet onderscheidend in de keuze voor een toekomstvariant van de NV. Immers, het is aannemelijk om de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid ook van toepassing te verklaren op de verbonden partijen vanuit het uitgangspunt toe te werken naar een generieke vastgoed sturing.

Balanswaardering

Ten behoeve van het inbedden van het NV MVD vastgoed in de gemeentebegroting bij variant 2 is advies ingewonnen bij Deloitte. Hieruit komt naar voren dat ingestemd kan worden met de taxatie van de grondwaarde en de restwaarde. Er wordt afgeschreven op de panden conform BBV regelgeving tot restwaarde per startdatum. Dit kan worden opgevangen binnen de opgestelde concept meerjarenbegroting bij variant 2. Tevens

heeft Deloitte aangegeven op welke wijze de administratieve verwerking plaats moet vinden in de jaarrekening 2021. Wanneer in 2020 het besluit wordt genomen om het vastgoed in 2021 terug te halen naar de gemeente Deventer heeft dit geen invloed op de jaarrekening 2020.

Eenduidige en uniforme begrotingssystematiek

Voor het directe gemeentelijke vastgoed is op dit moment de Kadernota vastgoed van toepassing. Deze geeft onder andere kaders voor de wijze van begroten en sturing op ons directe vastgoed weer. Die kadernota en verdere uitwerkingen ervan zijn tot heden niet van toepassing verklaard voor ook het indirect vastgoed van de gemeente in bijvoorbeeld de NV MVD en het sportbedrijf. Er zijn diverse aanleidingen die vragen om een doorontwikkeling van het vastgoedbeleid; 1) de huidige kadernota dateert alweer uit 2012, 2) er zijn landelijk veel ervaringen opgedaan met professionalisering van vastgoedbeheer, 3) de verduurzamingsopgave van het gemeentelijke maatschappelijke vastgoed vraagt een generieke aanpak en 4) de begrotings- en sturingssystematiek van de NV en van de gemeente verschillen. In alle drie de varianten zal een doorontwikkeling van het vastgoedbeleid nodig zijn. De beleidsdoelstellingen blijven in alle varianten en in de doorontwikkeling overeind; een strikte transparante scheiding tussen beleid en vastgoedbeheer (scheiden huur en subsidie) en het bundelen en professionaliseren van het vastgoedbeheer. Bij deze in 2020 en 2021 in gang te zetten doorontwikkeling zal ook worden meegenomen hoe we de gemeentelijke kaderstelling voor vastgoed ook (deels) van toepassing kunnen “verklaren” voor het indirect vastgoed van de gemeente. Voor nu wordt voorgesteld een overgangssituatie voor 2020 en 2021 te creëren, door het vastgoed van de NV conform de begrotingssystematiek van de NV over te brengen naar de gemeente. Hiermee ontstaat ruimte voor de doorontwikkeling (zie ook bijlage 3).

Extern draagvlak (partners)

Dit proces is afgestemd en voorgelegd aan de directeur NV MVD. Een reactie van de directeur vindt u in de vertrouwelijke bijlage. Het college wordt verzocht kennis te nemen van de reactie alsmede de antwoord brief vast te stellen.

Financiële consequenties

Zie daartoe de bijlagen.

Aanpak/uitvoering

De raad zal op basis van dit principebesluit (met achterliggende stukken) gevraagd worden wensen en bedenkingen naar voren te brengen.

Vervolgens zal uw college om een definitief besluit gevraagd worden en zal de overdracht van het eigendom en het beheer van de NV MVD aan de gemeente Deventer per 1 januari 2021 en de afbouw en liquidatie van de NV MVD in gang worden gezet.

Constatering is tevens dat doorontwikkeling van het bestaande gemeentelijke vastgoedbeleid nodig is om eenduidigheid en transparantie in de sturing op het vastgoed van de NV en het bestaande gemeentelijk vastgoed te realiseren (zie ook bijlage 3). Dit wordt in 2020 en 2021 in gang gezet.

Tegelijkertijd met de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid zal ook ontwikkelplan voor de interne vastgoedorganisatie opgesteld worden. Waarin meegenomen wordt de consequenties voor de dienstverlening, interne formatie en de inhuur van de managing partner. Tot die tijd wordt het organisatiebudget van de NV beschikbaar gehouden ten behoeve van een 'warme' overdracht.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	NV MVD		
Mededelingennr	2020-001700	Portef.houder	Weth. Grijzen
Team	DEV-IBL	BenW-besluit d.d.:	13 oktober 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 dichterbij 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 alleen al vanwege haar rechtsvorm: een Naamloze Vennootschap. 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 Mimik.

In het onderzoek worden diverse mogelijke varianten onderzocht en getoetst op financiële, fiscale, juridische en organisatorische aspecten. Het college heeft in haar raadmededeling van 18 juni 2020 de voorkeur uitgesproken voor de variant waarbij de NV MVD wordt afgebouwd en het eigendom en beheer worden overgedragen aan de gemeentelijke organisatie.

Het college heeft op 13 oktober 2020 het principe besluit genomen de eigendommen van de NV MVD per 1 januari 2021 aan de gemeente over te dragen en de NV per die datum te ontbinden. Over dit voorlopige collegebesluit wordt de raad gevraagd om wensen en bedenkingen.

2. Kader

- De opdracht van de raad van najaar 2018 naar toekomst NV MVD
- Het collegebesluit en raadmededeling van 18 juni 2020 waarbij voorkeursbesluit voor overdracht van het eigendom naar de gemeente
- De statuten van de NV MVD
- De Wet op de vennootschapsbelasting
- Kadernota vastgoed 2012 (College) en 2015 (Raad)
- De kadernota verbonden partijen, waarin onder andere de richtlijn dat bij het voornemen tot beëindiging van deelneming in en de ontbinding van een verbonden partij de gemeenteraad voorafgaand zal worden gehoord (wensen en bedenkingen).
- Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), waarin wettelijke regels voor begroting en jaarrekening van de gemeente en de gemeentelijke richtlijn activeren en afschrijven.
- De meerjarige begroting (MJB) 2020 – 2035 (en doorlopend naar 2048) van de NV MVD inclusief de meerjarige onderhoudsplannen voor de panden.

3. Kern van de boodschap

Het college heeft op 13 oktober 2020 het voorlopige besluit genomen de eigendommen van de NV MVD per 1 januari 2021 aan de gemeente over te dragen en de NV per die datum te ontbinden (variant 2). Over dit voorlopige collegebesluit wordt de raad gevraagd om wensen en bedenkingen.

4. Nadere toelichting

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 voortzetten van NV MVD in de huidige vennootschapsvorm is voor het college geen optie. Op termijn moet daadwerkelijk vennootschapsbelasting (Vpb) over de verhuuractiviteiten worden afgedragen. Over de gehele looptijd van de panden komt dat neer op een bedrag van € 2 a € 3 mln. afdracht Vpb. Met die afdracht is in het financieel kader van de NV geen rekening gehouden. Alleen al om financiële redenen is de NV vorm geen aantrekkelijke en geen toekomstbestendige organisatievorm meer. Daarom is een aantal varianten opgesteld en uitgewerkt:

1. Handhaven van de huidige situatie waarbij de NV op enig moment wordt omgezet naar een Stichting
2. Overdracht van de eigendommen (en beheer) naar de gemeente Deventer
3. Continueren van de situatie van een aparte entiteit als eigendomsvehikel (NV of Stichting) maar het overdragen van de beheertaken naar de gemeente

Vervolgens heeft het college bekeken welke andere aspecten moeten worden betrokken bij de toekomstkeuze. Deze hoofdaspecten vanuit onderliggend onderzoek zijn:

- Beleidsdoelstellingen (Kadernota Vastgoed)
- Zeggenschap sturing en regie (governance)
- Financieel / fiscaal
- Risico's en kansen
- Gebruiker
- Personeel

In onderliggend "Memo onderzoek keuzescenario's organisatie panden NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer" zijn de drie varianten op de verschillende hoofdaspecten uitgewerkt. Hierin zijn ook de in de raadsmededeling van 18 juni 2020 genoemde actiepunten verwerkt.

Memo onderzoek keuzescenario's organisatie panden NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Hoofdstuk 1: Inleiding

Het college van B&W heeft in maart 2019 de opdracht geformuleerd voor uitwerking van het toekomstig beheer en eigendom van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (hierna de NV). Dit onderzoek moet ertoe leiden dat helder wordt welke voor- en nadelen er verbonden zijn aan de verschillende scenario's (financieel, fiscaal, juridisch en organisatorisch) en op welke wijze het maatschappelijk vastgoed in beheer van de NV meer kan aansluiten op de gemeentelijke organisatie. Hierbij is gevraagd de opgedane ervaring met het werken door team IBL/ Vastgoed met een managing partner, zoals dat bij een groot deel van het overige vastgoed van de gemeente plaatsvindt, te betrekken.

Na richting te hebben bepaald in de uitwerking van het uiteindelijke scenario voor de NV wil het college vervolgens verkennen hoe het toekomstig beheer en eigendom van het overige maatschappelijk vastgoed dat nu door andere verbonden partijen wordt beheerd (Deventer Sportbedrijf, NV Milieucentrum) vorm kan worden gegeven. Daartoe zal in ieder geval over de toekomst van de NV Milieucentrum ook in 2020 een voorstel worden voorgelegd.

De NV heeft naast de rol van beheerder van het vastgoed ook in de loop van haar bestaan een ontwikkelende rol gekregen. Het is met name deze laatste toevoeging geweest die de afgelopen periode, door de ontwikkelingen rondom de Viking (Mimik), de politieke en publieke aandacht heeft gekregen. Nu de ontwikkeltaak van de NV MVD met de realisatie van Mimik tot een afronding is gekomen, kan het toekomstperspectief van de organisatie van de panden van de NV tot nadere besluitvorming komen. In juni 2020 heeft het college met een raadmededeling al aangegeven voorkeur te hebben voor overdracht van de panden van de NV naar de gemeente.

Het primaire argument om naar de organisatievorm van het beheer van de NV te kijken wordt ingegeven door de Vennootschapsbelastingplicht (VPB) per 1-1-2016. De NV was tot die tijd vrijgesteld van VPB. Op de langere termijn wordt echter fiscale winst verwacht en daarmee moet VPB worden afgedragen. Hoewel dit moment nog redelijk in de toekomst ligt (2035) is een andere vorm van eigendom (en beheer) waarbij onnodige VPB-afdracht wordt voorkomen op termijn dus nodig.

De gemeente zelf heeft haar vastgoedbeheer in de afgelopen periode gereorganiseerd en geprofessionaliseerd. Wat per 2018 heeft geresulteerd in de gunning aan een brede en bekwame marktpartij voor een periode van minimaal 3 en mogelijk 9 jaar. Met deze zogenaamde managing partner wordt in de volle breedte invulling gegeven aan het vastgoedbeheer. Daarmee wordt vormgegeven aan strategisch, tactisch en operationeel geïntegreerd beheer.

In deze memo worden voor- en nadelen geschetst voor het toekomstig beheer van het vastgoed van de NV aan de hand van een aantal scenario's en wordt het college gevraagd een principebesluit te nemen voor het voorkeursscenario. Dit voorkeursscenario wordt vervolgens aan de raad voorgelegd met de vraag om wensen en bedenkingen. Voor het beëindigen van deelname aan een verbonden partij en / of de ontbinding van een verbonden partij zijn de richtlijnen van de kadernota Verbonden Partijen van toepassing, waarin is vastgelegd dat voorafgaand aan een besluit van het college hiertoe de gemeenteraad wordt geconsulteerd. Daarna neemt het college een definitief besluit en kan het toekomstscenario voor het eigendom en beheer van het maatschappelijk vastgoed van de NV dan per 1-1-2021 ingaan.

Hoofstuk 2: Voorgeschiedenis en redenen voor heroverweging

De NV is opgericht in 1994 om als eigenaar en beheerder te functioneren voor het Cultureel Centrum de Leeuwenbrug. De NV (toen nog genaamd : NV Cultureel Centrum de Leeuwenbrug) is bij realisatie van de Deventer Schouwburg en de Leeuwenkuil en het Filmhuis begin jaren negentig in de oorsprong opgericht als Vastgoed Maatschappij vanwege het bestuurlijk standpunt het vastgoed op afstand van de gemeente te zetten. Ook bestond de mogelijkheid (evenals voor de gemeente zelf) die daarmee ontstond om de BTW op de investering en exploitatie te kunnen verrekenen. Bestuurlijk standpunt was toen om een scheiding te hebben tussen gemeentelijke (cultuur)beleid en het beheer van het vastgoed. Het uitgangspunt van de gemeente was destijds het besturen op afstand, waarbij de scheiding van de taken en het behoud van de identiteit van de Schouwburg een aanvullend argument was. Reden waarom de gemeente in die periode vaker heeft gekozen voor het op afstand organiseren van ontwikkeling, eigendom en beheer van dit soort (grote) complexen.

Ten behoeve van de verbouw van de Schouwburg (2009/ 2010) is aan de NV een ontwikkeltaak toegekend. Tevens heeft de NV de (her)ontwikkeling op zich genomen van de panden de Polakkers (Zwaluwenburg), het Davo gebouw en de Bodenloods (het Havenkwartier). De naamgeving van de NV is tevens aangepast aan de bredere taak en omgevormd tot de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (NV) (2011). De NV was recent de ontwikkelaar van de nieuwbouw van de Deventer Bibliotheek en van theater Mimik. Deze panden zijn en worden in eigendom en beheer genomen van de NV.

De verandering in de Vennootschapsbelasting per 1-1-2016 heeft in belangrijke mate het toekomstige risico ten aanzien van de fiscale positie van de NV gewijzigd, omdat de NV vanaf dat moment vanwege de NV vorm (maar niet vanwege haar bedrijfsactiviteiten) vennootschapsbelastingplichtig is geworden. De NV heeft hierop geanticipeerd en een scenario klaargelegd om over te gaan in een stichtingsvorm, waarbij deze vennootschapsplicht voorkomen wordt. Het omvormen naar een stichting is in 2018 akkoord bevonden door de Belastingdienst maar nog niet in gang gezet, omdat eerst de discussie over het wel of niet een vervolg geven aan een zelfstandige entiteit, in NV of stichting vorm, of het overbrengen van het vastgoed naar de gemeente werd afgewacht. Opgemerkt moet worden dat daadwerkelijke afdracht van vennootschapsbelasting zich overigens pas voordoet vanaf ongeveer 2035 omdat dan positieve fiscale resultaten worden behaald.

Omvorming naar een stichting is dus een mogelijkheid, voor de hoofdafweging hoe het beheer van de eigendommen in de toekomst vorm te geven is dit echter niet doorslaggevend. Zie daartoe hieronder nader.

Hoofdstuk 3: De Varianten

Er zijn diverse varianten verkend, variërend van het handhaven van de huidige situatie tot aan volledige overdracht van de eigendommen naar de gemeente. Om het college een afweging te kunnen laten maken worden hieronder op basis van de verkende varianten een drietal meest voor de hand liggende scenario's benoemd die inzicht geven in dit spectrum en de daarbij behorende voor- en nadelen. Hiervan zijn tevens de fiscale consequenties uitgewerkt en is een financiële verkenning gedaan per scenario.

De drie scenario's zijn:

1. Handhaven van de huidige situatie waarbij de NV op enig moment wordt omgezet naar een Stichting
2. Overdracht van de eigendommen (en beheer) naar de gemeente Deventer
3. Continueren van de situatie van een aparte entiteit als eigendomsvehikel (NV of Stichting) maar het overdragen van de beheertaken naar de gemeente

De huidige Kadernota vastgoed is voor ons leidend. Daarin staat dat borging van het maatschappelijk belang van de maatschappelijke voorzieningen in het maatschappelijk vastgoed uitgangspunt is. In private handen leggen van maatschappelijk vastgoed (een theoretische vierde toekomstvariant), zal leiden tot commerciële afwegingen, terwijl dit bij maatschappelijk vastgoed niet mogelijk en niet wenselijk is. Een andere optie (vijfde toekomstvariant) van het overdragen van vastgoed aan bijvoorbeeld de huidige huurders van het Cultureel Centrum (zoals de schouwburg) heeft niet de voorkeur, omdat vastgoedbeheer niet een kerntaak van de huurder is. De kerntaak is namelijk het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. Achter die opvatting staat het huidige college nog steeds.

De drie toekomstscenario's worden in dit hoofdstuk per scenario toegelicht en beoordeeld op de volgende aspecten:

- Beleidsdoelstellingen
- Sturing en regie
- Financieel / fiscaal
- Risico's en kansen
- Gebruiker
- Personeel

In deze uitgewerkte aspecten komen ook de actiepunten terug die genoemd waren in de raadsmededeling van 18 juni 2020, namelijk: second opinion op de meerjaren onderhoudsplannen (MJOP 's), balanswaardering, organisatiekosten en begrotingssystematiek en dienstverlening.

3.1 Variant 1 : Omzetten van de NV in een stichting.

De stichting verricht in dat geval op hoofdlijn de volgende activiteiten:

- In eigendom hebben van het betreffende vastgoed
- Verhuur en beheer van het betreffende vastgoed.

De ontwikkeltaak wordt overigens statutair ook in de stichtingsvorm meegenomen als activiteit, vraag is uiteraard wel of hier in de toekomst nog gebruik van wordt gemaakt. Ook al omdat verbouwingen ook (fiscaal) als ontwikkeltaak worden beschouwd.

Beleidsdoelstellingen

De op te richten stichting is faciliterend in het aanbieden van vastgoed en houdt zich niet bezig met de beleids- / programma inhoudelijke zaken. Hierdoor blijft dus een strikte scheiding bestaan tussen het vastgoedbeheer en de gemeentelijke programmadoelstellingen van de maatschappelijke voorzieningen. Het vastgoed is faciliterend voor die maatschappelijke voorzieningen.

Binnen de gemeente is de Kadernota vastgoed van toepassing. Die kadernota en verdere uitwerkingen ervan zijn tot heden niet van toepassing verklaard voor ook het indirect vastgoed van de gemeente in bijvoorbeeld de NV MVD en het sportbedrijf. Verschillende ontwikkelingen vragen om een doorontwikkeling van het vastgoedbeleid. Bij deze in 2020 en 2021 in gang te zetten doorontwikkeling zal ook worden meegenomen hoe we de gemeentelijke kaderstelling voor vastgoed ook (deels) van toepassing kunnen "verklaren" voor het indirect vastgoed van de gemeente. Als de NV MVD in een stichting zou worden omgezet zal dit ook in die zin nader aan de orde moeten komen.

Sturing en regie

Omdat het beheer binnen een aparte rechtspersoon blijft georganiseerd is het geheel transparant. De financiële situatie is per pand, zoals ook nu bij de NV-vorm, inzichtelijk en de kosten worden overzichtelijk per pand toegerekend.

De stichting werkt in de praktijk als aanspreekpunt voor de huurder/gebruiker en niet de gemeente. Het op relatieve afstand staan vraagt om heldere kaders voor de zeggenschap van de gemeente over het eigendom en een heldere opdracht over de kwaliteit van het beheer en onderhoud van de panden die overeenkomt met die van de gemeente zelf, deze dienen verankerd te worden in de statuten van de op te richten stichting. In de huidige structuur is het besluitvormingsproces soms afhankelijk van het tempo en besluitvorming van de gemeente. Dat zal bij een stichtingsvorm niet wezenlijk anders zijn. In de variant "Omvormen naar een Stichting" gaat het om de vraag hoe het bestuur (de Governance) in te richten en hier voldoende sturing en regie (zeggenschap) in te houden als gemeente. Uit een notarieel advies uit 2016 blijkt dat deze zeggenschap in juridische zin op zich goed te organiseren is.

Fiscaal

Op basis van de huidige inzichten is de NV (voorlopig) geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Op basis van een fiscale meerjarenplanning is de NV pas vanaf 2035 vennootschapsbelasting over fiscale winsten verschuldigd.

Vanuit fiscale optiek is er daarmee op dit moment geen directe noodzaak van omzetting van de NV naar een stichting ter voorkoming van heffing van vennootschapsbelasting. Op termijn dus wel.

Voor de stichtingsvorm geldt:

- Vennootschapsbelasting Vpb): er is geen vennootschapsbelasting verschuldigd
- Dividendbelasting: niet verschuldigd.
- Overdrachtsbelasting: niet verschuldigd.
- Btw: niet verschuldigd / wel verrekenbaar.

Over de stichtingsvariant is advies ingewonnen bij Deloitte. Dit advies was nodig om te beoordelen of een stichtingsvorm vanuit fiscale overwegingen überhaupt wel een haalbare toekomstoptie zou kunnen zijn. De stichtingsvariant is om die reden ook al beoordeeld door de Belastingdienst. De Belastingdienst heeft per brief van 26 juni 2018 bevestigd dat sprake is van twee losse activiteiten (verhuuractiviteit en ontwikkelactiviteit) die separaat moeten worden beoordeeld. Ten aanzien van de verhuuractiviteit bevestigt de Belastingdienst in deze brief dat sprake is van normaal vermogensbeheer, zodat geen sprake is van een fiscale onderneming. Voor deze activiteit is de stichting MVD daarom niet vennootschapsbelastingplichtig. Voor de (eventueel toekomstige) ontwikkelactiviteiten geldt dit in principe wel en zal per geval het gesprek met de Belastingdienst moeten plaatsvinden. In geval er geen fiscale winsten worden gemaakt dan is ook dan geen Vpb verschuldigd.

Financieel

Over de financiën van een op te richten stichting bij overdracht van de panden aan de stichting kan het volgende worden gemeld.

- De meerjarige exploitatie van de stichting is nagenoeg "identiek" aan die van de NV.
- De balans van de stichting is ook nagenoeg identiek aan die van de NV. Op de balans van de NV staat afgerond € 23 mln. aandelenkapitaal en € 17 mln. aan verstrekte leningen tegenover de boekwaarde van de activa. Het aandelenkapitaal van de gemeente aan de NV wijzigt in de stichtingsvorm in een zogenaamde "Bijdrage in materieel vaste activa van derden" (de stichting).

Bedragen in de balans en exploitatie van de gemeente blijven in die zin ook "ongewijzigd". De gemeente schrijft af op de "Bijdrage in materieel vaste activa van derden" (de stichting) tot aan de restwaarde die middels driejaarlijkse taxatie is bepaald. De wijze van afschrijving (lineair) en afschrijvingsbedragen zijn voor de stichting zelf identiek aan die van afschrijvingen bij de huidige NV-vorm.

Op de balans van de gemeente wordt het huidige aandelenkapitaal jaarlijks afgewaardeerd tot aan de restwaarde van de activa aan het einde van de looptijd van de levensduur. Bij omzetting van aandelenkapitaal in "Bijdrage in materieel vaste activa aan derden" (de stichting) wordt op de boekwaarde van die Bijdrage jaarlijks afgeschreven tot aan de restwaarde. Als de stichting zou worden uitgewerkt zal het advies van Deloitte daarover (in 2016 over de balanswaardering voor de stichtingsvorm en in september 2020 over de balanswaardering van de huidige NV-vorm worden toegepast.

- Bestaande geldleningen aan NV worden omgezet in geldleningen aan de stichting.

Omdat exploitatie en balansposities voor de stichting grotendeels identiek zijn aan die van de huidige NV is die uitwerking niet bij de stukken gevoegd.

Binnen de NV zijn de opgebouwde specifieke onderhoudsbedragen en onderhoudsbestemmingsreserves onderbouwd door Meerjarige Onderhoud Programma's (MJOP 's). In overleg met de NV MVD is voor deze

MJOP 's onlangs een second opinion uitgevoerd door de Managing Partner van de gemeente. Hieruit komt naar voren dat de NV MVD en de gemeente een verschillende onderhoudsmethodiek hanteren. De gemeente gaat conform de kadernota Vastgoed uit van conditie gestuurd onderhoud op basis van de NEN 2767 met een conditiescore 3 voor het kernbezit. Het vastgoed binnen de NV scoort soms (op onderdelen) lager. Dat is een bewuste keuze geweest. De NV hanteert een conditieniveau passend bij het type gebouw, de huurder en de planning horizon. Indien het vastgoed van de NV conform de gemeentelijke methodiek wordt onderhouden, ontstaat het risico dat de onderhoudskosten op lange termijn 10-25% hoger zullen uitvallen. Hierin zijn echter nog keuzes te maken om een optimale balans te vinden tussen vastgoedtechniek, financiën en risico's. Dit wordt meegenomen in de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid, waar het onderhoudsbeleid onderdeel vanuit maakt. Deze bevinding uit de second opinion is niet onderscheidend in de keuze voor een toekomstvariant van de NV. Immers, het is aannemelijk om de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid ook van toepassing te verklaren op de verbonden partijen vanuit het uitgangspunt toe te werken naar een generieke vastgoed sturing.

Risico's en kansen

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.

Voordeel van omzetting van de NV naar een stichting (maar dat geldt ook voor overdracht van het eigendom naar de gemeente) is dat geen VPB verschuldigd is.

Wel is de constatering dat het beheer door de huidige NV weliswaar professioneel is ingevuld, maar dat deze netwerkorganisatie smal is en bestaat uit ingehuurd personeel en derde partijen en daarmee kwetsbaar is.

Gebruiker

De NV onderhoudt een zakelijke professionele relatie met haar huurders. Een dergelijke positie heeft de gemeente uiteraard ook, weliswaar op een meer omvangrijke vastgoedportefeuille. Door de positie van de NV en de overzichtelijke portefeuille is er een intensieve relatie met de huurders, die mogelijk - nu het (een) specifieke maatschappelijk vastgoed en doelgroep betreft - voordelen heeft. Deze positie verandert niet indien de NV wordt omgevormd naar een stichting.

Personeel

Aangezien de huidige NV geen medewerkers in vaste dienst heeft, is het omvormen naar een stichting niet van invloed op de keuze.

3.2 Variant 2: *Het afbouwen van de NV en het overdragen van het eigendom en beheer aan de gemeentelijke organisatie*

De gemeente neemt in deze variant het beheer en het eigendom over van de NV. Het operationele deel van het beheer en onderhoud komt naar de gemeente Deventer evenals de rol van verhuurder en de administratieve zaken daarvan. Het eigendom zal dan eveneens naar de gemeente worden overgedragen, in beginsel per 1-1-2021.

Beleidsdoelstellingen

De gemeente hanteert ten aanzien van haar vastgoedbeleid de kadernota Vastgoed. Hierin is als uitgangspunt genomen dat de gemeente 'geen vastgoed heeft tenzij' het vastgoed noodzakelijk is voor de realisatie van de maatschappelijke programmadoelen. De financiële risico's van het hebben van vastgoed liggen op basis van het beleid binnen de beleidsprogramma's. Dat betekent dat het vastgoed van de NV een plek krijgt binnen programma 10. De functie van 'afstemmingsfunctie' tussen gebruikers en gemeente via de NV vervalt maar kan goed ondervangen worden door functiescheiding met de interne vastgoedorganisatie - inclusief inzet van de managing partner - als accountmanager voor huurders(groepen). De scheiding tussen programma en vastgoed blijft ook binnen de gemeente bestaan, en werkt in nauwe afstemming met elkaar.

De huidige Kadernota vastgoed is voor het huidige directe kernbezit leidend. Daarin staat dat borging van het maatschappelijk belang van de maatschappelijke voorzieningen in het maatschappelijk vastgoed uitgangspunt is. In private handen leggen van maatschappelijk vastgoed (een theoretische vierde toekomstvariant), zo staat geschreven, zal leiden tot commerciële afwegingen, terwijl dit bij maatschappelijk vastgoed niet mogelijk en niet wenselijk is. Een andere optie (vijfde toekomstvariant) van het overdragen van vastgoed aan bijvoorbeeld de huidige huurders van het Cultureel Centrum (zoals de schouwburg) heeft niet

de voorkeur, omdat vastgoedbeheer niet een kerntaak van de huurder is. De kerntaak is namelijk het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. Achter die opvatting staat het huidige college nog steeds.

Onder andere vanuit de notitie "Onderzoek maatschappelijk vastgoed Deventer"(2016) is aangegeven dat na realisatie van de beide ontwikkelprojecten (Bibliotheek en Mimik) de positie van de NV opnieuw beoordeeld zou worden. Dat is nu aan de orde.

Bij de behandeling van de Cultuurvisie in juni 2019 heeft de raad een motie aangenomen waarin het College is gevraagd een verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden om te komen tot een betere benutting van het cultureel vastgoed te komen. Via het Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024 wordt met de Raad gesproken over samenwerking binnen de programmaliijn en worden meerjarige afspraken gemaakt. Separaat worden stappen gezet om de benutting van het cultureel vastgoed te optimaliseren. De motie en het Uitvoeringsprogramma gaan aldus niet direct over de vraag over eigendom en beheer van het maatschappelijk vastgoed..

Sturing en regie

Centrale regie en sturing over totale portefeuille, levert naar verwachting meer efficiency op door bundeling van beheer- en onderhoudscontracten en centrale sturing daarop. In een nadere uitwerkingsfase krijgt dit nadrukkelijk de aandacht, waarbij de opdracht is het beheer te integreren en de voordelen van de verschillende gehanteerde methodieken optimaal te benutten. Dat geldt voor de organisatiekosten binnen de gemeente voor wat betreft aansturing, opdrachtverstrekking, beheer, administratie en de inhuurkosten van de Managing Partner. Maar het geldt ook voor de bundeling van de onderhoudscontracten en de gelijkschakeling van de uitgangspunten voor (de kwaliteit) van het beheer en onderhoud van de panden van MVD aan die van de huidige vastgoedportefeuille van de gemeente. De financiële situatie is per pand inzichtelijk en de kosten worden overzichtelijk per pand toegerekend.

Naast het integreren van het vastgoed van de NV MVD in de gemeentelijke vastgoedorganisatie is er nog een aantal aanleidingen die vragen om een doorontwikkeling van het vastgoedbeleid, zoals de verduurzamingsopgave. De doelstellingen van het huidige vastgoedbeleid - een transparante scheiding tussen beleid en vastgoedbeheer (scheiden huur en subsidie) en het bundelen en professionaliseren van het vastgoedbeheer – blijven daarbij overeind. Alleen het begroting- en sturingsinstrumentarium behoeft doorontwikkeling, onder andere vanwege de huidige verschillende methodieken tussen de NV en de gemeente.

Fiscaal

Fiscaal advies van Deloitte over de variant "Gemeente" is in december 2019 verkregen.

- Er is geen vennootschapsbelasting verschuldigd
- Dividendbelasting: niet verschuldigd.
- Overdrachtsbelasting: niet verschuldigd.
- Btw: niet verschuldigd / wel verrekenbaar.

Over de toekomstvariant "Gemeente" heeft nog geen afstemming met de Belastingdienst plaatsgevonden. Na besluitvorming door het college over de toekomst van de NV en keuze voor overdracht van de panden naar de gemeente moet dat direct gebeuren.

In december 2019 is fiscaal advies van Deloitte ontvangen. De Belastingdienst zal evenals bij omzetting naar een stichting ook bij overdracht naar de gemeente twee losse activiteiten gaan beoordelen (verhuuractiviteit en ontwikkelactiviteit). Ten aanzien van de verhuuractiviteit geldt dat sprake is van normaal vermogensbeheer. Voor deze activiteit is de gemeente daarom niet vennootschapsbelastingplichtig. Voor de (eventueel toekomstige) ontwikkelactiviteiten geldt dit in principe wel en zal per geval het gesprek met de Belastingdienst moeten plaatsvinden. In geval er geen fiscale winsten worden gemaakt dan is ook dan geen Vpb verschuldigd

Financieel

Bij overdracht van de panden van de NV naar de gemeente zijn de volgende bijzonderheden te vermelden:

- De NV draagt de eigendom over aan de gemeente. De balansposten aandelenkapitaal € 23 mln. en geldlening aan de NV van € 17 mln. , tezamen afgerond € 40 mln. worden omgezet in een balansposten "Materieel Vaste Activa" bij de gemeente.
- De materieel vaste activa van de NV worden door de gemeente overgenomen. Verkrijgingsprijs is het totaal aan boekwaarden per 31-12-2020 van het vastgoed.
- De reservepositie per 31-12-2020 (geraamd € 2,0 mln.) wordt aan de gemeente overgedragen.
- De gemeente neemt de ramingen van lasten en baten van de NV vanuit het vast te stellen MJB (juni 2020) 1 op 1 over. Ook de huurovereenkomsten met de huurders worden 1 op 1 overgenomen. Uitwerkpunt is de invulling van de organisatiekosten van de gemeente. Vooralsnog wordt in deze

variant het budget voor organisatiekosten 1 op 1 vanuit de NV overgenomen. Nader invulling hiervan moet nog plaatsvinden, waarbij een deel van de invulling zal leiden tot aanvulling van de formatie van het team vastgoed en een ander deel besteed worden voor inzet van de Managing Partner voor het vastgoedbeheer (commercieel, administratief en technisch).

- De gemeente schrijft evenals de NV linear af met looptijden conform de resterende looptijd van afschrijvingen die door de NV zijn toegepast tot aan de driejaarlijkse te taxeren restwaarde. Taxatie heeft in juni 2020 plaatsgevonden door taxatiebureau Lengkeek.
- De NV schrijft af tot een restwaarde van € 8,9 mln. op eindwaarde aan het einde van de looptijd van de panden. De gemeente neemt het hanteren van restwaarde op de panden 1 op 1 van de NV over. De gemeente daarentegen moet die restwaarde op moment van verkrijging (1-1-2021) bepalen en niet vastleggen op de eindwaarde aan het einde van de looptijd van de panden. De restwaarde op de verkrijgingsdatum van 1-1-2021 is € 5,1 mln. en bestaat uit een grondwaarde van € 1,3 mln. en een restwaarde op de panden van € 3,8 mln. Beide waarden zijn door onafhankelijke taxatie bepaald (Lengkeek juni 2020). Advies van Deloitte is ingewonnen (voorjaar 2020 en definitief verkregen in september 2020) om dat op die wijze te doen.
De grondwaarde per M2 (€ 115) die taxatiebureau Lengkeek hanteert is conform de gemeentelijke grondprijzenbrief. De restwaarde op de panden is conform BBV en past binnen het gemeentelijk beleid op activeren en afschrijven.
- De NV past een systeem van kostprijs dekkende huur toe waarbij voor de panden jaren met aanloopverliezen wordt gewerkt die gedurende de looptijd worden goedge maakt en uiteindelijk leidt tot reservevorming bij de NV. De NV stuurt daarbij op de cash-flow (ontwikkeling) waarbij het niet nodig is om vanaf jaar 1 een sluitende exploitatie te hebben. De gemeente wel, omdat binnen het gemeentelijke lasten en baten stelsel volgens het BBV de exploitatie vanaf jaar 1 sluitend moet zijn. Binnen de totaal beschikbare (eenmalige en structurele) middelen van de gemeente voor de dekking van de exploitatie van de panden kunnen die aanloopverliezen binnen de reserve die overgenomen wordt van de NV worden opgevangen.
- De gemeente werkt met een systeem van kostprijs dekkende huur vanuit vastgoedbeheer aan programma 10 Kunst en Cultuur. Binnen dit systeem worden ook de panden van de NV MVD toegevoegd.

Zoals ook bij variant 1 is geconcludeerd, is uit de second opinion op de MJOP's gebleken dat er een verschil is in methodiek qua onderhoud van het vastgoed tussen de NV en de gemeente. Hierbij is aangegeven dat bij de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid - waaronder het onderhoudsbeleid - ook inzichtelijk gemaakt zal worden welke keuzes er te maken zijn voor een optimale balans tussen vastgoedtechniek, financiën en risico's. Deze bevinding uit de second opinion is niet onderscheidend in de keuze voor een toekomstvariant van de NV. Immers, het is aannemelijk om de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid ook van toepassing te verklaren op de verbonden partijen vanuit het uitgangspunt toe te werken naar een generieke vastgoed sturing.

Risico's en kansen

Met het overbrengen van het beheer en eigendom vastgoed naar de gemeente ontstaat rechtstreeks grip op het vastgoed en een meer optimale afstemming tussen programma en vastgoed. Het risico op het moeten betalen van VPB bestaat in deze situatie (evenals die in een stichtingsvorm) niet.

Alle vastgoed in één hand kan schaalvoordelen en meer flexibiliteit opleveren, maar een grotere vastgoedportefeuille kan in theorie ook tot stroperigheid leiden in beheer. De doorontwikkeling van de interne vastgoedorganisatie inclusief de inzet van de managing partner met flexibiliteit in personeelsinzet ondervangt dit nadeel.

Gebruiker

De interne vastgoedorganisatie van de gemeente Deventer onderhoudt een zakelijke professionele relatie met onze huurders. In beginsel maakt het voor de gebruiker niet uit of de NV danwel de gemeentelijke organisatie als eigenaar optreedt. Daarmee zijn de consequenties van deze variant voor de huurder beperkt, anders gezegd dient de randvoorwaarde te zijn dat die consequenties beperkt moeten zijn.

3.3 Variant 3: *Tijdelijk continueren van de NV en op termijn omzetten van de NV in een stichting en het overdragen van de beheertaken naar de gemeente .*

De NV / stichting MVD verricht in dat geval op hoofdlijn de volgende activiteiten:

- Het in eigendom hebben van het betreffende vastgoed
- Het (in juridische zin) verhuren van het betreffende vastgoed.

Het operationele deel van het beheren en onderhouden komt dan naar de gemeente Deventer evenals alle administratieve taken.

Beleidsdoelstellingen

De NV / stichting is in deze variant faciliterend in het aanbieden van vastgoed en houdt zich niet bezig met de beleids- / programma inhoudelijke zaken. Er blijft een strikte scheiding bestaan tussen het zakelijke vastgoedbeheer en de gemeentelijke programmadoelstellingen.

Sturing en regie

De financiële situatie is per pand inzichtelijk bij de NV / stichting en de kosten worden overzichtelijk per pand toegerekend.

Voordeel is dat de aansturing voor het beheer en onderhoud rechtstreeks bij de gemeentelijke vastgoedorganisatie ligt en de operationele uitvoering daarvan in één hand bij de Managing Partner van de gemeente kan worden ondergebracht. Beheer en onderhoud blijft echter formeel de verantwoordelijkheid van het bestuur van de NV / stichting. Contractueel wordt beheer en onderhoud dan bij de gemeente belegd. Daarmee wordt de belangrijkste taak van de NV / stichting (instandhouding van de panden) bij de gemeente ondergebracht. Het juridisch eigendom blijft bij de NV / stichting. Alleen wegens zwaarwegende redenen, zoals bijvoorbeeld voorkoming van fiscale nadelen zou voor een dergelijk contract gekozen kunnen worden. Die zwaarwegende omstandigheden zijn er echter niet.

Het op relatieve afstand staan vraagt om heldere kaders en een heldere opdracht, deze dienen verankerd te worden in de statuten. Zeggenschap van de gemeente over het eigendom moet goed geregeld worden. Zie identieke opmerkingen daarover bij variant 1 (stichting).

Fiscaal

- Vennootschapsbelasting; bij een stichting niet verschuldigd en bij een NV tot 2034 nog geen vennootschapsbelasting verschuldigd, daarna wel.
- Dividendbelasting: niet verschuldigd.
- Overdrachtsbelasting: niet verschuldigd.
- Btw: niet verschuldigd / wel verrekenbaar.

Financieel

- Financieel ongewijzigd

Risico's en kansen

Met het overbrengen van het beheer naar de gemeente ontstaat rechtstreeks grip op het vastgoed binnen de gemeente en een meer optimale afstemming tussen programma en vastgoed.

Voor het overige gelden de risico's en kansen die genoemd staan bij de variant stichting.

Gebruiker

De interne vastgoedorganisatie van de gemeente Deventer onderhoudt een zakelijke professionele relatie met onze huurders.

Een grotere portefeuille kan leiden tot minder specifieke aandacht voor de huurders. Daarom is accountmanagement met de huurders en het kennen van de wensen van de huurders aandachtspunt. Zie daartoe ook onder 3.2.

Personeel

In deze situatie valt te overwegen om van het tijdelijk ingehuurd personeel een vaste basisformatie te vormen. Vorenstaand ook afhankelijk van welke taken binnen de NV / stichting blijven en welke richting gemeente worden verlegd.

Hoofdstuk 4 Samenvatting, conclusie en vervolg

In deze memo is een drietal mogelijke scenario's voor de inrichting van het toekomstig eigendom en beheer van de NV verkend: 1) het omzetten van de NV in een stichting, 2) het afbouwen van de NV en het overdragen van het eigendom en beheer aan de gemeentelijke organisatie en 3) het tijdelijk continueren van de NV en op termijn omzetten van de NV in een stichting en het overdragen van de beheertaken naar de gemeente. Voor- en nadelen en bijzonderheden zijn per scenario beschreven.

De NV is in de jaren negentig vanuit specifieke doelstelling opgericht en de uitbreiding van zowel de eigendommen, de beheerstaken alsook de ontwikkelrol van de NV hingen daar nadrukkelijk mee samen. Door een veranderd tijdsgewricht, politieke en organisatorische ontwikkelingen maar ook fiscale veranderingen is het specifiek belang van de NV een andere geworden.

Uit de in dit stuk beschreven varianten en de toelichting daarop blijkt het volgende per aandachtsgebied.

Beleidsdoelstellingen

Voor het directe gemeentelijke vastgoed is op dit moment de Kadernota vastgoed van toepassing. Die kadernota en verdere uitwerkingen ervan zijn tot heden niet van toepassing verklaard voor ook het indirect vastgoed van de gemeente in bijvoorbeeld de NV MVD en het sportbedrijf. Er zijn diverse aanleidingen die vragen om een doorontwikkeling van het vastgoedbeleid; 1) de huidige kadernota dateert alweer uit 2015, 2) er zijn landelijk veel ervaringen opgedaan met professionalisering van vastgoedbeheer, 3) de verduurzamingsopgave van het gemeentelijke maatschappelijke vastgoed vraagt een generieke aanpak en 4) de begrotings- en sturingsystematiek van de NV en van de gemeente verschillen. In alle drie de varianten zal een doorontwikkeling van het vastgoedbeleid nodig zijn.

De beleidsdoelstellingen blijven in alle varianten en in de doorontwikkeling overeind; een strikte transparante scheiding tussen beleid en vastgoedbeheer (scheiden huur en subsidie) en het bundelen en professionaliseren van het vastgoedbeheer. Bij deze in 2020 en 2021 in gang te zetten doorontwikkeling zal ook worden meegenomen hoe we de gemeentelijke kaderstelling voor vastgoed ook (deels) van toepassing kunnen "verklaren" voor het indirect vastgoed van de gemeente. Als de NV MVD in een stichting zou worden omgezet zal dit ook in die zin nader aan de orde moeten komen. Bij het overdragen van eigendom en beheer aan de gemeente c.q. het brengen van de eigendom en beheer in 1 hand, zijn er kansen de afstemming en afwegingen nog beter uit te nutten.

Sturing en regie en zeggenschap (governance)

Wat de governance betreft voor wat betreft de positie van de gemeente (zeggenschap en mogelijkheden tot sturing) bestaat het risico in de stichtingsvariant dat er mogelijk minder grip zou kunnen ontstaan, omdat immers afstand wordt gedaan van de eerdere positie als aandeelhouder bij de huidige vennootschapsvorm. Dit kan ondervangen worden door de zeggenschap van de gemeente in de statuten van een stichting goed op te nemen. Daarover is in 2016 al eens notarieel advies ontvangen. In de op te stellen statuten van de stichting kunnen (eveneens) de huidige eisen/voorwaarden ten aanzien van vooraf door de gemeente goed te keuren besluiten worden opgenomen, evenals de benoeming van de bestuurder(s) door de gemeente. Ook kunnen afspraken over opbrengsten/verkoop van panden door de stichting met een (volledige) afdracht naar de gemeente in de statuten worden opgenomen.

Nadeel is dat zeggenschap in een stichtingsvorm indirect van aard is en met kaderstelling en regels moet worden afgehecht om de positie van de gemeente te beschermen en daarmee veel bestuurlijke- en ambtelijke drukte met zich meebrengt. En, in formele zin is wel degelijk een stichtingsbestuurder met wettelijke eigen bevoegdheden waarmee rekening moet worden gehouden. 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. In de variant "gemeente" is uiteraard gemeentelijke regelgeving en kaderstelling ook in directe zin van toepassing en wordt dan uniform toegepast voor al het maatschappelijk vastgoed.

Als de NV in een stichting wordt omgezet wordt de huidige netwerkorganisatie van professionals in de stichting voortgezet. Constatie is dat deze organisatievorm kwetsbaar is voor de continuïteit.

Bij overdracht van het eigendom en beheer naar de gemeente levert centrale regie en sturing over totale portefeuille naar verwachting meer efficiency door bundeling van beheer- en onderhoudscontracten en centrale sturing daarop. In de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid krijgt dit nadrukkelijk de aandacht, waarbij de opdracht is het beheer te integreren en de voordelen van de verschillende gehanteerde methodieken optimaal te benutten.

Fiscaal

In fiscale zin geldt dat de NV vennootschapsbelastingplichtig is maar dat dit volgens een meerjarige doorrekening pas tot afdracht leidt vanaf 2035. Dat gaat uiteraard ook op voor variant 3, waarin enkel de eigendom maar niet het beheer bij de NV blijft. Na omzetting naar een stichting is deze niet vennootschapsbelastingplichtig voor de verhuuractiviteit. Ook de gemeente Deventer is niet vennootschapsbelastingplichtig voor de verhuuractiviteit. Voor de ontwikkelactiviteit geldt dit in principe wel en

zal per geval het gesprek met de Belastingdienst moeten plaatsvinden. In geval er geen fiscale winsten worden gemaakt dan is ook dan geen Vpb verschuldigd.

In alle gevallen geldt:

- Dividendbelasting: niet verschuldigd.
- Overdrachtsbelasting: niet verschuldigd.
- Btw: niet verschuldigd / wel verrekenbaar.

Financieel

Vanuit financieel perspectief passen beide meest voor de hand liggende toekomstopties (stichting en gemeentelijk eigendom) binnen de beschikbare middelen.

Binnen de NV zijn de opgebouwde specifieke onderhoudsbedragen en onderhoudsbestemmingsreserves onderhouden door Meerjarige Onderhoud Programma's (MJOP 's). In overleg met de NV MVD is voor deze MJOP 's onlangs een second opinion uitgevoerd door de Managing Partner van de gemeente. Hieruit komt naar voren dat de NV MVD en de gemeente een verschillende onderhoudsmethodiek hanteren. De gemeente gaat conform de kadernota Vastgoed uit van conditie gestuurd onderhoud op basis van de NEN 2767 met een conditiescore 3 voor het kernbezit. Het vastgoed binnen de NV scoort soms (op onderdelen) lager. Dat is een bewuste keuze geweest. De NV hanteert een conditieniveau passend bij het type gebouw, de huurder en de planning horizon. Indien het vastgoed van de NV conform de gemeentelijke methodiek wordt onderhouden, ontstaat het risico dat de onderhoudskosten op lange termijn 10-25% hoger zullen uitvallen. Hierin zijn echter nog keuzes te maken om een optimale balans te vinden tussen vastgoedtechniek, financiën en risico's. Dit wordt meegenomen in de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid, waar het onderhoudsbeleid onderdeel vanuit maakt. Deze bevinding uit de second opinion is niet onderscheidend in de keuze voor een toekomstvariant van de NV. Immers, het is aannemelijk om de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid ook van toepassing te verklaren op de verbonden partijen vanuit het uitgangspunt toe te werken naar een generieke vastgoed sturing.

Risico's en kansen

Het risico in de stichtingsvariant is dat er mogelijk minder grip zou kunnen ontstaan. Er wordt immers 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 in één hand levert schaalvoordelen op en kan meer flexibiliteit opleveren, maar een grotere vastgoedportefeuille kan in theorie ook tot stroperigheid leiden in beheer. De totale maatschappelijk vastgoedportefeuille van de gemeente is relatief beperkt, waardoor dit risico ook beperkt is. De doorontwikkeling van de interne vastgoedorganisatie inclusief de inzet van de managing partner met flexibiliteit in personeelsinzet ondervangt dit nadeel.

Met het overbrengen van (enkel) het beheer naar de gemeente ontstaat rechtstreeks grip op het vastgoed binnen de gemeente en een meer optimale afstemming tussen programma en vastgoed.

Gebruiker en gemeente (eenvoud en transparantie)

Door de positie van de huidige NV en de overzichtelijke vastgoedportefeuille is er een intensieve relatie met de huurders, die - nu het (een) specifieke maatschappelijk vastgoed en doelgroepen betreft - voordelen heeft. Deze positie verandert niet indien de NV wordt omgevormd naar een stichting en aldus wijzigt de positie van de gebruiker ook niet.

Bij eigendom en beheer bij de gemeente zou een grotere portefeuille kunnen leiden tot minder specifieke aandacht voor de huurders. Daarom is een goede invulling van het accountmanagement met de huurders een belangrijk aandachtspunt. De doorontwikkeling van de interne vastgoedorganisatie inclusief de inzet van de managing partner met flexibiliteit in personeelsinzet ondervangt dit nadeel.

Voor de gemeente geldt ontegenzeggelijk dat na overdracht van het eigendom en beheer van het maatschappelijk vastgoed van de NV naar de gemeente de aansturing en regie op het vastgoedbeheer tot meer eenduidigheid en uniformiteit van beheer leidt. Het komt de eenvoud en transparantie in de organisatie daarmee ten goede.

Met het overbrengen van het beheer naar de gemeente ontstaat tevens een directe afstemmingsmogelijkheid tussen het programma en de interne vastgoedorganisatie binnen de gemeente.

Personeel

Aangezien de huidige NV geen medewerkers in vaste dienst heeft, is dit aspect vanuit het perspectief van de NV niet van invloed op de keuze. Inbedden van het vastgoed van de NV zal in de gemeentelijke organisatie

ten aanzien van het contractmanagement en het relatiebeheer naar de specifieke huurders uitbreiding van de formatie vragen. Uitgangspunt is dat de organisatiekosten (uitbreiding gemeentelijke formatie en aanbesteding Managing Partner) van de gemeente binnen het (bestaande) budget voor organisatiekosten van de NV vallen. Tegelijkertijd met de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid zal ook de doorontwikkeling van de vastgoedorganisatie vormgegeven worden.

Conclusie

De conclusie uit het onderzoek is dat het vergroten van de grip en de sturing op het vastgoed en het beheer het grootst is wanneer alle beheer van gemeentelijk vastgoed in 1 hand is. In casu betekent dat dus de variant waarbij de eigendommen van de gemeente worden overgedragen aan de gemeente. Het college spreekt zich daarom uit voor deze voorkeursvariant. Het maatschappelijk vastgoed van de NV MVD kan per 1-1-2021 naar de gemeente worden overgedragen. De NV kan dan in 2021 worden opgeheven. Daartoe wordt nog een liquidatieplan opgesteld.

Constatering is tevens dat doorontwikkeling van het bestaande gemeentelijke vastgoedbeleid nodig is om eenduidigheid en transparantie in de sturing op het vastgoed van de NV en het bestaande gemeentelijk vastgoed te realiseren. De doelstellingen van het huidige vastgoedbeleid - een transparante scheiding tussen beleid en vastgoedbeheer (scheiden huur en subsidie) en het bundelen en professionaliseren van het vastgoedbeheer – blijven daarbij overeind. Alleen het begrotings- en sturingsinstrumentarium behoeft doorontwikkeling vanwege de huidige verschillende methodieken tussen de NV en de gemeente.

Volgens de kadernota verbonden partijen, waarin onder andere de richtlijn dat bij het voornemen tot beëindiging van deelneming in en de ontbinding van een verbonden partij, wordt de gemeenteraad voorafgaand aan een definitief collegebesluit gevraagd om wensen en bedenkingen.



Deloitte
T.a.v. de heer O.H.F.M. Schrijver
Postbus 30265
6803 AG Arnhem

Grote ondernemingen
Kantoor Amsterdam

Kingsfordweg 1
1043 GN Amsterdam
Postbus 58944
1040 EE Amsterdam
www.belastingdienst.nl

Doorkiesnummer

06 – 55 41 58 86

E-mailadres

y.yildiz@belastingdienst.nl

Datum

26 juni 2018

Team

Bureau Belastingplicht
Overheidsondernemingen (BBO)

Uw kenmerk

3114208860/2017.031564/MD

Onze referentie

8024.07.092

Behandeld door

Y. Yildiz

Betreft: Afstemming vennootschapsbelastinggevolgen omzetting N.V.
Maatschappelijk Vastgoed Deventer naar een stichting (8024.07.092).

Geachte heer Schrijver,

In reactie op uw schrijven d.d. 10 november 2017 en d.d. 25 mei 2018 en in navolging op ons telefonisch overleg d.d. 27 februari 2018 inzake de vennootschapsbelastingpositie van N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer (hierna: 'MVD'), berichten wij u graag als volgt.

1. Beoordeling verzoek

1.1 Belastingplicht MVD tot aan de omzetting

Waardering vastgoed in verhuur

U geeft aan dat de waarde per 1 januari 2016 voor het Cultureel Centrum en het Havenkwartier is bepaald door het gemiddelde van de DCF-berekening en de getaxeerde herbouwwaarde te nemen. De activeringsgrondslag dient echter te worden bepaald door de laagste van de DCF berekening dan wel de getaxeerde herbouwwaarde te nemen, conform de waardeleer van Limperg. Dit houdt in dat op de openingsbalans per 1 januari 2016 het Cultureel Centrum op € 9.683.674 en het Havenkwartier op € 2.541.975 dient te worden gewaardeerd.

Waardering vastgoed in ontwikkeling

U geeft aan dat de feitelijke bouw van de Viking en de Bibliotheek is aangevangen in 2017. U bent van mening dat bij de waardering van de Viking en de Bibliotheek op de openingsbalans de tot de peildatum gemaakte voortbrengingskosten dienen te worden geactiveerd. Dit standpunt delen wij.

Waardering langlopende schuld

U stelt zich op het standpunt dat de langlopende schuld die MVD op 1 januari 2015 is aangegaan bij de gemeente Deventer op de openingsbalans per 1 januari 2016 dient te worden gewaardeerd op de commerciële boekwaarde van € 7.415.538. U geeft aan dat de rente op de schuld per 1 januari 2016 is aangepast naar 4% en u bent van mening dat de commerciële boekwaarde van € 7.415.538 gelijk is aan de marktwaarde op dat moment zodat de schuld niet contant gemaakt hoeft te worden tegen een afwijkend rentepercentage. Hierdoor zal geen sprake zijn van



(dis)agio. Wij kunnen het van toepassing zijnde rentepercentage op de schuld niet relateren aan het per 1 januari 2016 geldende rentepercentage. Gezien het korte tijdsverloop van aangaan van de schuld per 1 januari 2015 en het opstellen van de openingsbalans per 1 januari 2016 plus het feit dat het rentepercentage per 1 januari 2016 is aangepast, nemen wij uit praktisch oogpunt aan dat het overeengekomen rentepercentage in lijn is met het geldende rentepercentage. Er vanuit gaande dat deze veronderstellingen kloppen, onderschrijven we uw voorstel.

Grote ondernemingen
Kantoor Amsterdam

Datum
26 juni 2018

Onze referentie
8024.07.092

Waardering overige vermogensbestanddelen

U geeft aan dat voor de machines en installaties en inventaris de verwachting is dat de waarde in het economisch verkeer per 1 januari 2016 slechts beperkt zal afwijken van de commerciële boekwaarden. U verzoekt daarom om deze vermogensbestanddelen voor de commerciële boekwaarde op te nemen op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2016. Gezien het belang van de waarde van de machines en installaties en inventaris ten opzichte van de totale waarde van de activa, stem ik uit praktische overwegingen in met de handelswijze om deze vermogensbestanddelen voor de commerciële boekwaarde op te nemen op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2016.

Fiscaal resultaat

U geeft aan dat op basis van de opgestelde berekeningen MVD voor de jaren tot en met 2035 geen vennootschapsbelasting is verschuldigd. U verwijst naar de berekeningen in de bijlagen. De berekening kunnen wij niet controleren, omdat wij over onvoldoende informatie beschikken. Wel merken wij op dat op basis van onze standpunten met betrekking tot de waardering van vastgoed dat op dit moment wordt verhuurd, het afschrijvingsbedrag lager zal uitvallen.

1.2 Omzetting MVD in een stichting

1.2.1 Vennootschapsbelasting

U geeft aan dat op grond van artikel 28a Wet Vpb 1969 de omzetting in beginsel tot gevolg heeft dat MVD bij fictie wordt geliquideerd, haar vermogen wordt geacht te zijn uitgekeerd aan de gemeente Deventer en dat de gemeente Deventer dit vervolgens weer inbrengt in de stichting. Dit leidt tot heffing van vennootschapsbelasting en dividendbelasting. U stelt voor om het onroerend goed naar de stichting over te dragen voor de fiscale boekwaarden. U geeft aan dat door het onroerend goed over te dragen voor de fiscale boekwaarden, geen stille reserves worden gerealiseerd en geen afrekening plaatsvindt voor de vennootschapsbelasting. Wij gaan niet akkoord met uw voorstel. Dit houdt in dat het onroerend goed naar de stichting dient te worden overgedragen voor de waarde in het economische verkeer en er daarom afrekening plaats kan vinden voor de vennootschapsbelasting.

U merkt op dat er bij de omzetting geen daadwerkelijk dividendbelasting hoeft te worden betaald, omdat de inhoudingsvrijstelling van artikel 4 lid 1 Wet op de dividendbelasting 1965 (hierna: Wet DB) dan wel artikel 10 lid 1 Wet DB van toepassing is. U verzoekt ons daarom om goed te keuren dat de omzetting zonder heffing van dividendbelasting kan plaatsvinden. Wij keuren goed dat de omzetting zonder heffing van dividendbelasting kan plaatsvinden.

Belastingplicht stichting

U geeft aan dat MVD twee activiteiten verricht: verhuur van vastgoed en ontwikkeling van de bibliotheek en de Viking. U stelt zich op het standpunt dat sprake is van twee losse activiteiten die niet kunnen worden geclusterd. Wij delen uw standpunt. Tevens delen wij uw standpunt dat bij verhuur na een



ontwikkelingsactiviteit, verhuur en de ontwikkelingsactiviteit los moeten worden beoordeeld voor de vraag of sprake is van een fiscale onderneming.

Grote ondernemingen
Kantoor Amsterdam

Datum
26 juni 2018

Onze referentie
8024.07.092

Verhuur

U stelt zich op het standpunt dat met de verhuuractiviteit het normaal vermogensbeheer niet te boven wordt gegaan en dat daarom geen sprake is van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid. U geeft aan dat MVD haar huurders enkel het recht op huur biedt en levert, buiten het reguliere onderhoud dat zij (laat) verricht(en), geen aanvullende diensten aan haar huurders. Uw standpunt dat met de (kale) verhuuractiviteit het normaal vermogensbeheer niet te boven wordt gegaan delen wij.

Projectontwikkeling

U stelt zich op het standpunt dat de projectontwikkelingsactiviteiten niet duurzaam zijn en dat daarom geen sprake is van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid.

U geeft in uw schrijven d.d. 10 november 2017 aan dat de feitelijke bouw van de Viking en de Bibliotheek is aangevangen in 2017. U geeft in uw schrijven d.d. 25 mei 2018 aan dat de Bibliotheek in juli 2018 wordt opgeleverd en de verwachting is dat de Viking begin 2019 wordt opgeleverd. Wij delen uw standpunt dat de projectontwikkelingsactiviteiten niet duurzaam zijn niet op basis van HR 2 februari 1983, BNB 1983/146.¹

Verder stelt u zich op het standpunt dat MVD met de projectontwikkelingsactiviteiten niet deelneemt aan het economisch verkeer. U bent van mening dat deze activiteiten voor MVD zelf worden uitgevoerd en MVD met deze activiteit geen prestaties aan derden verricht. Op pagina 2 van uw schrijven d.d. 10 november 2017 geeft u aan dat gemeente Deventer MVD opdracht heeft gegeven ervoor te zorgen dat er twee maatschappelijke panden binnen de gemeente Deventer worden gerealiseerd. Dit houdt in dat de projectontwikkelingsactiviteiten voor de gemeente Deventer worden verricht, MVD neemt daarom deel aan het economisch verkeer. Wij delen uw standpunt derhalve niet.

Tevens stelt u zich op het standpunt dat het winststreven voor de projectontwikkelingsactiviteiten ontbreekt. Ten aanzien van het winststreven heb ik de volgende vraag/ontvang ik graag de volgende informatie:

- De jaarrekening 2017 van MVD;
- Een overzicht van de baten en lasten van de projectontwikkelingsactiviteiten;
- Hoe worden de projectontwikkelingsactiviteiten gefinancierd? Worden er bijdragen ontvangen van derden (waaronder de gemeente Deventer)?

¹ Uit HR 2 februari 1983, BNB 1983/146, kan worden afgeleid dat ook een op zich niet-duurzame werkzaamheid (in casu een woningbouwproject voor verkoop in de vrije sector) onder omstandigheden kan worden aangemerkt als een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid. Dit is bijvoorbeeld het geval indien de activiteit uit de aard der zaak slechts tijdelijk kan zijn.



2. Tot slot

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan vernemen wij dit graag van u.

Hoogachtend,

namens de inspecteur

Mevr. Y. Yildiz
Fiscalist BBO

i/a

Dhr. B. Regtuit
Klantcoördinator

Grote ondernemingen
Kantoor Amsterdam

Datum
26 juni 2018

Onze referentie
8024.07.092

MEMO

Onderwerp: Doorontwikkeling vastgoedbeleid en -beheer
Aan: College van B&W
Van: Jordy Daneel (portefeuillemanager Vastgoed)
Datum: 25 september 2020

Aanleiding

Op 16 juni 2020 heeft het College de voorkeur uitgesproken om de NV MVD af te bouwen en het eigendom en het beheer van het vastgoed over te dragen aan de gemeentelijke organisatie. Tevens is besloten om een eenduidige en uniforme (meerjarige) begrotingssystematiek op te stellen voor het bestaande maatschappelijke vastgoed van de gemeente en het vastgoed van de NV. Daarnaast is er nog een aantal andere aanleidingen die vraagt om een brede blik op de doorontwikkeling van het vastgoedbeheer en -beleid:

- De kadernota Vastgoed dateert uit 2012 (Collegebesluit, Raadsbesluit 2015). De afgelopen 8 jaar is gewerkt aan de uitvoering. Dat roept de vraag op in hoeverre met de begrotingssystematiek uit de kadernota de beoogde doelstellingen worden gerealiseerd? ([paragraaf 1](#))
- Het beheer van een deel van het cultureel vastgoed is belegd bij de NV MVD. Dat roept de vraag op hoe de begrotingssystematiek van de NV MVD is georganiseerd? ([paragraaf 2](#))
- Net als in Deventer is de afgelopen 10 – 15 jaar in veel gemeenten gewerkt aan de professionalisering van het vastgoedbeheer. Dat roept de vraag op wat die ervaringen, werkwijzen of systematiek kunnen betekenen voor Deventer? ([paragraaf 3](#))
- Eind 2019 is geconstateerd dat er in de vastgoedbegroting van de programma's diverse financiële knelpunten zijn. Dat roept de vraag op hoe dit op te lossen en hoe dit in de toekomst te voorkomen? ([paragraaf 4](#))
- Bij de begroting 2020 heeft de raad een motie verduurzaming vastgoed vastgesteld. Daarin is het College gevraagd een plan van aanpak op te stellen hoe wij met het gemeentelijk vastgoed kunnen bijdragen in een klimaat neutrale gemeente in 2030. Een programma overstijgende financieringswijze maakt onderdeel uit van dit plan. Dat roept de vraag op wat dit betekent voor de huidige begrotingssystematiek? ([paragraaf 5](#))
- Vanuit programma 6 Herstructurering en Vastgoed wordt gewerkt aan een actualisatie van het grondbeleid en het opstellen van beheersregels (incl. begrotingssystematiek). In dat programma (taakveld 0.3) zitten zowel gronden (tijdelijk, maar ook kernbezit) als vastgoed (te verkopen en strategisch). Dat roept de vraag op óf en op welke wijze verbinding gelegd kan worden met de kernbezit gebouwen portefeuille? ([paragraaf 6](#))

In [paragraaf 7](#) wordt een korte analyse weergegeven van de huidige formatie van team Vastgoed en op basis van de ontwikkelopgaven een doorkijk gegeven naar met name de financiële doorontwikkeling in de tijdelijke en stabiele beheer situatie.

Doelstelling

Het doel van dit memo is besluitvorming (directie en college) op de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid maar ook het vastgoedbeheer, waaronder de gemeentelijke begrotingssystematiek voor exploitatie van het vastgoed, zodat in die systematiek het vanuit de NV MVD over te dragen vastgoed goed kan worden ingebed.

Samenvatting; bevindingen, advies en vervolg

De belangrijkste bevindingen die in dit memo worden beschreven op een rij:

- Met de huidige kadernota is gekozen om het exploitatierisico in de programma's te leggen zodat zij goed doordrongen zijn van de kosten en de risico's die het hebben van vastgoed met zich mee brengt. Dit heeft ertoe geleid dat de afgelopen vijf jaar gewerkt kon worden naar een afgeslankte vastgoedportefeuille.
- De doelstellingen van de kadernota Vastgoed blijven ongewijzigd en zijn bovendien vergelijkbaar met andere gemeenten; bundelen en professionaliseren vastgoedbeheer, scheiding huur en subsidie, kortom transparantie.
- Met de huidige begrotingssystematiek van de gemeente (kostprijsdekkende huur ten laste van het programma en een normhuur voor de huurder) heeft team Vastgoed niet de juiste instrumenten in handen om de doelstellingen van de kadernota Vastgoed te realiseren, want:
 - Met de systematiek van normhuren bestaat het risico dat subsidie verleend wordt via de huur, wat niet in overeenstemming is met de doelen van de huidige kadernota, kort gezegd het is niet transparant en niet wenselijk.
 - Het in rekening brengen van de kostprijsdekkende huur bij de huurder geeft die transparantie wel
 - Doordat het exploitatierisico bij de programma's ligt, hebben zij het inzicht in de feitelijke kosten en de risico's van het hebben van vastgoed in hun programma's. Alleen hierdoor zijn zij ook gaan sturen op vastgoed, waardoor zij onvoldoende ontzorgd kunnen worden. De bundeling van de vastgoedexpertise binnen team vastgoed komt op deze manier onvoldoende tot zijn recht.
 - Met de huidige begrotingssystematiek kan team Vastgoed onvoldoende op portefeuilleniveau sturen om de juiste keuzes te maken vanuit vastgoedperspectief. Dit heeft geleid tot kostenfluctuaties tussen de programma's en fluctuaties over de jaarschijven.
- Er worden in de onderzochte gemeenten verschillende begrotingssystematieken gehanteerd, variërend in:
 - Groot onderhoud egaliseren via een reserve of voorziening;
 - Egalisatiereserve vastgoed (vastgoedbedrijf) of verrekening algemene middelen;
 - Toerekening van beheerslasten (apparaat en managing partner) op pandniveau of centraal;
 - Risico's op leegstand, indexering en aanbesteding voor- of nadelen meenemen in de kostprijsdekkende huur, neerleggen bij het vastgoedbedrijf of verrekenen met het programma;
- Belangrijkste verschil tussen de systematiek van andere gemeenten en die van de gemeente Deventer is dat bij andere gemeenten het exploitatierisico en de budgetverantwoordelijkheid bij het vastgoedbedrijf of een team Vastgoed ligt. Bij andere gemeenten is dit juist een keuze geweest om de beleidsprogramma's te faciliteren en te

ontzorgen, de juiste te keuzes te maken vanuit professioneel vastgoedbeheer en sturing te geven op portefeuilleniveau.

- De begrotingssystematiek van de NV MVD (verhuurder) is een gesloten systeem; aanloopverliezen en exploitatierisico's worden verrekend met een egalisereserve. Bij de gemeente ligt dit financieel risico niet bij het team Vastgoed, maar bij de programma's ("formeel" de verhuurders van het gemeentelijk vastgoed). De programma's en team vastgoed beschikken niet over een egaliserende reserve.
- De financiële knelpunten in de vastgoedbegroting van de programma's beperkt de sturingsmogelijkheden van team Vastgoed. De kostprijsdekkende huur die nu ten laste van de programma's worden gebracht is onvoldoende voor team Vastgoed om het noodzakelijk werk uit te voeren. Dit leidt tot kostenoverschrijdingen en separate opdrachtverlening. Dit vraagt om een herijking van de budgetverantwoordelijkheid en het budgetbeheer en het zorgen voor het in control zijn op de uitgaven. Dit betekent ook dat er een vertaalslag nodig is van de 1-2-3 control richtlijn (i.o.m. de concerncontroller) naar het gemeentelijk vastgoed en de consequenties voor de formatie van team vastgoed.
- De verduurzamingsopgave van de gemeentelijke vastgoedportefeuille vraagt de komende 10 jaar om een investering van 3 tot 5 miljoen op basis van het huidige kernbezit (exclusief bezit in verbonden partijen e.a., waaronder de NV MVD). Dit vraagt om een kritische blik of met het huidige kernbezit optimaal de maatschappelijke doelstellingen worden gerealiseerd. En de financiering van deze ambitie vraagt ook om nieuwe afspraken met huurders om daarmee een deel van de benodigde investeringen te kunnen doen.
- Een deel van het gemeentelijk vastgoed zit in programma 6 (taakveld 0.3). Vanuit dat programma wordt gewerkt aan een uitvoeringskader beheer grondzaken, dat niet alleen over grondexploitaties gaat, maar ook een relatie heeft met gronden en gebouwen in taakveld 0.3 van dat programma. Het is logisch een koppeling te maken tussen de vastgoedexploitatie van het kernbezit en een deel van het bezit in taakveld 0.3. Dat kan langs de lijn grond/ gebouwen en/of de lijn tijdelijk/ kernbezit.

Advies

- Creëren van een overgangssituatie in 2020 en 2021, waarmee ruimte ontstaat voor de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid en -beheer inclusief integratie van het NV MVD vastgoed per 1-1-2021 en verder toewerken naar een stabiele kernportefeuille.
- Per 1-1-2021 overbrengen van het NV MVD vastgoed conform begrotingssystematiek van de NV naar de gemeente:
 - Exploitatielasten en baten rechtstreeks op programma 10 verantwoord op basis van begroting NV
 - Organisatiekosten op kostenplaats IBL / VG met doorbelasting naar programma 10
 - Instellen reserves:
 - Egalisereserve vastgoed voor exploitatie voor- en nadelen en reserve kapitaallasten, waarmee het resultaat op programma 10 neutraal wordt.
 - Reserve groot onderhoud
 - Specifieke bestemmingsreserves theatertechniek en herinvesteringsreserve bibliotheek
- Herijken kadernota vastgoed en uitwerken als uitvoeringskader. Q2 2021 gereed voor besluitvorming, implementatie Q3 en 4 2021. Daarin meenemen:
 - Aangepaste begrotingssystematiek waarmee de huidige doelstellingen van de kadernota gerealiseerd kunnen worden voor:

- Huidige directe kernbezit
- Overig kernbezit waarvan het beheer nog in de programma's zit (o.a. parkeergarages, stadhuiskwartier en gymzalen)
- Vastgoed NV MVD
- Nader te bepalen onderdelen taakveld 0.3 (programma 6)
- Financiële effecten van deze systematiek in beeld brengen
- Hoe omgaan met risico's en dekking
- Onderhoudsbeleid
- Duurzaamheidsbeleid (nieuw beleid)
- Huurbeleid in relatie tot subsidiebeleid
- Relatiebeheer/ accountmanagement
- Afstemmen en zorgen voor consistentie met uitvoeringskader beheer grondzaken
- Uitwerken taken, rollen en verantwoordelijkheden van de vastgoedbeheerorganisatie in relatie tot de programma organisatie
- Inrichting sturingsinformatie management, college en raad en koppeling P&C cyclus
- Implementeren 1-2-3 control richtlijn
- Opstellen doorontwikkelplan team Vastgoed. Medio 2021 gereed. Daarin o.a. meenemen:
 - Hoe de komende jaren het herijkte uitvoeringskader te implementeren
 - Effect op de organisatie en formatie van team vastgoed nader uitwerken en tot die tijd organisatiebudget NV MVD beschikbaar houden
 - Wat is nodig aan beheersystemen (software)
- Financiële knelpunten binnen de vastgoedbegroting van programma's, vanuit de programma's oplossen en het budgetbeheer bij vastgoed beleggen, waarmee team Vastgoed over de sturingsmogelijkheden op portefeuilleniveau beschikt. Korte termijn knelpunten 2020 gereed. Onderhoudsknelpunten komende drie jaar.

Dit memo is besproken met regiemanagement, programmamanagement en directie

1. Wordt met de huidige begrotingssystematiek de beoogde doelstellingen gerealiseerd?

Doelstellingen Kadernota Vastgoed (2012)

Uitgangspunt van de kadernota is een nee, tenzij beleid. Gemeentelijk vastgoed is alleen nodig als instrument om maatschappelijke voorzieningen te realiseren wanneer deze daarin in de vrije markt niet slagen. Vanuit de beleidsprogramma's wordt het collegeprogramma vertaald in plannen en visies. Deze kunnen leiden tot een vraag naar vastgoed. Om transparant te zijn in wat het de gemeente kost om deze beleidsdoelstellingen te realiseren is het exploitatierisico van vastgoed bij de programma's neergelegd. Op deze manier kunnen zij scherpere keuzes maken in hoeverre vastgoed noodzakelijk is. Tegelijkertijd brengt de kadernota een scheiding aan in wat vastgoed kost en de subsidierelatie met de huurder. Op deze manier is beoogd te voorkomen dat via een lagere (norm)huur als het ware subsidie wordt verleend.

Met de kadernota is besloten om alle gemeentelijk vastgoedbeheer te clusteren en onder te brengen bij het team Vastgoed. De budgetverantwoordelijkheid ligt bij het programma en het budgetbeheer bij team Vastgoed. Met deze clustering kan het vastgoed een volwaardige bijdrage leveren aan de voortdurende zorg voor stedelijke vernieuwing en de huisvesting van o.a. maatschappelijke doelgroepen. Tegelijk wordt door de clustering van het vastgoed ook de kennis omtrent het exploiteren geconcentreerd en kan sturingsinformatie eenvoudiger worden ontsloten, krijgen

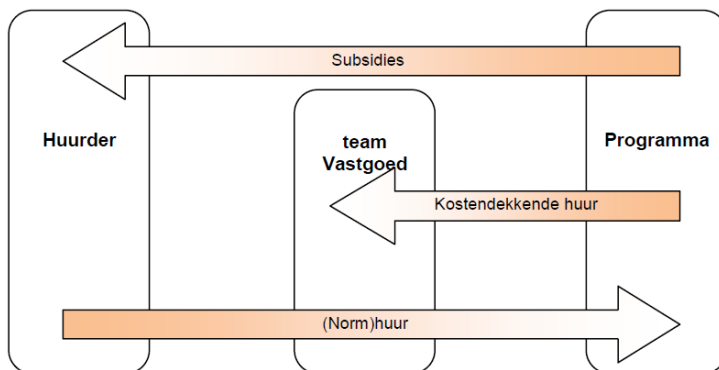
klanten een vast aanspreekpunt en wordt op uniforme en transparante wijze gewerkt aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

Huidige begrotingssystematiek

Het team Vastgoed werkt kostendekkend en heeft geen winstoogmerk. Het programma is budgethouder en daarom budgetverantwoordelijk. Dat betekent dat het gehele exploitatierisico (kostenontwikkeling, huurinkomsten en leegstand) bij het programma ligt. Team vastgoed brengt de werkelijke kosten via een kostprijsdekkende huur (KPDH) in rekening bij het programma. Het programma stelt voor iedere doelgroep de normhuur vastgoed. De normhuur is onafhankelijk van de locatie of type gebouw.

Het team Vastgoed is budgetbeheerder, wat betekent dat het team Vastgoed zorgdraagt voor een deskundig en verantwoorde exploitatie, op basis van een door het team Vastgoed ontwikkelde kwaliteitsnorm rekening houdend met wet- en regelgeving, waarbij de kwaliteitsniveaus van de panden in de kadernota is bepaald.

In een schema ziet dat er als volgt uit:



Figuur 1 Huidige begrotingssystematiek Kadernota Vastgoed (2012)

Als uitwerking van de kadernota vastgoed is vanaf ca. 2015 een kostenplaats vastgoed ingesteld; de afzonderlijke kosten werden op pandniveau op de kostenplaats geregistreerd en via een KPDH integraal doorbelast naar de programma's. Team vastgoed had het budgetbeheer over de kostenplaats. Team vastgoed heeft de beschikking over een reserve groot onderhoud. Er is geen egaliseringsreserve vastgoed, waar overige exploitatie voor- en nadelen mee verrekenend kunnen worden. Inmiddels is de kostenplaats om verschillende redenen opgeheven. De belangrijkste redenen waren: 1) vanwege nieuwe BBV regelgeving moesten kosten rechtstreeks op het programma verantwoord worden; 2) onduidelijkheid in hoe de KPDH was opgebouwd, 3) onduidelijke demarcatie in kostentoekening (met name klein- en groot onderhoud) onder andere als gevolg van maatwerkafspraken en 4) verschil van inzicht in verantwoordelijkheden programma's en vastgoed. De term KPDH is voor de helderheid wel in stand gebleven.

Sinds het opheffen van de kostenplaats in 2018 komen alle vastgoed gerelateerde lasten rechtstreeks op het programma. In bijlage 1 is de huidige begrotingssystematiek uitgewerkt. Door de rechtstreekse toerekening wordt met de huidige systematiek afgeweken van de KPDH systematiek die beoogde kostendekkend te zijn op basis van een meerjarige exploitatie.

Binnen de kadernota adviseert Vastgoed aan het programma om een marktconforme huur te vragen aan de huurder, doch minimaal de kostprijsdekkende huur. Het programma mag de huurprijs zelf bepalen, maar betaalt aan Vastgoed de KPDH. Normhuur is een huurbedrag dat het programma

bepaalt richting de huurder. De KPDH verandert daar niet door. Het kan wel zijn dat de normhuur lager ligt dan de KPDH waarmee het programma e.e.a. financieel niet sluitend heeft.

Conclusie

De doelstellingen van de kadernota houden stand, alleen de begrotingssystematiek en het beheerinstrumentarium behoeft doorontwikkeling.

Met de huidige kadernota is bewust gekozen om het exploitatierisico in de programma's te leggen zodat zij goed doordrongen zijn van de risico's die het hebben van vastgoed met zich mee brengt. Dit heeft ertoe geleid dat de afgelopen jaren gewerkt kon worden naar een afgeslankte kernportefeuille. Keerzijde van het leggen van het exploitatierisico - waaronder het bepalen van de huur - in de programma's, is dat zij gaan sturen op vastgoed. Op deze manier worden zij niet ontzorgd en komt de bundeling van de vastgoedexpertise binnen team vastgoed onvoldoende tot zijn recht.¹

Doordat met een normhuur in plaats van een kostendeekkende huur wordt gewerkt, worden óf gebruikers via vastgoed gesubsidieerd óf wordt niet kostendekkend gewerkt. Doelstelling van de kadernota is juist om hier scheiding en transparantie in aan te brengen.

Al met al vraagt dit om een doorontwikkeling van de begrotingssystematiek en het beheerinstrumentarium inclusief een herijking van de gemeentelijke rollen en verantwoordelijkheden. Hiermee kan team Vastgoed voor een afgeslankte kernportefeuille optimaal de beoogde doelstellingen van de kadernota realiseren.

¹ Diverse programma geven aan gefaciliteerd te willen worden op vastgoedbeheer, zoals ook blijkt uit gevoerde gesprekken over het onderbrengen van parkeergarages, gymzalen en het stadhuiskwartier bij Team Vastgoed

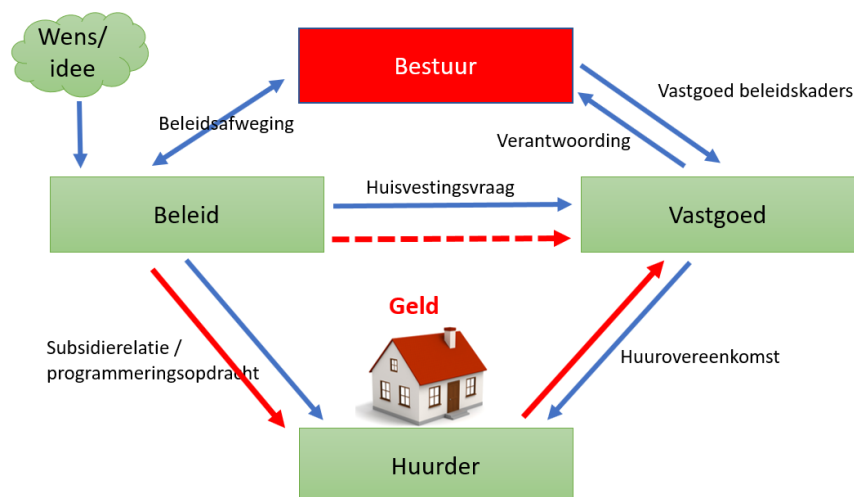
2. Begrotingssystematiek NV MVD vergeleken met de gemeente

In bijlage 1 is de begrotingssystematiek van de NV MVD uitgewerkt. In hoofdlijn zijn er met de gemeentelijke systematiek de volgende overeenkomsten en verschillen:

- Het exploitatierisico en de vastgoeddeskundigheid ligt bij de NV MVD als vastgoedbeheerder. Bij de gemeente is de vastgoeddeskundigheid gebundeld bij team Vastgoed, alleen ligt het exploitatierisico niet bij de vastgoedbeheerder maar bij het beleidsprogramma dat het vastgoed benodigd heeft.
- Net als de gemeente rekent de NV MVD de kosten toe op pandniveau.
- De NV heeft de huur bepaald op basis van historisch gegeven en aangevuld met eenmalige middelen voor realisering van de nieuwbouw en daarmee is er sprake van gesubsidieerde huur. Met andere woorden, er is niet gekozen voor kostprijs dekkende huur. Was daar wel voor gekozen dan hadden de nieuwbouwkosten in de huur moeten worden verrekenend en had de gemeente de beschikbare eenmalige middelen als subsidie voor de hogere huur kunnen inzetten. Dit had dan mogelijk wel fiscale consequenties voor de huurders. De netto contante waarde van toekomstige kasstromen is passend voor de gehele looptijd van het vastgoed. Er wordt geen winst beoogd.
- Net als de gemeente beschikt de NV over een reserve groot onderhoud. In tegenstelling tot de gemeente stuurt de NV op structureel begrote toekomstige gelijke uitgave (financiële benadering). De gemeente stuurt op het noodzakelijk onderhoud vanuit een vastgoed benadering (MJOP obv vastgestelde conditieniveaus in de kadernota (NEN2767)) .
- In tegenstelling tot de gemeente beschikt de NV wél over een egaliserende vastgoedreserve, als dekking voor aanloopverliezen en jaarrekeningresultaten. Deze vastgoedreserve gebruikt de NV ook als dekking voor kapitaallasten waarvoor eenmalige middelen beschikbaar zijn gesteld. In de besluitvorming over ontwikkeling van de bibliotheek en Mimik is om fiscale redenen uitgegaan van een marktconforme huur, alleen die huur is vanuit eenmalige gemeentelijke middelen aangevuld ten behoeve van de verhuurder in plaats van aan de huurder middels subsidie.
- De gemeente heeft op basis van specifieke besluitvorming voor sommige panden aparte reserves kapitaallasten, waaruit investeringen met eenmalige middelen worden gedekt. In de NV MVD heeft de egaliserende vastgoedreserve ook deze functie

3. Vastgoedbeheer in andere gemeenten

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen waarin op basis van verschillende variabelen een vergelijking is gemaakt tussen de uitvoering, begrotingssystematiek en rollen en verantwoordelijkheden ten aanzien van vastgoedbeheer in verschillende gemeenten. Dit is tot stand gekomen op basis van analyse van verschillende beleidsdocumenten van de gemeenten en gesprekken met medewerkers. De kern van hoe andere gemeenten de uitvoering van het vastgoedbeleid hebben georganiseerd kan samengevat worden in onderstaand schema:



Figuur 2. Kernsystematiek andere gemeenten.

De doelstellingen van het vastgoedbeleid zijn over het algemeen voor alle gemeenten gelijk aan die van Deventer: transparant, scheiding tussen huur (werkelijke kosten) en subsidie en het bundelen van de vastgoedexpertise in één organisatie.

Belangrijkste verschil met de gemeente Deventer is dat bij andere gemeenten de vastgoedorganisatie verantwoordelijk is voor de exploitatie. De vastgoedorganisatie bepaalt de huurprijs (in Deventer is dat het beleidsprogramma) en vanuit het programma wordt eventueel subsidie voor de huisvesting aan de gebruiker verleend. In die subsidierelatie kunnen ook inhoudelijke programmeringsopdrachten worden meegegeven. De huurprijs die bij de gebruiker in rekening wordt gebracht is een kostprijs dekkende huur op basis van een meerjarige exploitatie. Bij de gemeente Deventer wordt de kostprijs dekkende huur in rekening gebracht bij het programma in plaats van bij de huurder.

Voor het groot onderhoud hebben de meeste gemeenten een onderhoudsreserve, waarmee het onderhoud geëgaliseerd wordt. De gemeente Apeldoorn heeft een onderhoudsvoorziening; zij actualiseren jaarlijks alle MJOP's ter onderbouwing van deze voorziening.

4. Financiële knelpunten

Bij de begroting 2021 zijn verschillende knelpunten in de vastgoedbegroting bij programma's geagendeerd. Op basis van een financiële analyse van afgelopen is geconstateerd dat er binnen de vastgoedbegroting van de programma's op de volgende drie onderdelen structurele tekorten zijn:

1. Beheerskosten €127.000 vanaf 2020
2. Klein onderhoud € 28.000 vanaf 2020
3. Groot onderhoud € 695.000, waarvan €195.000 opgevangen kan worden binnen de vastgoedbegroting. Daarnaast betreft €230.000 specifieke dossiers waar vraagstukken spelen als afstoten, grootschalige renovatie of nieuwbouw. Dat wordt separaat ter besluitvorming voorgelegd. Daarmee resteert een tekort van €270.000. De komende vijf jaar kan dit opgevangen worden binnen de bestaande onderhoudsreserve.

De eerste twee onderdelen vragen op korte termijn om een oplossing. Vanuit de programma's zal budget beschikbaar gesteld moeten worden aan team Vastgoed om het beheer goed uit te kunnen voeren. Tevens moeten wij een besluit nemen over het contract van de dienstverlening (verlenging en scope verbreding) met de managing partner. De eerste contractperiode van drie jaar loopt eind

van dit jaar (2020) af. Tegelijkertijd vraagt dit om een herijking van de budgetverantwoordelijkheid en het budgetbeheer en het zorgen voor het in control zijn op de uitgaven. Dit betekent dat een vertaalslag nodig is van de 1-2-3 control richtlijn naar het gemeentelijk vastgoed en de consequenties voor de formatie van team vastgoed.

5. Verduurzaming vastgoedportefeuille

Met de motie verduurzaming vastgoed is het College gevraagd een plan van aanpak op te stellen hoe wij met het gemeentelijk vastgoed kunnen bijdragen aan een klimaat neutrale gemeente in 2030. Het College heeft het ambitieniveau bepaald op label A, zodat er een energiereductie van 40 tot 50% plaatsvindt, en 50 tot 60% CO2 reductie. Deze sprong is meer dan op dit moment wettelijk vereist is zodat het kernbezit ook toekomstbestendig wordt. (Klimaatpakket 50% minder CO2 per 2030 tov 1990). Het gekozen (ambitie)niveau vraagt om een investering in de komende 10 jaar van circa 3 tot 5 miljoen voor het huidige directe kernbezit (dus exclusief bezit van o.a. de verbonden partijen, waaronder NV MVD). Binnen de bestaande programmabegroting is daarvoor geen dekking. Daarom maakt een programma overstijgende financieringswijze onderdeel uit van dit plan. Uitgangspunt zal zijn het koppelen van de uitvoering aan natuurlijke MJOP momenten. Omdat de energiebesparing in een groot aantal gevallen bij de gebruiker terecht komt, zullen afspraken gemaakt moeten worden met de huurders. Dat is tegelijkertijd een natuurlijk moment om te onderzoeken op welke wijze de huidige huurprijs tot stand is gekomen, of de huurprijs kostendekkend is, of dat via de huursubsidie wordt verleend. De wenselijkheid hiervan kan van geval tot geval bepaald worden en leiden tot huur- en subsidie aanpassing. Past e.e.a. niet binnen beschikbare middelen dan is sprake van nieuw beleid en is besluitvorming door de gemeenteraad nodig.

6. Vastgoed in programma 6

Naast grondexploitaties zijn ook diverse vastgoed- en grondposities ondergebracht in programma 6, taakveld 0.3. Het beheer daarvan ligt bij team Vastgoed. Het is een vermenging van gemeentelijke gronden en gebouwen enerzijds en een vermenging van kernbezit en tijdelijk bezit anderzijds:

	Kernbezit	Tijdelijk bezit
Gronden	<ol style="list-style-type: none"> 1. Erfpachten 2. Benzineverkooppunten 3. Opstalrechten 4. Stedelijke en agrarische gronden 	<ol style="list-style-type: none"> 5. Nog te verkopen gronden uit afgesloten grondexploitaties 6. Strategische gronden (vb. Hagenvoorde)
Gebouwen	<ul style="list-style-type: none"> • nvt 	<ol style="list-style-type: none"> 7. Te verkopen panden die maatschappelijke waarde voor de gemeente hebben verloren (o.a. DNO) 8. Strategische gebouwen die (na evt. een bestemmingswijziging) worden verkocht of in ontwikkeling genomen

Tabel 1. Taakveld 0.3 Overige gebouwen en gronden

De voor- en nadelen van de exploitatie worden geëgaliseerd met de reserve onroerende zaken (ROZ). Ook wordt in sommige gevallen ontwikkelkosten ten laste van deze reserve gebracht. Voor het kernbezit gebouwen dat in de overige programma's zit is geen egaliseringsreserve. Conform de kadernota vastgoed ligt het waarde risico van gebouwen bij team vastgoed via de ROZ. Alleen team Vastgoed heeft geen beschikking over de opbrengsten, omdat deze opbrengsten in de ROZ van programma 6 vallen, maar ook de verliezen vallen binnen de ROZ.

Vanuit programma 6 wordt gewerkt aan een uitvoeringskader beheer grondzaken, die gericht is op gebiedsontwikkelingsprojecten waarin de gemeente een actieve danwel faciliterende rol op zich neemt. Dit uitvoeringskader gaat niet alleen over grondexploitaties, maar heeft ook een relatie met gronden en gebouwen in taakveld 0.3 (nr 5, 6 en 8 uit tabel 1). Het is logisch een koppeling te maken tussen de vastgoedexploitatie van het kernbezit en een deel van het bezit in taakveld 0.3. Dat kan langs de lijn grond/ gebouwen en/of de lijn tijdelijk/ kernbezit.

7. Formatie ontwikkeling team Vastgoed

De vaste formatie van team Vastgoed bestaat uit 1 FTE portefeuillemanager en 0,6 FTE contractmanager. Daarnaast is het technische, commerciële en juridisch/administratieve beheer belegd bij een managing partner (SBM/ IJsselwonen). Contractwaarde van de basisopdracht is jaarlijks ca. €270.000, maar op basis van de feitelijk benodigde werkzaamheden is ruim twee keer zoveel aan opdrachten verstrekt. De overdracht van panden van de NV leidt tot de behoefte aan een structurele uitbreiding van de vaste formatie en hogere inhuur van de managing partner. Binnen de NV is het organisatiebudget structureel ca. €160.000. Op basis van een ontwikkelplan voor team Vastgoed zullen ook de structurele financiële consequenties inzichtelijk gemaakt moeten worden. Tot die tijd is het advies het organisatiebudget van de NV structureel beschikbaar te houden.

Daarnaast zal in de overgangssituatie tijdelijke capaciteit benodigd zijn voor de doorontwikkeling van de uitvoering van de kadernota en de implementatie van de begrotingssystematiek. Voorgaande naast het project verduurzaming e.a.. Ook zal capaciteit nodig zijn voor de overdracht van de NV panden. Met name financieel en directievoering op het aanneming/onderhoudscontract Mimik.

Bijlage 1 Begrotingssystematiek gemeente Deventer en NV MVD

Gemeente Deventer

Om verschillende redenen is de kostenplaats in 2018 opgeheven:

- De heldere en eenduidige onderbouwing van de begrote KPDH was niet aanwezig.
- Onduidelijkheid in demarcatie onderhoudsbudgetten klein en groot onderhoud tussen programma's en team Vastgoed. Dit leidde tot veel interne discussies.
- Deze systematiek was administratief erg bewerkelijk: veel over en weer boekingen, vergt veel onderhoud en risico op fouten.
- Dit heeft ertoe geleid dat op pandniveau de begrote KPDH op de kostenplaats en de begrote KPDH op de programma's niet corresponderen, terwijl dat wel zou moeten.
- Financiële knelpunten waren niet goed inzichtelijk, waardoor verantwoordelijkheden niet goed belegd konden worden.
- Team vastgoed had (en heeft) niet de beschikking over een egaliserende vastgoedreserve voor exploitatie voor- en nadelen (ook niet conform de kadernota vastgoed). Dat leidde ertoe dat overschrijdingen op de kostenplaats alsnog doorbelast moesten worden naar de programma's, wat daar een overschrijding betekende. Óf de overschrijding werd verrekend met de algemene middelen. NB. voor groot onderhoud is vanaf 2016 wel een bestemmingsreserve ingesteld.
- Tegelijkertijd was op basis van nieuwe BBV-regelgeving het nodig dat kosten op de juiste kostensoorten op de taakvelden verantwoord moeten worden. De KPDH als samenstelling van meerdere kostensoorten was niet meer toegestaan.

Sinds het opheffen van de kostenplaats in 2018 komen alle vastgoed gerelateerde lasten rechtstreeks op het programma. Dat gaat nu als volgt:

- De basis beheerkosten voor het kernbezit en het tijdelijke bezit in taakveld 0.3 (intern ambtelijke organisatie en extern managing partner) worden via een lumpsum doorbelasting van uit de kostenplaats IBL/VG doorbelast naar de programma's. Voor grondexploitaties worden kosten rechtstreeks op het betreffende project geboekt.
- Aanvullende beheerkosten worden direct op het programma geboekt.
- Groot onderhoud inclusief projectbegeleiding wordt in de betreffende jaarschijf op de programma's begroot en geput uit de reserve groot onderhoud
- Het structurele onderhoudsbudget wordt gestort in de reserve groot onderhoud
- Basis hiervoor ligt in het beheerplan groot onderhoud vastgoed (eerste 2016 en actualisatie in 2018)
- Klein onderhoud is niet in de begroting (zowel bij vastgoed als de programma's) opgenomen. Gerealiseerde kosten worden rechtstreeks op het programma geboekt
- Servicekosten (gas, water en elektra, afval, schoonmaak, services) worden indien van toepassing rechtstreeks op het programma geboekt. Deze kosten zijn aanvankelijk vaak niet (of te laag) begroot
- Kapitaallasten worden rechtstreeks op het programma begroot en geboekt.
- Naast de reserve groot onderhoud is er geen egaliserende reserve voor overige exploitatiekosten.
- Werkzaamheden buiten de basisopdracht van vastgoed vragen om separate opdrachtverlening.

- Het is administratief bewerkelijk; ieder factuur moet beoordeeld worden welk pand het betreft, type kosten en of dit op het programma danwel de kostenplaats IBL/VG geboekt moet worden.
- Dat leidt ertoe dat programmamanagers iedere factuur moeten accorderen en doordat er geen egalisatiereserve vastgoed is, alle voor- en nadelen in beheerkosten, klein onderhoud, servicekosten rechtstreeks ten laste komen van het programma. Dit brengt fluctuaties en onzekerheid met zich mee voor de programma's en team Vastgoed kan onvoldoende sturen op portefeuilleniveau.

NV Maatschappelijk vastgoed

Naast specifieke financiële parameters, uitgangspunten en grondslagen voor de exploitatie en balanswaardering van de panden, zoals de gemeente die ook kent, zijn de volgende bijzonderheden over de begroting(systematiek) van de NV te melden:

- Kosten worden op pandniveau toegerekend, inclusief rentelasten op gemeentelijke leningen. De gemeente hanteert een renteomslag systeem. De NV niet.
- Reserve groot onderhoud op pandniveau voor egalisatie groot onderhoudswerkzaamheden in meerjarig perspectief. Vierjaarlijkse actualisatie van MJOP's.
- Reserve algemeen voor egalisatie van 1. begrote en gerealiseerde aanloopverliezen (saldo overige kosten en huurinkomsten) en 2. voor (gedeeltelijke) dekking kapitaallasten (exploitatie van panden wordt deels met huur en deels met eenmalig budget gedekt) en 3. voor jaarrekening resultaten. De reserve algemeen maakt bij de NV deel uit van het eigen vermogen van de NV, evenals het aandelenkapitaal. De gemeente heeft om fiscale redenen eenmalig budget aan de NV verstrekt voor de bouw van de panden in de vorm van aandelenkapitaal. Maar feitelijk bedoeld als reserve kapitaallasten.
- De huur voor nieuwbouw van de panden is een historisch gegeven voor de gehele looptijd van de exploitatie van de panden. Voor realisering van nieuwbouw is eenmalig gemeentelijk geld beschikbaar gesteld zodat de historische huur voor de huurders gelijk kon worden gehouden. Over de gehele looptijd gezien is een pand dekkend met geïndexeerde huur aangevuld met eenmalig budget. De aanloopverliezen worden in latere jaren goedge maakt. Van belang voor de NV is een positieve meerjarige cash-flow en uiteraard voldoende liquiditeit voor de exploitatie en aflossing van de leningen. Voor de NV is geen baten en lasten stelsel volgens het BBV van toepassing. Bij de gemeente wel. M.a.w. bij de gemeente moet er dekking van de exploitatie zijn vanaf jaar 1. De NV kent negatieve exploitatieresultaten
- Reserve theatertechniek (pand Mimik). Normaliter behoort theatertechniek in de demarcatie van vervanging, beheer en onderhoud bij de verantwoordelijkheid van de gebruiker van het pand. Omdat de gebruiker voor de investering in theatertechniek geen lening van een bank kon aantrekken zonder 100% gemeentegarantie is er door de gemeente en de NV voor gekozen de investering in theatertechniek door de NV te laten doen en aan de NV daarvoor een gemeentelijke geldlening te verstrekken. Vervanging t.z.t. ook door de NV met de huurinkomsten die de gebruiker daartoe verstrekt en in de reserve wordt "gespaard".
- Herinvesteringsreserve bibliotheek. Normaliter behoort herinvestering in inrichting van het pand in de demarcatie van vervanging, beheer en onderhoud bij de verantwoordelijkheid van de gebruiker van het pand. Omdat de gebruiker voor de investering in inrichting geen lening van een bank kon aantrekken zonder 100% gemeentegarantie is er door de gemeente en de NV voor gekozen de investering in inrichting door de NV te laten doen. Vervanging

t.z.t. ook door de NV met de huurinkomsten die de gebruiker daartoe verstrekt en in de reserve wordt “gespaard”.

Bijlage 2 Landelijke vergelijking begrotingssystematiek

	Deventer	Enschede	Apeldoorn	Arnhem
Doelstellingen	Nee tenzij, transparant, scheiding subsidie en kosten vastgoed, bundeling vastgoedexpertise, exploitatierisico bij programma's	Nee tenzij, vastgoed is een sturingsinstrument. Vastgoedexpertise centreren. Integrale voorstellen (programma, stadsdeel, vastgoed). Optimale benutting.	Nee tenzij, scheiding subsidie en kosten, bundeling vastgoedexpertise	nee tenzij, kostendekkend, scheiding subsidie en kosten
Exploitatie				
Exploitatierisico	tlv programma	vastgoedbedrijf	deel algemene middelen en deel beheerorganisatie (Accres BV)	
Huurprijs bepaling	Programma bepaald normhuur. Als er geen normhuur is vastgesteld wordt KPDH in rekening gebracht. In werkelijkheid wordt de huur van geval tot geval bepaald. Vastgoed adviseert een marktconforme doch minimaal een kostprijs dekkende huur.	kpdh maatschappelijk obv meerjarige exploitatie, markthuur commercieel	kpdh maatschappelijk obv meerjarige exploitatie (10 jr), markthuur commercieel	kpdh obv 40 jr exploitatie
Risico op leegstand en debiteuren	tlv programma	bij vastgoedbedrijf via opslag 2% op de investering	niet in huur	opslag in de kpdh
Aanbestedingsrisico groot onderhoud	bij het programma. Via actualisatie beheerplan wordt eens per x jaar de dotatie bijgesteld	vastgoedbedrijf via egalisatie reserve	tlv algemene middelen	tlv vastgoedbedrijf

Beheerkosten (intern apparaat en managing partner)	deels toegerekend naar objecten, deels nog te realiseren omzet uit projecten	deels toegerekend naar objecten, deels nog te realiseren omzet uit projecten	centraal taakveld 0.3	bedrag per m2 in de huur
Waarderisico	bij vastgoed (ROZ)	vastgoedbedrijf, egalisatiereserve	taakstelling in de begroting	vastgoedbedrijf
Reserves				
Egalisatie reserve	Niet aanwezig voor het kernbezit. De ROZ is alleen voor taakveld 0.3 (gronden en tijdelijk vastgoed)	voor al het vastgoed, ook maatschappelijk, voor zowel waarderisico als exploitatierisico. Reserve is gedurende looptijd negatief, daarom renteopslag in huur	niet aanwezig	(tijdelijke) exploitatietekorten, vermogensrisico's, aanbestedingsrisico, leegstand
Groot onderhoud	dotatie obv gemiddelde MJOP	dotatie obv gemiddelde MJOP	dotatie obv gemiddelde MJOP aan een voorziening	dotatie obv gemiddelde MJOP 40 jaar. Voorziening inmiddels omgezet in een reserve
Eenmalige middelen (kapitaallasten reserve)	Niet genoemd in kadernota. Wel aanwezig obv specifieke besluitvorming	reserve bijdrage kostendekkende huur waar eenmalige middelen in worden gestort		
Duurzaamheid	Niet aanwezig. In reserve onderhoud zit €160.000 uit restant stadhuis tbv verduurzaming	opslag in huurprijs voor duurzaamheidsinvesteringen wordt gestort in deze reserve. Duurzaamheidsinvesteringen worden gedekt via storting vanuit deze reserve in een reserve kapitaallasten	Separate duurzaamheidsplannen en budget. Bovenop onderhoudsbudget. Investeren activeren.	
Rollen				
Eigenaar	programma	vastgoedbedrijf	team vastgoed	vastgoedbedrijf

Portefeuillemanagement	team vastgoed	vastgoedbedrijf	team vastgoed	vastgoedbedrijf
Beheer	team vastgoed, belegd bij managing partner	vastgoedbedrijf	team vastgoed, eigen medewerkers	vastgoedbedrijf
Control	eerste lijn team vastgoed (1-2-3 control richtlijn)	vastgoedbedrijf	werken aan control richtlijn	vastgoedbedrijf
Huisvestingsplannen	programma formuleert huisvestingsvraag en vertaalt dit naar vastgoedvraag	Samenspel programma, stadsdelen en vastgoedbedrijf	eenheden samen met vastgoed	
Huur- en verhuur	team vastgoed	vastgoedbedrijf	team vastgoed	vastgoedbedrijf
Ontwikkeling incl. grootschalige renovaties	programma opdrachtgever, vastgoed adviseert		eenheden opdrachtgever. Team vastgoed eigen technisch adviseurs en bouwmanagers	
Aan- en verkoop	Cf kadernota bij team vastgoed, die daarop team PRO en Makelaardij bijschakelt.	vastgoedbedrijf	makelaars bij grondbedrijf	vastgoedbedrijf

N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer Omzetting N.V. naar stichting/ waarborging zeggenschapsrechten

1 Inleiding

Op 15 juli jongstleden heb ik in een notitie nader uiteengezet welke stappen er genomen moeten worden om de naamloze vennootschap N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer ('N.V.') om te zetten in een stichting. In deze notitie zal nader worden ingegaan op de wijze waarop de zeggenschapsrechten van de Gemeente Deventer (thans enig aandeelhouder van de N.V.) gewaarborgd kunnen worden. Ik heb begrepen dat met name zekerheid met betrekking tot de registergoederen van belang is voor de Gemeente Deventer.

2. Statuten

Bij de omzetting van de N.V. in een stichting worden de statuten van de stichting vastgelegd in de notariële akte van omzetting. In deze statuten worden de spelregels voor wat betreft de interne organisatie van de stichting neergelegd. Ook wel genoemd de governance. Hiermee wordt onder meer bedoeld op de organisatie en samenstelling van het bestuur en het toezicht op het bestuur. Het is daarbij mogelijk om in de statuten rechten aan derden toe te kennen, zodat deze derden indirect zeggenschap binnen de stichting kunnen uitoefenen. Ook is het instellen van een raad van toezicht een mogelijkheid. De statuten geven daarmee veel mogelijkheden om de gewenste zekerheid te creëren.

De toegekende rechten mogen er echter niet toe leiden dat deze materieel gelijkgesteld zijn aan de rechten die toekomen aan de ledenvergadering van een vereniging. Onderstaand zal ik verschillende opties geven van de wijze waarop de Gemeente Deventer ondanks omzetting van een N.V. in een stichting toch nog zeggenschap kan uitoefenen binnen de stichting. Een combinaties van opties is daarbij mogelijk.

2.1 Benoeming, schorsing en ontslag van bestuursleden

De wet geeft ruimte om in de statuten van de stichting de wijze van benoeming, schorsing en ontslag te regelen. Het minimale en maximale aantal bestuursleden kan ook in de statuten worden vastgelegd. Er zijn dan ook verschillende varianten mogelijk voor wat betreft de zeggenschap van de Gemeente Deventer op dit punt. Zeggenschap ten aanzien van de samenstelling van het bestuur betekent indirecte zeggenschap ten aanzien van het beleid en daarmee de registergoederen.

In de statuten kan bepaald worden dat er sprake is van coöptatie (het bestuur benoemt haar eigen bestuursleden) dan wel dat de bestuursleden door een derde worden benoemd. Het is daarbij mogelijk dat aan de Gemeente Deventer een benoemingsrecht wordt toegekend. Een combinatie van de hiervoor geschetste varianten is ook mogelijk. Ten aan zien van de variant van coöptatie geldt weer dat ook bij coöptatie enige mate van zeggenschap kan worden verkregen door de Gemeente Deventer. Onderstaand geef ik graag enkele mogelijkheden weer variërend van geen tot maximale invloed.

Opties:

1. Het bestuur benoemt haar eigen bestuursleden.

2. Het bestuur benoemt haar eigen bestuursleden op voordracht van de Gemeente Deventer. Het bestuur kan een voordracht negeren indien zij daartoe met een verzwaarde meerderheid toe besluit.
3. Het bestuur benoemt haar eigen bestuursleden maar behoeft daartoe voorafgaande goedkeuring van de Gemeente Deventer.
4. Het bestuur van de stichting bestaat uit bestuursleden A en B. De bestuursleden A worden door het bestuur zelf benoemd en de bestuursleden B worden door de Gemeente Deventer benoemd. Het minimale en maximale aantal bestuursleden A en B zal dan in de statuten vastgelegd moeten worden.
5. De Gemeente Deventer benoemt nieuwe bestuursleden.

Ter zake schorsing en ontslag geldt dat degene aan wie de bevoegdheid tot benoeming toe komt ook de bevoegdheid zal hebben om tot schorsing en ontslag te besluiten.

De optie onder genoemd onder 5 geeft maximale invloed op de bestuurssamenstelling en is naast de optie onder 1 ook het minst complex.

2.2 Samenstelling bestuur

De vraag is gesteld of werknemers van de Gemeente Deventer ook zitting mogen nemen in het bestuur van de stichting. Op grond van de wet zijn er geen belemmeringen. Het is echter ook zo dat in de statuten van sommige instellingen juist werknemerschap als voorwaarde wordt gesteld. Daarbij geldt wel dat hoewel de bestuurder werknemer is van de Gemeente Deventer deze werknemer zonder last en ruggespraak zitting neemt in het bestuur. De werknemer moet daarmee de belangen van de Stichting laten prevaleren boven die van de Gemeente Deventer. In de praktijk kan het moeilijk zijn om deze belangen te scheiden. Om een goed evenwicht te kunnen waarborgen kan er bijvoorbeeld voor gekozen worden om het aantal bestuursleden dat tevens werknemer is van de Gemeente Deventer aan een maximum te onderwerpen. Op deze wijze kan er een evenwicht ontstaan tussen onafhankelijke en van de Gemeente Deventer afhankelijke bestuurders.

2.3 Goedkeuring bestuursbesluiten

In zijn algemeenheid is het aan te raden om bepaalde belangrijke bestuursbesluiten aan goedkeuring van de Gemeente Deventer te onderwerpen. Dit geldt in ieder geval voor het besluit tot wijziging van de statuten, juridische fusie, splitsing en ontbinding. Op deze wijze wordt zeker gesteld dat de in de statuten van de stichting aan de Gemeente Deventer toegekende rechten niet eenvoudig gefrustreerd kunnen worden.

Daarnaast is het mogelijk om nog meer beleidsmatige bestuursbesluiten aan goedkeuring te onderwerpen. Gedacht kan worden aan besluiten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, het aantrekken van een financiering en andere besluiten die van wezenlijk belang zijn voor de stichting. De lijst van bestuursbesluiten zoals die nu in artikel 15 van de statuten van de N.V. zijn opgenomen kan daarbij tot uitgangspunt genomen worden. Wij kunnen hier te zijner tijd een voorzet voor doen.

Voorts is het mogelijk om in de statuten op te nemen dat de begroting jaarlijks dient te worden goedgekeurd door de Gemeente Deventer.

Ter zake de goedkeuringsbesluiten merk ik op dat als hoofdregel geldt dat goedkeuringsvereisten slechts interne werking hebben. Een derde hoeft niet te controleren of de vereiste goedkeuring daadwerkelijk vooraf is verkregen. Uitzondering op deze hoofdregel is wanneer het een bestuursbesluit betreft tot het verkrijgen, vervreemden of bezwaren (waaronder begrepen een recht van hypotheek) van registergoederen dan wel het zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbinden. Indien dergelijke besluiten aan goedkeuring onderhevig zijn, geldt dat een rechtshandeling niet geldig tot stand komt indien de goedkeuring niet is verkregen.

2.4 Raad van toezicht

De N.V. kent thans geen raad van commissarissen. De vraag is of een controlerend orgaan thans gemist wordt. Vanuit 'good governance' kan het te adviseren zijn om een raad van toezicht in te stellen. Indien een raad van toezicht wordt ingesteld, zal in de statuten worden bepaald dat bepaalde bestuursbesluiten aan goedkeuring onderhevig zijn. Ik verwijs naar het in paragraaf 2.2 vermelde. Het is mogelijk om bestuursbesluiten zowel aan goedkeuring van de raad van toezicht alsook aan de Gemeente Deventer te onderwerpen. Bezwaar tegen deze systematiek is echter wel dat een logge governance structuur wordt opgetuigd indien zowel goedkeuring vereist is van de Gemeente Deventer als van de raad van toezicht.

Normaliter worden de leden van de raad van toezicht door de raad van toezicht benoemd. Indien het wenselijk is om als Gemeente Deventer meer indirect en op de achtergrond zeggenschap uit te oefenen, dan is het ook mogelijk om in plaats van invloed op de bestuurssamenstelling invloed op de samenstelling van de raad van toezicht te verkrijgen, welke raad van toezicht op haar beurt invloed kan krijgen op de samenstelling van het bestuur zoals hiervoor onder paragraaf 2.1 omschreven.

3. Vermogen

Een stichting heeft als kenmerk dat zij haar vermogen niet mag uitkeren. Winstuitkeringen zijn dan ook niet toegestaan. Het vermogen van de stichting dient aangewend te worden ter bereiking van het doel van de stichting. In dat kader mag het besteed worden. Indien de Gemeente Deventer diensten verricht voor de stichting waarvoor zij een factuur uitreikt, dan is een uitbetaling aan de Gemeente Deventer natuurlijk toegestaan. De enige mogelijkheid voor de Gemeente Deventer om anderszins vermogen uit de stichting te verkrijgen is om in de statuten te bepalen dat in geval van liquidatie van de stichting het dan nog resterende vermogen ten goede komt aan de Gemeente Deventer. Het is daarbij mogelijk om in de statuten te bepalen dat het bestuur moet besluiten tot liquidatie indien alle registergoederen zijn verkocht en overgedragen. Het is wel van belang om te beoordelen hoe een dergelijke liquidatie-uitkering fiscaal behandeld wordt.

4. Samenvatting/advies

Op verschillende wijzen kan invloed worden verkregen binnen de stichting. Indien een grote mate van zeggenschap gewenst is, adviseer ik om in de statuten te bepalen dat bestuursleden worden benoemd door de Gemeente Deventer en dat voorts bepaalde in de statuten nader omschreven bestuursbesluiten de goedkeuring behoeven van de Gemeente Deventer.

Het instellen van een raad van toezicht kan gezien de omstandigheid dat wij hier te maken hebben met publiek geld eventueel gewenst zijn. Of dit een absolute must is hangt mede af van de omvang van het vermogen van de stichting alsmede van haar activiteiten. Indien het vanuit een governance perspectief niet noodzakelijk is, zou ik het instellen van een raad van toezicht eerst achterwege laten om tot een zo eenvoudig mogelijk governance structuur te komen.

Ines van Dijk

4 Benodigde documenten

Type document	Partij	Bijzonderheden
Besluit tot omzetting & tot statutenwijziging	Algemene vergadering	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Beide besluiten dienen te worden genomen met inachtneming van de vereisten die gelden voor een besluit tot statutenwijziging. Derhalve dient bij de vergadering ten minste twee/derde van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigd te zijn. ✓ Het besluit tot omzetting dient te worden genomen in een algemene vergadering met een meerderheid van 9/10^e van de uitgebrachte stemmen. Aangezien er sprake is van een enig aandeelhouder, is de verzwaarde meerderheid verder niet van belang. ✓ Het besluit tot statutenwijziging dient te worden genomen in een algemene vergadering met een meerderheid van 3/4^e van de uitgebrachte stemmen te worden genomen. Aangezien er sprake is van een enig aandeelhouder, is de verzwaarde meerderheid verder niet van belang.
Rechterlijke machtiging	Een collega van de afdeling Advocatuur van Boekel N.V. zal een verzoek doen bij de rechtbank	
Notariële akte van omzetting	Bevoegd bestuur(der)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Vastlegging nieuwe statuten en daarmee de rechten van de gemeente Deventer. ✓ Notaris verklaart in de akte van omzetting dat de rechter de machtiging heeft verleend op basis van een ontwerpakte van omzetting. ✓ Door het verlijden van deze akte, komt de omzetting tot stand.

Memo

Behandeld door:
S. Walhout MSc EMA RA

Datum:
18 september 2020

Aan:
Gemeente Deventer

Ons kenmerk:
3114888690

Onderwerp:
Verslaggevingsaspecten waardering N.V.
Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Uw kenmerk:

Geachte heer Kok,

Uw gemeente heeft een 100% belang in N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer (hierna MVD). De MVD verhuurt en ontwikkelt diverse maatschappelijke gebouwen in Deventer, waaronder de Deventer Schouwburg, Film & Theater de Viking, het voormalige Davo-gebouw en de nieuwe bibliotheek. Per 31-12-2019 heeft uw gemeente een belang in de MVD van € 20,3 miljoen. Naast dit belang heeft u voor € 16,9 aan leningen verstrekt aan de MVD. Op uw verzoek hebben wij onderzoek uitgevoerd naar de administratieve verwerking van de MVD in de jaarrekening 2019 van uw gemeente. Dit onderzoek ziet op de huidige administratieve verwerken waarbij de MVD op afstand staat van de gemeente in een aparte entiteit.

Daarnaast wordt een aantal toekomstscenario's onderzocht: variërend van het beëindigen van de MVD en de overdracht van het vastgoed naar de gemeente, het voorzetten van de NV en het omzetten van de MVD naar een stichting en tussenvarianten. Op uw verzoek hebben wij tevens de administratieve verwerking uitgewerkt van het beëindigen van de MVD en de overdracht van het vastgoed aan de gemeente.

Administratieve verwerking jaarrekening 2019

In de artikelen 63 en 65 van het BBV wordt aangegeven hoe deelnemingen en leningen gewaardeerd moeten worden. Hierin is het volgende opgenomen:

Uitgezette leningen:

- Activa worden gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs
- Eventuele voorzieningen wegens oninbaarheid worden met de boekwaarde van leningen en vorderingen verrekend.

Deelnemingen:

- Activa worden gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs
- Deelnemingen worden tegen de marktwaarde gewaardeerd indien de marktwaarde lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Uw gemeente heeft de leningen en deelnemingen gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Ten einde vast te stellen of er indicaties zijn voor een voorziening wegens oninbaarheid van de leningen en een eventuele lagere marktwaarde voor de deelneming hebben wij kennisgenomen van de concept jaarstukken 2019 van de MVD.

Uit de concept jaarstukken 2019 van de MVD blijkt een negatief resultaat over 2019 van € 356.705 (2018: € 110.852 negatief) en € 3,4 miljoen aan reserves (2018: € 3,8 miljoen). Verder blijkt uit de vastgestelde meerjaren begroting van de MVD dat de toekomstige opbrengsten lager zijn geraamd dan de toekomstige lasten.

Als gevolg van de toekomstige negatieve exploitatieresultaten neemt de overige reserve van MVD af en wordt deze vanaf 2024 negatief. Op basis van de ramingen uit meerjaren begroting van de MVD ontstaat er een oplopend verschil tussen de waardering van het aandelenkapitaal op de balans van de gemeente Deventer en de vermogenspositie bij de MVD vanaf 2024. Onderstaand is dit cijfermatig inzichtelijk gemaakt:

Balans:	2024	2025	2026	2027
Gemeente Deventer:				
Aandelenkapitaal	€ 23.005.950	€ 23.005.950	€ 23.005.950	€ 23.005.950
MVD:				
Aandelenkapitaal	€ 23.005.950	€ 23.005.950	€ 23.005.950	€ 23.005.950
Overige reserve	€ (484.847)	€ (1.046.042)	€ (1.562.753)	€ (2.033.736)
Vermogen MVD	€ 22.521.103	€ 21.959.908	€ 21.443.197	€ 20.972.214
Vershil:	€ (484.847)	€ (1.046.042)	€ (1.562.753)	€ (2.033.736)

Wij benadrukken dat de gemeente Deventer in het verleden heeft overwogen om een eenmalige bijdrage te verstrekken aan de MVD voor deze verwachte tekorten. Mede gezien de fiscale regels is destijds gekozen voor een eenmalige bijdrage maar een verstrekking in de vorm van aandelenkapitaal.

Uit het bovenstaande overzicht blijkt dat het vermogen van de MVD in de toekomst positief blijft. Echter door het verschil van de waardering van het aandelenkapitaal op de balans van de gemeente Deventer en het vermogen van de MVD bestaat een indicatie dat het aandelenkapitaal bij de gemeente Deventer te hoog gewaardeerd is.

De vervolgstap is om vast te stellen of hieraan een duurzame waardevermindering kleeft voor de gemeente. Door uw gemeente worden meerdere toekomstscenario's van de MVD onderzocht: variërend van het beëindigen van de NV en de overdracht van het vastgoed naar de gemeente, het voorzetten van de NV en het omzetten van de NV naar een stichting en tussenvarianten (zie ook Raadsmededeling beheer NV MVD).

Het te kiezen toekomstscenario voor de MVD kan van invloed zijn op de cijfers van de gemeente Deventer. Wanneer gekozen wordt om het huidige scenario van de MVD voort te zetten bestaat op basis van de

vastgestelde meerjaren begroting van de MVD de indicatie dat over de periode 2020 tot en met 2035 een negatief resultaat wordt gerealiseerd bij de MVD van € 7,7, miljoen. Wanneer in de toekomst de algemene reserve bij de MVD negatief wordt zal jaarlijks bij de gemeente Deventer bepaald moeten worden of er een voorziening noodzakelijk is voor het uitstaande aandelenkapitaal en/of uitstaande leningen. Wij benadrukken dat dit jaarlijks bepaald wordt en dat niet in één keer een voorziening wordt gevormd voor het toekomstige verwachte resultaat. Voor de financiële verwerking van het scenario waarin de gemeente het vastgoed terughaalt verwijzen naar de onderstaande uiteenzetting.

Mede gezien het bovenstaande is het niet passend om een voorziening te treffen in de jaarrekening 2019. Afhankelijk van het te kiezen toekomstscenario kan het mogelijk zijn dat dit in latere jaren wel noodzakelijk is.

Administratieve verwerking wanneer de gemeente besluit het vastgoed terug te halen naar de gemeente in 2021

Eén van de mogelijke toekomstige scenario's is dat in 2020 besloten wordt om het vastgoed in 2021 terug te halen naar de gemeente Deventer. Wanneer hiertoe besloten zal de administratieve verwerking er als volgt uitzien in de jaarrekening 2021 van de gemeente Deventer:

- Het vastgoed zal door de gemeente Deventer worden overgenomen van de MVD tegen de huidige boekwaarde en wordt bij de gemeente geactiveerd op de balans onder de materiële vaste activa op basis van de componentenmethode. Dit houdt in dat de investering op de balans verdeeld wordt tussen de relevante componenten zoals gronden en terreinen en bedrijfsgebouwen;
- Voor het bepalen van de grondwaarde heeft zijn de gronden getaxeerd. De getaxeerde waarde per m2 sluit aan bij grondprijzenbrief van uw gemeente. Mede gezien de maatschappelijke functie van de grond achten wij het verdedigbaar om deze prijs per m2 als uitgangspunt te hanteren voor het bepalen van de grondwaarde;
- De MVD maakt bij bepaling van de afschrijvingen gebruik van restwaarden gebaseerd op actuele taxaties. Op basis van de richtlijn activeren en afschrijven van de gemeente Deventer dient ook bij de gemeente Deventer een restwaarde bepaald te worden met een taxatie door een onafhankelijke derde;
- Jaarlijks zal op deze investering met uitzondering van de gronden worden afgeschreven net als op de andere gemeentelijke gebouwen rekening houdende met een eventuele restwaarde;
- Zolang de gemeente de maatschappelijke functie voor deze panden beoogt en de intentie heeft om de panden duurzaam te exploiteren is er geen sprake van een duurzame waardevermindering;
- Door de opbrengst van het vastgoed is de MVD in staat haar verplichtingen te betalen waaronder de gemeentelijke leningen;
- Door het beëindigen van de MVD is er geen sprake meer van een verstrekt aandelenkapitaal bij de gemeente. Daar staat tegenover dat de gemeente Deventer, bij beëindiging van de MVD, dit aandelenkapitaal volledig krijgt teruggestort;

Samengevat betekent dit dat wanneer in 2020 het besluit wordt genomen om het vastgoed in 2021 terug te halen naar de gemeente Deventer dit geen invloed heeft op de jaarrekening 2020. Voor de fiscale verwerking van dit scenario verwijzen wij naar het eerder uitgebrachte advies d.d. 13-12-2019.

4

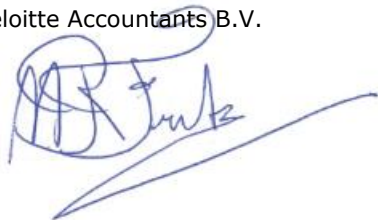
18 september 2020

3114888690

Wij verwachten hiermee uw vraagstelling afdoende te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groeten,

Deloitte Accountants B.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'N.R. Fritz', with a long horizontal stroke extending to the right.

N.R. Fritz RA

Memo

Project NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer
Betreft Bevindingen en advies Meer Jaren Onderhoud Plannen (MJOP)
Van Managing Partner Vastgoed, Joris Boomkamp, Rene van Essen
Aan Portefeuille manager Vastgoed, Jordy Daneel
Datum 23 september 2020
Gewijzigd 7 oktober 2020

1. Inleiding, achtergrond en aanpak

In het kader van mogelijke overdracht van het vastgoed in eigendom van de NVMVD naar de gemeente Deventer is aan de Managing Partner van de Gemeente Deventer opdracht gegeven een analyse uit te voeren op de beschikbare gestelde Meer Jaren Onderhoud Plannen (MJOP) en een advies uit te brengen.

Doel van de analyse is de mogelijke risico's in beeld te brengen op geprognostiseerde onderhoudskosten op korte en lange termijn.

De analyse is primair uitgevoerd op basis van deskresearch van de beschikbare documenten, daarnaast heeft er een korte schouw met mondelinge toelichting plaats gevonden van het DAVO gebouw aan de Mr. De Boerlaan en de Bodenloods aan de Scheepvaartstraat. Tevens heeft een tussentijds gesprek plaats gevonden met de NVMVD om e.e.a. toe te lichten.

Het onderzoek bestaat uit 2 delen, ten eerste een analyse van de documenten generiek en op regelniveau met betrekking tot opbouw, structuur, volledigheid en kwaliteit, ten tweede een analyse van de onderhoudskosten per gebouw gespiegeld onderling en aan benchmarkdata.

De NV Maatschappelijk Vastgoed heeft voor haar gebouwen MJOP's laten opstellen door verschillende adviseurs per vak discipline/gebouw. Omdat de opbouw en structuur verschilt bestaat de analyse uit 3 deel analyses:

Deelanalyse 1:

Gebouwnaam:	Adres
1. DAVO	Mr. H.F. de Boerlaan 151 Deventer
2. Bodenloods	Scheepvaartstraat 7, 9, 11, 13
3. Bibliotheek	Stromarkt 18-19
4. Theater Mimik	Achter de Muren Vispoort 8

Deelanalyse 2:

5. De Pollakers (Kunstcircuit Oost)	Zwaluwenburg 2/4
-------------------------------------	------------------

Deelanalyse 3:

6. Cultureel Centrum Leeuwenbrug	Leeuwenbrug 2 / Keizerstraat 68,70 en 78
----------------------------------	--

Voor de analyse zijn de MJOP's getoetst op de volgende aspecten:

- Structuur en opbouw van de onderhoud behoevende elementen;
- Planning horizon, Onderhoudscyclus, startjaar, uitvoeringsjaar;
- Hoeveelheden, activiteiten, eenheidsprijzen, indexering, BTW.

Voor de analyse van de Onderhoudskosten zijn de totaal kosten per jaar geanalyseerd, het jaarlijks gemiddelde berekend per gebouw en per vierkante meter bruto vloer oppervlak (BVO).

2. Uitgangspunten

Voor de analyse is gebruik gemaakt van onderstaande aangeleverde documenten:

DAVO, Mr. H.F. de Boerlaan 151 Deventer

- 201013_MJOB DAVO – Kunstenlab Deventer installaties.pdf d.d. 22-07-2020
- 20011-20200702-mjop DAVO.pdf d.d. 26-06-2020
- 20011-20200702-mjop DAVO.xlsm

Bodenloods, Scheepvaartstraat 7, 9, 11, 13

- 201014_MJOB Bodenloods Deventer V2 installaties.pdf d.d. 30-06-2020
- 20012-20200702-mjop BODENLOODS.pdf d.d. 26-06-2020
- 20012-20200529-mjop BODENLOODS.xlms

Bibliotheek - Stromarkt 18-19

- 2020-001069-MJOP Bibliotheek.pdf d.d. 30-10-2019
- 191162_MJOB Bibliotheek Deventer installaties.pdf d.d. 18-10-2019
- 191162_MJOB Bibliotheek Deventer installaties.xlsm

Theater Mimik, Achter de Muren Vispoort 8

- 2020-001069-MJOP Viking.pdf d.d. 21-11-2019
- 191143_MJOB Viking Deventer installaties.pdf d.d. 18-10-2019
- 191143_MJOB Viking Deventer installaties.xlsm

Pollakers, Zwaluwenburg 2/4

- Geen documenten (zie toelichting in analyse)

Cultureel Centrum Leeuwenbrug, Leeuwenbrug 2 / Keizerstraat 68 t/m 78

- 2016-2-19 MJOP CCD verhuurder (BAM) NIEUW.xlsm d.d. 19-02-2016

Voor de analyse is onderstaande data geïnterpreteerd van openbare bronnen (BAG):

Deelanalyse 1			
Object beschrijving	Bouwjaar	Verbouw/Renovatie	BVO (m2)
DAVO, Mr. H.F. de Boerlaan 151 Deventer	1931	Kunstenlab in 2015	2065
Bodenloods, Scheepvaartstraat 7, 9, 11, 13	1940	H2O en HvdA in 2013, Punt in 2019	1250
Bibliotheek - Stromarkt 18	2019	n.v.t.	4960
Theater Mimik, Achter de Muren Vispoort 8, 10	2015	n.v.t.	3080
Deelanalyse 2			
Object beschrijving	Bouwjaar	Verbouw/Renovatie	BVO (m2)
Cultureel Centrum Leeuwenbrug, Leeuwenbrug 2	1995	Verbouw 2010	9345

Tabel 1: Overzicht geanalyseerde objecten

3. Deelanalyse 1

Voor de vier gebouwen DAVO, Bodenloods, Bibliotheek en Mimik zijn MJOP's opgesteld door De Roo Bouwadvies voor de bouwkundige elementen en door EWZ Adviseurs voor de gebouw gebonden installaties.

MJOP bouwkundige elementen

3.1 Structuur en opbouw

- De MJOP's zijn eenmalig opgesteld en worden periodiek geactualiseerd, op basis van actualisatie wordt voor een periode van 5 jaar een werkbegroting opgesteld welke als input gebruikt wordt voor de exploitatie begroting;
- De Planningshorizon bedraagt een periode van 25 jaar;
- De MJOP's zijn opgebouwd uit gebouw delen exterieur, interieur welke op hun beurt zijn samengesteld uit de verschillende bouwdeel elementen. Exterieur bestaat uit gevels, balkons, buitenkozijnen, beglazing, daken en goten, buitenschilderwerk. Interieur bestaat o.a. uit wanden, vloeren, plafonds, binnen kozijn, trappen en inrichting;
- Aan de elementen zijn de volgende type activiteiten gekoppeld preventief/service onderhoud, correctieve/herstel maatregelen en vervangingen;
- Er wordt onderscheid gemaakt in preventief-, correctief-, en vervangingsonderhoud. Correctief onderhoud bevat herstel van gebreken en storingen;
- Het MJOP is samengesteld met software welke gebruikt maakt van een database welke gevuld is met elementen, onderhoudscycli, activiteiten en kentallen voor eenheidsprijzen.
- Nagenoeg alle elementen bevatten een activiteit regel 'herstel', voor veel elementen geldt dat hiervoor geen aanleiding is en/of noodzaak om herstel kosten te reserveren.
- De kosten voor de eigenaar zijn opgenomen in het (bouwkundig) MJOP, de kosten voor de huurder niet in tegenstelling tot het installatie deel.

3.2 Hoeveelheden

- De hoeveelheden van zowel het exterieur als het interieur zijn steekproefsgewijs en door relaties en verbanden te leggen gecontroleerd, er is geen aanleiding om te twifelen aan de juistheid van deze hoeveelheden.

3.3 Kosten

- De eenheidsprijzen en technische onderhoudscyclus zijn gebaseerd op in de markt gebruikelijke kentallen.
- Zoals hierboven benoemd worden voor nagenoeg alle elementen herstel kosten opgenomen in een relatief korte cyclus. Omdat hier niet direct aanleiding voor is betreft het feitelijk een Stelpost of reservering voor het oplossen van mogelijke gebreken in de toekomst.
- Voor verschillende elementen is geen vervangingsonderhoud opgenomen, herstel posten zullen de kosten van vervanging niet voldoende dekken;
- De totaal bedragen worden jaarlijks met 1% geïndexeerd in het MJOP, 2/3 % is meer marktconform. Normaliter wordt in een MJOP geen index opgenomen en wordt deze in de meer jaren-/exploitatiebegroting bepaald en opgenomen. Dit is ook de werkwijze van de NVMVD.
- De opgenomen bedragen zijn exclusief bijkomende kosten zoals voorbereiding en begeleiding onderhoud, deze kosten worden op genomen in de exploitatie begroting;
- De opgenomen bedragen zijn 'all-in' element prijzen incl. bijkomende kosten van aannemers en excl. BTW.

3.4 Kwaliteitsniveau

- De elementen zijn geïnventariseerd middels een inspectie en vertaald naar een financiële planning op basis van de theoretische technische levensduur naar inzicht van de inspecteur. Er zijn hierbij geen condities bepaald op basis van gebreken (ernst, intensiteit en omvang), leeftijd en prioriteiten conform NEN2767, bij toepassing van deze methodiek wordt de theoretische levensduur her berekend(gecorrigeerd) aan de hand van de score;
- Er zijn een beperkt aantal inspectiefoto's aanwezig in de rapportage van de gevels, deze geven een zeer beperkt beeld van de staat van het onderhoud. Foto's van elementen in het interieur zijn niet opgenomen.
- De hierboven benoemde herstel regels vormen enerzijds een reservering voor toekomstige gebreken en anderzijds is het ongewis of dit voldoende dekking biedt voor vervanging, het laten vervallen van deze herstel posten en een periodieke actualisatie door middel van een conditie meting biedt veel meer financiële zekerheid.

MJOP Installatie elementen

3.5 Structuur en opbouw

- De MJOP's zijn eenmalig opgesteld en worden periodiek geactualiseerd, op basis van actualisatie wordt voor een periode van 5 jaar een werkbegroting opgesteld welke als input gebruikt wordt voor de exploitatie begroting;
- De Planningshorizon bedraagt een periode van 25 jaar;
- De MJOP's zijn opgebouwd uit aantal hoofdgroepen, zoals Servicekosten W-installatie en Servicekosten E-installatie, feitelijk het preventieve onderhoud, daarnaast aantal element groepen zoals hemelwaterafvoeren, binnen riolering, waterinstallaties, sanitair, brandbestrijdingsinstallaties, verwarmingsinstallaties, ventilatie- en luchtbehandeling, koelinstallaties, regeltechniek en e-installaties waarvoor de vervangingskosten zijn opgenomen;
- Er is dus geen directe koppeling per element van de verschillende type activiteiten preventief/service onderhoud, correctieve/herstel maatregelen en vervangingen;
- Het MJOP is samengesteld in Excel, er wordt geen gebruik gemaakt van een onderliggende database maar men maakt gebruik van een sjabloon met ervaringsgetallen voor onderhoudscycli, activiteiten en eenheidsprijzen;
- Zowel de kosten voor de eigenaar als de huurder zijn opgenomen in het MJOP, er wordt geen subtotale telling gemaakt op basis van demarcatie eigenaar en huurder, totaal telling bevat alle regels, de demarcatie in kosten tussen eigenaar en huurder is dan ook niet duidelijk af te lezen;
- Servicekosten zijn opgenomen middels jaarlijkse terugkerende posten, wettelijke inspecties en keuringen zijn hierin niet expliciet benoemd, de cycli van inspecties en keuringen zijn niet altijd evenredig en kunnen per activiteit verschillen. Conform de demarcatie lijst worden de Servicekosten doorbelast aan de huurder, echter de werkelijke kosten kunnen afwijken van hetgeen gebudgetteerd is in het MJOP;
- Vervangingskosten voor de huurder zijn niet opgenomen, dit in tegenstelling tot de wel opgenomen door te belasten service kosten, voor afstemming tussen preventief- en vervangingsonderhoud is een totaal overzicht wenselijk.

3.6 Hoeveelheden

- De installatie elementgroepen zijn nagenoeg allemaal begroot als 'post' en niet als hoeveelheid vermenigvuldigd met een eenheidsprijs welke een totaal post geeft, de totaal post is dan ook specifiek voor het onderhavige gebouw en deze totaal posten per element zijn dan ook niet te spiegelen aan markt-/benchmark getallen welke gebruikelijk zijn

3.7 Kosten

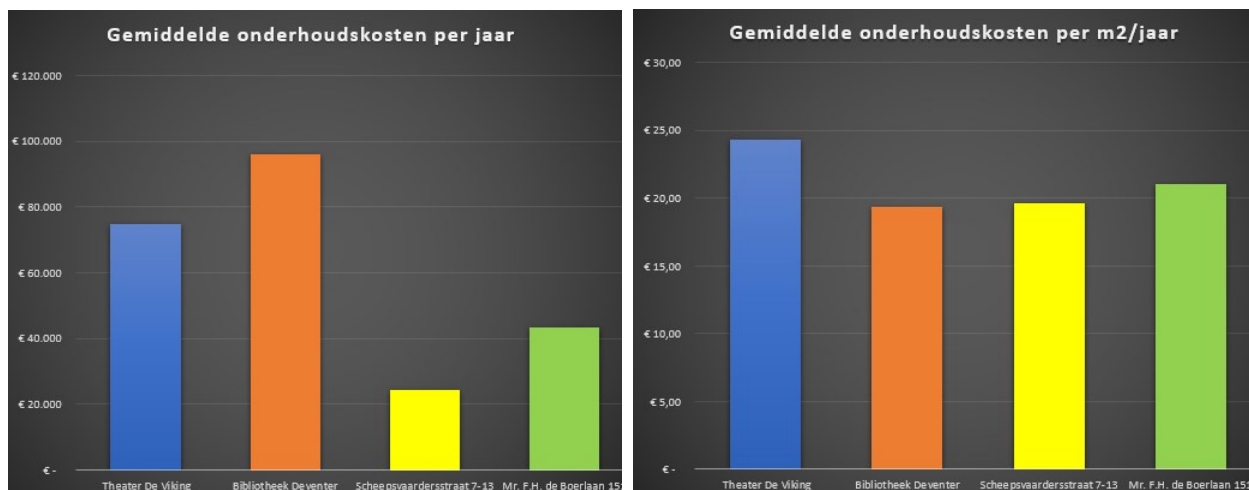
- Het gehanteerde prijs niveau van de opgenomen 'posten' zoals hiervoor omschreven kunnen niet gespiegeld worden aan de in de markt gebruikte kentallen welke veelal eenheidsprijzen zijn;
- Het preventief onderhoud is separaat van de elementen opgenomen als service kosten tegen vaste jaarlijkse bedragen per onderdeel, deze kosten worden conform de demarcatie lijst als service kosten doorblast aan de huurder. Of de begrote kosten ook de kosten van de afgesloten onderhoudscontracten dekken is niet vast te stellen op basis van de beschikbare gegevens;
- Correctieve onderhoudskosten voor de installaties zijn niet opgenomen, voor installaties is dit in tegenstelling tot bouwkundige elementen wel gebruikelijk om een post voor op te nemen;
- Voor elementen waarvoor sprake is van (waarneembaar) technisch verval op basis van leeftijd wordt jaarlijks een bedrag opgenomen (reservering) voor vervanging, in het jaar van vervanging wordt de vervangingswaarde negatief in separate regel opgevoerd als tegenboeking van de reservering;
- Voor alle elementen waarvoor geen sprake is van (waarneembaar) technisch verval (elektronische componenten) is een jaarlijkse gelijke post opgenomen voor vervanging;
- Vervangingskosten voor de huurder zijn niet opgenomen zoals hierboven benoemd;
- De totaal bedragen worden jaarlijks met 1% geïndexeerd in het MJOP, 2/3 % is meer marktconform. Normaliter wordt in een MJOP geen index opgenomen en wordt deze in de meer jaren-/exploitatiebegroting bepaald en opgenomen. Dit is ook de werkwijze van de NVMVD.
- De opgenomen bedragen zijn exclusief bijkomende kosten zoals voorbereiding en begeleiding onderhoud, deze kosten worden op genomen in de exploitatie begroting;
- De opgenomen bedragen zijn 'all-in' element prijzen incl. bijkomende kosten van installateurs en excl. BTW.
- Zowel de kosten voor de eigenaar als de huurder zijn opgenomen in het MJOP, er wordt geen subtotale telling gemaakt op basis van demarcatie eigenaar en huurder, totaal telling bevat alle regels;

3.8 Kwaliteitsniveau

- De elementen zijn geïnventariseerd middels een inspectie en vertaald naar een financiële planning op basis van de theoretische technische levensduur naar inzicht van de inspecteur. Er zijn hierbij zijn geen condities bepaald op basis van gebreken (ernst, intensiteit en omvang), leeftijd en prioriteiten conform NEN2767, bij toepassing van deze methodiek wordt de theoretische levensduur her berekend(gecorrigeerd) aan de hand van de score;
- De omvang, capaciteit, fabricaat, type van installatie elementen worden niet benoemd in het MJOP;
- Er zijn geen inspectiefoto's van de installatie-elementen opgenomen in rapportage.

3.9 Onderhoudskosten

Van de (ongecorrigeerde) totaal kosten per jaar zijn de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten berekend per gebouw en per vierkante meter bruto vloer oppervlak (BVO). De grafieken hieronder visualiseren de berekende waarden ten opzichte van elkaar.



De onderhoudskosten voor Mimik zijn begroot op gemiddeld € 24,31 per m2/jaar, voor een relatief compact gebouw met een hoog voorzieningen niveau zijn dit lage kosten t.o.v. benchmark gegevens. De onderhoudskosten van de Bibliotheek bedragen € 19,34 per m2/jaar, voor dit ruim opgezette gebouw incl. het monumentale pand 'La Fontana' zijn dit lage kosten t.o.v. benchmark gegevens. De onderhoudskosten voor de Bodenloods bedragen gemiddeld € 19,60 per m2/jaar, voor een relatief oud gebouw welke met beperkte middelen is gerenoveerd/-transformeert is dit aan de lage kant t.o.v. benchmark gegevens.

De onderhoudskosten het DAVO gebouw aan de Mr. H.F. de Boerlaan 151 bedragen gemiddeld € 21,05 per m2/jaar, voor een relatief oud gebouw welke met beperkte middelen is gerenoveerd/-transformeert is dit aan de lage kant t.o.v. benchmark gegevens.

Dat de gemiddelde onderhoudskosten laag liggen is enerzijds een gevolg van de demarcatie voor de onderhoudsverantwoordelijkheden tussen eigenaar en huurder waarbij de financiële verantwoordelijk voor een groter deel dan gebruikelijk bij de huurder ligt anderzijds is begroot op de huidige/beoogde exploitatie periode van 'slechts' 25 jaar.

De verwachting is dat indien de onderhoudskosten geraamd worden over een langere exploitatie periode c.q. levensduur van de gebouwen de gemiddelde kosten hoger zullen liggen.

4. Deelanalyse 2

Voor de bouwdelen welke in eigendom zijn NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer van gebouw de Pollakers is door de NVMVD bewust geen MJOP opgesteld omdat de toekomst en exploitatie periode onduidelijk is. Bij overname van de gebouw delen door de NVMVD heeft een verbouwing plaats gevonden om de ruimten geschikt te maken voor het Kunstcircuit (locatie Oost). Er vind geen planmatig onderhoud plaats alleen correctief (storing) onderhoud, hiervoor is in de exploitatie begroting een bedrag 'klein onderhoud' opgenomen.

Indien het gebouw nog voor langere tijd door geëxploiteerd gaat worden zullen de onderhoudskosten naar schatting ca. 15.000,- tot 30.000,- gemiddeld per jaar bedragen voor het deel wat nu in eigendom is van de NVMVD.

5. Deelanalyse 3

De MJOP voor het Cultureel Centrum de Leeuwenbrug is opgesteld door de BAM in samenwerking met REBO Vastgoed Management in 2016.

5.1 Structuur en opbouw

- De Planningshorizon bedraagt een periode van 20 jaar vanwege de oorspronkelijke exploitatie periode van het pand, dat betekent dat belangrijke elementen met een cyclus van 25 jaar hier buiten kunnen vallen;
- De MJOP is opgebouwd per gebouw (functie) deel Filmhuis, Kunstencentrum, Schouwburg en Iris pand, welke op hun beurt zijn samengesteld uit de verschillende installatie elementen.
- Aan de elementen is alleen het vervangingsonderhoud gekoppeld en voor enkele delen revisie onderhoud;
- Preventief- (service-) en correctief onderhoud zijn niet opgenomen, ook de wettelijke inspecties en keuringen zijn niet separaat benoemd. Correctief onderhoud bevat herstel van gebreken en storingen;
- De preventieve- (service-) en correctieve onderhoudskosten worden middels Service kosten doorbelast aan de huurders;
- Het MJOP is samengesteld in Excel en er is geen gebruik gemaakt van een onderliggende database welke gevuld is met elementen, onderhoudscycli, activiteiten en kentallen voor eenheidsprijzen, men gebruik van een sjabloon met ervaringsgetallen voor onderhoudscycli, activiteiten en eenheidsprijzen.

5.2 Hoeveelheden

- De hoeveelheden van de installatie elementen zijn uitgebreid gespecificeerd en in aantal stuks aangegeven. Er is geen aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van deze aantallen.

5.3 Prijstechnisch

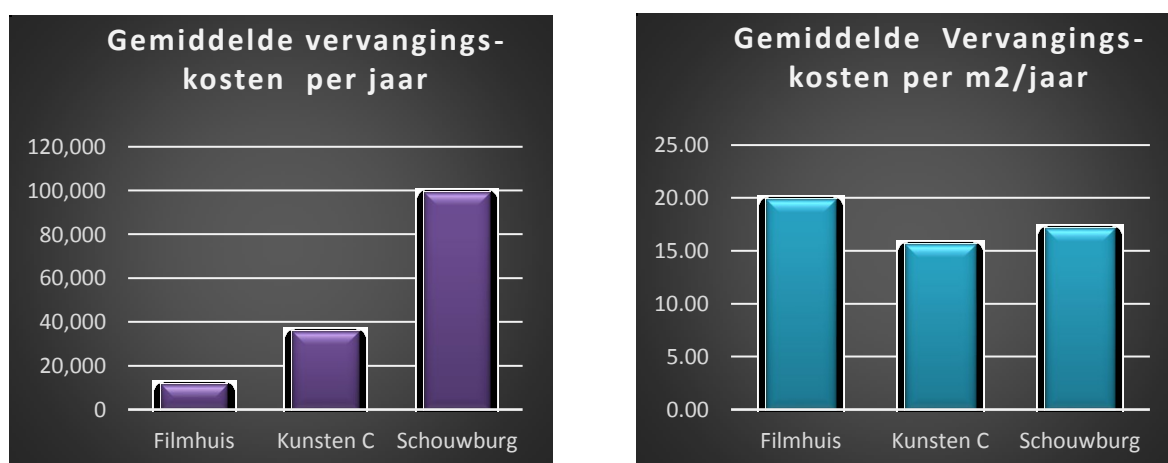
- De eenheidsprijzen zijn relatief laag en technische onderhoudscyclus relatief lang t.o.v. de gebruikelijke kentallen;
- Preventief- en Correctief onderhoud is niet op element niveau opgenomen, het preventieve onderhoud is wat betreft te besteden uren vastgelegd in een separaat contract met de BAM vastgelegd welke als posten zijn overgenomen in het MJOP en doorbelast wordt middels Service kosten aan de huurders;
- Er zijn relatief lage posten opgenomen voor een 3 jaarlijkse inspectie en jaarlijkse begeleidingskosten voor uitvoering van het onderhoud.
- De MJOP is niet geïndexeerd en excl. BTW.

3.4 Kwaliteitsniveau

- De elementen zijn geïnventariseerd middels een inspectie en vertaald naar een financiële planning op basis van de theoretische technische levensduur naar inzicht van de inspecteur. Er zijn hierbij geen condities bepaald op basis van gebreken (ernst, intensiteit en omvang), leeftijd en prioriteiten conform NEN2767, bij toepassing van deze methodiek wordt de theoretische levensduur her berekend(gecorrigeerd) aan de hand van de score;
- Er zijn geen inspectiefoto's aanwezig in de rapportage.
- Veel elementen zijn ouder dan de theoretische technische levensduur en staan in de planning om de komende jaren vervangen te worden, de scope van het MJOP is 20 jaar, niet alle elementen vallen hierdoor binnen de scope of maar 1 maal in de cyclus.

3.5 Onderhoudskosten

Van de totaal kosten per jaar zijn de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten berekend per bouw (functie) deel (algemene delen naar rato verdeeld) en per vierkante meter bruto vloer oppervlak (BVO), De grafieken hieronder visualiseren de berekende waarden ten opzichte van elkaar.



De kosten vallen relatief laag uit gezien de omvang, voorzieningen niveau en complexiteit van het gebouw. Belangrijkste oorzaak hiervan is de scope van 20 jaar vanwege de oorspronkelijke exploitatie periode (40 jaar) van het pand. Bij een scope van 20 jaar kunnen belangrijke/groote elementen met een technische levensduur van 20 jaar of meer hier buiten vallen.

De verdeling over de gebouw delen is logisch gezien omvang van de delen in relatie tot aanwezige voorzieningen, veel elementen zijn voor het gehele complex en opgesteld in de technische ruimten welke zich bevinden in de Schouwburg en hier ook in het MJOP aan zijn toegerekend.

De verwachting is dat indien de onderhoudskosten geraamd worden over een langere exploitatie periode c.q. (verlengde)levensduur van het gebouw de gemiddelde kosten hoger zullen liggen. Tenzij gekozen wordt om het gebouw te verbouwen waarbij het vervangingsonderhoud wordt uitgevoerd dan zullen zowel de onderhouds- als exploitatiekosten over de verlengde levensduur lager uitvallen voor zowel de eigenaar als de huurders.

Conclusie en aanbevelingen

De door de NVMVD aangeleverde Meer Jaren Onderhoudsplannen (MJOP's) zijn beoordeeld op hun kwaliteit, volledigheid en uitkomst wat betreft onderhoudskosten. De MJOP's zijn niet onderbouwd doormiddel van een Conditie score conform de NEN2767 methodiek. Voorgaande wijkt af van de vastgestelde methodiek en conditiescores zoals die voor het directe gemeentelijke kernbezit is vastgelegd in de Kadernota Vastgoed. De kadernota is destijds (bewust) niet van toepassing verklaard op de NV Maatschappelijk Vastgoed. Binnen de NVMVD is destijds bewust gekozen om te werken binnen de beoogde exploitatie periode en de kosten laag te houden en daarmee gepaard gaande kost prijs dekkende huur. Aanbeveling voor de lange termijn is om het risico van deze niet op conditiescore gebaseerde MJOP's te beperken door nieuwe MJOP's op te stellen in het eerste jaar (2021) om daarmee het volledige beeld te krijgen. Op korte termijn kan voor de uitvoering van het groot onderhoud de voorhanden zijn de MJOP's van de NV MVD gebruikt worden, waarin geen groter risico schuilt dan in het geval de NV MVD daartoe nog zelf verantwoordelijk is.

Een demarcatielijst welke de verantwoordelijkheden weergeeft tussen huurder/verhuurder is niet voor alle Objecten beschikbaar/aanwezig. Indien er geen demarcatielijst is, zijn hierin de algemene ROZ voorwaarden van toepassing. De beschikbare demarcaties geven aan dat een groot deel van het onderhoud (inbouw/afwerkingspakket) voor verantwoording is van de huurder en dat het Preventief(service-) onderhoud wordt uitgevoerd door de Eigenaar welke de kosten hiervan doorbelast middels servicekosten. In de Installatie MJOP's is het Preventief/Service onderhoud opgenomen daarentegen is dit in de bouwkundige MJOP's niet opgenomen, in de totaal tellingen wordt geen onderscheid gemaakt in Eigenaars en Huurders deel. De algemene ROZ voorwaarden m.b.t. de demarcatie van het onderhoud biedt minder transparantie en kan tot discussies leiden over de verantwoordelijkheden en de bijbehorende kosten. Aanbeveling is het risico te beperken door in het eerste jaar (2021) energie te zetten op het aanvullen van huurcontracten met demarcatielijsten.

Door het opstellen van de nieuwe MJOP's in het eerste jaar (2021) met daarin opgenomen preventief, correctief en vervangingsonderhoud, de demarcatie tussen eigenaar-/huurdersverplichting, op basis van een inspectie conform de NEN2767 waarbij per element de conditie wordt vastgesteld, wordt het beeld aangescherpt en kunnen de financiële consequenties nader in beeld worden gebracht en vergeleken worden met het overige kernbezit.

Omdat een onderhoudsinspectie en MJOP feitelijk instandhouding bevat van hetgeen aanwezig is en niets zegt over verduurzaming en tekortkomingen met betrekking tot risico's van brandveiligheid, legionella, asbest, dak veiligheid etc. adviseren we om ook een risico inventarisatie uit te voeren en een Energie Maatwerk Advies Utiliteit (EPA-U) op te stellen.

Op basis van voorgaande conclusies en aanbevelingen is er een risico dat de totale onderhoudskosten van het eigenaarsdeel van de NV MVD panden bij toepassing van definities conform de Kader nota Vastgoed primair gemiddeld ca. 10-25% hoger zullen uitvallen op lange termijn, door inzicht, sturing en gebruik van synergie binnen de totale gemeentelijke portefeuille kan deze verhoging beperkt worden.

De mogelijke toekomstige financiële uitkomst op basis van de gebruikelijke gemeentelijke uitgangspunten kan op dit moment niet exact worden bepaald. Tot die tijd kan in ieder geval de bij de NV MVD gebruikelijke methodiek worden gehanteerd.



TAXATIERAPPORT

**portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed
Deventer**

Opdrachtgever

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer
dhr. J.H. Kappers
Postbus 508
7400 AM Deventer



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

INHOUDSOPGAVE

1	SAMENVATTING	4
1.1	Taxatieobject.....	4
1.2	Maatvoeringen in BAG	4
1.3	Kadastrale kenmerken.....	4
1.4	Taxatiewaarde(n).....	5
2	OPDRACHT EN RICHTLIJNEN	6
2.1	Opdracht.....	6
2.2	Onderwerp en doel van de opdracht	6
2.3	Taxateurs	7
2.4	Onderwerp van taxatie en status.....	7
2.5	Werkzaamheden.....	7
2.6	Taxatiestandaarden en Richtlijnen.....	8
3	LOCATIE EN BEREIKBAARHEID	10
3.1	Locatie	10
3.2	Bereikbaarheid.....	11
3.3	Parkeergelegenheid	11
4	OBJECTEN	11
4.1	Levensduur en technische restwaarde.....	14
4.2	Functionele ouderdom.....	15
4.3	Duurzaamheid	16
4.4	Renovatie, (ver)bouw, herontwikkeling of bijzonderheden	17
4.5	Oppervlakten.....	17
5	PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN.....	18
5.1	Kadastrale gegevens	18
5.2	Zakelijke rechten	20
6	PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN	21
6.1	Bestemmingsplan Stromarkt 17, 18 en 19.....	21
6.2	Bestemmingsplan Noordenbergstraat 1, Achter de Muren Vispoort 8-10	22
6.3	Bestemmingsplan Leeuwenbrug 2 en Keizerstraat	22
6.4	Bestemmingsplan Scheepvaartstraat 7-13	22
6.5	Bestemmingsplan mr. H.F. de Boerlaan 151, Havenplein 20	23
6.6	Bestemmingsplan Zwaluwenburg 2-4	23
6.7	Milieu.....	24



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

7	GEBRUIK	25
7.1	Gebruiker(s)	25
7.2	Exploitatie.....	25
7.3	Fiscale status	25
8	MARKTSITUATIE EN COURANTHEID	26
8.1	Cultuurgebouwen.....	26
8.2	Grondprijzen	28
8.3	Sterkte - Zwakte analyse	28
8.4	Courantheid	28
9	WAARDERING	29
9.1	Definitie waardebegrip(pen)	29
9.2	Waardering en uitgangspunten	29
9.3	Schattingzekerheid	30
	Back testing	30
10	WAARDEN	31
11	VOORWAARDEN TAXATIE	33
12	INFORMATIEBRONNEN	39
13	BIJLAGEN	40



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

1 SAMENVATTING

1.1 Taxatieobject

Het betreft een portefeuille van bestaande objecten, te exploiteren voor verhuur. Getaxeerd is het recht van eigendom.

1.2 Maatvoeringen in BAG

Object	Oppervlakte in m ²
Stromarkt 17, 18, 19	4.850
Noordenbergstraat 1 / Achter de Muren Vispoort 10	2.100
Achter de Muren Vispoort 8	87
Leeuwenbrug 2	6.617
Keizerstraat 70	1.003
Keizerstraat 78	827
Scheepvaartstraat 7-13	274
Havenplein 20	399
Mr. H.F. de Boerlaan 151	1.832
Zwaluwenburg 2, 2a, 2b, 4	2.238

1.3 Kadastrale kenmerken

Adres		Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Stromarkt 17, 18, 19	Openbare bibliotheek	Deventer	L	11101	1.546 m ²
		Deventer	L	11436	305 m ²
Subtotaal					1.851 m²
Noordenbergstraat 1 /	Mimik v.h.	Deventer	E	12316	1.286 m ²
Achter de Muren Vispoort 10	Viking Film & Theater	Deventer	E	13089	169 m ²
		Deventer	E	13090	41 m ²
Subtotaal					1.496 m²
Leeuwenbrug 2	Deventer Schouwburg	Deventer	E	9379	129 m ²



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Keizerstraat 70	De Leeuwenkuil	Deventer	E	9380	101 m ²
Keizerstraat 78	Filmhuis De Keizer	Deventer	E	9381	140 m ²
		Deventer	E	9975	216 m ²
		Deventer	E	12208	2.568 m ²
		Deventer	E	12209	256 m ²
		Deventer	E	12906	20 m ²
		Deventer	E	12214 A3	-
		Deventer	E	12214 A4	-
Subtotaal					3.430 m²
Scheepvaartstr. 7-13	voormalig Bodenloods	Deventer	C	2892	1.207 m ²
Subtotaal					1.207 m²
mr. H.F. de BoerIn 151 Havenplein 20	voormalig Davo	Deventer	C	2890	1.437 m ²
		Deventer	C	2893	421 m ²
		Deventer	C	2925	3 m ²
		Deventer	C	2926	1 m ²
		Deventer	C	2928	3 m ²
Subtotaal					1.865 m²
Zwaluwenburg 2-4	Wijkcentrum Polakkers	Deventer	L	3588	1.293 m ²
		Deventer	L	3589	13 m ²
Subtotaal					1.306 m²

1.4 Taxatiewaarde(n)

- Stromarkt 17, 18, 19	Openbare bibliotheek	€ 2.120.000,00
- Noordenbergstr 1 c.a.	Mimik (v.h. De Viking Film & Theater)	€ 1.983.000,00
- Leeuwenburg 2	Deventer Schouwburg	€ 3.830.000,00
- Keizerstraat 70 en Keizerstraat 78	Kunstencentrum DE Leeuwenkuil Filmhuis De Keizer	
- Scheepvaartstraat 7-13	Bodenloods	€ 275.000,00
- Mr. H.F. De Boerlaan		€ 425.000,00
- Havenplein 20 c.a.	Voormalig Davo	
- Zwaluwenburg 2-4	Wijkcentrum Polakkers	€ 330.000,00



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

2 OPDRACHT EN RICHTLIJNEN

2.1 Opdracht

Op 17 april 2020 heeft dhr. J.H. Kappers handelend namens NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer, Postbus 508 (7400 AM) te Deventer, opdracht tot taxatie van de hierna gemelde onroerende zaken verstrekt aan Lengkeek Vastgoedtaxaties B.V. te Amsterdam - Duivendrecht, Entrada 302 (1114 AA). De aard van de opdracht wijkt niet af van de opdrachtbevestiging.

2.2 Onderwerp en doel van de opdracht

Object:	portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed te Deventer. <ul style="list-style-type: none">- Stromarkt 17, 18, 19 Openbare bibliotheek- Noordenbergstr 1 c.a. Mimik (v.h. De Viking Film & Theater)- Leeuwenburg 2 Deventer Schouwburg- Keizerstraat 70 Kunstencentrum De Leeuwenkuil- Keizerstraat 78 Filmhuis De Keizer- Scheepvaartstraat 7-13 Bodenloods- Havenplein 20 c.a. Voormalig Davo- Zwaluwenburg 2-4 Wijkcentrum Polakkers
Doel:	het vaststellen van de afschrijvingen, voor borging van het door de gemeente Deventer gestorte aandelenkapitaal in de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer.
Waardegrondslag:	Marktwaaarde als de restwaarde van het getaxeerde aan het einde van de exploitatie.
Waardepeildatum:	31 december 2019.
Taxatieproduct:	taxaties kunnen verschillend zijn in de mate en de diepgang van het onderzoek. Afhankelijk van het doel, eerdere op de zelfde basis uitgevoerde taxaties e.d., wordt gekozen voor een taxatieproduct. Deze opdracht betreft een volledige taxatie.



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

2.3 Taxateurs

De taxatie is uitgevoerd door gecertificeerde Register Taxateurs ('RT') voor Bedrijfsmatig Vastgoed ('BV'). De permanente educatie voor de certificering in het register wordt door de taxateurs gevolgd, conform de reglementen van het NRVT. De taxateurs zijn ter zake professioneel gekwalificeerd zoals bedoeld in artikel PS2 3 van de RICS Taxatiestandaarden. Zij beschikken over voldoende lokale en sectorale kennis van het betreffende deelgebied van de specifieke markt. De taxateurs zijn:

ing. F.C.M. (Frank) Brugman RM RT

en

C.J. (Corstiaan) Schuld MSc MSRE MRICS RM RT

Onafhankelijkheid

Deze taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel (PS2 4). Lengkeek Vastgoedtaxaties verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest, noch binnen afzienbare termijn te worden betrokken bij het onderwerp van de taxatie, zodanig dat het kan leiden tot belangenverstremgeling. Lengkeek Vastgoedtaxaties heeft geen andere financiële voordelen uit de taxatieopdracht dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium.

2.4 Onderwerp van taxatie en status

Onderwerp van taxatie

Het recht van eigendom omvattende de opstal(len), ondergrond, erf en aanhorigheden.

Status van het object

Het betreft een portefeuille van bestaande panden met uiteenlopende functies.

Gebruikssituatie

Het huidige gebruik betreft exploitatie door verhuur. Getaxeerd is de restwaarde als zijnde vrij van huur en gebruik.

2.5 Werkzaamheden

Informatiebronnen

Voor deze waardering wordt gebruik gemaakt van informatie uit diverse bronnen, die in het taxatierapport staan vermeld. De informatie is aangeleverd door de opdrachtgever (eigenaar), bouwbegeleider, e.d. of van een openbare bron. Lengkeek Vastgoedtaxaties verklaart dat aan de opdrachtgever is verzocht om alle relevante informatie voor de taxatieopdracht (technische,



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

juridische en milieugegevens, offertes, contracten, gebruikssituatie, etc.) te verstrekken. Tevens is aan de opdrachtgever gevraagd alle feiten en omstandigheden die verder van invloed kunnen zijn op de waardering onverkort aan ons mede te delen. Door de opdrachtgever is bevestigd dat alle relevante en genoemde informatie onverkort is verstrekt en is medegedeeld. Wij hebben de geleverde informatie gecontroleerd voor zover mogelijk en aansluit bij de strekking van de opdracht. Wij aanvaarden geen verantwoording bij aanlevering van onjuiste, niet volledige en/of niet verifieerbare informatie door de opdrachtgever en/of door derden.

Inspectie

De mate en diepgang van de inspectie hangt samen met de taxatieopdracht, het doel, en het taxatieproduct. Gezien het doel van de opdracht, een eerdere uitgevoerde inspectie en de uitkomst van een vorige taxatie heeft de beoordeling van de locatie (en de opstallen) niet ter plekke plaatsgevonden, het is uitsluitend in het kader van een waardeoordeel over de grond.

2.6 Taxatiestandaarden en Richtlijnen

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met richtlijnen en standaarden van:

- IVSC & RICS

De meest recente "International Valuation Standards", uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC) en RICS-taxatiestandaarden (Red Book), Nederlandse editie 2017.

- NRVT

Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en, voor zover van toepassing, het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, beide vastgesteld juni 2018.

Afwijkingen

De taxatie is verricht in overeenstemming met de IVS en plaatselijke (fiscale) voorschriften.

Code of conduct

Onze werkwijze en rapportages voldoen aan de eisen van de RICS en de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld juni 2018. Indien u een klacht heeft kunt u deze kenbaar maken via ons klachtenformulier. Die is op te vragen bij de heer C.J. Schuld Msc MSRE MRICS RM RT, via e-mail c.schuld@lengkeek.nl of telefonisch via 06-53146121. Wij zorgen voor een snelle en zorgvuldige afhandeling van uw klacht.

Gevoeligheidsanalyse

Deze taxatie is daarnaast gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen in de toekomst. Elke aanname heeft in meer of mindere mate effect op de uitkomst van de taxatie. In de opdracht is geen uitgebreide gevoeligheidsanalyse opgenomen.



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Back testing

In gevallen waar Lengkeek Vastgoedtaxaties minder dan drie jaar geleden een vergelijkbare professionele taxatiedienst op het object heeft uitgevoerd, kan een 'back-test' worden verricht. Als onderdeel van de taxatieprocedure kunnen de belangrijkste verschillen tussen de huidige en voorgaande taxatie(s) van Lengkeek Vastgoedtaxaties worden geanalyseerd. Bij een 'back-test' wordt in het taxatierapport een beschrijving opgenomen van de belangrijkste verschillen tussen de voorgaande en de 'nieuwe' taxatiedienst, met betrekking tot het object, de locatie, waarderingmethodiek en de markt. Deze verschillen zijn van kwalitatieve aard en wanneer van toepassing (en relevant) van kwantitatieve aard.

Concept taxaties

Een voorlopig advies, een conceptrapport of -taxatie voorafgaand aan de voltooiing, betreft de voorlopige opinie en is afhankelijk van de voltooiing van het definitieve rapport. Dit wordt uitsluitend verstrekt ten behoeve van interne doeleinden van de opdrachtgever. Voorlopige adviezen en concepten mogen in geen geval worden gepubliceerd of openbaar gemaakt. Fundamentele verschillen, bijvoorbeeld een verschil van meer dan 5% in de waarde tussen een concept taxatie en de definitieve versie, worden toegelicht.

Plausibiliteit

Bij alle professionele taxatiediensten dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. De controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de Algemene gedrags- en beroepsregels, waaronder de fundamentele beginsels van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

2.7 Uitgangspunten en afwijkingen

Uitgangspunten

Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure.

In deze taxatie wordt uitgegaan dat de door opdrachtgever aangeleverde informatie correct is. Voor overige uitgangspunten wordt verwezen naar de Voorwaarden Taxatie in hoofdstuk 11 van dit rapport.

Veronderstellingen

Op basis van marktgegevens en expertise wordt invulling gegeven aan bepaalde elementen die de waarde van het object beïnvloeden.



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Bijzondere uitgangspunten

Met een bijzonder uitgangspunt wordt verondersteld dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de taxatiedatum.

Het kan passend zijn om bijzondere uitgangspunten te definiëren, bijvoorbeeld bij:

- een aanstaande verandering in de fysieke aspecten van het object, zoals een nieuw te bouwen gebouw of een bestaand gebouw dat wordt gerenoveerd of gesloopt;
- een verwachte verandering in de wijze van gebruik of van het bedrijf in het object.

Voor deze taxatie is een bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat de objecten worden geleverd vrij van huur en gebruik. Alsmede is het eerste recht van koop buiten beschouwing gelaten, voor zover dat in enige akte van levering is opgenomen.

3 LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

3.1 Locatie

De getaxeerde objecten zijn gesitueerd in Deventer. Met 100.718 inwoners (per 31 december 2019), is Deventer de jongste (32e) Nederlandse gemeente die het inwoneraantal van 100.000 heeft overschreden. Deventer is (na Enschede en Zwolle) de derde gemeente van de provincie Overijssel. De Deventer bevolking groeit volgens de jongste berekeningen door tot 2030. De beroepsbevolking tussen 20-64 gaat krimpen en de vergrijzing neemt toe. Ook zal het aantal eenpersoonshuishoudens toenemen. Dit blijkt uit de bevolkingsprognose van de vakgroep Kennis en Verkenning van de gemeente. Het migratiesaldo van Deventer is de laatste vier jaren weer positief. Dat wil zeggen dat meer mensen naar Deventer verhuizen dan er vertrekken. De groei komt ook doordat er meer kinderen geboren worden dan er mensen overlijden.

De komende jaren zal ook in Deventer de vergrijzing sterk doorzetten; het aantal ouderen neemt toe. Dit zal leiden tot een toenemende druk op voorzieningen voor ouderen. Het aandeel jongeren neemt daarentegen af. Op dit moment is 22,6% onder de 18 jaar. Dit aandeel neemt af tot 20% in 2035. De behoefte aan jeugdvoorzieningen zal daarom licht afnemen.

Burgemeester Ron König: "Deze trendmatige doorberekening van de bevolking geeft inzicht in toekomstige omvang en samenstelling van de Deventer bevolking. Dit is van belang, zeker voor de planning van woningbouw, voorzieningen en de toekomstige zorg- en welzijnsvraag." (bron: gemeente Deventer 15 augustus 2019).

Volgens de burgemeester moet Deventer wel fors groter worden om voorzieningen als de schouwburg, sportcentrum de Scheg en filmtheater Mimik in de benen te kunnen houden. Een groei naar zo'n 130.000 inwoners lijkt hem realistisch. Het mag in Deventer over de hele linie wel wat ambitieuzer, vindt König (bron: Martijn Ubels, Ivar Penris 6 juni 2020, De Stentor)



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

3.2 Bereikbaarheid

Deventer is per auto onder meer bereikbaar via de A1, N337, N344 en de N348. Sinds 1989 heeft de stad twee treinstations, station Deventer en het voorstadstation Deventer Colmschate. De spoorverbindingen vanaf het treinstation Deventer lopen over de spoorlijnen Arnhem - Deventer - Zwolle, Apeldoorn - Deventer en Deventer - Almelo.

3.3 Parkeergelegenheid

De onderhavig gewaardeerde locaties zijn afhankelijk van openbare parkeervoorzieningen. Gelet op het beleid om de historische binnenstad autoluw te maken, is het niet wenselijk dat bij ontwikkelingen in de binnenstad op eigen terrein volledig in de extra parkeerbehoefte wordt voorzien. Voor nieuwe bouwontwikkelingen in de binnenstad wordt er niet op eigen terrein in parkeren voorzien. Ontwikkelingen in de binnenstad leveren een financiële bijdrage in de kosten van de aanleg van al dan niet reeds gerealiseerde openbaar blijvende parkeervoorzieningen.

4 OBJECTEN

De opdracht betreft de volgende objecten:

1. Stromarkt 17, 18, 19 Deventer (Openbare bibliotheek)
2. Noordenbergstraat 1 / Achter de Muren Vispoort 8-10 Deventer (Mimik v.h. De Viking Film & Theater)
3. Leeuwenbrug 2, Deventer (Schouwburg)
Keizerstraat 70 Deventer (Kunstencentrum De Leeuwenkuil)
Keizerstraat 78 Deventer (Filmhuis De Keizer)
4. Scheepvaartstraat 7-13 (voormalige Bodenloods)
5. Mr. H.F. de Boerlaan 151 / Havenplein 20 (voormalige Davo)
6. Zwaluwenburg 2, 2a, 2b, 4 (wijkcentrum Polakkers)

1. Stromarkt 17, 18, en 19 (Openbare bibliotheek)

- Bouwjaar 2017 / 2018 en voor 1900 (nr. 19).
- Vloeroppervlakte circa 4.850 m².

Nieuw gebouwd bibliotheek(complex) van vier bouwlagen (inclusief kelder).

Begane grond: entree, receptiebalie voor openbare bibliotheek en Atheneum bibliotheek, het bieb-café, en een kleine activiteitenruimte. Een klein gedeelte van het programma van de bibliotheek bevindt zich in het souterrain, de grote activiteitenruimte met daaraan gekoppeld de huiskamerbioscoop.

Op de 1^e verdieping en zolder van Stromarkt 19 en een deel van de 1^e verdieping van de nieuwbouw zijn kantoren gesitueerd.



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Als verticale ontsluiting is er een brede houten trap. Voor minder validen en mensen met kinderwagens is er een lift, die tevens wordt gebruikt voor de bevoorrading vanuit de centrale expeditie op de begane grond. In de kelder bevinden zich ondersteunende ruimten die geen daglicht nodig hebben en installaties.

2. Noordenbergstraat 1 / Achter de Muren Vispoort 8-10 (Mimik / Viking Film & Theater)

- Bouwjaar circa 2017 / 2019. (Vispoort 8 voor 1900)
- Vloeroppervlakte circa 2.100 m² (BAG)

Theater en filmzalencomplex van drie bouwlagen.

Op de begane grond zijn de entree, toiletten, garderobe, buffet met bar, kantoor en een filmzaal.

Op de 1^e verdieping zijn een theaterzaal (126 stoelen), filmzaal (72 stoelen) met projectorroimte, café met bar, opslagruimte, toiletten en verkeersruimten.

Op de 2^e verdieping zijn een vergaderruimte, theaterzaal met balkon, regieruimte, theatertechniek ruimte, drie filmzalen (144, 60 en 50 stoelen) met projectorroimten, toiletten, en verkeersruimten.

3. Leeuwenbrug 2, Keizerstraat 70 en Keizerstraat 78

- Bouwjaar circa 1995.

Eind jaren tachtig zijn er plannen voor een nieuw theater, filmhuis, muziekschool en kunstencentrum. Na bezuinigingen, wisseling van architecten en projectontwikkelaars wordt het nieuw gebouwde complex pas eind 1995 geopend.

Het totale complex van 23 adressen aan de Leeuwenbrug / Keizerstraat omvat: de Deventer Schouwburg, Filmhuis De Keizer, 1.200 m² creatief centrum, 130 m² muziekschool en tevens circa 450 m² kantoorruimte, 20 appartementen en parkeergarage.

Het getaxeerde betreft het recht op het uitsluitend gebruik van het cultureel centrum gelegen in het souterrain en op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping, met toneelzaal, muziekcentrum, foyer, horecavoorziening(en), kantoorruimten en verdere toebehoren.

▪ Leeuwenbrug 2 (Deventer - Schouwburg)

- Vloeroppervlakte circa 6.617 m² (BAG)
- Schouwburg met grote zaal (750 stoelen) en kleine zaal (220 stoelen).

▪ Keizerstraat 70 (Kunstcircuit Deventer v.h. Kunstencentrum De Leeuwenkuil)

- Vloeroppervlakte circa 1.003 m² (BAG)



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Het Kunstcircuit Deventer heeft ruimten als een danszaal, beeldend atelier, slagwerkruimte, grote zaal, muziekzaal, muziekstudio, een foyer en vergaderruimte.

In 2019 kwam naar voren dat er met 68 vaste huurders en 74 incidentele gebruikers een tekort was van enkele tonnen op de exploitatie. Er is veel geld nodig voor het specifieke pand, wat bijvoorbeeld ook naar cultuureducatie zou kunnen gaan.

▪ **Keizerstraat 78 (Filmhuis De Keizer)**

- Vloeroppervlakte circa 827 m² (BAG)
- Bioscoop met grote zaal (100 stoelen) en kleine zaal (45 stoelen)

4. Scheepvaartstraat 7-13 (v.m. Bodenloods)

- Bouwjaar circa 1940 en rond 2013 / 2014 getransformeerd.
- Vloeroppervlakte circa 274 m² (BAG)

Getransformeerd pand van één bouwlaag. De oude functies zijn kantoor, magazijn, opslag, techniekhal. De nieuwe multifunctionele gebruiksfuncties zijn, als bedrijfsverzamelgebouw, een concertzaal, culturele functie expositieruimte en horeca.

5. Havenplein 20 / Mr. H.F. de Boerlaan 151 (voormalige Davo)

- Bouwjaar circa 1931 en rond 2013 / 2014 getransformeerd.
- Vloeroppervlakte circa 399 m² (nr. 20) en circa 1.832 m² (nr. 151) (BAG)

Van oorsprong een bedrijfsgebouw, opgetrokken in deels één en deels twee bouwlagen, na transformatie in gebruik ten behoeve van kunst en cultureel gerelateerde bedrijven.

In het oude Davo-gebouw op de hoek van de Mr. H.F. de Boerlaan, Noordzeestraat en Havenplein zijn onder meer de Kunsttuilen Deventer en het Kunstenlab gevestigd.

6. Zwaluwenbrug 2, 2a, 2b, 4 (Wijkcentrum Polakkers)

- Bouwjaar circa 1979.
- Vloeroppervlakte circa 2.238 m² (BAG)

Een gedeelte van een verzamelgebouw/gemeenschappelijk vastgoedcomplex. Het getaxeerde maakt onderdeel uit van een groter complex. Het is opgetrokken in één bouwlaag.



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

4.1 Levensduur en technische restwaarde

Voor de soort objecten binnen deze taxatie gelden algemene waarden voor de verwachte levensduur en de technische restwaarde van de onderdelen. De onderstaande tabel geeft in het algemeen de uitgangspunten voor het bepalen van restwaarden.

	Verdeling	Levensduur minimum	Levensduur maximum	Restwaarde minimum	Restwaarde maximum
Schouwburg /					
Concertzaal / Theater	ruwbouw	45	50	25%	30%
	afbouw	25	30	20%	25%
	installaties	15	20	15%	20%
Evenementen- /					
expositiehal	ruwbouw	45	50	25%	30%
	afbouw	25	30	20%	25%
	installaties	15	20	15%	20%
Bioscoop / Filmhuis					
	ruwbouw	45	50	25%	30%
	afbouw	25	30	20%	25%
	installaties	15	20	15%	20%
Bibliotheek					
	ruwbouw	45	50	25%	30%
	afbouw	25	30	20%	25%
	installaties	15	20	15%	20%

De onderdelen ruwbouw, afbouw en installaties omvatten de volgende elementclusters aan de hand van de NEN 2699:

- Ruwbouw: fundering, skelet, gevel en dak.
- Afbouw: inbouw en vaste inrichting.
- Installaties: W-installaties, E-installaties, T-installaties.

De restwaarde van een onderdeel is het percentage van de volledige vervangingswaarde dat overblijft als de verwachte levensduur is verstreken.

Voor de technische levensduur zijn voorts correcties van belang als:

- de verwachte resterende levensduur;
- de ouderdom;
- de restwaarde;
- verschillende gebouwen en gebouwonderdelen;
- de laatst uitgevoerde renovatie en overige onderhoudsinvesteringen.



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

In de praktijk blijkt dat objecten en de bijbehorende onderdelen vaak langer kunnen worden gebruikt dan bepaald is in de verwachte levensduur. Daarom is het van belang om te kijken naar wat daadwerkelijk de resterende levensduur is en de bijbehorende restwaarde.

Het gebruik en de staat van onderhoud van een object zijn onderdelen die van invloed zijn op de resterende levensduur en de restwaarde. Voor onderhoud wordt er onderscheid gemaakt of er sprake is van ondergemiddeld, gemiddeld of bovengemiddeld onderhoud ten opzichte van vergelijkbare objecten. Aan de hand van de bepaling binnen welke categorie het onderhoud van een object valt, vertaalt dit zich in de mate waarmee de levensduur kan worden verlengd zodra de verwachte levensduur verstrijkt. Onderstaande tabel geeft dit weer.

Onderdeel	Ondergemiddeld	Gemiddeld	Bovengemiddeld
Ruwbouw	5 jaar	10 jaar	15 jaar
Afbouw	3 jaar	5 jaar	10 jaar
Installaties	3 jaar	5 jaar	10 jaar

Voorzieningen groot onderhoud

Er is geen rekening gehouden met nieuw te activeren voorzieningen op de balans voor groot onderhoud, renovaties of bijzondere kosten, zoals modernisering of verdere verduurzaming.

4.2 Functionele ouderdom

Als de levensduur wordt aangepast, moet er ook kritisch worden gekeken of de restwaarde nog wel bij deze nieuwe constatering past. De aanpassing van de restwaarde is objectspecifiek en ter beoordeling van de taxateur. Enkele aspecten waar rekening mee wordt gehouden, zijn:

- de geschiktheid bij een voortzetting van het gebruik;
- de toestand van het object aan de hand van het gebruik en het onderhoud;
- de beleidsplannen van de eigenaar/gebruiker van het object;
- de marktwaarde bij interesse in verkoop;
- de opbrengst van materialen;
- en de mogelijkheden voor herbestemming.

Economische veroudering

Onder economische veroudering wordt de mate waarin er door technische, economische of maatschappelijke ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan het betreffende object bedoeld. In de praktijk komt economische veroudering met name voor, omdat er onvoldoende bezettingsgraad van het object is of dat delen van een object leeg staan. Bij de benodigde capaciteit wordt ook rekening gehouden met bijvoorbeeld het anticiperen op groei, de behoefte aan "piekcapaciteit" et cetera. Dit betekent dat het deel dat bestemd is om groei of piekcapaciteit op te vangen als functioneel wordt aangemerkt en daarvoor niet wordt



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

gecorrigeerd, ondanks het feit dat de ruimte bijvoorbeeld op de waardepeildatum buiten gebruik is. Deze factor voor de functionele correctie geldt voor de ruwbouw, inrichting en de installaties.

Verandering van de bouwwijze

Voor elk van de gebouwdelen ruwbouw, afbouw en installaties kan een functionele correctie als gevolg van een verandering van de bouwwijze worden bepaald, indien de bouwkosten van de oorspronkelijke bouwwijze van het onderdeel hoger zijn dan bij de actuele bouwwijze.

Belemmering gebruiksmogelijkheden

Onder belemmeringen van de gebruiksmogelijkheden worden alle gebreken van het gebouw geplaatst die niet onder één van de drie andere categorieën vallen. Dit kunnen (bouwkundige of installatietechnische) gebreken aan het gebouw zelf zijn, dan wel een ondoelmatige indeling. De factor wordt zodanig gekozen dat de kosten samenhangend met herstel in mindering worden gebracht op de waarde.

Excessieve gebruikskosten

Excessieve gebruikskosten zijn de, ten opzichte van een volledig functioneel object, extra exploitatielasten die door beperkingen van het object worden veroorzaakt. Excessieve gebruikskosten ontstaan bijvoorbeeld als gevolg van extra energie-, onderhouds-, of exploitatielasten ten opzichte van een vergelijkbaar gebouw.

4.3 Duurzaamheid

De opstallen zijn naar de bouwmaatstaven van de stichtingjaren gerealiseerd. Er zijn nadien voor een aantal opstallen uiteenlopende duurzame maatregelen getroffen.

De EPC eis aan de energieprestatie van gebouwen is al per 1 januari 2015 flink aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit. De aanpassing betekent een aanscherping van de eis van 20% tot 50%. Die aanscherping was een vervolgstap om in 2017 nieuwe utiliteitsgebouwen, de helft energiezuiniger te maken. Dat hangt af van de gebruiksfuncties, zie onderstaande.

EPC-eis	2014	2015
- Bijeenkomstfunctie	2,0	1,1
- Kantoorfunctie	1,1	0,8
- Onderwijsfunctie	1,3	0,7
- Sportfunctie	1,8	0,9
- Winkelfunctie	2,6	1,7

Daarnaast moet bijvoorbeeld per 1 januari 2023 gebouwen met een kantoorfunctie minimaal energielabel C hebben (Energie-Index van 1,3 of beter). Voldoet het gebouw niet aan de eisen, dan mag het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. Het EIB schat de kosten



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

per vierkante meter om een label C te bereiken tussen € 9,- vanaf label D en € 57,- vanaf label G. De kosten kunnen per specifiek pand echter zeer uiteenlopen, afhankelijk van de bouwtechnische staat en de mogelijkheden voor de implementatie van de maatregelen.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht bedrijven en instellingen (Wet milieubeheer-inrichtingen) ook om energie te besparen. Per 1 juli 2019 is deze regelgeving veranderd. Naast de bestaande energiebesparingsplicht is er nu ook een informatieplicht energiebesparing. Deze geldt voor Wet milieubeheer-inrichtingen (Wm-inrichtingen) die per jaar vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas of een equivalent daarvan verbruiken.

De aanscherping van de eisen hebben consequenties voor de investeringskosten van utiliteitsgebouwen en daarmee voor de technische en/of functionele levensduur.

4.4 Renovatie, (ver)bouw, herontwikkeling of bijzonderheden

Er is door de opdrachtgever enige informatie verstrekt inzake (nieuw)bouwwerkzaamheden. Voor deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de documentatie in relatie tot de bepalende normen en (overheids-)voorschriften.

4.5 Oppervlakten

De oppervlakten zijn zo goed mogelijk bepaald op basis van de verkregen gegevens en het BAG register. Door opdrachtgever zijn van enkele objecten tekeningen verstrekt, of een meetstaat. Er is geen oppervlakte bepaling conform NEN 2580 verstrekt. Wij kunnen daarom niet uitsluiten dat er afwijkingen in de vermelde gegevens voor kunnen komen.

Object	Oppervlakte in m²
Stromarkt 17, 18,19	4.850
Achter de Muren Vispoort 10 / Noordenbergstraat 1	2.100
Achter de Muren Vispoort 8	87
Leeuwenbrug 2	6.617
Keizerstraat 70	1.003
Keizerstraat 78	827
Scheepvaartstraat 7-13	274
Havenplein 20	399
Mr. H.F. de Boerlaan 151	1.832
Zwaluwenburg 2, 2a, 2b, 4	2.238



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

5 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

5.1 Kadastrale gegevens

De objecten hebben volgens de kadastrale gegevens de volgende aanduidingen:

Bibliotheek	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte / Index
Stromarkt 17 en 18	Deventer	L	11101	1.546 m ²
Stromarkt 19	Deventer	L	11436	305 m ²
Totaal				1.851 m²

Zakelijke rechten

- Stromarkt 17 en 18
Bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub e van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Deventer.

Publiekrechtelijke beperkingen

- Stromarkt 19
Besluit op basis van Monumentenwet 1988 (onregelmatig complex van grote oudheidkundige waarde).

Mimik	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte / Index
Noordenbergstraat 1	Deventer	E	12316	1.286 m ²
bij Onder de Linden 8	Deventer	E	13089	169 m ²
Achter de Muren Vispoort 8	Deventer	E	13090	41 m ²
Totaal				1.496 m²

Publiekrechtelijke beperkingen

- Noordenbergstraat 1, bij Onder de Linden 8 en Achter de Muren Vispoort 8
Besluit op basis van Monumentenwet 1988.

Schouwburg, Kunstencentrum cs	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte / Index
Keizerstraat	Deventer	E	9379	129 m ²
Keizerstraat	Deventer	E	9380	101 m ²
Keizerstraat	Deventer	E	9381	140 m ²
Keizerstraat	Deventer	E	9975	216 m ²
Keizerstraat	Deventer	E	12208	2.568 m ²
Keizerstraat	Deventer	E	12209	256 m ²
bij Leeuwenbrug 2	Deventer	E	12906	20 m ²



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Keizerstraat 72	Deventer	E	12214	A3
Keizerstraat 72	Deventer	E	12214	A4
Totaal				3.430 m²

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Vereniging van eigenaren

Vereniging Van Eigenaars Complex Cultureel Centrum en Woningen Keizerstraat 22 t/m 78 (even) en Leeuwenbrug 2.

voormalige Bodenloods	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte / Index
Scheepvaartstraat 7-13	Deventer	C	2892	1.207 m ²
Totaal				1.207 m²

Publiekrechtelijke beperkingen

- Scheepvaartstraat 7-13

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

Ontleend aan: 0000000182 datum in werking 29-11-2011

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

Ontleend aan: 0000000052 datum in werking 27-10-2004

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

Ontleend aan: 0000000013 datum in werking 19-12-2007

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Deventer



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

voormalige Davo	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte / Index
mr. H.F. de Boerlaan 151	Deventer	C	2890	1.437 m ²
Havenplein 14 en 16	Deventer	C	2893	421 m ²
	Deventer	C	2925	3 m ²
	Deventer	C	2926	1 m ²
	Deventer	C	2928	3 m ²
	Totaal			

Publiekrechtelijke beperkingen

- mr. H.F. de Boerlaan 151, Havenplein 14 en 16, perceel C 2925, 2926, 2928

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

Ontleend aan: 0000000182 datum in werking 29-11-2011

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente Deventer

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

Ontleend aan: 0000000052 datum in werking 27-10-2004

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente Deventer

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

Ontleend aan: 0000000013 datum in werking 19-12-2007

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente Deventer

Wijkcentrum Polakkers	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte / Index
Zwaluwenburg 2	Deventer	L	3588	1293 m ²
Zwaluwenburg	Deventer	L	3589	13 m ²
Totaal				1.306 m²

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

5.2 Zakelijke rechten

De basisgegevens van de rechthebbende(n) zijn:



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

EIGENDOM

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer
Havenplein 20
7411 ME Deventer

EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT

Nv Vastgoed Maatschappij Cultureel Centrum Deventer De Leeuwenbrug

ERFPACHT

Nv Deventer Schouwburg
Postadres: Leeuwenbrug 2
7411 TJ Deventer

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen of bijzondere beperkingen

Voor zover de informatie is verstrekt, de taxateurs hebben onderzocht en door de opdrachtgever zijn geïnformeerd, zijn er geen (andere) erfdienstbaarheden noch (andere) zakelijke rechten c.q. beperkingen en bepalingen die een significant (nadelig) effect hebben op de waardering, zoals bij deze taxatie het uitgangspunt vormt. Er heeft geen titelonderzoek plaatsgevonden naar voorgaande akten (uitgebreide kadastrale recherche). Een kopie van de akte(n) is in ons bezit maar niet toegevoegd aan het taxatierapport.

6 PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN

6.1 Bestemmingsplan Stromarkt 17, 18 en 19

Kenmerken van bestemmingsplan 'Bibliotheek Stromarkt':

- planstatus : onherroepelijk (vastgesteld 2016-07-06)
- identificatie : NL.IMRO.0150.P326-VG01
- type plan : bestemmingsplan
- naam overheid : gemeente Deventer
- IMRO versie : IMRO 2012

Detailinformatie

- Enkelbestemming : centrum - kernwinkelgebied 2
- Dubbelbestemming : waarde beschermd stadsgebied
- Functieaanduiding : kantoor, maatschappelijk, specifieke vorm van horeca gebied 6
- Bouwvlak : bouwvlak op plankaart
- Maatvoering : maximum bouwhoogte 15,5 m¹



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

6.2 Bestemmingsplan Noordenbergstraat 1, Achter de Muren Vispoort 8-10

Kenmerken van bestemmingsplan 'Film en Theater Welle/Noordenbergstraat':

- planstatus : onherroepelijk (vastgesteld 2014-09-10)
- identificatie : NL.IMRO.0150.P298-VG01
- type plan : bestemmingsplan
- naam overheid : gemeente Deventer
- IMRO versie : IMRO 2012

Detailinformatie

- Enkelbestemming : maatschappelijk
- Dubbelbestemming : waarde archeologisch waardevol gebied, rijksmonument, beschermd stadsgezicht
- Functieaanduiding : specifiek vorm van horeca 2a
- Bouwvlak : bouwvlak op plankaart
- Bouwaanduiding : specifieke bouwaanduiding afwijkende kapvorm
- Maatvoering : maximum bouwhoogte 10,9 m¹
- Gebiedsaanduiding : milieuzone, grondwaterbeschermingsgebied

6.3 Bestemmingsplan Leeuwenbrug 2 en Keizerstraat

Kenmerken van bestemmingsplan 'Binnenstad herziening Leeuwenbrug/Schouwburg':

- planstatus : onherroepelijk (vastgesteld 2014-07-10)
- identificatie : NL.IMRO.0150.D111c-VG01
- type plan : bestemmingsplan
- naam overheid : gemeente Deventer
- IMRO versie : IMRO 2012

Detailinformatie

- Enkelbestemming : gemengd
- Dubbelbestemming : deels archeologisch verwachtingsgebied
- Functieaanduiding : specifieke vorm van gemengd, stedelijke voorzieningen 1, gedeelte verkeer
- Bouwvlak : bouwvlak op plankaart
- Maatvoering : maximum bouwhoogte (gedeelten) 10 m¹, 17 m¹ 27 m¹
- Gebiedsaanduiding : milieuzone, grondwaterbeschermingsgebied

6.4 Bestemmingsplan Scheepvaartstraat 7-13

Kenmerken van bestemmingsplan 'Havenkwartier':

- planstatus : onherroepelijk (2012-08-02)



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

- identificatie : NL.IMRO.0150.D133-OH01
- type plan : bestemmingsplan
- naam overheid : gemeente Deventer
- IMRO versie : IMRO 2008

Detailinformatie

- Enkelbestemming : gemengd -1
- Functieaanduiding : horeca van categorie 2a
- Bouwvlak : bouwvlak op plankaart
- Maatvoering : maximum bouwhoogte deels 7 m¹ deels 20 m¹
- Gebiedsaanduiding : geluidszone, industrie

6.5 Bestemmingsplan mr. H.F. de Boerlaan 151, Havenplein 20

Kenmerken van bestemmingsplan 'Havenkwartier':

- planstatus : onherroepelijk (2012-08-02)
- identificatie : NL.IMRO.0150.D133-OH01
- type plan : bestemmingsplan
- naam overheid : gemeente Deventer
- IMRO versie : IMRO 2008

Detailinformatie

- Enkelbestemming : gemengd - 1
- Functieaanduiding : horeca van categorie 2a
- Bouwvlak : bouwvlak op plankaart
- Bouwaanduiding : karakteristiek
- Maatvoering : maximum bouwhoogte 20 m¹
- Gebiedsaanduiding : geluidszone, industrie

6.6 Bestemmingsplan Zwaluwenburg 2-4

Kenmerken van bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen':

- planstatus : onherroepelijk (vastgesteld 2016-06-01)
- identificatie : NL.IMRO.0150.D139-VG01
- type plan : bestemmingsplan
- naam overheid : gemeente Deventer
- IMRO versie : IMRO 2012

Detailinformatie

- Enkelbestemming : maatschappelijk



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

- Dubbelbestemming : waarde archeologie - 4
- Bouwvlak : bouwvlak op plankaart
- Maatvoering : maximum bouwhoogte 9 m¹, goothoogte 6 m¹

Op grond van de bestemmingsbepalingen wordt verondersteld dat:

- de situatie en het voorgenomen gebruik niet in strijd zijn met het bestemmingsplan;
- de aanwending niet in het bijzonder wordt beperkt door het bestemmingsplan.

Deze gegevens aangaande de bestemming zijn afkomstig van de gemeentelijke overheid via ruimtelijkeplannen.nl. Er is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, de gegevens zijn beoordeeld als indicatieve toetsing voor het huidige gebruik en de gebruiksmogelijkheden. Voor verdere voorschriften en een plankaart van het bestemmingsplan verwijzen wij verder naar de bron: ruimtelijkeplannen.nl.

6.7 Milieu

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in de grond of het grondwater, noch naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, noch naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Negatieve milieuaspecten kunnen op korte termijn of langere termijn van invloed zijn op de waarde. Wij benadrukken echter dat bij deze waardering geen rekening is gehouden met saneringskosten of anderszins te treffen maatregelen.

Bodemverontreiniging

Wij gaan er voor deze taxatie vanuit dat zich in de grond of het grondwater geen stoffen bevinden die voor een transactie, het functioneren en/of (be)bouwen van het onroerend goed een belemmering vormen.

Asbest

Uitgangspunt vormt dat er geen sprake is van asbesthoudende stoffen in de opstal of de bodem. Bij vermoedens van asbest verdient het aanbeveling om hiertoe specialistisch onderzoek te laten verrichten, voor zover dat nog niet is gebeurd. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

7 GEBRUIK

7.1 Gebruiker(s)

Bij de waardering is het uitgangspunt dat de overdracht plaatsvindt zonder enige beperkende rechten zoals huur en/of gebruik.

Gebruiksmogelijkheden

Wij gaan er bij deze taxatie van uit dat het object voldoet aan de verstrekte informatie en vereisten, en dat alle vergunningen zijn of worden verleend en aan alle (overheid-) voorschriften is of wordt voldaan. Alternatieve mogelijkheden voor aanwending van het object die niet passen in het vigerende bestemmingsplan blijven in deze taxatie buiten beschouwing.

7.2 Exploitatie

Het is aangenomen dat elke opstal 50 jaar is geëxploiteerd.

Uitzondering is het object gelegen in het wijkcentrum Polakkers. De exploitatieperiode eindigt per 31-12-2020 en per die datum zal de opstal nog een commerciële marktwaarde vertegenwoordigen. De restwaarde bij dit object is verkregen door de huidige marktwaarde, van zowel opstal en grond tezamen, mee te laten stijgen met de inflatie.

7.3 Fiscale status

Omzetbelasting

Bij verhuur en/of gebruik binnen de mogelijkheden van het (vigerende) bestemmingsplan is verrekening van omzetbelasting mogelijk. Wij nemen als uitgangspunt de verrekening van de omzetbelasting op de exploitatie tegen het vigerende 21% tarief.

Overdrachtsbelasting

Er zijn geen bijzondere faciliteiten op het gebied van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Dit betekent voor de praktijk dat bij de aankoop van bestaande onroerende zaken de 6% overdrachtsbelasting wordt betaald over de waarde van de aangekochte zaken.



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

8 MARKTSITUATIE EN COURANTHEID

8.1 Cultuurgebouwen

(bronnen o.a.: gegevens van WOZ-Datacenter, DACE- prijzenboekje CBS- / BDB- / RWU- en GWW-indexcijfers)

Binnen de sector cultuurgebouwen zijn er diverse ontwikkelingen gaande. Hieronder worden de belangrijkste en meest opvallende ontwikkelingen per gebouwsoort beschreven.

Na jaren van bezuinigingen in de culturele sector, werd in 2018 het rijkscultuurbudget verhoogd met € 25 miljoen. In 2019 wordt het rijkscultuurbudget verhoogd met € 50 miljoen tot een structurele verhoging van € 80 miljoen vanaf 2020 (Rijksoverheid, 2017). Dit betekent dat er weer ruimte is ontstaan voor investeringen in culturele voorzieningen.

Algemeen geldt dat er verduurzaming plaatsvindt in de bouwwereld welke ook van invloed zal zijn voor cultuurgebouwen.

Schouwburgen, concertzalen en theaters

Ook bij schouwburgen vindt de verandering plaats dat de locatie steeds meer als een eventlocatie, en dus flexibel, gebruikt moet kunnen worden. Daarnaast staat hier ook beleving centraal en zijn technologische ontwikkelingen sterk gericht op audiovisuele middelen en licht- en geluidstechniek. Ook hier zullen de bouwkosten stijgen naar mate er meer installaties worden toegepast.

Evenementen- en expositiehallen

Evenementen- en expositiehallen worden steeds vaker flexibel gebruikt. Er vinden steeds meer verschillende evenementen plaats, die de eigen voorzieningen vragen. Hiervoor moet het gebouw flexibel en snel aan te passen zijn aan de behoefte. Met name de oudere evenementenhallen die minder flexibel zijn hebben moeite zich staande te houden en krijgen vaak met functiewijziging te maken, bijvoorbeeld dat er een winkel in gehuisvest wordt.

Bioscopen en filmhuizen

De al jaren stijgende bezoekersaantallen voor bioscopen gaan gepaard met een toename van het aantal bioscoopzalen. Dit aantal is in tien jaar met 39 procent toegenomen. Met enkele bouwprojecten voor megabioscopen (op de rol voor 2019) zet deze trend door. De vraag is of de bezoekersaantallen zullen blijven meestijgen met de capaciteit van bioscoopstoelen.

Binnen de bioscopen en filmhuizen zien we een grote ontwikkeling van technologie. Er wordt steeds meer aandacht gegeven aan de nieuwste ontwikkelingen om de film meer te 'belevén'. Een voorbeeld hiervan is het toepassen van de 4D technologie waarbij elementen als geur, wind en bewegingen worden toegevoegd aan de film voor de juiste beleving. Het toepassen van deze 4D effecten vraagt om aanpassing van de bestaande bioscoopzalen en zal hogere bouwkosten tot gevolg hebben.



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

De belevingswaarde van film in bioscopen en filmhuizen zal een rol blijven spelen om te kunnen concurreren met het kijken van film in huis en andere vormen van vrijetijdsbesteding. Naast 3D en IMAX en het opkomende 4D(X) zullen andere technologische ontwikkelingen een rol gaan spelen, waarbij beter beeld en een intensere geluidservaring belangrijk zijn. Andere ontwikkelingen voor het verhogen van de belevingswaarde kunnen bijvoorbeeld aankleding en thema-events zijn. Deze ontwikkelingen hoeven weinig aanpassing aan het gebouw te betekenen, maar de bioscoop kan ook worden ondergebracht in een multifunctioneel complex, waarbij eetgelegenheden en andere vrijetijdsactiviteiten plaatshebben.

Bibliotheken

De wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen (Wsob) schrijft openbare bibliotheken vijf functies voor: kennis & informatie, ontwikkeling & educatie, lezen & literatuur, ontmoeting & debat en kunst & cultuur. Deze vijf functies vormen de basis voor de doelstelling van de wet dat iedere Nederlander toegang moet hebben tot een fysieke en digitale bibliotheekvoorziening. Daarmee kan de bibliotheek haar kerntaak uitvoeren: burgers helpen zich te ontwikkelen, opdat ieder goed kan functioneren in de maatschappij.

In de bibliotheek is als maatschappelijke voorziening plaats voor veel activiteiten: studie en huiswerk maken, onderzoeken, inloopspreekuren, voorlichting lezingen, cursussen, debatten en tentoonstellingen.

Bezoekers komen steeds meer voor de studieplekken, de inloopspreekuren, lezingen, cursussen, tentoonstellingen en debatten. Zij hebben duidelijk behoefte aan een neutrale plek in het publieke domein, waar ze elkaar ontmoeten voor vele activiteiten. Veel bibliotheken investeren daarom steeds meer in de kwaliteit van de verblijfsruimte en in activiteiten.

Bibliotheken bieden steeds meer digitale service die toegankelijk is voor iedereen, 24 uur per dag. Ook digitale trainingen, cursussen, digibars en fab-labs zijn in veel bibliotheken te vinden. Bibliotheken zoeken steeds nieuwe wegen om hun kerntaken op een moderne manier vorm te geven die past bij de wensen en eisen van de huidige tijd.

In januari 2015 ging de wet voor openbare bibliotheken in. In de wet staat wat een bibliotheek allemaal moet doen. Ook is er nu een digitale bibliotheek om bijvoorbeeld e-boeken te lenen. Zo is de openbare bibliotheek klaar voor de uitdagingen van de toekomst. De wet zorgt ervoor dat gemeenten niet zomaar de bibliotheek kunnen sluiten. Dat kan alleen als zij afspraken hebben gemaakt met de bibliotheek van de buurgemeente. Iedere inwoner van Nederland heeft namelijk recht om gebruik te maken van de openbare bibliotheek. Inwoners mogen ook zelf een eigen plan maken om een bibliotheek voort te zetten. Zij krijgen de kans om de bibliotheek zelf over te nemen.

In krimpgebieden wordt de bibliotheekvoorziening vaak als onderdeel van een multifunctionele accommodatie (MFA) opgenomen. Bibliotheken worden daarbij veelal gecombineerd met (basis)scholen, kinderopvang, buitenschoolse opvang en buurtcentra en dorpshuizen. Dergelijke objecten kunnen gewaardeerd worden door de waardering van het betreffende deel



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

van het gehele object (bijvoorbeeld de bibliotheek als onderdeel van het complex) te baseren op losse bibliotheekobjecten.

8.2 Grondprijzen

Voor de grondprijzen is, gezien de aard van de objecten en de bestemmingen, zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het gemeentelijk grondbeleid.

Onder Maatschappelijke voorzieningen worden door de gemeente uitgaven geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Voorbeelden zijn uitgifte van grond ten behoeve van: welzijnsvoorzieningen, kerken, brandweerkazernes, scholen, buurthuizen en bibliotheken. Indien sprake is van een commercieel geëxploiteerde maatschappelijke voorziening is sprake van specifiek commercieel vastgoed. De minimale grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is € 115 per m².

Bij een mix van maatschappelijke en andere functies zal naar rato van functie de grondprijs worden bepaald.

Indien in meerdere lagen wordt gebouwd én het aantal te realiseren m² bruto vloeroppervlak (bvo) uitstijgt boven het aantal m² af te nemen terrein, wordt het aantal m² bvo in rekening gebracht.

8.3 Sterkte – Zwakte analyse

Sterkte

- Goed gesitueerde locaties.
- Recente bouwjaren of renovaties van een deel van de objecten.

Zwakte

- Exploitatie met uitzicht op een beperkte groei van de populatie en ander samenstelling.
- Beperkingen gebruiksmogelijkheden door de bestemming.

Kansen

- Lage rentestand, eventueel te herontwikkelen.

Bedreigingen

- Toenemend meer duurzaamheid vereist, stijging van onderhoudskosten en bouwkosten.

8.4 Courantheid

- Bestemming: geen bijzondere beperkende factoren.



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

- Gebruiksmogelijkheden: geschikt voor cultuur en deels kantoorfuncties.
- Benodigde vergunningen t.b.v. het huidige en/of toekomstig gebruik: niet onderzocht.
- Multifunctionaliteit: beperkte mogelijkheden voor commerciële marktpartijen.
- Branchering: cultuursector, algemene voorzieningen.
- Concurrentiepositie: uniek.
- Verkoopbaarheid en toelichting: incurant door de bouwaard en/of gemeentelijk beleid.
- Lange termijn visie: verduurzaming speelt toenemende belangrijke rol.
- Beheer: wisselend per object.
- Overeenkomsten/akten: enkele percelen zijn belast met een eerste recht van koop aan de voormalig eigenaar.
- Diversen: risico door COVID-19 is niet beoordeeld in deze taxatie.
- Resumé: de courantheid komt vooral door de locatie, maar de aard van de objecten in het algemeen is incurant.

9 **WAARDERING**

9.1 **Definitie waardebegrip(pen)**

Restwaarde

De waarde die het object heeft aan het eind van de exploitatieperiode. Bij deze taxatie is het einde van de exploitatieperiode gelijk aan het einde van de technische en/of functionele levensduur.

9.2 **Waardering en uitgangspunten**

De restwaarde wordt gewaardeerd door de grondwaarde per 31-12-2016 te waarderen en deze met de inflatie mee te laten stijgen tot het einde van de exploitatieperiode. Sloopkosten wordt waar nodig voor gecorrigeerd.

Deze waarderingsmethode beantwoordt in eerste instantie de vraag wat de marktwaarde is van het eigendom van een perceel grond is indien de grond op waardepeildatum, te weten 31 december 2016, bouwrijp wordt overgedragen, zonder enige beperkende rechten zoals huur en/of gebruik. Marktwaarde is gedefinieerd als:

“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing, in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld (IVSC).



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

De volgende uitgangspunten zijn van belang in de waardering van de restwaarden.

- Bestemmingsplan: taxateurs nemen als uitgangspunt de functie en bebouwingmogelijkheden zoals dat op waardepeildatum in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Eventuele concepten van nieuwe bestemmingsplannen die relevant zijn voor het getaxeerde zullen worden meegenomen in de waardering.
- BTW: het object dat per einde van de exploitatieperiode wordt gewaardeerd is in feite bouwgrond met uitzondering van wijkcentrum Polakkers. Indien volgens het huidige bestemmingsplan commerciële activiteiten ontplooid mogen worden zal een koper naar wordt verondersteld een commerciële partij zijn die de BTW kan verrekenen. De BTW correctie bij 'commerciële objecten' is achterwege gelaten.
- Enkele percelen grond zijn, blijkens de overdrachtsakten, belast met een eerste recht van koop aan de voormalig eigenaar. De koopprijs is gelijk aan prijs waarvoor het aan de huidige eigenaar is overdragen. Deze prijzen liggen significant onder de huidige marktwaarde. Bij de bepaling van de restwaarden is geen rekening gehouden met de rechten tot eerste koop.
- Taxateurs hebben geen rekening gehouden met de toekomst gehouden, anders dan er ten tijde van de waardepeildatum het algemene toekomstbeeld is voor een bepaalde locatie. Een goed voorbeeld is het Havenkwartier. Dit gebied is momenteel in ontwikkeling wat naar enige waarschijnlijk zorgt voor een hogere toekomstige marktwaarde. Anders dan het huidige toekomstbeeld, hebben taxateurs geen visie gemaakt over de hoogte van de toekomstige waarde.

9.3 Schattingzekerheid

Marktontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de eisen en/of behoeften aan gebouwen veranderen, wat van invloed kan zijn op de waarde.

Daarbij dient het volgende te worden opgemerkt. In een crisis van grote omvang kunnen zich plotseling sterke ontwikkelingen voordoen, als gevolg waarvan de eisen en/of behoeften aan gebouwen sterk kunnen veranderen. Of zich dit zal voordoen als gevolg van de COVID-19 crisis, zo ja wanneer en in welke mate is op de taxatiedatum nog vrijwel niet te bepalen. De effecten zullen zich, naar waarschijnlijkheid, per sector op verschillende manieren manifesteren. Een waardering onder zulke omstandigheden gaat met veel onzekerheden gepaard. Recente gegevens van voor de COVID-19 pandemie zullen mogelijk niet meer vergelijkbaar zijn. In buitengewone marktomstandigheden ontstaat dus een buitenproportionele onzekerheid met betrekking tot de taxatie uitkomst. Eventueel kan een hertaxatie op enig moment gewenst zijn.

Back testing

Lengkeek Vastgoedtaxaties heeft in januari 2017 eerder een taxatie verricht van het onderhavige object.



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

10 WAARDEN

Rekening houdend met de ingewonnen en verkregen informatie, de genoemde overwegingen, de bijbehorende berekeningen zijn De restwaarden per einde exploitatieperiode, op basis van kennis per 31-12-2019:

Openbare Bibliotheek	€ 2.120.000,- k.k.	<i>per 31-12-2058</i>
Perceeloppervlak	1.851 m ²	
Einde exploitatieperiode	31-12-2058	
Marktwaarde per m ² per 31-12-2019	€ 500,-	
Marktwaarde per m ² per 31-12-2058	€ 1.097,-	
Mimik (v.h. Viking Film & Theater)	€ 1.985.000,- k.k.	<i>per 31-12-2058</i>
Perceeloppervlak:	1.805 m ²	
Einde exploitatieperiode	31-12-2058	
Marktwaarde per m ² per 31-12-2019	€ 500,-	
Marktwaarde per m ² per 31-12-2058	€ 1.097,-	
Deventer Schouwburg – cultureel centrum	€ 3.830.000,- k.k.	<i>per 31-12-2035</i>
Perceeloppervlak:	3.430 m ²	
Einde exploitatieperiode	31-12-2035	
Marktwaarde per m ² per 31-12-2019	€ 750,-	
Marktwaarde per m ² per 31-12-2058	€ 1.067,-	
Havenkwartier	€ 700.000,- k.k.	<i>per 31-12-2044</i>
<i>Voormalige Davo-gebouw</i>	<i>€ 425.000,- k.k.</i>	
<i>Voormalige Bodenloods</i>	<i>€ 275.000,- k.k.</i>	
Perceeloppervlak:	3.072 m ² (1.865 m ² / 1.207 m ²)	
Einde exploitatieperiode	31-12-2044	
Marktwaarde per m ² per 31-12-2019	€ 150,-	
Marktwaarde per m ² per 31-12-2058	€ 253,-	
Wijkcentrum Polakkers	€ 330.000 k.k.	
Perceeloppervlak:	1.306 m ²	
Einde exploitatieperiode	31-12-2020	

Opstal vertegenwoordigd per 31-12-2020 nog een commerciële marktwaarde.



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Conceptbeheer

Opdrachtgever heeft één keer een conceptversie van dit taxatierapport ontvangen. De waarde van de taxatie is ten opzichte van de conceptversie(s) niet gewijzigd.

Amsterdam / Zwolle 9 juni 2020

Collegiaal

dhr. ing. F.C.M. Brugman RM RT

Register Taxateur o.g.

RT351914784

Lengkeek Vastgoedtaxaties

dhr. C.J. Schuld MSc MSRE MRICS RM RT

Register Taxateur o.g.

RT400343315



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

11 VOORWAARDEN TAXATIE

Bij deze taxatie is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden:

Valuta

Alle bedragen zijn uitgedrukt in Euro's (€), tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld.

Taxatiedatum

De taxatie is verricht naar het prijspeil van de taxatiedatum. Indien de waardepeildatum in de tijd anders is dan de datum van opname van het object, en/of de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object, wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.

Bouwkundige en technische staat

- Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, het type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur/installaties is/zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn, tenzij anders vermeld.



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

- Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd moeten worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkend aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar NEN 2580 "Oppervlakten en inhouden van gebouwen".

Bedrijfsgebonden installaties

Deze taxatie is exclusief bedrijfsgebonden inventaris, machines, goederen en eventuele voorraden tenzij anders vermeld in dit taxatierapport.

Eigendom

- Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek, beslagen en/of inschrijvingen daarvan.
- Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, zoals kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen, blijken tenzij wij in deze rapportage anders berichten.
- Kwalitatieve rechten en/of verplichtingen blijven buiten beschouwing, tenzij anders is vermeld in dit rapport.
- Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de verlies- en winstrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn wij ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.

Premies, retributies en andere voordelen

- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

- In deze taxatie zijn geen (mogelijke) specifieke voordelen tot uiting gebracht, die bepaalde eigenaren/gebruikers met een bijzonder belang zouden kunnen genieten.

Publiekrechtelijke bepalingen en plaatselijke voorschriften

- Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waarde peildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.
- De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, vergunningen in het kader van het milieurecht en vestigingsvergunningen is geen onderzoek verricht. Omtrent de toepassing van de publiekrechtelijke bepalingen, zoals bestemmingsplannen en bouwverordeningen en het ter zake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid is geen bijzondere informatie ingewonnen. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat uit hiervoor bedoelde wetten, maatregelen en/of verordeningen geen beperkingen of andere gevolgen voortvloeien die de waarde van de getaxeerde onroerende zaak c.q. zaken beïnvloeden. Wanneer in tegenstelling tot het bovenstaande wel informatie is ingewonnen, wordt die veelal mondeling verkregen hetgeen de betrouwbaarheid aantast.
- Tenzij anders vermeld, is het uitgangspunt in de waardering dat het huidige gebruik is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan en dat alle benodigde vergunningen zijn verstrekt.

Milieu

- Tenzij anders is vermeld, wordt bij de waardering ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel op korte of langere termijn aantasten.
- Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekend niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf “Milieu” onverminderd van toepassing.

Huurrecht

- In het geval van woonruimte hebben wij voor zover mogelijk de maximaal redelijke huur berekend op grond van het “Woningwaarderingstelsel”. Wij hebben geen consequentie



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

getrokken uit het eventuele feit dat de huidige verschuldigde huur boven de zogenoemde maximaal redelijke huur uitkomt.

- In het geval van zogenoemde 7: 290 BW bedrijfsruimte wordt de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7: 303 BW bepaald. De in artikel 7: 303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoelde huurprijs. Onze opgaven zijn dan ook niet meer dan indicatief.
- Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
- Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- Tenzij anders vermeld, wordt de waardering uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- Bij de waardering wordt er vanuit gegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn. Tenzij anders vermeld, wordt er vanuit gegaan dat huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen.
- Bij de waardering zijn we er vanuit gegaan dat de eventueel door de huurder(s) betaalde waarborgsom(men) al dan niet na verrekening van de overeengekomen rente over de waarborgsom geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of moedermaatschappij van huurster wordt die overeenkomst bij de waardering buiten beschouwing gelaten.

Onderbouwing van de waarde

Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in dit rapport uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Fiscale wetgeving

- In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of de inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscalist te raadplegen inzake de fiscaliteiten die samenhangen met de getaxeerde onroerende zaak.
- Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt. Bedragen met betrekking tot wooneenheden zijn inclusief BTW.

- De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens de levering van de onroerende zaak, en de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Onvoorziene omstandigheden

Onvoorziene macro-economische veranderingen kunnen plotselinge gevolgen hebben voor vastgoedmarkten. Indien de taxatiedatum samenvalt met de onmiddellijke nasleep van een dergelijke gebeurtenis, kunnen de gegevens waarop de taxatie is gebaseerd, onvolledig of inconsistent zijn, met gevolgen voor de zekerheid die aan de taxatie ontleend kan worden.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.

Aansprakelijkheid

Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt door ons geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij daartoe schriftelijke toestemming is verleend. Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebeoordeling. Het rapport is met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest. Wij zijn niet aansprakelijk voor tekortkomingen van derden die door ons dan wel door opdrachtgever zijn ingeschakeld bij de uitvoering van de opdracht. Met betrekking tot deze taxatie zijn wij aansprakelijk tot maximaal het bedrag waartoe wij op basis van onze verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheid verzekering zijn verzekerd, dan wel maximaal het bedrag waartoe onze verzekeraar bereidt of krachtens gerechtelijk vonnis gehouden is, uit te keren. Elke aanspraak tot schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht, tenzij binnen die periode de aanspraak tot schadevergoeding bij de bevoegde rechter aanhangig is gemaakt. Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van Lengkeek Vastgoedtaxaties.



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

GERAADPLEEGDE INFORMATIE

Informatie	Geraadpleegd			Bron	Opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Openbaar	
Koopovereenkomst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Opdrachtgever	nog niet aanwezig
Leveringsakte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Openbaar	
Splitsingsakte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Erfpachtake	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Erfpachtgegevens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Huuroverzicht	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Opdrachtgever	
Huurovereenkomst(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Opdrachtgever	
Allonge(s), side letter(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Opdrachtgever	voor zover aanwezig
Bouwtekening(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Opdrachtgever	
Meetcertificaat NEN 2580	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Opdrachtgever	
Bodemrapport(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Opdrachtgever	STI niet in bijlagen
Asbestinventarisatie(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Opdrachtgever	dossier / niet in bijlagen
Bouwkundige rapportage(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Opdrachtgever	
Onderhoudsrapportages(s)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Opdrachtgever	niet verstrekt
Energielabel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Opdrachtgever	
Bestemmingsplan(nen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Openbaar	
Omgevingsrapport	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Openbaar	
WOZ-beschikking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Opdrachtgever	
VVE-stukken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
WWS-punten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vergunningen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

De beschikbare informatie is voor zover mogelijk geverifieerd, waarbij eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden vermeld zijn bij opmerkingen.



Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

12 INFORMATIEBRONNEN

- Kadaster
- Gemeentelijke overheid via ruimtelijkeplannen.nl
- Bodemloket.nl en provincie
- Funda
- NVM
- Eigen research en archief

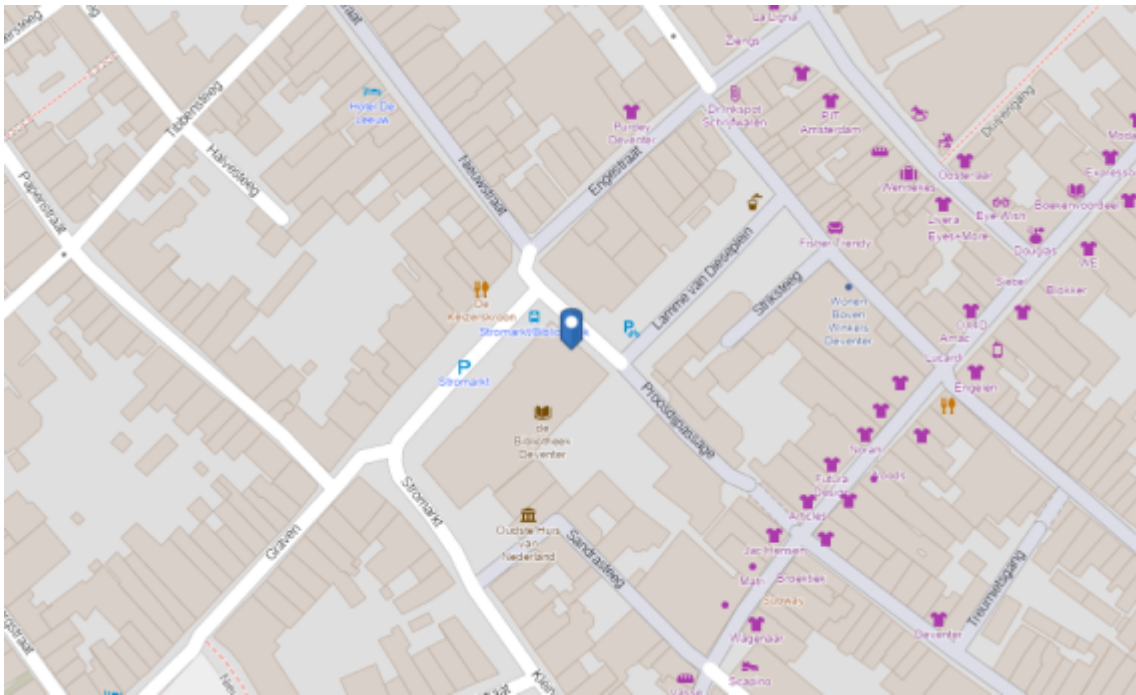
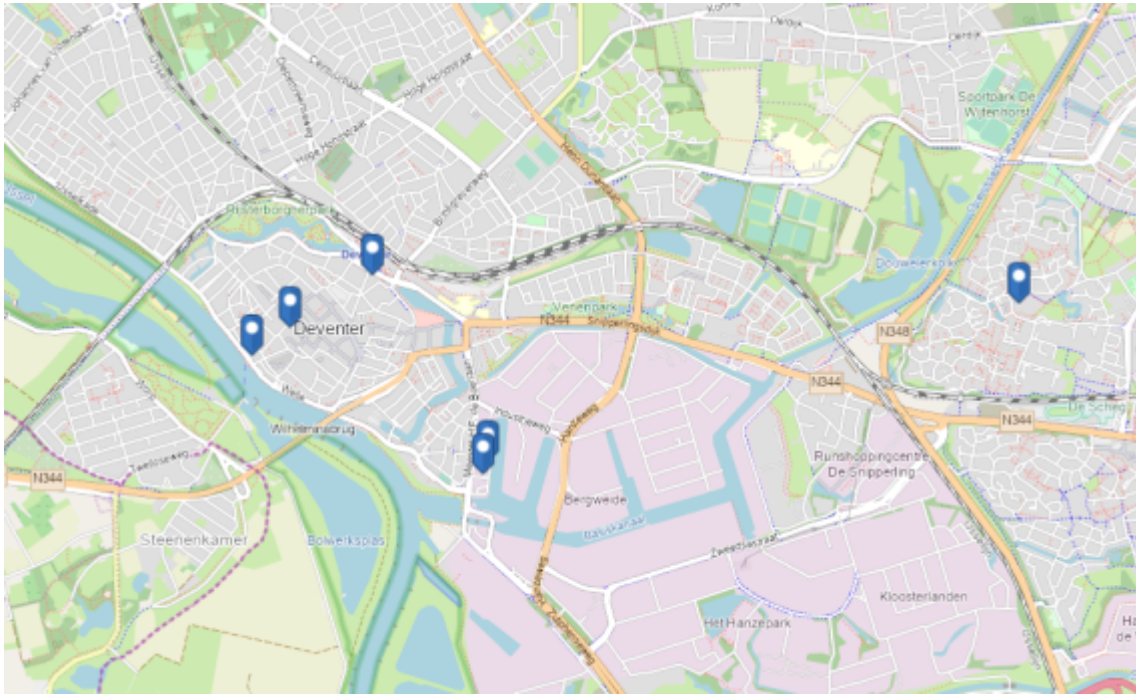


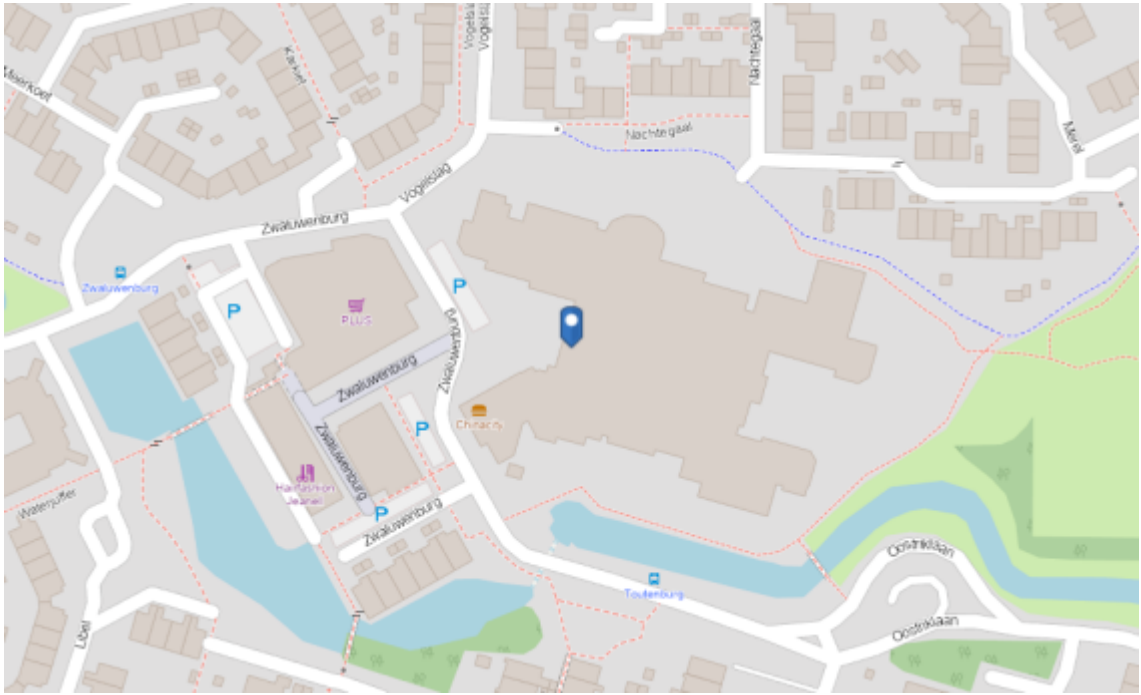
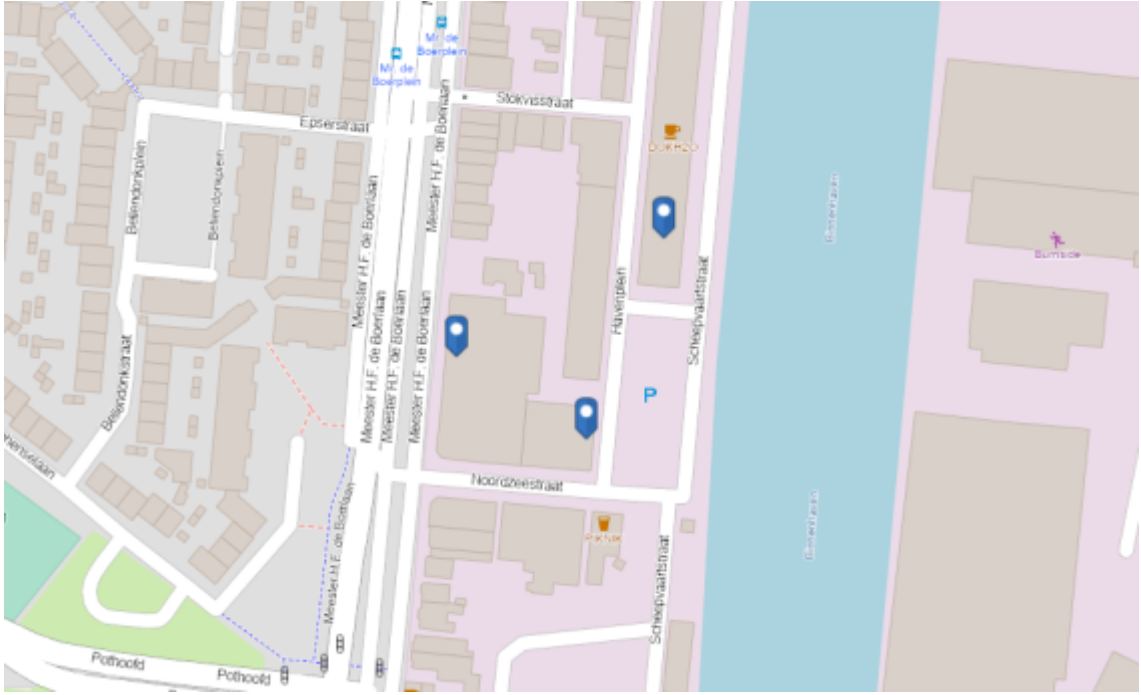
Waardepeildatum 31 december 2019

Kenmerk Taxatie portefeuille NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

13 BIJLAGEN

1. locatie
2. fotopresentatie
3. tekeningen, meetstaat
4. kadastrale informatie
5. bestemmingsplaninformatie
6. omgevingsrapport





RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Raadsmededeling beheer NV MVD		
Mededelingennr	2020-000152	Portef.houder	Weth. Grijzen
Team	DEV-IBL	BenW-besluit d.d.:	18 februari 2020

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Bij besluit van 12-03-2019 heeft het college de directeur opdracht gegeven tot een onderzoek naar hoe de beheertaken van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer in de toekomst vorm te geven. Dit onderzoek volgt op een toezegging aan de raad in het najaar 2018. Het onderzoek is inmiddels in een vergevorderd stadium maar vanwege de complexiteit nog niet gereed voor besluitvorming. Nu de Raad bij de behandeling van de Cultuurvisie een motie heeft aangenomen waarvan de beantwoording tevens deels uit dit onderzoek komt, wordt de Raad middels bijgaande raadsmededeling op de hoogte gehouden van de voortgang.

2. Kader

Het besluit van het college d.d. 12-03-2019.

3. Kern van de boodschap

Een aantal toekomstscenario's wordt onderzocht: variërend van het beëindigen van de NV en de overdracht van het vastgoed naar de gemeente, het voorzetten van de NV en het omzetten van de NV naar een stichting en tussenvarianten. Van groot belang voor deze scenario's zijn de fiscale en financiële aspecten maar ook de richtlijnen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zoals deze gelden vanaf 2019. In deze scenario's zal zoals hiervoor aangegeven ook voor dit deel de beantwoording van de raadsmotie met betrekking tot de Cultuurvisie en het Cultureel Vastgoed meegenomen worden..

4. Nadere toelichting

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 vastgoed beheer taken zou beëindigen en deze taken dichterbij de gemeentelijke organisatie gebracht zouden gaan worden. Dit onderzoek en de voorgestelde werkwijze moeten ertoe leiden dat helder wordt welke voor- en nadelen er verbonden zijn aan het eventueel opheffen van de NV (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. Bij het onderzoek wordt gebruik gemaakt van opgedane ervaring met het werken met een managing partner zoals dat bij het grootste deel van het overige gemeentelijk vastgoed inmiddels plaatsvindt.

Teneinde een juist en actueel financieel beeld te vormen zijn voor de verschillende eigendommen van de NV inmiddels de Meerjarige Onderhoudsplannen (MJOP's) geactualiseerd en zijn onlangs door de NV in concept meerjarige begrotingen voor de panden opgesteld. Beide nog te bespreken en vast te stellen documenten vormen de basis voor de uitwerking van voornoemde toekomstvarianten. Wat betreft de fiscale effecten is daartoe aanvullend advies opgevraagd bij Deloitte. De verdere financiële uitwerking van de toekomstvarianten zal in februari gebeuren.

Het voornemen van het college was begin 2020 een richtinggevend besluit te nemen ten aanzien van de toekomstige beheer rol van de NV en deze ook aan de raad voor te leggen. De verwachting is nu dat het college eind maart 2020 dit besluit zal kunnen nemen en de raad alsdan ook verder zal kunnen informeren.

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 dicht bij 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 er op 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.

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.

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

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer
Havenplein 20
Postbus 508
7411 MB Deventer
www.nvastgoedmaatschappij.nl

Deventer, 7 oktober 2020

Onderwerp: Besluitvorming over toekomst NV MVD

Geacht college,

Wij hebben kennis genomen van de besluitvorming van het college van B&W van de gemeente Deventer aangaande de toekomst van de NV. In juni heeft het college besloten om het opheffen van de NV MVD verder uit te werken en eind oktober 2020 een definitief besluit te nemen over liquidatie van de NV MVD per 1 januari 2021. Deze besluitvorming en de consequenties die dit besluit heeft, zijn voor ons aanleiding u als aandeelhouder met deze brief te informeren.

Op dit moment wordt intern de gemeente het definitieve besluit voorbereid. Er is ons gevraagd diverse documenten (alle huurovereenkomsten, onderhoudsplanningen, etc.) toe te sturen en inzage te geven in onze cijfers. Dit lijkt ons ook zeker relevant, al kunnen we hiermee niet garanderen dat hiermee ook daadwerkelijk alle risico's en consequenties voor de gemeente goed in beeld zijn. Daar hebben we als NV MVD uiteraard geen zicht op.

Er spelen nog wel andere zaken die invloed hebben op het liquidatieproces, vooral indien er wordt vastgehouden aan de datum van 1 januari 2021. Dit betreft met name de twee projecten nieuwbouw filmtheater Mimik en verbouwing Cultureel Centrum. Maar er zijn ook nog enige juridische en fiscale aspecten waar rekening mee gehouden dient te worden. Op verzoek van het team dat in binnen de gemeente Deventer het definitieve besluit voorbereid, hebben we dit uitgewerkt in een liquidatieplan, dat u in de bijlage aantreft.

We verzoeken u bovenstaande punten en de informatie in de bijlage mee te nemen in uw besluitvorming over de toekomst van de NV MVD. Uiteraard ben ik bereid tot nadere toelichting, mocht dit gewenst zijn.

In afwachting van uw reactie,

met vriendelijke groet,
NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Jan Kappers
Directeur NV MVD

Bijlage: Liquidatieplan NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Liquidatieplan NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Oktober 2020

Inleiding

In juni 2020 heeft het college van B&W van de gemeente Deventer besloten om de opheffing van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (NV MVD) nader uit te werken en een definitief voorstel te doen voor de daadwerkelijke opheffing per 1 januari 2020. Hierop is intern de gemeente een team geformeerd om de consequenties en risico's hiervan in beeld te brengen en te komen tot een college-voorstel voor de definitieve besluitvorming.

In dit liquidatieplan geeft de NV MVD aan wat in haar ogen een route kan zijn om tot ontmanteling te komen van de NV MVD en de stappen die hierbij dienen te worden ondernomen.

Voorgeschiedenis

Naar aanleiding van de raadsenquête aangaande de bouw van filmtheater Viking, zijn vraagtekens gerezen over de NV MVD en de voor en nadelen van deze NV. In november 2018 is toegezegd aan de raad om nader te onderzoeken hoe het beheer van het vastgoed dat bij de NV MVD is ondergebracht, dichterbij de gemeente kan worden georganiseerd. Hierop is in april 2019 een onderzoek gestart door de gemeente om de meerwaarde van de NV MVD in beeld te brengen en een advies uit te brengen aan het college. In juni 2020 is een rapport aangeboden aan het college en daarop heeft het college besloten een definitief voorstel op te laten stellen om de NV MVD te liquideren en het vastgoed in deze NV naar de gemeente over te hevelen.

Een schets van de lopende zaken en consequenties

Allereerst het project nieuwbouw Mimik. De gemeente heeft de projectsturing in september 2018 zelf ter hand genomen. Formeel juridisch gesproken is NV MVD echter opdrachtgever van deze bouw en heeft ook de aansprakelijkheden rondom dit project af te handelen. Het gebouw is inmiddels formeel opgeleverd door de aannemer aan de NV MVD. Vanaf dit moment (september 2020) gaat de garantie- en onderhoudsperiode lopen tussen aannemer en opdrachtgever. Deze periode is op onderdelen één jaar, maar voor vele onderdelen ook twee jaar of nog langer. Het opheffen van de NV MVD in deze periode en daarmee overhevelen van deze formele verantwoordingslijn richting de aannemer, lijkt ons ongewenst. Onze ervaringen met deze aannemer dragen sterk bij aan onze bedenkingen. Het is ons inziens verstandig om vanuit deze optiek de NV MVD (al is het administratief) nog actief te houden.

Ten tweede willen we u er op wijzen dat de NV MVD (in goed overleg met de gemeente Deventer) druk doende is met de voorbereidingen voor het verbouwingsproject in het Cultureel Centrum. We staan aan de vooravond van het aanpassen van het gebouw voor een nieuwe exploitatieperiode van 25 jaar voor de huidige huurders Kunstcircuit en Deventer Schouwburg. Dusdanig, dat deze op basis van de nieuwe/huidige subsidiebedragen en -voorwaarden toekomstbestendig door kunnen. Dit project maakt onlosmakelijk deel uit van de nieuwe exploitatieplannen van zowel Kunstcircuit als Deventer Schouwburg. Onlangs is het plan van de Deventer Schouwburg aan u gepresenteerd door de interim bestuurder van de NV Deventer Schouwburg, Gabriël Oostvogel.

In deze plannen wordt uitgegaan van de financiële uitgangspunten en mogelijkheden met de NV MVD als huurbaas, bij de doorrekening van de haalbaarheid. Wij vermoeden dat het doorrekenen op basis van de gemeentelijke uitgangspunten negatief zal uitwerken op de haalbaarheid van dit project. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat de NV MVD in staat is een lagere kostprijsdekkende huur (KPDH) in rekening te brengen dan wanneer dit vanuit de gemeente wordt gedaan.

De voorbereidingen lopen echter door om scherper zicht te hebben op de benodigde middelen en haalbaarheid. Het lijkt ons logisch dit team de verdere voorbereidingen en uitvoering te laten begeleiden. Onze ervaringen met wisselingen van medewerkers en aansturing leren ons dat dit de kwaliteit van de uitvoering en efficiency niet ten goede komt. Daar komt bij dat, voor zover wij hebben begrepen, de gemeente zelf geen vastgoedontwikkelingen uitvoert. We adviseren dan ook om dit project vanuit de NV MVD verder aan te sturen en uit te voeren.

Fiscale en juridische aspecten

Indien de NV MVD wordt ontmanteld en het vastgoed wordt overgeheveld naar de gemeente, zal met de belastingdienst afspraken moeten worden gemaakt tegen welke waarde dit mag geschieden. In het verleden is contact met de belastingdienst geweest over de waardering van ons vastgoed, in geval er over wordt gegaan in een stichtingsvorm. Hierbij is overeengekomen dat de NV MVD het vastgoed op basis van een DCF-methode mag waarderen. Mogelijk kan dit ook worden aangehouden bij overheveling van het vastgoed naar de gemeente, maar dit moet nog wel worden geaccordeerd. Dit heeft uiteraard consequenties voor de waarde waarmee het vastgoed in de boeken van de gemeente moet worden opgenomen. Dit moet worden geregeld in de aangifte van het jaar van liquidatie.

De gemeente hoeft overigens geen overdrachtsbelasting te betalen bij de koop van vastgoed, dus ook niet bij de overheveling van het vastgoed van de NV MVD naar de gemeente.

We hebben nagekeken wat de liquidatie van de NV MVD zal inhouden aangaande de KvK-inschrijving en wat de fiscale gevolgen zullen zijn. Het opheffen van een NV moet tijdig worden aangekondigd (minimaal drie maanden) voordat de KvK tot uitschrijving kan overgaan. Na onze aankondiging zal de KvK de opheffing bekend stellen en hebben eventuele schuldeisers twee maanden de tijd zich te melden. Pas na deze periode zal de KvK de NV MVD kunnen uitschrijven. Tevens dient onze laatste jaarrekening te worden afgestemd op de naderende opheffing. In praktijk zal dit de jaarrekening 2020 gaan worden, waarna in het daaropvolgende boekjaar kan worden geliquideerd. Praktisch gezien is het dus niet mogelijk per 1 januari 2021 de NV MVD op te heffen.

De overgang van het vastgoed naar de gemeente heeft geen invloed op de huurovereenkomsten, koop breekt geen huur. De gemeente zal dus de lopende huurovereenkomsten overnemen en de daarin overeengekomen huurvoorwaarden moeten respecteren. De huurprijzen zijn op dit moment voor de NV MVD kostprijsdekkend. Wij hebben geen zicht op de gevolgen hiervan binnen de gemeente. Gezien de gekozen methodiek binnen de gemeente zal dit vooral binnen het programma Cultuur tot consequenties leiden. We vermoeden dan de KPDH vanuit Vastgoed hoger zal zijn dan de huurprijzen die de NV MVD nu hanteert richting haar huurders.

Personele gevolgen en aanbevelingen

De NV MVD heeft geen medewerkers in vaste dienst, de huidige drie medewerkers zijn op inhuurbasis actief en deze contracten kunnen eenvoudig worden beëindigd. Onze administratieve medewerker, Jacquélien Bierhof, is ingehuurd bij de gemeente Deventer voor 8 uur per week. Op het moment dat deze inhuur wordt beëindigd, zal dus intern de gemeente voor haar andere werkzaamheden moeten worden gezocht.

Voorts is het vastgoedbeheer door de NV MVD uitbesteed aan twee partijen. Het Cultureel Centrum wordt beheerd door Rebo Vastgoedmanagement BV en de overige gebouwen door Vitades. Ook deze contracten kunnen worden beëindigd binnen de daartoe afgesproken opzegtermijn. We adviseren echter om deze vooralsnog aan te houden om een warme overdracht te kunnen garanderen. De kennis over de gebouwen en

huurders bij deze beheerders is waardevol voor een passend beheer van deze panden. Met name de panden in het Havenkwartier vragen hierbij speciale aandacht.

Voorgestelde fasering

Gezien het voorgaande en om het behapbaar te houden voor de gemeente en NV MVD, adviseren wij om de overgang van de gebouwen gefaseerd te laten plaatsvinden. Tijdens deze geleidelijke afbouw van de NV MVD kan tevens nog de nazorg van Mimik en het project verbouwing Cultureel Centrum vanuit de NV MVD ter hand worden genomen.

Wij stellen de volgende planning voor:

- 1-1-2021: overgang panden Polakkers, Davo gebouw, Bodenloods en Bibliotheek
- Eind 2021: Filmtheater Mimik
- Na verbouwing (planning is nu eind 2021, begin 2021): Cultureel Centrum.
- In de loop van 2022: daadwerkelijk opheffen NV MVD

NB: de lopende onderhoudsovereenkomsten op de panden zullen in eerste instantie ook gerespecteerd/voortgezet moeten worden. In ieder geval dient rekening te worden gehouden met de overeengekomen opzegtermijnen. Op deze korte termijn richting 1-1-2021 zijn niet alle overeenkomsten niet meer tijdig op te zeggen.

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

0570 - 693119/ 06-51891522
direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer
t.a.v. de heer Jan Kappers Directeur NV MVD
Havenplein 20
Postbus 508
7411 MB Deventer

DEV-IBL/2020-001700
kenmerk

uw referentie

13 oktober 2020
datum

A.J.T. Sick
contactpersoon

Besluitvorming over toekomst NV MVD
onderwerp

Geachte heer Kappers,

Uw brief d.d. 7 oktober 2020 betreffende de reactie op de voorgenomen besluitvorming ten aanzien van de NV Maatschappelijk Vastgoed (hierna NV MVD) en de toezending van het liquidatieplan ontvingen wij in goede orde.

Het college is voornemens het beheer en onderhoud alsmede de eigendommen van de NV MVD per 1 januari 2021 naar de gemeente over te hevelen. In uw reactie stelt u een fasering voor van de eigendomsoverdracht. Voornaamste argumenten zijn de voorgenomen verbouwing van het Cultureel Centrum (waarbij u voorstelt de overdracht in de loop van 2022 plaats te laten vinden) en de garantie en onderhoudsperiode zoals loopt tussen de aannemer en de opdrachtgever (waarbij u voorstelt de overdracht eind 2021 plaats te laten vinden).

Fasering van de eigendomsoverdracht zoals voorgesteld is wat ons betreft niet nodig/ wenselijk. Niet alleen zou dit juridisch en financieel complex worden maar zoals u zelf ook aangeeft, is met het overnemen door de gemeente van alle bestaande onderliggende overeenkomsten, zowel ten aanzien van huur en onderhoud als personeel, de continuïteit gewaarborgd. Wat betreft de garantie en onderhoudsperiode van Mimik zijn wij voornemens zowel de toezichthoudende als de administratieve rol in eerste instantie op dezelfde wijze voort te zetten. De continuïteit in dit proces, waarvan wij erkennen dat dit zeer zeker van groot belang is, is daarmee gewaarborgd.

Wat betreft de verbouwing Cultureel Centrum is de planning dat deze op zijn vroegst eind 2022 gereed is. Bij de haalbaarheid van dit project zijn uiteraard ook de financiële uitgangspunten ten aanzien van de huur een belangrijk onderdeel. Hoewel de gemeente inderdaad vanuit de kadernota Vastgoed andere uitgangspunten hanteert dan de NV MVD, betekent dit niet dat deze in dit belangrijke project zonder meer van toepassing zullen zijn. Het overhevelen van de eigendommen van de NV MVD geeft er mede aanleiding toe dat wij voornemens zijn de kadernota Vastgoed te evalueren mede om maatwerk te kunnen leveren voor bijzondere objecten. Ook dit hoeft een overdracht aan de gemeente dus niet in de weg te staan.

Het voorgenomen besluit van het college heeft de strekking de eigendommen en het beheer van de panden van de NV MVD per 1 januari 2021 aan de gemeente over te dragen. Dit betekent uiteraard niet dat het voornemen is de NV MVD ook per die datum op te heffen. Zoals u ook zelf aangeeft is dat alleen al op formele gronden niet mogelijk. Ook van de inzet van de medewerkers van de NV MVD

maken wij na 1 januari 2021 nog graag gebruik, zowel voor de continuïteit van het beheer- en onderhoudsproces als voor de uiteindelijk formele liquidatie.

Uw voorstel te faseren zullen wij dan ook niet overnemen, wel wegen we de door u geschetste aandachtspunten uiteraard zorgvuldig in het vervolgproces.

Tenslotte willen we graag van deze gelegenheid gebruik maken onze dank en waardering uit te spreken voor de inzet van de NV MVD en haar medewerkers. Dit zowel voor de jarenlange inzet als de wijze waarop de NV MVD de afgelopen periode heeft meegedacht en meegewerkt in de voorbereiding van dit besluitvormingsproces.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

Meerjaren begroting 2020 - 2059

panden NV MVD

in gemeente eigendom en beheer

Memo toelichting MJB gemeente Uitwerking overdracht eigendom en beheer naar de gemeente

Inleiding

In deze memo worden de uitgangspunten voor het uitwerken van een gemeentelijke MJB beschreven en de financiële uitkomst kort toegelicht.

Uitgangspunten

1. De ramingen vanuit de in de AvA van juni 2020 vastgestelde MJB van de NV MVD worden grotendeels 1 op 1 in de concept MJB van de gemeente overgenomen. Toelichting op alle begrotingsposten is te lezen in de bijgevoegde MJB van de NV. In de MJB zijn de actuele en nieuwe Meerjarige Onderhoudsprogramma's (MJOP 's) van de panden verwerkt. Op die MJOP 's heeft een second opinion plaatsgevonden.
2. De MJB van de panden voor de gemeente bevat de begroting van de jaren 2020 tot en met 2059. Het jaar 2020 is het laatste begrotingsjaar van de NV. Vanaf 2021 start de MJB van de aan de gemeente overgedragen panden.
3. Door de gemeente van de NV over te nemen panden betreft maatschappelijk vastgoed. Overname (in feite een balansconsolidatie tussen de gemeente en de NV) mag tegen boekwaarde. Daarover is in september 2020 advies van Deloitte verkregen.
4. Op de balans van de gemeente staan momenteel (tot en met 2020) grofweg de posten aandelenkapitaal € 23 mln. en verstrekte geldlening € 17 mln. en daarmee in totaal activa van € 40 mln. Bij overdracht naar de gemeente worden beide posten omgezet naar een balanspost materieel vaste activa van € 42 mln. De NV heeft voor het verschil € 2 mln. reserves opgebouwd. De gemeente en de NV hebben er in het verleden voor gekozen voor de ontwikkeling (bouw en verbouw) van de panden eenmalige gelden te verstrekken in de vorm van aandelenkapitaal. Dat is fiscaal (vpb) gezien gunstig voor de NV omdat daarmee na jaarlijkse afschrijvingen aanvankelijk meerjarig jaarlijkse negatieve exploitatieresultaten worden behaald en in latere jaren positieve exploitatieresultaten zodat e.e.a. aan het einde van de looptijd tot goede balansposities leidt (eigen vermogen, afgeloste leningen en voldoende liquiditeit) en Vpb afdracht in de aanvangsjaren kan worden voorkomen.
5. Er wordt door de NV lineair afgeschreven tot een restwaarde van afgerond € 9,0 mln. op basis van het taxatierapport van juni 2020. Dit betreft de restwaarde op basis van de eindwaarde (einde looptijd levensduur exploitaties / afschrijvingstermijnen) De gemeente is volgens wettelijke regels inzake de begroting volgens het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) en het gemeentelijk beleidskader op activeren en afschrijven verplicht onderscheid te maken in haar (geactiveerde boekwaarden op) de investeringen in gronden en gebouwen. Op gronden mag niet worden afgeschreven. Omdat de NV afschrijft over gehele investering minus een gecombineerde / integrale restwaarde voor de gebouwen inclusief de grondwaarde is een afzonderlijke taxatie van de gronden binnen die integrale restwaarde benodigd. In het taxatierapport (Lengkeek Vastgoedtaxaties) van juni 2020 wordt een grondprijs van € 115 per M2 gehanteerd die overeenkomt met de grondprijs voor maatschappelijk vastgoed die de gemeente hanteert. De grondwaarde van de percelen per 31-12-2019 is €1,3 mln. en de (rest) waarde van de opstallen per 31-12-2019 is €3,9 mln. Tezamen een restwaarde van €5,2 mln.
6. De aan de NV MVD verstrekte leningen (boekwaarde € 17 mln.) en aandelenkapitaal (€23 mln.) worden "omgezet" in materieel vaste activa (boekwaarden grond en panden). De verstrekte leningen t.b.v. een aantal panden kennen een rentelast van 4% in de exploitatie van de NV. De lening aan Mimik voor de investering in theatertechniek 2,2%. In de gemeentebegroting wordt 4% rente uit leningen ontvangen (m.u.v. Mimik 2,2%). Deze rentebaar van 4% staat tegenover een gemeentelijke rentelast (omslagrente) van 2,2% over de verstrekte financiële activa (geldleningen) waarmee de exploitatie van programma 10 wordt belast. Het verschil van 1,8% komt ten gunste van de algemene middelen als storting in het generiek weerstand-vermogen van de gemeente. Na overdracht van de panden aan de gemeente zijn er geen leningen meer en wordt ook geen 4% ontvangen. De leningen worden dan omgezet in boekwaarden materieel vaste activa en worden met 2,2% rente belast. Daarmee zou een structureel voordeel van 1,8% ontstaan in de exploitatie van de panden en programma 10 en een structureel nadeel voor de algemene middelen. Om de overdracht budgettair neutraal te laten verlopen wordt de 1,8% verschil vanuit programma 10 ook vanaf 2021 structureel meerjarig aflopend afgedragen aan de algemene middelen. Deze afdracht wordt in de MJB "rentederving tussen 4% en 2,2%" genoemd.
7. De rente -en afschrijvingslasten op de verstrekte leningen en aandelenkapitaal ad € 501.125 (€600.125 -/ - €99.000) welke in de begroting van Deventer is opgenomen vervallen en kunnen worden ingezet voor de dekking van de nieuwe rente- en afschrijvingslasten op het materieel vaste activa. Door dit structureel bedrag te storten in een reserve worden alle dekkingsmiddelen eenmalig van aard zijn (zie ook punt 8).
8. De bestaande gemeentelijke reserves van gezamenlijk afgerond € 10 mln. wordt omgezet naar een bestemmingsreserve. Dit betreft de in de Vermogensreserve gestorte verkoop opbrengst van verkochte panden ad € 5,0 mln. waaronder de nog niet gerealiseerde verkoop van het pand vm. bibliotheek aan de Brink van € 1,34 mln. en € 5 mln. reserve kapitaallasten vanuit een storting van provinciale subsidie voor de bouw van Mimik. De rente over de Vermogensreserve komt momenteel ten gunste van de exploitatie van programma 12 en moet dat ook blijven. Deze structurele rentebate van € 99.000 komt ten laste van de structureel beschikbare € 600.125. Dat betekent dat per saldo een storting in de reserve plaatsvindt van structureel € 500.125 (zie punt 7).
9. De organisatiekosten van € 158.000 van de NV zijn integraal overgenomen. Wegens de flinke toename van de gemeentelijke vastgoed portefeuille zal ook de personele formatie van team vastgoedbeheer moeten worden aangevuld. Gemeentelijke organisatiekosten bestaan vanaf 2021 dan zowel uit kosten voor interne aansturing en beheer vanuit het team vastgoedbeheer als de inhuur van de Managing Partner die voor de gemeente het vastgoedbeheer van de panden aanstuurt.
10. De (meerjarige) contracten van de NV worden door de gemeente overgenomen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de huurovereenkomsten die met de huurder zijn afgesloten.
11. De berekeningen per pand zijn gebaseerd op de resterende afschrijvingsduur van de objecten. Alle passiva (gronden) en activa (reserveposities) worden vanaf het einde van de looptijd "bevroren". Dit "bevroren" geldt ook voor de exploitatie (resultaten). Uitgangspunt is dat bij voortzetting van de exploitaties na einde van de looptijd budgettair neutraal in het meerjarige perspectief kan worden geëxploiteerd. Dat geldt voor Cultureel Centrum (vanaf 2036), panden Havenkwartier (vanaf 2044), bibliotheek en Polakkers (vanaf 2057) en Mimik (2059).

12. Uitgangspunt is dat de huurovereenkomsten worden overgenomen. Uitgangspunt is daarmee ook de in de huurovereenkomst opgenomen CPI-index die geldt voor toekomstige huurverhogingen. Indien de gemeente of een huurder maatregelen wil voor verbetering en uitbreiding dan wel verduurzaming zal dit leiden tot een aanpassing in de kostprijs dekkende huur / huurovereenkomsten. De CPI-index over de laatste 15 jaar was gemiddeld 1,77%. Die gemiddelde CPI index is ook in de MJB meegenomen als raming voor het meerjarige perspectief. De NV hanteert daarnaast in het meerjarige perspectief verschillende indexaties voor verschillende soorten kosten. Uniformiteit moet nog worden toegepast bij inpassing in de gemeentebegroting.
13. De NV heeft een bankschuld van € 500.000 welke voortkomt uit vervangingsinvesteringen die in het verleden in het Cultureel Centrum zijn gedaan en waarvoor destijds voldoende liquide middelen binnen de NV beschikbaar waren. Reden waarom destijds geen lening is aangevraagd. Eind 2020 is het moment echter aangekomen dat voor deze liquiditeitsbehoefte vanuit die investeringen wel een lening zou kunnen worden aangevraagd. Deze aanvullende financiering is gezien de wens tot integratie bij de gemeente nog niet geëffectueerd en bij overdracht van de panden naar de gemeente wellicht ook niet nodig.
14. De overgenomen bestemmingsreserves van de NV per pand, zoals voor groot onderhoud, vervanging theatertechniek en vervangingsinvesteringen bibliotheek, blijven specifieke bestemmingsreserves zonder rentetoekening. Omdat dotaties aan deze reserves, bijvoorbeeld ten behoeve van onderhoud, meerjarig worden geïndexeerd is geen rentetoekening aan de reserve nodig. De reserve is door indexering van dotaties waardevast. Aan de algemene reserves van de NV wordt geen rente toegerekend. Deze algemene reserves komen voort uit de exploitatie resultaten van de NV.
15. De (gecumuleerde) exploitatie resultaten van de panden vanaf 2021 worden aangevuld met onttrekkingen vanuit de reserve. Afwijkingen op de begroting (gerealiseerde jaarresultaten) worden in de toekomst ook ten laste van deze reserve gebracht.
16. Binnen de gemeentelijke administratie wordt een WBS-structuur voor de exploitatie per pand aangemaakt. Het exploitatieresultaat per pand wordt doorberekend aan de exploitatie van programma 10. De exploitatieresultaten van de panden worden vanuit de exploitatie van programma 10 verrekend met de reserve voor deze panden.
17. Indien de vaste activa van de NVMVD worden overgenomen ontstaat er een lege NV. Liquidatie volgt en de afwikkeling daarvan zal nog in 2021 doorlopen. De liquidatieresultaten worden meegenomen in de beschikbare middelen ter dekking van de exploitatie. Een liquidatieplan wordt nog opgesteld.

Uitkomsten

De bestaande middelen (reserves en structurele middelen) zijn toereikend om het vastgoedbeheer te integreren in de gemeentelijke organisatie.

De MJB loopt tot en met 2059. Boekwaarden activa worden lineair afgeschreven tot aan de restwaarde van €5,1 mln. De reserves bestaan

Uitgangspunten indexaties						
Uitgangspunten voor berekening MJB gemeente na overdracht panden NV MVD						
	Cultureel Centrum	Bibliotheek	Mimik	Havenkwartier	Polakkers	Indexatie begroting 2020 Deventer ter indicatie (niet toegepast)
Indexaties in procenten						
Opbrengsten	1,77	1,77	1,77	1,77	1,77	2,60
Leegstand Havenkwartier %				5,00		
Storting in reserve Gr.Onderhoud van omzet	15,00			7,00	nvt	o.b.v. MJOP
Storting in reserve Gr.Onderhoud indexatie op beginwaarde		1,00	1,00			
Storting in herinvesteringsreserve van omzet		1,775				
Storting in reserve Theatertechniek			2,00			
Klein onderhoud	2,00	2,00	5,00%	2,00	2,00	2,60
Beheer	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,60
OZB/Waterschap	2,00	2,00	2,00	1,00	2,00	2,60
Verzekeringen	2,00	2,00	2,00	1,00	2,00	2,60
Overige Huisvestingskosten	2,00	2,00	1,77	2,00	2,00	2,60
Organisatiekosten	3,00	2,00	2,00	1,77	3,00	2,75
Rekenrente	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20
Absolute waarden in euro						
Activa boekwaarde 31-12-2020	12.251.055	12.037.599	15.646.805	2.104.055	946.057	
Activa restwaarde	2.572.500	925.500	902.500	460.800	330.000	
Af te schrijven vanaf 2021 tot	2035	2057	2059	2044	2057	
Termijnen vanaf 2021 (eerste exploitatiejaar gemeente)	15	37	39	24	37	

5.191.300

Toelichting op MJB

In een afzonderlijke memo wordt toelichting gegeven op de MJB.
De MJB zelf bevat alleen een cijfermatige opstelling.

Beschikbare structurele dekking exploitatie Programma 10

A - Rente aandelenkapitaal Bibliotheek	108.594
B - Rente aandelenkapitaal verbouwing CC	66.000
C1 - Rente aandelenkapitaal Mimik (zonder afschrijving)	158.027
C1 - Rente aandelenkapitaal Mimik (zonder afschrijving)	22.275
C2 - Annuiteit meerkosten 2017 - rente	18.216
C2 - Annuiteit meerkosten 2017 - afschrijving	13.123
C2 - Annuiteit meerkosten 2018 - rente	26.972
C2 - Annuiteit meerkosten 2018 - afschrijving	19.432
C2 - Annuiteit meerkosten 2019 - rente	88.000
C2 - Annuiteit meerkosten 2019 - afschrijving	63.400
C3 - Annuiteit risicereserve - rente	9.350
C3 - Annuiteit risicereserve - afschrijving	6.736
Subtotaal exploitatie PG10	600.125

Te dekken rente in te zetten vermogensreserve -99.062 Zie toelichting bij beschikbare eenmalige middelen
Structureel beschikbaar voor dekking exploitatielasten, waaronder rente en afschrijving op materieel vaste activa 501.063

Beschikbare eenmalige dekking exploitatie PG10

Totaal reserve gemeente (A + B) 9.964.790

Specificatie:	A	<u>Vermogensreserve</u>	
		Verkoop panden	
		Stand 31.12.2019	3.164.608
		Verkoop Brink 70 (voorm. Bibliotheek)	1.338.211
			<u>4.502.819</u>
		<i>Te dekken rente opbrengst EV</i>	99.062
		<i>Zie memo met nadere toelichting</i>	
	B	<u>Reserve kapitaallasten</u>	
		Provinciale bijdrage	5.000.000
		Onttrekking boekwaarde Nw Markt 8	-425.000
		Rentebijdrage	886.971
			<u>5.461.971</u>

Toelichting A: Vermogensreserve (nummer 2541)

	Gestort vanuit project	
	Begroot	Realisatie
2014	775.000	
2015	1.429.000	699.000
2016	2.802.000	1.336.000
2017		-
2018		750.000
2019		882.789
2019		<u>-69.928</u>
		Voordeel investering bibliotheek
	5.006.000	3.597.861
2020		<u>1.338.211</u>
		Verkoop Brink 70
Eindstand uit project		4.936.072
Stand 31-12-2019		3.164.608
2.020		<u>1.338.211</u>
		Verkoop Brink 70
		<u>4.502.819</u>
		Na verkoop Brink 70

Opbrengst rente eigen vermogen 99.062 (Begroot = 100.601, product 900)

Omdat de vermogensreserve wordt aangewend en daarmee de rentebaat uit de exploitatiebegroting weg zou vallen wordt dit bedrag in mindering gebracht op de beschikbare structurele financiële ruimte voor dekking van de exploitatielasten van de panden

Toelichting B: Reserve kapitaallasten (nr. 1369)

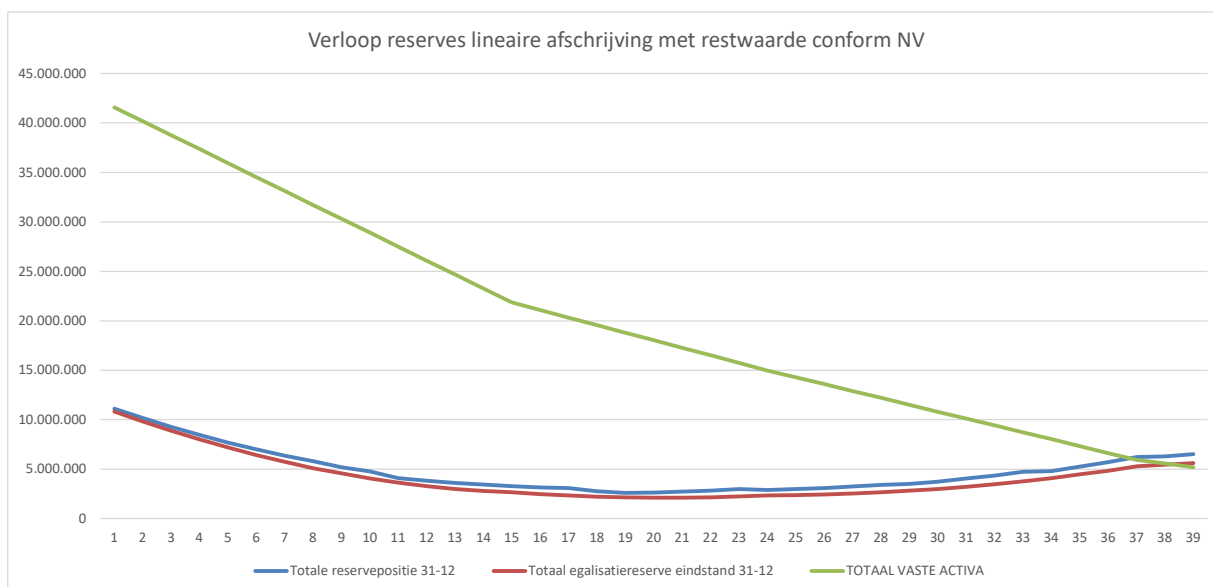
Bij de Jaarrekening 2014 is € 5 mln. subsidie provincie (t.b.v. bouw Mimik) gestort in de reserve kapitaallasten

	Beginsaldo op 1-1-	Onttrekking	Toevoeging	Rente- percentage	Rente- bedrag	Eindsaldo op 31-12
2015	5.000.000				86.876	5.086.876
2016	5.086.876			4,00%	203.475	5.290.351
2017	5.290.351	425.000		4,00%	211.614	5.076.965
2018	5.076.965			2,70%	137.078	5.214.043
2019	5.214.043			2,50%	130.351	5.344.394
2020	5.344.394			2,20%	117.577	5.461.971
					886.971	

Toelichting:

In 2017 € 425.000 extra afschrijving van de boekwaarde Nieuwe Markt 8.

Pand is verkocht en resterende boekwaarde afgeschreven



Toelichting grafiek:

De exploitatie van de panden wordt gedekt door huurinkomsten, structurele algemene middelen die gestort worden in een reserve en beschikbare eenmalige middelen uit een te vormen nieuwe reserve. In de exploitatie wordt afschrijving en rente van de activa met een aanvangswaarde van € 42 mln. tot een restwaarde van € 5,1 mln. (zie de groene lijn) afgedekt volgens de grafiek.

De egaliseringsreserve (bruin) is bestemd voor afdekking van jaarlijkse exploitatietekorten. Daarnaast zijn specifieke bestemmingsreserves beschikbaar. De totale reservepositie (blauw) betreft dus zowel de egaliseringsreserve als de specifieke bestemmingsreserves tezamen.

De egaliseringsreserve is bij aanvang € 11,9 mln. groot en daalt tot € 2,1 mln. in 2041 waarna de reserve weer toeneemt tot € 5,6 mln. in 2059.

Totaal exploitatie en balans panden NV MVD - prognose 40 jaar

2020 = NV Vanaf 2021 gemeente

Opbrengsten:	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Cultureel Centrum	1.032.000	1.040.089	1.058.499	1.077.234	1.096.301	1.115.706	1.135.454	1.155.552
Bibliotheek	476.000	484.425	493.000	501.726	510.606	519.644	528.842	538.202
Mimik	44.000	179.640	182.820	186.056	189.349	192.700	196.111	199.582
Havenkwartier	198.550	202.064	205.641	209.281	212.985	216.755	220.591	224.496
Potlakkers	11.809	12.018	12.231	12.447	12.668	12.892	13.120	13.352
Totaal opbrengsten panden	1.762.359	1.918.237	1.952.190	1.986.744	2.021.909	2.057.697	2.094.118	2.131.184
Kosten:								
Reserve Gr.Onderhoud	214.630	283.253	287.402	291.615	295.894	300.240	304.654	309.137
Reserve theatertechniek (ALLEEN Mimik)	0	26.698	27.232	27.777	28.332	28.899	29.477	30.066
Herinvesteringsreserve Bibliotheek	9.520	9.689	9.861	10.036	10.214	10.395	10.580	10.768
Klein onderhoud	66.247	71.545	77.009	78.520	80.062	81.633	83.235	84.869
Beheer	44.000	49.380	50.368	51.375	52.402	53.451	54.520	55.610
OZB/Waterschap	94.706	96.474	98.276	100.113	101.985	103.893	105.838	107.820
Verzekeringen	66.665	67.898	69.155	70.436	71.742	73.072	74.429	75.811
Overige Huisvestingsk.	8.726	10.243	10.438	10.638	10.841	11.048	11.259	11.474
Afschrijving lineair	1.074.915	1.408.742	1.408.742	1.408.742	1.408.742	1.408.742	1.408.742	1.408.742
Rente	695.098	945.683	914.690	883.698	852.706	821.713	790.721	759.729
Organisatiekosten integraal van NV overgenomen met indexatie 3 %	156.000	158.074	162.336	166.716	171.219	175.847	180.604	185.494
Totaal kosten panden	2.430.507	3.127.679	3.115.509	3.099.666	3.084.139	3.068.934	3.054.059	3.039.521
Resultaat Panden	-668.148	-1.209.442	-1.163.319	-1.112.922	-1.062.230	-1.011.237	-959.940	-908.337
Niet aan panden toegerekende lasten								
Derving renteopbrengst (4,0 -/- 2,2)	0	-353.549	-342.883	-331.790	-320.253	-308.255	-295.777	-282.800
Derving bespaarde rente	0	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062
Storting vrijval structurele kapitaallasten gemeente	0	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125
Totaal exploitatieresultaat	0	-1.061.928	-1.005.139	-943.649	-881.420	-818.429	-754.655	-690.074
BALANS	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Balans activa:								
Restwaarde totaal incl grondwaarde	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300
Gebouw boekwaarde totaal	37.794.271	36.385.529	34.976.787	33.568.044	32.159.302	30.750.560	29.341.818	27.933.075
TOTAAL VASTE ACTIVA	42.985.571	41.576.829	40.168.087	38.759.344	37.350.602	35.941.860	34.533.118	33.124.375
Balans passiva:								
Bestemmingsreserves								
Reserves Onderhoud	218.035	232.364	247.517	262.937	278.631	294.602	310.857	327.398
Reserve theatertechniek Mimik	4.163	26.698	53.930	81.707	110.039	138.937	168.414	198.480
Herinvesteringsreserve Bibliotheek	28.030	37.719	47.580	57.616	67.830	78.225	88.805	99.573
Bestemmingsreserves totaal panden stand 31-12	250.228	296.781	349.026	402.260	456.500	511.765	568.076	625.452
Reserve egalisatie (reserve kapitaallasten en egalisatie resultaten)								
Reserves pandniveau NV 1-1		11.896.608	10.834.680	9.829.541	8.885.892	8.004.472	7.186.043	6.431.388
Resultaat lopend jaar (rij 39)		-1.061.928	-1.005.139	-943.649	-881.420	-818.429	-754.655	-690.074
Overdracht reserves vanuit NV vermogen 31-12-2020	1.931.818							
Reserves gemeente eenmalige storting	9.964.790							
Totaal egalisatiereserve eindstand 31-12	11.896.608	10.834.680	9.829.541	8.885.892	8.004.472	7.186.043	6.431.388	5.741.314
Totale reservepositie 31-12	12.146.836	11.131.461	10.178.567	9.288.151	8.460.971	7.697.808	6.999.464	6.366.766

Totaal exploitatie en balans panden NV MVD - prognose

Opbrengsten:	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Cultureel Centrum	1.176.005	1.196.820	1.218.004	1.239.562	1.261.503	1.283.831	1.306.555	1.329.681
Bibliotheek	547.728	557.423	567.289	577.330	587.549	597.949	608.533	619.304
Mimik	203.115	206.710	210.369	214.092	217.882	221.738	225.663	229.657
Havenkwartier	228.469	232.513	236.629	240.817	245.080	249.418	253.832	258.325
Potlakkers	13.589	13.829	14.074	14.323	14.577	14.835	15.097	15.364
Totaal opbrengsten panden	2.168.906	2.207.296	2.246.365	2.286.125	2.326.590	2.367.770	2.409.680	2.452.331
Kosten:								
Reserve Gr.Onderhoud	313.691	318.316	323.013	327.784	332.630	337.553	342.553	347.631
Reserve theatertechniek (ALLEEN Mimik)	30.668	31.281	31.907	32.545	33.196	33.860	34.537	35.227
Herinvesteringsreserve Bibliotheek	10.959	11.153	11.351	11.553	11.758	11.967	12.179	12.395
Klein onderhoud	86.535	88.234	89.966	91.732	93.533	95.370	97.242	99.152
Beheer	56.722	57.857	59.014	60.194	61.398	62.626	63.878	65.156
OZB/Waterschap	109.841	111.901	114.000	116.140	118.321	120.545	122.812	125.122
Verzekeringen	77.219	78.655	80.119	81.610	83.130	84.680	86.259	87.869
Overige Huisvestingsk.	11.694	11.917	12.145	12.377	12.614	12.855	13.101	13.351
Afschrijving lineair	1.408.742	1.408.742	1.408.742	1.408.742	1.408.742	1.408.742	1.408.742	1.408.742
Rente	728.736	697.744	666.752	635.759	604.767	573.775	542.782	511.790
Organisatiekosten integraal van NV overgenomen met indexatie 3 %	190.520	195.687	200.999	206.459	212.072	217.842	223.774	229.873
Totaal kosten panden	3.025.328	3.011.487	2.998.007	2.984.896	2.972.162	2.959.813	2.947.859	2.936.308
Resultaat Panden	-856.422	-804.192	-751.643	-698.771	-645.572	-592.043	-538.179	-483.976
Niet aan panden toegerekende lasten								
Derving renteopbrengst (4,0 -/- 2,2)	-269.304	-255.268	-240.670	-225.489	-209.700	-193.280	-176.202	-158.465
Derving bespaarde rente	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062
Storting vrijval structurele kapitaallasten gemeente	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125
Totaal exploitatieresultaat	-624.662	-558.396	-491.250	-423.196	-354.209	-284.259	-213.318	-141.378
BALANS	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Balans activa:								
Restwaarde totaal incl grondwaarde	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300
Gebouw boekwaarde totaal	26.524.333	25.115.591	23.706.849	22.298.106	20.889.364	19.480.622	18.071.880	16.663.137
TOTAAL VASTE ACTIVA	31.715.633	30.306.891	28.898.149	27.489.406	26.080.664	24.671.922	23.263.180	21.854.437
Balans passiva:								
Bestemmingsreserves								
Reserves Onderhoud	344.233	361.366	378.801	96.546	114.604	132.982	151.686	170.720
Reserve theatertechniek Mimik	229.148	160.429	192.336	224.880	258.076	291.935	326.472	261.700
Herinvesteringsreserve Bibliotheek	110.532	121.685	133.037	144.589	156.347	168.314	180.493	192.888
Bestemmingsreserves totaal panden stand 31-12	683.913	643.480	704.174	466.016	529.028	593.232	658.651	625.308
Reserve egalisatie (reserve kapitaallasten en egalisatie resultaten)								
Reserves pandniveau NV 1-1	5.741.314	5.116.652	4.558.255	4.067.006	3.643.810	3.289.601	3.005.342	2.792.023
Resultaat lopend jaar (rij 39)	-624.662	-558.396	-491.250	-423.196	-354.209	-284.259	-213.318	-141.378
Overdracht reserves vanuit NV vermogen 31-12-2020								
Reserves gemeente eenmalige storting								
Totaal egaliseringsreserve eindstand 31-12	5.116.652	4.558.255	4.067.006	3.643.810	3.289.601	3.005.342	2.792.023	2.650.645
Totale reservepositie 31-12	5.800.565	5.201.735	4.771.179	4.109.825	3.818.628	3.598.573	3.450.674	3.275.953

Totaal exploitatie en balans panden NV MVD - prognose

Opbrengsten:	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Cultureel Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0
Bibliotheek	630.265	641.421	652.774	664.328	676.087	688.054	700.232	712.626
Mimik	233.722	237.859	242.069	246.354	250.714	255.152	259.668	264.264
Havenkwartier	262.897	267.551	272.286	277.106	282.011	287.002	292.082	297.252
Potakkers	15.636	15.913	16.195	16.482	16.773	17.070	17.372	17.680
Totaal opbrengsten panden	1.142.521	1.162.744	1.183.324	1.204.269	1.225.585	1.247.278	1.269.354	1.291.822
Kosten:								
Reserve Gr.Onderhoud	149.807	151.455	153.121	154.807	156.512	158.237	159.982	161.748
Reserve theatertechniek (ALLEEN Mimik)	35.932	36.651	37.384	38.131	38.894	39.672	40.465	41.275
Herinvesteringsreserve Bibliotheek	12.615	12.839	13.067	13.299	13.535	13.775	14.020	14.269
Klein onderhoud	32.459	33.072	33.696	34.331	34.979	35.640	36.312	36.998
Beheer	45.867	46.785	47.720	48.675	49.648	50.641	51.654	52.687
OZB/Waterschap	86.293	87.870	89.477	91.115	92.783	94.484	96.216	97.982
Verzekeringen	48.326	49.174	50.038	50.919	51.815	52.729	53.659	54.607
Overige Huisvestingsk.	9.488	9.666	9.847	10.031	10.219	10.411	10.606	10.805
Afschrijving lineair	763.505	763.505	763.505	763.505	763.505	763.505	763.505	763.505
Rente	424.203	407.406	390.608	373.811	357.014	340.217	323.420	306.623
Organisatiekosten integraal van NV overgenomen met indexatie 3 %	59.625	60.775	61.947	63.142	64.360	65.602	66.867	68.158
Totaal kosten panden	1.668.120	1.659.196	1.650.410	1.641.766	1.633.266	1.624.912	1.616.708	1.608.655
Resultaat Panden	-525.599	-496.452	-467.086	-437.497	-407.681	-377.635	-347.353	-316.833
Niet aan panden toegerekende lasten								
Derving renteopbrengst (4,0 -/- 2,2)	-152.837	-146.984	-140.897	-134.567	-127.983	-121.136	-114.015	-106.610
Derving bespaarde rente	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062
Storting vrijval structurele kapitaallasten gemeente	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125
Totaal exploitatieresultaat	-177.373	-142.374	-106.921	-71.001	-34.601	2.292	39.694	77.620
BALANS	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Balans activa:								
Restwaarde totaal incl grondwaarde	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300
Gebouw boekwaarde totaal	15.899.632	15.136.127	14.372.622	13.609.116	12.845.611	12.082.106	11.318.601	10.555.095
TOTAAL VASTE ACTIVA	21.090.932	20.327.427	19.563.922	18.800.416	18.036.911	17.273.406	16.509.901	15.746.395
Balans passiva:								
Bestemmingsreserves								
Reserves Onderhoud	190.092	209.806	229.869	250.287	271.067	292.215	313.737	335.639
Reserve theatertechniek Mimik	297.632	334.282	371.666	259.797	298.691	338.363	378.828	420.103
Herinvesteringsreserve Bibliotheek	205.503	218.343	-68.590	-55.291	-41.756	-27.981	-13.961	307
Bestemmingsreserves totaal panden stand 31-12	693.227	762.431	532.945	454.793	528.002	602.597	678.603	756.049
Reserve egalisatie (reserve kapitaallasten en egalisatie resultaten)								
Reserves pandniveau NV 1-1	2.650.645	2.473.272	2.330.898	2.223.978	2.152.977	2.118.375	2.120.668	2.160.362
Resultaat lopend jaar (rij 39)	-177.373	-142.374	-106.921	-71.001	-34.601	2.292	39.694	77.620
Overdracht reserves vanuit NV vermogen 31-12-2020								
Reserves gemeente eenmalige storting								
Totaal egalisereserve eindstand 31-12	2.473.272	2.330.898	2.223.978	2.152.977	2.118.375	2.120.668	2.160.362	2.237.982
Totale reservepositie 31-12	3.166.499	3.093.329	2.756.922	2.607.770	2.646.377	2.723.264	2.838.965	2.994.032

Totaal exploitatie en balans panden NV MVD - prognose

Opbrengsten:	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Cultureel Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bibliotheek	725.240	738.076	751.140	764.436	777.966	791.736	805.750	820.012	834.526
Mimik	268.942	273.702	278.546	283.477	288.494	293.600	298.797	304.086	309.468
Havenkwartier	302.513	0	0	0	0	0	0	0	0
Potlackers	17.993	18.311	18.635	18.965	19.301	19.642	19.990	20.344	20.704
Totaal opbrengsten panden	1.314.687	1.030.089	1.048.322	1.066.877	1.085.761	1.104.979	1.124.537	1.144.441	1.164.698
Kosten:									
Reserve Gr.Onderhoud	163.534	142.656	144.083	145.523	146.979	148.448	149.933	151.432	152.946
Reserve theatertechniek (ALLEEN Mimik)	42.100	42.942	43.801	44.677	45.570	46.482	47.412	48.360	49.327
Herinvesteringsreserve Bibliotheek	14.522	14.780	15.042	15.309	15.581	15.857	16.139	16.425	16.717
Klein onderhoud	37.696	26.923	27.419	27.923	28.437	28.961	29.494	30.036	30.589
Beheer	53.741	31.847	32.484	33.134	33.796	34.472	35.162	35.865	36.582
OZB/Waterschap	99.782	86.226	87.941	89.690	91.474	93.293	95.149	97.041	98.971
Verzekeringen	55.572	44.372	45.262	46.149	47.064	47.997	48.949	49.919	50.909
Overige Huisvestingsk.	11.007	11.214	11.424	11.638	11.857	12.079	12.306	12.536	12.771
Afschrijving lineair	763.505	695.036	695.036	695.036	695.036	695.036	695.036	695.036	695.036
Rente	289.826	262.891	247.600	232.309	217.019	201.728	186.437	171.146	155.855
Organisatiekosten integraal van NV overgenomen met indexatie 3 %	69.473	55.421	56.515	57.630	58.768	59.929	61.112	62.319	63.549
Totaal kosten panden	1.600.757	1.414.308	1.406.596	1.399.020	1.391.581	1.384.282	1.377.126	1.370.116	1.363.254
Resultaat Panden	-286.070	-384.219	-358.274	-332.142	-305.820	-279.303	-252.589	-225.675	-198.556
Niet aan panden toegerekende lasten									
Derving renteopbrengst (4,0 -/- 2,2)	-98.908	-87.851	-82.567	-77.072	-71.357	-65.414	-59.233	-52.805	-46.119
Derving bespaarde rente	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062
Storting vrijval structurele kapitaallasten gemeente	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125
Totaal exploitatieresultaat	116.085	28.994	60.222	91.848	123.886	156.346	189.241	222.583	256.388
BALANS	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Balans activa:									
Restwaarde totaal incl grondwaarde	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300
Gebouw boekwaarde totaal	9.791.590	9.096.554	8.401.517	7.706.481	7.011.445	6.316.409	5.621.372	4.926.336	4.231.300
TOTAAL VASTE ACTIVA	14.982.890	14.287.854	13.592.817	12.897.781	12.202.745	11.507.709	10.812.672	10.117.636	9.422.600
Balans passiva:									
Bestemmingsreserves									
Reserves Onderhoud	357.930	357.930	357.930	357.930	357.930	357.930	357.930	357.930	357.930
Reserve theatertechniek Mimik	162.203	205.145	248.946	293.623	339.193	385.675	432.307	478.946	525.673
Herinvesteringsreserve Bibliotheek	14.829	29.609	44.651	59.960	75.541	91.398	107.537	123.962	140.679
Bestemmingsreserves totaal panden stand 31-12	534.962	592.684	651.527	711.512	772.664	835.003	896.770	958.838	1.021.282
Reserve egalisatie (reserve kapitaallasten en egalisatie resultaten)									
Reserves pandniveau NV 1-1	2.237.982	2.354.067	2.383.061	2.443.282	2.535.131	2.659.016	2.815.362	3.004.603	3.227.186
Resultaat lopend jaar (rij 39)	116.085	28.994	60.222	91.848	123.886	156.346	189.241	222.583	256.388
Overdracht reserves vanuit NV vermogen 31-12-2020									
Reserves gemeente eenmalige storting									
Totaal egaliseringsreserve eindstand 31-12	2.354.067	2.383.061	2.443.282	2.535.131	2.659.016	2.815.362	3.004.603	3.227.186	3.483.574
Totale reservepositie 31-12	2.889.029	2.975.744	3.094.809	3.246.643	3.431.680	3.500.365	3.753.156	4.040.524	4.362.955

Totaal exploitatie en balans panden NV MVD - prognose

Opbrengsten:	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Cultureel Centrum	0	0	0	0	0	0	0
Bibliotheek	849.297	864.329	879.628	895.197	911.042	0	0
Mimik	314.946	320.520	326.194	331.967	337.843	343.823	349.908
Havenkwartier	0	0	0	0	0	0	0
Polakkers	21.070	21.443	21.823	22.209	22.602	0	0
Totaal opbrengsten panden	1.185.313	1.206.293	1.227.645	1.249.374	1.271.488	343.823	349.908
Kosten:							
Reserve Gr.Onderhoud	154.476	156.021	157.581	159.157	160.748	89.379	90.273
Reserve theatertechniek (ALLEEN Mimik)	50.313	51.320	52.346	53.393	54.461	55.550	56.661
Herinvesteringsreserve Bibliotheek	17.013	17.315	17.623	17.936	18.254	0	0
Klein onderhoud	31.152	31.726	32.310	32.905	33.511	17.191	17.495
Beheer	37.314	38.060	38.821	39.598	40.390	19.975	20.374
OZB/Waterschap	100.940	102.948	104.995	107.084	109.214	42.446	43.295
Verzekeringen	51.918	52.948	53.998	55.069	56.161	25.468	25.977
Overige Huisvestingsk.	13.011	13.255	13.504	13.757	14.015	3.437	3.498
Afschrijving lineair	695.036	695.036	695.036	695.036	695.036	378.059	378.059
Rente	140.565	125.274	109.983	94.692	79.401	36.490	28.172
Organisatiekosten integraal van NV overgenomen met indexatie 3 %	64.804	66.084	67.389	68.719	70.076	21.223	21.647
Totaal kosten panden	1.356.543	1.349.986	1.343.586	1.337.345	1.331.267	689.218	685.453
Resultaat Panden	-171.230	-143.693	-115.941	-87.971	-59.780	-345.395	-335.544
Niet aan panden toegerekende lasten							
Derving renteopbrengst (4,0 -/- 2,2)	-39.166	-31.935	-24.415	-16.594	0	0	0
Derving bespaarde rente	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062	-99.062
Storting vrijval structurele kapitaallasten gemeente	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125	600.125
Totaal exploitatieresultaat	290.666	325.435	360.707	396.498	441.283	155.668	165.519
BALANS	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Balans activa:							
Restwaarde totaal incl grondwaarde	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300	5.191.300
Gebouw boekwaarde totaal	3.536.263	2.841.227	2.146.191	1.451.155	756.118	378.059	0
TOTAAL VASTE ACTIVA	8.727.563	8.032.527	7.337.491	6.642.455	5.947.418	5.569.359	5.191.300
Balans passiva:							
Bestemmingsreserves							
Reserves Onderhoud	357.930	357.930	357.930	357.930	357.930	357.930	357.930
Reserve theatertechniek Mimik	431.087	182.406	234.753	288.146	342.607	248.157	304.818
Herinvesteringsreserve Bibliotheek	157.692	175.008	192.631	210.566	228.820	228.820	228.820
Bestemmingsreserves totaal panden stand 31-12	946.709	715.344	785.313	856.642	929.356	834.907	891.568
Reserve egalisatie (reserve kapitaallasten en egalisatie resultaten)							
Reserves pandniveau NV 1-1	3.483.574	3.774.240	4.099.675	4.460.381	4.856.879	5.298.162	5.453.830
Resultaat lopend jaar (rij 39)	290.666	325.435	360.707	396.498	441.283	155.668	165.519
Overdracht reserves vanuit NV vermogen 31-12-2020							
Reserves gemeente eenmalige storting							
Totaal egalisatiereserve eindstand 31-12	3.774.240	4.099.675	4.460.381	4.856.879	5.298.162	5.453.830	5.619.349
Totale reservepositie 31-12	4.720.949	4.815.019	5.245.694	5.713.520	6.227.519	6.288.737	6.510.917

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

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer
Havenplein 20
Postbus 508
7411 MB Deventer
www.nvastgoedmaatschappij.nl

Deventer, 4 juni 2020

Onderwerp: Aanbieding MeerJaren Begroting NV MVD

Geacht college,

Met genoegen bied ik u bij deze de vernieuwde MeerJaren Begroting 2020-2035 aan van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (NV MVD). Een belangrijk onderdeel van deze begroting is de uitgave op onderhoud aan de gebouwen. Als onderbouw van onze MeerJaren Begroting zijn daarom nieuwe onderhoudsplanningen voor de gebouwen Cultureel Centrum, Bibliotheek en Mimik opgesteld, die u als bijlage ook hierbij aantreft.

De MeerJaren Begroting is afgestemd op de verwachte kosten voor het vastgoed dat de NV MVD in haar beheer heeft. De portefeuille wordt medio 2020 uitgebreid met filmtheater Mimik. Dit heeft uiteraard invloed op onze exploitatie. Het gevolg is vooral dat onze exploitatie langer negatief blijft. Dit pakt gunstig uit aangaande onze belastingdruk. De afdracht van vennootschapsbelasting (vpb) is hierdoor pas in 2035 aan de orde. Hierdoor hebben we dus meer tijd voor de overgang van de NV ofwel naar een stichtingsvorm of door overdracht van het vastgoed naar de gemeente om de vpb afdracht helemaal te voorkomen.

Aandachtspunt in de vastgoed-exploitatie van Mimik zijn onze onderhoudskosten op termijn. Na de oplevering van dit gebouw zal dit verder worden uitgewerkt en passend worden gemaakt in onze exploitatie.

Het in exploitatie komen van Mimik is ook aangegrepen om de onderhoudsplannen voor Bibliotheek en het Cultureel Centrum op te stellen of te vernieuwen. Ook in het licht van het lopende onderzoek naar de toekomst van de NV MVD was dit gewenst. Uit deze vernieuwde (meerjaren) onderhoudsplannen blijkt onze exploitatie zich de komende jaren positief te ontwikkelen. De noodzakelijke (onderhouds)uitgaven zijn goed in balans met de inkomsten uit de huurinning. We voldoen hiermee dus aan de wet markt en overheid, die het doorberekenen van een integrale kostprijs (huur) verplicht stelt.

Kortom, de MeerJaren Begroting onderbouwt de verwachting dat de NV MVD een gezonde basis heeft voor de toekomst en haar verplichtingen kan nakomen. Ik verwacht u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Uiteraard ben ik bereid tot nadere toelichting, mocht dit gewenst zijn.

Met vriendelijke groet,
NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Jan Kappers
Directeur NV MVD

Bijlagen:

- Meerjarenbegroting 2020-2035
- Onderhoudsplanning (gecomprimeerd) Cultureel Centrum
- Onderhoudsplanning Bibliotheek
- Onderhoudsplanning Mimik

NV MVD TOELICHTING MEERJARENRAMING 2020-2035

INLEIDING

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (voortaan: NV MVD) heeft momenteel de volgende gebouwen in eigendom:

- Cultureel Centrum
- DAVO gebouw en Bodenloods in het Havenkwartier
- Kunstcircuit Oost (Polakkers)
- Filmtheater Mimik (Voorheen Viking, oplevering mei 2020)
- Bibliotheek

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

Geconsolideerd voor de gehele NV MVD is de meerjarenraming tot en met 2035 in beeld gebracht.

BEDRIJFSPLAN – FINANCIËEL BELEID.

In 2018 is het bedrijfsplan voor de NV MVD vastgesteld.

In het bedrijfsplan is opgenomen:

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

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

WAARDE CULTUREEL VASTGOED

De NV MVD verhuurt uitsluitend 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. Hierdoor beheert de NV MVD vrijwel uitsluitend niet-courant vastgoed. Dit komt omdat er vrijwel GEEN markt voor culturele gebouwen. Cultureel vastgoed wordt zelden te koop aangeboden en dit betekent dat er vrijwel geen transacties zijn, die als referentie kunnen dienen. Derhalve is een marktconforme taxatie nauwelijks mogelijk en is er ook geen sprake van marktconforme huren. In lijn met de gemeente wordt door NV MVD ook met een kostprijsdekkende huursystematiek gewerkt.

De waardering van maatschappelijk vastgoed vindt plaats op basis van historische kostprijs. De kosten van de stichting en het beheer van het gebouw worden vanuit de huurinkomsten weer opgebracht.

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

Dit kan in het geval van de NV MVD a fonds perdu of in de vorm van de storting van aandelenkapitaal.

HUURINKOMSTEN

De NV MVD bepaalt haar huren op basis van de kostprijs over de exploitatieperiode. Doorgaans is deze 30 jaar. Hierbij dalen de kosten door de lineaire afschrijving in de loop van de exploitatieperiode. De huur zal in praktijk door indexatie stijgen in deze periode. Hierdoor kan de aanvangshuur dus lager zijn dan de kosten in de eerste jaren. Dit veroorzaakt een negatief exploitatiesaldo in de eerste jaren. Dat is voor NV MVD gunstig gezien de VPB-plicht en daarmee dus ook gunstig voor de huurders.

De huren zijn geïndexeerd opgenomen. De NV MVD neemt in haar huurovereenkomsten een jaarlijkse indexatie op basis van consumentenprijsindex op. In de praktijk ligt de CPI tussen de 1,5 tot 2% per jaar. Aandachtspunt is, dat de indexering op de huur uit de pas kan lopen met de indexering van de subsidie aan de instellingen. Hierbij is opvallend dat de afgelopen jaren de inflatie en de index op de huur extreem laag waren. Blijvende lage indexen op de huur hebben (een negatieve) invloed op het meerjarenperspectief van de NV MVD.

Ander aandachtspunt is de huurinkomsten van Mimik. Er is in het verleden voor dit plan een huurprijs afgegeven terwijl de exacte uitvoering en materialisatie van het gebouw nog niet inzichtelijk was. Inmiddels is deze duidelijk en is een meerjaren onderhoudsplan opgesteld.

Aandachtspunt in de vastgoed-exploitatie van Mimik is onze onderhoudskosten op termijn. Na de oplevering van dit gebouw zal dit verder worden uitgewerkt en passend worden gemaakt in onze exploitatie.

ONDERHOUDSKOSTEN

In de diverse deelbegrotingen per pand zijn voorzieningen voor groot onderhoud getroffen. Om de grootte van de reservering te kunnen bepalen, worden Meerjaren OnderhoudsPlannen (MJOP's) opgesteld. Deze MJOP's worden periodiek herzien.

Voor het Cultureel Centrum is in 2016 de MJOP geactualiseerd door BAM. (In 2020 volgt een nieuwe update) NV MVD heeft hieruit een meerjaren werkbegroting voor de jaren 2020/2024 opgesteld en deze is meegenomen in de meerjarenbegroting van de NV MVD.

Het MJOP voor het Havenkwartier zal in 2020 worden opgesteld. Het MJOP voor Viking en Bibliotheek is opgesteld in 2019. 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 de dan geldende omslagrente.

Voor vrijwel alle huidige leningen is deze rente 4%.

Voor de verbouw van de Bodenloods in 2019 is een lening verstrekt door de gemeente tegen 2,5%.

De lening voor Mimik is verstrekt tegen een rente van 2,2%.

BEDRIJFSKOSTEN

Naast rente en onderhoudskosten heeft de NV MVD 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. Dit is voor het laatst in 2017 uitgevoerd. Er loopt momenteel een hertaxatie voor bepaling van de restwaarden.

Op de beide panden in het Havenkwartier wordt jaarlijks 2,5% afgeschreven en vanwege de ouderdom van de gebouwen is hier 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 2020 is het maximale leningsbedrag voor alle gebouwen bereikt en bedraagt dan € 18.069.280.

Eind 2035 bedraagt het saldo van de leningen op de gebouwen € 7.774.827.

CASH FLOW

Het geconsolideerde Cash Flow saldo is tot 2026 licht negatief. Dit wordt mede veroorzaakt door het groot onderhoud aan het Cultureel Centrum in de jaren 2015 t/m 2020. (deze hobbel in de uitgaven is reeds lang bekend en wordt veroorzaakt door grote vervangingen na 25 jaar) Daarnaast zijn de huren van het Cultureel Centrum in 2015 verlaagd.

Het positieve saldo na 2026 loopt op naar € 2.024.349 in 2035.

Het Cash Flow saldo is samengesteld uit de Cash Flow saldi per pand.

Om op rentekosten te besparen wordt de Cash Flow in zijn geheel bekeken en wordt minimaal bij geleend.

Ter overbrugging van het Cash Flow tekort de komende jaren wordt bij gemeente Deventer mogelijk in het najaar van 2020 een tijdelijk krediet aangevraagd van € 500.000 voor de komende 10 jaar. Die aanvraag is mede afhankelijk van de keuze voor het toekomstperspectief van de NV.

AANDELENKAPITAAL EN RESERVES

In 2020 bedraagt het aandelenkapitaal € 23.005.950 en de reserve € 2.177.323

In 2035 bedraagt het aandelenkapitaal € 23.005.950 en de reserve -/- 4.492.501

Het dalen van de reserve heeft te maken met het storten van aandelenkapitaal i.p.v. storten a fonds perdu en de hiermee 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 Mimik 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	- 4.936.072	
• De Viking	- 14.674.500	
Totaal		€ 23.005.950

VENNOOTSCHAPSBELASTINGPLICHT OVERHEIDSONDERNEMINGEN

Per 1-1-2016 is de vennootschapsbelastingplicht voor de overheid en overheidsbedrijven ingevoerd. Dit betekende dat hierdoor, net als de gemeente, ook de NV MVD vpb-plichtig is. De NV MVD heeft hierop onderzoek gedaan naar opties om deze extra belastingdruk (en dus kosten) te voorkomen. De optie die hier als beste uit naar voren kwam is om door een structuurwijziging (omzetting van de NV-vorm in een stichtingsvorm) niet meer VPB plichtig te zijn. De gemeente als aandeelhouder dient hier echter nog een besluit over te nemen. In 2020 worden meerdere toekomstopties voor de NV MVD afgewogen en zal daarover een besluit worden genomen.

De komende jaren beschikt NV MVD over compensabele verliezen, waardoor tot aan de eventuele overgang naar een stichtingsvorm geen winst wordt gemaakt en daarmee geen VPB verschuldigd zal zijn. In de prognose is daarom niet gerekend met af te dragen 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 medio 2020 optredende leegstand van het Filmhuis en daarboven liggende kantoren en (mogelijke) gedeeltelijke leegstand m.b.t. het Kunstcircuit.

Voor de leegstand van de vierkante meters van het Filmhuis plus kantoren worden momenteel meerdere toekomstopties in beeld gebracht. Medio 2020 worden hierover voorstellen tot besluitvorming voorgelegd. Overigens wordt ook het zogenaamde Iris-pand (in eigendom van de gemeente) in de opties en planvorming meegenomen.

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

DAVO GEBOUW EN BODENLOODS

Sinds 2015 exploiteert NV MVD deze twee gebouwen na een grondige verbouwing. (looptijd 30 jaar tot 2044)
In het DAVO gebouw zijn diverse creatieve ateliers gevestigd met een huurniveau volgens het gemeentelijk atelierbeleid.

In de Bodenloods zijn maatschappelijke partijen en creatieve start-ups met een meer marktconforme huur gevestigd.

Positief is de aantrekkingskracht van het Havenkwartier. We constateren dat de vraag naar ruimte zicht hier goed ontwikkelt en de NV MVD heeft geen leegstand.

LEEUWENKUIL OOST (POLAKKERS)

Sinds 2013 exploiteert de NV de nevenvestiging van het Kunstcircuit (voorheen de Leeuwenkuil) in de wijk Colmschate.

Hierbij twee kanttekeningen.

1. De verhuur van Kunstcircuit Oost is onzeker.
2. Gebouw de Polakkers is een onderdeel van de daar gevestigde scholen. Deze scholen stammen uit 1980 en zijn derhalve in 2020 afgeschreven. Bij de overgang van dit pand naar de NV MVD in 2013 is door de gemeente aangegeven dat men sloop van het complex verwachtte over 9 jaar. Het gebruik van Polakkers door de scholen is in de toekomst niet zeker. Dat geldt eveneens voor het gebruik door kunstcircuit.

FILMTHEATER MIMIK

Filmtheater Mimik zal worden opgeleverd in 2020. De exploitatieperiode belooft 40 jaar.

De stichtingskosten zijn grotendeels met aandelenkapitaal door de gemeente gefinancierd.

Aandachtspunt in de vastgoed-exploitatie van Mimik is onze onderhoudskosten op termijn. Na de oplevering van dit gebouw zal dit verder worden uitgewerkt en passend worden gemaakt in onze exploitatie.

BIBLIOTHEEK STROMARKT

De bibliotheek is opgeleverd in 2018. De exploitatieperiode bedraagt 40 jaar.

De stichtingskosten zijn grotendeels met aandelenkapitaal door de gemeente gefinancierd.

NV MAATSCHAPPELIJK VASTGOED DEVENTER prognose 20 jaar

Opbrengsten:	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAAL
Cultureel Centrum	1.032.000	1.040.089	1.058.499	1.077.234	1.096.301	1.115.706	1.135.454	1.155.552	1.176.005	1.196.820	1.218.004	1.239.562	1.261.503	1.283.831	1.306.555	1.329.661	18.722.797
Bibliotheek	476.000	484.425	493.000	501.726	510.606	519.644	528.842	538.202	547.728	557.423	567.289	577.330	587.549	597.949	608.533	619.304	8.715.549
Mimik	44.000	179.640	182.820	186.056	189.349	192.700	196.111	199.582	203.115	206.710	210.369	214.092	217.882	221.738	225.663	229.657	3.099.482
Havenkwartier	198.550	202.064	205.641	209.281	212.985	216.755	220.591	224.496	228.469	232.513	236.629	240.817	245.080	249.418	253.832	258.325	3.635.446
Polakkers	11.809	12.018	12.231	12.447	12.668	12.892	13.120	13.352	13.589	13.829	14.074	14.323	14.577	14.835	15.097	15.364	216.227
Totaal	1.762.359	1.918.237	1.952.190	1.986.744	2.021.909	2.057.697	2.094.118	2.131.184	2.168.906	2.207.296	2.246.365	2.286.125	2.326.590	2.367.770	2.409.680	2.452.331	34.389.502

Kosten:

Onderhoud	334.837	440.572	451.886	459.345	466.934	474.656	482.512	490.505	498.638	506.914	515.334	523.901	532.618	541.488	550.514	559.698	7.830.352
Overige kosten	326.097	332.715	340.258	347.963	355.894	363.998	372.297	380.799	389.507	398.427	407.564	416.924	426.512	436.335	446.399	456.709	6.198.417
Rentelasten	691.766	671.622	651.770	631.136	609.688	587.392	564.217	540.126	515.084	489.053	461.992	433.863	404.621	374.223	342.623	309.814	8.278.990
Totaal	1.352.701	1.444.908	1.443.914	1.438.464	1.432.516	1.426.046	1.419.026	1.411.430	1.403.229	1.394.393	1.384.890	1.374.687	1.363.752	1.352.047	1.339.536	1.326.221	22.307.759

Resultaat

Afschrijvingen	-1.074.915	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	-1.248.110	12.081.743
Netto resultaat	-665.256	-774.781	-739.833	-699.829	-658.717	-616.458	-573.018	-528.356	-482.433	-435.207	-386.634	-336.671	-285.271	-232.396	-177.966	-122.000	-7.714.816

NV MAATSCHAPPELIJK VASTGOED DEVENTER

Cash flow:	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Cultureel Centrum	60.275	56.491	66.129	75.890	85.774	95.783	105.916	116.176	126.562	137.075	147.716	158.485	169.384	180.411	192.598	786.581
Mimik	3.330	4.677	6.051	7.451	8.878	10.333	11.816	-86.672	14.868	16.439	18.039	19.670	21.332	-76.974	24.752	26.511
Havenkwartier	19	4.795	7.547	10.349	13.201	16.104	19.059	22.067	25.129	28.245	31.418	-265.352	37.935	41.281	44.687	48.154
Bibliotheek	-55.014	-48.711	-42.297	-35.769	-29.125	-22.364	-15.483	-8.480	-1.354	5.898	13.279	20.790	28.434	36.212	44.128	52.184
Polakkers	-2.474	-2.551	-2.629	-2.710	-2.793	-2.878	-2.965	-3.054	-3.146	-3.240	-3.337	-3.436	-3.538	-3.642	-3.749	-3.859
Tekort/overschot	6.136	14.702	34.801	55.211	75.935	96.978	118.343	40.036	162.059	184.417	207.115	-69.843	253.547	177.288	302.416	909.571

Financieringslasten	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.180.211	1.179.182	596.486
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------

NV MAATSCHAPPELIJK VASTGOED DEVENTER

BALANS	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Balansactiva:																
Gebouwen	42.985.571	41.737.462	40.489.352	39.241.242	37.993.133	36.745.023	35.496.913	34.248.804	33.000.694	31.752.585	30.504.475	29.256.365	28.008.256	26.760.146	25.512.036	24.263.927

Balanspassiva:

Aandelenkapitaal	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950	23.005.950
Reserves	2.177.323	1.453.818	766.229	119.632	-484.847	-1.046.042	-1.562.753	-2.033.736	-2.457.713	-2.933.357	-3.259.303	-3.834.139	-4.056.405	-4.224.595	-4.337.149	-4.492.501
Leningen	17.306.014	16.797.424	16.268.984	15.719.909	15.149.385	14.556.567	13.940.573	13.300.488	12.635.361	11.944.202	11.225.984	10.479.635	9.704.045	8.898.057	8.061.498	7.774.827
Cash Flow saldo	496.284	480.269	448.189	395.752	322.644	228.549	113.143	-23.898	-182.904	-264.211	-468.156	-395.081	-645.334	-919.267	-1.218.263	-2.024.349
	42.985.571	41.737.461	40.489.352	39.241.242	37.993.132	36.745.023	35.496.913	34.248.804	33.000.694	31.752.584	30.504.475	29.256.365	28.008.256	26.760.146	25.512.036	24.263.927



Deventer, 01-01-2020

Meerjarenbegroting Cultureel Centrum.

1 Inleiding

Het Cultureel Centrum is geopend in 1995.

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

In 2009 en 2010 heeft een forse aanpassing en upgradering plaats gevonden van Deventer Schouwburg en Kunstcircuit.

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 (1995) bepaald, dat de huur van de instellingen bij aanvang van de huur niet hoger mocht zijn dan de huisvestingslasten, die de instellingen in de oude huisvesting hadden. Echter vanwege de BTW wetgeving diende de huur een commercieel niveau te hebben om BTW-belaste verhuur en daarmee BTW-aftrek mogelijk te maken. Voor de hierdoor noodzakelijke huurverhoging (uitgezonderd het Filmhuis) hebben de instellingen een subsidieverhoging gekregen.

De huren zijn geïndexeerd opgenomen. In de huurovereenkomst is indexering van de huur op basis van Consumentenprijsindex (CPI) overeengekomen. In de praktijk ligt de CPI gemiddeld tussen de 1,5 tot 2% per jaar. Aandachtspunt is, dat de indexering op de huur uit de pas kan lopen met de indexering van de subsidie van de instellingen. Daarbij komt, dat de inflatie en de index de afgelopen jaren extreem laag waren.

Bij herfinanciering in 2015 is de levensduur van het Cultureel Centrum met 10 jaar verlengd. Daarbij 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 door de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (voortaan: NV MVD) voor € 35.000 geïnvesteerd in de vervroegde aanpassing van de draaideuren van de schouwburg. 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 MVD uitbesteed aan vastgoedbeheerder REBO Vastgoedmanagement.

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. De NV MVD heeft hieruit een meerjarige werkbegroting opgesteld voor de jaren 2020/2024.

De reservering voor groot onderhoud bedraagt nu jaarlijks 15% van de huurinkomsten. Met deze reservering kan NV MVD het onderhoudsprogramma van de werkbegroting 2020/2024 ad € 800.000 bekostigen.

De kosten voor groot onderhoud nemen op basis herziene MJOP toe en daardoor is er in vergelijking met de MJB van 2018 een groter beroep op liquiditeit. Totaal wordt er een €600.000 groter beroep op de reserve gedaan dan in de MJB 2018. Voor dotatie onderhoud wordt met €150.000 gemiddeld gerekend. Inschatting is dat in werkelijkheid de eerste jaren tot en met 2025 meer en vanaf 2025 minder onderhoud nodig zal zijn. Gemiddeld zijn de onderhoudskosten € 150.000 per jaar.

Vaste lasten:

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

Beheerkosten NV MVD:

Voor de organisatiekosten van de NV MVD is € 110.000 opgenomen. Dit betreft directie, secretariaat, financiële administratie, accountantskosten en overige bedrijfskosten.

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:

In 2018 is door bureau Lengkeek de restwaarde van het Cultureel Centrum getaxeerd op € 3.800.000. De afschrijvingen zijn dienovereenkomstig aangepast en bedragen jaarlijks € 562.500.

Rente lening:

De NV MVD 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 0%.

Exploitatieresultaat.

Het exploitatieresultaat na afschrijvingen is conform de planning tot 2027 negatief en komt ten laste van de reserve. Vanaf 2027 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 € 1.084.245 in 2035 en geeft tegen die tijd financiële ruimte voor eventuele herinvesteringen.

Door forse groot onderhoudsuitgaven voor het Cultureel Centrum van de afgelopen jaren (vervanging verwarming, brandmeldinstallatie en liften) is direct na oplevering van Bibliotheek en Viking de Cash Flow van de NV MVD beperkt. De tijdelijke financieringsbehoefte voor pand CC bedraagt € 500.000. Hiervoor wordt een lening aangevraagd met een looptijd van 10 jaar. In 2030 is die lening afgelost en bedraagt inmiddels de cash-flow voor het CC een positief saldo van afgerond € 1,0 mln. In dat jaar is ook de hoofdlening afgelost en is de boekwaarde tot een restwaarde afgeschreven. Met een oplopend begroot exploitatieresultaat vanaf 2028 tot structureel bijna € 800.000 in 2035 ontstaat een forse financiële ruimte voor investeringen in en aan het gebouw. Wegens de optredende leegstand (filmhuis) en planvorming voor de invulling van het toekomstig gebruik van het Cultureel Centrum is die investeringsruimte ook al vanaf 2020 in te zetten. Nadere planvorming en besluitvorming daarover wordt medio 2020 voorgelegd.

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.

In 2035 bedraagt de boekwaarde € 3.813.555.

Volgens recente taxatie van bureau Lengkeek bedraagt de restwaarde in 2035 € 3.800.000.

Eigen Vermogen:

In 2020 bedraagt het aandelenkapitaal € 1.395.378 en de (algemene) reserve € 3.178.310

In 2035 bedraagt het aandelenkapitaal € 1.395.378 en de (algemene) reserve € 3.407.146.

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 2020 € 324.145.

Momenteel is het openstaande saldo € 6.165.365. Eind 2034 is de lening geheel afgelost.

3 Risico's

Leegstand:

Aandachtspunten zijn momenteel de aankomende leegstand van het Filmhuis en daarboven liggende kantoren en de onzekere toekomst m.b.t. verhuur aan Kunstcircuit. Leegstand van het filmhuis kan de NV MVD wel dragen, gezien de lage huur van €10.000 per jaar. Voor deze lage huur zijn er wel gegadigden te vinden. Leegstand van de ruimte van het Kunstcircuit zou een financieel probleem worden voor de NV MVD.

NV MVD heeft hierin pro-actief het contact met de gemeente gezocht om deze leegstand zo kort mogelijk te laten optreden en te zoeken naar herinvulling van deze ruimte. Voor de vrijkomende vierkante meters van het Filmhuis plus kantoren (waaronder ook het Irispanndat in eigendom van de gemeente is) worden in 2020 meerdere toekomstopties in beeld gebracht, waaruit een keuze wordt gemaakt.

Aandachtspunt voor het CC is dat dit gebouw 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 continu onderwerp van aandacht. Door regelmatige inspecties ter plekke, deelname aan de gemeentelijk vastgoed benchmark en laten uitvoeren van een second opinion houden we toekomstige onderhoudskosten goed in beeld en het onderhoud op goed niveau.

Schades/Brand:

Dit risico is afgedekt met een opstalverzekering.

CULTUREEL CENTRUM

2-6-2020

Opbrengsten:	Percent.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAAL
Schouwburg	1,77	744000	757169	770571	784210	798090	812217	826593	841223	856113	871266	886688	902382	918354	934609	951152	967987	13622623
Muziekschool	1,77	156000	158761	161571	164431	167342	170303	173318	176386	179508	182685	185918	189209	192558	195966	199435	202965	2856357
Kreatief Centrum	1,77	122000	124159	126357	128594	130870	133186	135543	137943	140384	142869	145398	147971	150590	153256	155968	158729	2233817
Filmhuis	1,77	10000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10000
Totaal		1032000	1040089	1058499	1077234	1096301	1115706	1135454	1155552	1176005	1196820	1218004	1239562	1261503	1283831	1306565	1329681	18722797
Kosten:																		
Reserve Gr.Onderhoud	12	150000	156013	158775	161585	164445	167356	170318	173333	176401	179523	182701	185934	189225	192575	195983	199452	2803620
Klein onderhoud	5	50000	51000	52020	53060	54122	55204	56308	57434	58583	59755	60950	62169	63412	64680	65974	67293	931964
Beheer		15000	15300	15606	15918	16236	16561	16892	17230	17575	17926	18285	18651	19024	19404	19792	20188	279599
OZB/Waterschap	2	30000	30600	31212	31836	32473	33122	33785	34461	35150	35853	36570	37301	38047	38808	39584	40376	559179
Verzekeringen	2	30000	30600	31212	31836	32473	33122	33785	34461	35150	35853	36570	37301	38047	38808	39584	40376	559179
Overige Huisvestingsk.	2	3000	3060	3121	3184	3247	3312	3378	3446	3515	3585	3657	3730	3805	3881	3958	4038	0
Organisatiekosten	3	110000	113300	116699	120200	123806	127520	131346	135286	139345	143525	147831	152266	156834	161539	166385	171376	2217257
Organisatiekosten Extra																		0
Rente lening I+II	4	259580	246615	233130	219106	204522	189354	173579	157173	140111	122366	103912	84719	64759	44000	22411	0	2265337
Rente lening II	7,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rente lening VERSOUW	3,97	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rente Cash flow	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		647580	646488	641775	636726	631324	625552	619391	612823	605829	598386	590474	582071	573153	563895	553673	543100	9672042
Resultaat		384420	393601	416724	440508	464877	490154	516063	542728	570176	598434	627529	657491	688350	720136	752882	786581	9050755
Afschrijvingen		-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-562500	-9000000
Netto resultaat		-178080	-168899	-145776	-121992	-97523	-72346	-46437	-19772	7676	35934	65029	94981	125850	157636	190382	224081	50755

Deventer, 01-01-2020

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, in combinatie met het pand 'La Fontana'. De stichtingskosten van het gebouw bedroegen € 15.409.000. De gemeente heeft € 7.944.000 verstrekt als a fond perdu bijdrage in de vorm van aandelenkapitaal. Voor € 7.915.000 heeft de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (voortaan: NV MV) een lening met de gemeente afgesloten.

Door de wijziging van de Wet Vennootschapsbelasting is de NV MVD door de wetsfictie op de NV-vorm belastingplichtig geworden voor de VPB. De NV MVD heeft hierop voorgesteld, en daartoe heeft de aandeelhouder ook besloten, om de a fond perdu bijdrage om te zetten in een storting van aandelenkapitaal. Met deze constructie hoefde de NV MVD niet direct de bijdrage af te boeken op de stichtingskosten van het gebouw. Door storting van aandelenkapitaal blijven de stichtingskosten dus in stand en kan er over de volle stichtingskosten van het gebouw worden afgeschreven. Deze hogere afschrijvingen leveren een fiscaal voordeel. De afschrijvingen zijn aftrekbare kosten voor de VPB, waarmee VPB-afdracht wordt voorkomen.

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 MVD 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 MVD daar geen last van.

De NV MVD zal door de stevige afschrijvingen jaarlijks een netto exploitatietekort op de Bibliotheek realiseren. Dit exploitatietekort vormt jaarlijks een oplopende 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 de toekomstige rol en positie van de NV MVD wordt deze wijze van verantwoorden van het ingebrachte gemeentegeld uiteraard opnieuw beschouwd.

In de MJB is een extra regel toegevoegd waaruit blijkt welk deel van de afschrijving in feite afgedekt voor door de component aandelenkapitaal binnen het eigen vermogen.

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 huurovereenkomst is indexering op basis van Consumentenprijsindex (CPI) overeengekomen. In de praktijk ligt de CPI gemiddeld tussen de 1,5 tot 2% per jaar. Aandachtspunt is, dat de indexering van de huur uit de pas kan lopen met de indexering van de subsidie van de instellingen.

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 1% van de jaarhuur opgenomen.

Het beheer besteedt de NV uit 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 de Bibliotheek is een nieuw MJOP beschikbaar gekomen. Het begrote percentage dotatie onderhoud is opgehoogd naar 10%. De jaarlijkse dotatie in de reserve stijgt daardoor van € 32.000 (MJB 2018) naar € 50.000 (MJB 2020). Exploitatieresultaten en cash-flow zijn daardoor in eerste jaren langer negatief. Ondanks dat blijft het eigen vermogen (AK en reserve) positief. De negatieve cash-flow in de beginjaren wordt binnen de NV MVD opgevangen.

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 10% van de huur opgenomen, zijnde ca. € 43.000.

Beheerkosten NV:

Voor de organisatiekosten is € 20.000 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 2,1% jaarlijks zijnde € 271.158 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.

NV MVD werkt met aanloopverliezen (exploitatie en cash-flow) die in latere jaren weer worden goedge maakt. Met deze systematiek kunnen kan de huur voor de gebruiker zou laag mogelijk worden gehouden. Uiteraard wordt daarbij wel rekening gehouden met voldoende marge voor eventuele onvoorziene omstandigheden zoals oplopende c.q. niet voorziene groot onderhoud en vervangingskosten. Dat uit zich in de MJB door een zowel een reserve als een positief liquiditeitssaldo in 2059.

Cashflow:

Het Cash Flow saldo is tot 2027 negatief.

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

Het positieve saldo loopt op naar € 5.589 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 incl. grondkosten bedroegen € 15.409.000.

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 € 12.851.000

Jaarlijks wordt 2% afgeschreven.

In 2058 bedraagt de restwaarde € 2.044.000.

Volgens recente taxatie van bureau Lengkeek bedraagt de restwaarde € 2.000.000.

Eigen Vermogen:

In 2018 bedraagt het aandelenkapitaal € 4.936.072 en de reserve € 0

In 2035 bedraagt het aandelenkapitaal € 4.936.072 en de reserve -/- € 3.140.507.

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

opgenomen dat in 2057 het aandelenkapitaal € 4.936.072 en de reserve -/- 383.142 is.

Ook het liquiditeitssaldo is in dat jaar ruim € 3,2 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 is niet zeker dat het gebruik in deze vorm (bibliotheek) nog op deze manier bestaat over 20 of 30 jaar. Het is zeker niet ondenkbaar dat er op termijn een functieverandering zal 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:

De NV heeft een MJOP op laten stellen om de toekomstige uitgaven op onderhoud zo nauwkeurig mogelijk in beeld te hebben. De reservering groot onderhoud is hierop aangepast.

BIBLIOTHEEK

2-6-2020

		percentage	jaarlijkse	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAAL
		huurfst.kosten	stijging																	
Bibliotheek	1,77	476.000	484.425	493.000	501.726	510.606	519.644	528.842	538.202	547.728	557.423	567.289	577.330	587.549	597.949	608.533	619.304	619.304	8.715.549	
Totaal		476.000	484.425	493.000	501.726	510.606	519.644	528.842	538.202	547.728	557.423	567.289	577.330	587.549	597.949	608.533	619.304	619.304	8.715.549	
KOSTEN																				
Reserve Gr.Onderhoud	1	50.000	50.500	51.005	51.515	52.030	52.551	53.076	53.607	54.143	54.684	55.231	55.783	56.341	56.905	57.474	58.048	58.628	862.893	
Herinvestingsreserve	2	9.520	9.688	9.860	10.035	10.212	10.393	10.577	10.764	10.955	11.148	11.346	11.547	11.751	11.959	12.171	12.386	12.604	174.311	
Klein onderhoud	2	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	6.217	6.341	6.468	6.597	6.729	6.864	93.196	
Beheer	0,10	10.000	10.200	10.404	10.612	10.824	11.041	11.262	11.487	11.717	11.951	12.190	12.434	12.682	12.936	13.195	13.459	13.728	186.393	
OZBWaterschap	0,10	30.000	30.600	31.212	31.836	32.473	33.122	33.785	34.461	35.150	35.853	36.570	37.301	38.047	38.808	39.584	40.376	41.177	559.179	
Verzekeringen	2	13.000	13.260	13.525	13.796	14.072	14.353	14.640	14.933	15.232	15.536	15.847	16.164	16.487	16.817	17.153	17.496	17.845	242.311	
Overige Huisvestingsk.	2	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	4.289	58.177	
Organisatiekosten	4	20.000	20.400	20.808	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433	23.902	24.380	24.867	25.365	25.872	26.390	26.917	27.454	372.786	
Rente lening	4	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	237.644	4.507.744	
Rente Cash flow	1%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totaal		453.909	452.735	451.463	450.088	448.605	447.009	445.294	443.454	441.485	439.379	437.130	434.732	432.178	429.459	426.569	423.500	420.264	7.056.990	
Resultaat																				
Afschrijvingen	2,11%	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-271.158	-1.658.560	
Netto resultaat		-249.067	-239.468	-229.621	-219.520	-209.156	-198.522	-187.610	-176.410	-164.914	-153.114	-140.999	-128.559	-115.786	-102.668	-89.194	-75.354	-61.000	-46.000	-2.679.962

Deventer, 01-01-2020

Meerjarenbegroting Mimik.

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 later aanvullend een lening aangetrokken. In september 2016, juli 2017 en april 2019 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 anticiperen heeft de NV MVD 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. Hierdoor hoeft de NV MVD voorlopig geen VPB af te dragen.

Deze wijziging heeft behoorlijke gevolgen voor de te presenteren exploitatie. Er komt nu een forse kostenpost afschrijvingen van ongeveer € 200.000 per jaar bij. Hiertegenover staan uiteraard binnen de NV MVD 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 MVD daar geen last van.

De NV MVD 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 MVD wordt deze wijze van verantwoorden van het ingebrachte gemeentegeld uiteraard opnieuw beschouwd.

2 Uitgangspunten raming exploitatie Mimik:

Huur:

Met stichting Filmtheater is een aanvangshuur (incl. theatertechniek) van € 168.110 afgesproken. De contractduur van de huurovereenkomst 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 instelling.

De huur zal nog worden geïndexeerd op basis van de oorspronkelijke ingangsdatum van de huur (1 april 2019) en de daadwerkelijke ingangsdatum (juli/augustus 2020) van de huur. Aandachtspunt in de vastgoed-exploitatie van Mimik is onze onderhoudskosten op termijn. Na de oplevering van dit gebouw zal dit verder worden uitgewerkt en passend worden gemaakt in onze exploitatie.

Bovenstaande is meegenomen in de raming.

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 MVD 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 Mimik gedurende de exploitatieperiode is een MJOP opgesteld. NV MVD stelt hieruit een meerjaren werkbegroting op voor de jaren 2020/2024.

De reservering voor groot onderhoud bedraagt jaarlijks 57% van de huurinkomsten.

Vaste lasten:

Voor verzekeringen en gemeentelijke belastingen heeft de NV 17% van de huur opgenomen à € 32.000.

Beheerkosten NV:

Voor de organisatiekosten is € 10.000 opgenomen. Dit betreft directie, secretariaat, financiële administratie, accountantskosten en overige bedrijfskosten.

Energiekosten/dagelijks onderhoud:

Mimik sluit zelf energiecontracten af, aangezien zij hoofdhuurder is. Dit is gunstig i.v.m. teruggaaf van energiebelasting.

De onderhoudswerkzaamheden van de huurder die door NV MVD worden uitgevoerd, worden doorbelast aan de huurder.

Per kwartaal krijgen huurders een voorschotnota en jaarlijks een eindafrekening.

Afschrijvingen:

Op de gebouwen wordt 2,2% jaarlijks zijnde € 346.390 afgeschreven.

Rente lening:

De NV MVD 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 2,2%.

Rente cash-flow.

Naar verwachting is het saldo van de Cash Flow negatief. Hier is gerekend met een Renteopbrengst/kosten van 0%.

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. Dit wordt vooral veroorzaakt door groot onderhoud uitgaven.

Financieringslasten:

Het totaal van rente en aflossing bedraagt jaarlijks € 52.562 tot en met 2034.

Boekwaarde activa

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

Na de funderings- en afbouwproblemen zijn de stichtingskosten gestegen naar € 18.470.000.

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

Na aftrek van rente-inkomsten bijdrage van de NV MVD ten gunste van project Viking en een a fonds perdu bijdrage van de gemeente ad € 200.000 resteert een basis voor afschrijvingen van € 15.820.000. (voor aansluitende specificatie zie de bijlage)

Jaarlijks wordt 2% afgeschreven.

In 2059 bedraagt de restwaarde € 2.137.595.

Volgens taxatie in 2017 van het bureau Lengkeek bedraagt de restwaarde in 2059 € 1.975.000. Na een beslissing omtrent de rechtsvorm van de NV MVD zal een en ander worden aangepast.

Eigen Vermogen:

In 2018 bedraagt het aandelenkapitaal € 14.674.500 (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, aanvullend besluit van april 2019 € 4.000.000) en de algemene reserve € 0
In 2035 bedraagt het aandelenkapitaal € 14.674.500 en de algemene reserve -/- 5.197.170. Voorshands is in de meerjarige begroting 2035-2059 (tot einde looptijd van 40 jaar) opgenomen dat in 2059 het aandelenkapitaal € 14.674.500 en de reserve -/- € 12.311.426 is. Het liquiditeitssaldo is in dat jaar afgerond € 0,9 mln. positief.

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 2,2%.

3 Risico's

Continuïteit:

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

Diverse haalbaarheidsonderzoeken zijn gedaan naar 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 belangrijk onderdeel in de begroting van de stichting, maar betreffen eveneens aannames.

Voor de NV zijn bovengenoemde aannames onzeker en vormen dus een risico.

Onderhoud:

De NV heeft een MJOP op laten stellen. Naar aanleiding van dit plan is de reservering aangepast.

Aandachtspunt in de vastgoed-exploitatie van Mimik is onze onderhoudskosten op termijn. Na de oplevering van dit gebouw zal dit verder worden uitgewerkt en passend worden gemaakt in onze exploitatie.

MIMIK

		percentage	jaarlijkse													TOTAAL				
OPBRENGSTEN	huur/st.kosten	stijging	basis	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Mimik	79900	1,77%		21000	85380	86891	88429	89994	91587	93208	94858	96537	98246	99985	101755	103556	105389	107254	109152	1473222
Mimik theateertechniek	88210	1,77%		23000	94260	95928	97626	99354	101113	102903	104724	106578	108464	110384	112338	114326	116350	118409	120505	1626261
Totaal	168110			44000	179640	182820	186056	189349	192700	196111	199582	203115	206710	210369	214092	217882	221738	225663	229657	3099482
KOSTEN																				
Reserve groot onderhoud		1%	440	61851	62470	63094	63725	64362	65006	65656	66313	66976	67646	68322	69005	69695	70392	71096	71806	966049
Reserve theateertechniek		2%	0	26698	27232	27777	28332	28899	29477	30066	30668	31281	31907	32545	33196	33860	34537	35227	35927	461700
Klein onderhoud		5%	1000	5000	9141	9303	9467	9635	9806	9979	10156	10335	10518	10705	10894	11087	11283	11483	11683	149792
Beheer		4%	5000	9600	9792	9988	10188	10391	10599	10811	11027	11248	11473	11702	11936	12175	12419	12667	12917	171017
OZB/Waterschap		0,1%	20000	20400	20808	21224	21649	22082	22523	22974	23433	23902	24380	24867	25365	25872	26390	26917	27454	372786
Verzekeringen		0,1%	12000	12240	12485	12734	12989	13249	13514	13784	14060	14341	14628	14920	15219	15523	15834	16150	16471	223671
Overige Huisvestingsk		1%	440	1796	1828	1861	1893	1927	1961	1996	2031	2067	2104	2141	2179	2217	2257	2297	2337	30995
Organisatiekosten		2%	10000	10200	10404	10612	10824	11041	11262	11487	11717	11951	12190	12434	12682	12936	13195	13459	13728	186393
Rente lening		2,2%	26837	25201	24599	23984	23355	22713	22056	21385	20699	19998	19281	18549	17801	17036	16255	15466	14670	335205
Rente Cash flow		-1%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal			7517	172986	178759	180577	182423	184289	186203	188138	190103	192099	194126	196186	198277	200402	202560	204752	206900	2927607
Resultaat			-31717	6654	4061	5479	6926	8402	9908	11444	13012	14611	16242	17907	19604	21336	23103	24905	26705	171875
Afschrijvingen		2,2%	-173195	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-5369045
Netto resultaat			-204912	-339736	-342329	-340911	-339464	-337988	-336482	-334946	-333378	-331779	-330148	-328483	-326786	-325054	-323287	-321485	-3197170	-5197170

MIMIK

	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	TOTAAL	
OPBRENGSTEN																										
Mimik	11084	113051	115052	117068	119160	121270	123416	125600	127824	130086	132389	134732	137117	139544	142013	144527	147085	149689	152338	155035	157779	160571	163413	166306	4759389	
Mimik theatertechniek	122638	124808	127018	129286	131554	133882	136252	138664	141118	143616	146158	148745	151378	154057	156784	159559	162383	165257	168182	171159	174189	177272	180409	183603	5254208	
Totaal	233722	237859	242069	246354	250714	255152	259668	264264	268942	273702	278546	283477	288494	293600	298797	304086	309468	314946	320520	326194	331967	337843	343823	349908	10013597	
KOSTEN																										
Reserve groot onderhoud	71807	72525	73250	73983	74723	75470	76225	76987	77757	78534	79320	80113	80914	81723	82540	83366	84199	85041	85892	86751	87618	88494	89379	90273	2832935	
Reserve theatertechniek	35932	36651	37384	38131	38894	39672	40465	41275	42100	42942	43801	44677	45570	46482	47412	48360	49327	50313	51320	52346	53393	54461	55550	56661	1554818	
Klein onderhoud	11696	11893	12103	12318	12536	12759	12983	13213	13447	13685	13927	14174	14425	14680	14940	15204	15473	15747	16026	16310	16598	16892	17191	17495	495498	
Beheer	12920	13179	13442	13711	13985	14265	14550	14841	15138	15441	15750	16065	16386	16714	17048	17389	17737	18092	18453	18822	19199	19583	19975	20374	564077	
OZ/Waterschap	27456	28005	28565	29136	29719	30313	30920	31538	32169	32812	33468	34138	34820	35517	36227	36952	37691	38445	39214	39998	40798	41614	42446	43295	1208040	
Verzekeringen	16473	16803	17139	17482	17831	18188	18552	18923	19301	19687	20081	20483	20892	21310	21736	22171	22614	23067	23528	23999	24479	24968	25468	25977	724824	
Overige huisvestingsk	2337	2379	2421	2464	2507	2552	2597	2643	2689	2737	2785	2835	2885	2936	2988	3041	3095	3149	3205	3262	3320	3378	3438	3499	100136	
Organisatiekosten	13728	14002	14282	14568	14859	15157	15460	15769	16084	16406	16734	17099	17410	17758	18114	18476	18845	19222	19607	19999	20399	20807	21223	21647	604020	
Rente lening	14640	13805	12953	12081	11191	10281	9350	8400	7428	6435	5420	4383	3323	2240	1133	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	458270
Rente Cash flow	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totaal	206979	209242	211540	213874	216245	218655	221102	223588	226114	228680	231287	233936	236627	239360	242138	244960	248982	253077	257245	261485	265804	270198	274670	279222	8642618	
Resultaat	26743	28617	30529	32480	34469	36497	38566	40676	42827	45022	47259	49541	51868	54240	56659	59126	60686	61869	63276	64707	66164	67645	69153	70686	1370979	
Afschrijvingen	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-346390	-13662405	
Netto resultaat	-319647	-317773	-315861	-313910	-311921	-309883	-307824	-305714	-303563	-301368	-299131	-296849	-294522	-292150	-289731	-287284	-285904	-284521	-283114	-281683	-280226	-278745	-277237	-275704	-12311426	

MIMIK

Cash flow:	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Opbrengsten	233722	237859	242069	246354	250714	255152	259668	264264	268942	273702	278546	283477	288494	293600	298797	304086	309468	314946	320620	326194	331967	337843	343823	349906
Kosten(excl. afschrijving/reserve)	-99240	-100056	-100905	-101760	-102629	-103513	-104412	-105327	-106257	-107204	-108167	-109146	-110142	-111155	-112186	-113235	-115456	-117722	-120033	-122389	-124792	-127242	-129740	-132288
Opname Res. Groot Ondenb.	-71807	-72525	-73250	-73983	-74723	-75470	-76225	-76987	-77757	-78534	-79320	-80113	-80914	-81723	-82540	-83366	-84199	-85041	-85892	-86751	-87618	-88494	-89379	-90273
Opname reserve theatertechniek	-37922	-38757	-39609	-40481	-41371	-42281	-43212	-44162	-45134	-46127	-47142	-48179	-49239	-50322	-51429	-72	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing lening																								
Tekort/overschot	24752	26511	28304	-119870	31991	33888	35820	37788	-260206	41837	43918	46039	48199	-99600	52642	107414	109813	112182	-185405	117053	119557	122106	-25297	127947

Financieringslasten

	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562	52562
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

MIMIK

BALANS	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Balansactiva:																								
Gebouw + inrichting	10104565	9758175	9411785	9065395	8719005	8372615	8026225	7679835	7333445	6987055	6640665	6294275	5947885	5601495	5255105	4908715	4562325	4215935	3869545	3523155	3176765	2830375	2483985	2137595

Balanspassiva:

Aandelenkapitaal	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500	14674500
Reserve	-5516817	-5834590	-6150451	-6464361	-6776282	-7086175	-7393999	-7698713	-8003276	-8304644	-8603775	-8900624	-9195147	-9487297	-9777027	-10064292	-10350195	-10634717	-10917831	-11199514	-11479740	-11758485	-12035722	-12311426
Reserve onderhoud	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
Reserve theatertechniek	297632	334282	371666	259797	298681	338363	378828	420103	162203	205145	248946	293623	339193	235675	283087	331446	380773	431087	182406	234753	288146	342607	248157	304818
Lening	627516	588759	549150	508669	467298	425016	381805	337642	292508	246382	199240	151061	101823	51501	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash flow	21295	-5216	-33520	86350	54358	20471	-15549	-53137	207069	165233	121314	75275	27076	126676	74034	-33379	-143193	-256375	-69970	-187024	-306580	-428686	-403389	-530737
	10104565	9758175	9411785	9065395	8719005	8372615	8026225	7679835	7333445	6987055	6640665	6294275	5947885	5601495	5255105	4908715	4562325	4215935	3869545	3523155	3176765	2830375	2483985	2137595

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 kapitaalkrchtig 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.

HAVENKWARTIER

	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	TOTAAL
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
OPBRENGSTEN																	
huur Davo	96.000	97.699	99.428	101.188	102.979	104.802	106.657	108.545	110.466	112.421	114.411	116.436	118.497	120.595	122.729	124.902	1.757.758
huur Bodem	113.000	115.000	117.036	119.107	121.215	123.361	125.544	127.766	130.028	132.329	134.672	137.055	139.481	141.950	144.463	147.020	2.069.027
leegstand	-10.450	-10.635	-10.823	-11.015	-11.210	-11.408	-11.610	-11.816	-12.025	-12.238	-12.454	-12.675	-12.899	-13.127	-13.360	-13.596	-191.359
totaal	198.550	202.064	205.641	209.281	212.985	216.755	220.591	224.496	228.469	232.513	236.629	240.817	245.080	249.418	253.832	258.325	3.635.446
KOSTEN																	
klein onderhoud	7.000	7.140	7.283	7.428	7.577	7.729	7.883	8.041	8.202	8.366	8.533	8.704	8.878	9.055	9.236	9.421	130.475
beheer	14.000	14.280	14.566	14.857	15.154	15.457	15.766	16.082	16.403	16.731	17.066	17.407	17.755	18.110	18.473	18.842	260.950
groot onderhoud	14.630	14.889	15.152	15.421	15.694	15.971	16.254	16.542	16.835	17.133	17.436	17.744	18.058	18.378	18.703	19.034	267.875
verzekering	9.500	9.595	9.691	9.788	9.886	9.985	10.084	10.185	10.287	10.390	10.494	10.599	10.705	10.812	10.920	11.029	163.950
ozb/waterschap	12.000	12.120	12.241	12.364	12.487	12.612	12.738	12.866	12.994	13.124	13.255	13.388	13.522	13.657	13.794	13.932	207.094
Organisatiekosten	12.000	10.103	10.282	10.464	10.649	10.838	11.030	11.225	11.423	11.626	11.831	12.041	12.254	12.471	12.692	12.916	183.845
rente	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	1.170.704
totaal	161.211	158.130	157.057	155.916	154.703	153.417	152.053	150.608	149.078	147.459	145.747	143.999	142.029	140.014	137.888	135.646	2.384.893
Resultaat	37.339	43.935	48.584	53.365	58.282	63.338	68.538	73.888	79.392	85.054	90.881	96.878	103.050	109.404	115.945	122.679	1.250.553
afschrijving	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-936.992
Netto resultaat	-21.223	-14.627	-9.978	-5.197	-280	4.776	9.976	15.326	20.830	26.492	32.319	38.316	44.488	50.842	57.383	64.117	313.561

HAVENKWARTIER

Cash Flow	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
inkomsten	198.550	202.064	205.641	209.281	212.985	216.755	220.591	224.496	228.469	232.513	236.629	240.817	245.080	249.418	253.832	258.325
uitgaven (excl afschrijvingen)	-161.211	-158.130	-157.057	-155.916	-154.703	-153.417	-152.053	-150.608	-149.078	-147.459	-145.747	-143.939	-142.029	-140.014	-137.888	-135.646
onderhoudsreserve	14.630	14.889	15.152	15.421	15.694	15.971	16.254	16.542	16.835	17.133	17.436	17.744	18.058	18.378	18.703	19.034
opname onderhoudsreserve												-300.000				
aflossing lening	-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
overschot/tekort Cash Flow	19	4.795	7.547	10.349	13.201	16.104	19.059	22.067	25.129	28.245	31.418	-265.352	37.935	41.281	44.687	48.154

Financieringslasten

	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
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

HAVENKWARTIER

BALANS:	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
balansactiva	2.104.055	2.045.493	1.986.931	1.928.369	1.869.807	1.811.245	1.752.683	1.694.121	1.635.559	1.576.997	1.518.435	1.459.873	1.401.311	1.342.749	1.284.187	1.225.625
algemene reserve	-243.831	-258.458	-268.436	-273.633	-273.913	-269.137	-259.161	-243.835	-223.005	-196.513	-164.193	-125.877	-81.389	-30.547	26.836	90.953
onderhoudsreserve	75.925	90.814	105.967	121.387	137.081	153.052	169.306	185.848	202.683	219.815	237.251	-45.004	-26.946	-8.568	10.136	29.170
Lening	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	21.894	17.099	9.552	-797	-13.998	-30.101	-49.160	-71.227	-96.355	-124.601	-156.019	109.333	71.399	30.118	-14.569	-62.723
	2.104.055	2.045.493	1.986.931	1.928.369	1.869.807	1.811.245	1.752.683	1.694.121	1.635.559	1.576.997	1.518.435	1.459.873	1.401.311	1.342.749	1.284.187	1.225.625

HAVENKWARTIER

	22	23	24	25	26	27	28	29	30	TOTAAL
2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2044	
127.112	129.362	131.652	133.982	136.354	138.767	141.223	143.723	146.267	146.267	2.986.200
149.622	152.270	154.965	157.708	160.500	163.340	166.232	169.174	172.168	172.168	3.515.006
-13.837	-14.082	-14.331	-14.585	-14.843	-15.105	-15.373	-15.645	-15.922	-15.922	-325.060
262.897	267.551	272.286	277.106	282.011	287.002	292.082	297.252	302.513	302.513	6.176.146
27.673	28.163	28.662	29.169	29.685	30.211	30.745	31.290	31.844	31.844	397.917
19.371	19.714	20.063	20.418	20.780	21.148	21.522	21.903	22.290	22.290	455.084
11.139	11.251	11.363	11.477	11.592	11.708	11.825	11.943	12.062	12.062	268.310
14.071	14.212	14.354	14.497	14.642	14.789	14.937	15.086	15.237	15.237	338.918
13.145	13.378	13.614	13.855	14.101	14.350	14.604	14.863	15.126	15.126	310.880
46.729	42.837	38.789	34.579	30.201	25.648	20.913	15.988	10.867	10.867	0
132.129	129.554	126.846	123.996	121.001	117.853	114.546	111.072	107.425	107.425	3.208.367
130.768	137.996	145.441	153.109	161.009	169.149	177.536	186.180	195.088	195.088	2.706.830
-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	-58.562	0
72.206	79.434	86.879	94.547	102.447	110.587	118.974	127.618	136.526	136.526	1.242.780

HAVENKWARTIER

Cash Flow

2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
262.897	267.551	272.286	277.106	282.011	287.002	292.082	297.252	302.513
-132.129	-129.554	-126.846	-123.996	-121.001	-117.853	-114.546	-111.072	-107.425
19.371	19.714	20.063	20.418	20.780	21.148	21.522	21.903	22.290
-97.302	-101.194	-105.242	-109.452	-113.830	-118.383	-123.118	-128.043	-133.164
52.838	56.516	60.262	64.076	67.960	71.914	75.940	80.040	84.214

144.031 144.031 144.031 144.031 144.031 144.031 144.031 144.031 144.031

BALANS:

2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1.167.063	1.108.501	1.049.939	991.377	932.815	874.253	815.691	757.129	698.567
163.159	242.593	329.472	424.019	526.467	637.054	756.028	883.646	1.020.172
48.541	68.256	88.319	108.737	129.517	150.665	172.186	194.089	216.380
1.070.923	969.729	864.487	755.036	641.206	522.823	399.705	271.663	138.498
-115.561	-172.077	-232.339	-296.415	-364.375	-436.289	-512.229	-592.268	-676.482
1.167.063	1.108.501	1.049.939	991.377	932.815	874.253	815.691	757.129	698.567

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 verstrekke 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.

POLAKKERS

2-6-2020

percentag jaarlijkse
huur/st.k stijging

OPBRENGSTEN	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAAL
BSO																	
Lifestyle	1,77	6.559	6.793	6.914	7.036	7.161	7.287	7.416	7.548	7.681	7.817	7.956	8.096	8.240	8.386	8.534	120.099
Leeuwenkuil		5.250	5.437	5.534	5.632	5.731	5.833	5.936	6.041	6.148	6.257	6.368	6.480	6.595	6.712	6.831	96.127
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		11809	12018	12231	12447	12668	12892	13120	13352	13589	14074	14323	14577	14835	15097	15364	216227
KOSTEN																	
Reserve Gr.Onderhoud	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Klein onderhoud	2	3.247	3.312	3.378	3.446	3.515	3.585	3.657	3.730	3.805	3.881	4.038	4.118	4.201	4.285	4.370	60.527
OZBWaterschap	0,10	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	50.439
Verzekeringen	0,10	2.165	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390	2.438	2.487	2.536	2.587	2.639	2.746	2.800	2.856	2.914	40.352
Overige Huisvestingsk.	2	2.165	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390	2.438	2.487	2.536	2.587	2.639	2.746	2.800	2.856	2.914	40.352
Organisatiekosten	4	4.000	4.080	4.162	4.245	4.330	4.416	4.505	4.687	4.780	4.876	4.973	5.073	5.174	5.278	5.383	74.557
Rente lening	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rente Cash flow	1%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		14.283	14.569	14.860	15.157	15.460	15.770	16.085	16.407	16.735	17.070	17.411	17.759	18.114	18.477	18.846	266.227
Resultaat																	
Afschrijvingen	1%	-2.474	-2.551	-2.629	-2.710	-2.793	-2.878	-2.965	-3.054	-3.146	-3.240	-3.337	-3.436	-3.538	-3.642	-3.749	-50.000
Netto resultaat		-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	-152.000
		-11.974	-12.051	-12.129	-12.210	-12.293	-12.378	-12.465	-12.554	-12.646	-12.740	-12.837	-12.936	-13.038	-13.142	-13.249	-202.000

POLAKKERS

Cash flow:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Oprengsten	11.809	12.018	12.231	12.447	12.668	12.892	13.120	13.352	13.589	13.829	14.074	14.323	14.577	14.835	15.097	15.364
Kosten(excl. afschrijv/reserve)	-14.283	-14.569	-14.860	-15.157	-15.460	-15.770	-16.085	-16.407	-16.735	-17.070	-17.411	-17.759	-18.114	-18.477	-18.846	-19.223
Opname Res. Groot Onderf.	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
Tekort/overschot	-2.474	-2.551	-2.629	-2.710	-2.793	-2.878	-2.965	-3.054	-3.146	-3.240	-3.337	-3.436	-3.538	-3.642	-3.749	-3.859

Financieringslasten

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

POLAKKERS

BALANS

	1-1-2016	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
--	----------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Balansactiva:

Gebouw stichtingskosten	983.557	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
Reserve	0	-88.577	-100.628	-112.757	-124.967	-137.259	-149.637	-162.102	-174.656	-187.302	-200.043	-212.880	-225.816	-238.854	-251.996	-265.245	-278.603
Reserve onderhoud	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
Cash flow	-1.006.443	-965.366	-962.815	-960.186	-957.476	-954.684	-951.806	-948.841	-945.787	-942.641	-939.400	-936.063	-932.627	-929.089	-925.447	-921.698	-917.840

	983.557	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
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------