

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-FC

**Onderwerp**

Overbruggingskrediet NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001805	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	27-10-2020
Datum	19-10-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
Portefeuillehouder	Weth. Grijsen	<b>College van B &amp; W</b>	
		- 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	27-10-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
gemeentescretaris/algemeen directeur	20-10-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	--	<input type="checkbox"/> gem.secr.	--
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-10-28

Bijlagen

Brief 7-10-2020 van de Directeur van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer - verzoek overbruggingskrediet

B & W d.d.: 27-10-2020

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het verzoek van de directeur van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer een overbruggingskrediet van € 910.000 te verstrekken;
- 2 De raadmededeling vast te stellen;
- 3 Dit besluit, de nota en de bijlagen openbaar te maken

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

## ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Met een brief van 7 oktober 2020 heeft de directeur van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (NV MVD) het college geïnformeerd over achterstanden in betaling van huurders, met name als gevolg van coronamaatregelen. Daardoor is de liquiditeitspositie van de NV MVD ontoereikend geworden.

De directeur van de NV MVD verzoekt de gemeente op korte termijn een overbruggingskrediet te verstrekken van € 910.000 om de liquiditeitspositie aan te vullen.

Het verstrekken van een overbruggingskrediet is in feite het verstrekken van een kortlopende lening waarvoor volgens het gemeentelijk beleidskader op het verstrekken van leningen voorafgaand aan een definitief collegebesluit de wensen en bedenkingen van de gemeenteraad worden gevraagd.

### Beoogd resultaat

Beoogd resultaat is het oplossen van het liquiditeitsknelpunt dat bij de NV MVD ontstaat door de huurachterstand van huurders.

### Kader

De statuten van de NV MVD.

Gemeentewet (artikel 160 en 169) waarin de grondslag om de wensen en bedenkingen van de gemeenteraad te vragen.

Het gemeentelijk beleidskadernota voor het verstrekken van geldleningen.

De meerjarige begroting 2020-2035 van de NV MVD, waarin de ontwikkeling van het liquiditeitssaldo is opgenomen.

### Argumenten voor en tegen

Er is geen overweging om het overbruggingskrediet niet te verstrekken. Als de gemeente het krediet niet verstrekt, dan gaat de NV failliet.

De liquiditeitspositie van de NV MVD is volgens de vastgestelde meerjarige begroting de eerstkomende jaren marginaal. Zie daartoe bijlage 14 bij de raadsmededeling NV Maatschappelijk Vastgoed (Nr.2020-1700) voor de Raadstafel van 4-11-2020 en het actuele liquiditeitsoverzicht in de bijlage bij de bijgevoegde brief van de directeur van 7 oktober 2020.

De huurachterstand van huurders is tot en met oktober 2020 opgelopen tot bijna € 700.000. In het "worst-case" scenario loopt de huurachterstand in de maanden november en december verder op. Tezamen met voorbereidingskosten die NV zal maken voor een project voor uitwerking van toekomstige aanpassing van het Cultureel Centrum loopt de liquiditeitsbehoefte tot en met 31-12-2020 op tot € 910.000.

Onlangs heeft het college besloten om aan onder andere (cultureel) maatschappelijke organisaties, die financiële problemen ondervinden wegens coronamaatregelen, uitstel van betaling van o.a. gemeentelijke belasting en huur (van gemeentelijk vastgoed) te verlenen tot en met 31 oktober 2020. De panden van de NV MVD zijn indirect gemeentelijk eigendom en ook voor de huurders van deze panden kan de gemeentelijke regeling voor uitstel van betaling van huur van toepassing worden geacht.

Het college is en gaat in gesprek met huurders van de panden van de NV om de financiële problematiek van deze huurders (zoals bijvoorbeeld de schouwburg en Kunstcircuit) en hun financieel toekomstig perspectief actueel in beeld te krijgen en te beschouwen welke mogelijkheden er zijn om de huurachterstand in 2020 alsnog in de toekomst te gaan voldoen. De gemeenteraad wordt daar t.z.t. nader over geïnformeerd.

Het college heeft op 22 september een voorlopig besluit genomen over de toekomst van de NV MVD, waarin de overdracht van de panden van de NV naar de gemeente per 1-1-2021 is voorzien. Na inbreng van de gemeenteraad met wensen en bedenkingen (raadstafel van 4 november 2020) over dit voorlopig besluit, zal het college een definitief besluit nemen. Als besloten wordt de panden per 1-1-2021 aan de gemeente over te

dragen dan worden ook de balans en de exploitatie van de NV per 2021 aan de gemeente overgedragen. Vanaf dat moment “vervalt” het overbruggingskrediet van €910.000 en komen de huurachterstanden van de huurders van de panden van de NV rechtstreeks in de boeken van de gemeente.

Over het overbruggingskrediet is (derhalve) geen rente verschuldigd. Het overbruggingskrediet is bedoeld om de liquiditeitsbehoefte van de NV tot en met 31-1-2021 aan te vullen. Vanaf 1-1-2021 valt de exploitatie van de panden van de NV geheel onder gemeentelijke verantwoordelijkheid.

#### **Extern draagvlak (partners)**

Niet van toepassing

#### **Financiële consequenties**

Met het verstrekken van het overbruggingskrediet wordt de liquiditeitsbehoefte van de NV tot 31-12-2020 opgelost. Na overdracht van de NV-panden aan de gemeente per 1-1-2021 zal de huurachterstand van de huurders in de boeken van de gemeente komen. De vraag is of de huurders in staat zijn om de huurachterstand in de toekomst alsnog te voldoen. Lukt dat (deels) niet, dan leidt dit tot exploitatienadelen voor de gemeente.

#### **Aanpak/uitvoering**

Het college neemt eerst een voorlopig besluit. Vervolgens kan de gemeenteraad (Raadstafel van 4-11-2020) haar wensen en bedenkingen meegeven. Daarna neemt het college een definitief besluit en kan het overbruggingskrediet aan de NV worden overgemaakt.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Overbruggingskrediet NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer		
<b>Mededelingennr</b>	2020-001805	<b>Portef.houder</b>	Weth. Grijsen
<b>Team</b>	DEV-FC	<b>d.d.:</b>	21 oktober 2020

### 1. Inleiding: waarom deze mededeling

De directeur van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (NV MVD) verzoekt de gemeente om op korte termijn een overbruggingskrediet te verstrekken van € 910.000 om de liquiditeitspositie van de NV aan te vullen.

Voordat het college een definitief besluit neemt over het verstrekken van een overbruggingskrediet (in feite een kortlopende lening) verzoekt het college de gemeenteraad daarover haar wensen en bedenkingen te geven.

### 2. Kader

- De statuten van de NV MVD.
- Gemeentewet (artikel 160 en 169) waarin de grondslag om de wensen en bedenkingen van de gemeenteraad te vragen.
- Het gemeentelijk beleidskadernota voor het verstrekken van geldleningen.

### 3. Kern van de boodschap

Met een brief van 7 oktober 2020 heeft de directeur van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (NV MVD) het college geïnformeerd over achterstanden in betaling van huurders, met name als gevolg van coronamaatregelen. Daardoor is de liquiditeitspositie van de NV MVD ontoereikend geworden.

De directeur van de NV MVD verzoekt de gemeente op korte termijn een overbruggingskrediet te verstrekken van € 910.000 om de liquiditeitspositie aan te vullen.

Het verstrekken van een overbruggingskrediet is in feite het verstrekken van een kortlopende lening waarvoor volgens het gemeentelijk beleidskader op het verstrekken van leningen voorafgaand aan een definitief collegebesluit de wensen en bedenkingen van de gemeenteraad worden gevraagd.

### 4. Nadere toelichting

De liquiditeitspositie van de NV MVD is volgens de vastgestelde meerjarige begroting de eerstkomende jaren marginaal. Zie daartoe bijlage 14 bij de raadsmededeling NV Maatschappelijk Vastgoed (Nr.2020-1700) voor de Raadstafel van 4-11-2020 en het actuele liquiditeitsoverzicht in de bijlage bij de bijgevoegde brief van de directeur van 7 oktober 2020

De huurachterstand van huurders is tot en met oktober 2020 opgelopen tot bijna € 700.000. In het "worst-case" scenario loopt de huurachterstand in de maanden november en december verder op. Tezamen met voorbereidingskosten die NV zal maken voor een project voor uitwerking van toekomstige aanpassing van het Cultureel Centrum loopt de liquiditeitsbehoefte tot en met 31-12-2020 op tot € 910.000.

Onlangs heeft het college besloten om aan onder andere (cultureel) maatschappelijke organisaties, die financiële problemen ondervinden wegens coronamaatregelen, uitstel van betaling van o.a. gemeentelijke belasting en huur (van gemeentelijk vastgoed) te verlenen tot en met 31 oktober 2020. De panden van de NV MVD zijn indirect gemeentelijk eigendom en ook voor de huurders van deze panden kan de gemeentelijke regeling voor uitstel van betaling van huur van toepassing worden geacht.

Het college is en gaat in gesprek met huurders van de panden van de NV om de financiële problematiek van deze huurders (zoals bijvoorbeeld de schouwburg en Kunstcircuit) en hun financieel toekomstig perspectief actueel in beeld te krijgen en te beschouwen welke mogelijkheden er zijn om de huurachterstand in 2020 alsnog in de toekomst te gaan voldoen. De gemeenteraad wordt daar t.z.t. nader over geïnformeerd.

Het college heeft op 22 september een voorlopig besluit genomen over de toekomst van de NV MVD, waarin de overdracht van de panden van de NV naar de gemeente per 1-1-2021 is voorzien. Na inbreng van de gemeenteraad met wensen en bedenkingen (raadstafel van 4 november 2020) over dit voorlopig besluit, zal het college een definitief besluit nemen. Als besloten wordt de panden per 1-1-2021 aan de gemeente over te dragen dan worden ook de balans en de exploitatie van de NV per 2021 aan de gemeente overgedragen. Vanaf dat moment komen de huurachterstanden van de huurders van de panden van de NV rechtstreeks in de boeken van de gemeente.

Over het overbruggingskrediet is (derhalve) geen rente verschuldigd. Het overbruggingskrediet is bedoeld om de liquiditeitsbehoefte van de NV tot en met 31-1-2021 aan te vullen. Vanaf 1-1-2021 valt de exploitatie van de panden van de NV geheel onder gemeentelijke verantwoordelijkheid.

**Aan:**

Het college van burgemeester en  
Wethouders van de Gemeente Deventer  
Postbus 5000  
7400 GC DEVENTER

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer  
Scheepvaartstraat 7a  
7411 MB DEVENTER  
Postbus 508  
7400 AM DEVENTER  
[www.nvvastgoedmaatschappij.nl](http://www.nvvastgoedmaatschappij.nl)

Deventer, 7 oktober 2020

Betreft: aanvraag overbruggingskrediet liquiditeit NV MVD

Geacht college,

Onlangs heeft de NV MVD geconstateerd dat de liquiditeit van de NV MVD dit najaar onder (te) grote druk komt te staan. Achterblijvende huurinkomsten, vooral als gevolg van de Coronacrisis en de kosten voor haalbaarheidsonderzoeken en verdere uitwerking voor het project Verbouw Cultureel Centrum liggen hier voornamelijk aan ten grondslag.

Ik verzoek in deze brief om een overbruggingskrediet om dit najaar niet in betalingsproblemen te komen. Deze overbrugging is op dit moment noodzakelijk, waarbij we verwachten deze komend boekjaar weer te kunnen terugbetalen. Er is zonder meer nog sprake van een gezonde bedrijfsvoering.

Ook bij de NV MVD zijn de gevolgen van de coronacrisis merkbaar. Een zestal huurders hebben om uitstel van betaling gevraagd. Drie hiervan zijn ondernemers, waar we de komende maanden alsnog gaan incasseren via een betalingsregeling. We hebben nu nog geen zicht op in hoeverre deze huurders daar daadwerkelijk toe in staat zijn.

Wat betreft het project Verbouw Cultureel Centrum zal in de eerst volgende AvvA een voorstel worden ingebracht voor dekking van de haalbaarheids- en voorbereidingskosten van deze verbouwing.

In de bijlage kunt u zien wat er voor ons nu nodig is. Wij verzoek voor het najaar van 2020 een overbruggingskrediet van € 910.000,- waarbij de huidige verwachting is dat dit vrijwel volledig in 2021 kan worden terugbetaald. Uiteraard ben ik gaarne bereid nog nadere toelichting hierop te geven. Ik ben bereikbaar op [j.kappers@deventer.nl](mailto:j.kappers@deventer.nl) of 06-53989323

Met vriendelijke groet,

J.H. Kappers  
directeur NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

**BIJLAGE: Overzicht huurachterstanden en uitgaven op verbouwing Cultureel Centrum**

	1-1-2019	januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december	TOTAAL
Huurderving tot en met augustus 2020	26026	15557	15557	17440	28801	28801	28801	92467	85404	85204				424058
Nog niet betaalde servicekosten					6655			8720	1251	54147				70773
Verwachte huurderving <i>worst case</i>											115055	115055	115055	345165
Kosten onderzoek verbouw Cultureel Centrum					7899	442	7379	13334	581	10000	10000	10000	10000	69635
Per maand	26026	15557	15557	17440	43355	29243	36180	114521	87236	149351	125055	125055	125055	909631
<b>CUMULATIEF</b>	26026	41583	57140	74580	117935	147178	183358	297879	385115	534466	659521	784576	909631	909631
<b>Verloop Bankrekening</b>	188491			453644			369812			290868				
<b>Verloop Spaarrekening</b>	1720466			1070510			1070510			270229				
Te betalen onderhoud/investeringen												-1500000		
<b>Totaal banksaldo</b>	1908957			1524154			1440322			561097			-938903	