

Bijlage 4 Overdracht NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Totaal exploitatie en Balans panden NV MVD - prognose 40 jaar
2020 = NV | Vanaf 2021 gemeente

(bedragen x €1.000)

Opbrengsten:	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059							
Cultureel Centrum	1.032	1.040	1.058	1.077	1.096	1.116	1.135	1.156	1.176	1.197	1.218	1.240	1.262	1.284	1.307	1.330	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						
Bibliotheek	476	484	493	502	511	520	529	538	548	557	567	577	588	598	609	619	630	641	653	664	676	688	700	713	725	738	751	764	778	792	806	820	835	849	864	880	895	911	0	0							
Mimik	44	180	183	186	189	193	196	200	203	207	210	214	218	222	226	230	234	238	242	246	251	255	260	264	269	274	279	283	288	294	299	304	309	315	321	326	332	338	344	350							
Havenkwartier	199	202	206	209	213	217	221	224	228	233	237	241	245	249	254	258	263	268	272	277	282	287	292	297	303	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
Polakkers	12	12	12	12	13	13	13	13	14	14	14	14	15	15	15	15	16	16	16	16	17	17	17	18	18	18	19	19	19	20	20	20	21	21	21	22	22	23	0	0							
Totaal opbrengsten	1.762	1.918	1.952	1.987	2.022	2.058	2.094	2.131	2.169	2.207	2.246	2.286	2.327	2.368	2.410	2.452	1.143	1.163	1.183	1.204	1.226	1.247	1.269	1.292	1.315	1.030	1.048	1.067	1.086	1.105	1.125	1.144	1.165	1.185	1.206	1.228	1.249	1.271	344	350							
Kosten:																																															
Reserve																																															
Gr.Onderhoud	215	283	287	292	296	300	305	309	314	318	323	328	333	338	343	348	150	151	153	155	157	158	160	162	164	143	144	146	147	148	150	151	153	154	156	158	159	161	89	90							
Reserve theateertechniek (ALLEEN Mimik)	0	27	27	28	28	29	29	30	31	31	32	33	33	34	35	35	36	37	37	38	39	40	40	41	42	43	44	45	46	46	47	48	49	50	51	52	53	54	56	57							
Reserve groot onderhoud en vervangingen	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12	13	13	13	13	14	14	14	14	15	15	15	16	16	16	16	17	17	17	18	18	18	18	0	0							
Klein onderhoud	66	72	77	79	80	82	83	85	87	88	90	92	94	95	97	99	32	33	34	34	35	36	37	38	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	57	17				
Beheer	44	49	50	51	52	53	55	56	57	58	59	60	61	63	64	65	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71					
OZB/Waterschap	95	96	98	100	102	104	106	108	110	112	114	116	118	121	123	125	86	88	89	91	93	94	96	98	100	86	88	90	91	93	95	97	99	101	103	105	107	109	42	43							
Verzekeringen	67	68	69	70	72	73	74	76	77	79	80	82	83	85	86	88	48	49	50	51	52	53	54	55	56	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	25	26							
Overige Huisvestingsk.	9	10	10	11	11	11	11	11	12	12	12	13	13	13	13	9	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	12	12	12	12	13	13	13	13	14	14	14	14	3	3							
Afschrijving lineair	1.373	0	1.837	1.837	1.837	1.837	1.837	1.837	1.837	1.573	1.449	1.397	1.397	1.397	1.397	1.397	720	720	720	720	720	720	720	720	720	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	362	362						
Rente	692	0	956	915	875	835	794	754	713	673	638	606	576	545	514	483	396	380	364	349	333	317	301	285	270	244	230	216	202	188	174	160	147	133	119	105	91	77	36	28							
Afschrijving vervanging inrichting (ALLEEN Mimik)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110	112	114	117	119	121	124	126	129	131	134	137	140	142	145	148	151	154	157	160	163	167	170	173	177	180	184	188	192							
Organisatiekosten integraal van NV overgenomen met indexatie 3 %	156	158	162	167	171	176	181	185	191	196	201	206	212	218	224	230	60	61	62	63	64	66	67	68	69	55	57	58	59	60	61	62	64	65	66	67	69	70	21	22							
Totaal kosten	2.725	773	3.585	3.560	3.535	3.510	3.486	3.462	3.438	3.151	3.010	3.054	3.044	3.034	3.025	3.016	1.718	1.712	1.707	1.702	1.697	1.692	1.687	1.683	1.679	1.475	1.471	1.468	1.465	1.462	1.460	1.458	1.455	1.453	1.452	1.450	1.449	1.448	861	861							
Resultaat Panden	-963	1.145	-1.633	-1.573	-1.513	-1.453	-1.392	-1.331	-1.269	-944	-763	-768	-717	-666	-615	-563	-575	-549	-523	-497	-471	-445	-418	-391	-364	-445	-423	-401	-379	-357	-335	-313	-291	-268	-245	-223	-200	-176	-517	-511							
Derving renteopbrengst (verschil rentebaar NV en rentelast gemeente)	0	-679	-283	-274	-265	-255	-245	-239	-221	-209	-197	-185	-172	-159	-145	-130	-125	-121	-116	-110	-105	-99	-93	-87	-81	-72	-68	-63	-58	-54	-48	-43	-38	-32	-26	-20	-14	0	0	0							
Derving bespaarde rente	0	0	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99			
Storting vrijval structurele kapitaallasten gemeente	0	103	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600			
Storting vrijvallende structurele kapitaallasten FVA-gemeente	0	0	0	0	0	0	4	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124			
Totaal exploitatieresultaat	-963	569	-1.415	-1.346	-1.276	-1.206	-1.131	-945	-866	-529	-336	-329	-265	-200	-135	-69	-76	-45	-14	17	49	81	113	146	180	108	134	160	187	214	241	268	296	325	353	382	412	448	108	114							

Niet aan panden toegerekende lasten

(bedragen x €1.000)

BALANS	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Balans activa:																																								
Restwaarde totaal (grondwaarde en restwaarde opstal)	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	
Gebouw boekwaarde totaal	38.257	38.257	36.420	34.583	32.746	30.909	29.072	27.234	25.397	23.560	21.723	19.886	18.049	16.212	14.375	12.538	10.701	8.864	7.027	5.190	3.353	1.516	-332	-519	-706	-893	-1.080	-1.267	-1.454	-1.641	-1.828	-2.015	-2.202	-2.389	-2.576	-2.763	-2.950	-3.137	-3.324	
Totaal vaste activa	43.449	43.449	41.612	39.775	37.938	36.100	34.263	32.426	30.589	28.752	26.915	25.078	23.241	21.404	19.567	17.730	15.893	14.056	12.219	10.382	8.545	6.708	4.871	3.034	1.197	-60	-247	-434	-621	-808	-995	-1.182	-1.369	-1.556	-1.743	-1.930	-2.117	-2.304	-2.491	
Balans passiva:																																								
Bestemmingsreserves																																								
Reserves Onderhoud (saldo dotaties en onttrekkingen vanaf 2026)	-	293	293	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	538
Storting vanuit reserve onderhoud NV MVD	-	0	246	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Reserve theatertechniek Mimik	-	27	54	82	110	139	168	198	229	260	291	322	353	384	415	446	477	508	539	570	601	632	663	694	725	756	787	818	849	880	911	942	973	1.004	1.035	1.066	1.097	1.128		
Bestemmingsreserves totaal panden stand 31-12	-	320	592	620	648	677	707	737	768	799	830	861	892	923	954	985	1.016	1.047	1.078	1.109	1.140	1.171	1.202	1.233	1.264	1.295	1.326	1.357	1.388	1.419	1.450	1.481	1.512	1.543	1.574	1.605	1.636	1.667	1.698	
Reserve kapitaallasten cultureel vastgoed 1-1-		5.462	10.654	11.506	10.413	9.366	8.365	7.418	6.636	5.916	5.517	5.303	5.091	4.938	4.847	4.818	4.856	4.887	4.949	5.043	5.171	5.334	5.532	5.767	6.040	6.353	6.601	6.880	7.192	7.537	7.916	8.331	8.783	9.273	9.801	10.370	10.980	11.634	12.338	
Rente reserve		120	234	253	229	206	184	163	146	130	121	117	112	109	107	106	107	108	109	111	114	117	122	127	133	140	145	151	158	166	174	183	193	204	216	228	242	256	271	
Onttrekking		569	1.415	1.346	1.276	1.206	1.131	-945	-866	-529	-336	-329	-265	-200	-135	-69	-76	-45	-14	17	49	81	113	146	180	214	249	284	319	354	389	424	459	494	529	564	599	634		
Storting vanuit reserve NV MVD		-	-	2.033	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Storting vanuit gemeentelijke reserves		-	4.503	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Totaal reserve kapitaallasten eindstand 31-12	-	10.654	11.506	10.413	9.366	8.365	7.418	6.636	5.916	5.517	5.303	5.091	4.938	4.847	4.818	4.856	4.887	4.949	5.043	5.171	5.334	5.532	5.767	6.040	6.353	6.601	6.880	7.192	7.537	7.916	8.331	8.783	9.273	9.801	10.370	10.980	11.634	12.338	13.111	
Totale reservepositie 31-12	-	10.973	12.098	11.033	10.014	9.043	8.125	7.373	6.683	6.216	6.034	5.854	5.735	5.677	5.683	5.656	5.723	5.822	5.954	6.171	6.409	6.685	6.999	7.053	7.344	7.667	8.024	8.414	8.690	9.153	9.653	10.192	10.771	11.091	11.754	12.460	13.219	13.504		

Toelichting MJB gemeente

Bij de raadsmededeling van 13 oktober 2020 is een gemeentelijke MJB gevoegd voor de overdracht en exploitatie van de panden van de NV MVD. Dat MJB is nu geactualiseerd op basis van achtereenvolgens de jaarrekening 2019 en de concept jaarrekening 2020 van de NV MVD. Ten opzichte van de op 13 oktober 2020 vastgestelde MJB zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. De overdrachtswaarde is vastgesteld op €43.448.854 en met notariële akte gepasseerd op 19-2-2021. In de MJB werd eerder nog uitgegaan van €42.985.571.
2. Voornemen was de NV MVD in 2021 op te heffen. Mede als gevolg van de langere doorlooptijd voor de afwikkeling van de bouw Mimik is een besluit door de aandeelhoudersvergadering over de concept jaarrekening inclusief liquidatiebalans en de vaststelling van de liquidatie-uitkering uitgesteld en zal naar verwachting in december 2021 plaatsvinden. Daarna moet dit besluit wegens wettelijke voorschriften twee maanden ter inzage liggen waarna pas in februari 2022 tot liquidatie-uitkering kan worden overgegaan. Onderdeel van die liquidatie-uitkering zijn de uitkering van de reserve positie van de NV en "terugstorting" van het gemeentelijk aandelenkapitaal.
3. De reservepositie die van de NV overkomt, zowel de bestemmingsreserves als de algemene reserve, heeft een nieuwe prognose gekregen die afwijkt van het eerder vastgestelde MJB. In het vastgestelde MJB werd uitgegaan van een algemene reserve van €1.931.818. Naar verwachting is die positie nu €1.707.103. Reden is dat de NV op basis van haar jaarrekening 2019 een groter bedrag heeft afgeschreven door een kortere looptijd van afschrijvingen op inrichtingsinvesteringen toe te passen. Daarnaast kan een bedrag van €325.452 worden bijgeboekt omdat de terugstorting van aandelenkapitaal hoger is dan het bij de gemeente geactiveerde aandelenkapitaal. Oorzaak is dat in de startjaren van de NV MVD het verstrekte aandelenkapitaal van €325.452 als verlies is genomen en niet is geactiveerd. De terugstorting levert nu een voordeel op.
4. In de ramingen van de reserve onderhoud heeft de NV er rekening mee gehouden dat in het meerjarige perspectief ook dezelfde bedragen aan die reserve worden onttrokken. In de gemeentelijke MJB is die methodiek overgenomen. Zoals gemeld in de raadsmededeling van 13 oktober 2020 wordt nog een actueel vast te stellen Meerjarig Onderhoudsprogramma (MJOP) voor de panden van de NV uitgewerkt zodat de ramingen vanaf 2022 en het meerjarige perspectief actueel kunnen worden gemaakt..
5. De indexerende meerjarig van exploitatieramingen is nog identiek aan die welke door de NV werd gehanteerd. Binnen de gemeente is een traject gaande voor opstelling van nieuwe gemeentelijke financiële vastgoeduitgangspunten waaronder de invoering van een kostprijsdekkende huur. Die uitwerking is echter nog niet besluitrijp waardoor ervoor is gekozen de NV-uitgangspunten 1 op 1 over te nemen.
6. In het MJB van oktober 2020 is er vanuit gegaan dat de overdracht 1-1-2021 zou plaatsvinden. Nu die overdracht pas in februari 2021 plaatsvond zal afschrijving en rente over de in 2021 geactiveerde overdrachtswaarde pas vanaf 2022 plaatsvinden. Overigens start daarmee de afschrijving en rente op de boekwaarde Mimik (opgeleverd in 2020) dan ook pas in 2022 . Dit verklaart grotendeels het grote verschil in afschrijvingen over 2020 door de NV (€1.373.195) en 2022 gemeentelijke afschrijving (€1.837.113).
7. In het MJB van oktober 2020 zijn de inrichtingsinvesteringen voor Bibliotheek en Mimik tezamen met die voor het gehele opstal tegen 40 jaar afgeschreven. De looptijd afschrijvingen voor inrichtingsinvesteringen zijn nu gecorrigeerd naar een looptijd van 10 jaar. Daardoor is de post afschrijvingen in het nieuwe MJB ook hoger dan in het MJB van oktober 2020. Daartegenover staat dat daarmee de onttrekking uit de reserve kapitaallasten dan ook hoger is ter dekking daarvan.
8. Vanaf de jaren 2026 en 2027 vallen gemeentelijke kapitaallasten vrij van Financieel Vaste Activa (bijdragen van de gemeente in de activa van de NV MVD die bij de start van het Cultureel Centrum in de jaren 1995-1997 aan de NV zijn meegegeven). In totaal kan €123.670 structureel in de MJB aan vrijvallende kapitaallasten worden meegenomen.
9. In de 3e kwartaalrapportage 2020 is een reserve cultureel vastgoed NV MVD ingesteld. De naamgeving van die reserve wordt in de 3e kwartaalrapportage 2021 aangepast in Reserve kapitaallasten cultureel vastgoed. Aan de reserve wordt rente toegerekend. In de 3e kwartaalrapportage worden tevens twee bestemmingsreserves ingesteld; reserve onderhoud panden NV MVD en de reserve theatertechniek Mimik.
10. De reserve kapitaallasten cultureel vastgoed heeft een beginstand van €11,5 miljoen en daalt tot 2034 naar €4,8 miljoen waarna de reserve stijgt naar €13,1 miljoen in 2029. Met drie belangrijke elementen is echter in het MJB nog geen rekening gehouden.
 - a. In het reserveverloop is nog geen rekening gehouden met een voorgenomen investering in de Nieuwe Keizer waarvan de dekking voor een bedrag van €4,2 miljoen uit de bestaande exploitatie van dit MJB moet komen, de verlenging de afschrijvingstermijn van het Cultureel Centrum en de verlaging van de rente van 4% naar 2,2% over de huidige boekwaarde Cultureel Centrum dat cumulatief leidt tot een eenmalig nadeel van €900.000 tot 2035. Zie daartoe de raadsmededeling "Informatiedocument Initiatief Fase Toekomst Cultureel Centrum" van september 2021 en de Voorjaarsnota 2021.
 - b. Ook moet voor de panden van de NV MVD nog een actueel Meerjarig Onderhoudsprogramma (MJOP) worden opgesteld. 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. Volgens een second opinion op de MJOP van de NV is financieel risico dat de onderhouds- en vervangingskosten 10-25% hoger zullen uitvallen (structureel €75.000). Zie raadsmededeling NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (Nr. 2020-1700).
 - c. Eveneens is financieel risico de nieuw op te stellen gemeentelijke financiële -en vastgoeduitgangspunten voor het gemeentelijk vastgoed (inclusief panden NV MVD) mede ten behoeve van het toepassen van een kostprijsdekkende huur van de gemeentelijke panden. Zie raadsmededeling NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (Nr. 2020-1700).

In het voorjaar van 2022 is er duidelijkheid over deze drie elementen (A, B en C) en kan een actuele MJB voor de gemeentelijke panden die van de NV MVD zijn overgekomen worden gepresenteerd.

Begrotingswijziging

De meerjarige begroting is in onderstaande begrotingswijziging vertaald:

(bedragen x €1)

Balans	2021	2022	2023	2024	2025	Toelichting
Aandelenkapitaal	-	-22.610.572	-	-	-	
Gebouwen	43.448.854	-	-	-	-	
Leningen	-17.074.017	540.418	561.051	582.498	504.792	
Reserve kapitaallasten Cultureel vastgoed	-568.162	1.414.883	1.346.017	1.276.498	1.206.301	-/- is verhoging reserve
Reserve onderhoud panden Cultureel vastgoed	-292.942	-	-	-	-	-/- is verhoging reserve
Reserve theatertechniek Mimik	-26.698	-27.232	-27.777	-28.332	-28.899	-/- is verhoging reserve

(bedragen x €1)

Exploitatie	2021	2022	2023	2024	2025	Toelichting
Huren	-1.918.236	-1.952.191	-1.986.743	-2.021.908	-2.057.697	
Rente	678.844	840.075	790.783	741.139	691.121	
Afschrijving	-102.024	1.734.922	1.734.752	1.734.578	1.734.400	Afschrijving gebouwen minus vrijval
Overige pandgebonden kosten	453.614	764.845	779.448	794.357	809.578	
Putting reserve	-681.362	-1.641.729	-1.584.433	-1.526.871	-1.469.038	
Storting reserve	1.569.164	254.078	266.193	278.705	291.636	