

Vastgoed op afstand

Datum: 11 maart 2016

Waarom dit onderzoek?

Het vertrekpunt

Wat komt er uit?

Treasury aspecten

Vragen en discussie

Waarom dit onderzoek?

Lonneker Molen



Toren Grote Kerk



Vestzaal



Langestraat 56- Concordia

Twekkelerweg 124



Aanleiding onderzoek ICS

- > Algemene kerntakendiscussie gemeente Enschede
- > Raadsbesluit jan. 2015: Strategie op vastgoed:
 - > vastgoed is geen kerntaak van de gemeente
 - > Vastgoed wordt afgestoten
 - > Eigendom alleen wanneer niet verkrijgbaar in de markt of de markt te duur
 - > Altijd ter ondersteuning van beleid

Onderzoeksvraag Enschede

- > **Onderzoeksvraag: is een kostenbesparing mogelijk wanneer vastgoed op afstand wordt gezet en onder gebracht in een rechtsvorm van een verbonden partij onder controle van de gemeente?**

- > **Quickscan besparingspotentieel van 3 objecten die qua categorie een afspiegeling vormen van gehele portefeuille:**
 - **Muziekkwartier boekwaarde**
 - **Stadskantoor boekwaarde**
 - **Scholingsboulevard boekwaarde**

- > **Advies over rechtsvorm**

- > **Inventariseer financiële data**

- > **Richt een exploitatiemodel in**

- > **Samenvattende rapportage; aanbevelingen besparingspotentieel, vervolgstappen en aanpak.**

Vertrekpunt

- > **Vastgoedbedrijf Enschede is gesloten product**
- > **De verzelfstandigde eenheid privaat gefinancierd**
- > **De verzelfstandigde eenheid onder controle van College en Raad**
- > **“Achtervangconstructie” gemeente Enschede (garantstelling financiering)**
- > **Non profit**
- > **Huren kostendekkend, huidige huren worden overgenomen**
- > **Overdracht voor boekwaarde, kosten koper, inclusief overdrachtsbelasting**
- > **Bestemmingsreserves en voorzieningen gaan mee**

Voorlopig onderzoeksresultaat

- > **Exploitiemodel**
 - > Gemeentelijke vs. verzelfstandigde eenheid
 - > Bedrijfsresultaat en cashflow
 - > Keuzes inhoudelijke uitgangspunten

- > **Rechtsvorm B.V./N.V. of Stichting**
 - > Voorlopige conclusie Stichting
 - > Fiscaal
 - > Beeldvorming

Exploitiemodel VBE - format

Algemeen

Object: **Format**

Ingeleid door:

Functie:

Datum invullen:

Uitgangspunten exploitatie

Exploitatieperiode:

Fiscaal verslagperiode: 30

Index

Indexatie huurstijging: 1,70%

Indexatie kostenstijging: 1,70%

Fiscaal

BTW: 21%

Mengpercentage: 50%

Belastingen

Huurinkomsten:

Overige verpoeiding: € 1.000

Budgette reserve KH - huur: € 2.000

Overige reserves

Wettelijke & fiscale maat: € 10.000

Vastgoedlegislatiereserve: € 11.000

Exploitatiekosten

Personeelskosten: € 4.000

Verzekering: € 5.000

Waterschapsheffing: € 6.000

Belastingen (OZB): € 7.000

Legstand: € 8.000

Overige: € 9.000

Kapitaalkosten

Interne rekenrente: 4%

Cluster	Actienummer	Reekswaarde 1 jan*	Afsluitingstermijn
1		€ 1.000	30
2		€ 1.100	30
3		€ 1.200	30
4		€ 1.300	30
5		€ 1.400	30
6		€ 1.500	30
7		€ 1.600	30
8		€ 1.700	30
9		€ 1.800	30
10		€ 1.900	30

Onderhoudskosten excl. BTW

Incidenteel onderhoud: € 3.000

Meerjaren onderhoud (MOB):

Dotatie 2018-2025: € 100

Dotatie 2019-2019: € 200

Dotatie 2019 e.v.: € 300

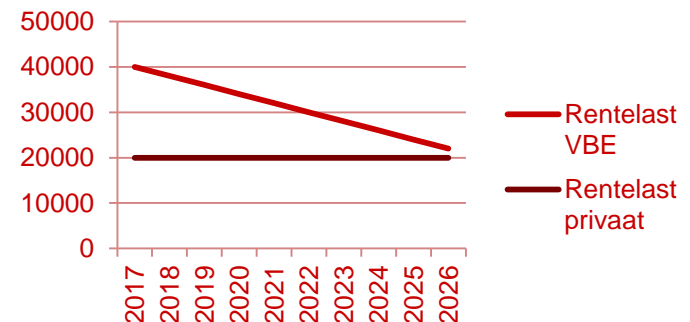
Bedrijfsresultaat VBE

Jaar	Totaal	Huurinkomsten
1 2017	€ 3.000	€
2 2017	€ 3.051	€
3 2019	€ 3.103	€
4 2020	€ 3.156	€
5 2021	€ 3.209	€
6 2022	€ 3.264	€
7 2023	€ 3.319	€
8 2024	€ 3.376	€
9 2025	€ 3.433	€
10 2026	€ 3.491	€
11 2027	€ 3.551	€
12 2028	€ 3.599	€
13 2029	€ 3.611	€
14 2030	€ 3.673	€
15 2031	€ 3.735	€
16 2032	€ 3.799	€
17 2033	€ 3.863	€
18 2034	€ 3.920	€
19 2035	€ 3.996	€
20 2036	€ 4.061	€
21 2037	€ 4.133	€
22 2038	€ 4.203	€
23 2039	€ 4.274	€
24 2040	€ 4.347	€
25 2041	€ 4.421	€
26 2042	€ 4.496	€
27 2043	€ 4.572	€
28 2044	€ 4.650	€
29 2045	€ 4.729	€
30 2046	€ 4.810	€
31 2047	€ 4.891	€
32 2048	€	€

Concept

Keuzes exploitatiemodel (1)

- > **Beschouwingsperiode = verwachte exploitatieperiode**
- > **Huidige huur als inkomsten**
- > **Afschrijving**
 - > **Aangepaste methodiek**
 - > **Tot fiscale bodemwaarde**
- > **Herfinanciering**
 - > **Gemeente garantie**
 - > **Rekenrente 2%**
 - > **Aflossingsvrij (bij aanvang)**
- > **Onderhoud**
 - > **Onderhoudsdotatie voor bedrijfsresultaat**
 - > **Geprognostiseerde uitgaven voor cashflow**



Keuzes exploitatiemodel (2)

- > **Fiscaal (voorlopig)**
 - > **Overdrachtsbelasting**
 - > **BTW op exploitatie (BCF)**
 - > **Vennootschapsbelasting**

- > **Reserves en voorzieningen**
 - > **Teruggebracht op objectniveau**

- > **Rekening-courant ter dekking van negatieve cashflow**

- > **Overige kosten gelijk aan gemeentelijke systematiek:**
 - > **Dekking leegstand**
 - > **Overhead**
 - > **Verzekering**
 - > **Heffingen**

- > **Oprichtingskosten verzelfstandigde eenheid PM**

Financiële effecten

Voordelen

- > Halvering rentelast voor het VBE
- > Afname of verval afschrijvingslast (boekhoudkundig)
 - > Veronderstelling: restwaarde
 - > Voorwaarde: onderhoud en vervanging

Nadelen

- > BTW-nadeel voor eigen huisvesting door verval BCF voordeel
- > Overdrachtsbelasting

Voorlopige conclusies en aanbevelingen

- > Hoogte boekwaarde van grootte invloed op besparingspotentieel
- > Afweging op gemeentelijk niveau
 - > Investering versus exploitatievoordeel
 - > Voordelen op gemeentelijk niveau bezien (Treasury)
- > Risico analyse toekomstbestendigheid (tijdelijkheid rentevoordeel)
 - > Management lening portefeuille
- > Verzelfstandigde eenheid meer reden tot heldere prestatie en beleidsafspraken
- > Omvang over te dragen portefeuille van belang voor haalbaarheid

- > **Nadeel gemeente c.q. Treasury a.g.v. op afstand zetten VBE:**
 - verslechtering schuldratio: behoud schulden en verdwijnen bezit
 - verslechtering weerstandsvermogen: overdracht stille reserve vastgoed
 - verslechtering eindresultaat: behoud lening portefeuille en verdwijnen rente-inkomsten**VBE vanwege overdracht panden**

- > **Welke mogelijkheden zijn er om de nadelige Treasury effecten op te vangen binnen de stichting?**
 - stichting neemt (deel) leningen mee en herfinanciert in de toekomst (garantstelling gemeente vereist)
 - gemeente lost lening af en stichting herfinanciert; boete-afspraken
 - stichting leent van de gemeente → **ligt meest voor de hand**

1. **Waarom zou je dit wel overwegen?**
2. **Waarom niet?**
3. **Wat zijn sterke punten?**
4. **Wat zijn de zwakke punten?**
5. **Waar liggen kansen?**
6. **Waar liggen de risico's?**
7. **Wat adviseer je om nader te onderzoeken?**

