11 maart 2014

Bijlage 7 Notitie over financiële aspecten van het onderbrengen van de Dru panden in een B.V.

1. Inleiding

In 2011 heeft de gemeente Oude IJsselstreek de Dru panden, Portiersgebouw, Loonbureau, Afbramerij en SSP Hal in eigendom verkregen. Dit houdt in dat de gemeente door het verkrijgen van het eigendom van deze panden verhuurder/beheerder is geworden. Daarmee lopen alle inkomsten en uitgaven, die verband houden met het eigendom, via de gemeentelijke begroting en jaarrekening. Dit heeft er toe geleid dat het College wil laten onderzoeken of het mogelijk is de panden onder te brengen in een B.V. Deze B.V. zou dan eigenaar moeten worden van de panden en het beheer en verhuur moeten gaan uitvoeren.

Een dergelijk onderzoek bestaat uit twee trajecten. Ten eerste het onderzoek naar de financiële haalbaarheid. Dit betreft onderzoek naar de wijze van inbreng van de panden, de inkomsten en uitgaven en onderzoek naar afschrijvingen, reserveringen etc. Het tweede traject betreft de juridische afhandeling om te komen tot de oprichting van de B.V. Het betreft onder andere de akte van oprichting, directiestatuut, toestemmingsprocedure provincie.

In deze notie wordt het financiële traject beschreven. In dit traject staan twee vragen centraal, te weten:

- Is een B.V. financieel levensvatbaar?
- Wat zijn de financiële voor- of nadelen voor de gemeente van het onderbrengen van de panden in een B.V.

Op basis van de cijfers kan dan besloten worden of het zinvol is de Dru panden in een B.V. onder te brengen en vervolgens het tweede traject in te gaan en dus de B.V. op te richten.

2. Werkwijze

Om de vragen, zoals hiervoor geformuleerd te kunnen beantwoorden, is er allereerst een basisscenario geformuleerd. Vervolgens is er op basis van de begroting 2014 en de cijfers uit de jaarrekening 2013 berekend wat de kosten en opbrengsten voor de gemeente zouden zijn, wanneer de panden bij de gemeente blijven.
Tot slot zijn er scenario's uitgewerkt met als doel na te gaan wat de beste resultaten zouden kunnen zijn in relatie met de in de inleiding gestelde vragen.

3. Scenario's

Allereerst is er een basis scenario opgesteld (scenario 1). Hierin is verondersteld dat de panden tegen de huidige boekwaarde door de gemeente worden ingebracht in de B.V. De gemeente ontvangt hiervoor aandelen in de B.V. ter grootte van de boekwaarde. De gemeente zal dan rente moeten toerekenen aan deze nieuw verkregen financiële baten. Alle kosten en opbrengsten die samenhangen met het beheer en onderhoud van de gebouwen, zoals afschrijvingen, reserveringen voor klein en groot onderhoud, bedrijfskosten en huuropbrengsten, komen ten laste van de B.V.

Vervolgens is er een raming gemaakt van de gemeentelijke kosten wanneer de panden bij de gemeente zouden blijven. Voor het opstellen van deze raming is uitgegaan van de begroting 2014, gecorrigeerd voor de werkelijke cijfers in de jaarrekening 2013. Per scenario is vervolgens berekend welke kosten en opbrengsten bij de gemeente achterblijven wanneer de Dru panden worden ondergebracht in een B.V.
Op deze wijze kon worden nagegaan wat de voor- of nadelen voor de gemeente zijn bij de verschillende scenario's. Hiermee kan antwoord worden gegeven op de tweede vraag zoals in de inleiding gesteld.

Naast het basis scenario zijn de volgende scenario's opgesteld.

- Scenario 2: De B.V. vergoedt aan de gemeente de rentelasten van de nieuw verkregen financiële activa.\

- Scenario 3: De gemeente neemt lasten (personeel, kantoorkosten, verzekeringen) van de B.V. over en ontvangt geen rente vergoeding.

- Scenario 4: Inbreng van de gebouwen vindt plaats op basis van huurwaarde. De gemeente neemt ontvangt geen rentevergoeding en neemt geen kosten van de B.V. over. In dit scenario zal de gemeente moeten afboeken op de boekwaarde van de panden omdat de waarde van de panden op basis van huurwaarde aanzienlijk lager is en de gemeente daarom een lager bedrag aan aandelen verkrijgt.

- Scenario 5: Inbreng van de panden op basis van de huurwaarde. De gemeente neemt lasten van de B.V. over. De B.V. betaalt geen rentevergoeding aan de gemeente.

- Scenario 6: Inbreng van de panden op basis van huurwaarde, de gemeente neemt lasten van de B.V. over en de B.V. betaald de gemeente een rentevergoeding.

- Scenario 7: Er wordt alleen afgeboekt op de Afbramerij via de reserve Afbramerij. Alle kosten blijven bij de B.V. Er wordt door de B.V. geen rente vergoed.

4. Uitkomsten en advies

- Uitkomsten

  In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de verschillende scenario's weergegeven. Met behulp van tekens is aangegeven wat het resultaat is voor de gemeente ten opzichte van de raming en wat de winstgevendheid is van de B.V. Tevens is aangegeven wat het resultaat is van beide samen voor de gemeente. Dat wil zeggen na aanvulling verlies van de B.V. of winstuitkering door de B.V.

Scenario	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
Gemeente							
Verbetering t.o.v. raming	+	++	-	+	-	+	+
afboeken	0	0	0	---	---	---	-
B.V.							
Exploitatie saldo	-	---	+	-	+	-	-
Totaal							
Voor- en nadeel gemeente	0	0	0	+	+	+	-

  Verklaring van de tekens
  + gering positief
  ++ ruim positief
  0 neutraal, geen voor- of nadelen
  - gering negatief
  --- zeer negatief

  De scenario's geven geen van alle een resultaat dat zowel voor de B.V. als voor de gemeente ruim positief is. Het blijkt dat wanneer een scenario voor het gemeentelijk resultaat positief is er een negatief resultaat voor de B.V. ontstaat. Alleen de scenario's 4, 5 en 6 laten voor beide samen een gering positief resultaat zien. Hier staat tegenover dat de gemeente dan wel een hoog bedrag moet afboeken op de boekwaarden van de panden.

- Advies

  Op basis van de uitkomsten wordt geadviseerd niet over te gaan tot het onderbrengen van de Dru panden in een B.V.

  Indien toch, om andere dan financiële redenen,wordt besloten de Dru panden onder te brengen in een B.V. dan wordt aanbevolen dit te doen op basis van scenario 3 of scenario 4.
  Scenario 3 heeft als voordeel dat de B.V. vanaf de start winstgevend kan zijn. Dit wordt echter vooral veroorzaakt doordat de gemeente kosten van de B.V. voor haar rekening neemt. De lasten voor de gemeentelijke begroting zullen echter toenemen. Alleen bij winstuitkering zullen die met slechts een gering bedrag afnemen.
  In scenario 4 is de B.V. verlieslatend. Echter na afdekken van dit verlies door de gemeente resteert nog een geringe verlaging van de gemeentelijke lasten Een tweede voordeel van dit scenario is dat alle lasten die bij de B.V. thuishoren ook bij de B.V. liggen. Dit scenario betekent wel dat de gemeente moet afboeken op de boekwaarde van de panden.

Een andere mogelijkheid zou kunnen zijn de panden te verkopen aan een particuliere exploitant. Echter die zal de panden waarschijnlijk alleen willen overnemen op basis van een waarde gebaseerd op de huuropbrengsten. Ook in dat geval zal de gemeente moeten afboeken. Dit lijkt dan ook geen begaanbare weg.

Indien besloten wordt conform het advies, namelijk niet over te gaan tot het onderbrengen van de panden in een B.V., dient er wel zorg voor gedragen worden dat een medewerker wordt aangesteld voor het managen van de panden zowel wat betreft de kosten als wat betreft de opbrengsten. Tevens zal het beheer en onderhoud van de gebouwen in de gemeentelijke organisatie moeten worden ondergebracht.