

Raadsplein besluitvormend

Datum 8 september 2014

onderwerp	Verkoop winkelvastgoed NV wonen boven winkels Zwolle
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Huizing, JG (Gerard) 2597
eenheid/afdeling	Ontwikkeling OWA
bijlagen	Voorstel: Informatienota verkoop winkelvastgoed NV wonen boven winkels Zwolle Bijlage: Advies DTZ Diezerstraat 103 in Zwolle 11 september 2013

Voorgesteld besluit raad

kennis nemen van de verkoop van het winkelvastgoed en in het gang zetten van de liquidatie van de NV Wonen boven winkels Zwolle.

Informatienota voor de raad

Datum 26 augustus 2014

Onderwerp	verkoop winkelveastgoed NV wonen boven winkels Zwolle
Versienummer	V2

Portefeuillehouder René de Heer

Informant JG Huizing
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling/OW
Telefoon 038 498 2597
Email JG.Huizing@zwolle.nl
Bijlagen 1. Advies taxatie/waardebepaling panden Diezerstraat 103 / Korte Smeden 10
d.d. 11 september 2013 (niet-openbaar)

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De verkoop van het winkelveastgoed en het in gang zetten van de liquidatie van de NV wonen boven winkels Zwolle.

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Woningstichting deltaWonen en de gemeente Zwolle hebben in 2002 de NV Wonen boven winkels Zwolle (hierna NV) opgericht en elk 50% van het aandelenkapitaal voor hun rekening genomen. De NV is opgericht om leegstaande verdiepingen in de binnenstad van Zwolle geschikt te maken voor bewoning en daarmee het monumentaal herstel van panden, de leefbaarheid, het gevoel van veiligheid en de aantrekkelijkheid van de Zwolse binnenstad te verbeteren. Door de crisis kwam de NV in de financiële problemen. De gewijzigde marktomstandigheden zorgden ervoor dat de NV niet in staat was eigen vermogen op te bouwen door waardestijgingen van het ontwikkelde onroerend goed. In plaats daarvan was er zelfs sprake van forse waardedalingen.

Met een pakket aan maatregelen, waarbij beide aandeelhouders hun verantwoordelijkheid namen, kon in 2010 worden voorkomen dat de exploitatietekorten van de NV opliepen en dat de NV niet meer aan haar financiële verplichtingen kon voldoen. Voor de details van de genomen maatregelen wordt verwezen naar het raadsbesluit van 6 december 2010, nr. 2010.160.

Tevens heeft de NV in 2010 besloten niet te starten met nieuwe projecten en de winkelruimtes aan de Diezerstraat 103 – Korte Smeden 10 (project Boven Jan) voorlopig wel zelf te blijven exploiteren, met alle daarbij behorende marktrisico's.

Door de aanhoudende ongunstige marktsituatie hebben beide aandeelhouders in het najaar van 2013 het principe-besluit genomen het winkelvastgoed van de NV (Diezerstraat 103 en Korte Smeden 10) af te stoten en daarna de NV te liquideren. De NV heeft inmiddels overeenstemming bereikt over de verkoop van het vastgoed per 1 september 2014.

Kernboodschap

Het beëindigen van de commerciële activiteiten en het vervolgens ontbinden van de NV Wonen boven winkels Zwolle.

Consequenties

Het exploiteren van commercieel vastgoed past niet in de core business van de NV en beide aandeelhouders

In 2010 heeft besluitvorming plaatsgevonden over het verbeteren van de financiële positie van de NV. Toen is al geconstateerd dat het exploiteren van winkelruimtes de nodige marktrisico's met zich meebrengt en niet past in de doelstelling van de NV. Ook voor beide aandeelhouders geldt dat het exploiteren van commercieel vastgoed niet past in hun core business.

Verkoopprijs past binnen de geadviseerde bandbreedte

Een externe adviseur heeft in september 2013 een taxatie c.q. waardebepaling uitgevoerd voor het winkelvastgoed van de NV. Op basis van een analyse van de detailhandelontwikkelingen, het consumentenvertrouwen en de stand van de beleggingsmarkt is een inschatting gemaakt van de potentiële waarde van het object in de huidige markt. De overeengekomen verkoopprijs past binnen de geadviseerde bandbreedte. Het externe advies is vertrouwelijk bijgevoegd. Door de voorgenomen verkoop van de winkelpanden vervallen de jaarlijkse exploitatieverliezen (circa € 100.000 per jaar) van de NV. Deze verliezen komen voor rekening van beide aandeelhouders.

Principe besluit om NV te liquideren vraagt om verdere uitwerking

voorstel

Datum

26 augustus 2014

De voorgenomen liquidatie van de NV betekent dat er nog een aantal vraagstukken moet worden uitgezocht. Daarbij gaat het vooral om juridische, fiscale en financiële gevolgen van het ontbinden van de NV. Het streven is de liquidatie in 2014 af te ronden en de financiële afwikkeling bij de vaststelling van de jaarrekening 2014 van de NV definitief te regelen.

Vervolg

De NV heeft over een aantal fiscale aspecten nog nader overleg met de Belastingdienst. Daarbij gaat het met name om de hoogte van de integratieheffing die de NV nog moet betalen en de mogelijk te verrekenen liquidatieverliezen. Zodra daar duidelijkheid over is kunnen alle financiële gevolgen van liquidatie van de NV definitief in beeld worden gebracht.

Bij de vaststelling van de Jaarrekening 2013 heeft de gemeenteraad een voorziening getroffen van €1.480.000 voor de dekking van het negatieve eigen vermogen van de NV (exploitatieverlies over het boekjaar 2013 en het verwachte verkoopverlies van de NV).

In de risicoparaagraaf bij de Jaarrekening 2013 is voor mogelijke toekomstige exploitatieverliezen van de NV of verdere afwaarderingen op het vastgoed een PM-reservering opgenomen. Dit risico is inmiddels nader ingeschat. Het risico op aanvullende gemeentelijke kosten bij het liquideren en de fiscale afwikkeling worden ingeschat op een bandbreedte van € 0 (binnen de voorziening) tot circa € 300.000.

De door de gemeente aan de NV verstrekte geldlening wordt na verkoop en liquidatie van de NV vervroegd afgelost door de NV. De NV heeft sinds de in 2010 genomen besluiten contractueel het recht om boetevrij eerder af te lossen. De projectfinanciering die de gemeente in 2007 extern is aangegaan kan door de gemeente niet tussentijds boetevrij worden afgelost. In 2010 is al gemeld dat de gemeente afhankelijk van het dan geldende renteniveau bij verkoop van de commerciële ruimte en het aflossen van de restant schuld opnieuw kan worden geconfronteerd met een economisch nadeel. Daarbij is aangegeven dat de hoogte van dit nadeel afhankelijk is van het tijdstip waarop wordt afgelost en de dan geldende marktrente. Als de gemeente besluit deze lening nu wel vervroegd af te lossen zou dat leiden tot een éénmalige boeterente van ruim € 4 miljoen. Gelet op de hoogte van deze boete wordt vanuit treasury voorgesteld de gemeentelijke lening niet vervroegd af te lossen maar de lening als algemeen financieringsmiddel in te zetten en op te nemen in de totale financieringsportefeuille van de gemeente. In deze portefeuille worden renteresultaten waaronder de renteverliezen behorende bij de genoemde lening voor wonen boven winkels verwerkt in het jaarlijkse renteresultaat.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Op grond van artikel 10, lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur wordt geheimhouding opgelegd op bijlage 1.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris