

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1048769	Witvoet, Gineke	RU	Jan Bron
ONDERWERP			
Kasgeldlening voor financiering omzetbelasting erfpachtrecht SPV			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:**

Een kasgeldlening ter beschikking stellen van € 5.948.880,- voor de financiering van omzetbelasting.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Koninklijke Machinefabriek Stork heeft een nieuwe fabriek gebouwd in de Kanaalzone. Het erfpachtrecht waarop de fabriek gebouwd is, wordt in 2015 verkocht aan een SPV (Special Purpose Vehicle). De SPV zal de fabriek verhuren aan Stork Thermeq. Hiermee worden de afspraken die in 2013 zijn vastgelegd in verband met de 'packagedeal Hart van Zuid' nageleefd. In verband met de aankoop van het erfpachtrecht zal de SPV omzetbelasting moeten betalen die in de loop van 2015 weer terug gevorderd kan worden bij de Belastingdienst. De gemeente stelt hiervoor een lening beschikbaar.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,**DATUM**

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1048769	Witvoet, Gineke	RU	
ONDERWERP			
Kasgeldlening voor financiering omzetbelasting erfpachtrecht SPV			



PROGRAMMA / FACET-AGENDA

05 - Toekomstbestendige stad met focus op Zuid

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Aanleiding en wat ging er aan vooraf

Bij besluit, nr. 13G200357/506214, heeft de gemeenteraad op 23 april 2013 ingestemd met de grondexploitatie behorend bij de ontwikkeling van fase 2b Hart van Zuid. Ter uitvoering van deze grondexploitatie zijn de onderhandelingen met Stork afgerond en zijn diverse overeenkomsten opgesteld. Op 28 juni 2013 heeft het college van B&W, na de gevoelens van de raad op 27 juni 2013 te hebben gepeild, ingestemd met het aangaan van de koopovereenkomst en de erfpachtovereenkomst, hetgeen geleid heeft tot ondertekening van deze overeenkomsten op dezelfde datum.

Hiermee waren voldoende voorwaarden gecreëerd om positief te beschikken op de door Stork ingediende subsidieaanvraag. Met een subsidiebeschikking is op 30 juli 2013 een (terug te betalen) bedrag van € 3.700.000,- aan Stork beschikbaar gesteld voor de realisatie van een bedrijfsgebouw in de Kanaalzone.

Naar aanleiding van een fiscale toets is de overeenkomst inzake beheer en terugbetaling subsidiebijdragen in het najaar van 2013 op verzoek van de SPV aangepast. De gewijzigde overeenkomst is vastgesteld door het college op 19 november 2013.

Op 20 november 2013 is de akte van uitgifte erfpacht bij de notaris gepasseerd. Na de levering van het erfpacht aan Stork zijn op dezelfde dag de overige overeenkomsten, verbonden aan de package deal, ondertekend. Dat zijn de depotovereenkomst, de aannemingsovereenkomst, de koopovereenkomst inzake erfpacht, de huurovereenkomst en de overeenkomst inzake beheer- en terugbetaling subsidiebijdragen.

Na ondertekening van deze overeenkomsten is gestart met de bouw van de nieuwe fabriek voor Stork Thermeq B.V. in de Kanaalzone. De nieuwe fabriek is nagenoeg gereed. Stork Thermeq is thans bezig te verhuizen van de Langelermaatweg naar de Kanaalzone. De fabriek in de Kanaalzone zal uiterlijk 2 februari 2015 door Stork Thermeq in bedrijf worden genomen.

Nadat het bedrijfsgebouw is opgeleverd, verkoopt Stork het erfpachtrecht en de opstal (het bedrijfsgebouw) aan de SPV. De SPV 'betaalt' hiervoor door de terugbetalingsverplichting over te nemen van Stork. In de overeenkomst inzake beheer en terugbetaling subsidiebijdragen is geregeld hoe en onder welke voorwaarden de terugbetaling van subsidiebijdragen plaatsvindt en hoe de risico's tussen de SPV, de gemeente en de Provincie verdeeld zijn. De SPV is uitsluitend facilitair; de risico's op onder andere het niet volledig terugontvangen van de beschikbaar gestelde bijdragen komen voor rekening van de gemeente en de Provincie.

In het voorjaar van 2015 zal Stork het erfpachtrecht verkopen aan de Special Purpose Vehicle (SPV) die door PPM Oost is opgericht voor de exploitatie van het bedrijfsgebouw in de Kanaalzone.

Doel

De SPV 'betaalt' voor het erfpachtrecht door, de in subsidiebeschikkingen vastgelegde, terugbetalingsverplichtingen over te nemen van Stork. Bij de levering van het recht moet de SPV maximaal € 5,95 mln. omzetbelasting betalen. Aangezien de SPV uitsluitend facilitair is en geen eigen middelen heeft om de omzetbelasting te voldoen is de SPV niet in staat om de omzetbelasting voor te financieren. In de tussen de gemeente, provincie en SPV gesloten, beheerovereenkomst is opgenomen dat de omzetbelasting die SPV verschuldigd is aan Stork uit hoofde van de levering van het erfpachtrecht door Stork aan SPV tijdelijk door de gemeente wordt gefinancierd. Hiervoor wordt de gemeenteraad gevraagd een kasgeldlening beschikbaar te stellen.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Omdat de SPV uitsluitend facilitair is en geen eigen middelen heeft om de omzetbelasting te voldoen, is afgesproken dat de omzetbelasting die de SPV verschuldigd is uit hoofde van de levering van het erfpachtrecht door Stork aan de SPV door de gemeente wordt gefinancierd.

De SPV zal de door de gemeente namens de SPV aan Stork betaalde omzetbelasting onmiddellijk nadat zij deze heeft terugontvangen van de Belastingdienst aan de gemeente betalen waarmee de lening weer is afgelost.

Lening-overeenkomst

Tussen de gemeente en de SPV zal een lening-overeenkomst gesloten worden waarin afspraken vastgelegd worden ten aanzien van de looptijd van de lening, de rente en zakelijke zekerheden. De looptijd van de lening is afhankelijk van de afspraken die de SPV met de Belastingdienst maakt. Tussen partijen is afgesproken dat op jaar basis 1% rente in rekening gebracht gaat worden. Over de zakelijke zekerheden worden nog afspraken gemaakt.

Staatssteun

Het Europese Hof van Justitie heeft aangegeven dat bij een niet marktconforme lening sprake kan zijn van staatssteun. Deze lening is gezien de hoogte van de rente niet marktconform. Een marktconforme rente zou 2,7% - 4,5% per jaar bedragen (bron: Handreiking treasury statuut 2011). De staatssteun bedraagt 1,7% - 3,5% op jaarbasis ofwel € 51.000 - € 104.000 bij een lening voor 6 maanden.

Het staatssteunbedrag valt op basis van het voorgaande onder de "de minimis"-vrijstelling. De verwachte staatssteun is niet hoger dan € 200.000,- in 3 jaar. De gemeente moet de staatssteun vastleggen in bijvoorbeeld de jaarrekening.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

De raad besluit:

Een kasgeldlening ter beschikking te stellen van € 5.948.880 voor de financiering van omzetbelasting.

FINANCIËLE ASPECTEN

De waarde van het erfpachtrecht dat door Stork aan de SPV verkocht wordt na de realisatie van de fabriek, wordt fiscaal bepaald door de terugbetalingsverplichting en de contante waarde van de canons:

-(maximale) terugbetalingsverplichting	€ 23.200.000,-
-contante waarde van de canons	€ 5.128.000,-
Totaal	€ 28.328.000,-

Hierover is **€ 5.948.880,-** (21%) omzetbelasting verschuldigd.

Voor de financiering van (maximaal) € 5.948.880 zal door de gemeente een kasgeldlening worden aangetrokken. Voorwaarde hiervoor is afwikkeling van de lening binnen het boekjaar 2015.

Voor een kasgeldlening van 6 maanden moet op dit moment maximaal 0,5 % rente betaald worden. Hiervan uitgaande zou het renteresultaat van de lening aan de SPV positief zijn en circa € 30.000, bedragen. Dit is slechts een indicatie.

De bijkomende kosten van het opstellen en vastleggen van de lening-overeenkomst worden ingeschat op € 5.000,-. De bijkomende kosten die verbonden zijn aan het verstrekken van deze lening en een eventueel negatief renteresultaat kunnen gedekt worden binnen de grondexploitatie voor de Kanaalzone Hart van Zuid.

Verstrekking van een kasgeldlening tegen een rente van 1% aan de SPV is uiteraard niet risicovrij. Er wordt vooruit gelopen op een positief besluit van de Belastingdienst. Bovendien is er onduidelijkheid over de tijdsduur van de geldlening, waardoor de gemeente een renterisico loopt. Theoretisch zou de gemeente Hengelo geld kunnen toeleggen op de 'deal' bij een forse stijging van de korte rente, terwijl de overeengekomen rente vaststaat. De SPV zal gevraagd worden waarborgen te bieden zodat de terugontvangen BTW zo spoedig mogelijk terugbetaald wordt aan de gemeente.

BIJLAGE(N)

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.