

Vragen KMS-transacties naar aanleiding van commissievergadering 17-2-2016

1. Ab-bc-constructie

Wethouder Van Eersel over de transacties RVB-GW (ab) en GW-HQ (bc): "De gemeente betaalt niets, dat is eigen aan de ab-bc-constructie, de laatste betaalt de eerste, c betaalt a, HQ betaalt RVB. Daarom is ook geen kredietstelling door de raad nodig." en: "Bij de ab-bc-constructie wordt de gemeente geen eigenaar van het KMS-terrein. Daarom kan de gemeente het terrein niet aan een ander aanbieden." Volgens de akte RVB-GW verkoopt en levert RVB aan de gemeente. Volgens de akte GW-HQ verkoopt en levert de gemeente aan HQ. Ik kan in de aktes RVB-GW en GW-HQ geen koppeling tussen beide transacties vinden.

1. Kan worden uitgelegd hoe in de aktes, of anderszins, de gang van zaken is geregeld die wethouder Van Eersel heeft geschetst?
2. Hoe worden in dat geval het BC-terrein en de Nelissenhofweg "afgesplitst" van de transactie KMS? De gemeente wordt immers door de verkoop door RVB aan de gemeente wel eigenaar hiervan.
3. Volgens de akte RVB-GW betaalt de gemeente aan RVB € 7.996.670. Volgens de akte GW-HQ betaalt HQ aan de gemeente 7.634.000. Het verschil ad € 362.670 is het bedrag van de omzetbelasting in de verkoop van het BC-terrein. Als HQ rechtstreeks aan RVB betaalt en de gemeente betaalt niets, wie betaalt dan het bedrag van € 362.670?

Theoretisch wordt de gemeente voor een kort moment eigenaar. De aankoopsom wordt door partij c ruim vóór de verkoop (1 á 2 dagen) bij de notaris in depot gestort. Is het geld niet gestort dan gaat de verkoop niet door. Gezien de formele tussentijdse intenties die alle partijen naar elkaar hebben uitgesproken, ligt dit niet voor de hand. De verkoop brengt niet meer risico met zich mee dan een verkooptransactie van bijvoorbeeld een perceel.

In de bc constructie is alleen het KMS-terrein opgenomen. De gemeente koopt in de ab 3 percelen en levert er in de bc 1 door.

Voor de advisering en de financiële verantwoording die thans is voorgesteld voor de kredietstelling is overleg gevoerd met Deloitte Accountants.

Het concept-raadsvoorstel is medio januari 2016 aan hun voorgelegd, met name rondom de hoogte van de noodzakelijke kredietstelling. Aangezien het hier om een AB-BC constructie gaat heeft men de doorverkoop aan HQ beschouwd als ware het een neutrale uitgaaf/inkomst. Omdat de grond, thans een waarde heeft van € 1.700.000,-- is het wel noodzakelijk gevonden om hiervoor een krediet beschikbaar te laten stellen. Deze grond gaat ook daadwerkelijk als actief op de balans opgevoerd worden. Ook al gaat er inderdaad géén geld over tafel worden we als gemeente wel eigenaar van de grond, en komt de grond als eigendom op naam van de gemeente Weert. Er wordt ook een begrotingswijziging opgemaakt. Zie ook antwoord 4.

2. Belastingen

In het raadsvoorstel staat: "De financiële consequenties zijn fiscaal getoetst (BTW en VPB)."

4. Moet de gemeente BTW betalen? Zo ja, welk bedrag? Hoe worden deze kosten gedekt?
5. Moet de gemeente vennootschapsbelasting betalen? Zo ja, welk bedrag? Hoe wordt dit gedekt? Indien geen kredietstelling van de raad nodig is, waarom niet?

De BTW kan verrekend worden, de gemeente handelt als overheid waardoor de BTW compensabel is bij het BTW compensatiefonds. Het is dit soort gevallen niet gebruikelijk om BTW als uitgaaf te ramen en vervolgens de inkomst te ramen, ook dit kan beschouwd worden als een neutrale uitgaaf.

In het kader van de Vennootschapsbelasting is in eerste aanleg de optie onderzocht om de grondtransactie via de Grondexploitatie te laten verlopen. Reden hiervoor was om de afwaardering van de grond in latere fase te gebruiken om een verlies te creëren binnen de Grondexploitatie zodat mogelijke VPB-druk op andere plannen gecompenseerd zou kunnen worden. Over de BTW en VPB is overlegd met EFK Belastingadviseurs. Hierbij werd geadviseerd om dit niet te doen, enerzijds omdat dit geen vorm van actieve grondpolitiek is én omdat de Belastingdienst dan de totale transactie zou beoordelen en niet alleen het gedeelte BC. Daarom is later ook besloten om de transactie niet via de Grondexploitatie te laten verlopen maar via de Algemene Dienst/Vastgoed. Nu de transactie in Vastgoed valt wordt daar ook geen VPB verwacht omdat bij de beoordeling van Vastgoed in het VPB-rapport van winst geen sprake is.

3. Overdracht verplichtingen aan HQ

Artikel 6.2.a van de akte GW-HQ legt vast dat HQ de bepalingen die RVB in de artikelen 7, 11, 12 en 16 van de akte RVB-GW aan de gemeente oplegt van de gemeente overneemt.

6. Hoe is geregeld dat HQ de bepalingen uit de artikelen 8, 9, 10, 13 en 14 van de akte RVB-GW van de gemeente overneemt?
7. Hoe is geregeld dat HQ de bepaling uit artikel 19 van de akte (meerwaardeclausule) van de gemeente overneemt? Artikel 19.6 zegt dat de gemeente zich verplicht om het bepaalde over de meerwaardeclausule "in elke verdere akte van vervreemding in eigendom woordelijk te doen opnemen". Hoe heeft de gemeente in de akte GW-HQ aan deze verplichting voldaan?

Alle afspraken binnen de akte van levering zijn doorgelegd aan HQ: Artikel 8 o.a. in artikel 11. De artikelen 8,9,10,13 en 14 in artikel 6 lid 2a. De artikelen waarop geen doorlegplicht is opgelegd 7,11,12 en 16 alsmede de meerwaardeclausule zijn eveneens in dit artikel opgenomen als kettingbeding.

4. Bestemmingsreserve ontwikkelingen Weert-West

Het staat vrijwel vast dat de boekwaarde van het BC-terrein aanzienlijk hoger is dan de werkelijke waarde. De gemeente heeft nog een object met die eigenschap: het Complex Poort van Limburg. Daarvoor is op advies/aanwijzing van de accountant een reserve afwaardering ingesteld.

8. Waarom het college niet voor om voor het BC-terrein een reserve afwaardering te vormen in plaats van een bestemmingsreserve met het doel om geld uit te geven dat er niet is en dat er niet zal komen?

De bestemmingsreserve ontwikkelingen Weert-West ontstaat door dat de gemeente Weert een actief verkrijgt. Deze reserve zal ingezet worden ter dekking van de toekomstige afwaardering. Deze uitgaaf met als dekking de bestemmingsreserve zal plaatsvinden na besluitvorming in de Raad. De verkoop aan Ehrens is een daadwerkelijke inkomst. Verdere dienen voor het opleveren aan Ehrens ook nog (geringe) kosten gemaakt te worden.

Door het werken met de bestemmingsreserve kan straks ook richting de provincie Limburg duidelijk gemaakt worden welke financiële inspanning de gemeente Weert heeft gedaan om de ontwikkelingen in Weert West te stimuleren, en kan er een beroep op subsidie van de Provincie worden gedaan om ook bij te dragen in de ontwikkelingen Weert-West (vliegwielfunctie).

Anderzijds geeft het ook een juiste verantwoording van de huidige waarde van het actief. Het is immers nu nog de correcte waarde.

5. Ambtelijke kosten

9. Waarom vraagt het college van HQ geen bijdrage in de kosten van de ambtelijke inzet voor de voorbereiding van de transacties, zoals bij veel andere projecten gebeurt, bijvoorbeeld het project verplaatsing winkelcentrum Leuken?
10. Hoeveel kosten externe inhuur zijn tot nu toe toegerekend aan het project KMS en hoeveel heeft de gemeente moeten betalen voor de taxatie van de KMS? Hoe worden deze kosten gedekt?

De ambtelijke kosten zijn beschouwd als reguliere inzet van uren met name binnen Ruimtelijk Beleid en vindt zijn oorsprong in het beleidsdossier Kazerne van de Toekomst. Deze heeft zijn vervolg in de aankoop/verkoop KMS.

De KMS vormt onderdeel van Weert-West. De taxatie wordt achteraf binnen dit dossier verrekend.