



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Samenleving

Nummer

8

Kenmerk

Raad d.d.

28 juni 2017

Paragraaf begroting

Portefeuillehouder

E. (Erik) Heinrich

Steller

R.H. (René) Jansen

Datum

9 mei 2017

Onderwerp

MFC Doelium: geldlening beheerstichting

Geadviseerd besluit

De beheerstichting Multifunctioneel Centrum Renkum goed te keuren als derde partij conform artikel 15 lid 4 van de Financiële verordening gemeente Renkum 2015.

Toelichting op beslispunten

In het voorstel "Realisatie MFC3B4 en het beschikbaar stellen van een investeringskrediet" dat door uw raad in januari 2014 werd vastgesteld is er van uitgegaan dat het eigendom bij de gemeente zou blijven. Ten aanzien van de BTW is toen aangegeven dat op basis van het eerste externe advies naar voren is gekomen dat voor een groot deel van het gebouw de mogelijkheid bestaat om de BTW in vooraftrek te brengen, onder andere door te opteren voor BTW belaste verhuur aan een exploitant. Bij de verdere uitwerking van het project is verdergaand BTW advies ingewonnen. Dit advies ligt voor u als bijlage vertrouwelijk ter inzage op de griffie. Wij wijzen u erop dat deze stukken een vertrouwelijk karakter hebben als bedoeld in artikel 2:5 van de Algemene wet bestuursrecht en er op u een geheimhoudingsplicht rust.

Het daarin opgenomen advies wijkt af van het eerste advies, en stelt het model van belaste verhuur te verlaten en te kiezen voor het model verkoop tegen lagere waarde / verkoop regulerend beding. De consequentie hiervan is dat het eigendom overgaat van de gemeente naar de beheerstichting en deze stichting voor de koopsom een lening moet organiseren.

Geadviseerd wordt om deze geldlening door de gemeente te verstrekken en de beheerstichting goed te keuren als derde partij conform artikel 15 lid 4 van de financiële verordening.

Beoogd effect

Door de beheerstichting goed te keuren kan deze lening worden verstrekt aan de beheerstichting voor de aankoop van het MFC Doelium en kan invulling gegeven worden aan het model verkoop tegen een lagere waarde/ verkoop regulerend beding. Dit model is het meest fiscaal gunstige model.

Kader

De financiële verordening artikel 15 lid 4.

Argumenten

De gemeente heeft verdergaand onderzoek gedaan naar het meest fiscaal gunstige model voor de toekomst. Het advies is om met het oog op het veiligstellen van de gemeentelijke (fiscale) belangen het MFC Doelum te verkopen en te leveren aan de stichting onder het gelijktijdig vestigen van een verkoopregulerend beding. Een verkoopregulerend beding houdt in dat in het geval van beëindiging van het gebruik of bij voorgenomen verkoop aan de onroerende zaak aan een derde de onroerende zaak eerst aan de gemeente moet worden aangeboden. De gemeente verkoopt en levert het MFC Doelum voor ingebruikneming voor een geringe maar niet symbolische vergoeding aan de stichting. Uit jurisprudentie is gebleken dat een vergoeding die gelijk is aan 10% van de stichtingskosten van een gebouw geen symbolische vergoeding betreft.

De levering van de nieuwe MFC Doelum is belast met BTW. Als de stichting het gekochte MFC voor 90% of meer gebruikt voor het verzorgen van met BTW belaste prestaties, dan is de verkrijging van het nieuwe MFC vrijgesteld van de heffing van overdrachtsbelasting, mits het MFC wordt verkocht vóór ingebruikneming. Op dit moment wordt er voldaan aan het 90% criterium.

De gemeente kan bij het gelegenheid geven tot sportbeoefening en/of belaste verhuur of verkoop binnen 2 jaar na ingebruikname de BTW op de kosten van de bouw verrekenen c.q. terugvragen op de BTW-aangifte.

Het model heeft hetzelfde fiscaal effect als de met BTW belaste verhuur aan een exploitant. Echter, bij verkoop tegen een lage vergoeding met een verkoopregulerend beding kan de jaarlijkse subsidie van de huurlasten achterwege blijven. Hierdoor wordt de discussie over heffing van BTW en subsidies vermeden.

Mogelijk wordt op termijn de BTW-sportvrijstelling uitgebreid in die zin dat iedere vorm van het geven van gelegenheid tot sportbeoefening wordt vrijgesteld van BTW. Een dergelijke wetswijziging heeft voor de stichting/gemeente gevolgen aangezien er dan niet meer aan het 90% criterium kan worden voldaan. Als uitvoering wordt gegeven aan het advies zijn de kosten van een dergelijke wetswijziging beperkt. De BTW wordt dan alleen herzien over de aankooprijks van de beheerstichting en dus niet op de BTW op de stichtingskosten.

Een direct gevolg van dit BTW model (verkoop tegen lage vergoeding/ verkoopregulend beding) is dat de stichting het MFC aankoopt voor een vergoeding die niet symbolisch is en hiervoor een lening moet aangaan. De lening kan worden verstrekt omdat het om uitoefening van een publieke taak gaat (het beschikbaar stellen van maatschappelijke accommodaties) en er zekerheden worden bedongen. Deze zekerheden bestaan uit het verkoopregulerend beding en een recht van hypotheek dat ten gunste van de gemeente wordt gevestigd.

Gezien bovenstaande argumenten is de concern controller akkoord om de beheerstichting als derde partij goed te keuren voor het verstrekken van een lening. In de exploitatieberekening die de stichting heeft gemaakt is rekening gehouden met de kosten van gebruik van het gebouw. Dit bedrag is toereikend om te voldoen aan de verplichtingen die voortvloeien uit de aankoop van het gebouw en de daaraan verbonden lening.

Onderwerp

MFC Doelum: geldlening beheerstichting

Datum

9 mei 2017

Kenmerk

Pagina

2 van 3

Kantttekeningen

Met de belastingdienst is dit model besproken en lijkt acceptabel. De belastingdienst neemt pas een definitief besluit als alle contracten, roosters en dergelijke geregeld zijn.

Draagvlak

Op verschillende momenten heeft u als raad ingestemd om een beheerstichting op te richten. Dit voorstel ligt in de lijn van deze eerdere besluitvorming.

Met de beheerstichting is overeenstemming om het gebouw over te dragen en een geldleningsovereenkomst aan te gaan.

Aanpak/Uitvoering

Nadat uw raad heeft ingestemd met dit voorstel wordt de concept geldleningsovereenkomst en concept koopovereenkomst aan uw raad aangeboden voor wensen & bedenkingen. Daarna kunnen de overeenkomsten met de stichting gesloten worden.

Communicatie

In de cockpit-projectenoverleg d.d. 15 maart 2016 en d.d. 7 maart 2017 bent u geïnformeerd over het model verkoop tegen lagere waarde / verkoop regulerend beding.

Financiële consequenties

De gemeente zal een lening verstrekken van € 1.250.000 aan de beheerstichting MFC Doelum. Met deze lening zal de beheerstichting het MFC Doelum aankopen voor € 1.250.000.

De beheerstichting lost de lening af over 20 jaar met een rente vergoeding van 3,334%. Deze rente is gebaseerd op de rente die de gemeente betaalt voor de lening van 20 jaar die is aangetrokken voor MFC Doelum. De aflossing van de lening vindt plaats op basis de annuïteitenmethode.

Juridische consequenties

Naast het aangaan van een leningsovereenkomst wordt een koopovereenkomst aangegaan en hypotheek gevestigd ten gunst van de gemeente.

WMO-aspecten

Niet van toepassing.

Gezondheid

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen.

Bijlage: FISCAAL ADVIES (vertrouwelijk)

Onderwerp

MFC Doelum: geldlening beheerstichting

Datum

9 mei 2017

Kenmerk

Pagina

3 van 3