



Memo

Raad

Aan: Gemeenteraad
Van: College van B&W
PFH: Karen Hansems
Datum: 4 april 2023
Onderwerp: Inrichting beheerstructuur De Tirrel
Zaaknummer: Z.HHL.048733

Geachte leden van de raad,

Inleiding

Op 14 december 2022 heeft het college uw raad geïnformeerd over de wens van het op afstand zetten van commerciële vastgoeddelen binnen De Tirrel. Het voornemen was om een B.V. op te richten voor de (commerciële) verhuur van gebouwdelen binnen de Tirrel. In de afgelopen periode is deze constructie verder uitgewerkt. Op grond hiervan heeft het college nu besloten de beoogde constructie iets gewijzigd en vereenvoudigd uit te voeren. In deze memo wordt u hierover nader geïnformeerd.

Oorspronkelijke opzet

De oorspronkelijke opzet is ingegeven door het uitgangspunt dat verhuur van commerciële ruimten geen kerntaak van de gemeente is. De beoogde constructie zag er als volgt uit:

- de oprichting van een B.V. voor de commerciële verhuur van gebouwdelen binnen de Tirrel.
- De oprichting van een onder-VVE waarin de gemeente en de BV deelnemen.
- De oprichting van een Beheersstichting voor uitvoering van het operationele beheer en de exploitatie en voor het onderhoud in en aan de Tirrel.

De gemeente zou hiertoe de commerciële ruimten verkopen aan de B.V..

De feitelijke verhuuractiviteiten van de B.V. zouden via een Overeenkomst van Opdracht uitgevoerd worden door de beheerstichting.

Nadere uitwerking

In de uitwerking bleek de verkoop van vastgoed aan de B.V. en de daarmee samenhangende benodigde financiering voor de B.V. onnodig complex.

Het verstrekken van een gemeentelijke lening aan een commerciële B.V. is een niet publieke taak. Deze is op basis van de wet FIDO en onze beleidsregels omtrent het verstrekken van leningen niet toegestaan. Dat betekent dat B.V. afhankelijk zou worden van externe financiering. Daarop is 'Caraad Belastingadviseurs' gevraagd om een "second opinion" te geven over de mogelijkheden die passen binnen de gestelde kaders.

Caraad geeft aan dat verhuur van het commerciële vastgoed aan een nog op te richten stichting Exploitatie De Tirrel een goed alternatief kan zijn voor verkoop. De uitwerking van de BTW last verschuift van BV naar gemeente, maar in totaliteit zijn de financiële effecten beperkt. Tegelijkertijd worden de commerciële verhuuractiviteiten op afstand gezet.

Caraad geeft in haar advies verder aan dat met het verhuren van de sportfaciliteiten aan de nog op te richten stichting er een lagere BTW druk gecreëerd kan worden op de verhuur van de sportaccommodaties. Beide voorstellen geven juridische en fiscale zekerheid en kunnen relatief eenvoudig gerealiseerd worden.

De adviezen van Caraad leiden tot de conclusie dat de voorziene structuur met een BV voor het commerciële vastgoed, een onder-VVE en een beheersstichting voor het beheer en de uitvoerende activiteiten op het terrein van verhuur onnodig complex en niet passend meer is.

Nieuwe opzet

In de nieuwe situatie ontstaan er twee stichtingen. Een Beheerstichting voor het beheer van De Tirrel (De Hoven en gemeente gezamenlijk) en een stichting Exploitatie De Tirrel (gemeente). De gemeente verhuurt hierbij zowel het commerciële vastgoed als de sportaccommodaties aan deze exploitatiestichting. De daadwerkelijke verhuur vindt nog steeds via een OVO (overeenkomst van opdracht) plaats door de beheersstichting.

De noodzaak voor het oprichten van een B.V vervalt daarmee. Dit geldt ook voor de oprichting van de onder-VVE.

Omdat de gemeente eigenaar blijft van al haar vastgoed maakt de nieuwe verhuurconstructie het makkelijker om in de toekomst te kunnen schuiven tussen de functies maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed.

Financiële consequenties

Door de verschuiving van BV naar verhuur van het commerciële vastgoed en de sportfaciliteiten aan Stichting Exploitatie De Tirrel, bedraagt de verhoging van de totale BTW druk op het investeringskrediet € 258.176,-

Het nadelige effect ad. € 258.176 op het investeringskrediet wordt gedekt uit de post onvoorzien van het investeringskrediet.

Risico

Er is op dit moment nog geen zekerheid over het optreden van bovenstaande BTW last op het investeringskrediet. Het gesprek hierover met de belastingdienst loopt nog. Er is een klein risico dat de btw-druk hoger blijkt dan de ruimte van het investeringskrediet; in dat geval komen we daar natuurlijk voor naar de raad. Wij verwachten op korte termijn een besluit van de belastingdienst over het geheel waarmee dan fiscale zekerheid voor de lange termijn wordt verkregen.

Nadere informatie

Graag willen wij u in brede zin binnenkort weer bijpraten over de stand van zaken rond De Tirrel. Samen met de griffie zijn wij op zoek naar een geschikt moment.

Hoogachtend,

Het college van B&W,

H.J. Bolding
burgemeester

P.P.M. van Vilsteren
secretaris