

Samenvatting heroriëntatie financieel

Aan : Regiegroep heroriëntatie GR
Onderwerp : Samenvatting heroriëntatie financiële werkgroep
Datum : 03-12-2018

1 Inleiding

In deze notitie worden de conclusies van de financiële werkgroep samengevat.

In samenhang met de governance-modellen zijn meerdere financiële modellen onderzocht. Aangezien qua juridische entiteit voor Technology Base (bedrijventerrein en de luchthaven) door de regiegroep de voorkeur is uitgesproken voor een BV, zijn andere juridische entiteiten financieel technisch niet uitgewerkt.

Voor een juiste afweging over het wel of niet oprichten van de TBT BV, is door Twynstra Gudde een integrale businesscase voor specifiek deze BV opgesteld. Hierin zijn de huidige deexploitaties (grondexploitatie, luchthavenexploitatie et cetera) samengevoegd en wordt de scope verlengd van de huidige 10 jaar naar 40 jaar.

Drie modellen

In deze notitie vergelijken we de volgende drie modellen

1. Huidig model; Gemeenschappelijke Regeling waarin de totale ontwikkeling woonparken, overige onderdelen en Technology Base op de zelfde wijze worden voortgezet.
2. Het oprichten van een BV voor Technology Base onder de GR. De overige onderdelen uit de GR blijven achter in de GR. De aandelen in de op te richten BV zullen worden gehouden door de GR, waarvan de gemeente en de provincie de deelnemers zijn.
3. Het oprichten van een zelfstandige BV voor Technology Base. De overige onderdelen uit de GR blijven achter in de GR. De gemeente en de provincie zullen de aandelen in de BV Technology Base rechtstreeks houden.

Per model vergelijken we de financiële (inclusief fiscale) effecten. Vervolgens worden bij onderdeel 6 de businesscase en de financiering samengevat.

Verskil tussen de business case van een BV en de huidige financiële stukken

Voor een goed begrip van de materie, wordt hierna eerst het verschil tussen de huidige financiële basisstukken van de GR en de businesscase van een BV toegelicht.

a. Algemeen

De begroting van de GR (financiële basisstukken) bestaat uit de volgende programma's (lees activiteiten):

- Grondexploitatie
- Exploitatie Twente Airport (inclusief vastgoed luchthaven)
- Overige baten en lasten (betreft vastgoedbedrijf en erfpachtbedrijf).

De grondexploitatie heeft per 01-01-2018 een tekort van - € 17,1 mln NCW, waar de gemeente en provincie een voorziening voor hebben getroffen.

De meerjarenbegroting (2019-2022) van Twente Airport laat vanaf 2019 een jaarlijks overschot zien. De begrotingen van het erfpachtbedrijf en het vastgoedbedrijf (2019-2022) laten eveneens een jaarlijks overschot zien. Dit jaarlijkse overschot kan op basis van de BBV regels nog niet worden 'aangewend'.

b. Verskil businesscase en financiële basisstukken

Op het moment dat we een BV voor Technology Base gaan oprichten gaan we dezelfde plannen uitvoeren als bij het continueren van de huidige GR (en de bijbehorende grondexploitatie). Wel kijken we bij het opstellen van de businesscase verder vooruit, namelijk 40 jaar (vanaf 2020). De huidige grondexploitatie heeft een looptijd van 12 jaar (vanaf 2018). Het verlengen van de looptijd resulteert in hogere kosten (bijvoorbeeld voor Twente Airport wordt groot baanonderhoud wel meegenomen) en hogere opbrengsten (erfpacht en huurinkomsten).

Hierna worden de drie modellen met elkaar vergeleken. Financieel zitten de verschillen tussen de drie modellen in:

- Overheadkosten
- Financieringsstructuur (rentekosten)
- Fiscale aspecten (VPB en overdrachtsbelasting)

2 Huidig model (gemeenschappelijke regeling)

Overhead

In het huidige model geldt dat de huidige plankostenbegroting toereikend is. Er zijn geen extra kosten voor overhead.

Financieringsstructuur (rentekosten)

In de huidige situatie staan de provincie en gemeente garant. Dit betekent dat de GR over het algemeen goedkoop kan lenen.

Fiscaal (overdrachtsbelasting)

Wanneer de gemeenschappelijke regeling wordt gecontinueerd is geen sprake van een overdracht en derhalve is geen sprake van overdrachtsbelasting.

Fiscaal (BTW)

Indien de gemeenschappelijke regeling wordt gecontinueerd is geen sprake van een overdracht en derhalve is geen sprake van omzetbelasting (BTW).

Fiscaal (vennootschapsbelasting)

Per 1 januari 2016 is de Wet Vpb (onder druk van 'Europa') gewijzigd. GR's zijn Vpb-plichtig "voor zover zij een onderneming drijven".

Per activiteit (cluster) moet getoetst worden of voldaan wordt aan:

- Organisatie van kapitaal en arbeid (meer dan 'normaal vermogensbeheer')
- Deelname economisch verkeer
- Winststreven (objectief)

Op dit moment worden de activiteiten van Technology base in de GR voor de vennootschapsbelasting als twee clusters van activiteiten gezien, namelijk exploitatie van de luchthaven en grondexploitatie. Op dit moment komen beide activiteiten van Technology base niet door de ondernemerspoort en is Technologybase niet Vpb plichtig. Dit omdat voor beide activiteiten op dit moment niet aan het criterium winststreven wordt voldaan.

De nieuwe erfpachtactiviteiten en vastgoedactiviteiten (de ontvangen canon/huur en eventuele overige opbrengsten verminderd met de daaraan toerekenbare kosten) ten aanzien van de kavels in deelgebied Noord, vormen vanaf de start een apart cluster en zijn in de huidige situatie vrijgesteld. Dit wordt als normaal vermogensbeheer gezien.

In het optimistische (niet reële) scenario¹ dat de grondexploitatie wel door de ondernemerspoort komt blijven de erfpacht- en vastgoedactiviteiten binnen de GR buiten de Vpb heffing.

Voor de exploitatie van de luchthaven (organisatie van kapitaal en arbeid) geldt dat deze in de GR Vpb plichtig wordt vanaf het moment dat winst wordt behaald (naar verwachting 2019).

¹ Als de huidige contante waarde van de grondexploitatie -17,1 mln de komende 12 jaar verbetert met circa 17,1 mln

3 Het oprichten van een BV onder de GR

Overhead

Het oprichten van een BV onder de GR zal extra kosten met zich meebrengen als we kijken naar overhead (twee directeuren, twee jaarrekeningen, twee begrotingen et cetera).

Financieringsstructuur (rentekosten)

Indien sprake is van een BV met overheidsgarantie, dan hanteren banken (zoals BNG) hetzelfde rentepercentage ten opzichte van de lening aan een GR in de huidige situatie. Qua financiering zou er dan geen verschil zijn ten opzichte van de huidige situatie. Indien sprake is van een BV zonder overheidsgarantie, dan dienen de gemeente en de provincie eigen vermogen te storten. Tevens zal dan sprake zijn van hogere rentekosten, omdat voor de bank sprake is van een hoger risico (waarvoor dan een vergoeding wordt gerekend). Het juridische model is niet leidend, wel of sprake is van een garantstelling.

Fiscaal (btw)

Geen gevolgen, mits er afspraken gemaakt worden met belastingdienst in het kader van overdracht van onderneming (niet leveringsprincipe). Het risico dat de belastingdienst een ander standpunt inneemt is wel aanwezig.

Fiscaal (overdrachtsbelasting)

PWC heeft de fiscale gevolgen onderzocht en komt tot de conclusie dat er in principe geen gevolgen zijn voor de overdrachtsbelasting. Om een vrijstelling te kunnen krijgen voor de overdrachtsbelasting is het wel vereist dat de GR drie jaar aandelen blijft houden in de BV. Dit moet nog wel afgestemd worden met de belastingdienst. Mogelijk risico is dat de belastingdienst een ander standpunt heeft ten aanzien van de vrijstelling.

Fiscaal (vennootschapsbelasting)

De BV is Vpb-plichtig voor al haar activiteiten, vanaf het moment dat ze wordt opgericht. Ten aanzien van vermogensbestanddelen (zoals de te ontwikkelen kavels in de grondexploitatie en de vastgoedobjecten) geldt dat een eventuele verkoopwinst (het verschil tussen de waardering op de fiscale openingsbalans en de uiteindelijk gerealiseerde waarde van de betreffende vermogensbestanddelen), op het realisatiemoment in de heffing van Vpb zal worden betrokken.

De exploitatieresultaten (zoals de ontvangen canon/huur en eventuele overige opbrengsten verminderd met de daaraan toerekenbare kosten ten aanzien van de erfpachtactiviteiten en vastgoedactiviteiten) ten aanzien van de kavels in deelgebied Noord, worden jaarlijks in de Vpb heffing betrokken.

De exacte omvang en de impact hiervan kan op dit moment nog niet worden bepaald, maar ten behoeve van de Business Case is hiervan een inschatting gemaakt.

4 Het oprichten van een BV afzonderlijk van de GR

Overhead

Het oprichten van een BV afzonderlijk van de GR zal extra kosten met zich meebrengen als we kijken naar overhead (twee directeuren, twee jaarrekeningen, twee begrotingen et cetera).

Financieringsstructuur (rentekosten)

Indien sprake is van een BV met overheidsgarantie, dan hanteren banken (zoals BNG) hetzelfde rentepercentage ten opzichte van de lening aan een GR in de huidige situatie. Qua financiering zou er dan geen verschil zijn ten opzichte van de huidige situatie. Indien sprake is van een BV zonder overheidsgarantie, dan dienen de gemeente en de provincie eigen vermogen te storten. Tevens zal dan sprake zijn van hogere rentekosten, omdat voor de bank sprake is van een hoger risico (waarvoor dan een vergoeding wordt gerekend). Het model is niet leidend wel of er een garantstelling is.

Fiscaal (btw)

Geen gevolgen, mits er afspraken gemaakt worden met belastingdienst in het kader van overdracht van onderneming (niet leveringsprincipe).

Fiscaal (overdrachtsbelasting)

Er is overdrachtsbelasting verschuldigd over het vastgoed (de nog in erfpacht uit te geven gronden zijn vrijgesteld). Van de waardering per 01-01-2020 heeft € 12 mln betrekking op het vastgoed. De overdrachtsbelasting is 6% voor niet-woningen. Dit betekent dat eenmalig € 720.000,= verschuldigd is.

Fiscaal (vennootschapsbelasting)

De BV is Vpb-plichtig voor al haar activiteiten vanaf het moment dat ze wordt opgericht.

Ten aanzien van vermogensbestanddelen (zoals de te ontwikkelen kavels in de grondexploitatie en de vastgoedobjecten) geldt dat een eventuele verkoopwinst (het verschil tussen de waardering op de fiscale openingsbalans en de uiteindelijk gerealiseerde waarde van de betreffende vermogensbestanddelen), op het realisatiemoment in de heffing van Vpb zal worden betrokken.

De exploitatieresultaten (zoals de te ontvangen canon/huur en eventuele overige opbrengsten verminderd met de daaraan toerekenbare kosten ten aanzien van de erfpachtactiviteiten en vastgoedactiviteiten) ten aanzien van de kavels in deelgebied Noord, worden jaarlijks in de Vpb betrokken.

5 Businesscase BV en financiering

5.1 Businesscase

In bijlage 2 is de businesscase uitgewerkt. Deze is opgesteld door Twynstra Gudde, in afstemming met de financiële werkgroep. Hierbij is onderscheid gemaakt in een businesscase met en zonder garantstelling. De VPB afdracht is in het rekenmodel verwerkt. Uitgangspunt in de berekening is dat de BV door de gemeenschappelijke regeling wordt opgericht, omdat dan geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. De uitkomsten zijn als volgt:

Tabel 1. Uitkomsten businesscase (op contante waarde per 1-1-2020 en eindwaarde per 1-1-2059; zie bijlage 2a en 2b)

	Contante waarde		Eindwaarde	
Businesscase met garantstelling	€	12.200.000	€	42.000.000
Businesscase zonder garantstelling	€	3.300.000	€	18.400.000

Geconcludeerd wordt dat een winstgevende businesscase haalbaar is, ook wanneer rekening gehouden wordt met de verschuldigdheid van Vpb en de extra overhead (plankosten).

In de berekening 'met overheidsгарantie' is uitgegaan van 2,5% rente (tot 2059). Verondersteld is dat zonder overheidsгарantie (tot 2059) 3,5% rente verschuldigd is. Uitgangspunt is dat alle bedrijven jaarlijks een canon betalen; er is geen mogelijkheid tot afkoop.

In bijlage 4 wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de uitgangspunten in de berekening.

6.2 Vrijval voorziening

In de businesscase is het uitgangspunt dat de BV per 01-01-2020 wordt opgericht en Technology Base (inclusief Twente Airport) tegen een marktconforme vergoeding (taxatiewaarde) wordt ingebracht in de BV. Dit betekent dat de historische investeringen en de overige deelprojecten achterblijven in de grondexploitatie van de huidige GR (woonparken, Deventerpoort, overig). Deze grondexploitatie krijgt per 01-01-2020 de taxatiewaarde van Technology Base als opbrengst.

De marktconforme inbrengwaarde is getaxeerd. Bij de getaxeerde inbrengwaarde verbetert de contante waarde van de grondexploitatie van €17,1 mln naar €12,6 mln. Dit betekent dat een deel van de verliesvoorziening (€ 4,5 mln) kan vrijvallen (voor verdere details zie bijlage 3).

6.3 Financiering

De financieringsbehoefte voor de BV² ziet er als volgt uit:

Tabel 2. Financieringsbehoefte

Financieringsbehoefte	Totaal	EV 30%	VV 70%
Businesscase TB met overheidsgarantie	€ 41.810.598		
Businesscase TB zonder overheidsgarantie	€ 46.618.356	€ 13.985.507	€ 32.632.849
Onderpand (% taxatiewaarde)	€ 11.200.000		
Businesscase TB zonder overheidsgarantie met onderpand	€ 35.418.356	€ 10.625.507	€ 24.792.849

Indien sprake is van een BV mét overheidsgarantie, dan is geen eigen vermogen benodigd. Indien sprake is van een BV zonder overheidsgarantie, dan is (rekening houdend met de waarde van 'het onderpand') in totaal naar schatting circa € 11 miljoen aan eigen vermogen benodigd. De gemeente en de provincie kunnen besluiten om de vrijgevallen voorziening te storten. Aanvullend dient dan nog circa € 6 miljoen ter beschikking te worden gesteld³.

Voor de details zie bijlage 4.

6 Conclusie

Op basis van governance-overwegingen gaat de voorkeur naar het oprichten van een BV. Conclusie van de financiële werkgroep is, dat dit extra kosten met zich mee brengt.

² Voor de grondexploitatie van de overgebleven GR geldt een financieringsbehoefte van circa € 18 mln.

³ Het te eigen vermogen wordt (enkel) aangewend ter financiering en wordt aan het einde van de looptijd dus terugbetaald aan de gemeente en de provincie.

In onderstaande tabel zijn de meerkosten ten opzichte van continuering van de gemeenschappelijke regeling vergeleken.

Tabel 3. Samenvatting financiële heroriëntatie

	Huidige situatie	BV onder GR	BV buiten GR
<i>a. Fiscaal</i>			
BTW	0	0	0
Overdrachtsbelasting	0	0	-
VPB	0	- - -	- - -
<i>b. Financiering</i>			
Met garantstelling	0	0	0
Zonder garantstelling	0	- - -	- - -
<i>c. Overhead</i>			
Plankosten	0	-	-

0 = geen financieel effect
 - = gering financieel effect
 - - - = aanzienlijk financieel effect

Toelichting a.

De BV is in beide varianten Vpb-plichtig. De extra Vpb last varieert tussen de € 9,2 mln. en € 10 mln⁴, gerekend over 40 jaar (afhankelijk van wel/ geen garantstelling). Deze kosten zijn gemiddeld op jaarbasis € 260.000,=, de kosten lopen jaarlijks op (zie bijlage 2a en 2b)⁵.

Wanneer de BV niet onder de GR wordt opgericht, is sprake van overdrachtsbelasting van eenmalig +/- €0,7 mln.

Toelichting b.

Wanneer gemeente en provincie niet garant staan, is er sprake van een hogere rente. Dit levert, over 40 jaar bezien, extra rentekosten op van circa +/- € 24 mln. Op netto contante waarde heeft een garantstelling een positief effect van circa € 9 miljoen⁶ (zie tabel 1).

Toelichting c.

Bij oprichting van een BV is (de eerste drie tot vijf jaar) sprake van extra overheadkosten. Deze kosten worden geraamd op naar schatting € 0,5 mln (in totaal).

⁴ Raming PWC

⁵ De VPB bedragen die in de bijlage (2a en 2b) zijn weergegeven zijn gecorrigeerd in de bovenstaande tabel. Het gaat namelijk alleen om de extra kosten t.o.v. de huidige situatie. De luchthavenexploitatie is nu (gemeenschappelijke regeling) ook Vpb plichtig.

⁶ Het uiteindelijke effect is afhankelijk van de verhouding EV/VV, inzet vrijval voorziening en renteontwikkeling.

Effect op de gemeente- / provinciebegroting

De BV kan worden gefinancierd op basis van een garantstelling, of door de inbreng van eigen vermogen. Zonder garantstelling zal eigen vermogen moeten worden ingebracht in de BV, ter waarde van +/- €11 mln. Indien de deelnemers wel garant staan, is dit niet aan de orde. Wel zal dan sprake zijn van een risicoreservering.

Door verkoop aan de BV verbetert de grondexploitatie van de GR met € 4,5 mln. Daardoor valt de getroffen verliesvoorziening gedeeltelijk vrij. Deze verliesvoorziening kan eventueel ingebracht worden als eigen vermogen of worden benut voor de risicoreservering die samenhangt met de garantstelling.

Op basis van het bovenstaande adviseren wij om geen BV op te richten. Dit omdat de effecten van de Vpb-lasten op de totale businesscase onevenredig groot zijn. Vooral de verhuur- en erfpachtexploitatie is binnen een BV financieel erg onaantrekkelijk.

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Notitie PWC fiscale aspecten
- Bijlage 2 Toelichting uitgangspunten BC Technology Base
- Bijlage 3 Notitie effecten op grondexploitatie overgebleven GR
- Bijlage 4 Memo BC en financiering Technology Base