



Aan

De minister van Justitie van Sint Maarten  
De minister van Financiën van Sint Maarten

**College financieel toezicht  
Curaçao en Sint Maarten**

Adres kantoor Curaçao

De Rouvilleweg 39  
Willemstad, Curaçao

Telefoon (+5999) 4619081

Telefax (+5999) 4619088

Adres kantoor Sint Maarten

Convent Building 26  
Frontstreet, P.O. Box 686  
Philipsburg, Sint Maarten

Telefoon (+1721) 5430331

Telefax (+1721) 5430379

Contactpersoon

Marloes Kempes

Datum

23 april 2013

Ons kenmerk

Cft 201300206

Pagina

1/4

Telefoonnummer

+5999 461 9081

E-mail

info@cft.an

Uw kenmerk

029-2013 en 037-2013/KabJus

Bijlagen

-

E-mail [info@cft.an](mailto:info@cft.an)

Internet [www.cft.an](http://www.cft.an)

Onderwerp

Letter of Intent project "Justice Park"

Geachte heer Duncan en Tuitt,

Na ontvangst van uw brief van 26 maart heeft het College financieel toezicht Curaçao en Sint Maarten (Cft) op 10 april uw brief van 6 april met kenmerk 037-2013/KabJus ontvangen. In deze brief verzoekt u het Cft om commentaar te geven op de bijgevoegde Letter of Intent tussen de overheid van Sint Maarten en Corporate Property Associates 17 - Global Incorporated (CPA: 17). Daarnaast heeft het Cft kennis genomen van de door de Staten aangenomen motie waarin is ingestemd met de Letter of Intent onder de voorwaarde dat deze wordt uitgewerkt tegen de meest gunstige financiële condities voor Sint Maarten hetgeen tevens is gewaarborgd in de Rijkswet financieel toezicht Curaçao en Sint Maarten (Rft) en artikel 47 van de Comptabiliteitslandsverordening van Sint Maarten.

Deze brief bevat de inhoudelijke beoordeling van de Letter of Intent, alsmede een preadvies op basis van een beoordeling van de door u toegezonden documenten.

**Inhoudelijke beoordeling**

Uit de Rft volgt dat de landen tot een bij wet vastgesteld maximum schulden mogen opbouwen. De Rft beoogt hiermee te voorkomen dat er een onhoudbaar schuldenniveau ontstaat. Het Cft is op basis van de Letter of Intent tot de conclusie gekomen dat er sprake is van een lening in de zin van Rft en dat artikel 16 Rft van overeenkomstige toepassing is. Uit de Letter of Intent blijken meerdere kenmerken van een lening, zoals de koopoptie voor een symbolisch bedrag, de looptijd van de overeenkomst die nagenoeg gelijk is aan de economische levensduur van de onroerende zaak en de onvoorziene risico's die voor rekening van Sint Maarten komen.

Artikel 16 lid 4 stelt dat als er een voornemen tot het aantrekken van een geldlening is, het Cft deze beoordeelt aan de normen genoemd in artikel 15 Rft. Ondertekening van de letter of Intent betekent in de ogen van het Cft dat een dergelijk voornemen actueel wordt. Op dat moment zal het Cft dan ook overgaan tot het uitbrengen van een advies zoals bedoeld in artikel 16 lid 4 en 16 lid 5 Rft. Artikel 16 lid 9 Rft stelt dat meerdere geldverstrekkers, naast Nederland, in de gelegenheid moeten worden gesteld om een aanbod te doen. Mocht u overgaan tot ondertekening, dan ontvangt het Cft van u naast de voorwaarden onderliggend aan de Letter of Intent, ook graag de leningvoorwaarden van de andere aanbieders. Op basis van een onderlinge vergelijking hiervan zal het Cft tevens, maximaal twee weken na ondertekening van de Letter of Intent, een advies uitbrengen op basis van artikel 16 lid 10 Rft.

Eerder heeft u aangegeven de voorliggende overeenkomst niet als een lening te kwalificeren. Bij een blijvend verschil van inzicht zal het Cft dit berichten aan de RMR, conform de procedure geschetst in de memorie van toelichting op de Rft.

#### **Preadvies – toets aan de normen (artikel 16 lid 4)**

In het advies op basis van artikel 16 lid 4 Rft zal het Cft de lening toetsen aan de normen van artikel 15 Rft, in het bijzonder aan de rentelastnorm (RLN). Artikel 16 lid 1 Rft stelt dat het voornemen tot het aangaan van een lening in de begroting moet zijn opgenomen. Hieraan is niet voldaan. Artikel 15 Rft stelt dat de rentelastnorm niet overschreden mag worden. Met het aangaan van deze lening wordt de rentelastnorm echter volledig benut. Dit betekent dat er geen ruimte meer is om de in de goedgekeurde begroting 2013 opgenomen leningen aan te gaan. Vooralnog is dus niet voldaan aan de bepalingen van artikel 16 Rft. Ten behoeve van een definitieve toets dient het Cft te beschikken over de leningvoorwaarden die niet eenduidig blijken uit de Letter of Intent.

#### **Preadvies – vergelijking leningvoorwaarden (artikel 16 lid 10)**

In het advies op basis van artikel 16 lid 10 Rft zal het Cft de voorwaarden uit de Letter of Intent vergelijken met aanbiedingen van andere leningverstrekkers. De procedure schrijft in het geval van onderhandse leningen voor dat Nederland en/of meerdere derde partijen in de gelegenheid worden gesteld om gelijktijdig een aanbod te doen. Voor zover bij het Cft bekend is hieraan niet voldaan. Naast CPA: 17 en de Nederlandse Staat is geen aanbod van een derde leningverstrekker bekend. Op basis van de tot dusver beschikbare informatie komt het Cft tot het voorlopige oordeel dat in het voorliggende geval niet wordt geleend tegen de meest gunstige voorwaarden. De impliciete rentevoet die het Cft bij benadering heeft berekend op basis van de beschikbare gegevens komt uitgaande van een annuïteit uit op ongeveer 10%, wat aanzienlijk hoger is dan de rentevoet die van toepassing is als gebruik wordt gemaakt van de lopende inschrijving door Nederland, tussen de 2 en 3%.

#### **Conclusie en vervolgtraject**

Formalisering van de Letter of Intent zal beschouwd worden als het voornemen tot het aantrekken van een geldlening zoals bedoeld in artikel 16 lid 4 Rft.

Kenmerk  
Cft 201300206  
Blad  
3/4

Het Cft kan op dit moment niet instemmen met een dergelijk voornemen tot het aantrekken van een lening en adviseert Sint Maarten de ondertekening van de Letter of Intent op te schorten en de procedure van artikel 16 Rft te volgen, zodat onder de meest gunstige voorwaarden geleend wordt.

Advisering op grond van artikel 16 lid 4 en 5 Rft en artikel 16 lid 10 Rft volgt nadat de juiste procedure doorlopen is. Indien de procedure van artikel 16 lid 10 Rft niet wordt gevolgd zal het Cft adviseren op basis van een onderlinge vergelijking van de lopende inschrijving van Nederland en de bekende gegevens van de lening die u voornemens bent aan te gaan.

Hoogachtend,

De voorzitter van het College financieel toezicht Curaçao en Sint Maarten



prof.dr. A.F.P. Bakker

Deze brief is in afschrift verstuurd aan:  
De voorzitter van de Raad van Ministers van Sint Maarten  
De voorzitter van de Staten van Sint Maarten

Toelichting:

**Beoordeling aan de hand van de normen van Rft**

Voor wat betreft het toetsen van de rentelastnorm wordt zoals onderstaand is aangegeven, uit gegaan van de laatst vastgestelde rentelastnorm en rentelasten (door SOAB in 2011; 4 juli 2011, SOAB, Vaststellen van de collectieve sector, rentelastnorm en rentelasten 2011 voor Sint Maarten). De rentelastnorm bedraagt ANG 27,9 miljoen en de opgebouwde rentelasten bedragen ANG 12,9 miljoen. Hieruit volgt dat de ruimte onder de rentelastnorm, de nog vrije ruimte, circa ANG 15 miljoen bedraagt in termen van rentelasten. In de Letter of Intent wordt het van toepassing zijnde rente percentage (of percentages) niet nader genoemd. Het Cft leidt uit de ontvangen informatie af dat dit rente percentage bij benadering 10% zou kunnen zijn. De rentelasten die uit het aangaan van een lening van ANG 180 miljoen (US\$ 100 miljoen) voortvloeien bedragen dan bij benadering ANG 18 miljoen per jaar (in de eerste jaren en afhankelijk van de leningsvoorwaarden). Aangezien er ruimte is voor maximaal ANG 15 miljoen (de aan te houden buffer marge niet meegerekend), wordt met deze lening de rentelastnorm overschreden. Hiermee zou dan ook de begroting niet meer voldoen aan de normen van artikel 15 Rft.

Indien het rente percentage 2% zou bedragen (lopende inschrijving Nederland) dan zouden de rentelasten bij een lening van ANG 180 miljoen circa ANG 3,6 miljoen per jaar bedragen (in de eerste jaren en afhankelijk van de leningsvoorwaarden). Bij een rente percentage van 2% wordt er dus aanzienlijk minder beslag gelegd op de ruimte onder de rentelastnorm, wordt de norm niet overschreden, voldoet de begroting nog aan de normen van artikel 15 Rft en blijft er nog voldoende ruimte over voor leningen ten behoeve van andere van belang zijnde investeringen die Sint Maarten nog wenst te doen (nu en in de toekomst).