

Ambtelijke adviezen m.b.t. oprichting BV KoopGarant_aangevuld t/m aankoopproces gemeente

Hieronder staan omgekeerd chronologisch ambtelijke adviezen (inclusief de afstemming erover met de notaris) over de oprichting van een B.V. KoopGarant. Na het amendement van de raad inzake een 'aparte entiteit' is er gewerkt aan de oprichting ervan. Naarmate duidelijker werd aan welke financiële, juridische en organisatorische aspecten voldaan zou moeten worden bij de oprichting van een B.V. werd inzichtelijker welke nadelen eraan verbonden waren. De latere adviezen gaan daarmee steeds meer in de richting van het afzien van een B.V.

Naar aanleiding van de nieuwe vragen van de fracties CDA en Onafhankelijken is het chronologisch zowel verder terug uitgewerkt in de tijd als tot en met 9 januari geactualiseerd.

De mail van 9 januari is een reactie van de notaris n.a.v. een mail vanuit de gemeente waarin wordt toegelicht dat bovengenoemde raadsfracties meer specifieke informatie wenst.

De mail van 9 november 2023 betreft een mogelijke toekomstige inzet van stichting OpMaat.

9 januari 2023

Notariskantoor Oudewater laat weten, *citaat*:

"Wat ik ook al eens schreef: een gemeente die een BV opricht: dat maakt een notaris niet vaak mee. Ik denk niet dat er veel notarissen zijn die dat ooit deden. En koopgarant komt ook al niet vaak voorbij!

Met een BV moet je eigenlijk een soort winsttoogmerk hebben (en dat was al niet) zoals in de laatste mailwisselingen uiteengezet, dus het blijft ook wat vreemd dat een gemeente dat zou willen doen.

Je weet dat ik heb aangedrongen op dan eerst alles aankopen door die BV en dan pas uitgeven in erfpacht, zodat de BV ook de terugkoopvrijstelling van overdrachtsbelasting zou kunnen hebben."

Met vriendelijke groet,

mr A.J.W. (Arjan) Kuiper, notaris te Oudewater
Notariskantoor Oudewater"

10-01-2024: mail is bijgevoegd

9 november 2023

RE: Laatste (?) aanvullende vragen | RE: Groen licht | RE: collegebesluit wel/geen BV 31 oktober geagendeerd

Aan: Ronald Lohr

Beantwoorden | Allen beantwoorden | Doorsturen | 09-11-2023 16:35

Citaat:

"Hallo

Ik rood mijn antwoorden.

Zoals we eerder wel hebben uitgelegd, hebben wij een standaard aanbod voor dienstverlening bij de terugkoop. Zie ook: <https://www.opmaat.nl/zakelijk/services-opmaat/terugkoopbegeleiding>. De doorverkoop is een ander verhaal, dat kunnen wij niet van hieruit doen omdat verkoop van bestaande woningen altijd lokaal moet gebeuren. Vóórdat je daarvoor de makelaar aan het werkt zet, is er wel enige coördinatie nodig: Voor welke prijs/met welke korting ga je doorverkopen? Welke doelgroep- c.q. selectiecriteria ga je dan hanteren. Die coördinatie moet van de gemeente komen. En de makelaar moet ook een aanspeekpunt vanuit de gemeente/opdrachtgever hebben. Als dat soort dingen niet zijn geborgd, zouden wij daar eventueel een rol in kunnen spelen. Daarvoor hebben we geen pakket klaarliggen, we zouden daarvoor dan in overleg een aanbod kunnen doen."

Met vriendelijke groet,

10-01-2024: mailwisseling en bestand zijn bijgevoegd

18 oktober 2023

RE: [ODW_2022.0858.01] m.b.t. B.V. en ingewikkeldheden daaromtrent

Arjan Kuiper
Aan
CC

 U hebt dit bericht beantwoord op 23-10-2023 12:31.

Citaat:

"Dat is een bijzondere wending, maar misschien ook wel prima om het zonder BV te doen. Immers, zoals ik laatst schreef, kan afgevraagd worden of een BV wel passend is in deze."

We houden contact!

Met vriendelijke groet,

mr A.J.W. (Arjan) Kuiper, notaris te Oudewater


11 oktober 2023

RE: Overleg oprichting BV Koopgarant

[Redacted]



11-10-2023

 U hebt dit bericht doorgestuurd op 11-10-2023 20:32.

Citaat:

"In bijgevoegd bestand heb ik mijn belangrijkste opmerkingen gemaakt tbv ons overleg van morgenochtend."

Betreft: memo aandachtspunten oprichting BV Koopgarant Oudewater. Openstaande vragen BV Koopgarant Oudewater.

11-01-2024: memo (bestand) bijgevoegd

11-01-2024: bijgevoegd mail van [Redacted] m.b.t. collegevoorstel voor 10-10 oprichten BV KoopGarant Oudewater SPOED

3 oktober 2023

FW: Collegevoorstel voor 10-10 oprichten BV KoopGarant Oudewater SPOED

[Redacted]

Citaat:

"Ik heb een paar opmerkingen op het collegevoorstel (en daarmee ook op het raadsvoorstel):"

11-01-2024: mail [Redacted] bijgevoegd.

3 oktober 2023

Re: m.b.t. volmacht [Redacted] en collegebesluit

[Redacted]

 U hebt dit bericht beantwoord op 04-10-2023 11:39.

Citaten:

"De B.V. kan niet eerder worden opgericht dan nadat het college tot definitieve oprichting van de B.V. heeft besloten. Dat is dus nadat het voorgenomen besluit tot oprichting in de raad is besproken (wensen en bedenkingen). Dat besluit kan samenvallen met het besluit over de volmacht"

"Statuten kunnen inderdaad gewijzigd worden na oprichting van de B.V., maar ook dat vereist dan een besluit (van de algemene vergadering; artikel 28 concept-statuten) en brengt weer kosten met zich mee."

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Team Juridische Zaken

11-01-2024: mail [REDACTED] bijgevoegd.

2 oktober 2023

FW: [ODW_2022.0858.01] Oprichting Koopgarant Oudewater B.V.

[REDACTED]

Citaat:

"Ik zou zelf voor "BV zonder RvC en zoals gebruikelijk" gaan. Dit is "simpeler" om voor te leggen en de statuten kunnen altijd gewijzigd worden. Zoals de notaris aangeeft zijn de "checks and balances" ook hier goed geborgd. Daarnaast zijn er de komende tijd geen grote beslissingen te maken."

11-01-2024: mail [REDACTED] bijgevoegd.

Van: mr A.J.W. (Arjan) Kuiper [REDACTED]

Verzonden: maandag 2 oktober 2023 12:07

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]; [REDACTED]

Onderwerp: [ODW_2022.0858.01] Oprichting Koopgarant Oudewater B.V.

Citaten:

"Ik schreef eerder al dat het misschien ook mogelijk is om de akte zo te passeren. Een RvC kan er dan wel zijn, maar hoeft er niet te zijn. Is hij er niet dan zijn het de aandeelhouders die interne toestemmingen moeten verlenen voor grote zaken.

Ik heb nu een tweede versie gemaakt zonder RvC maar waarbij de aandeelhouders wel moeten besluiten tot grote rechtshandelingen.

Ik heb ook nog een derde versie gemaakt, die eigenlijk een redelijk standaardpakket inhoudt. Geen RvC, geen besluiten van aandeelhouder nodig voor grote rechtshandelingen.

De meeste BV's die wij oprichten hebben deze statuten.

Zie de bijlagen."

"Statuten kun je altijd weer aanpassen dus ik denk dat het goed is dat zaken nu vlotjes door kunnen, temeer omdat er in de koopovereenkomsten (opgesteld door de makelaar) staat dat er in vermoedelijk in september zou worden geleverd."

11-01-2024: mail notaris bijgevoegd.

25 september 2023

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 25 september 2023 10:28

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Vragen over overdrachtsbelasting en btw-aangifte BV KoopGarant Oudewater

11-01-2024: mail hierover van [REDACTED] via [REDACTED] bijgevoegd.

20 september 2023

10-01-2024 toegevoegd:
Sleutelverklaring aan kopers verleend.

15 september 2023

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 15 september 2023 11:08
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: BV - advies notaris - graag reactie

Citaten:

"Deze mail stuur ik even naar jullie vanwege jullie juridische kennis (...). Het spitst zich met name toe op de op te richten BV. De voorbereidingen van de BV hebben in intensief overleg met de notaris plaats gehad. Wat de afgelopen week binnen de gemeente expliciet naar voren kwam: twijfels of er wel voldoende is nagedacht over de oprichtingsakte en wat de vermeende implicaties ervan zijn voor het college of individuele ambtelijke functies. [REDACTED] en ik menen van wel, maar je kunt er natuurlijk over van gedachten verschillen. In elk geval is het zo dat er gemeentelijk is besloten om even pas op de plaats te maken met de oprichting van de BV en dat er extern advies gevraagd gaat worden."

"Omdat we feitelijk op de ervaring van de notaris hebben gekoerst, heb ik met hem ook onze dilemma's gedeeld. De notaris schrijft:

1. Statuten kun je altijd wijzigen. Zodra de BV bestaat kun je altijd weer kijken of het niet anders had moeten. Dus zou ik zeggen: richt nou snel op en pak hier mee door en ga later maar kijken of het later nog anders moet;
2. Voor het kapitaal van de vennootschap spraken we af dat €1.500.000,00 zou worden, vol te storten door levering van de woningen. Dus je hebt dan geen liquiditeiten nodig, alleen moet de gemeente de omzetbelasting af gaan dragen en daarom is het misschien beter om in oktober te leveren, zodat je in januari pas omzetbelasting hoeft af te dragen.
3. Artikel 13 mag ook gebruikt worden. Als je terugkoopt moet je dat 10,4% betalen maar lever je door dan mag je de vorige grondslag in mindering brengen (tenzij er 2% geheven werd). De vorige grondslag is waarover geheven werd. En dat als je binnen een half jaar weer levert en je moet het vastleggen met een nieuwe verkrijger dat het voordeel toekomt aan de verkoper. Het kan zijn dat het meevalt, maar ik zou liever een doorlopende vrijstelling hebben dan afhankelijk zijn van artikel 13 WBR.
4. Wij willen natuurlijk die 10 woningen leveren aan de BV en dat de BV doorlevert. We kunnen ook ABC akten maken, maar dat is best lastiger omdat de gemeente volle eigendom heeft verkocht aan de BV en de BV gaat uitgeven in erfpacht. Maar daar is ook al geen probleem door het kapitaal zo in te zetten als ik hierboven schets!

Zie al mijn vorige epistels!"

10-01-2024: Mails notaris zijn bijgevoegd.

11-01-2024: [REDACTED] is bijgevoegd

Juli-augustus 2023

Kopers tekenen koopovereenkomst en vragen hypotheekoffertes aan. Vanwege geldigheid offertes van hypotheekverstrekkers staat opgenomen dat uiterlijk 22 september de sleuteloverdracht zal plaatsvinden.

25 juli 2023

Mail van [REDACTED] aan afdeling Financiën over voornemen tot oprichting gemeentelijke BV

over enige tijd: aankoop woningen door B.V. - welke stappen?

[REDACTED]

Beantwoorden Allen beantwoorden Doorsturen [REDACTED] [REDACTED]
di 25-07-2023 15:43

Citaat:

" Met jullie hulp is het gelukt om tijdig de tien woningen in het project Oranje Bolwerck te betalen. Inmiddels is er een loting geweest en zijn de eerste concept koopovereenkomsten opgesteld. Dit zijn koopovereenkomsten tussen de koper en de gemeente Oudewater. De makelaar heb ik gevraagd, nadat dit met hem en de notaris is besproken, om in de koopovereenkomst een zin op te nemen waarvan de strekking is dat deze overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten en geldig blijft zodra de gemeente de woningen aan de gemeentelijke B.V. heeft doorverkocht."

11-01-2024: [redacted] **bijgevoegd.**

19 juli 2023

m.b.t. overleg oprichting B.V. en collegevoorstel



Beantwoorden | Allen beantwoorden | Doorsturen | [icon] | [icon]
wo 19-07-2023 12:10



Citaat:

"Voor dinsdag 25 juli heb ik een uitnodiging gestuurd om het samen over de oprichtingsakte van de BV KoopGarant en het bijbehorende B&W-voorstel te hebben."

11-01-2024: [redacted] **bijgevoegd.**

17 juli 2023

10-01-2024 **toegevoegd:**

Keuringsrapporten van de oplevering van de woningen gereed.

17 juli 2023

10-01-2024 **toegevoegd:**

Levering appartementen door ontwikkelaar aan gemeente.

Leveringsakte is bijgevoegd.

Juni- juli 2023

10-01-2024 **toegevoegd:**

Inschrijvings- en lotingsprocedure gesloten.

Informatiebijeenkomst geïnteresseerden, inschrijven, loting.

4 juni 2023

10-01-2024 **toegevoegd:**

College ondertekent licentieovereenkomst met stichting OpMaat.

Mei-juni 2023

10-01-2024 **toegevoegd:**

Maken verkoopbrochure.

Mei-juni 2023

10-01-2024 **toegevoegd:**

Overleg met stichting OpMaat over details licentieovereenkomst, mede afhankelijk van nieuwe Erfpacht- en KoopGarant-bepalingen.

Bijgevoegd: licentieovereenkomst en Erfpacht- en KoopGarant-bepalingen.

RE: kleine aanvulling / check | RE: licentieovereenkomst KoopGarant

[redacted]@opmaat.nl>

Beantwoorden | Allen beantwoorden | Doorsturen | [icon] | [icon]
vr 23-06-2023 08:48



Citaat:

"Hierbij dan het definitieve aanbod voor de licentieovereenkomst. Hopelijk nog op tijd voor een vlotte besluitvorming. Het aanbod is 3 maanden geldig"

10-01-2024 **Licentieovereenkomst is bijgevoegd.**

Erfpacht- en KoopGarantbepalingen 1 juni 2023



Hallo [redacted]
Hierbij de nieuwe versie.
Zie ook appje van zojuist.



10-01-2024 Erfpachtovereenkomst is bijgevoegd.

20 april 2023

10-01-2024 toegevoegd:
Geamendeerd raadsbesluit KoopGarant gemeente Oudewater.

3 april 2023

10-01-2024 toegevoegd:
Advies [redacted] over Oranje Bolwerck
Document is bijgevoegd.

Maart 2023

10-01-2024 toegevoegd:
Anticiperend op toekomstige besluiten: Verzoek tot taxatie en opdrachtverlening tot taxatie en waardebeoordeling van tien door de gemeente gekochte appartementen door twee onafhankelijke taxateurs.

Verzoek tot bevestiging opdracht - 68549120056622 - I3421DB03_1 - Oranje Bolwerck 0 3, 3421DB OUDEWATER -

[redacted]@nreply@nwwi.nl>



Klik hier om afbeeldingen te downloaden. Om uw privacy te beschermen, zijn enkele afbeeldingen in dit bericht niet automatisch gedownload.



Geachte [redacted]

U heeft een aanvraag gedaan voor het volgende object:
Oranje Bolwerck 0 3, 3421DB OUDEWATER.

De taxateur van uw keuze heeft de opdracht via het NWWI-systeem geaccepteerd. U ontvangt hierbij de opdrachtvoorwaarden als bevestiging van de afspraken tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf. Deze zullen bij de ondertekening door de taxateur van het rapport als bijlage worden toegevoegd.

15 april 2022

10-01-2024 toegevoegd:
Ondertekening koop- en realisatieovereenkomst.

2 maart 2021

10-01-2024 toegevoegd:
Ondertekening ontwikkelingsovereenkomst.