

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 15 september 2023 11:08

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: BV - advies notaris - graag reactie

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Deze mail stuur ik even naar jullie vanwege jullie juridische kennis.

De afgelopen week (of eigenlijk de afgelopen twee jaar...) is er weer de nodige dynamiek rondom het KoopGarant-gebeuren in het project Oranje Bolwerck in Oudewater. Jullie zijn er meer of minder intensief bij aangehaakt (geraakt). De situatie voor [REDACTED] en mij is aanzienlijk veranderd aangezien de opdrachtformulering nogal fundamenteel is aangepast met de wisseling van gemeentesecretaris in Oudewater. 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.

Tegelijkertijd willen we het liefst zo weinig mogelijk kosten maken die impact hebben op de langjarige financiële scenario's van de KoopGarant-constructie – levering vanuit de gemeente of levering vanuit de BV maakt wat dat betreft nogal uit. Levering vanuit de BV heeft daarbij de voorkeur (vanwege de overdrachtsbelasting).

En als laatste, en misschien wel het belangrijkste, we hebben toezeggingen gedaan naar de kopers. En als we die niet nakomen dat zijn we niet de door ons zo gewenste betrouwbare overheid. In de koopovereenkomsten is 22 september als leveringsdatum vermeld. Daar hebben de kopers dan ook hun eigen planning op ingericht. Sommigen lopen er ruim op voor, anderen halen het misschien niet. Maar grosso modo zouden we wel naar dat moment moeten streven.

Omdat we feitelijk op de ervaring van de notaris hebben gekoerst, heb ik met hem ook onze dilemma's gedeeld. Daarop kreeg ik zijn reactie. Die reactie zal ik ook met [REDACTED] en [REDACTED] delen en hen vragen dit op hun beurt weer met [REDACTED] te delen. Ik doe het in die volgorde omdat de omgekeerde route ook zo is gegaan de afgelopen week. De notaris schrijft:

1. Statuten kun je altijd wijzigen. Zodra de BV bestaat kun je altijd weer kijken of het niet anders had gemoeten. 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!

Ik stel voor:

1. De burgemeester tekent de volmacht en we richten heel snel op, liefst begin oktober omwille van de BTW;
2. We leveren dezelfde dag nog 10 appartementen in de BTW aan de BV;
3. Vanaf dan gaan we uitgeven in erfpacht.

Bespreek het maar met de juristen en we horen graag!

Persoonlijk zou ik graag de route volgen die de notaris schetst. Dat geef ik ook aan richting [REDACTED] en [REDACTED] Het geeft rust in het proces.

Maar als jullie vanuit jullie expertise zeggen: doe het niet!, dan schik ik me daar uiteraard in.

En een klein zijpaadje, maar wel relevant in het kader van betrouwbare overheid: Kunnen we niet een sleutelverklaring afgeven? Daarop zegt de makelaar:

“Het hele complex heeft al een opstalverzekering. De kosten zijn verwerkt in de servicekosten van de VVE. Dus de sleutelverklaring is mijns inziens wel een goede optie.”

Dan kunnen de kopers in elk geval de afspraken met schilders, stukadoors etc. door laten gaan.

Vast dank voor jullie reactie.

Hartelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

projectleider [REDACTED]

[REDACTED]

De gemeenten Oudewater en Woerden werken samen.
De organisatie van Woerden werkt voor beide zelfstandige gemeenten.
Bezoek www.oudewater.nl of www.woerden.nl of bel 14 0348.



Gemeente Oudewater



gemeente
WOERDEN