

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

31 oktober 2023

Kenmerk

Z/23/064027 / D/23/123340

Portefeuillehouder

Ivo ten Hagen

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Opsteller

Lohr, Ronald

Onderwerp

KoopGarant-regeling Oudewater, afweging wel of geen BV

Kennisnemen van

Het besluit van burgemeester en wethouders om in afwijking van de wens van de raad geen BV (of andere separate entiteit) op te richten voor de uitvoering van de regeling KoopGarant Oudewater.

Inleiding

Na een eerste principebesluit op 7 juli 2022 en met een verder uitgewerkt voorstel bekrachtigd op 20 april 2023, heeft de gemeenteraad besloten om tot de implementatie van KoopGarant in Oudewater over te gaan. De KoopGarant-regeling kan worden toegepast op de woningen die de gemeente heeft gekocht in het project Oranje Bolwerck. De levering van de woningen aan de gemeente heeft inmiddels plaatsgehad en de woningen zijn nu gemeentelijk eigendom. De daartoe benodigde financiering is geregeld via het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde krediet. (raadsbesluit 8 februari 2021 (D/21/008078)).

Toelichting

Bij de definitieve besluitvorming over de implementatie van KoopGarant heeft de raad op 20 april 2023 besloten

- het college te vragen een voorstel op te stellen waarbij:
 - a. in ieder geval wordt uitgegaan van een aparte entiteit (B.V. of anderszins) die het beheer en de uitbouw van het instrument KoopGarant tot taak heeft;
 - b. de inbreng in de raadsvergadering als input wordt gebruikt

Het college heeft goed onderzoek gedaan naar de consequenties van het organiseren van de KoopGarant in een eigen identiteit. Omdat diverse adviseurs hun kanttekeningen hierbij plaatsten zijn de voors en tegens op een rij gezet.

Criterium\voor- en nadelen	Voordelen BV	Nadelen BV
Juridisch	<ul style="list-style-type: none"> • Duidelijke afzonderlijke entiteit 	<ul style="list-style-type: none"> • Onvoldoende kennis van gevolgen bij oprichting en beheer van een private onderneming • Optuigen van rol aandeelhouder • Notariskantoor Oudewater geeft aan dat het inzetten van een BV voor deze situatie mogelijk is, maar “het de vraag is of een BV passend is in deze”.
Financieel en fiscaal	<ul style="list-style-type: none"> • Heldere jaarrekeningen die alleen over KoopGarant gaan 	<ul style="list-style-type: none"> • Boekhouding kan niet binnen de gemeente Woerden vanwege wettelijke kaders bij private onderneming (BBV versus Burgerlijk Wetboek (BW)/Richtlijnen voor Jaarverslaggeving • Bij outsourcen extra kosten. • Een BV krijgt t.z.t. bij weder-inkoop te maken met overdrachtsbelasting (de gemeente zelf niet) als de woningen ouder zijn dan twee jaar. Ook bij BV worden er ambtelijke kosten gemaakt, daardoor deels dubbele kosten. Dit moet nog worden opgenomen in de UVO.
Organisatorisch en praktisch	<ul style="list-style-type: none"> • In theorie een kleinere, wendbare organisatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Inzet van bestuurders en/of ambtenaren als aandeelhouders, bestuurders en toezichthouder in de B.V. niet vanzelfsprekend mogelijk • Fin, JZ en P&O zijn onvoldoende ingericht voor private wet- en regelgeving die voor BV geldt • Gezien bovenstaande moet er aanvullende externe expertise worden ingezet. • Een BV brengt complexe acties met zich mee i.v.m. verantwoording als verbonden partij in de P&C cyclus • Inrichten ambtelijke organisatie ter begeleiding van de Deelneming nodig • Zorgvuldig en tijdrovend organisatorisch en juridisch inrichten van de BV vertraagt levering aan kopers
Toekomstbestendigheid		<ul style="list-style-type: none"> • Door verloop in de bestuurlijke en ambtelijke organisatie verliest men zicht op werking en afspraken afzonderlijke BV; als het onderdeel van de interne bedrijfsvoering is, blijft kennis geborgd.

Hieruit blijkt dat de nadelen zo groot zijn, dat het college heeft besloten om, in afwijking van de wens van de raad, af te zien van het organiseren via een BV en de afhandeling in eigen huis te doen.

Kernboodschap

Het college heeft besloten om, in afwijking van de wens van de raad, geen BV (of een andere entiteit) op te richten voor de uitvoering van de regeling KoopGarant Oudewater. De tien starterswoningen op het Oranje Bolwerck worden rechtstreeks vanuit de gemeente geleverd aan de kopers. Aan de keuze voor een BV kleven te veel juridische, financiële en fiscale en organisatorische haken en ogen. Daarbij is de keuze voor een BV onvoldoende toekomstbestendig.

Financiën

De jaarlijkse kosten voor de B.V. ten behoeve van de jaarrekening, organiseren van de aandeelhoudersvergadering, deponeren KvK etc. blijven achterwege. Voor de ambtelijke inzet kan het jaarlijkse (gemiddeld a €40.000,-) beschikbaar gestelde budget worden aangewend.

Verantwoording over de jaarlijkse inhoudelijke en financiële voortgang wordt aan de hand van de reguliere P&C cyclus, via het college van B&W, afgelegd aan de gemeenteraad.

Vervolg

De tien KoopGarant woningen op Oranje Bolwerck worden begin november 2023 bij de notaris geleverd aan de kopers. Ter volledige transparantie wordt er een overzicht opgesteld waarin de werkzaamheden op een aparte FCL in de begroting Oudewater per taakveld (Wonen, Vastgoed, Financiën, JZ etc.) inzichtelijk worden gemaakt.

Bijlagen
