

Onderwerp: Schriftelijk antwoord op vraag uit het raadsoverleg d.d. 30-11 over de Tirrel

Aan: Raad gemeente Het Hogeland

Van: College van B&W

Datum: 13 december 2022

Vraag betreffende het Investeringskrediet:

Raadslid Visser van fractie Lokaal Sociaal:

1. Vraag betreft de BTW-kosten van een vermeende voordeligere organisatievorm. De gekozen organisatievorm wordt om hierna toegelichte redenen niet (alleen) vanuit BTW-kosten oogpunt gedreven.
In de huidige situatie bestaat er al een Vereniging van Eigenaren (VVE), waarin de gemeente en de Hoven deelnemen. Deze VVE is opgericht op basis van de in het verleden door beide eigenaren getekende overeenkomsten (ROKSOK). Momenteel zijn pro forma de beide bouwheren namens de gemeente en de Hoven lid van de VVE. Na oplevering zullen een bestuurder van de gemeente en van de Hoven in de VVE zitting nemen.
De VVE wil uitvoering laten geven aan taken die betrekking hebben op enerzijds de instandhouding van het gebouw (langjarig onderhoud) en anderzijds het dagelijks beheer en onderhoud. Daarvoor is een aparte rechtspersoon nodig, die personeel in dienst heeft en zelf geen winstoogmerk heeft. Voorgesteld wordt een stichtingsvorm als rechtspersoon (was overigens ook reeds in de ROKSOK voorzien). De reeds bestaande VVE stuurt het doen en laten van de stichting aan door middel van een Overeenkomst van Opdracht (OvO). De gemeente en de Hoven zijn dus ook samen verantwoordelijk voor (het functioneren van) de beheerstichting.
Wat "nieuw" is, heeft betrekking op het voorstel om de commerciële verhuur aan derden van gemeentelijke gebouwdelen (waar de Hoven dus niets mee te maken heeft) onder te brengen in een afzonderlijke B.V.. Hiervoor is een stichting als rechtsvorm niet geschikt, omdat die geen uitkering van winst/huuropbrengst aan de eigenaar (=de gemeente) kan doen en een B.V. kan dit wel doen. De keuze voor de rechtsvorm B.V. is dus niet ingegeven door een BTW-effect. Het vervreemden van de commercieel te verhuren gebouwdelen op zichzelf heeft overigens wel tot gevolg dat de BTW-last over de investering in de Tirrel lager uitvalt, dan wanneer deze gebouwdelen in (direct) gemeentelijk eigendom zouden blijven (en de gemeente dus zelf als verhuurder moet gaan optreden).
Omdat de Hoven in de VVE geen extra (derde) eigenaar als lid wil toelaten, wordt voorgesteld dat de gemeente zichzelf, achter het lidmaatschap van de VVE, "opsplitst" in een onder-VVE. Die onder-VVE kent dan twee leden, namelijk de gemeente zelf als blijvend eigenaar van het maatschappelijke deel en de BV als (nieuwe) eigenaar van het commerciële deel.
Ook de huurders die met de B.V. van doen hebben, kunnen belang hebben bij diensten die door of in opdracht van de beheerstichting worden aangestuurd/uitgevoerd. Denk aan bijvoorbeeld aan glasbewassing aan de buitenzijde. Deze dienstverlening wordt door de beheerstichting gefactureerd aan de B.V. en die wordt door de B.V. aan de huurders door gefactureerd. De B.V. sluit derhalve hiervoor ook een OvO af met de beheerstichting.