

Ref. nr.	Dcocument	Onderwerp	Vraag	Antwoord
62	Ontwikkelovereenkomst	Planning	In uw planning wordt 70% voorverkoop als ontbindende voorwaarde opgenomen, terwijl we binnen 12 maanden na ondertekening een omgevingsvergunning moeten indienen en binnen 12 maanden moeten starten met de bouw. Begrijpen we goed dat u verwacht dat we reeds 70% verkocht moeten hebben bij aanvraag vergunning of dit anders op risico moeten doen? Ziet u mogelijkheden om hier meer ruimte in te bieden?	Het intropen van de ontbindende voorwaarde is mogelijk tot uiterlijk 5 dagen na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. U heeft dus tot dat moment de mogelijkheid om ontbinding in te ropen als u minder dan 70% van de woningen heeft verkocht. Het aanvragen van de omgevingsvergunning op het moment dat nog geen 70% is verkocht is inderdaad voor uw rekening en risico. Hierbij bent u wel gehouden aan de termijn van 12 maanden voor het indiene van de aanvraag. De gemeente ziet geen mogelijkheid hier meer ruimte te bieden.
80	Ontwikkelovereenkomst	Fiscaal	Is de Gemeente bereid om in de koop/ontwikkelovereenkomst het volgende te verklaren: "Voor de overdracht van de openbare ruimte zijn de bepalingen en goedkeuringen van paragraaf 2.5.2.3 van het Besluit van 24 december 2020, nr 2020-249875 van toepassing. De gemeente verklaart door ondertekening van deze overeenkomst dat zij voor de nieuw aan te leggen openbare ruimte volledig aanspraak op compensatie van omzetbelasting op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds zou hebben, als deze voorzieningen aan haar met omzetbelasting zouden worden geleverd".	De Gemeente is bereid om dit in de koop-/ontwikkelovereenkomst op te nemen.
82	Ontwikkelovereenkomst	Fiscaal	Is de Gemeente bereid om Verkochte III, de parkeerplaatsen in de bestaande garage De Meent pas te leveren wanneer de betreffende appartementsrechten- woningen aan de koper worden geleverd? Door eerst bij onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te leveren is 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd terzake van de verkrijging. Vervolgens is bij doorlevering aan koper (die zeer waarschijnlijk na 6 maanden plaatsvindt) opnieuw 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze cumulatie van belasting zou bij voorkeur voorkomen worden. Dit kan worden geeffectueerd door het moment van levering van Verkochte I en II versus Verkochte III uit elkaar te trekken in tijd in de koop/ontwikkelovereenkomst.	De Gemeente is bereid mee te denken in het voorkomen van cumulatie van belasting zolang het risico van (uitgestelde cq. niet-) afname of belastingschade niet terechtkomt bij de Gemeente. In overleg met de ontwikkelaar zal hiertoe het fiscaal meest gunstige leveringsmoment worden bepaald.