

Uw belang

JURIDISCHE EN FISCAL ASPECTEN VAN TRANSFORMATIE

16 oktober 2014
Janbert Heemstra notaris
Annelien van Rijswijk, advocaat

Ons werk

DECLERCQ
Advocaten - Notarissen

VOOR DE PARTICIPANTEN VAN STICHTING DEN HAAG NIEUW CENTRUM

Inleiding

- ✓ **Transformatie: noodzaak.** Brief Blok 28 augustus jl.
- ✓ **Voorbeeldcasus:** Ministerie van Sociale zaken en Werkgelegenheid (in 2016 op de markt)
- ✓ **Onderwerpen:**
 - Publiekrechtelijk kader
 - btw/overdrachtsbelasting
 - Verplicht aanbesteden?
 - Financiering en staatssteun



Objectinformatie:

Adres: Anna van Hannoverstraat 4,
2595 BJ Den Haag

Huidig gebruik: Kantoor

Bestemming: Kantoordoeleinden

Oppervlakte (bvo): ca. 60.190 m²

Perceelgrootte: 01.60.57 ha

Bouwjaar: ca. 1990

Verwacht jaar van vrijkomen: 2015

Omschrijving:
Gelegen in het centrum van Den Haag op 2 minuten lopen van NS station Laan van NOI. Tevens beschikt het terrein over 344 parkeerplaatsen.

Wat is er al gedaan?

1. Crisis- en Herstelwet
2. Bouwbesluit 2012
3. Leegstandswet
4. Subsidieregeling Monumenten

Wat gaat er komen?

Besluit 4 september 2014

1. Bestaande gebouwen kunnen eenvoudiger een andere functie krijgen
2. Eis 'geen toename aantal woningen' wordt losgelaten
3. Het wordt eenvoudiger om een tijdelijke vergunning te krijgen

Btw/overdrachtsbelasting

Even oprissen:

- Btw-ondernemer
- Levering bouwterrein
- Levering nieuwe onroerende zaak
- Eindgebruiker
- Herzieningstermijn
- Overdrachtsbelasting

Nieuwe onroerende zaak of "gewoon" renovatie

- In specifieke gevallen verschillend btw-tarief (renovatie woningen)
- Waar de btw op drukt
- Criterium: "In wezen nieuwbouw"

Structurering

- Btw of overdrachtsbelasting?
- Losse koopovereenkomst en aanneemovereenkomst?

Financiering en Staatssteun

- Hoofdelementen: selectief voordeel dat de mededinging dreigt te vervalsen.
Criterium: wat zou een marktpartij in een vergelijkbaar geval doen?
- Mededeling Commissie: twee methodes:
 - a. onvoorwaardelijke biedprocedure of
 - b. taxatie door een onafhankelijke deskundige

- Verplichte aanbesteding?

Meervoudige procedure: voorselectie aan de hand van criteria

- Uitzonderingen: Algemeen Belang (bijv. stimuleren economische bedrijvigheid in bepaalde sector), de minimis-regeling
- Uitgestelde kooprijzen, Groninger akten, erfpacht: staatssteun?