

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1925702
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2026-6
Portefeuillehouder	B. Heller	Datum	28 januari 2026
Informatie bij	A. van Goudoever	Tel. nr.	(035) 6292121

Onderwerp

Enmalige aanvullende koopsom bij de verwerving van Emmastraat 15.

Kernboodschap

Bij de afronding van de aankoop van Emmastraat 15 is een onvoorzien fiscaal knelpunt geconstateerd. Om vertraging en aanvullende risico's te voorkomen heeft het college hiervoor, binnen de bestaande kaders en doelstelling van de aankoop, een aangepaste financiële afwikkeling getroffen. Dit heeft geleid tot een betaling van een eenmalige aanvullende koopsom van € 100.000,-. Ondertussen zijn maatregelen getroffen om dit soort fiscale onduidelijkheden bij toekomstige vastgoedtransacties te voorkomen.

Aanleiding

Op 28 oktober jl. heeft het college besloten tot de aankoop van het pand aan de Emmastraat 15 te Hilversum voor een bedrag van € 2.000.000.- k.k. Op 10 december jl. heeft uw raad hiervoor het bijbehorende investeringskrediet beschikbaar gesteld en vrijgegeven.

Bij de fiscale uitwerking van de transactie in de afrondende fase van het aankoopproces is gebleken dat er verschillende interpretaties bestonden over de afwikkeling van overdrachtsbelasting.

Toelichting

In het [raadsvoorstel Vrijgave krediet voor opvang Oekraïense ontheemden](#) staat dat het onderhandelingsresultaat van de aankoop Emmastraat 15 is dat gemeente de verschuldigde overdrachtsbelasting aan de verkopende partij betaalt indien het pand niet vóór 1 januari 2026 wordt geleverd.

Bij het uitwerken van de koopovereenkomst zijn partijen overeengekomen dat verkoper het voordeel zou ontvangen uit de korting op de overdrachtsbelasting die wordt verkregen doordat het pand binnen zes maanden nadat het eerder aan de verkoper is geleverd, wordt doorgeleverd aan de koper (gemeente). Het doel van deze constructie was dat er geen aanvullende lasten zouden zijn voor één van beide partijen.

De notaris heeft bij het opmaken van de leveringsakte beide partijen erop gewezen dat de gekozen fiscale constructie niet mogelijk was. Een juiste fiscale uitwerking betekent dat één of beide partijen gezamenlijk € 119.600.- overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Daardoor zaten beide partijen kort voor de levering met een onvoorzien fiscaal vraagstuk met als consequentie een financieel nadeel voor beide partijen.

Om dit op te lossen zijn partijen vlak voor de overdrachtsdatum met spoed met elkaar in overleg gegaan. Het college heeft daarvoor extra juridisch advies ingewonnen en de mogelijke scenario's zorgvuldig afgewogen. Uit het juridisch advies bleek dat de gemeente er ten onrechte van uit is gegaan dat de overdrachtsbelasting door de verkoper kon worden teruggevraagd. Gevolg daarvan was dat er tot nieuwe financiële afspraken met verkoper moest worden gekomen. De uitkomst van dat gesprek was dat de gemeente als koper de koopsom met € 100.000,- ophoogt tot € 2.100.000,-. Het resterende deel van € 19.600,- neemt de verkoper voor haar rekening.

Dat ondanks een juridische toets zowel verkoper als gemeente afspraken hebben gemaakt die juridisch en fiscaal niet haalbaar bleken, heeft ons kritisch naar ons eigen aankoopproces doen kijken. Het gegeven dat dit voor de gemeente om een nog onbekende aankoopconstructie ging, doet daar niets aan af. Dit mag in de toekomst niet meer gebeuren, en daarom wordt een extra fiscaal juridisch advies voortaan een vast onderdeel bij de aankoop van vastgoedobjecten.

Financiële consequenties

De eenmalige aanvullende koopsom van € 100.000,- wordt als een overschrijding op het investeringskrediet van de aankoop van het pand in de jaarrekening 2025 verantwoord en leidt tot een beperkte stijging van de kapitaallasten met € 2.800,- per jaar. Deze kapitaallasten worden, conform het eerdere genomen raadsbesluit op 10 december 2025, gedekt uit de rijksvergoeding voor de opvang van ontheemde Oekraïners, en bij het vervallen van deze vergoeding worden deze kosten gedekt uit het begrotingsaldo.

Deze aanvullende koopsom wordt in de jaarrekening 2025 verantwoord als een overschrijding op het investeringskrediet voor de aankoop van het pand, dat door uw raad beschikbaar is gesteld en vrijgegeven. Het pand is inmiddels geleverd.

De aangepaste koopsom past binnen de bandbreedte van de beschikbare taxaties

Vervolg

Het pand is inmiddels geleverd aan de gemeente en wordt beheerd door Ad-hoc in afwachting van het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning waarna gestart kan worden met de verbouwingwerkzaamheden.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n): n.v.t.

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B en W-vergadering van 27 januari 2026.