

**Gemeente niet onrechtmatig gehandeld.** Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen heeft de omwonenden gevraagd een zienswijze in te brengen. Na het inwinnen van deze zienswijze heeft het college geen aanleiding gezien zijn standpunt over de bouw van een crisishulpopvang te wijzigen. Dit betekent echter niet dat gezegd kan worden dat het college daarom onrechtmatig heeft gehandeld.

## Aandachtspunten

**Omwonenden inlichten.** Bij plannen die afwijken van het omgevingsplan, moet een initiatiefnemer de omwonenden inlichten over de plannen en hun visie ophalen.

**Geen inspraak.** Veel mensen zijn daardoor gaan

- › *Burgerparticipatie is bedoeld om burgers in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de besluitvorming rondom bouwplannen en om hen daarin een stem te geven. Dat kan op verschillende manieren, maar dit gaat niet zo ver dat de inbreng van omwonenden van beslissende betekenis is.*

denken dat ze daadwerkelijk inspraak hebben en dat het plan gewijzigd kan worden totdat het volledig naar hun zin is. Dat is echter niet zo. Het doel van burgerparticipatie is vooral om kennis op te halen over hoe een plan in de buurt zal vallen en om omwonenden in te lichten over het vervolg van de procedure, zodat het allemaal niet rauw op hun dak valt. Meestal bereikt u er dus niet mee dat een plan volledig aangepast wordt naar uw behoeften.

**Kleine dingen.** Kleine dingen kunnen uiteraard worden meegenomen. Waar u als omwonende wel invloed op kunt uitoefenen, is bijv. de kleurstelling van een gebouw of het plaatsen van een extra schutting tussen uw perceel en dat van de nieuwe ontwikkeling of een muur of haag of andersoortige beplanting. **Tip.** Wilt u bij participatie dus iets voor elkaar krijgen, stel uzelf dan coöperatief op.

HUUR- EN VERHUUR

NIEUWE REGELGEVING

## Btw en optie btw-belaste verhuur

De verhuur van onroerende zaken is in principe vrijgesteld van btw. Onder voorwaarden kunnen partijen opteren voor een met btw belaste verhuur. Een van de voorwaarden is in het nieuwe Vastgoedbesluit iets versoepeld. Hoe zit dat?

**Formele voorwaarden.** Als de huurder het gehuurde gebruikt voor activiteiten waarvoor ten minste 90% recht op aftrek van btw bestaat, kunnen partijen opteren voor een btw-belaste verhuur. Er moet dan in de huurovereenkomst een aantal formele voorwaarden worden opgenomen.

**Goedkeuring.** In het Vastgoedbesluit is goedgekeurd dat de verhuur toch belast blijft met btw als niet aan alle formele voorwaarden is voldaan, maar er wel is gehandeld of rechtsgeldig is geopteerd voor een btw-belaste verhuur. Hierbij is van belang dat de huurder voldoet aan de 90% eis en de verhuurder en de huurder hebben gehandeld alsof er rechtsgeldig is gekozen voor btw-belaste verhuur.

Dit laatste kan blijken uit het feit dat de verhuurder daadwerkelijk btw in rekening heeft gebracht. **Let op.** Het formele gebrek moet wel binnen een redelijke termijn na ontdekking worden hersteld.

**Geen limiet meer.** In het nieuwe Vastgoedbesluit dat 1 januari 2024 is ingegaan, wordt er geen limiet meer gesteld aan de periode tot wanneer er met terugwerkende kracht kan worden geopteerd voor btw-belaste verhuur in situaties waarbij er is gehandeld alsof er rechtsgeldig is geopteerd.



### Extra uit de Toelichtingen

Voor meer informatie over het opteren voor met btw belaste verhuur, ga naar <https://www.tipsenadvies.nl>, Download Zone, jaargang 29, nr. 5.

- › *Er geldt geen limiet meer voor de periode tot wanneer er met terugwerkende kracht kan worden geopteerd voor btw-belaste verhuur in situaties waarbij er is gehandeld alsof er rechtsgeldig is geopteerd.*