

BVH-vragen en aandachtspunten voor accountant inzake Project Dorpsvoorzieningen Maarn (Twee Marken d.d. 2021-03-26)

In oktober 2020 heeft u een schrijven van de BVH ontvangen met het verzoek te controleren of alleen kosten ten gevolge van dit project op het project worden geboekt aan de hand van een aantal aandachtspunten.

Het college heeft aangegeven met u te hebben afgesproken, dat het college eerst reageert op het stuk. Dat is gebeurd middels een memo van de wethouder d.d. 10 februari 2020, dat per e-mail is ontvangen 20 maart 2021.

In dat memo is aangegeven, dat het college de accountant vraagt specifiek aandacht te besteden aan de kostentoe rekening aan genoemd project bij de controle van de jaarrekening 2020.

Inmiddels is er nieuwe informatie. Bekend is nu o.a., dat de gemeente tot De Twee Marken heeft gekocht. Naar aanleiding daarvan wordt u verzocht ook de volgende vragen en aandachtspunten bij uw controle mee te nemen.

De inconsequenties tussen koopacte, koopovereenkomst en exploitatie-overeenkomst met de Stichting van de Twee Marken en tevens de Wensen-en Bedenkingenbrief inzake intentieverklaring De Twee Marken en de RIB Aankoop De Twee Marken zijn zo groot, dat het inschakelen van een onafhankelijk jurist/ een financieel deskundige met verstand van vastgoedtransacties zeer wenselijk is.

Aankoopbedrag

In de Wensen- en Bedenkingen brief Intentieverklaring-Stichting de Twee Marken d.d. 29 juli 2019 is aangegeven bij punt 2 van de samenvatting, dat de gemeente de grond en opstallen 'onvoorwaardelijk verwerven tegen de waarde van *de restschuld bij de BNG.*'

Uit de aangeleverde opgevraagde stukken blijkt, dat de restschuld van de Stichting bij de BNG € 465.039,05 bedraagt.

In de RIB Aankoop Twee Marken d.d. 8-12-2020 staat dat de gronden en gebouwen zijn overgenomen voor een bedrag van € 722.898,55. Dit is inclusief twee termijnbetalingen aan de BNG voor rente- en *aflossing* (per termijn € 65.718,05)

Uit de bij het kadaster *opgevraagde* notariële acte blijkt, dat de koopprijs € 812.092,18 bedraagt.

1. Wat is het bedrag dat u als koopprijs vaststelt? En op basis waarvan komt u tot uw vastgestelde koopprijs?
2. Hoe wordt dit bedrag in het project financieel geregistreerd?
3. Wat zijn daarvan de consequenties?

Uit genoemde gegevens blijkt, dat het aankoopbedrag (notariële acte) van De Twee Marken niet in overeenstemming is met de informatie, die de raad middels de Wensen-en Bedenkingenbrief en de RIB Aankoop Twee Marken heeft ontvangen. Ook de info in de RIB Aankoop Twee Marken en Wensen -en Bedenkingenbrief zijn niet in overeenstemming met elkaar.

4. Kunt u een analyse maken van de verschillende bedragen en informatie in genoemde documenten?
5. Hoe worden de verschillen verklaard?
6. Wat is de uiteindelijke feitelijke aankoopprijs waar tegen De Twee Marken is gekocht?

7. Is die koopprijs wel in overeenstemming met objectieve, fiscale, accounting-technische en morele gronden?
8. Op basis van welke raadsbesluiten heeft u kunnen nagaan of het college het mandaat had tot aankoop over te gaan voor een bedrag van € 812.092,18?

Uit de Wensen en Bedenkingenbrief samenvatting punt 2 blijkt dat slechts € 465.039,05 als aankoop kan worden geboekt. Daarnaast is aangegeven, dat er twee termijnbetalingen zijn, per termijn € 65.718,05

9. Op welke wijze is het bedrag van € 465.039,05 ingeboekt?
10. Op welke wijze zijn de termijnbetalingen ingeboekt?
11. Op welke wijze heeft u kunnen vaststellen, dat het maximum aan kosten (zie bedragen hierboven) niet is overschreden?
12. Zijn er andere kosten, die mogelijk hiermee in verband gebracht kunnen worden, maar op andere kosten posten, waarderingssystemen, voorzieningen o.i.d. geboekt zijn? Kunt u daar een toelichting op geven?

Waardering van het onroerend goed ten opzichte van de WOZ waarde

Uit gegevens opgevraagd bij de BghU blijkt, dat de WOZ-waarde van de Twee Marken

In 2017 € 3.520.000

In 2018 € 3.572.000

In 2019 € 3.801.000

In 2020 € 3.795.000

Gewoonlijk wordt gedacht dat de WOZ waarde een waarde laat zien onder de marktwaarde, maar zeker niet boven de marktwaarde.

13. Hoe kijkt u aan tegen het waardeverschil tussen aankoopbedrag en WOZ-waarde?
14. Zou het feitelijke verschil tussen de veronderstelde marktwaarde van € 3.795.000 en de aankoopwaarde € 812.091,18 (of € 465.039,05) zijnde € 2.982.908,82 niet ten goede horen te komen aan de Stichting (de verkoper?)
15. Hebben er financiële transacties met de Stichting plaatsgevonden? Zo ja, voor welk bedrag?
16. Zijn er objectieve criteria die bepalen, dat een dergelijke koop voor een zo'n laag bedrag (ca 21% van de WOZ-waarde) juridisch, fiscaal, moreel mogen?
17. Zo nee, wat is de implicatie van deze constatering ten aanzien van uw controle?
18. Op basis van welke taxatie is het aankoopbedrag vastgesteld?
19. Welke verklaringen zijn er voor het kunnen aankopen door de gemeente van onroerend goed van een niet-failliete rechtsvorm zo fors onder de marktprijs?
20. Kunt u een causaal verband herleiden tussen de fase, waarin de Stichting gesubsidieerd werd, en de fase waarin de subsidies aan De Twee Marken (i.t.t. andere sociaal culturele en sportinstellingen) zijn gestopt, waardoor de Stichting zich moelijkerwijs 'gedwongen' voelde om nu onder de marktprijs haar pand aan de gemeente te verkopen?
21. Heeft de Stichting het recht te bepalen hoe de gemeente de overwaarde mag aanwenden?
22. Heeft de gemeente wel gehandeld overeenkomstig oorbear besturen?

Volgens de gemeentelijke garantstelling 1999 heeft de gemeente het recht op eerste hypotheek. Uit de informatie blijkt niet dat de gemeente ook recht van eerste koop had.

23. Waarom zijn er in dit geval dan geen andere aanbieders in ogeschouw genomen om het onroerend goed tegen een betere prijs te verkopen?
24. Had dit onroerend goed niet openbaar aangeboden behoren te worden?

Goedkeuring provincie

Uit het raadsbesluit gemeentelijke garantstelling 1999 van de gemeente Maarn blijkt, dat de provincie goedkeuring moet verlenen over het over te nemen bedrag.

25. Heeft de provincie goedkeuring verleend?
26. Zo ja, voor welk bedrag en op basis van welke gronden is een goedkeuring tot stand gekomen?
27. Zo nee, wat is de procedure die hiervoor gevolgd zal worden.
28. Welk bedrag wordt dan genoteerd en op welke wijze wordt het koopbedrag onder de loep genomen?

Ten aanzien van de Stichting

De basis van de aankoop van De Twee Marken is de door de Stichting aangegeven noodzaak gebruik te maken van de gemeentelijke garantstelling uit 1999.

29. Uit welke ambtelijke stukken met financiële onderbouwing en analyse blijkt, dat het aanspreken van de garantie noodzakelijk was?
30. Zijn er andere mogelijkheden onderzocht om de continuïteit van de Stichting te waarborgen?
31. Als u de financiële situatie van de Stichting zou beoordelen op basis van de waarde van het o.g., de verlaging van de OZB, voldeed de stichting dan aan de zogenaamde continuïteitsparagraaf?

WOZ bezwaar

Ten tijde van de aankoop door de gemeente (sept 2020) is de WOZ-waarde € 3.795.000 . De gemeente heeft in diezelfde maand bezwaar aangetekend, waardoor er een nieuwe WOZ-waarde is vastgesteld, n.l. € 2.598.000, waardoor er een teruggave van OZB was van €4.333,15.

32. U wordt verzocht te controleren of de door de Stichting ingebrachte waarde van € 3.795.000 is geboekt bij het project en niet de waarde na hertaxatie.
33. Is de teruggave aan OZB ten goede gekomen van de Stichting? / Hoe is deze teruggave verwerkt?
34. Is er sprake van een verlaging van WOZ-waarde met terugwerkende kracht?
35. Wat zijn daarvan de eventuele consequenties? Wat betekent dit voor de financiële weergave in het project?

Vragen n.a.v. aanvullende bepalingen in de koopacte

In punt F4 is geregeld dat er sprake is van directe aanvaarding en vandaag (datum koopacte) geleverd wordt vrij van huur en andere verplichtingen.

Bij overname van vastgoed gaan echter de verplichtingen van de verkoper over naar de koper. De Stichting kent huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd.

36. Is de koopacte niet in strijd met de wet?

Exploitatie-overeenkomst

In de exploitatie-overeenkomst tussen gemeente en de Stichting van De Twee Marken staat, dat de kosten die gepaard gaan met het eigendom voor rekening van de gemeente zijn, tenzij de exploitatiebegroting van de Stichting ruimte biedt voor het betalen van de eigenaarslasten.

37. Betekent dit dat hierdoor de gemeente de mogelijkheid heeft vermogen en/of liquiditeiten van de Stichting over te hevelen naar de gemeente?
38. Hoe kan gemonitord worden dat dit niet gebeurt en de Stichting conform haar statuten haar vermogen en liquiditeiten kan inzetten?

Andere kosten m.b.t. het project

39. Welke onderzoeken, nota's, rapporten zijn opgenomen in het project. Voor welke bedragen?
40. M.b.t. het PenthaRhorapport is aangegeven, dat de Stichting de opdracht geveer is. Hoe zijn de kosten van het PenthaRhorapport verwerkt?
41. Hoe /welke voorbereidingskrediet(en) is / zijn opgenomen? Wat is daar van betaald?

Overname van de hypotheek

Gewoonlijk is het niet mogelijk dat een hypotheek overgenomen wordt door een andere juridische entiteit. Gewoonlijk wordt bij verkoop van og de hypotheek afgelost en is dat een verplichting in de hypotheek-acte.

42. Op welke wijze is het in dit geval mogelijk geweest dat de gemeente de hyptheek kon overnemen van de Stichting?
43. Is hier toestemming gevraagd aan de hypotheekverstrekker?
44. Wat zijn de fiscaal, notarieel, juridische consequenties hiervan?
45. Is de overname van de hypotheek door de gemeente te zien als uitbreiding van de schuldpositie van de gemeente? Zo ja, had de gemeente toestemming van de raad d.m.v. een raadsbesluit? Op basis van welk besluit? (Opmerking: een Wensen-en Bedenkin genbrief is geen raadsbesluit.) Aan welke voorwaarden zijn voldaan om dit mogelijk te maken?