

Reactie accountant op vragen inzake Stichting Twee Marken

Aan: leden van de Auditcommissie gemeente Utrechtse Heuvelrug
c.c.: college B&W, concerncontroller

Aanleiding vragen

Er zijn vragen gesteld door raadslid Gera Hensbergen over de overname van de bezittingen en schulden, inclusief aankoop van onroerend goed, van Stichting de Twee Marken. De beantwoording van de vragen is gedaan voor zover de vragen relevant zijn voor de reguliere accountantscontrole, dw.z. de controle van de jaarrekening 2020. We toetsen op de aspecten (financiële) rechtmatigheid en getrouwheid (voldoet de verwerking aan het BBV). Financiële rechtmatigheid is de rechtmatige totstandkoming van baten, lasten en balansmutaties in de jaarrekening 2020. Getrouwheid is de juiste en volledige waardering van baten en lasten, activa en passiva in de jaarrekening 2020.

Kader onze beoordeling vragen

Voor het beantwoorden van de relevante vragen hebben wij de volgende documenten en bescheiden vanuit de organisatie ontvangen:

- Brief borgstelling gemeente Maarn, 7-9-1999
- Overeenkomst geldlening Stichting De Twee Marken en ABN AMRO bank d.d. 26-10-1999
- Statuten Stichting Twee Marken d.d. maart 2007
- Overeenkomst tot wijziging leningsvoorwaarden Stichting Twee Marken en de BNG, d.d. 24-8-2009
- Wensen en bedenkingenbrief inzake toepassing art. 10 Financiële verordening m.b.t. aankoop opstallen en lening d.d. 19-11-2018
- Raadsvoorstel en besluit uitgangspunten en voorbereiding gebiedsontwikkeling Trompplein en Breeschotenlaan incl. MFA Maarn, d.d. 13-6-2019
- Wensen en bedenkingenbrief en intentieverklaring gemeente en Stichting De Twee Marken, d.d. 29-7-2019
- Memo aan de gemeenteraad d.d. 1 juli 2020 inzake het Besluit Maarn garantiestelling
- Advies aan college besluit aankoop grond en opstallen d.d. 2-7-2020
- Akte van contract overneming lening BNG, Stichting de Twee Marken en de gemeente Utrechtse Heuvelrug d.d. 15-9-2020
- Raadsinformatiebrief aankoop De Twee Marken, d.d. 8 december 2020
- Concept rectificatie notariële akte levering opstallen , d.d. april 2021

Tenslotte hebben wij de uitdraai uit de financiële administratie (SAP) inzake de betalingen van de annuïteiten over 2019 en 2020 (verhaal vordering op stichting) en de boeking in de grondexploitatie en lening (per 31-12-2020)

Overige vragen/vervolg opdracht?

De vragen die thans zijn beantwoord hebben een relatie met de jaarrekening 2020 (getrouwheid of rechtmatigheid). Of handelingen doelmatig zijn, efficiënt zijn of juridisch/moreel juist, zijn interessante vragen, maar vallen buiten het bestek van onze reguliere controleopdracht. Het is wellicht mogelijk om deze vragen nader uit te laten zoeken, maar in dat geval is een aparte onderzoeksopdracht van uw raad nodig. Het onderzoek kan wellicht ook door uw eigen organisatie worden uitgevoerd dan wel door een onafhankelijke en deskundige derde partij.

Thema vraagstelling	Aspect jaarrekening	Toelichting accountant
Aankoopbedrag		
1. Wat is het bedrag dat u als koopprijs vaststelt? En op basis waarvan komt u tot uw vastgestelde koopprijs?	getrouwheid	Uitgangspunt voor activering volgens het BBV is de historische kostprijs. Dit is het aankoopbedrag plus evt. aankoopkosten ten aanzien van de opstallen. Er zijn geen aankoopkosten bekend. Volgens de (concept) notariële akte die wij hebben ontvangen is de totale overname prijs vastgesteld op een bedrag van € 722.898,55. Dit bedrag is zo lezen wij opgebouwd uit 3 onderdelen: <ul style="list-style-type: none">- restant van de lening per 31-12-2020 van € 465.039,05- de twee annuïteiten, reeds betaald door de gemeente van € 131.436,10- de nog verschuldigde rente over het restant van de looptijd van € 126.423,37.
2. Hoe wordt dit bedrag in het project financieel geregistreerd?	N.v.t.	Projectadministratie maakt geen onderdeel uit van onderzoek naar getrouwheid of rechtmatigheid, het gaat om de waarde op de balans van de gemeente. Zie 1.
3. Wat zijn daarvan de consequenties?	N.v.t.	Zie 2.
4. Kunt u een analyse maken van de verschillende bedragen en informatie in genoemde documenten?	N.v.t.	We hebben in de aangeleverde documenten inderdaad verschillende bedragen gezien. Aannemelijk is dat over de uiteindelijke 'overnameprijs' gedurende het traject is gesproken met het bestuur van de stichting en dat eerder genoemde bedragen

Thema vraagstelling	Aspect jaarrekening	Toelichting accountant
		indicaties zijn geweest op dat moment.
5. Hoe worden de verschillen verklaard?	N.v.t.	Zie 4.
6. Wat is de uiteindelijke feitelijke aankoopprijs waar tegen De Twee Marken is gekocht?	getrouwheid	Zie 1.
7. Is die koopprijs wel in overeenstemming met objectieve, fiscale, accounting-technische en morele gronden?	getrouwheid	<p>Zie 1.</p> <p>NB: Onze beoordeling is gericht op getrouwheid en de rechtmatigheid van de transacties in het kader van de jaarrekening.</p> <p>Of de afgesproken koopprijs 'moreel' juist of wenselijk is, hangt mede samen met de ontwikkeling van het plangebied en de voorzieningen. Dit is niet aan de accountant om te beoordelen.</p>
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?	Rechtmatigheid	<p>Voor financiële transacties boven de € 25.000 zijnde de verweving van de opstallen en het aangaan (overname) van een geldlening is conform de vigerende financiële verordening art. 10 voorgeschreven dat het college aan de raad een 'wensen en bedenkingenbrief' toestuurt. Deze brief is op 29-7-2019 aan de raad toegezonden. Hiermee zijn deze transacties formeel rechtmatig. In de raadsinformatiebrief van 8 december 2020 wordt de overname nogmaals toegelicht. In deze brief staat ook het definitieve bedrag van overname ad € 722.898,55 vermeld.</p> <p>In de overeenkomst inzake de borgstelling (door de voormalig gemeente Maarn) van 7-9-1999 is onder 1.o opgenomen dat de gemeente Maarn (nu rechtsopvolger Utrechtse Heuvelrug) te allen tijden het recht heeft zolang de lening niet is afgelost, onder goedkeuring van Gedeputeerde Staten, alle bezittingen en alle schulden van de stichting gezamenlijk over te nemen tegen betaling van een bedrag</p>

Thema vraagstelling	Aspect jaarrekening	Toelichting accountant
		<p>(onder goedkeuring van Gedeputeerde Staten).</p> <p>Wij hebben begrepen dat deze formele goedkeuring niet heeft plaatsgevonden. Deze bevinding zien wij als een formele rechtmatigheidsfout. Zie ook vraag 25.</p>
<p>9. Op welke wijze is het bedrag van € 465.039,05 ingeboekt?</p>	<p>Getrouwheid</p>	<p>Op dit moment is geboekt - in de door de raad vastgestelde - grondexploitatie een bedrag van € 596.475,15. Dit is restant lening per 31-12-2020 plus de eerder betaalde annuïteiten over de jaren 2019 en 2020, zie onder punt 1).</p> <p>Het verschil betreft de cumulatieve rente (€ 126.423,37). Dit wordt nog in de definitieve versie van de jaarrekening 2020 geboekt.</p>
<p>10. Op welke wijze zijn de termijnbetalingen ingeboekt?</p>		<p>Zie 1 en 9.</p>
<p>11. Op welke wijze heeft u kunnen vaststellen, dat het maximum aan kosten (zie bedragen hierboven) niet is overschreden?</p>	<p>N.v.t.</p>	<p>Het toetsen of een bedrag genoemd in een RIB niet is overschreden, maakt geen onderdeel uit van onderzoek naar getrouwheid of rechtmatigheid bij de jaarrekening 2020.</p>
<p>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?</p>	<p>N.v.t.</p>	<p>Een gerichte toets op gerelateerde kosten-in deze specifieke situatie maakt geen standaard deel uit van het onderzoek naar getrouwheid of rechtmatigheid; de kosten kunnen wel (toevallig) in beeld komen bij de steekproefsgewijze controle op processen.</p>
<p>onroerend goed ten opzichte van de WOZ waarde</p>		
<p>13. Hoe kijkt u aan tegen het waardeverschil tussen aankoopbedrag en WOZ-waarde?</p>	<p>N.v.t.</p>	<p>De gemeente moet activa waarderen tegen historische kostprijs, dat is aankoopprijs evt. vermeerderd met aankoopkosten (dan wel een duurzame lagere marktwaarde als dat relevant is).</p> <p>Andere waardebegrippen kent het BBV niet voor vaste activa. De WOZ waarde is in het kader van het BBV en dus voor de jaarrekening niet relevant.</p>

Thema vraagstelling	Aspect jaarrekening	Toelichting accountant
		<p>Verder maakt een beoordeling op marktwaarde of WOZ-maakt geen deel uit van regulier onderzoek naar de getrouwheid of rechtmatigheid.</p> <p>NB: Maatschappelijk vastgoed is vaak incourant waardoor de marktwaarde veel lager is dan WOZ-waarde (o.b.v. objectieve kenmerken).</p>
<p>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?)</p>	<p>N.v.t.</p>	<p>Zie 13.</p> <p>NB zoals hiervoor verwoord, de WOZ waarde vormt geen waardebegrip in het BBV. In de ontvangen documentatie zijn geen aanknopingspunten of formele afspraken aangetroffen over hoe om te gaan met een eventuele meerwaarde welke ten goede zouden moeten komen aan de stichting.</p>
<p>15. Hebben er financiële transacties met de Stichting plaatsgevonden? Zo ja, voor welk bedrag?</p>	<p>N.v.t.</p>	<p>Deze vraag maakt geen deel uit van onderzoek naar getrouwheid of rechtmatigheid voor de jaarrekening van de Utrechtse Heuvelrug.</p>
<p>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?</p>	<p>N.v.t.</p>	<p>Vraag maken geen deel uit van onderzoek naar getrouwheid of rechtmatigheid.</p> <p>Zie 13.</p>
<p>17. Zo nee, wat is de implicatie van deze constatering ten aanzien van uw controle?</p>	<p>N.v.t.</p>	<p>Vraag maakt geen deel uit van regulier onderzoek naar getrouwheid of rechtmatigheid.</p> <p>Zie 13.</p>
<p>18. Op basis van welke taxatie is het aankoopbedrag vastgesteld?</p>	<p>N.v.t.</p>	<p>Zie 1.</p> <p>NB: In het collegeadvies van 2 juli 2020 is gemotiveerd dat een taxatie niet is uitgevoerd omdat de verwerving van opstallen in de grondexploitatie worden ingebracht. De intentie van deze grondexploitatie is het mede realiseren (en in standhouden) van maatschappelijk vastgoed t.b.v.</p>

Thema vraagstelling	Aspect jaarrekening	Toelichting accountant
		voorzieningen voor de gemeenschap in Maarn.
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?	N.v.t.	Zie 13.
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 mogelijker wijs ‘gedwongen’ voelde om nu onder de marktprijs haar pand aan de gemeente te verkopen?	N.v.t.	Vraag maakt geen deel uit van onderzoek naar getrouwheid of rechtmatigheid.
21. Heeft de Stichting het recht te bepalen hoe de gemeente de overwaarde mag aanwenden?	N.v.t.	Vraag maakt geen deel uit van onderzoek naar getrouwheid of rechtmatigheid. NB: in de statuten van de stichting (2007) of de borgstellingsbrief van de voormalig gemeente Maarn (1999) is hierover niets geregeld.
22. Heeft de gemeente wel gehandeld overeenkomstig oorbaar besturen?	N.v.t.	Vraag maakt geen deel uit van onderzoek naar getrouwheid of rechtmatigheid.
het recht op eerste hypotheek		
23. Waarom zijn er in dit geval dan geen andere aanbieders in ogenschouw genomen om het onroerend goed tegen een betere prijs te verkopen?	Rechtmatigheid	Vermoedelijk is dit bepaald in de garantiestelling van de BNG. Zie ook het antwoord bij punt 8 inzake de afgegeven borgstelling (1999).
Goedkeuring provincie		
24. Had dit onroerend goed niet openbaar aangeboden behoren te worden?	Rechtmatigheid	Zie punt 8 hiervoor.

Thema vraagstelling	Aspect jaarrekening	Toelichting accountant
25. Heeft de provincie goedkeuring verleend?	Rechtmatigheid	Zie punt 8. Er is geen goedkeuring van GS gevraagd.
26. Zo ja, voor welk bedrag en op basis van welke gronden is een goedkeuring tot stand gekomen?	Rechtmatigheid	Zie punt 8.
27. Zo nee, wat is de procedure die hiervoor gevolgd zal worden.	Rechtmatigheid	Zie punt 8.
28. Welk bedrag wordt dan genoteerd en op welke wijze wordt het koopbedrag onder de loep genomen?	N.v.t.	Zie punt 8.
Stichting		
29. Uit welke ambtelijke stukken met financiële onderbouwing en analyse blijkt, dat het aanspreken van de garantie noodzakelijk was?	Rechtmatigheid	<p>Het betreft onderzoek naar de rechtmatigheid van het invoeren van de garantie door de BNG. Gemeente Maarn heeft destijds een borgstelling aanvaard en hierop wordt de gemeente direct aangesproken bij betalingsachterstanden van de stichting. Zie ook het memo van het college aan de raad m.b.t. Besluit Maarn garantstelling d.d. 1 juli 2020.</p> <p>Uit de administratie blijkt dat de gemeente over 2019 en 2020 de verschuldigde annuïteiten heeft betaald aan de BNG. De BNG heeft de borgstelling ingeroepen; de gemeente moet dan betalen. De gemeente had een verhaalsrecht op de stichting, maar deze vorderingen zijn vervallen in het kader van de overdracht van de bezittingen en schulden.</p>
30. Zijn er andere mogelijkheden onderzocht om de continuïteit van de Stichting te waarborgen?	N.v.t.	Dit is geen onderdeel van de reguliere accountantscontrole van de jaarrekening.
WOZ bezwaar		
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	N.v.t.	Zie vraag 1 en 13. Marktwaaarde of WOZ-waarde zijn niet relevant voor de waardering op de balans van de gemeente.

Thema vraagstelling	Aspect jaarrekening	Toelichting accountant
dan aan de zogenaamde continuïteitsparagraaf?		
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.	N.v.t.	Zie vraag 1 en 13. Marktwaarde of WOZ-waarde zijn niet relevant voor de waardering op de balans van de gemeente, maar historische kostprijs.
33. Is de teruggave aan OZB ten goede gekomen van de Stichting? / Hoe is deze teruggave verwerkt?	N.v.t.	Zie vraag 1 en 13. Marktwaarde of WOZ-waarde zijn niet relevant voor de waardering op de balans van de gemeente, maar historische kostprijs.
34. Is er sprake van een verlaging van WOZ-waarde met terugwerkende kracht?	N.v.t.	Zie vraag 1 en 13. Marktwaarde of WOZ-waarde zijn niet relevant voor de waardering op de balans van de gemeente, maar historische kostprijs.
35. Wat zijn daarvan de eventuele consequenties? Wat betekent dit voor de financiële weergave in het project?	N.v.t.	Zie vraag 1 en 13. Marktwaarde of WOZ-waarde zijn niet relevant voor de waardering op de balans van de gemeente, maar historische kostprijs.
aanvullende bepalingen in de koopacte		
36. Is de koopacte niet in strijd met de wet?	N.v.t.	De koopacte is een overeenkomst tussen twee partijen die aan bepaalde eisen moet voldoen. Wat partijen afspreken en naleven resp. afdwingen is aan de partijen zelf. In de statuten (2007) van de stichting De Twee Marken zijn geen (dwingende) bepalingen aangetroffen rondom de vervreemding van de opstallen.
Exploitatie-overeenkomst		
<p>a) Betekent dit dat hierdoor de gemeente de mogelijkheid heeft vermogen en/of liquiditeiten van de Stichting over te hevelen naar de gemeente?</p> <p>b) Hoe kan gemonitord worden dat dit niet gebeurt en de Stichting conform</p>	N.v.t.	Vraag maakt geen deel uit van onderzoek naar getrouwheid of rechtmatigheid van de jaarrekening.

Thema vraagstelling	Aspect jaarrekening	Toelichting accountant
haar statuten haar vermogen en liquiditeiten kan inzetten		
Andere kosten m.b.t. het project		
37. Welke onderzoeken, nota's, rapporten zijn opgenomen in het project. Voor welke bedragen?	N.v.t.	Vraag maakt geen deel uit van onderzoek naar getrouwheid of rechtmatigheid.
38. M.b.t. het PenthaRhorapport is aangegeven, dat de Stichting de opdracht gever is. Hoe zijn de kosten van het PenthaRhorapport verwerkt?	N.v.t.	Vraag maakt geen deel uit van onderzoek naar getrouwheid of rechtmatigheid.
39. Hoe /welke voorbereidingskrediet(en) is / zijn opgenomen? Wat is daar van betaald?	N.v.t.	Vraag maakt geen deel uit van onderzoek naar getrouwheid of rechtmatigheid.
Overname van de hypotheek		
40. Op welke wijze is het in dit geval mogelijk geweest dat de gemeente de hypotheek kon overnemen van de Stichting?	Rechtmatigheid	De grondslag ligt in de borgstelling van september 1999. Zie ook punt 8 hiervoor. Wij hebben begrepen dat juist vanwege de borgstelling geen hypotheekrecht door de bank nodig werd geacht. Immers, als de stichting niet betaalt wordt de borgstelling ingeroepen. Ons is medegedeeld dat de (voormalig) gemeente geen hypotheekrecht heeft gevestigd op het onroerend goed.
41. Is hier toestemming gevraagd aan de hypotheekverstrekker?	Rechtmatigheid	Er is geen hypotheek gevestigd op het onroerend goed, maar er is een lening verstrekt met als zekerheidstelling een borgstelling voor de rente en aflossingsverplichtingen. De BNG is akkoord met de overname van de restschuld, zie Akte van contractoverneming per 15-9-2020.
42. Wat zijn de fiscaal, notarieel, juridische consequenties hiervan?	N.v.t.	Vraag maakt geen deel uit van onderzoek naar getrouwheid of rechtmatigheid.
43. Is de overname van de hypotheek door de gemeente te zien als	Rechtmatigheid	Zie punt 8, 40 en 41. In relatie met art 10 van de Financiële verordening.

Thema vraagstelling	Aspect jaarrekening	Toelichting accountant
<p>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 Bedenkingenbrief is geen raadsbesluit.) Aan welke voorwaarden zijn voldaan om dit mogelijk te maken?</p>		

John Olij, 7 mei 2021