



Memo

Aan : Gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 6 juli 2021
Bijlage(n) : 1. brief van BVHlokaal vragen aan accountant De Twee Marken 26 maart 2021
2. afschrift rectificatieakte van levering De Twee Marken 19 mei 2021
3. brief van provincie met reactie op verzoek van gemeente De Twee Marken 5 juli 2021
Betreft : Beantwoording vragen over de Twee Marken van raadsfractie BVHlokaal

Geachte raad,

De raadsfractie van BVHlokaal heeft 45 schriftelijke vragen gesteld aan de accountant over de overname van het gebouw en de grond van de Stichting De Twee Marken (zie bijlage: brief van BVHlokaal vragen aan accountant 26 maart 2021).

De accountant heeft een groot deel van deze vragen beantwoord met een memo d.d. 7 mei 2021, die via de griffie aan u is verzonden op 10 mei 2021.

De accountant heeft zich bij de beantwoording beperkt tot vragen die betrekking hebben op zijn controleopdracht voor de jaarrekening, en derhalve beperkt tot vragen die gaan over de aspecten getrouwheid en rechtmatigheid. Het gaat hier om 15 van de 45 gestelde vragen.

Van de overige 30 vragen heeft de accountant 16 vragen niet beantwoord maar wel voorzien van een reactie, ondanks dat deze niet vallen binnen de controleopdracht tot onderzoek van de jaarrekening. In totaal 14 vragen zijn niet beantwoord en ook niet voorzien van een reactie door de accountant. Onderstaand een samenvatting van de vragen en de wijze van beantwoording door de accountant in het memo van 7 mei 2021:

Categorie vragen	Vraag	Aantal
A. Vragen vallend binnen controleopdracht accountant, beantwoord door de accountant.	1, 6, 7, 8, 9, 10, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 42, 43, 45	15
B. Vragen vallend buiten controleopdracht accountant, niet beantwoord maar wel voorzien van een reactie door de accountant.	4, 5, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36	16
C. Vragen vallend buiten controleopdracht accountant, niet beantwoord en niet voorzien van een reactie door de accountant.	2, 3, 11, 12, 15, 20, 22, 30, 37, 38, 39, 40, 41, 44	14

Wij beantwoorden hieronder de 30 vragen die niet door de accountant zijn beantwoord (categorie B en C), waarbij wij de vragen interpreteren als of deze aan het college waren gesteld. Bij sommige vragen moeten wij u het antwoord verschuldigd blijven omdat deze betrekking hebben op werkzaamheden of opvattingen van de accountant. Voor de overzichtelijkheid hebben wij de vragen die de accountant heeft beantwoord wel opgenomen, met verwijzing naar zijn memo.

Vraag nummer	Vraag	Antwoord																		
1	Wat is het bedrag dat u als koopprijs vaststelt? En op basis waarvan komt u tot uw vastgestelde koopprijs?	Zie memo accountant 7 mei 2021.																		
2	Hoe wordt dit bedrag in het project financieel geregistreerd	Het bedrag van de verkrijgingsprijs voor de overname van gebouw en grond, tegen de boekwaarde van de schuld, is verantwoord in de grondexploitatie van het project.																		
3	Wat zijn daarvan de consequenties?	De verkrijgingsprijs is onderdeel van de lasten van de grondexploitatie. De doelstelling van de grondexploitatie is het mogelijk maken van de ontwikkeling van nieuwe voorzieningen en daarbij is tevens het doel de lasten minimaal te dekken met baten.																		
4	Kunt u een analyse maken van de verschillende bedragen en informatie in genoemde documenten?	Zie onderstaand overzicht.																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>document</th> <th>bedrag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Raadsvoorstel 27 jun 2019 - visie document Twee Marken</td> <td>€ 640.000,00</td> </tr> <tr> <td>Uitgangspunten GREX 27 jun 2019</td> <td>€ 638.025,00</td> </tr> <tr> <td>Intentieverklaring 23 jul 2019</td> <td>niet genoemd</td> </tr> <tr> <td>W&B brief raad 29 jul 2019</td> <td>€ 650.000,00</td> </tr> <tr> <td>B&W besluit 21 juli 2020</td> <td>€ 570.720,05</td> </tr> <tr> <td>RIB 8 dec. 2020</td> <td>€ 722.898,52</td> </tr> <tr> <td>akte van levering 9 dec. 2020</td> <td>€ 812.092,18</td> </tr> <tr> <td>(rectificatie) akte van levering 19 mei 2021</td> <td>€ 722.898,52</td> </tr> </tbody> </table>	document	bedrag	Raadsvoorstel 27 jun 2019 - visie document Twee Marken	€ 640.000,00	Uitgangspunten GREX 27 jun 2019	€ 638.025,00	Intentieverklaring 23 jul 2019	niet genoemd	W&B brief raad 29 jul 2019	€ 650.000,00	B&W besluit 21 juli 2020	€ 570.720,05	RIB 8 dec. 2020	€ 722.898,52	akte van levering 9 dec. 2020	€ 812.092,18	(rectificatie) akte van levering 19 mei 2021	€ 722.898,52	
document	bedrag																			
Raadsvoorstel 27 jun 2019 - visie document Twee Marken	€ 640.000,00																			
Uitgangspunten GREX 27 jun 2019	€ 638.025,00																			
Intentieverklaring 23 jul 2019	niet genoemd																			
W&B brief raad 29 jul 2019	€ 650.000,00																			
B&W besluit 21 juli 2020	€ 570.720,05																			
RIB 8 dec. 2020	€ 722.898,52																			
akte van levering 9 dec. 2020	€ 812.092,18																			
(rectificatie) akte van levering 19 mei 2021	€ 722.898,52																			
5	Hoe worden de verschillen verklaard?	De verschillen zijn ontstaan doordat in de loop van het proces er meer exacte informatie beschikbaar is gekomen over o.a. de lening, de rente, de bezittingen en schulden van de stichting, de regresvordering van de gemeente op de stichting en termijnbetalingen. Doordat wij gedurende het proces twee termijnbetalingen hebben gedaan aan de																		

Vraag nummer	Vraag	Antwoord
		BNG is de hoogte van de schuld en de regresvordering gewijzigd. De verkrijgingsprijs in de oorspronkelijke leveringsakte van 9 december 2020 betreft een administratieve fout die is hersteld in de rectificatieakte van 19 mei 2021 (zie bijlage: afschrift rectificatieakte van levering De Twee Marken 19 mei 2021).
6	Wat is de uiteindelijke feitelijke aankoopprijs waar tegen De Twee Marken is gekocht?	Zie memo accountant 7 mei 2021.
7	Is die koopprijs wel in overeenstemming met objectieve, fiscale, accounting-technische en morele gronden?	Zie memo accountant 7 mei 2021.
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?	Zie memo accountant 7 mei 2021.
9	Op welke wijze is het bedrag van € 465.039,05 ingeboekt?	Zie memo accountant 7 mei 2021.
10	Op welke wijze zijn de termijnbetalingen ingeboekt?	Zie memo accountant 7 mei 2021.
11	Op welke wijze heeft u kunnen vaststellen, dat het maximum aan kosten (zie bedragen hierboven) niet is overschreden?	Specifieke vraag over de functie of een opvatting van de accountant. Hier kan het college geen antwoord opgeven. Aanvulling: De verkrijgingsprijs van € 722.898,52 is verwerkt in de grondexploitatie van het project.
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?	Nee, de volledige verkrijgingsprijs en eventueel direct hieraan gerelateerde verkrijgingskosten zijn in de grondexploitatie van het project verwerkt.
13	Hoe kijkt u aan tegen het waardeverschil tussen aankoopbedrag en WOZ-waarde?	In het algemeen is een verschil tussen WOZ-waarde en aankoopbedrag niet ongebruikelijk. WOZ-waarde en de verkrijgingsprijs zijn verschillend omdat deze op basis van een verschillende waardering tot stand zijn gekomen voor verschillende doeleinden. De WOZ-waarde is de theoretische waardering die door de BghU o.b.v.

Vraag nummer	Vraag	Antwoord
		kenmerken wordt vastgesteld voor bepaling van o.a. de af te dragen OZB. De verkrijgingsprijs is gelijk aan de waarde van de lening inclusief betalingsverplichtingen.
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?)	Nee, zie vraag 13. De verkrijgingsprijs is de uitkomst van de beschreven ontwikkelingen. Uit een eventueel verschil tussen deze prijs met een andere hogere of lagere waardering volgt geen recht of verplichting voor een van de partijen. De verkrijgingsprijs is ingebracht in de grondexploitatie ten behoeve van Doe Maarn Mee. Vanuit de grondwaarde worden sloopkosten, ontwikkelkosten van nieuwe voorzieningen en kosten t.b.v. de herinrichting van de openbare ruimte bekostigd. Deze voorzieningen komen ten goede van Maarn.
15	Hebben er financiële transacties met de Stichting plaatsgevonden? Zo ja, voor welk bedrag?	Nee.
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?	Er zijn ons geen objectieve criteria bekend. Zoals de accountant aangaf (bij vraag 13) is maatschappelijk vastgoed vaak incurant waardoor de marktwaarde veel lager is dan WOZ-waarde (o.b.v. objectieve kenmerken).
17	Zo nee, wat is de implicatie van deze constatering ten aanzien van uw controle?	Specifieke vraag over de functie of een opvatting van de accountant. Hier kan het college geen antwoord opgeven.
18	Op basis van welke taxatie is het aankoopbedrag vastgesteld	In het collegeadvies van 2 juli 2020 is gemotiveerd dat een taxatie niet is uitgevoerd omdat de verwerving van opstallen in een grondexploitatie is ingebracht. De doelstelling van deze grondexploitatie is het mede realiseren (en in standhouden) van maatschappelijk vastgoed t.b.v. voorzieningen voor de inwoners van Maarn.
19	Welke verklaringen zijn er voor het kunnen aankopen door de gemeente van onroerend	Zie vraag 13. Aanvulling:

Vraag nummer	Vraag	Antwoord
	goed van een niet-failliete rechtsvorm zo fors onder de marktprijs?	De stichting kon niet meer aan de betalingsverplichtingen aan de BNG ten aanzien van de schuld voldoen en daarop heeft de BNG een beroep gedaan op de garantiebepaling. De gemeente heeft de betalingsverplichtingen aan de BNG van de stichting overgenomen. Hierdoor ontstond een vordering van de gemeente op de stichting, die de stichting vervolgens ook niet kon voldoen. In plaats van faillissement is in gezamenlijk overleg gekozen voor overname van gebouw, grond en schuld door de gemeente en voortzetting van de exploitatie van de voorziening.
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 moogerlijker wijs 'gedwongen' voelde om nu onder de marktprijs haar pand aan de gemeente te verkopen?	Hierin hebben wij geen inzicht. Tot 2014 zijn de subsidies aan De Twee Marken uitgekeerd. Door de gemeenteraad is besloten met ingang van 2014 de subsidies voor cultuurhuizen te stoppen, zo ook voor De Twee Marken. De stichting De Twee Marken is autonoom en zelf verantwoordelijk voor haar financiële situatie. De gemeente heeft, na de melding van financiële problemen en het beroep op de borgstelling door de stichting, diverse gesprekken gevoerd over de exploitatie van De Twee Marken. Dit heeft geleid tot vervaardiging van jaarrekeningen door de stichting en inzage in de exploitatie. De gemeente heeft de stichting geadviseerd in het verbeteren van de liquiditeit van de stichting.
21	Heeft de Stichting het recht te bepalen hoe de gemeente de overwaarde mag aanwenden?	Nee, zie vraag 14. Met de stichting zijn afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in een intentieverklaring (raadstuk 641).
22	Heeft de gemeente wel gehandeld overeenkomstig oorbaar besturen	Wij menen op basis van raadsbesluiten te hebben gehandeld naar de wetten van het Nederlands recht en heersende maatschappelijke normen, met als doel de continuïteit van maatschappelijke voorzieningen in Maarn te garanderen. De

Vraag nummer	Vraag	Antwoord
		nodige handelingen zijn tevens met de BNG en notaris uitgevoerd.
23	Waarom zijn er in dit geval dan geen andere aanbieders in ogeschouw genomen om het onroerend goed tegen een betere prijs te verkopen?	Zie memo accountant 7 mei 2021. Aanvulling: Gegeven de garantiebepaling is de gemeente de eerste partij om met de stichting tot een vergelijk te komen.
24	Had dit onroerend goed niet openbaar aangeboden behoren te worden?	Zie memo accountant 7 mei 2021.
25	Heeft de provincie goedkeuring verleend?	Zie memo accountant 7 mei 2021. Aanvulling: Nee, niet ten tijde van de overname. Wij hebben naar aanleiding van de bevinding van de accountant en de raadsvergadering over de jaarrekening 2020 op 1 juli jl. alsnog de provincie hierom gevraagd. Het antwoord van de provincie is per brief d.d. 5 juli 2021 ontvangen (zie bijlage: brief van provincie met reactie op verzoek van gemeente De Twee Marken 5 juli 2021).
26	Zo ja, voor welk bedrag en op basis van welke gronden is een goedkeuring tot stand gekomen?	Zie memo accountant 7 mei 2021. Aanvulling: zie vraag 25.
27	Zo nee, wat is de procedure die hiervoor gevolgd zal worden.	Zie memo accountant 7 mei 2021. Aanvulling: zie vraag 25. Het voornemen om gebouw en grond over te nemen tegen de waarde van de schuld is vooraf via een wensen- en bedenkingenbrief voorgelegd aan de gemeenteraad conform de financiële verordening
28	Welk bedrag wordt dan genoteerd en op welke wijze wordt het koopbedrag onder de loep genomen?	Niet van toepassing, deze situatie heeft zich niet voorgedaan. Zie vraag 25.
29	Uit welke ambtelijke stukken met financiële onderbouwing en analyse blijkt, dat het aanspreken van de garantie noodzakelijk was?	Zie memo accountant 7 mei 2021.
30	Zijn er andere mogelijkheden onderzocht om de continuïteit van de Stichting te waarborgen?	Met de stichting zijn andere mogelijkheden besproken, maar gezamenlijk is voor deze oplossing gekozen, die onder de gegeven

Vraag nummer	Vraag	Antwoord
		omstandigheden de enige reële optie was. Zie vraag 19 en 23.
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?	Specifieke vraag over de functie of een opvatting van de accountant. Aanvulling: Het college heeft gehandeld naar de situatie, namelijk het invoeren van de garantie door de BNG, en daarna stappen genomen in overleg met de stichting en na instemming van de raad, die hebben geleid tot deze uitkomst.
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.	In de gemeentelijke administratie is een bedrag van € 722.898,52, zijnde de verkrijgingsprijs, verwerkt in de grondexploitatie van het project. Waardering tegen verkrijgingsprijs is verplicht op basis van het BBV.
33	Is de teruggave aan OZB ten goede gekomen van de Stichting? / Hoe is deze teruggave verwerkt?	Er is geen sprake van teruggave OZB geweest. De gemeente is eigenaar van het WOZ-object en zowel de lasten als de baten die hieruit voortvloeien, komen voor rekening van de gemeente.
34	Is er sprake van een verlaging van WOZ-waarde met terugwerkende kracht?	Nee.
35	Wat zijn daarvan de eventuele consequenties? Wat betekent dit voor de financiële weergave in het project?	Geen, zie vraag 34. Daarnaast administreert de gemeente tegen verkrijgingsprijs en niet de WOZ-waarde.
36	Is de koopacte niet in strijd met de wet?	Nee. De koopovereenkomst is door ons opgesteld conform de bepalingen die gelden volgens de Nederlandse wet. In de rectificatieakte is de genoemde bepaling ("Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten...") aangevuld waarmee de oorspronkelijke intentie volgens de exploitatieovereenkomst ook in de akte is verduidelijkt.
37	Betekent dit dat hierdoor de gemeente de mogelijkheid heeft vermogen en/of liquiditeiten van de Stichting over te hevelen naar de gemeente?	Nee. Over de afspraken ten aanzien van bezittingen en schulden van de stichting en exploitatie van de activiteiten verwijzen wij naar de Intentieverklaring en de wensen-

Vraag nummer	Vraag	Antwoord
		en bedenkingenbrief hierbij (raadstuk 641). Tevens heeft de gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten met de stichting inzake de exploitatie van De Twee Marken.
38	Hoe kan gemonitord worden dat dit niet gebeurt en de Stichting conform haar statuten haar vermogen en liquiditeiten kan inzetten?	Zie vraag 37.
39	Welke onderzoeken, nota's, rapporten zijn opgenomen in het project. Voor welke bedragen?	Hiervoor verwijzen wij naar de geheime informatie verstrekt over de grondexploitaties bij de jaarrekening 2020.
40	M.b.t. het PenthaRhorapport is aangegeven, dat de Stichting de opdracht gever is. Hoe zijn de kosten van het PenthaRhorapport verwerkt?	De kosten zijn gedekt uit een voorbereidingskrediet, zie raadsbesluit 2017-397.
41	Hoe /welke voorbereidingskrediet(en) is / zijn opgenomen? Wat is daar van betaald?	Hiervoor verwijzen wij naar de geheime informatie verstrekt over de grondexploitaties bij de jaarrekening 2020.
42	Op welke wijze is het in dit geval mogelijk geweest dat de gemeente de hypotheek kon overnemen van de Stichting?	Zie memo accountant 7 mei 2021. Aanvulling: Er was geen sprake van een hypotheeklening maar van een schuld (zonder hypotheek).
43	Is hier toestemming gevraagd aan de hypotheekverstrekker?	Zie memo accountant 7 mei 2021. Aanvulling: zie vraag 42.
44	Wat zijn de fiscaal, notarieel, juridische consequenties hiervan?	Geen, er was geen toestemming nodig. Zie vraag 43.
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 Bedenkingenbrief is geen raadsbesluit.) Aan welke voorwaarden zijn voldaan om dit mogelijk te maken?	Zie memo accountant 7 mei 2021.