

**Voorstel van BVHlokaal voor een
Onderzoek naar de aankoop
van het onroerend goed ‘De Twee Marken’
d.d. 2021-10-24**

Voorstel

Voorgesteld wordt een onafhankelijk onderzoek te laten doen inzake de aankoop van het onroerend goed ‘De Twee Marken’ door de gemeente. Hierbij zal op zijn minst een jurist, een deskundige op het gebied van vastgoedtransacties en een afvaardiging van de raad deelnemen aan het onderzoek, waarbij de uitkomsten aan de raad gerapporteerd worden.

Dit onderzoek moet duidelijkheid geven over:

- a. De rol van de gemeente m.b.t. Stichting van de Twee Marken, haar rol als (eerdere) subsidieverstrekker, haar rol als koper van het vastgoed van de Stichting en de verbanden daartussen en de consequenties hiervan;
- b. De gronden waarop de borgstelling voor de Stichting is aangesproken. Op welke wijze heeft de afweging plaatsgevonden over de noodzakelijkheid hiervan, welke andere en betere oplossingen waren voorhanden en wat was de onderbouwing om hiervoor te kiezen;
- c. De precieze beweegredenen van de gemeente om tot aankoop van de grond en opstallen over te gaan en hoe zich dit verhoudt met de belangen van de stichting, de huurders en de inwoners van Maarn en Maarsbergen;
- d. De juistheid en volledigheid van relevante informatie m.b.t. de Twee Marken aan de raad;
- e. De juistheid van de door de gemeente geschetste beeldvorming richting de inwoners over de dreigende noodgedwongen sluiting en hoe dit voorkomen kon worden. Hoe zich dit verhoudt met de latere visie;
- f. De wijze waarop de gemeente actief dan wel niet actief heeft geparticipeerd in de verkenning naar oplossingen om de financiële problemen bij het Dorpshuis het hoofd te bieden. De wijze waarop de gemeente mogelijkheden heeft onderzocht voor uitgebreidere exploitatie, subsidie in overeenstemming wilde brengen met de andere cultuur- en dorpshuizen.
- g. De uitkomst van de analyse waarom de WOZ-waarde ten tijde van het eigendom van de stichting de Twee Marken niet verlaagd kon worden en vervolgens na de koop door de gemeente de WOZ-waarde wel omlaag kon.
- h. De analyse of de verlaging van de WOZ ten tijde van het eigendom van de stichting de Twee Marken een andere uitkomst had gegeven en wat dit voor de financiële positie van de stichting had betekend.
- i. De analyse hoe het mogelijk is, en maatschappelijk en juridisch te verantwoorden, dat de Twee Marken door de gemeente verworven is ver onder de WOZ-waarde;
- j. De onderbouwing waarom er tot nu toe geen heldere en harde toezeggingen zijn gedaan over een tegenprestatie in relatie tot de dorpsvoorzieningen in Maarn. De plannen hoe dit alsnog gerealiseerd kan worden;
- k. De analyse over de rechtsgeldigheid van de transactie. De analyse over eventuele procesfouten waardoor de aankoop/verkoop mogelijk gebaseerd is op onrechtmatigheid. De analyse of de transactie eventueel nietig verklaard kan of moet worden;
- l. De analyse met betrekking tot gewenst of ongewenste belangenverstrengeling bij deze aankoop door de gemeente;
De analyse in hoeverre de belangen van de inwoners, specifiek de inwoners van Maarn en Maarsbergen in deze zaak wel of niet goed zijn behartigd;

- m. De inhoud van het originele B en W besluit d.d. 21 juli 2020 en hoe het kan dat de raad niet geïnformeerd is over dit besluit en wat de bestuurlijke consequenties hiervan zijn.

Motivatie

Het sociaal cultureel centrum 'De Twee Marken', het dorps huis, is van zeer groot belang voor de vitaliteit van de dorpen Maarn en Maarsbergen. Het is voor een substantieel deel bekostigd met privé gelden van inwoners van Maarn. Inwoners hebben er dan ook recht op om te weten hoe de gemeente is opgegaan met 'hun' dorps huis.

De BVH heeft daartoe art. 39 vragen en vervolgvragen gesteld aan het college en vragen aan de accountant. De accountant heeft niet alle vragen kunnen beantwoorden. De accountant heeft aangegeven dat de gestelde vragen interessant zijn, maar dat voor beantwoording een vervolgo opdracht nodig is of er kan b.v. een onderzoek gedaan worden door een onafhankelijk deskundige derde partij.

Toelichting

Totstandkoming en exploitatie van Twee Marken

Het Sociaal Cultureel Centrum 'De Twee Marken' (in de volksmond het dorps huis) is zeer belangrijk voor de inwoners van Maarn en Maarsbergen en bepalend voor de vitaliteit van de dorpen.

In een tweet heeft het Stichtingsbestuur van de Twee Marken geschreven:

'Het dorps huis is tot stand gekomen dankzij een bijdrage van de Maarnse bevolking van f 54.600. De totale bouwsom bedroeg f. 1.226.845 en bestond naast de bijdrage van de Maarnse bevolking uit bijdragen van het Rijk, provincie Utrecht, gemeente Maarn, Bouwfonds Nederlandse Gemeenten en een lening.'

Onvermeld is, dat de bijdrage van het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten is opgebracht door inwoners.

Uit archief onderzoek (RHC) is gebleken, dat de Stichtingskosten fl. 1.22700,00 van de Twee Marken zijn als volgt zijn opgebouwd:

510.000 subsidie rijk.

73.000 subsidie prov.

54.000 bevolking d.m.v. giften.

114.000 Bouwfonds Nederlandse gemeenten (dit hebben inwoners ook betaald)

Een gemeentelijke bijdrage is niet genoemd.

De bijdrage van het bouwfonds is betaald door inwoners. Ieder koophuis van het bouwfonds heeft fl 1000,- bijgedragen.

De totale bijdrage van inwoners is dus fl 168.000 op een begroting voor het dorps huis van fl 550.000. (Inwoners hebben dus 30% van het begrote bedrag opgebracht.

Voor de exploitatie van de Twee Marken heeft de gemeente Maarn na de bouw besloten directe en indirecte subsidies voor de Twee Marken toe te kennen, wetende dat deze subsidies noodzakelijk zijn voor de exploitatie.

Bovendien had de gemeente het recht om een bestuurslid aan te wijzen voor het bestuur van de Twee Marken.

Wijziging statuten

In 2007 zijn de statuten gewijzigd en is de stichting op afstand gezet. De gemeente kan geen bestuurslid meer leveren en het maatschappelijk middenveld kan de stichting niet meer controleren. Op basis van de borgstelling, besluit van gemeente Maarn, moet de stichting wel jaarlijks goedgekeurde financiële stukken naar de gemeente sturen. Daarmee is de gemeente de enige partij, die nog kan weten wat er binnen de stichting gebeurt en zicht heeft op de financiële ontwikkelingen binnen de Stichting.

Gevolgen van gemeentelijk beleid voor de Stichting

Vanaf 2007 neemt de gemeente Utrechtse Heuvelrug een aantal besluiten, die een negatieve invloed hebben op de financiën van de Stichting.

- De directe en indirecte subsidies komen te vervallen.
- De school uit Maarsbergen gaat geen gebruik meer maken van de sporthal.
- De gedoogsituatie van kinderopvang blijft gehandhaafd aan de Buurtsteeg bij de hoogspanning en wordt niet ondergebracht in de Twee Marken, hoewel daar ruimte was.
- De Twee Marken is het enige cultuur/dorps huis dat geen geld van de gemeente ontvangt en de sporthal is de enige sporthal, die niet gesubsidieerd is. (Vgl. Hoenderdaal ontvangt € 180.000 subsidie). Waarom zijn er voor De Twee Marken andere richtlijnen gehanteerd dan voor de andere cultuur/dorps huizen en sporthallen?
- De huisvestingskosten van de bieb in Maarn, als inkomstenbron voor de Twee Marken, is significant lager dan in de andere dorpen. (Amerongen € 4.809, Doorn € 3.547, Leersum € 4.664, Maarn € 1.700.)

Besluiten, die een positieve invloed op de financiën van de Stichting hebben, zijn niet aangegeven. De gemeente had wel degelijk iets kunnen doen om de financiële situatie van de Stichting te verbeteren door

- Een einde te maken aan de gedoogsituatie van de kinderopvang door dit onder te brengen in het dorps huis;
- De WOZ-waarde met terugwerkende kracht te verlagen;
- Het stimuleren de sporthal ook op zondag beschikbaar te stellen.
- Actieve houding van de gemeente ten behoeve van mogelijkheden voor uitgebreide exploitatie van de Twee Marken.

Aanspreken borgstelling

In 2019 geeft de Stichting aan niet meer te kunnen voldoen aan haar financiële verplichtingen bij de BNG. En daarmee had de gemeente de plicht de borgstelling te activeren.

Bekend is echter dat het in de openbaarheid aangegeven tekort van € 100.000 niet overeenkomt met de aangeleverde cijfers.

Het aanspreken van de borgstelling komt juist op een moment waarop verwacht mocht worden, dat de financiële situatie zou (kunnen) verbeteren.

- De rentevaste periode liep af. Een nieuwe rente zou een stuk lager zijn.
- De WOZ-waarde is direct na aankoop verlaagd, waardoor ook de OZB lager zou worden.
- In alle jaren is door de Stichting gewoon afgelost. Met een restlening ver onder de WOZ-waarde had omzetting naar een aflosvrije lening kunnen plaatsvinden.

- Daarnaast waren er mogelijkheden om de exploitatie te verbeteren. Zo kon men het b.v. mogelijk maken de sporthal ook op zondag te verhuren.

In de ontvangen RIB is aangegeven dat er geen exploitatietekort is. Er is een ruimte van € 30.000 p.j.. Zelfs de eigenaarskosten, die eigenlijk voor de gemeente zijn, worden door de Stichting betaald.

Met een WOZ-waarde van € 3,8 miljoen en een restlening van € 465.039,05 was van een dreigend faillissement zeker geen sprake.

Was het aanspreken van de borgstelling wel noodzakelijk?

De gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar de financiële noodzaak de borgstelling aan te spreken en heeft bovendien niet gekeken of er alternatieven waren om de continuïteit van het dorpshuis te waarborgen.

Waarom heeft de gemeente dat niet gedaan en is er in plaats daarvan gewerkt aan ontmanteling van de Twee Marken? Zijn er andere belangen in het geding?

De aankoop van de Twee Marken

In de Wensen en Bedenkingenbrief Aankoop De Twee Marken wordt aangegeven, dat het overnemen van grond- en opstallen het gevolg is van de garantstelling van de gemeente Maarn. Echter er is geen sprake van recht op eerste koop, maar recht op eerste hypotheek. De gemeente had de borgstelling kunnen activeren. Aankoop van gronden en opstallen was niet noodzakelijk.

Hierover is de raad niet juist en volledig geïnformeerd.

De stukken in verband met de aankoop van de Twee Marken zijn een koopakte, een koopovereenkomst en een exploitatie-overeenkomst. De inconsequenties tussen koopakte (niet ontvangen van de gemeente), koopovereenkomst en exploitatie-overeenkomst met de Stichting 'de Twee Marken' en ook de Wensen- en Bedenkingenbrief betreffende de intentieverklaring De Twee Marken en de RIB Aankoop de Twee Marken zijn groot. Inmiddels is er een rectificatie-koopakte gemaakt.

Aankoopbedrag en voorwaarden

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.

In een reactie van het college op vragen, die aan de accountant gesteld zijn, staat het volgende overzicht:

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

Opgemerkt kan worden, dat het B en W besluit van **21 juli 2020** niet naar de raad gestuurd is. Aangegeven is, dat het een geheim besluit is. Maar ook geheime besluiten behoren en kunnen naar de raad gestuurd worden. De geheimhouding (ook voor de Raad) is niet bekrachtigd noch opgeheven. In oktober is door de indiener van voorliggend voorstel een brief ontvangen met de excusus voor de gang van zaken met een stuk, waarvan aangegeven is, dat het het betreffende besluit is. Echter de aanmaakdatum van het stuk is **28 september 2021**. Daardoor is er geen enkele zekerheid of het aangeleverde stuk en het oorspronkelijk besluit identiek zijn.

Het is dan ook wenselijk duidelijkheid te krijgen over het originele besluit.

Opvallend is het aantal verschillende bedragen dat gemeld wordt als aankoopprijs.

Het aankoopbedrag, gemeld in de koopakte (leveringsakte) van € 812.092,18 is inmiddels in de rectificatieakte (€ 722.898,52) aangepast. De totstandkoming van dit bedrag is onduidelijk. Immers de restwaarde van de lening was € 465.039,15. Dit vermeerderd met twee termijnbetalingen (inclusief aflossing) van in totaal €131.436,10 geeft een totaal van € 596.475,15. Dat is € 126.423,37 minder dan het aankoopbedrag.

Met de rectificatieakte zijn ook de voorwaarden, die in de koopacte staan aangepast. Zo staat er in de koopacte in punt F4 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 normaliter de verplichtingen van de verkoper over naar de koper. Dit is bij verkoop van de Twee Marken niet gebeurd en daarmee is de oorspronkelijke koopacte in strijd met de wet.

Een rectificatie-akte kan niet zomaar. Dat mag alleen als het een niet essentiële wijziging is. In onderhavig geval was er echter wel degelijk sprake van essentiële wijzigingen.

Door onjuiste opleveringsakte, met bedragen, die niet in overeenstemming zijn met elkaar kan het lijken alsof de Stichting minder liquiditeit heeft dan feitelijk het geval is. Daarbij komt dat het bedrag van € 126.423,37 niet aan de Stichting is overgemaakt.

(De accountant heeft aangegeven, dat er geen betalingen aan de Stichting zijn gedaan).

Bovenstaande roept de volgende vragen op:

- Hoe kan het dat er zo weinig consistentie zit in de bedragen?
- De koopacte bleek onjuist: verkeerde koopprijs, voorwaarden die in strijd met de wet zijn (aantasting rechten huurders);

- Een rectificatie-acte, die één en ander moest herstellen. Echter een rectificatie acte mag alleen als er geen essentiële wijzigingen zijn, die zijn hier wel. Desondanks is de rectificatie acte opgemaakt.
- Er is geen geld overgemaakt naar de Stichting. Waarom heeft de notaris niet toegezien op het plaatsvinden van de betaling? Of lag hieraan een andere reden ten grondslag?

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 zich als volgt heeft ontwikkeld:

In 2017 € 3.520.000

In 2018 € 3.572.000

In 2019 € 3.801.000

In 2020 € 3.795.000

Normaliter representeert de WOZ-waarde een waarde die zich onder de marktwaarde bevindt, de WOZ-waarde zal nooit substantieel boven de marktwaarde liggen.

De koop ver onder de WOZ-waarde roept in vastgoedkringen dan ook vragen op.

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. Dit is zeer opmerkelijk, de vraag is dan ook gerechtvaardigd of de Stichting in al die jaren niet te veel OZB betaald heeft.

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.

Dit is niet gebeurd. De accountant heeft dit dan ook aangemerkt als een onrechtmatigheid.

Naar aanleiding daarvan is alsnog contact opgenomen met de provincie. Die heeft laten weten:

‘Het op 13 september 1999 vastgestelde voorstel is gebaseerd op artikel 188 gemeentewet. Dit artikel hield verband met het gegeven dat de toezichthouder dient te beschikken over de stukken die nodig zijn voor een goed gestructureerd inzicht in uw besluiten over door uw gemeente aangevane leningen en leengedrag.’

Uit de garantstelling blijkt niet, dat de goedkeuring vereist is op basis van art. 188 van de gemeentewet. Bovendien is dat artikel pas vervallen in 2002. De afspraak geldt dus nog onder de oude wetgeving. Art 188 gaat over de rol van de provincie als toezichthouder op de gemeentelijke financiën. Het is zeer de vraag of de bepaling in de borgstelling is ingegeven door deze rol van de provincie. Met betrekking tot De Twee Marken is de provincie immers geen toezichthouder, maar subsidieverstrekker.

Exploitatie-overeenkomst

In de exploitatie-overeenkomst tussen gemeente en de Stichting ‘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.

In de RIB Aankoop Twee Marken wordt gemeld:

‘Op basis van de door het stichtingsbestuur ingediende begroting 2020 lijkt hiervoor binnen de exploitatie ruimte te zijn van maximaal € 30.000 per jaar. Dit betekent dat de stichting in beginsel alle lasten, ook de eigenaarslasten, zelf lijkt te kunnen dragen.’

Er kan geconcludeerd worden, dat er geen sprake is van een exploitatietekort.

Overhevelen vermogen van Stichting naar Gemeente

De gemeente heeft in feite de Twee Marken met een WOZ-waarde van € 3,8 miljoen verworven voor een bedrag van € 596.475,15 (inclusief twee aflostermijnen).

De overwaarde vervalt dus aan de gemeente!

Bij opheffen van de Stichting komt ook nog het resterend vermogen te vervallen aan de gemeente, die het dan kan aanwenden voor doelen, die dicht bij die van de Stichting liggen. (dat hoeft niet in Maarn te zijn).

De verwerving heeft plaatsgevonden zonder dat er iets concreets tegenover staat m.b.t. de dorpsvoorzieningen in Maarn.

- Geen afspraken over het aanwenden van de overwaarde;
- Geen afspraken over het aanwenden van de meerwaarde t.g.v. herbestemming van gronden;
- Er is niet afgesproken, welk bedrag geïnvesteerd gaat worden in nieuwe dorpsvoorzieningen;
- De omvang van een nieuw dorpshuis is niet vastgelegd. Het Penta Rho rapport wordt niet onverkort gehandhaafd. Dat betekent, dat er geen garantie is voor continuering van de huidige sociaal culturele- en sportactiviteiten in een nieuw dorpshuis.
- Er zijn geen afspraken gemaakt over een nieuwe sporthal. (Wel ligt er van de gemeente een capaciteitsonderzoek sportaccommodaties, dat overigens gebaseerd is op onjuiste gegevens!).

Verwevenheid gemeente, Stichtingsbestuur en andere belangen.

In 2015 treedt er een nieuw Stichtingsbestuur aan. Dit bestuur bestond o.a. uit:

- Een voorzitter, die commissielid was voor de VVD en tijdens zijn voorzitterschap werd benoemd tot beleidsmedewerker van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
- Een bestuurslid, later voorzitter, dat in opdracht van de gemeente het accommodatie-onderzoek Maarn heeft gedaan, lid is van de raad van toezicht van de woningbouwvereniging Maarn en bestuurslid van het gezondheidscentrum.
- Een bestuurslid, dat commissielid voor D66 is.

De verwevenheid tussen de gemeente, het stichtingsbestuur en andere belangen in het dorp is groot.

Informatie aan Raad en inwoners

- In maart 2019 geeft de Stichting aan, dat er een exploitatietekort is van € 100.000. Dit tekort blijkt niet uit de aanleverde cijfers.
- In de zomer van 2019 geeft De Stichting aan dat er financiële problemen zijn waardoor sluiting van het dorpshuis dreigt tenzij de gemeente financieel bijspringt. Van dreigende sluiting was echter geen sprake immers, de gemeente had de plicht op basis van de borgstelling van de gemeente Maarn, de betalingen aan de BNG te doen toen de stichting aangaf niet aan zijn financiële verplichtingen te kunnen voldoen.
- De raad ontvangt een wensen en bedenkingen brief, waarin aangegeven wordt, dat de gemeente de grond en opstallen van de Twee Marken gaat overnemen als direct gevolg van de gemeentelijke borgstelling. Op basis van de borgstelling was overname van de grond en opstallen echter niet noodzakelijk. De gemeente had slechts recht van eerste hypotheek, maar niet het recht van eerste koop.
- Ook het genoemde koopbedrag bleek niet overeen te komen met het bedrag, dat in de koopacte vermeld staat.

- In september 2019 wordt van redding van het dorps huis gesproken, terwijl het dorps huis ten gevolge van de borgstelling geen moment in gevaar is geweest. Het dorps huis blijft open en continuering van activiteiten is gewaarborgd. Niet aangegeven is, dat dit niet geldt voor de nieuwe situatie.

Bovenstaand relaas maakt duidelijk dat het gerechtvaardigd is grondig onderzoek te laten uitvoeren naar aankoop van de Twee Marken door de Gemeente Heuvelrug.