

Beantwoording vragen Commissie Stadsontwikkeling van 1 oktober 2013

Onderwerp: Primeurfonds

Op basis van de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling zijn onderstaande vragen opgeschreven.

Waarom kiest het college niet voor een scenario waarbij de activiteiten door de VVE's worden uitgevoerd?

Dan is er nog steeds sprake van particulier erfpacht en is de belemmering voor de financiering bij de banken niet weggenomen. Geen doorstroming betekent ook geen vrijval van het bloot eigendom en daarmee ook dus geen middelen voor de rente/aflossing van de lening. In dat geval klopt de bank bij de gemeente aan om die de rente en aflossing dan uit eigen middelen te betalen. In dit scenario blijft ook het totale bloot eigendom onder regie bij derden – in dit geval dan de VVE. In dit geval betekent een dergelijk scenario dus dat de lasten bij de gemeente komen te liggen en de lusten (waarde bloot eigendom) bij de VVE's.

Hoe zit het nu met die rechtszaak? Is er al een uitspraak en valt de getuigenis van een ambtenaar niet onder de verantwoordelijkheid van de wethouder?

De gemeente is niet gedaagd en dus geen partij in een geschil. Er is ons nog geen uitspraak bekend. Deze rechtzaak betreft een geschil tussen een viertal kopers en de bij de verkoop betrokken taxateur. Kernvraag is of de waardering van hun woningen in 2004/2005 juist is opgesteld gezien de latere problemen met de gevel.

Krijgt de heer Botman een persoonlijke vergoeding voor zijn werkzaamheden voor de stichting? Er blijkt (in bezit van de heer van de Starre) een brief te zijn uit 2005 waaruit blijkt dat de heer Botman een vergoeding krijgt? (deze brief is niet in het bezit van de behandelend ambtenaren waardoor het antwoord wordt gegeven vanuit het collectief geheugen van de organisatie)

De heer Botman krijgt geen vergoeding voor zijn werkzaamheden. Mogelijk is er verwarring over de onkosten die de stichting maakt voor het begeleiden van transacties. Bij iedere transactie betaalt de nieuwe bewoner een percentage aan de stichting. Van dit "kasgeld" betaalt de stichting taxaties en de bemiddelingskosten etc. Een groot deel van deze liquide middelen is destijds gebruikt om een tweetal woningen aan te kopen van bewoners die financiële problemen waren gekomen.

In 2005 was sprake van een offerteverzoek van de gemeente aan de heer Botman om een studie te doen naar de vraag hoe een grotere ijzeren voorraad goedkope koopwoningen in de regio opgezet kon worden met financiering door derden. Dit onderzoek is destijds betaald uit ISV of BWS geld en had dus betrekking op een aparte opdracht aan de heer Botman. Nogmaals, dit antwoord is beredeneerd, zonder de brief waaraan gerefereerd wordt, te hebben gelezen.

Waar zijn de overige boekjaren?

Het klopt dat de stichting niet van elk jaar een jaarrekening heeft laten opmaken. De stichting is op grond van het NBW niet verplicht tot het (laten) opstellen van een jaarrekening. Al hoewel in de statuten staat dat het bestuur elk jaar een verslag opstelt van het afgesloten jaar, heeft de gemeente hierin geen positie om dit te eisen, het betreft een zelfstandige stichting. Na de garantstelling is dit

veranderd: op grond van de voorwaarden waaronder het besluit is genomen, zal de stichting een financieel overzicht moeten geven. Op verzoek van de gemeente is over 2011 een overzicht opgesteld. Dat nog geen overzicht over 2012 is opgesteld heeft volgens de stichting te maken met de verwachting dat het overnemen van de activiteiten al geregeld zouden zijn (waarna de stichting op houdt te bestaan). Wij verwachten van de stichting dat zij alsnog de jaarrekening 2012 zullen opstellen conform de afspraken uit 2010.

Waar zijn de meest actuele statuten?

Dit zijn de statuten van 17 juli 1996. Deze worden mee gezonden met deze beantwoording.

Waar is al het geld gebleven?

Zie bijlage voor een grafische weergave met onderstaande toelichting

Vanuit de vraagstelling valt op te maken dat er grote sommen geld in de stichting omging en op een rekening kwamen te staan. Waar zijn de miljoenen? Dit is niet het geval. Om het systeem te doorgronden dient u onderscheid te maken tussen de betekenis van “geld” en “waarde”. Geld gaat van hand tot hand, bijvoorbeeld tussen koper en bank als een hypotheek wordt verstrekt. Waarde is het bedrag wat iemand er voor over heeft om te betalen.

Het laat zich wederom het best uitleggen met een fictief beeldend voorbeeld (zie bijlage).

Tijdens de oprichting was de marktwaarde €150.000. Er is bijvoorbeeld afgesproken dat de prijs die de bewoner moet betalen (de GE-prijs) €100.000 is. Het overig deel, €50.000 is dan bloot eigendom en is niet meer dan het verschil wat de eigenaar van de woning betaald heeft en wat de woning in werkelijkheid waard is. Er stroomt alleen geld tussen de bank en de eigenaar van de woning (donker blauwe deel zoals weergegeven in de bijlage)

Bij verkoop wordt de balans op gemaakt en in dit voorbeeld is de hogere marktwaarde €30.000. De verdeling is dan 50/50 tussen de 1^e eigenaar en de stichting. In dit geval dus €15.000 per partij.

De 1^e eigenaar verkoopt dan de woning aan de 2^e eigenaar voor €115.000 en lost zijn oude hypotheek af. Hij gaat met €15.000 winst naar de volgende woning. De 2^e eigenaar neemt een hypotheek van €115.000.

De waarde van het bloot eigendom is ook met €15.000 gestegen en vertegenwoordigt dan een waarde van 65.000. Dit is dus waarde! Het wordt pas geld als je de woning uit het systeem haalt en tegen marktwaarde verkoopt.

Conclusie:

- Er stroomt alleen geld tussen de eigenaren (donker blauwe delen)
- Er vindt waarde stijging in het bloot eigendom maar dat is geen geld (licht gekleurde delen)
- Het enige geld dat richting de stichting stroomt is een klein percentage van de koopsom om de kosten voor de transactie te kunnen bekosten (taxatie, bemiddeling etc.)

Wat gebeurt er als we de activiteiten van de stichting niet overnemen?

Dan blijft er sprake van particulier erfpacht, stopt de verkoop (banken financieren niet), wordt de lening niet afgelost en meldt de bank zich bij de garantsteller (de gemeente dus). Kortom: dan hebben we wel de lasten maar niet de lusten! De lasten zijn dan vooral de rente en aflossing ter waarde (om en nabij €789.000) en de potentiele lusten (baten) zijn 3,75 miljoen euro.

Met deze beantwoording lijkt de vraag van de VSP ook beantwoord waarom de gemeente er belang bij heeft om de activiteiten van de stichting over te nemen (refererend aan de overwegingen in het raadsvoorstel, 1^e alinea)

Wie bepaalt de waarde van de woning?

Die wordt bepaald door de markt op het moment van verkoop. Om dat te meten laat je een taxatie uitvoeren door een onafhankelijke makelaar.

Wat is het verschil tussen het 1^e rapport van Deloitte en het 2^e rapport?

In het 1^e rapport werd uitgegaan van de WOZ-waarde van de woningen (peildatum 1 januari 2012) om het bloot eigendom te kunnen bepalen. Het 2^e rapport heeft gebruik gemaakt van de “voordeurtaxatie” die in augustus 2013 was uitgevoerd door een erkend taxateur. Het bloot eigendom ligt in het laatste rapport 1,3 miljoen euro lager en illustreert mede de marktontwikkelingen tussen begin 2012 en heden.

Er is een subsidie gegeven van €500.000 en een garantstelling door de gemeente voor een lening van €700.000. Hoe heeft de gemeente hier op toezicht gehouden?

De subsidie is onder voorwaarden verleend. Vervolgens is er een bouwdepot opgericht van waaruit goedkeuring nodig was om het bouwdepot aan te spreken. Kort gezegd: na realisatie van een fase werd er uit betaald. De vereniging van eigenaren was opdrachtgever aan de aannemer en zij hielden zelf door middel van een ingehuurde toezichthouder de resultaten in de gaten. Onze rol (gemeente) was hierin beperkt. We konden immers niet op de stoel van de opdrachtgever gaan zitten.

Bijlagen

- Grafische toelichting op het systeem van gereguleerd eigendom
- Statuten stichting