

Gemeente Heerhugowaard

Advies Stichting Primeurfonds

Concept 19 augustus 2013

Definitief 16 september 2013

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Heerhugowaard
t.a.v. mevrouw I. Harmsen
Postbus 390
1700 AJ HEERHUGOWAARD

Datum
16 september 2013

Behandeld door
A.R. Sallehart RA

Ons kenmerk
130493 R/MG/5301

Onderwerp
Advies Stichting Primeurfonds

Bijlage
Overzicht financiële en juridische structuur Primeurfonds (door gemeente aangeleverd)

Geacht college,

In het verlengde van de algemene controleopdracht heeft u ons gevraagd u te adviseren inzake de inbrengbalans van Stichting Primeurfonds. Uw vraag is ingegeven door de voorgenomen vereffening waartoe uw gemeente met de stichting wenst te komen.

Er heeft nog geen besluitvorming over het al dan niet doorgaan van de vereffening plaatsgevonden. U heeft ons gevraagd uit te gaan van de situatie waarin uw gemeente daadwerkelijk tot vereffening overgaat. Uw kernvragen hebben daarbij betrekking op:

1. De bezittingen en schulden van de stichting.
2. De mogelijkheden tot verwerking van de bezittingen en schulden in de gemeentelijke verslaggeving op basis van de gemeentelijke verslaggevingsregels.

Uw gemeente heeft ons informatie over de achtergrond van de stichting en uw adviesvraag verstrekt. Deze informatie hebben wij overgenomen in **bijlage 1** bij dit advies. Om misverstanden te voorkomen bedrukken wij dat uw adviesvraag zich niet richtte op het onderzoeken van de juistheid en de volledigheid van deze informatie. Tijdens onze werkzaamheden die hebben geleid tot de concept-rapportage van 19 augustus 2013 (die in de paragrafen 1 en 2 opgenomen zijn) hebben wij overigens geen aanwijzingen aangetroffen waaruit blijkt dat deze informatie onvolledig en/of onjuist zou zijn.

16 september 2013.
130493 R - 3.

Onze werkzaamheden hebben zich, conform onze opdracht, nadrukkelijk niet gericht op juridische en fiscale aspecten rond de mogelijke vereffening. Tevens brengen wij geen advies uit inzake de voor- en nadelen van een inbreng van de bezittingen en schulden van Stichting Primeurfonds in de gemeentelijke administratie ten opzichte van bijvoorbeeld het in stand houden van de stichting met de gemeente als bestuur of andere mogelijke rechtsvormen. Wij adviseren uw gemeente voor deze aspecten eigen en/of andere externe expertise in te schakelen.

Tevens is door ons geen onderzoek verricht naar de rechtmatigheid van transacties in het verleden, maar alleen naar de actuele stand van het bestaan van de bezittingen en schulden.

Wij hebben van de bestuurder inzage gekregen in de administratie van de stichting (tot medio augustus 2013). Overigens merken wij op dat de administratie niet dusdanig inzichtelijk ingericht is qua bijvoorbeeld doorlopende nummering van stukken, archivering op datum enz., dat zekerheid verkregen kan worden over de volledigheid ervan.

Tevens hebben we in ons onderzoek gebruik gemaakt van kadastrale gegevens en de taxatierapporten van de door de gemeente ingeschakelde taxateur Wouters Slijkerman makelaardij.

Wij hebben geen accountantscontrole toegepast op de hiervoor beschreven informatie en gegevens.

Samenvatting

Uit onze werkzaamheden volgt dat de bezittingen en schulden van de stichting als volgt indicatief weergegeven kunnen worden:

	Bezittingen	Schulden	Eigen vermogen
Blooteigendom	€ 3.755.517		
Eigen woningen stichtingen	€ 240.000		
Banktegoeden	€ 16.034		
Leningen		€ 788.895	
Totaal	€ 4.011.551	€ 788.895	€ 3.222.656

De waardering van het blooteigendom is gebaseerd op taxatierapporten d.d. 26 augustus 2013. De overige gegevens zijn gebaseerd op de ten tijde van de concept-rapportage (medio augustus 2013) bij ons bekende informatie.

Ter indicatie: De waardering van het blooteigendom op basis van de WOZ-waarde van de woningen (peildatum 1 januari 2012) lag ruim € 1,3 miljoen hoger, hetgeen mede de marktontwikkelingen tussen januari 2012 en nu illustreert.

16 september 2013.
130493 R - 4.

Voor wat betreft de verwerking van de bezittingen en schulden in de administratie van de jaarrekening geldt op basis van de verslaggevingsregels dat een waardering op basis van de (netto)kosten die uw gemeente maakt voor de over te nemen activa en passiva van Stichting Primeurfonds passend (kunnen) zijn.

Op basis van de door ons verrichte werkzaamheden in het kader van dit advies zou dit volgens de eisen van het BVV voor het Blooteigendom een activering als financieel vast actief voor maximaal de waarde van de leningen die u passivert in uw administratie bij een volledige overname van de activa en passiva minus de reeds afzonderlijk geactiveerde eigen woningen en banktegoeden van de stichting (verhoogd met de door u gemaakte kosten in verband met aankoop van het recht).

De inbrengbalans zou er dus als volgt uit kunnen zien:

	Bezittingen	Schulden
Blooteigendom	€ 532.861	
Eigen woningen stichtingen	€ 240.000	
Banktegoeden	€ 16.034	
Leningen		€ 788.895
Saldo	€ 788.895	€ 788.895

De gemaakte kosten in verband met de aankoop van het recht kunnen vervolgens nog extra bij de waarde van het Blooteigendom geactiveerd worden.

Het verschil tussen deze de waardering van het Blooteigendom in uw balans (ruim € 500.000) en de actuele waarde ervan (circa € 3,8 miljoen) is een stille reserve die niet in uw balans tot uitdrukking gebracht wordt en wegens het ontbreken van beschikkingsbevoegdheid over de verkopen van de woningen én door uw raad genomen besluitvorming niet tot het weerstandsvermogen van uw gemeente gerekend mag worden.

1. De bezittingen en schulden van de stichting

Wij hebben, conform de opdracht, onderzoek verricht naar de volgende bezittingen en schulden van de Stichting Primeurfonds:

- A. Eigendom van de korting in de complexen RePrint en Bergmolen (activa).
- B. Twee leegstaande woningen in het complex RePrint (activa).
- C. Hypotheeklening bij de Rabobank op een van deze twee woningen (passiva).
Lening van ING van € 700.000 waar de gemeente garant voor staat (passiva).
- D. Eigen vermogen van de stichting (passiva).

16 september 2013.
130493 R - 5.

A. Eigendom van de korting in de complexen RePrint en Bergmolen (activa)

Voor de korting (het blooteigendom) van de complexen RePrint en Bergmolen zijn de volgende gegevens relevant:

- Marktwaarde bij eerste verkoop van de woning.
- Gereguleerd Eigendom (GE)-prijs bij eerste verkoop van de woning.
- Huidige marktwaarde.

De huidige berekening van de korting volgt uit de volgende rekenregel.

$$\begin{array}{c} \text{Actuele waarde korting} \\ \text{(Blooteigendom)} \\ \\ = \\ \\ \text{(Marktwaarde bij eerste verkoop van de woning -/- Gereguleerd Eigendom-prijs bij eerste} \\ \text{verkoop van de woning)} \\ \\ + \\ \\ \frac{1}{2} * \text{(Huidige marktwaarde -/- Marktwaarde bij eerste verkoop van de woning)} \end{array}$$

De rekenregel maakt duidelijk dat de eigenaar van het Blooteigendom (op dit moment Stichting Primeurfonds) en de GE-eigenaar beide voor de helft meedelen in de (positieve en negatieve ontwikkeling) van de marktwaarde. Deze rekenregel geldt voor alle woningen die nog binnen het systeem van Gereguleerd Eigendom (GE) zijn opgenomen (behoudens een enkel contract waarvoor nog andere voorwaarden golden; dit heeft echter geen wezenlijk effect op de waardering van het totaal). Het maakt daarbij overigens niet uit of, en hoeveel transacties er sinds de eerste verkoop hebben plaatsgevonden.

Voor de duidelijkheid voegen we hier een fictief voorbeeld bij waarin de berekening van het Blooteigendom uiteengezet wordt. Daarbij laten wij ook een scenario zien waarbij de waardeontwikkeling van de korting negatief kan worden (dus de stichting bij verkoop van woningen bij moet storten in de tekorten).

16 september 2013.

130493 R - 6.

	Eerste verkoop woning	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Marktwaaarde	€ 100.000	€ 150.000	€ 125.000	€ 100.000	€ 60.000	€ 50.000
GE-prijs	€ 80.000	€ 105.000	€ 92.500	€ 80.000	€ 60.000	€ 55.000
Waarde Blooteigendom	€ 20.000	€ 45.000	€ 32.500	€ 20.000	€ -	€ (5.000)

Waar wij gedurende de uitvoering van onze werkzaamheden mee geconfronteerd werden, is dat de administratie van de stichting en de gemeente geen informatie meer bevatten over de (oorspronkelijke) eerste marktwaarde en de eerste GE-prijs. De wettelijke bewaartermijn was voor deze informatie verstreken. Onderzocht is of het mogelijk is dat één en ander nog bij de notaris te verkrijgen is. Uit overleg met de notaris blijkt echter dat het, mede door de vakantietijd, mogelijk te veel tijd zou vragen om de informatie langs deze weg te verkrijgen. Bovendien bleek dat de eerste marktwaarde voor een deel bepaald wordt door (private) overeenkomsten tussen de eerste eigenaar en de aannemer. Dit houdt in dat deze informatie niet openbaar is. Wij hebben daarom deze onderzoekslijn niet meer verder uitgewerkt en gezocht naar een alternatieve methode om de waarde van het Blooteigendom te kunnen benaderen.

De stichting heeft in haar eigen administratie namelijk nog wel informatie over tussentijdse verkopen. Omdat daarin ook de GE-prijs en marktwaarde op moment van die verkoop is opgenomen, is tezamen met een taxatie van de huidige marktwaarde, de waarde van het blooteigendom op dit moment ook te herleiden volgens de formule:

$$\begin{aligned}
 & \text{Actuele waarde korting} \\
 & \text{(Blooteigendom)} \\
 & = \\
 & \text{(Marktwaarde bij tussentijdse verkoop van de woning -/- GE-prijs bij tussentijdse verkoop van} \\
 & \text{de woning)} \\
 & + \\
 & \frac{1}{2} * \text{(Huidige marktwaarde -/- Marktwaarde bij tussentijdse verkoop van de woning)}
 \end{aligned}$$

Zoals al eerder aangegeven maakt het daarbij niet uit of, en hoeveel transacties sinds de eerste verkoop en de door ons geraadpleegde tussentijdse verkoop hebben plaatsgevonden.

Allereerst zijn wij nagegaan hoeveel van de oorspronkelijke 104 objecten zich thans nog in het systeem van Gereguleerd Eigendom bevinden, en waarop dus nog de Blooteigendom-claim van de stichting rust.

16 september 2013.
130493 R - 7.

Via door ons uitgevoerde integrale kadastrale recherche op de objecten ten aanzien van de akten van levering hebben wij vastgesteld dat alleen het object Theodora Havertuin 3 uit het systeem van gereguleerd eigendom is onttrokken.

In de laatste akte van levering van dit object (van 26-04-2012) is namelijk onder meer het volgende opgenomen: *“De opstallen die deel uitmaken van de Onroerende zaak zijn ingrijpend gerenoveerd in verband met de aanwezigheid van bouwkundige gebreken. In het kader van de afspraken die door de Stichting zijn gemaakt met de gemeente Heerhugowaard, de medefinancier ING Bank N.V. en het bestuur van de Vereniging van Eigenaars van de Appartementensplitsing-Erfpacht, heeft de Stichting besloten dat zij ter dekking van het door haar gedragen aandeel in de renovatiekosten, bij elke overdracht door een eigenaar van een Appartementsrecht-Erfpacht aan een derde, een Appartementsrecht- Blooteigendom zal mee-verkopen en mee-overdragen aan de betreffende derde, zodat het Appartementsrecht-Erfpacht en het Appartementsrecht-Blooteigendom daarmee in één hand komen. De Stichting beoogt hiermee om (uitsluitend) ten aanzien van degene die én eigenaar is van een Appartementsrecht-Erfpacht én van een daarmee corresponderend Appartementsrecht-Blooteigendom, de bepalingen die deel uitmaken van de GE-regeling voor de toekomst buiten werking te stellen, zodat de betreffende eigenaar in eenzelfde juridische positie komt te verkeren als wanneer de erfpacht ten aanzien van het betreffende appartementsrecht door vermenging teniet zou zijn gegaan.”*

Uit de akte van levering blijkt vervolgens dat inderdaad zowel het Appartementsrecht-Erfpacht als het Appartementsrecht-Blooteigendom verkocht en geleverd zijn aan de (enige) nieuwe eigenaar.

In feite is op deze wijze met de stichting afgerekend voor de verleende korting en de behaalde waardeverhoging tot nu toe op de Theodora Havertuin 3. Wij hebben vastgesteld dat de afrekening ook werkelijk op de bankrekening van de stichting ontvangen is. Dit betekent dat ook bij toekomstige verkoop van de Theodora Havertuin 3 geen recht op aanspraak is op het Blooteigendom door de stichting (nu) of de gemeente (straks) zal bestaan en dus ook niet meer wordt meegenomen in het Blooteigendom van de stichting. Toekomstige waardeverhogingen (en -dalingen) komen hiermee voor de nieuwe eigenaar van het Blooteigendom.

In de laatste bij het kadaster bekende verkopen van de overige objecten zijn geen bepalingen inzake mee-verkoop van het Appartementsrecht-Blooteigendom opgenomen. Wij hebben het kadaster laatstelijk geraadpleegd op 13 augustus 2013.

Via kadastrale recherche blijkt derhalve dat 103 objecten nog in het systeem van gereguleerd eigendom (waarbij de stichting eigenaar van het Blooteigendom is) zijn opgenomen.

16 september 2013.
130493 R - 8.

Uit de aan ons overlegde administratie van de stichting en via kadastrale recherche hebben wij van 76 van deze 103 objecten informatie over *tussentijdse verkopen* kunnen achterhalen waaruit informatie over op dat moment bepaalde GE-prijs en actuele waarde blijkt. Over de resterende 27 objecten zijn ofwel geen tussentijdse verkopen geweest of is er geen informatie over te herleiden uit de aan ons overlegde administratie. Wij hebben voor deze woningen aannames over deze gegevens gemaakt op basis van de wel gevonden gegevens van woningen van hetzelfde type en/of met dezelfde of vergelijkbare WOZ-waarden per 1 januari 2012 waarover wij informatie hebben gekregen van de gemeente. Wij verwachten dat dit heeft geleid tot reële aannames over de ontwikkeling van de prijzen van deze woningen.

Voor de inschatting van de huidige marktwaarde is door de gemeente Heerhugowaard aan een bij het NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut) en Taxateursunie aangesloten taxateur (Wouters Slijkerman makelaardij) opdracht gegeven deze te bepalen. De taxateur is niet in de gelegenheid geweest om de getaxeerde woningen individueel aan de binnenzijde te bezichtigen. De marktwaarde is vastgesteld zonder rekening te houden met door de diverse eigenaren zelf aangebrachte zaken. In principe is de winst- of het verlies op deze aangebrachte zaken voor rekening van de GE-eigenaar. Eigen aangebrachte zaken hebben echter wel een effect hebben op de uiteindelijke realisatie van het bloot eigendom bij een uitname van de woning uit het GE-systeem waar wij geen rekening mee kunnen houden. De taxateur heeft taxaties uitgebracht d.d. 26 augustus 2013.

De uitkomsten van deze informatie hebben wij in de volgende tabel opgenomen:

	Huidige "marktwaarde" o.b.v. taxatierapporten (peildatum 26 augustus 2013)	(Berekende) GE-prijs (26 augustus 2013)	Waarde Blooteigendom op (26 augustus 2013)
Bergmolen	€ 6.971.000	€ 4.750.535	€ 2.220.465
Reprint	€ 5.980.000	€ 4.444.948	€ 1.535.052
Totaal	€ 12.951.000	€ 9.195.483	€ 3.755.517

Uiteraard is hierbij sprake van een momentopname en zal bij daadwerkelijke verkopen gekeken moeten worden naar de dan geldende marktprijzen.

Overigens merken wij nog op dat de GE-eigenaren contractueel verplicht zijn zodanig onderhoud uit te voeren dat de woningen in goede staat blijven. Wij adviseren u bij een eventuele overname van de activiteiten na te gaan of sprake is van toereikend onderhoud en in hoeverre de middelen in de VVE (Vereniging van Eigenaren) voldoende zijn om het toekomstig onderhoud uit te kunnen voeren. De eigenaar van het blooteigendom is weliswaar geen verantwoordelijke partij hierin, maar het achterwege laten van onderhoud kan de waarde van het blooteigendom wel nadelig beïnvloeden.

16 september 2013.
130493 R - 9.

Ten slotte is nog een kanttekening te maken. Van de 34 woningen in het Reprint-complex zijn er 12 in eigendom van Stichting Woonwaard. Het Blooteigendom van deze woningen berust bij Stichting Primeurfonds en is daarom in onze berekeningen meegenomen. Uit de door ons verkregen informatie blijkt dat Woonwaard bij de renovatie van de gevels van deze woningen heeft bijgedragen in de kosten voor haar eigen woningen. De renovatie van de overige woningen is bekostigd door de Stichting Primeurfonds (middels het afsluiten van een lening) en de gemeente (middels een subsidie). Daarbij zijn, voor zover onze informatie strekt, met Woonwaard geen afspraken gemaakt over een wijziging in de GE-afspraken. Het is mogelijk dat bij verkoop van deze woningen Woonwaard met u in contact treedt over haar bijdrage in de renovatie.

B. Waarde van de twee leegstaande woningen in het complex RePrint (activa)

De taxateur heeft de woningen op € 120.000 voor elk van de woningen, dus in totaal € 240.000 getaxeerd.

C. De Hypotheeklening bij de Rabobank op een van deze twee woningen (passiva) Lening van ING van € 700.000 waar de gemeente garant voor staan (passiva)

Rabobank, rekeningnummer 32.69.918.712

Dit betreft een hypothecaire lening van Stichting Primeurfonds, afgesloten op 9 juni 2009, ten behoeve van de aanschaf van de woning aan de Anna Polakstraat 5. Uit de overeenkomst van 9 juni 2009 blijkt dat de hoofdsom van de lening € 116.000 bedraagt en er een hypotheek op de genoemde woning gevestigd is van € 150.000. De woning mag niet verhuurd worden. De looptijd van de lening is 242 maanden tegen een rente "variabel plus", destijds 5,25 % per jaar.

De maandelijkse aflossing bedraagt € 485 per maand. De eerste aflossing heeft plaatsgevonden op 31 oktober 2009.

Wij hebben inzage gehad in rekeningafschrift van 31 mei 2013, waaruit blijkt dat de schuld € 94.660 bedroeg (dit is conform, het aflossingsschema). De verwachte stand van de restschuld per 31 juli 2013 bedraagt derhalve € 93.690.

Wij adviseren u bij een vereffening kennis te nemen van de actuele stand van de verrichte aflossingen.

16 september 2013.
130493 R - 10.

ING, rekeningnummer 65 31 44 962

Dit betreft een op 9 februari 2011 door de Stichting Primeurfonds afgesloten rekening courant krediet.

Rente en kredietlimiet

De afgesproken kredietlimiet bedraagt € 700.000. De looptijd is onbepaald. Er is echter wel een limietverlaging van € 100.000 per 12 maanden afgesproken, voor het eerst op 1 januari 2012. Tevens is overeengekomen dat de kredietlimiet periodiek kan worden herzien op basis van de bank beschikbare gegevens.

De afgesproken rente is 2 % per jaar boven het 3-maands Euribor-tarief (destijds 1,035 %).

Er is een overschrijdingsprovisie overeengekomen. Deze bedraagt 0,75 % over het gemiddeld bedrag waarmee de limiet wordt overschreden per maand. Overschrijding van de limiet is zonder toestemming vooraf niet toegestaan.

De overeengekomen condities gelden voor één jaar en worden jaarlijks stilzwijgend verlengd, tenzij de bank anders bericht. De laatste berichtgeving hierover van de ING die wij in de aan ons overlegde administratie over de condities hebben aangetroffen dateert van 19 december 2012. Daaruit blijkt dat de rente over 2012 een opslag van 2,000 % op het Euribor-tarief bedroeg en vanaf 6 januari 2013 een opslag van 4,000 % zal gelden.

Gemeentelijke garantie

Volgens de overeenkomst van de ING dient de gemeente een kredietgarantie af te geven tot een bedrag van maximaal € 700.000. Daarnaast is opgenomen dat indien de gemeente Heerhugowaard een hypotheek neemt op het bloot eigendom van de "Blue Print-woningen, in de door de gemeente af te geven garantie aanvullend moet worden opgenomen dat de gemeente verklaart dat zolang de financiering loopt, elk royement "om niet" gegeven zal worden en de verkoopopbrengst naar de ING gaat.

De hiervoor genoemde garantie is door uw gemeente afgegeven d.d. 14 december 2010 (voor de hoofdsom te vermeerderen met rente en kosten) en deze is in de gemeentelijke jaarrekening over 2012 ook opgenomen onder de "overige garanties" bij de "Niet in de balans opgenomen belangrijke financiële verplichtingen".

In het raadsvoorstel bij het afgeven van de garantie is onder meer het volgende opgenomen:

Door het verstrekken van een gemeentelijke garantie voor het betalen van rente en aflossing de mogelijke risico's worden verlegd naar de gemeente. De grootste risico's liggen in het doen en laten van de stichting: het stichtingsbestuur opereert geheel zelfstandig. Statutair is er geen direct toezicht op het handelen van de stichting. Inperking van risico's is op z'n plaats gezien de omvang van de gemeentelijke inspanning. Met het stichtingsbestuur is overlegd op welke wijze hierin tegemoet gekomen kan worden. Er is overeenstemming over het verbinden van voorwaarden aan de financiële steun.

16 september 2013.
130493 R - 11.

De gesignaleerde risico's kunnen ondervangen worden door opname van de volgende voorwaarden:

Beleidsmatige voorwaarden op te nemen in de statuten van de stichting

- *de rekening en begroting dient ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente;*
- *uitgaven boven de € 1.000,- worden aan de gemeente voorgelegd ter goedkeuring en*
- *bij het niet nakomen van de verplichting tot betalen, verkrijgt de gemeente de blote eigendom van de resterende woningen.*

Uitvoeringsgerichte voorwaarden

- *er dient een derdenrekening te worden aangehouden bij de bank van waaruit, na goedkeuring door de gemeente, de ingediende termijnbetalingen zullen worden voldaan door het stichtingsbestuur.*

De statuten zijn hierop nog niet aangepast omdat werd gewacht op de overname van de activiteiten door de gemeente. De actuele statuten zoals die bij de Kamer van Koophandel zijn gedeponeerd zijn van 19 juli 1996.

In de overeenkomst met de ING is opgenomen dat de netto verkoopopbrengst van de woningen zal worden gebruikt ter aflossing en betaling van de kosten van de beschikbaar gestelde financiering. In overleg met de stichting en de gemeente Heerhugowaard zal bij iedere verkoop een deel van de limiet worden geblokkeerd. Er is (zoals eerder vermeld) een jaarlijkse inperking van € 100.000 opgenomen. Eens per jaar zal de limietinperking, op basis van de werkelijke netto verkoopopbrengst, worden getoetst en waar nodig worden verhoogd of verlaagd.

Zoals eerder in dit advies blijkt is er sinds het afsluiten van deze lening één woning verkocht in het Reprint-complex (Theodora Havertuin 3).

Ontwikkelingen

Per brief van 29 november 2012 informeert de ING de stichting dat, omdat "op basis van de actuele exploitatie de nakoming van rente en aflossingsverplichting jegens ING niet meer gewaarborgd is, is (...) de huidige kredietruimte geblokkeerd." Daarin wordt tevens aangegeven dat de kredietruimte wel wordt gecontinueerd tot uiterlijk 1 juli 2013, waarbij wordt uitgegaan van een totale aflossing van de schuld voor die datum. De ING maakt daarbij melding er van uit te gaan dat de werkzaamheden van de stichting voor die tijd volledig via het college van de gemeente zal worden voortgezet.

In recente correspondentie (31 juli 2013) geeft de ING aan dat de kredietlimiet op € 0 gesteld is en met € 695.205 overschreden wordt. De ING geeft aan dat overschrijding van de limiet niet toegestaan is en uiterlijk 14 augustus moet zijn aangevuld tot de afgesproken limiet.

16 september 2013.
130493 R - 12.

Van de bestuurder van de stichting hebben wij begrepen dat dit gebaseerd zou zijn op een eenzijdige actie van de kredietverstrekker. De bestuurder heeft de gemeente Heerhugowaard op de hoogte gesteld van de genoemde correspondentie met de ING. Volgens onze informatie is tot op heden door de stichting geen gevolg gegeven aan de oproep tot terugbetaling van de financiering. Een mogelijke consequentie is dat de ING aanspraak zal willen doen op de door de gemeente afgegeven garantie. Alhoewel niet duidelijk is of de ING hiermee in haar recht staat, kan een dergelijke aflossing voor de gemeente gunstig zijn als zij zelf tegen een lager percentage kan financieren.

Overigens is nog overeengekomen dat de kredietnemer jaarlijks binnen zes maanden na afloop van zijn boekjaar aan de kredietgever een door de accountant of administratiekantoor opgestelde balans en verlies- en winstrekening dient te verstrekken. Van de bestuurder van de stichting hebben wij vernomen dat de (concept)jaarrekening over 2011 de laatst opgestelde jaarrekening is. Deze is overigens niet door een accountant opgesteld en er heeft geen accountantscontrole door ons of anderen plaatsgevonden.

Overige bankrekeningen

Uit de (concept) jaarrekening 2011 blijken naast de genoemde schulden ook nog twee bankrekeningen te bestaan waarop een tegoed voor de stichting staat.

De meest recente afschriften van deze twee bankrekeningen tonen de volgende *tegoeden* voor de stichting:

Rekening courantrekening Rabobank 3269.70.193 afschrift d.d. 29 juli 2013 € **346,87**
Bedrijfsspaarrekening Rabobank 3154.504.161 afschrift d.d. 18 juni 2013 € **15.387,40**

Overigens hebben wij in het kader van uw opdracht geen onderzoek gedaan naar het eventuele bestaan van andere bankrekeningen van de stichting.

Wellicht ten overvloede merken wij op dat wij geen accountantscontrole hebben toegepast op de concept jaarrekening 2011 of overige jaarrekeningen.

D. Eigen vermogen van de stichting (passiva)

Wij hebben in de door de stichting overlegde stukken geen aanwijzingen aangetroffen voor andere belangrijke bezittingen en schulden anders dan hiervoor reeds behandeld.

Uiteraard dient door uw gemeente voor het moment van de voorgenomen overdracht wel inzicht te krijgen in de dan actuele stand van zaken.

Op basis van de onderzochte informatie bedraagt het eigen vermogen van de stichting derhalve circa € **3.200.000**. Dit is uiteraard niet beschikbaar vermogen, omdat hiertoe vervreemding van het eigendom en verzilvering van het stille vermogen zou moeten plaatsvinden.

16 september 2013.

130493 R - 13.

	Bezittingen	Schulden	Eigen vermogen
Blooteigendom	€ 3.755.517		
Eigen woningen stichtingen	€ 240.000		
Banktegoeden	€ 16.034		
Leningen		€ 788.895	
Saldo	€ 4.011.551	€ 788.895	€ 3.222.656

2. De mogelijkheden tot verwerking van de bezittingen en schulden in de gemeentelijke verslaggeving op basis van de gemeentelijke verslaggevingsregels

Het tweede element in de adviesvraag van uw gemeente gaat uit van de situatie waarin uw gemeente besluit de activa en passiva van Stichting Primeurfonds over te nemen.

Wegens afwijkende grondslagen voor verslaggeving die de stichting en de gemeente toepassen betekent een waardering van de post bij de stichting *niet* direct dat dit ook bij uw gemeente (op dezelfde wijze) toegestaan is. Dit is met name ook relevant omdat het BBV enkele specifieke bepalingen (eisen) kent op het gebied van immateriële en financiële vaste activa.

Belangrijke elementen

Omdat overheidshuishoudingen op onderdelen principieel anders zijn, geldt voor hen specifieke verslaggevingsregelgeving.

Het ministerie heeft de uitgangspunten daarvoor in 2003 vastgelegd in een circulaire genaamd "Uitgangspunten gemodificeerd stelsel van baten en lasten provincies en gemeenten". In dit document is een stramen opgenomen dat een kader biedt voor de verslaggeving van gemeenten.

De specifieke verslaggevingsbepalingen zijn uitgewerkt in het Besluit begroting en verantwoording (verder: BBV). Het rijk heeft de Commissie BBV ingesteld die tot taak heeft zorg te dragen voor eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. Zij doet dit door een gezaghebbende invulling te geven aan de interpretatieruimte van de eerder genoemde circulaire en het BBV. De commissie heeft de afgelopen jaren hieraan invulling gegeven door het voeren van een Vraag- en Antwoordenrubriek en het uitbrengen van notities over specifieke (verslaggevings)thema's.

In ons advies hebben wij met de in het hiervoor opgenomen kader rekening gehouden. Een aantal elementen behoeft daarbij specifieke aandacht:

16 september 2013.
130493 R - 14.

Element 1: Kan sprake zijn van een activum?

Het antwoord hierop is: **Ja**.

Een actief is een uit gebeurtenissen uit het verleden voortgekomen (bedrijfs)middel waarover de gemeente de beschikkingsmacht heeft en dat de potentie heeft tot het leveren van een bijdrage in het genereren van middelen. Alle gemeentelijke activa dienen om goederen te produceren of diensten te verrichten ten behoeve van de burgers c.q. de publieke taak.

Veel activa hebben een fysieke gedaante. Voor het bestaan van een actief is een fysieke gedaante echter niet essentieel. Vandaar dat bijvoorbeeld gekochte rechten activa kunnen zijn indien wordt voldaan aan de definitie van een actief. Wij besteden aan een aantal elementen dat in deze specifieke casus van belang zijn hierna aandacht.

Beschikkingsbevoegdheid

Aan veel activa, bijvoorbeeld vorderingen en onroerende goederen, zijn juridische rechten verbonden, met inbegrip van het eigendomsrecht. Bij het vaststellen van het bestaan van een actief is het juridische eigendomsrecht niet doorslaggevend. Zo is onroerend goed waarover krachtens een financial leaseovereenkomst wordt beschikt een actief, indien de gemeente de voordelen beheerst die uit het desbetreffende onroerend goed naar verwachting zullen voortkomen.

De activa van Stichting Primeurfonds voldoen aan dit element, omdat de toekomstige voordelen - na overname - aan de gemeente zullen toekomen.

Gebeurtenissen uit het verleden

Activa komen voort uit transacties of andere gebeurtenissen in het verleden. Gewoonlijk verwerven gemeenten activa door ze te kopen of te produceren maar ook uit andere transacties of gebeurtenissen kunnen activa voortkomen. Voor om niet verkregen activa geldt dat deze op nihil of tegen een registratiewaarde moeten worden gewaardeerd.

Op basis van de regelgeving zou een **waardering op basis van de (netto)kosten die uw gemeente maakt** voor de overnamen van de activa en passiva van stichting primeurfonds passend (kunnen) zijn.

Op basis van de door ons verrichte werkzaamheden in het kader van dit advies zou dit volgens de eisen van het BVV een activering van maximaal de waarde van de leningen die u passivert in uw administratie bij een volledige overname van de activa en passiva minus de waarde van de overige overgenomen activa (de eigen woningen en de banktegoeden (verhoogd met de door u gemaakte kosten in verband met aankoop van het recht). Zie de inbrengbalans die wij verderop opnemen.

16 september 2013.
130493 R - 15.

Element 2: Staat het BBV de activering van de investering toe, en zo ja onder welke noemer?

Nu sprake is van een activum is dan nog wel de vraag wat voor soort activum dit betreft. Het antwoord is dat: **sprake kan zijn van een financieel vast actief.**

Zoals uit de onder element 1 voorgaande beschrijving al volgt, is **geen sprake van een materieel actief**, want de fysieke gedaante ontbreekt.

Immateriële vaste activa?

Het Blooteigendom kan gezien worden als een recht van uw gemeente, en daarmee mogelijk als een immaterieel actief. Nu staat het BBV, anders dan de verslaggeving voor ondernemingen, maar in zeer beperkte mate activering van immateriële investeringen toe.

Artikel 34 BBV geeft aan welke immateriële investeringen activeerbaar zijn. Deze opsomming is limitatief bedoeld. Activeerbaar zijn desgewenst uitsluitend:

- kosten verbonden aan het sluiten van geldleningen zoals provisies, kosten van notariële akten en het saldo van agio en disagio;
- kosten van onderzoek en ontwikkeling voor een bepaald actief (onder bepaalde voorwaarden).

Het Blooteigendom voldoet niet aan deze definitie. Activering als immateriële vaste activa kan daarom niet aan de orde zijn.

Bijdrage aan activa van derden?

Het BBV kent ook de categorie Bijdragen aan activa van derden onder de financiële vaste activa (artikel 61 BBV).

Bijdragen aan activa in eigendom van derden kunnen worden geactiveerd, indien:

- a. er sprake is van een investering door een derde;
- b. de investering bijdraagt aan de publieke taak;
- c. de derde zich heeft verplicht tot het daadwerkelijk investeren, op een wijze zoals is overeengekomen en;
- d. de bijdrage kan worden teruggevorderd, indien de derde in gebreke blijft of de provincie onderscheidenlijk gemeente anders recht kan doen gelden op de activa die samenhangen met de investering.

16 september 2013.
130493 R - 16.

Duidelijk is dat sec gezien de overname van de activiteiten van de stichting geen rechtstreekse bijdrage door uw gemeente aan de activa van derden is. Wij zijn echter van mening dat ook gekeken moet worden naar de achterliggende aard van de transactie. Daarbij moet gekeken worden vanuit het perspectief van het verstrekken van de oorspronkelijke korting aan de bewoners van de woningen en appartementen.

Wij vinden het verdedigbaar dit te bezien alsof de gemeente, als zij in de plaats treedt van de stichting, deze korting zelf verstrekt heeft. Wij hebben daarom onderzocht of deze korting voldoet aan de hierboven genoemde eisen.

Wij zijn van mening dat het aan de eerste drie voorwaarden zonder meer voldaan wordt. Verder is er in de erfpachtbepalingen een kooprecht opgenomen dat er voor zorgt dat de erfverpachter (de gemeente) bij het niet nakomen van de bepalingen in de overeenkomst door de erfpachter het onroerend goed kan overnemen en zodoende zelf de korting bij een verkoop op de vrije markt te gelde kan maken. Daarmee wordt in beginsel ook voldaan aan de vierde voorwaarde inzake terugvordering van de bijdrage.

Activering uit hoofde van financiële vaste activa, bijdragen van derden, kan daarom plaatsvinden.

Element 3: Geeft het voorzichtigheidsbeginsel overwegingen tot een mogelijk lagere waardering?

Het antwoord hierop is: **dat kan wel, maar het is verdedigbaar dit niet te doen**

Inleiding

Het voorzichtigheidsvereiste houdt onder meer in dat voorziene verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het begrotingsjaar in acht moeten worden genomen als zij vóór het opmaken van de jaarrekening bekend zijn. Baten c.q. winsten worden daarentegen pas in de jaarrekening verwerkt als zij gerealiseerd zijn. Het is dus niet toegestaan om vooruit te lopen op toekomstige positieve resultaten. In dit verband wordt ook wel gesproken over het realisatiebeginsel. Het realisatiebeginsel is dus een onderdeel van het voorzichtigheidsbeginsel.

Toelichting

Voor wat betreft de activering van het Blooteigendom in de gemeentelijke jaarrekening geldt dat er belangrijke onzekerheden bestaan rond de realisatie van deze post. De omvang van het bloot eigendom is immers volledig afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling van de marktwaarde van de woningen en appartementen in de complexen Reprint en Bergmolen. Gezien de hoogte van de huidige marktwaarde en de maximale waardering van de post in uw administratie zal echter niet snel sprake zijn van een te hoge waardering. Waarbij wij opmerken dat de ontwikkeling van de woningmarkt op dit moment nog als ronduit volatiel is te kwalificeren.

16 september 2013.

130493 R - 17.

Het voorzichtigheidsbeginsel laat het niet toe onnodig voorzieningen te creëren voor onzekerheden. Dit zou ten koste gaan van het getrouwe beeld. Op dit moment is de marktwaarde dusdanig dat het treffen van een voorziening nog niet aan de orde is.

Over aard en omvang van onzekerheden dient overigens wel informatie in de jaarrekening te worden verstrekt.

Inbrengbalans voor de gemeente

Uit onze werkzaamheden volgt dat, met de nodige slagen om de arm, de bezittingen en schulden van de stichting als volgt indicatief weergegeven kunnen worden:

	Bezittingen	Schulden
Blooteigendom	€ 532.861	
Eigen woningen stichtingen	€ 240.000	
Banktegoeden	€ 16.034	
Leningen		€ 788.895
Saldo	€ 788.895	€ 788.895

De gemaakte kosten in verband met de aankoop van het recht kunnen vervolgens nog extra bij de waarde van het Blooteigendom geactiveerd worden.

Het verschil tussen deze de waardering van het Blooteigendom in uw balans (ruim € 500.000) en de actuele waarde ervan (circa € 3,7 miljoen) is een stille reserve die niet in uw balans tot uitdrukking gebracht wordt én wegens het ontbreken van beschikkingsbevoegdheid over de verkopen van de woningen én door uw raad genomen besluitvorming niet tot het weerstandsvermogen van uw gemeente gerekend mag worden.

Andere verslaggevingsaspecten

Vrijval bij verkoop

Bij een activering van bijdragen aan derden dienen ook spelregels te worden gemaakt over de vrijval van deze post als er in de toekomst woningen verkocht worden buiten het systeem van Gereguleerd Eigendom. Op dat moment wordt immers een deel van de mogelijke stille reserve gerealiseerd en in feite de korting ("bijdrage aan activa van derden") terugbetaald aan de gemeente.

16 september 2013.
130493 R - 18.

Omdat de waardering van bijdragen aan activa van derden” in de jaarrekening (ruim € 500.000) door de verslaggevingsregels veel lager is dan de werkelijke (gecumuleerde) waarde van de korting, dient bij een verkoop niet de volledige realisatie van de korting op de activapost in mindering gebracht te worden. Uit praktische overwegingen stellen wij voor bij elke verkoop van de 103 woningen die nog in het systeem zijn opgenomen dan 1/103-de deel van post Bijdrage aan activa aan derden in uw jaarrekening te laten vrijvallen.

Stille reserve

In de verslaggevingsregels zijn enkele bepalingen opgenomen inzake de toelichting van stille reserves in de verslaggeving.

Artikel 63 lid 5: Van activa waarvan de bestemming verandert, wordt de actuele waarde van de nieuwe bestemming in de toelichting op de balans opgenomen.

Van een dergelijke situatie zou in uw geval sprake kunnen zijn als besloten wordt het systeem van Gereguleerd Eigendom te beëindigen. Uiteraard staat het de gemeente vrij ook vrijwillig informatie op te nemen over de actuele waarde van het blooteigendom als de bestemming niet wordt gewijzigd als zij van mening is dat het inzicht voor de gebruiker van de jaarrekening hiermee verbetert.

Een dergelijke toelichting vergt wel minimaal informatie over de actuele marktwaarde van de objecten in het Gereguleerd Eigendom. Deze informatie zou u kunnen verkrijgen uit bijvoorbeeld recente verkopen, uit te voeren taxaties of, uit praktische overwegingen, wellicht door de WOZ-administratie als basis te gebruiken. Uiteraard dienen daarbij de onzekerheden over de werkelijke waarde van het Blooteigendom ook toegelicht te worden.

Vragen- & Antwoordenrubriek Commissie BBV. Vraag 7 van deel 6 (vóór apr05) - tweede deel: Hoe moet worden omgegaan met stille reserves in gemeentehuizen, culturele gebouwen, enz. in de paragraaf weerstandsvermogen?

Het antwoord van de commissie hierop luidt: “De stille reserves kunnen onderdeel uitmaken van de weerstandscapaciteit. Het betreft dan de stille reserves van activa met een economisch nut die snel te verkopen zijn, of waarvoor expliciet al een besluit tot verkoop is genomen. In het laatste geval wordt in de paragraaf Weerstandsvermogen inzicht gegeven in het verschil tussen de boekwaarde en de verwachte verkoopprijs.”

In de door de raad vastgestelde nota Risicomanagement uit december 2007 heeft uw raad overigens besloten de stille reserves niet tot het weerstandsvermogen te rekenen.

Het is ook niet verstandig om gebouwen (zoals het stadhuis) die voor het normaal functioneren van gemeenten nodig zijn, te betrekken bij de berekening van het weerstandsvermogen.

16 september 2013.
130493 R - 19.

Verder is het is zeer de vraag of het Blooteigendom aan de definitie stille reserve voldoet. Met name is het de vraag of een snelle verkoop (zo al gewenst) mogelijk zal zijn. De beslissingsbevoegdheid over de verkoop van de woningen ligt bij de eigenaren van de woningen en niet bij de gemeente. Wij adviseren u daarom de stille reserve op het Blooteigendom niet in het weerstandsvermogen op te nemen.

Wij vertrouwen erop met deze brief antwoord te hebben gegeven op uw vragen inzake de Stichting Primeurfonds.

Hoogachtend,

Deloitte Accountants B.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.L. Wisse', with a long horizontal stroke extending to the right.

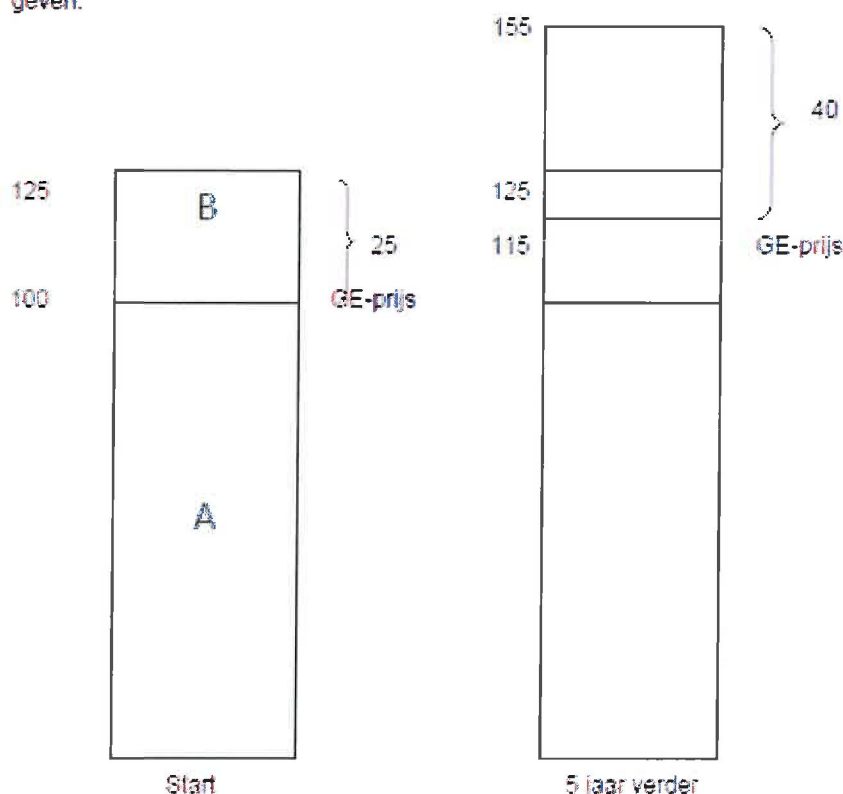
ing. J.L. Wisse RA

Bijlage 1.

Overzicht financiële en juridische structuur Primeurfonds (door gemeente aangeleverd)

Financiële en juridische structuur Primeurwoningen Juli 2013

De financiële opzet van de primeurwoningen is schematisch en cijfermatig als volgt weer te geven.



De opzet bij de realisatie van de primeurwoningen was om ten opzichte van de stichtingskosten (grond en bouwkosten; in de linker kolom correspondeert dat met blok A en het cijfer 100) een marktwaarde te creëren die 25% hoger lag. Het verschil tussen de marktwaarde (125) en de stichtingskosten (blok B) bestaat vooral uit de marge van circa 15% die ontwikkelaars hanteren en is het resultaat van innovatieve bouwmethoden.

De woningen zijn aan de eerste eigenaren verkocht voor 100 (A). Contractueel is met het juridische vehikel van eeuwigdurende erfpacht geborgd dat het verschil tussen de marktwaarde en de stichtingskosten (B) eigendom blijft van de St. Primeurfonds. In de contracten is ook het eigendom van de eigenaren van A geregeld en dan vooral hoe stijging van de marktwaarde van de woning wordt verdeeld over de eigenaar van A (de zogenoemde Gereguleerde Eigenaar (GE)) en de eigenaar van B (de St. Primeurfonds).

In de kern komt het erop neer dat de stijging (of daling) van de marktwaarde van de woning 50/50 verdeeld wordt over de GE-eigenaar en de St. Primeurfonds. In de rechter kolom wordt dit aan de hand van een voorbeeld toegelicht. Steil na 5 jaar is de marktwaarde van de woning toegenomen van 125 naar 155. Een stijging van 30. Deze wordt 50/50 verdeeld over de GE-eigenaar en de St. Primeurfonds; ieder 15. De zogenoemde GE-prijs is daarmee toegenomen van 100 (A) naar 5 jaar later 115. Steil na 5 jaar wordt de woning van de 1^{ste} GE-eigenaar verkocht dan zou deze 115 ontvangen voor zijn GE-deel. In dit voorbeeld is het verschil tussen de marktwaarde en de GE-prijs, dat eigendom is van de St. Primeurfonds, toegenomen van 25 bij de start (B) tot 40.

Bijlage 1 - 2.

Juridische structuur:

