

Vragen CU

a. Stichting Boedel Maria Harmens Courage:

1. Het eigen vermogen is in 2021 toegenomen met maar liefst ruim € 976.000. Waarom is deze toename niet in zijn geheel via het resultaat verantwoord, maar slechts voor ruim € 126.000?
2. Waarom is de Bestemmingsreserve verduurzaming op de balans onder de Voorzieningen opgenomen en niet onder het eigen vermogen?
3. In hoeverre is het reëel dat de waardering van de Landerijen in 2021 t.o.v. 2020 met ca. € 0,8 miljoen is gestegen?

b. Stichting Het Weduwenhofje:

4. Waarom zijn de woningen hier tegen boekwaarde gewaardeerd en niet tegen 60% van de WOZ-waarde, zoals bij M.H. Courage?
5. Waarom is de Bestemmingsreserve verduurzaming op de balans onder de Voorzieningen opgenomen en niet onder het eigen vermogen?

c. Stichting Het Schipluidenfonds:

6. Wie heeft deze jaarrekening samengesteld en wat zijn de toegepaste financiële grondslagen?
7. Waarom is de woning hier tegen 100% van de WOZ-waarde gewaardeerd?
8. De waardering van de Goorgrezen is in 2021 toegenomen van € 926.000 naar € 2.579.000. Is dit één aaneengesloten gebied? Of zijn het verspreid liggende percelen? Hoe zijn deze bedragen (zowel 2021 als 2020) bepaald (prijs x aantal hectares of m2s)? Licht hier voor 2021 bijvoorbeeld een taxatie (door een erkend taxateur) aan ten grondslag?

d. Stichting Vicarieën Elburg:

1. Op de balans is voor ca. € 974.000 opgenomen aan gronden met als omschrijving: Land. Om hoeveel / welke percelen gaat dit en hoe is deze waardering / boekwaarde te onderbouwen (prijs x aantal hectares of m2s)?

Antwoorden stichtingen:

a/b.: De jaarstukken van beide stichtingen worden opgesteld door van Deutekom administraties en worden als zodanig ook door ons als bestuur vastgesteld na eventuele aanpassingen die wij aandragen.

Als eerste wil ik opmerken dat de waardering van de woningen bij de ene stichting anders kan zijn als bij de andere. Het Weduwenhofje kan daarbij al jaren een andere methodiek hebben. Het is misschien vanuit praktisch oogpunt te overwegen om over het boekjaar 2022 de waardering van beide stichtingen te stellen op 60% van de WOZ waarde. We zullen daarover dan in 2022 een besluit nemen.

In de balans van beide stichtingen wordt inderdaad de duurzaamheidsreserve als voorziening gepresenteerd. In de toelichting wordt overigens wel van een reserve besproken. We kunnen als bestuur voor 2022 en volgend dit meenemen en bij de jaarrekening 2022 het duurzaamheidsonderdeel als reserve (dus onder het eigen vermogen) presenteren in de balans. Ik ken zelf de regelgeving inzake een dergelijke voorziening onvoldoende en kan dus ook niet zeggen of het eigen of vreemd vermogen is. We zijn daarbij volledig de presentatie van Van Deutekom gevolgd.

Bij het vaststellen van de jaarstukken hebben we als bestuur ingestemd om de waarde van de verpachte gronden vast te stellen op € 30.000 per ha. (de belastingdienst hanteert daarbij een bedrag van 60% van € 59.000 en wij zitten daar onder). Ten opzichte van 2021 € 7.500 meer per ha. Voor ruim 106 ha. een hogere waarde in de boeken van € 800.000. Deze verhoging (incl. de hogere WOZ waarde woningen) is ook op de balans zichtbaar bij de activa onder de noemer "Onroerend goed" en aan de passivazijde onder "Vermogen". Beide onderdelen zijn ook in de toelichting op de balans genoemd. Ook hierin is de werkwijze van Van Deutekom gevolgd. Mocht dit niet conform wet en regelgeving verantwoording jaarstukken zijn dan zullen we dat ook in het vervolg moeten aanpassen en via de resultatenrekening laten lopen.

c. Schipluidenfonds:

6. De jaarrekening werd samengesteld door de administrateur van het Schipluidenfonds.
7. Op verzoek van de fin. afdeling van de gemeente die de jaarrekeningen controleert is de WOZ waarde opgenomen.
8. De goorgrezen zijn slechts een klein onderdeel van de totale pachtgronden van het Schipluidenfonds . Het totaal aan grond is nl ongeveer 73.50.00 ha. gelegen in de hele gemeente.
De waarde op de balans 2020 was jaren geleden vastgesteld.
Ook hier moest herziening plaatsvinden. 73 ha a 50.000 euro x70% is ongeveer de balanswaarde zoals vermeld op de jaarrekening 2021.
Er ligt geen taxatiewaarde aan ten grondslag maar is een simpele eigen berekening.

d. Stichting Vicarieën Elburg

In 2017 is besloten tot herwaardering van de gronden, het betrof toen 26,5947 hectare. Bij de herwaardering is een lager bedrag per hectare toegepast dan de toen geldende marktwaarde van ca. € 50.000.

herwaardering grond:

aantal hectare	26,5947
waarde voor herwaardering	€ 404.496,97
per hectare (oude waardering) €	15.209,68
toegepaste waarde	€ 35.000,00
toename waarde	€ 526.317,53

Daarmee bedroeg per einde 2017 de waarde van de landerijen € 930.815

Vanaf 2017 zijn er aankopen en verkopen van landerijen geweest (geen herwaardering meer toegepast). Aankopen zijn verwerkt tegen werkelijke aankoopwaarde, bij verkoop is de geactiveerde grondwaarde afgeboekt tegen gehanteerde taxatiewaarde (boekwinst verwerkt in resultaat)

Per einde 2021 betrof het 27,5 hectare voor een geactiveerde waarde van € 973.925,26.

Vragen Samen vooruit

1. Verandering om de verandering is niet nodig, maar is het niet zaak om hier met een modernere bril naar te gaan kijken?
2. Het schipluiden fonds herwaardeert de landerijen/goorgrezen omhoog met meer dan 100%. De onderbouwing is echter minimaal. Wat is hier over te zeggen?
3. Klopt het dat het Courage fonds haar onroerende goederen slechts tegen 60% van de WOZ waardeert door de veelal monumentale status?
4. Over de jaarrekening het weduwenhofje. Ik zie een discrepantie tussen de boekwaarde van het onroerend goed en de opgetelde WOZ waarden.

Antwoorden

1. Het gaat hier om eeuwenoude instellingen. In vroeger tijden was er een sterke band tussen het stadsbestuur van Elburg en de besturen van die oude instellingen. Vanouds mocht het stadsbestuur van Elburg bestuurders benoemen in die instellingen. Met de inwerkingtreding van het moderne burgerlijk wetboek (met de komst van moderne rechtspersonen als stichtingen), moesten die oude instellingen ook worden omgezet naar de 'moderne' rechtsvormen. Die oude instellingen werden omgezet naar stichtingen. Daarvoor moesten statuten worden gemaakt. In die statuten werd die nauwe band tussen het gemeentebestuur van Elburg en de besturen van die oude instellingen gehandhaafd in de vorm van periodieke benoemingen in de besturen van die instellingen door de gemeenteraad, de burgemeester die ex officio voorzitter is van een aantal van die besturen, en controle van de financiële stukken van die instellingen. Dat is een keuze, die destijds vanuit - denk ik -

historische motieven is ingegeven. Wil de gemeenteraad nu een andere keuze maken (omdat ze dit niet meer bij de huidige tijdgeest vindt passen) dan moeten de statuten van die instellingen worden aangepast bij de notaris. Dat kan ook niet eenzijdig. Dat moet dan wel in overleg geschieden met die besturen.

2. De gemeente Elburg heeft vorig jaar aan het Schipluidenfonds gevraagd om de waardering van de gronden aan te passen, deze waren al jaren op hetzelfde niveau. Dat hebben ze nu gedaan.
3. De lagere waardering komt omdat er huurders in de woningen zitten. Verkoop zou daardoor lastiger zijn. Maar over dat percentage kun je twisten. De waardering is wel meegestegen met de stijgende WOZ-waarden van afgelopen jaren.
4. Het klopt dat het Weduwenhofje de boekwaarde tegen een lagere waarde heeft staan dan de WOZ-waarde. De boekwaarde is de afgelopen jaren ook niet gestegen. Ik heb de penningmeester van de stichting afgelopen zomer gevraagd om bij de volgende jaarrekening een herwaardering te doen. Dit zou dus in de volgende jaarrekening hoger moeten zijn.