

Memo

Toelichting liquidatiekosten BWR

Van: Bart Lensink, hoofd FEZA a.i. BWR

Aan: Koos van der Heiden, controller gemeente Haren,

CC: Hans Hoekstra, afdelingsmanager Publiekszaken gemeente Haren

Datum: 5 november 2014

Inleiding

Op verzoek van de gemeente Haren ga ik in deze memo nader in op de gehanteerde grondslagen bij het vaststellen van de afwaardering van het vastgoed op de liquidatiebalans van BWR.

Conform de memo van de voorzitter van het bestuur van BWR van 17 juli 2014, heeft het bestuur van BWR op 2 oktober besloten om de kosten van liquidatie mee te nemen met de jaarrekening 2014 van BWR. In de liquidatiekosten is het verschil tussen boekwaarde en de (markt-) waarde van het vastgoed van BWR in het economisch verkeer opgenomen.

De vraag is op basis hoe de herwaardering heeft plaatsgevonden en wat de verklaring is van het verschil met de begroting van de liquidatiekosten uit 2012. Het antwoord op deze vraag heb ik op 5 november telefonisch met Koos van de Heide besproken, en onderstaande toelichting is een bevestiging van dit gesprek.

Waardering op basis van discontinuïteit

Omdat er sprake is van discontinuïteit / liquidatie van de bedrijfsvoering van BWR, is in overleg met de accountants van Hoogezand-Sappemeer en BWR vastgesteld, dat alle activa en passiva moet worden gewaardeerd. Voor het materieel en de inventaris blijft de boekwaarde van kracht. Voor wat betreft de vaste activa (gebouwen) moet de waarde in het economisch verkeer worden bepaald. BWR heeft daartoe aan een beëdigd taxateur de opdracht gegeven om de gebouwen van BWR te waarderen.

De taxateur heeft de waarde in het economisch verkeer getaxeerd van de panden Molenraai en Vosholen. Dat houdt in dat alle installaties verbonden aan de gebouwen, de grond, evenals de restwaarde van alle verbouwingen uit het verleden, zijn inbegrepen in de uitkomst van de taxatie.

Onderstaande tabel geeft de uitkomst van de taxatiewaarde en het verschil met de boekwaarde per 31 oktober 2014:

<i>per 31-10-14</i>	boekwaarde	taxatiewaarde	verschil
Molenraai	€ 1.907.307	€ 1.300.000	€ 607.307
Vosholen	€ 461.627	€ 330.000	€ 131.627
OG-gerelateerd	€ 865.508	€ -	€ 865.508
totaal	€ 3.234.442	€ 1.630.000	€ 1.604.442

De bestemming van de gebouwen is in het verleden meermaals gewijzigd, van fabriekspand naar kantoorgebouw en omgekeerd. Dat verklaart het groot aantal verbouwingen dat nog afgeschreven moet worden. De verbouwingen hadden een afschrijvingstermijn van 20 tot 40 jaar, gebaseerd op continuïteit van de bedrijfsvoering van BWR. Door de tamelijk lange afschrijvingstermijnen zijn in het verleden lage afschrijvingskosten geweest.

Als gevolg van de liquidatie is de restwaarde van de verbouwingen (in de tabel: OG-gerelateerde kosten) afgewaardeerd tot nul omdat deze investeringen zijn inbegrepen in de waarde van de taxatie van de panden.

BWR verantwoordt het verschil in boekwaarde van de activa en passiva als liquidatiekosten in de jaarstukken 2014 en neemt deze mee in de gebruikelijke afrekening van het jaar 2014 met de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Slochteren en Haren. De gemeente Hoogezand-Sappemeer neemt de activa en passiva over tegen de vastgestelde (rest-) waarde.

Verskil ten opzichte van 2012

Het valt op dat de liquidatiekosten die samenhangen met de afwaardering van de panden sterk gestegen zijn sinds 2012. De getaxeerde waarde van beide panden lag toen op € 2,1 miljoen, dat is € 470.000 hoger dan in 2014. Dat verklaart voor een deel het verschil. Voor het overige is voor € 260.442 afgewaardeerd op vastgoed-gerelateerde activa, zoals niet afgeschreven verbouwingen, inrichting en onderhoud aan de panden.

Onderstaande tabel geeft het verschil aan tussen de liquidatiekosten op basis van de taxaties in 2012 en in 2014

Tabel 2

Liquidatiekosten	2012	2014	verschil
Afwaardering panden	€ 874.000	€ 1.604.442	€ 730.442
aandeel H/S 78,2%	€ 683.468	€ 1.254.674	€ 571.206
aandeel Slochteren 15,4%	€ 134.596	€ 247.084	€ 112.488
aandeel Haren 6,4%	€ 55.936	€ 102.684	€ 46.748

Toekomstige bestemming

De panden hebben een bedrijfseconomische functie. De toekomstige bestemming wordt momenteel nog onderzocht op geschiktheid om het kantoor van de nieuwe werkmaatschappij in te huisvesten. Dit zal gepaard gaan met nieuwe investeringen en afschrijvingen die ten laste komen van de nieuwe werkmaatschappij.

Tot slot

Het staat de gemeenten vrij om zelf een beëdigd taxateur de opdracht te geven tot een eigen taxatie van het vastgoed van BWR. Het voorstel is om bij verschil in uitkomst, de uitkomsten te middelen.