

Aan de Raad van de gemeente Haarlem  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM

Amsterdam, 31 mei 2011

BM/sw/11.1970

Betreft: **Reactie naar aanleiding van persberichten**

Geachte Leden van de Raad,

Naar aanleiding van verschenen persberichten betreffende de wijze waarop de risico's inzake de voorschotbetaling aan de projectontwikkelaar voor de aanschaf en verbouw van het oude postkantoor in de jaarrekeningen 2009 en 2010 van de gemeente Haarlem zijn weergegeven, bestaat bij ons de behoefte in deze brief in het kort een weergave te geven van de wijze waarop de risico's in beide jaarrekeningen zijn weergegeven.

### Jaarrekening 2009

Op pagina 200 van de jaarrekening 2009 van de gemeente Haarlem is het volgende weergegeven:

#### ***"Onderhanden werken***

*Onder de post zijn bedragen tot € 17.106 wegens voorschotten t.b.v. de aanschaf/verbouw Zijlpoort opgenomen. De gemeente heeft als zekerheid op deze voorschotbetaling aan de projectontwikkelaar een hypothecair zekerheidsrecht op het Zijlpoortcomplex gevestigd. De executiewaarde van deze zekerheid wordt ingeschat op een bedrag tussen € 10,3 miljoen en € 18,2 miljoen (bij maximale huur). Indien de projectontwikkelaar de verplichtingen niet kan nakomen loopt de gemeente een financieel risico ter grootte van het verschil tussen de voorschotbetalingen aan de projectontwikkelaar en de executiewaarde van het zekerheidsrecht."*

In de laatste zin is expliciet het risico (zijnde het verschil tussen de voorschotbetalingen en de executiewaarde) verwoord. Wij hebben het van belang geacht dit risico in de *jaarrekening* bij de betreffende post op te nemen, aangezien de jaarrekening voor ons het object van controle is. Opname in het jaarverslag van het risico (weerstandsvermogen) hebben wij vanwege het belang van het risico onvoldoende geacht.

In ons verslag van bevindingen bij de jaarrekening 2009 hebben wij in paragraaf 4.4.1 de balansposities inzake Zijlpoort toegelicht. Daarbij is expliciet - vanwege het belang dat wij daar aan hechten dat de raad daarvan kennis neemt - ten aanzien van het risico het volgende opgenomen:

*"Bij het niet doorgaan van het project of het niet kunnen voldoen van de ontwikkelaar aan de overeenkomst loopt de gemeente een risico met betrekking tot de genoemde voorschotten en vorderingen."*

### **Jaarrekening 2010**

Op pagina 195 van de jaarrekening 2010 van de gemeente Haarlem is het volgende weergegeven:

#### ***"Onderhanden werken***

*Onder de post Onderhanden Werk is € 17.106.000 verantwoord wegens een voorschotbetaling aan de projectontwikkelaar voor de aanschaf en verbouw van het oude postkantoor (Zijlpoort). De gemeente heeft als zekerheid op dit voorschot een hypothecair zekerheidsrecht op het Zijlpoortcomplex gevestigd. De executiewaarde van deze zekerheid wordt geschat op een bedrag tussen € 10,3 miljoen en € 18,2 miljoen (bij maximale huur). Door de projectontwikkelaar is voor de aanschaf van de grond en de gebouwen een bedrag betaald van € 9.928.000. Indien de projectontwikkelaar de verplichtingen niet kan nakomen loopt de gemeente een financieel risico ter grootte van het verschil tussen de voorschotbetalingen aan de projectontwikkelaar en de door de projectontwikkelaar betaalde aankoopbedragen voor de grond en de gebouwen, voor een bedrag van ca. € 7.178.000. Het risico wordt door de gemeente geschat op 70% en is opgenomen in paragraaf 3.2 Weerstandsvermogen."*

Daarnaast is op pagina 196 van de jaarrekening 2010 het volgende weergegeven:

*"Onder de Debiteuren Algemeen is een vordering opgenomen op de projectontwikkelaar van de nieuwbouw Zijlpoort, voor een bedrag van ca € 2,6 miljoen. Ter voldoening van deze vordering is met de projectontwikkelaar een overeenkomst gesloten dat de huurbedragen die zij ontvangt voor de verhuur van het oude postkantoor (Zijlpoort), voor een overeengekomen gedeelte aan de gemeente Haarlem toekomen. Bij de start van de verbouw van het postkantoor wordt deze vordering verder afgewikkeld ter voldoening van de eerste betalingstermijn die de gemeente aan de projectontwikkelaar zou moeten betalen. De gemeente loopt voor de uitstaande vordering een financieel risico als de projectontwikkelaar haar (financiële) verplichtingen niet kan nakomen. Voor dit risico is in de voorziening dubieuze debiteuren een bedrag opgenomen van € 2.230.000. Indien de projectontwikkelaar volgens de overeenkomst haar bouwverplichtingen nakomt valt het bedrag vrij ten gunste van de algemene dekkingsmiddelen."*

Wij hebben vastgesteld dat in 2010 het project verder is vertraagd (in de jaarrekening 2009 is nog vermeld dat de start van de bouw gepland was begin 2011 en oplevering begin 2012). Daarnaast hebben wij vastgesteld dat de bouwvergunning later is aangevraagd dan contractueel afgesproken. In de advocatenbrief (lawyersletter) d.d. 1 maart 2011 is door de stadsadvocaat op het risico gewezen van het mogelijk niet kunnen nakomen van de verplichtingen door de ontwikkelaar.

Mede op basis van deze informatie, andere informatie van de gemeente verkregen en de terzake gevoerde gesprekken, zijn wij van oordeel dat sprake is van risico's. De risico's zijn - op basis van de verkregen informatie - ten opzichte van 2009 ons inziens toegenomen.

Op basis van voorgaande hebben wij naast verwoording van het risico in het verslag van bevindingen bij de jaarrekening 2010 in paragraaf 4.2.3. de risico's terzake de ontwikkeling van Zijlpoort expliciet bij de lezer van de jaarrekening onder de aandacht te brengen door een zogenaamde *onverplichte toelichtende paragraaf* in de controleverklaring op te nemen. Daarin wordt verwezen naar hetgeen de gemeente als toelichting terzake in de jaarrekening heeft opgenomen:

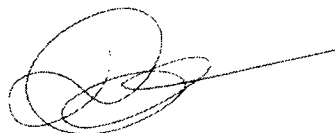
*Wij vestigen uw aandacht op de toelichting op de balansposten 'Onderhanden werk' (4.2) en 'Overige vorderingen' (5.4), waar in de toelichting de risico's en de onderbouwing van de getroffen voorziening inzake de (financiële) risico's met betrekking tot de voorschotbetalingen aan de ontwikkelaar van het oude postkantoor (Zijlpoort) nader zijn uiteengezet. Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.*

#### **Tot slot**

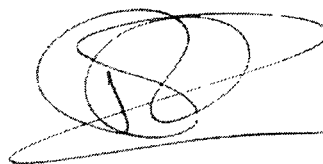
Wij zijn van mening dat zowel in de jaarrekening 2009 als in 2010 met de op het moment van accountantscontrole beschikbare informatie, in de jaarrekeningen door het College een juiste en volledige weergave van de risico's zijn weergegeven en dat wij in onze rapportages voldoende expliciet naar de weergegeven risico's hebben verwezen.

Tot het verstrekken van een nadere toelichting zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,  
Ernst & Young Accountants LLP



B. Minks RA



R. Ellermeijer RA

## Joost Henselmans

---

**Van:** Griffiebureau Griffiebureau  
**Verzonden:** dinsdag 31 mei 2011 13:03  
**Aan:** DIV\_helpdesk  
**Onderwerp:** Graag brief registreren tbv LIS Raad 23 juni en registratienummer aan ons doorgeven. Alvast bedankt ! EB  
**Bijlagen:** 1970 brf n\_a\_v\_ persberichten Zijlpoort definitief.pdf