



DATUM 15 juli 2014  
NUMMER 81021CFB  
UW BRIEF VAN 12 juni 2014  
UW NUMMER 80FEBEA09  
BIJLAGE geen

AFDELING FLO/SRO  
REFERENTIE I. Schartman  
DOORKIESNUMMER 030 2582486  
E-MAILADRES Ineke.schartman@provincie-utrecht.nl  
ONDERWERP Schriftelijke vragen ex art. 47 RvO aan het College van GS, gesteld door de heer R. Dercksen van de Partij voor de Vrijheid betreffende Sauna Soesterberg (d.d. 12-06-2014)

Geachte heer Dercksen,

In overeenstemming met artikel 47 RvO ontvangt u hierbij onze reactie op uw vragen. Onze beantwoording hebben wij cursief toegevoegd aan uw oorspronkelijke vragen.

1.

Op onze vraag waarom niet is vastgehouden aan een reguliere verkoop van de grond antwoordde u dat diverse aspecten daarbij een rol hebben gespeeld:

De alternatieve verkoopmogelijkheden. Betekent dit dat de verkoopprijzen die er worden gehanteerd niet marktconform zijn? Betekent dit dat als de markt te slecht is dat ook derden grond in erfpacht kunnen krijgen? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord:**

*Nee. Er werd slechts gedoeld op de specifieke bestemming die op de grond rust, waardoor er voor een andere invulling zeer waarschijnlijk een bestemmingswijziging noodzakelijk is. Dit maakt alternatieve verkoopmogelijkheden in dit geval en op korte termijn lastig. De erfpachtconstructie is in dit geval ingezet als tijdelijke oplossing om de mogelijkheid dat de voorinvesteringen in het programma kunnen worden terugverdiend te maximaliseren.*

Optimalisatie van de opbrengsten. Hoe kan er sprake zijn van optimaliseren van opbrengsten als in plaats van verkoop van grond de grond in erfpacht wordt uitgegeven met alle risico's van dien?

**Antwoord:**

*Door de projecttrekker (de gemeente Soest) is aangegeven dat de exploitant van de sauna de eerder gesloten koopovereenkomst niet kon nakomen. Doorgaan met de verkoop was dan ook geen optie. Om de financiële gevolgen en de risico's voor het programma sterk te beperken is de oplossing gevonden in de vorm van erfpacht, met betaling van een jaarlijkse erfpachtcanon en verplichte afname van de grond in 2020, inclusief een boetebepaling bij niet nakoming van deze afspraak.*

Beperking van het financiële risico van Hart van de Heuvelrug. Op welke wijze wordt dat financiële risico beperkt? Als het blote eigendom aan de provincie wordt overgedragen, kan dat niet anders betekenen dat de financiële risico's voor de provincie toenemen. Waarom heeft de provincie daarmee ingestemd en valt dat binnen het bestaande mandaat van GS?

**Antwoord:**

*Het financiële risico verbonden aan de erfpachtconstructie betreft een programmarisico Hart van de Heuvelrug. De gemeente Soest heeft ons het blote eigendom van de grond aangeboden, en van dat aanbod maken we gebruik om zo ons aandeel in het programmarisico voor een deel te kunnen afdekken (waarde van de grond als onderpand). Dit past binnen het mandaat van GS omdat er geen sprake is van extra uitgaven, maar, gegeven de omstandigheden en conform het Afsprakenkader, sprake is van kostenreductie en opbrengstmaximalisatie. Kostenreductie omdat een planaanpassing extra plankosten zou betekenen, en opbrengstmaximalisatie omdat met deze constructie een hoge mate van zekerheid is omtrent de afname van de grond, en de extra kosten die worden veroorzaakt door de uitstel daarvan (rentederving) worden gedekt door de erfpachtcanon.*

2.

Ook de tijdige oplevering van de oude saunalocatie zou een rol hebben gespeeld. Dat is vreemd, want eerder heeft GS aangegeven het bedrag van € 7.950.000,00 te zijn overeengekomen waarbij de zekerheid was verkregen van een tijdige oplevering. Bleek die afspraak niet waterdicht en zo ja hoe is dat ontstaan?

**Antwoord:**

*In de koopovereenkomst is tevens afgesproken op welke datum de oude saunalocatie opgeleverd diende te worden (2012). Omdat de Sauna meer tijd nodig had voor de planvorming en realisatie van het nieuwe complex, heeft zij aan ons verzocht om later te mogen opleveren. Omdat dit paste in de planning van de realisering van het Ecoduct Boele Staal hebben wij daarmee ingestemd en zijn er afspraken gemaakt over voortgezet gebruik. Inmiddels zal na de zomer worden gestart met de realisering van het ecoduct Boele Staal, en is het van belang dat de oude saunalocatie najaar 2015 wordt verlaten. De huidige exploitant is daarvan op de hoogte. Met de bouw van de nieuwe sauna is reeds gestart. Start bedrijfsvoering op de nieuwe locatie is gepland in de zomer van 2015.*

3

Wordt de koopsom aan de sauna-ondernemer pas voldaan op het moment dat hij op een juiste wijze heeft opgeleverd? Is er een boete overeengekomen indien de verkoper niet, niet tijdig of niet conform hetgeen is overeengekomen oplevert? Zo ja, hoe kan dit argument dan een rol hebben gespeeld bij het meewerken aan een erfpachtconstructie?

**Antwoord:**

*In de koopovereenkomst zijn afspraken gemaakt over wanneer welk deel van de koopsom wordt voldaan. De laatste tranche is nog niet uitbetaald en zal worden voldaan bij oplevering van de locatie conform de gemaakte afspraken.*

*Indien de nieuwe saunalocatie nog niet gereed is op het afgesproken moment van oplevering van de oude locatie, kan er spanning ontstaan. Alhoewel de afspraken juridisch hard zijn, kan effectuering van oplevering van de oude locatie lastiger worden omdat de bedrijfsvoering in dat geval niet kan worden voortgezet.*

4.

U heeft mee laten wegen dat het een goedlopende onderneming is. Als het een goedlopende onderneming is, waarom heeft deze goedlopende onderneming dan geen financiering gekregen om de grond te kopen en functioneert nu de belastingbetaler noodgedwongen als bankier? Acht u dat een kerntaak van de provincie om de belastingbetaler als financier voor een private onderneming op te laten draaien? Kon de goedlopende onderneming die € 7.950.000,00 niet aanwenden voor de verwerving van de grond? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord:**

*Zoals eerder aangegeven hebben wij als lid van de Stuurgroep Hart van de Heuvelrug ingestemd met het voorstel van de gemeente Soest. De erfpachtovereenkomst is afgesloten door de gemeente Soest. Als provincie financieren wij deze constructie niet, de erfpachtcanon dekt in ieder geval de kosten voor het Programma (rente) tot aan de datum van levering van de grond en betaling van de koopsom.*

*In de huidige tijd is hypotheekverstrekking door banken gebonden aan strenge voorwaarden. Echter de hypotheekverstrekker heeft laten weten vertrouwen te hebben in de constructie (inclusief aanvullende financiering ten behoeve van de afkoop in 2020) en heeft voor het realiseren van de opstallen wel een hypotheek verstrekt.*

*De huidige saunaeigenaar kan niet beschikken over de verkoopopbrengst, omdat de oude saunaeigenaar voor verkoop van de BV aan de nieuwe eigenaar volgens onderlinge afspraak de koopsom uit de BV heeft gehaald.*

5.

Onderzocht wordt hoe het blote eigendom aan de provincie wordt overgedragen. Bedoeld wordt waarschijnlijk: Onder welke voorwaarden. De overeenkomst met de sauna-ondernemer is afgesloten. Zijn de provincie en de gemeente, ondanks dat gegeven nu nog in onderhandeling? Zo nee, dan krijgen wij graag inzage in de bepalingen, waaronder de financiële, van deze overeenkomst.

**Antwoord:**

*Gemeente en provincie zijn hierover niet in onderhandeling. Besloten is dat de gemeente de grond overdraagt aan de provincie. Met 'de wijze waarop' wordt bedoeld op de praktische uitvoering van deze afspraak: hoe kan worden overgedragen zonder financiële en fiscale consequenties.*

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,



Secretaris,

