



dhr R. Dercksen

DATUM	23 augustus 2016	TEAM	UFL/PMB
NUMMER	8199FA33	REFERENTIE	Carla Bisseling
UW BRIEF VAN	15 augustus	DOORKIESNUMMER	2750 / 06-18300620
UW NUMMER	n.v.t.	E-MAILADRES	carla.bisseling@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	geen	ONDERWERP	Faillissement Sauna Soesterberg

Geachte heer Dercksen,

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

1.

U schrijft in juli 2014 in antwoord op onze vragen:

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

Aan de PvdA antwoordt u:

*Het is aan de verkopende partij om te bepalen wat hij/zij met de verkoopopbrengsten doet. Het kan worden aangewend om in een nieuwe locatie te investeren, maar de provincie kan dat niet afdwingen.*

En tevens:

*In de koopovereenkomst is afgesproken dat een aanzienlijk deel van de koopsom pas zou worden uitgekeerd als de koopovereenkomst tussen de sauna en de gemeente Soest voor de nieuwe locatie onherroepelijk zou zijn geworden.*

Uit de media:

*"In 2010 verkochten de oprichters hun bedrijf voor naar verluid 1,5 miljoen."*

1a.

Hoe kunt u nu beweren dat deze zaken (aankoop oude sauna, erfpacht nieuwe sauna) niets met elkaar te maken hebben? Of de informatie die u ons nu stuurt is onjuist of die in 2014. Graag een toelichting welke juist is.

1b.

U gaf impliciet aan dat zowel de verkoop van de oude locatie als erfpacht voor de nieuwe locatie derhalve aan dezelfde vennootschap is verkocht. Is dat juist? Bent u van mening dat indien u een transactie doet met een vennootschap alle rechten en plichten van die vennootschap ongewijzigd blijven ongeacht wie de aandelen houdt?

1c.

Indien de verkoper van de oude locatie dezelfde entiteit is als de erfpachter van de nieuwe locatie, te bevestigen in voorgaande vraag, heeft u ooit gecontroleerd of de vigerende exploiterende BV nog steeds dezelfde BV is? Kunt u een overzicht verstrekken van de vennootschappen die betrokken zijn bij de transacties en aan de verkopende en erfpachtende kant en hun onderlinge verhoudingen?

*Antwoorden vragen 1a t/m 1c:*

*De voormalige en inmiddels gesloopte sauna 'Sauna- en Fitnesscentrum Soesterberg BV' was in eigendom van Zieleman Beheer Soesterberg BV. Deze sauna is door de provincie aangekocht op basis van taxatie en volledige schadeloosstelling om het ecoduct Boele Staal te realiseren. De eigenaar van Zieleman Beheer Soesterberg BV, de heer Zieleman, heeft na verkoop van de voormalige Sauna Soesterberg, zijn BV verkocht aan de heer Snoek. In deze transactie is volgens onderlinge afspraak tussen verkoper (Zieleman) en koper (Snoek) de koopsom uit de BV gehaald. Dit is een zakelijke transactie waarop de provincie dan wel de gemeente geen invloed heeft gehad.*

*De gemeente Soest heeft met Zieleman Beheer Soesterberg BV een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van een perceel ten behoeve van de vestiging van een nieuwe sauna in Soesterberg. Omdat Zieleman Beheer Soesterberg BV (met nieuwe eigenaar Snoek) de financiering voor de nieuwe sauna niet rond kreeg, heeft de gemeente Soest de koopovereenkomst omgezet in een erfpachtovereenkomst met verplichting tot koop in 2020.*

*Er is geen relatie tussen de aankoop van de oude sauna door de provincie Utrecht en de erfpachtovereenkomst voor de nieuwe sauna door de gemeente Soest.*

*De in de koopovereenkomst van de nieuwe sauna opgenomen passage dat betaling van een aanzienlijk deel van de koopsom plaats zou vinden als de koopovereenkomst tussen de sauna en de gemeente Soest voor de nieuwe locatie onherroepelijk zou worden, is gebaseerd op een betalingsritme en niet op een verplichting om deze koopsom op de nieuwe locatie te investeren (zie kader).*

*Uit koopovereenkomst van de oude sauna, art. 3:*

*b"Ter gelegenheid van het totstandkomen van een onherroepelijke koopovereenkomst op uiterlijk 31 december 2010, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen, ter zake van ene bedrijfskavel geschikt voor realisatie van een sauna- en fitnesscentrum op Apollo Noord te Soesterberg, is koper aan verkoper een bedrag verschuldigd van vier miljoen (€ 4000.000) of sub c.*

*c. Indien genoegzaam vaststaat dat het hiervoor van dit artikel omschreven koopovereenkomst niet tot stand is gekomen of zal komen is koper aan verkoper een bedrag verschuldigd van vier miljoen (€ 4000.000) hetgeen wordt betaald nadat een onherroepelijke koopovereenkomst van een andere onroerende zaak ter exploitatie van een vervangend sauna- en fitnesscentrum tot stand is gekomen.*

*d. Ter gelegenheid van de feitelijke levering (oplevering), zoals nader is bepaald, (is koper aan verkoper het restant van de koopsom verschuldigd)*

2.

U sprak bij herhaling bij het afsluiten van de erfpachtovereenkomst over opbrengstmaximalisatie en beperking van het financiële risico. De kostenreductie zou plaatsvinden doordat er dan geen interne rente meer diende te worden berekend. Binnen HvH was de interne rekenrente toch al geschrapt in januari 2014? Hoe kan er dan sprake zijn van een kostenreductie?

*Antwoord vraag 2:*

*De aankoop van de locatie van de oude sauna is binnen het Programma Hart van de Heuvelrug een project van de provincie Utrecht. De provincie heeft de kosten voorgefinancierd. Opbrengsten uit andere projecten, zoals de verkoop van de ondergrond voor de nieuwe locatie, zorgt voor dekking van de door de provincie gemaakte kosten. Het hanteren van 0% rente door de provincie gaf als voordeel dat over de projecten die door de provincie zijn voorgefinancierd geen rente meer berekend wordt, en het tekort als gevolg van die renteopbouw niet verder oploopt. Dit staat los van de erfpachtconstructie.*

*De verkoop van de grond voor de nieuwe sauna is binnen de kaders van de SOK juni 2015 een aangelegenheid van Soest als trekker van dit project. Zij heeft ook de voorfinanciering gedaan op de grond en rekent daar in de*

*exploitatie rentekosten over. De 0% van de provincie in die tijd had dus geen invloed op de kosten bij de nieuwe locatie.*

3.

Ook in 2014: de gemeente Soest bood de provincie het blote eigendom aan en de provincie accepteerde dat om:

*“zo ons aandeel in het programmerisico voor een deel te kunnen afdekken (waarde van de grond als onderpand)”*

3a.

Twee jaar later blijkt de grond nog steeds niet overgedragen. Wat is er (niet) gebeurd? Waarom heeft u uw aandeel in het risico nog niet afgedekt en wat zijn daarvan de gevolgen?

3b

Als het risico toch binnen het programma ligt, waarom wilde de provincie dat risico dan zelf afdekken? Ligt dat risico, nu de grond nog steeds niet is overgedragen, niet gewoon bij de gemeente?

3c

Waarom lukt het de overheden niet om binnen 2 jaar een stuk grond over te dragen waarbij onderling inhoudelijk geen geschillen zijn? Is het niet gewoon vergeten?

3d

Waarom meende u dat dit risico dat bij de provincie zou moeten liggen?

*Antwoord vragen 3a t/m 3d:*

*In 2014 zijn gemeente Soest en de provincie volop met elkaar in gesprek geweest over de mogelijke overdracht van de grond. Deze gesprekken hebben toen niet tot overeenstemming geleid over de wijze waarop de grond overgedragen kon worden.*

*In de nieuwe Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Hart van de Heuvelrug (juni 2015), vastgesteld door Provinciale Staten, d.d. 30 april 2015 zijn nieuwe afspraken gemaakt over verdeling van risico's. Dit betekent dat vanaf het ondertekenen van de nieuwe SOK het saldo van alle projectresultaten tezamen aan het einde van het Programma Hart van de Heuvelrug voor rekening en risico van de provincie komt. Daar vallen alle mee- en tegenvallers onder. Het programma loopt nog tot 31 december 2025 en pas dan weten we wat de plussen en minnen voor eindsaldo opleveren. Het is dus zeker niet zo dat een eventuele tegenvaller bij de Sauna Soesterberg betekent dat we aan het eind van het programma ook zeker een tegenvaller voor de provincie hebben. Via de jaarlijkse Mastergrex Hart van de Heuvelrug monitoren we voortdurend de 'tussenstand'. Met deze nieuwe afspraken komt de vraag aan de orde of het nog wel wat uitmaakt wie de eigenaar is van de grond. De grond is immers ingeboekt zowel bij de kosten als de baten van de Mastergrex HvdH. In de nieuwe SOK is om die reden bij de overdracht het woord 'eventueel' toegevoegd. Letterlijke tekst projectenbijlage SOK: 'nadere uitwerking eventuele overdracht grond aan de provincie': Uitgaande van deze nieuwe afspraken zullen gemeente en provincie op korte termijn het gesprek hervatten over eventuele overdracht van het eigendom van de grond van gemeente naar provincie.*

4

Er is geen enkele verplichting om aan een opvolgend exploitant de grond in erfpacht uit te geven. Dit is dus het moment om de grond te verkopen. Wellicht aan de nazaten van de oude sauna. Naar verluid zijn die zeer liquide, zij kregen tenslotte € 7.950.000,00 belastinggeld om plaats te maken voor een ecodeuct (kosten € 20 miljoen gemeenschapsgeld) waarop damherten en wilde zwijnen niet worden getolereerd en slechts een enkel edelhert. Bent u bereid om het beleid er nu op te richten om de grond te verkopen? Zo nee, waarom niet? Gelet op de aantrekkelijke marktomstandigheden kan de vraagprijs dan ook zo worden geformuleerd dat de niet betaalde canon kan worden gecompenseerd.

*Antwoord vraag 4:*

*Het is op dit moment nog niet duidelijk welke opties er zijn m.b.t. de vervolgactiviteiten van de sauna. Aan de optie van een doorstart wordt gewerkt. Zodra er gesprekken gevoerd worden met de nieuwe investeerder zullen verschillende opties bekeken worden. Wij zullen ons bij een eventuele doorstart blijven richten op een opbrengstmaximalisatie en beperking van het financiële risico*

*De sauna verkeerd op dit moment in faillissement. De sauna eigenaar heeft een betalingsachterstand van de erfpachtcanon van één jaar, een totaalbedrag van € 160.000, -. De gemeente zal deze canonachterstand*

*indienen als vordering bij de curator. Indien deze betalingsachterstand niet inbaar is, zal deze €160.000, - ten laste komen van de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug, tenzij onderdeel van de nieuwe afspraken is dat de nieuwe eigenaar deze achterstallige canon verplicht is te betalen.*

*Afhankelijk van de afspraken die bij een eventuele doorstart worden gemaakt, zijn er mogelijk ook andere financiële gevolgen. Het gaat hierbij om afspraken over bv. canonpercentage en tijdstip verkoop grond.*

*De grond nu verkopen verlaagt het risico maar verslechtert de Mastergrex vanwege het ontbreken van de inkomsten van vier jaar erfpachtcanon met €640.000, - (4x€160.000, -). Dit kan aan het einde van het programma een nadeel betekenen voor de provincie.*

*Overigens moet worden opgemerkt dat het faillissement van de erfpachter geen wettelijke opzeggingsgrond is van de erfpacht. Dat is pas aan de orde indien de canon over twee achtereenvolgende jaren niet is betaald of indien er sprake is van een anderszins in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter (art. 5:87 lid 2 BW).*

*Een doorstart van de sauna is de meest gunstige optie voor personeel, leveranciers en de toeristische aantrekkelijkheid van Soesterberg. En dat is dus ook de reden dat de Stuurgroep Hart van de Heuvelrug een principebesluit genomen heeft om mee te werken aan een doorstart. De exacte vorm en wijze waarop is afhankelijk van onderhandelingen met de nieuwe investeerder. Binnen dat kader wordt dan uiteraard gezocht naar een constructie waarbij we zo dicht mogelijk op de gestelde financiële doelen blijven zitten.*

5.

Het is natuurlijk volstrekt onzinnig om te stellen dat er geen ruimte was om zekerheden te vragen (van de huidige of vorige eigenaar) bij het afsluiten van de erfpachtovereenkomst. Die ruimte dien je als erfpachter namelijk zelf te creëren (gelet ook op de betaling van de afkoopsom) te meer daar de banken van begin af aan al hun bedenkingen hadden.

5a.

Wist u dat de banken hun bedenkingen hadden? Dat moet haast wel want anders was de grond verkocht en niet in erfpacht uitgegeven. Heeft u contact gezocht of gehad met de banken en zo ja wat waren daarvan de bevindingen?

*Antwoord vraag 5a;*

*In de aanloop naar de realisatie van een nieuwe sauna was het bekend dat er financieringsproblemen waren en dat aankoop van het perceel per direct geen optie was, maar aankoop van het perceel op langere termijn wel mogelijk zou zijn. Vanwege het grote belang van de sauna voor de leefbaarheid van Soesterberg (werkgelegenheid, leveranciers en toeristische aantrekkelijkheid) is gekozen voor het aangaan van een erfpachtovereenkomst met de clause om het perceel in 2020 in eigendom over te nemen. Dit besluit is vooraf besproken in de Stuurgroep Hart van de Heuvelrug.*

*De gemeente was als grondeigenaar contractpartner en heeft namens Hart van de Heuvelrug de onderhandelingen gevoerd.*

5b

Is het juist dat de failliete exploitant destijds een lening aan de provincie/gemeente/HvH heeft gevraagd, maar dat dit is geweigerd vanwege het grote risico? Zo ja, waarom bent u dan in het erfpachtavontuur gedoken?

*Antwoord vraag 5b:*

*Financiering van een private partij is geen rol van de provincie. Dit is destijds bij de onderhandelingen kenbaar gemaakt.*

6.

Meent u nog steeds dat er niets verkeerd is gegaan?

*Antwoord vraag 6:*

*Wij hebben gehandeld op basis van de vastgestelde Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug (juni 2015) en een zakelijke handelwijze gevolgd, rekening houdende met alle maatschappelijk factoren waarbij werkgelegenheid één van de factoren is geweest.*

7.

Wordt het niet tijd iemand met verstand van zaken (doen) in te schakelen?

*Antwoord vraag 7:*

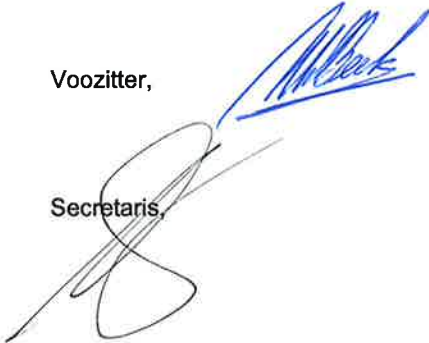
*Alle benodigde deskundigheid is in dit proces betrokken geweest.*

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,

Secretaris,

The image shows two handwritten signatures. The top signature is in blue ink and appears to be 'A. B. C.'. The bottom signature is in black ink and is more stylized and cursive.