

Datum raad 28 september 2023

Zaaknummer 2329357

Datum college 25 juli 2023

Portefeuille Openbare orde en veiligheid
ir. C.H.C. van Rooij

Onderwerp Aankoop deel Comfort Parcs B.V. Resort De Molenheide

Op grond artikel 87 Gemeentewet is door het college geheimhouding opgelegd op dit voorstel en bijbehorende bijlagen!

Samenvatting

Op 28 november 2017 heeft het toenmalige college de opdracht gegeven om te komen met een inventarisatie van de problematieken op het Resort de Molenheide, een visie en een plan van aanpak. Een van de doelen van de opdracht was te komen tot een situatie waarbij de huidige hoofdeigenaar geen betrokkenheid meer heeft bij het resort. Op dit moment doet zich de kans voor om eigenaar te worden van dat deel van het resort dat in eigendom is van Comfort Parcs B.V./Comfort Parcs Schijndel B.V. Met de verwerving van deze eigendommen - waaronder de centrale voorzieningen en het openbaar gebied - ontstaat de mogelijkheid voor de gemeente om regie te nemen op een aantal ondermijnende, criminele praktijken op het resort. Hierdoor kan de gemeente de aanzuigende werking op criminelen tot stilstand brengen en in nauwe samenwerking met de Vereniging van Eigenaren van het resort komen tot een toekomstbestendig recreatief gebruik van het vakantiepark.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Het voorstel heeft een relatie met programma 1 Veiligheid, meer specifiek met de aanpak van vakantieparken.

Behandeling in commissie

25 september 2023 in beslotenheid



Ontwerpbesluit gemeenteraad

De gemeenteraad besluit:

1. in te stemmen met de voorgenomen aankoop van het aandeel van Comfort Parcs Schijndel B.V. op het resort De Molenheide;
2. in te stemmen met de voorgenomen oprichting van een besloten vennootschap voor de exploitatie van het resort De Molenheide;
3. de verplichting tot geheimhouding op het raadsvoorstel op te heffen na het passeren van de acte van levering bij de notaris.

Waarom naar de raad

Op 5 november 2020 is de gebiedsvisie Molenheide door de gemeenteraad vastgesteld. Daarbij is bepaald dat het resort De Molenheide de bestemming recreatie heeft en blijft behouden.

Daarnaast heeft de raad het college de opdracht gegeven om het huidige gebruik (permanent wonen) terug te brengen naar recreatief gebruik en daarbij de menselijke maat in acht te nemen.

De voorgenomen aankoop is in het kader van de bestrijding van langdurige ondermijnende activiteiten en de recreatieve doelstelling een strategische en onvoorziene aankoop. Hiervoor maakt het college gebruik van de wensen- en bedenkingenprocedure.

Daarnaast wil het college een besloten vennootschap oprichten voor de exploitatie van het recreatiepark. Ook over dat aspect moet de wensen- en bedenkingenprocedure gevoerd worden. Artikel 160 lid 2 Gemeentewet bepaalt dat het college slechts besluit tot de oprichting van en de deelneming in stichtingen, maatschappen, vennootschappen, verenigingen, coöperaties en onderlinge waarborgmaatschappijen, indien dat in het bijzonder aangewezen moet worden geacht voor de behartiging van het daarmee te dienen openbaar belang. Het besluit wordt niet genomen dan nadat de raad een ontwerpbesluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Geheimhouding

Op basis van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid (economische en financiële belangen van de gemeente) heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten tot geheimhouding op dit voorstel en de bijlagen als genoemd onder het kopje bijlagen. Het college heeft hiertoe besloten ter voorkoming van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden. Deze verplichting tot geheimhouding geldt ook voor de gemeenteraad. De gemeenteraad hoeft geen afzonderlijk besluit over de geheimhouding te nemen. De geheimhouding op dit voorstel kan worden opgeheven op de dag na passering van de acte van levering bij de notaris. De reden tot geheimhouding van de koop zelf is dan immers weggefallen. De raad zal via de griffie worden geïnformeerd van het moment dat de acte van levering passeert bij de notaris en de geheimhouding is opgeheven. De geheimhouding op de bijlagen blijft gehandhaafd omdat openbaarmaking hiervan de onderhandelingspositie in toekomstige procedures zou kunnen schaden. Wat de behandeling van het voorstel in beslotenheid (commissie en raad) betreft geldt het volgende: Het is aan de commissie en de raad om in een besloten vergadering de besluitenlijst vast te stellen en een besluit te nemen over het al dan niet opheffen van de geheimhouding op het audio-/videoverslag en de besluitenlijst. Tot die tijd blijft in ieder geval de geheimhouding op de behandeling van het voorstel van toepassing.

Aanleiding

Op 28 november 2017 heeft het toenmalige college de opdracht verstrekt om te komen tot een visie en een aanpak van de problematiek op Resort De Molenheide, gelegen aan de Vijverweg 1 in Schijndel. Het Resort werd uit onderzoeken vanuit o.a. de Taskforce-RIEC bestempeld met een zogenaamde rode vlag.

Er is/was ernstige vrees voor het ontstaan van een vergelijkbare situatie als op Fort Oranje. En de extreme mate waarin het vakantiepark gebruikt werd voor permanente bewoning. Op dit moment doet zich de kans voor om - door aankoop van dit deel van het park door de gemeente - regie te nemen en de aanzuigende werking van criminele en ondermijnende activiteiten te stoppen.

Het voorstel wordt nu aan de Raad voorgelegd met als doel deze mee te nemen in de voorgenomen aankoop. Op grond van artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet ligt de bevoegdheid tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente bij het college van Burgemeester en Wethouders. In artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is bepaald dat de burgemeester bevoegd is de gemeente in en buiten rechte te vertegenwoordigen en derhalve bevoegd om de koopovereenkomst te ondertekenen. Het college is conform de nota grondbeleid bevoegd om in bepaalde gevallen zelf strategische grondaankopen te doen indien de aankoop niet hoger is dan € 2.500.000 en het in overeenstemming is met de gemeentelijke visie of beleid. Gelet op het voornemen om een stichting op te richten voor de exploitatie alsook het buitengewone karakter van de voorgenomen aankoop, worden de voornemens van het college voorgelegd aan de gemeenteraad voor wensen en bedenkingen. In het fractievoorzittersoverleg is het voorleggen van het voorstel aan de raad, afgestemd.

In de beraadslaging kan de raad haar wensen en bedenkingen kenbaar maken en kan ze besluiten om wel of niet in te stemmen met het voornemen van het college.

Argumenten

1. *Aankoop van het aandeel van Comfort Parcs Schijndel B.V. op het resort De Molenheide;*

1.1. In 2019 is in nauwe samenwerking met de Taskforce-RIEC het resort als handavingsknelpunt benoemd. Kort gezegd betekent dit dat de locatie als casus is benoemd waarbij partijen als belastingdienst, Nationale Politie, Justitie en gemeente gezamenlijk prioriteit geven aan het tegengaan van de ondermijnende activiteiten. Als doel is destijds benoemd het beëindigen van criminele activiteiten op het park en inzet op het beëindigen van de betrokkenheid bij het park van de huidige eigenaar. Op dit moment – na 4 jaar van overleg met het Openbaar Ministerie – doet zich de kans voor om eigenaar te worden van de eigendommen van Comfort Parcs B.V./Comfort Parcs Schijndel B.V. Op dinsdag 8 november 2022 heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaar en diens advocaat. Daarbij is de gemeente mondeling tot overeenstemming gekomen ten aanzien van de aankoop van zijn gronden, openbare ruimte, twee bedrijfswoningen, het zwembad, de horecavoorzieningen, 13 kavels en alle ondergrondse nutsvoorzieningen op het resort. Het aankoopbedrag bedraagt € 1.400.000. Aan dit bedrag liggen taxaties ten grondslag. In de voorlopige koopovereenkomst is een aantal ontbindende voorwaarden opgenomen te weten:

- akkoord Openbaar Ministerie (er ligt immers een beslag op het park vanuit enkele rechtszaken);
- akkoord met het parkeren van de gelden op een derdenrekening bij de notaris,
- doorhaling van de hypotheek (dus afzien van betaling aan de preferente schuldeisers);
- akkoord college
- instemming gemeenteraad.

Afgelopen periode is meermalen contact geweest met Comfort Parcs B.V./Comfort Parcs Schijndel B.V. en is informatie uitgewisseld en verduidelijkt. Inmiddels ligt er een door de notaris opgestelde voorlopige koopovereenkomst. En heeft de eigenaar een overeenkomst met het Openbaar Ministerie in relatie tot de afwikkeling van het beslag en de vordering. Door het parkeren van de gelden op een derdenrekening bij de notaris wordt voorkomen dat de gemeente meewerkt aan het faciliteren van ondernimende activiteiten. Met deze ontwikkelingen zijn de eerste 3 genoemde ontbindende voorwaarden niet meer aan de orde. Door de aankoop kan het doel beëindigen criminele invloeden/bemoeienis worden behaald. Daarnaast krijgt de gemeente regie en zicht op de ontwikkelingen op het resort en kan de aanzuigende werking worden gestopt. Het biedt tevens de mogelijkheid om ook regie te nemen om tot een recreatieve invulling te komen.

2. Uitwerken toekomstige beheerorganisatie;

2.2 De gemeente heeft geen enkele intentie om langdurig een recreatiebedrijf te exploiteren.

De gemeente wil drie jaar de tijd nemen om tot een andere situatie te komen. De tussenliggende tijd wordt gebruikt om te zoeken naar een nieuwe recreatieondernemer, die geheel in de lijn van de vastgestelde visie, het gebied verder recreatief wil (her-) ontwikkelen.

De gemeente zal in nauw overleg met de notaris een besloten vennootschap oprichten waarin zowel de eigendom als de exploitatie van het park zullen worden ondergebracht. De gemeente zal zowel eigenaar als bestuurder van deze besloten vennootschap zijn. Zo wordt in de eerste plaats bereikt dat de met de eigendom en exploitatie verbonden risico's niet direct op de gemeente drukken, maar op een aparte entiteit, te weten de besloten vennootschap waarin het park is ondergebracht en blijft de gemeente op voldoende afstand tot de exploitatie met behoud van haar reguliere rollen op gebieden als vergunningverlening, handhaving, milieu en ruimtelijke ordening.

Daarnaast wordt met het onderbrengen van eigendom en exploitatie in een besloten vennootschap bereikt dat het geheel eenvoudig over te dragen is aan een aan te zoeken nieuwe recreatieondernemer, zoals hiervoor al aangegeven. Tenslotte wordt bereikt dat in het geval van bestuurdersaansprakelijkheid de gemeente als entiteit aansprakelijk is en niet een individuele bestuurder (persoon).

Hoe de gemeente de grond gaat inbrengen bij de nieuwe B.V. voor de exploitatie (pacht, doorverkoop of huur) en ook hoe toekomstig aangekochte percelen worden ingebracht wordt nader uitgewerkt in de oprichtingsakte van de B.V.. Daarbij komt ook de mogelijke eigendomspositie van de gemeente aan de orde. Op dit moment is namelijk nog niet duidelijk op welke manier de exploitatie binnen 3 jaar wordt overgedragen aan een externe exploitant. En is de vraag of de gemeente daarbij niet voor langere tijd grip wil houden op het resort door een eigendomspositie te behouden.

2.2 Inrichting beheerorganisatie

Met de aankoop van het park wordt ook een aantal beheermatige activiteiten overgenomen, zoals het (klein) dagelijks onderhoud, het beheer, het innen van de parkbijdrage en de gas- en energieleverantie. Maar ook het houden van dagelijks toezicht en het bijhouden van de nachtreregistratie. In opdracht van de gemeente is door Leisurebrains op 6 juni 2023 een eerste uitwerking van de beheersorganisatie gepresenteerd. Deze uitwerking is als bijlage gevoegd. Hoewel er binnen programma 1 Veiligheid van de begroting structurele middelen beschikbaar zijn voor de aanpak vakantieparken is er een extra impuls nodig van € 200.000 voor de daadwerkelijke overname van de exploitatie. Dit bedrag is o.a. nodig voor het aantrekken van een beheerder, waarbij we nu verwachten dat hiervoor tijdelijk een interim beheerder zullen moeten inhuren. Daarnaast verwachten we te moeten investeren in een nieuw

toegangssysteem, slagboom en andere technische voorzieningen voor dagelijks toezicht. Na de opstart zullen de beheerskosten worden gedekt uit de opbrengsten van de exploitatie.

3. *Nader onderzoek van de inrichting van een aankoopfonds.*

- 3.1. Om in de toekomst daadwerkelijk te komen naar een andere situatie zullen mogelijk meer aankopen moeten worden gedaan op het park. Het college onderzoekt op welke wijze een aankoopfonds kan worden ingericht en onder welke voorwaarden de gemeente tot aankoop van een recreatiewoning inclusief ondergrond kan overgaan. Deze mogelijkheid is gewenst om ondermijnende activiteiten verder in te perken en tot een verdere recreatieve invulling van het park te komen. De gesprekken hierover moeten nog starten. Indien uit dit onderzoek blijkt dat een aankoopfonds daadwerkelijk haalbaar is, zal dit in een aanvullend voorstel aan de raad worden voorgelegd.

Kanttekeningen

1. *Onzekerheid over traject naar toekomstige recreatieve ontwikkeling*

- 1.1. Bij de vaststelling van de gebiedsvisie Molenheide op 5 november 2020 door de raad is uitdrukkelijk bepaald dat de gemeente op termijn (10 jaar) met inachtneming van de menselijke maat komt tot een toekomstbestendige invulling van de recreatieve functie in het gebied. In de huidige situatie waarbij het park is uitgepond en er ca. 260 verschillende eigenaren zijn, is het haast onmogelijk om een doorkijk te maken naar de toekomstige invulling. Op dit moment is er geen enkele recreatieondernemer die zich geroepen voelt om het park over te nemen. Dit heeft alles te maken met de ondermijnende activiteiten, de versnippering van eigendom en het strijdig gebruik van het bestemmingsplan (permanent wonen). We hebben de verwachting dat op het moment dat er een gewijzigde eigendomssituatie is er ondernemers zijn die in staat zijn het recreatieve spoor verder te ontwikkelen. De gemeente wil drie jaar de tijd nemen om tot een andere situatie te komen. De tussenliggende tijd wordt gebruikt om de reeds in gang gezette stappen voor een toekomstbestendige invulling van de recreatieve functie voort te zetten en om te zoeken naar een nieuwe recreatieondernemer, die geheel in de lijn van de vastgestelde visie, het gebied verder recreatief wil ontwikkelen. Na drie jaar zal de situatie worden beschouwd en zal aan het college, eventueel aan de raad een keuze worden voorgelegd met betrekking tot het eigendom en de ontwikkeling.

Communicatie

Na instemming door de gemeenteraad en na beëindiging van de geheimhouding zal een gesprek met het bestuur van de Vereniging van Eigenaren van het resort De Molenheide worden ingepland. Daar zal door de burgemeester een nadere toelichting worden gegeven op de aankoop en de ontwikkelingen.

De fractievoorzitters zijn op 15 december 2022 in een vertrouwelijk gesprek over deze voorgenomen aankoop en de onderliggende situatie geïnformeerd.

Participatie

De Vereniging van Eigenaren van resort De Molenheide heeft de gemeente eerder meermalen verzocht om tot aankoop over te gaan. De VvE is periodiek en vertrouwelijk geïnformeerd over de voortgang van de voorgenomen aankoop.

Duurzaamheid

Met de aankoop van dit deel van het park wordt de eerste stap gezet naar een duurzame ontwikkeling van de recreatieve functie.

Financiële toelichting

De kosten van deze aankopen bedragen € 1.400.000. Bestaande uit:

- € 1.040.000 aankoop grond;
- € 360.000 onroerende zaken (bedrijfswoningen, voormalige kantine/restaurant, speelvoorzieningen, parkeerplaatsen et cetera).

Op dit moment rekenen we met een rentepercentage van 1%.

Over de aankoop van grond wordt niet afgeschreven. De structurele jaarlijkse rentelasten zijn o.b.v. een rentepercentage van 1% € 10.400 (conform BBV-richtlijnen). De onroerende zaken schrijven we in 10 jaar af conform de economische levensduur. De kapitaallasten (rente + afschrijving) is jaarlijks € 39.600. Totale kapitaallasten zijn € 10.400 + € 39.600 = € 50.000 per jaar. Deze lasten worden gedekt uit het budget Aanpak vakantieparken.

De aankopen leiden tot structurele lasten en baten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan energiekosten, onderhoudskosten, huurinkomsten, belastingen etc. Zowel de jaarlijkse lasten en baten moeten nog verder uitgewerkt worden. De structurele financiële gevolgen worden ten laste en ten gunste van Aanpak vakantieparken gebracht. Op dit budget is structureel een bedrag van € 150.000 beschikbaar vanaf 2023.

Daarnaast is een budget benodigd van € 200.000 voor de kosten van inrichting van de beheerorganisatie en de daadwerkelijke overname van het beheer. Voorgesteld wordt om deze middelen te dekken uit de algemene (risico)reserve.

De inzet van de bovengenoemde middelen zal in de eerste Berap van 2024 worden meegenomen.

Planning

- Instemming gemeenteraad - 28 september 2023
- September/Okttober 2023 – Tekenen (voorlopige) koopovereenkomst
- Oktober 2023 tot met december 2023 – Oprichten Besloten Vennootschap voor de exploitatie, inrichting toekomstige beheerorganisatie en voorbereiden overname
- Oktober 2023 – start verkenning mogelijkheden aankoopfonds
- Doorlopend: Gesprekken met bewoners
- Vanaf oktober 2023-2025: voortzetting in gang gezette stappen voor een toekomstbestendige invulling van de recreatieve functie en zoektocht naar toekomstige recreatieonderneming
- Uiterlijk 1 januari 2024 daadwerkelijke eigendomsoverdracht middels notariële akte van levering (tekenen akte van levering op 29 december 2023)

Rechtsbescherming

Niet van toepassing.

Monitoring en evaluatie

Periodiek zal de voortgang worden besproken met de wethouder Sport, onderwijs, recreatie & toerisme tevens verantwoordelijk voor gemeentelijk vastgoed.

Bijlagen

1. Voorlopige koopakte d.d. 24 maart 2023
2. Kaartje eigendom Comfort Parc B.V./Comfort Parcs Schijndel B.V.
3. Uitwerking beheersorganisatie Leisurebrains

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 juli 2023

Gelet op artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet, artikel 169, vierde lid van de Gemeentewet, artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid en artikel 89, lid 4 Gemeentewet

Besluit gemeenteraad:

1. in te stemmen met de voorgenomen aankoop van het aandeel van Comfort Parcs Schijndel B.V. op het resort De Molenheide;
2. in te stemmen met de voorgenomen oprichting van een besloten vennootschap voor de exploitatie van het resort De Molenheide;
3. de verplichting tot geheimhouding op het raadsvoorstel op te heffen na het passeren van de acte van levering bij de notaris.

Aldus besloten in zijn besloten vergadering van 28 september 2023.

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij