

VKA

03 JAN 2002

PROV. BESTUUR VAN GELDERLAND	
Reg.nr.: RE/2001-6791	KOPIE GEZ AAN: 3
Ingek. [redacted]	Boxem
Class.nr. [redacted]	731
TE BEH. DOOR [redacted]	KOPIE AAN: LG/wv [redacted]

Aan de Provincie Gelderland
t.a.v. Gedeputeerde de heer ir. J.C. Boxem
Postbus 9090
6800 GX ARNHEM



dienst landelijk gebied
voor ontwikkeling en beheer

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DLGC/2001/53310	6 september 2001
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Stakenberg		030-2756756	1

Geachte heer Boxem,

Vanaf januari 2001 is de Dienst Landelijk Gebied (DLG) in onderhandeling met de stichting Personeel en Kinderfonds PTT (PKF) om het recreatiecomplex "Stakenberg/'t Hoge Hout", gelegen op de Veluwe, te verwerven. Dit object bestaat uit een hotel, 64 bungalows, met een mogelijke uitbreiding tot 300 bungalows, op een oppervlakte van circa 54 ha.

De overheid (Ministerie van LNV en provincie Gelderland) heeft tot verwerving van dit complex besloten, omdat dit recreatiecomplex in het plan "Veluwe 2010" van de provincie en het plan "eindeloze Veluwe" van de gezamenlijke natuurbeschermende organisaties wordt genoemd als één van de 5 grootste bedreigingen voor het centraal Veluwe massief. Aankoop en verkoop van het complex zou met een zo beperkt mogelijk beslag op overheidsmiddelen gepaard moeten gaan. Omdat op voorhand duidelijk was, dat er "verlies" genomen zou moeten worden, hebben LNV en de provincie Gelderland zich garant gesteld voor een bedrag van maximaal 10 miljoen gulden (2/3 LNV, 1/3 provincie). Voorwaarden bij de inzet van dit geld zijn het behalen van een maximaal natuurrendement en het opheffen van de uitbreiding met 236 bungalows.

Nu na bijna 8 maanden voorbereiding is de aankoop en deels doorverkoop van dit complex bijna rond. Met deze brief willen wij u op de hoogte te stellen van het voorliggende voorstel en tevens uw instemming vragen om de procedure te kunnen vervolgen. Ter informatie zijn kort de belangrijkste gebeurtenissen van de afgelopen periode beschreven in bijlage 1. Deze informatie is strikt vertrouwelijk!

Het huidige voorstel bestaat uit de volgende punten:

- Omstreeks 1 november 2001 koopt BBL het recreatiecomplex "Stakenberg/ 't Hoge Hout" (oppervlakte 54 ha) van PKF (personeel en kinderfonds KPN en TPG) aan, tegen een koopsom van f 22,7 miljoen gulden (10.300.810.91 euro).

Dienst Landelijk Gebied
Herman Gorterstraat 5
Postadres: postbus 20021
3502 LA Utrecht
Telefoon: 030-2756600
Fax: 030-2756999

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
6 september 2001	DLGC/2001/53310	2

- Gelijktijdig met de aan- en verkoop wordt door middel van een voorbereidingsbesluit van de gemeente geregeld dat de huidige uitbreidingsmogelijkheid met 236 bungalows voor dit complex komt te vervallen.
- Het bungalowcomplex zal gedurende een periode van maximaal 4 jaar (uiterste datum 31 november 2005) door het Uddelermeer worden geëxploiteerd. Het Uddelermeer is hiervoor een bedrag van € 200.000,00 (f 440.742,00) per jaar verschuldigd, zolang er 64 bungalows beschikbaar zijn. (Er is overeengekomen dat er 13 bungalows in de komende 4 jaar worden afgebroken, zodat er een goede grofwildverbinding ontstaat.)
- Na 2 jaar zal het Uddelermeer starten met de verkoop van het ondererfpachtrecht van de bungalows aan particulieren. Deze mogen worden verkocht op circa 500 m² erfpachtgrond onder strenge voorwaarden, zoals het in stand houden van het huidige karakter.
- Het BBL geeft het hotel aan de nieuwe beheerder (het Uddelermeer) in erfpacht uit. In deze overeenkomst wordt vastgelegd, dat het Uddelermeer het hotel in erfpacht verwerft voor een koopsom van f 2.400.000,00. Daarnaast geeft deze koper een bankgarantie van f 6.350.000,00 af voor het verkrijgen van 51 bungalows en de bedrijfswoningen met overige opstallen. Dit bedrag wordt in de komende 2 tot 4 jaar aan DLG betaald.
- Tussen PKF en het Uddelermeer wordt een overeenkomst gesloten, waardoor het personeel behorende bij het totale complex "Stakenberg/ 't Hoge Hout" rechtstreeks van PKF naar Uddelermeer overgaat.
- De overige gronden (natuurgebied) worden overgedragen aan SBB en de boerderijwoning wordt verkocht aan derden.
- Het bloot eigendom van de gronden, die in erfpacht aan het Uddelermeer worden verkocht, worden na afloop van de exploitatietermijn overgedragen aan SBB. SBB betaalt voor dit bloot eigendom een bedrag gelijk aan twintig maal de door hen te ontvangen jaarlijkse canon.

Dit voorstel is het maximaal haalbare onderhandelingsresultaat, waarbij naar mijn opvatting veel natuurdoelen worden bereikt; er kan geen uitbreiding plaatsvinden met 236 bungalows, de grofwildverbinding is mogelijk, en omdat SBB eigenaar wordt van de grond, zijn ongewenste ontwikkelingen (in combinatie met het instrumentarium van de ruimtelijke ordening) tegen te gaan.

Voor deze transacties wordt er een verzoek aan rijk en provincie gedaan om van hun toegezegde bijdrage van maximaal 10 miljoen naar verwachting maximaal 9,5 miljoen gulden voor de realisatie van dit project in te zetten. In de nabije toekomst zijn er nog een aantal posten, die het financiële resultaat voor de overheid kunnen verbeteren:

- De jaarlijkse exploitatiegelden, deze dekken de eventueel te betalen rente. Normaliter betaalt BBL geen rente. In dit geval vloeien de exploitatiegelden terug naar het project.
- De 13 bungalows, die nu komen te vervallen, kunnen in de toekomst misschien ingezet worden in de "groei en krimp" variant. Dit kan extra inkomsten voor dit project opleveren.

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
6 september 2001	DLGC/2001/53310	3

- Indien de koper de komende 4 jaren de bungalows verkoopt tegen een hogere waarde dan het door hen nu betaalde basisbedrag van f 110.000,00 per bungalow komt 50% van de opbrengst (onder aftrek van kosten) ten goede aan de overheid.

Vorenstaande uitwerking is conform de uitgangspunten, zoals deze door provincie Gelderland en LNV aan DLG zijn opgedragen. Ik vraag u in te stemmen met het hierboven beschreven onderhandelingsresultaat en met het zetten van de vervolgstappen (tekenen concept koopovereenkomst).

Nadat de concept koopovereenkomsten zijn ondertekend zal DLG bij de provincie Gelderland en LNV declaraties indienen ter hoogte van het te verwachten verlies van 9,5 miljoen gulden.

Mocht u hierover nog vragen of opmerkingen hebben dan verzoek ik u om deze zo spoedig mogelijk door te geven. Naar verwachting zullen alle koop- en verkoopovereenkomsten op zeer korte termijn getekend worden door zowel PKF als het Uddelermeer.

Deze brief is naar [redacted] (DG van LNV), [redacted] (Regiodirectie Oost) en naar SBB, [redacted] verstuurd.

[redacted]
DIENST LANDELIJK GEBIED

[redacted]
directeur.

Bijlage 1

In deze bijlage wordt in het kort stapsgewijs het traject doorgenomen dat gevolgd is t.a.v. de mogelijke verwerving van de "Stakenberg/ 't Hoge Hout" en welke keuzes uiteindelijk gemaakt zijn.

Onderzoeken opties t.a.v. verwerving Stakenberg:

- periode tot december 2000: Natuurmonumenten en SBB nemen het voortouw om andere partijen van het belang van Stakenberg te overtuigen.
- eerste week van januari: uitvoeren taxatie door DLG, overleg met LNV en SBB over opties t.a.v. mogelijke verwerving Stakenberg
- 19 januari 2001: nota kenmerk TRC/257/RDN van Directie Oost aan staatssecretaris: door tussenkomst van Directeur Generaal [REDACTED] advies in te stemmen met verwerving door DLG van Stakenberg.

Goedkeuring voor verwerving Stakenberg:

- 23 januari 2001: instemmen door provincie met verwerving Stakenberg. Overeengekomen is dat LNV 2/3 en de provincie Gelderland 1/3 van de uiteindelijke kosten voor zijn rekening neemt.
- 24 januari 2001: instemming DG, [REDACTED] namens staatssecretaris LNV. De instemming van beide partijen geldig onder de volgende voorwaarden :
 - Rijk en provincie betalen gezamenlijk maximaal 10 miljoen
 - uitgangspunt is dat de ruimte in het bestemmingsplan om 236 bungalows extra te mogen bouwen vervalt
 - Rijk en provincie willen geen personeel overnemen
 - er zal binnen de ruimte van 10 miljoen gulden zoveel mogelijk gedaan worden voor de natuur ter plekke. Er wordt uitgegaan van de mogelijkheid een verbinding voor grofwild te realiseren en hekken rond het complex te verwijderen.
- 31 januari 2001: officieel besluit de financiële bijdrage van de Provincie Gelderland bedraagt f 3.333.334,00.

Eerste deel onderhandelingstraject met PKF, tot voorovereenkomst:

- Januari 2001: verzending brief door DLG met daarin een schriftelijk bod aan PKF voor verwerving Stakenberg.
In dit bod is het volgende opgenomen:
 - het bod bedraagt 22 miljoen
 - exploitatie bungalowpark en gebruikmaking door medewerkers KPN
 - DLG neemt geen personeel over
 - ontbindende voorwaarde DLG t.a.v. bodemverontreiniging
 - inzicht in financiële gegevens PKF is voorwaarde
- februari 2001: start onderhandelingen met PKF
- binnen het PKF ontstaat onenigheid. Enkele bestuurders menen dat de door het bestuur van PKF eerder genoemde vraagprijs van 24 miljoen veel te laag is. Er wordt door hen verwacht dat, indien dit complex door PKF vrij wordt verkocht, de verkoopwaarde minimaal 40 miljoen is. Andere bestuurders van PKF vinden het belangrijker dat er een goede situatie ontstaat, zowel voor het personeel als voor het park en de omgeving, waardoor maximale winst niet het belangrijkste is. Voorlopig lijken laatstgenoemde bestuursleden de overhand te hebben.
- 13 februari 2001: partijen gaan met elkaar in overleg over een gezamenlijk persbericht, waarin partijen melden exclusief met elkaar in onderhandeling te zijn. Het persbericht gaat op 6 maart 2001 uit.

Van voorovereenkomst tot vinden koper voor het hotel:

- 16 maart 2001: ondertekenen voorovereenkomst door partijen, na druk van DLG. Wij zoeken pas naar potentiële kopers en beheerders voor het hotel als er een voorovereenkomst getekend is. Dit heeft tot gevolg dat de al eerder genoemde crisis in het bestuur leidt tot het aftreden van één van de bestuursleden. Hierdoor zijn er nog maar net genoeg bestuursleden over om de beslissingen te nemen. In deze voorovereenkomst staat het volgende opgenomen:
 - Overeenkomst met als koopsom 22,7 miljoen gulden
 - Contractuele verplichtingen personeel. DLG koopt alleen aan, indien het hotel met het totale bijbehorende personeel direct ABC doorgeleverd kan worden aan de koper van het hotel.
 - Bodemonderzoek. Ontbinding door DLG mogelijk, indien er sprake is van bodemverontreiniging van hogere concentraties van schadelijke stoffen in de bodem dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten (wet bodembescherming november '97).
 - Onderzoek financiële consequenties. Recht van ontbinding indien onvoorziene nadelige consequenties niet binnen 2 maanden na het eerste overleg kunnen worden opgelost.
 - Uiterlijke transportdatum: 1 oktober 2001. Omdat er na deze datum, in verband met het bereiken van de VUT-gerechtigde leeftijd, onvoldoende bestuursleden van PKF zijn om een beslissing te kunnen nemen. Daarnaast dient PKF het complex voor 1-1-2002 verkocht te hebben aangezien ze anders een belastingclaim ontvangen. Het tegen lagere prijzen (dan marktprijzen) verhuren van bungalows aan personeel wordt gezien als verkapt extra salaris, hierover dient belasting betaald te worden.
- maart 2001: DLG start met het zoeken van mogelijk geïnteresseerde kopers voor het hotel en de exploitatie van het bungalowpark. Deze worden gezocht met het uitgangspunt dat het park in erfpacht wordt verkocht en het bloot eigendom aan een natuurbeschermende instantie wordt geleverd. De kopers worden gezocht via contacten van PKF, eigen kennis van de recreatiesector en geïnteresseerden, die zich aanmelden naar aanleiding van het gezamenlijk persbericht.
- mei 2001: DLG stuurt geïnteresseerde kopers een brief met een beschrijving van het complex.
- 1 mei 2001: DLG geeft KPMG opdracht tot het bezien van de risico's van aan- en verkoop van het object.
- eind mei 2001: de eerste geïnteresseerde kopers haken af. Zij achten een park van 64 bungalows niet exploitabel of zijn van mening dat hun bedrijfsfilosofie op dit park niet goed toepasbaar is. De koppeling van het overnemen van een hotel met personeel en het exploiteren van bungalows blijkt in de recreatieve markt lastig te liggen.
- begin juni 2001: DLG probeert ook door het inschakelen van externe makelaars (specifiek gericht op de recreatieve sector) en deskundigheid via het PPS bureau nieuwe kandidaten te vinden, die geïnteresseerd zijn in het hotel en bungalowpark.
- 21 juni 2001: opleveren rapport KPMG. Hieruit blijkt dat een park van 64 bungalows moeilijk te exploiteren is en wordt door KPMG zelfs financieel negatief ingeschat. Verkoop van de bungalows aan particulieren lijkt de enige oplossing.
- Nadat er nog steeds geen goede biedingen op het complex zijn binnengekomen wordt er 25 juni 2001 besloten om geïnteresseerden ook te laten bieden op de mogelijkheid om het complex eventueel in volledig eigendom te verwerven, mits er voldoende zekerheid voor de toekomst wordt gegeven door deze eigenaar. Ook andere opties, zoals: niet het totale complex in erfpacht, maar delen of het toestaan van doorverkopen van recreatiebungalows aan particulieren wordt bespreekbaar gemaakt. Dit mede in verband met het overleg met PKF. Zij geven aan dat, indien er op korte termijn geen reële kopers voor het hotel zijn, zij niet meer gebonden willen zijn aan de voorovereenkomst met DLG, aangezien zij verwachten dat als zij het totale complex in de markt zetten (inclusief de

uitbreidingsmogelijkheid met 236 bungalows) zij sneller en betere biedingen zullen ontvangen.

- eind juni/begin juli 2001: Om te bezien in hoeverre de vraagprijs voor DLG onderhandelbaar is wordt er overleg gevoerd met SBB om te bezien tegen welke waarde zij het bloot eigendom willen overnemen. Deze inkomsten bij verkoop van het bloot eigendom aan SBB, zoals met opdrachtgevers (provincie Gelderland en LNV-Oost) besproken, worden als daadwerkelijke inkomsten meegenomen in het kader van de financiële afspraken. DLG ontvangt bericht dat SBB voor het verwerven van het bloot eigendom 20 x van de waarde van de jaarlijkse canon wil betalen.
- 5 juli 2001: oplevering eindrapport bodemonderzoek. Conclusie: er zijn geen aanwijzingen dat er sprake is van bodemverontreiniging.
- 23 juli 2001: DLG probeert voor 1 augustus 2001 een bieding te krijgen van geïnteresseerde kopers. Dit verloopt erg moeizaam. In de recreatie wereld blijkt een complex van minder dan 100 bungalows financieel niet goed exploitabel te zijn. Een park van 64 bungalows is te klein voor beleggers/eigenaren van grote parken en te groot voor kleine bedrijven, die in de recreatieve sector werkzaam zijn.
- 20 juli 2001: overleg met de directeur DLG over de te volgen verdere strategie. Op dat moment zijn er biedingen binnen van:
 - Uddelermeer
 - Verscholen dorp
 - Nawon groep

Op grond van een financiële afweging, rekening houdend met de uitgangspunten, wordt besloten nog 1 week te bezien of er extra biedingen binnenkomen en anders met Uddelermeer verdere onderhandelingen op te starten. Deze bieding is de enige, die duidelijkheid geeft over het kopen van het hotel en overname van het personeel, en is financieel het gunstigste.

- eind juli 2001: opdracht aan Drieklomp om de eventueel te verkopen bungalows te taxeren op basis van erfpacht. De taxatie van Drieklomp vermeldt een gemiddelde prijs van circa f 194.000,00 per bungalow. In de praktijk blijkt dat, gezien de onduidelijkheid t.a.v. hoe de overheid omgaat met het meer dan tijdelijk bewonen van recreatie- bungalows, geen van de potentiële kopers meer dan f 110.000,00 per bungalow wil betalen. Het afbreukrisico lijkt hen te groot. In de markt wordt algemeen aangehouden dat er circa 40 % ruime zit tussen de waarde van de afzonderlijke bungalows en de waarde voor een complex, dat per woning verkocht kan worden. Dit in verband met risico en nog te maken kosten.
- 30 juli 2001: er is slechts 1 extra bieding binnen van Edda Huzit. Deze biedt op volledig eigendom en geeft geen duidelijkheid over het personeel. Er wordt daarom besloten exclusief verder te onderhandelen met Uddelermeer.
- 16 augustus 2001: er wordt een conceptnotitie vastgesteld over de te maken werkafspraken met Uddelermeer. Hierin zit een voorstel voor:
 - hoogte koopprijs, moment van betalen, wat wel en niet te verkopen, etc.
 - besloten wordt om met Uddelermeer verder te onderhandelen, waarbij het volgende besloten wordt: voor de bungalows een hoger basisbedrag, minimaal 130.000,00, te ontvangen. Als dit niet lukt verder werken met de risicodeling zoals vermeld in het huidige voorstel. Vasthouden aan maximaal 51 bungalows.
- 20 augustus 2001: gesprek met Uddelermeer, waarin wordt voorgesteld om f 130.000,00 als basisbedrag te betalen zonder verrekening van eventuele winst bij verkoop.
- 23 augustus 2001: mondelinge kennisgeving van Uddelermeer. Dit is voor hen niet acceptabel in verband met onduidelijkheid bij verkoop van bungalows. Dit wordt op dezelfde datum door hen schriftelijk bevestigd.

Door deze mededeling wordt er verder onderhandeld met de optie van meedelen in eventuele winst bij verkoop van de bungalows. De resterende kosten, die ten laste komen van de toezegging van 10 miljoen door LNV en provincie Gelderland, bedragen nu maximaal 9,5 miljoen. Dit bestaat naar verwachting uit:

	bedragen in	miljoen gulden
Aankoopkosten		22,70
Verkoop aan Uddelermeer	8,75	
Verkoop bloot eigendom aan SBB	3,75	
Verkoop woonboerderij aan part.	1,25	
Verkoop natuurgronden aan SBB	0,60	14,35
Te verwachten kosten*		1,15
	Negatief saldo	9,50

- *) Te verwachten kosten: de kosten voor toekomstige sloop van de bungalows en een deel van de voorzieningen, expertise (bodemonderzoek, KPMG, Drieklomp, etc.), kosten DLG en kosten notaris.