

Bundel van de Parkschap Biesbosch - AB van 8 april 2020

Agenda bijlagen

0 Agenda AlgBestuur 200408.pdf

- 1 Opening en vaststellen agenda
- 2 Verslag vergadering Algemeen Bestuur d.d. 17 februari 2020
 2 Verslag Algemeen Bestuur Parkschap 200217.pdf
- 3 Zuileshoeve
 3 AB Notitie Zuileshoeve.pdf
- 4 Rondvraag



Nationaal Park
De Biesbosch

Secretariaat
Spuiboulevard 300
Postbus 8
3300 AA Dordrecht
T 078-770 4138
jt.kalle@dordrecht.nl
www.np-debiesbosch.nl

Zaaknummer: 2446231

Agenda Algemeen Bestuur

Datum: 8 april 2020
Tijdstip: 15.30 – 16.00 uur
Locatie: via Skype

1. **Opening en mededelingen**
2. **Verslag van het Algemeen Bestuur d.d. 17 februari 2020** bijlage
3. **Zuileshoeve** bijlage
4. **Rondvraag**

Verslag Algemeen bestuur Parkschap d.d. 17 februari 2020

Aanwezig: B.C.M. Stam (voorzitter) en H. v.d. Linden (Gemeente Dordrecht), mw. I.C.L.W. Koenraats (Secretaris/directeur a.i. Parkschap), R. van Vugt en J.M. van Oosten (Gemeente Altena), mw. L. Schuitemaker (Gemeente Drimmelen), mw. R.M.A. Spriensma (controller), mw. J.T. Kalle (Parkschap, verslag)

Verhinderd: dhr. J.G.M. Vissers (gemeente Drimmelen)

Toehoorders: mw. S. den Adel (SBB)

1. **Opening en mededelingen...**

Dhr. Stam opent de vergadering. Er is een bericht van verhindering van dhr. Vissers. Hij heeft een machtiging afgegeven aan mw. Schuitemakers om namens hem te stemmen.

2. **Verslag Algemeen Bestuur d.d. 22 januari 2020**

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. **Beschikbaarstelling bestemmingsreserve revitalisering Biesboschcentrum**

Het Algemeen Bestuur besluit unaniem:

- het voorstel revitalisering Biesboschcentrum vast te stellen;
- in te stemmen met het beschikbaar stellen van € 260.000 uit de bestemmingsreserve tentoonstelling voor de Revitalisering van het Biesboschcentrum naast de middelen Waterdriehoek ad. € 178.000 (2e deel).

4. **Vaststellen Taken en toekomst samenwerking Parkschap incl. reactie op zienswijzen**

De zienswijzen hebben betrekking op het vervolgproces en leiden niet tot wijziging van de notitie.

De raad van Drimmelen heeft vragen over de slagkracht en toegevoegde waarde van de nieuwe organisatie, de positionering t.o.v. NLDelta, financiën en liquidatie. Er is behoefte aan snelle duidelijkheid over taken die richting gemeenten gaan en over eensluidende verordeningen.

Het Algemeen Bestuur besluit unaniem:

- in te stemmen met de bijgevoegde notitie Toekomst en taken Parkschap;
- in te stemmen met de adviezen op de zienswijzen;
- deze adviezen op de zienswijze op te nemen in een brief aan de gemeenten als reactie van het Algemeen Bestuur op de ingediende zienswijzen.

5. **Vaststellen concept liquidatieplan incl. aanbiedingsbrief**

Mw. Spriensma licht toe dat een nieuwe versie 2.4 is gemaakt, waarin toegevoegd de cijfers van de concept-jaarrekening 2019, de liquidatiebalansen en het resultaat van liquidatie. Deze versie 2.4 wordt besproken. In deze versie zijn de kosten van 1 medewerker voor de resterende arbeidsperiode opgenomen als frictiekosten. Met het voldoen hiervan hebben de deelnemers elkaar na liquidatie over en weer niets meer te vorderen. Dit is in afwijking van hetgeen in punt 3.g in de oplegnotitie is verwoord (in punt g. is nog uitgegaan van het gedurende de resterende arbeidsperiode jaarlijks voldoen van frictiekosten door de deelnemers).

Ook punt 3.h uit de notitie moet worden aangepast; aangezien deze kosten worden gemaakt in 2020 zullen deze niet op de liquidatiebalans d.d. 31-12-2020 staan.

Drimmelen ziet graag een formele status voor concern controllers in een college van vereffenaars. De overige deelnemers vinden dat te zwaar. Het Algemeen Bestuur kan de controllers altijd inschakelen.

In de aanbiedingsbrief wordt een passage opgenomen over de kosten van liquidatie. Het Algemeen Bestuur besluit unaniem:

- in te stemmen met de in de oplegnotitie genoemde aandachtspunten (a t/m f en i) en conform de mondelinge toelichting aangepaste aandachtspunten g en h;
- in te stemmen met het voorstel om geen College van Vereffenaars aan te stellen en deze toezichthoudende rol zelf in te vullen;
- in te stemmen met het nu voorliggende concept liquidatieplan versie 2.4, inclusief aanbiedingsbrief en deze voor zienswijze voor te leggen aan de Colleges en Raden.

6. **Rondvraag en sluiting**

Mw. Schuitmaker meldt dat de raad op 19 maart een inforonde en op 26 maart opinieronde houdt. Besluitvorming op 9 april.

Niets meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de vergadering.



Vergadernotitie voor het Algemeen Bestuur d.d. 8 april 2020

Onderwerp: De Zuileshoeve

1. In erfpacht uitgeven Zuileshoeve en boomgaard

- 1.1. Het Parkschap is voornemens haar eigendom De Zuileshoeve aan een beoogd exploitant in erfpacht voor de duur van 30 jaar uit te geven. De Zuileshoeve is een gemeentelijk monument en bestaat uit een woonhuis, boerderijschuur, erf en boomgaard. De Zuileshoeve verkeert in een zeer slechte staat waardoor bewoning op dit moment niet mogelijk is. Een echtpaar handelend onder een VOF heeft zich in 2018 tot het Parkschap gewend en een bedrijfsplan voorgelegd. De beoogd exploitant is bereid om te investeren in De Zuileshoeve met als doel deze (zelf) te gaan bewonen en daarnaast een B&B met een kleine horecagelegenheid te exploiteren. Verder zal hij in de lijn met voornoemde bedrijfsvoering ook de Ecolodge exploiteren (punt 2). Het Parkschap kan zich vinden in het bedrijfsplan en de toekomstvisie van de beoogd exploitant. Het sluit aan bij haar eigen visie. Door het kiezen voor het vestigen van een recht van erfpacht in plaats van bijvoorbeeld verkoop, behoudt het Parkschap invloed op de bestemming en het gebruik van het perceel en de opstallen. Het Parkschap blijft immers (bloot) eigenaar en kan na 30 jaar besluiten om de erfpacht niet voort te zetten zodat zij er weer volledig over kan beschikken. In de erfpachtvoorwaarden is het gebruik vastgelegd. De exploitant heeft op zijn beurt een recht van erfpacht nodig om een hypothecaire lening te kunnen afsluiten.
- 1.2. Uitgifte van een recht van erfpacht is uitgezonderd van de aanbestedingsregels in gevolge artikel 2.24 Aanbestedingswet.
- 1.3. Vanuit staatssteunrechtelijk perspectief is van belang dat de canon marktconform is. De waardevaststelling is daarom door middel van een taxatierapport vastgesteld.
- 1.4. Het erfpachtrecht wordt gevestigd in lijn met het beleid van de gemeente Dordrecht.

2. Verhuur Ecolodge

- 2.1. Het Parkschap is voornemens de Ecolodge, eigendom van het Parkschap, aan de beoogd exploitant te verhuren. De Ecolodge is een drijvende hotelkamer en verkeert in goede staat. De beoogd exploitant van De Zuileshoeve heeft in zijn door het Parkschap gedragen bedrijfsplan aangegeven ook de Ecolodge te willen exploiteren. De Ecolodge is een roerende zaak. Een recht van erfpacht kan niet op een roerende zaak worden gevestigd. In dit verband is gekozen voor de verhuur van de Ecolodge met het recht deze te exploiteren. Wanneer het Parkschap of diens rechtsopvolger besluit de Ecolodge te vervangen of te verwijderen - levensduur Ecolodge is nog maar 12 jaar - biedt een huurovereenkomst deze flexibiliteit. Daarbij zijn de huur- en exploitatievoorwaarden vastgelegd in een overeenkomst.
- 2.2. Verhuur valt niet onder de Aanbestedingswet.

2.3. Ter voorkoming van staatssteun is de marktconforme huurprijs berekend aan de hand van waardevaststelling door middel van een taxatierapport.

3. Wat kost het op basisniveau brengen Zuileshoeve incl. drukriolering?

- 3.1. Het Parkschap begrootte februari 2019 € 255.000,-¹ nodig te hebben om de in onbewoonbare staat verkerende Zuileshoeve op basisniveau te brengen. In de calculatie zijn de kosten voor voorbereiding, directievoering en toezicht niet meegenomen. Voor de door het Parkschap aan te leggen drukriolering wordt € 17.500 geraamd (en is inclusief een stelpost voor bodemonderzoek). Daarnaast is € 15.000 nodig voor het opstellen van de diverse juridische stukken, die ten grondslag liggen aan het in erfpacht uitgeven van De Zuileshoeve en verhuur van de Ecolodge, en vervolgonderzoeken (bouwkundig onderzoek en natuurtoets). Dit brengt de raming van het Parkschap op een totaal van € 287.500.
- 3.2. De toekomstige erfpachter gaat nadat De Zuileshoeve op basisniveau is gebracht eveneens investeren teneinde De Zuileshoeve te exploiteren zoals omschreven in zijn door het Parkschap goed bevonden bedrijfsplan en toekomstvisie.

4. Wijze van samenwerking

- 4.1 Partijen hebben besloten een samenwerking aan te gaan met als doel om in gezamenlijkheid De Zuileshoeve te (her)ontwikkelen en te renoveren zodat het resulteert in een recreatief rustpunt. De daarvoor benodigde afspraken zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Deze ziet op de verplichtingen over en weer ten aanzien van de renovatie en de financiële middelen die dit mogelijk maken.
- 4.2 Door een eenmalige subsidie te verlenen, op basis van de wettelijke uitzonderingsmogelijkheid conform artikel 4:23 Awb lid d (het verstrekken van een incidentele subsidie), die geoormerkt wordt aan het op basisniveau brengen van De Zuileshoeve, liggen de praktische uitvoering en dus ook alle juridische risico's van de (gevolgen van de) bouwwerkzaamheden nagenoeg volledig in handen van de beoogd erfpachter/exploitant. Dit is alleszins redelijk want door de verwerving van een recht van opstal voor de duur van 30 jaar heeft de beoogd erfpachter/ exploitant immers de volledige beschikking over De Zuileshoeve als ware hij eigenaar. Daarnaast levert deze variant de door de beoogd exploitant gewenste versnelling op om eind 2020 te kunnen starten met zijn onderneming.
- 4.3 Het bedrag dat aan subsidie uitgekeerd kan worden zonder dat er sprake is van mogelijke staatsteun is gelimiteerd tot € 200.000. Voor dit bedrag is het conform de definitieve investeringsraming mogelijk de in onbewoonbare staat verkerende Zuileshoeve weer op basisniveau te brengen.
- 4.4 Het is wel aan de beoogd erfpachter/ exploitant om een volledige en tijdige subsidieaanvraag in te dienen en te voorzien van de juiste onderbouwing. Na ontvangst van een volledige aanvraag, verleent het Parkschap na toetsing daarvan de subsidie in de vorm van een beschikking.

5. Dekking – budgetten Hollandse Biesbosch

- 5.1 Op grond van de investeringsramingen van medio februari 2019 (€ 255.000) zijn er in de afgelopen jaren extra middelen gereserveerd door het bestuur. Op de balans staat hiervoor in totaal € 251.590. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:
 - binnen de onderhoudsvoorziening gebouwen is € 91.000 doorgeschoven aan gereserveerde middelen groot onderhoud De Zuileshoeve;
 - binnen de onderhoudsvoorziening gebouwen is er in de jaarschijf 2020 € 16.000 groot onderhoud De Zuileshoeve gereserveerd;

¹ € 200.000 is geoormerkt aan het op basisniveau brengen van De Zuileshoeve. Conform bouwkundige calculatie P&O Bouwteam d.d.13-02-2019. € 55.000 voor in opdracht van het Parkschap aan te leggen drukriolering naar Zuileshoeve en kap- en snoeiwerkzaamheden t.b.v. bouwrijp maken erf.

- de reserve De Zuileshoeve bevat € 144.590 voor de (her)bestemming van De Zuileshoeve geormerkte middelen.
- 5.2 De actuele raming bedraagt € 287.500, waarmee voor € 35.910 aanvullende dekking gevonden moet worden. Het bedrag is te groot om vanuit de reguliere exploitatiebudgetten te dekken. De algemene reserve, aandeel Hollandse Biesbosch, bedraagt per 31-12-2019 inmiddels ca. € 500.000. Het bestuur wordt gevraagd € 36.000 beschikbaar te stellen vanuit de algemene reserve, aandeel Hollandse Biesbosch.

Relatie intentie besluit opheffen Parkschap

Conform de uitgangspunten van het op 17 februari jl. voor zienswijze uitgegeven liquidatieplan is De Zuileshoeve vastgoed dat overgaat naar de gemeente Dordrecht. Dat geldt eveneens voor de bijbehorende gronden. Het Parkschap kan dit jaar nog wel de overeenkomsten afsluiten met de beoogd exploitant. Deze overeenkomsten worden overgenomen door de rechtsopvolger, de gemeente Dordrecht.

Besluit:

- In te stemmen met het onttrekken van in totaal € 91.000 + € 16.000 = € 107.000 aan de onderhoudsvoorziening gebouwen ten behoeve van de incidentele subsidie om de in onbewoonbare staat verkerende Zuileshoeve weer op basisniveau te brengen (incl. drukriolering en bouwrijp maken);
- In te stemmen met het beschikbaar stellen van een bedrag van € 144.590 uit de reserve De Zuileshoeve ten behoeve van de incidentele subsidie voor het op basisniveau brengen van woonhuis en boerderijschuur en voor de drukriolering en het bouwrijp maken;
- In te stemmen met het onttrekken van € 36.000 aan de algemene reserve, aandeel Hollandse Biesbosch, ten behoeve van de drukriolering, juridische stukken en vervolgonderzoeken;
- Tot het instellen van een investeringskrediet van € 57.500 voor een drukriolering Zuileshoeve;
- Tot het instellen van een reserve afschrijving met nummer 80303056 en daarin € 57.500 te storten;
- Het DB te mandateren tot het afgeven van de incidentele subsidie aan de exploitanten van de Zuileshoeve.

Aldus besloten in de vergadering van het Algemeen Bestuur van Parkschap Nationaal Park De Biesbosch d.d. 8 april 2020

De secretaris a.i.

De voorzitter

I.C.L.W. Koenraats

B.C.M. Stam