

Miltenburg, Edwin

Van: arjen Peeters <aad71@live.nl>
Verzonden: woensdag 19 juni 2019 20:46
Aan: Miltenburg, Edwin
CC: Erik van Dijk; Ruiters, Miranda de; Dijk, Inge van; Verhoeven, John
Onderwerp: RE: Reactie n.a.v. van uw mail omtrent de garantstelling plan De Waterstroom

Geachte heer van Miltenburg,

Allereerst dank voor het gesprek van afgelopen maandag. Tijdens het gesprek zijn we in gegaan op de antwoorden die wij hebben gegeven in de mail van 16 juni j.l.. We willen hier nog even een korte samenvatting geven, in rood, van wat er besproken is. Daarnaast hebben we in het gesprek gemerkt dat er een bezorgdheid is over de te maken kosten, om Fitland open te houden tijdens de bouw van plan De Waterstroom. We begrijpen deze bezorgdheid vanuit de financiële positie van Gemert-Bakel, maar we zijn tegelijkertijd van mening dat we ook voor dit punt gezamenlijk een oplossing kunnen vinden. We zouden het zeer jammer vinden dat het plan in deze fase hierop zou worden afgewezen. Wanneer dit het "laatste struikelblok" zou zijn, dan zouden we graag het gesprek hierover aangaan om een gepaste oplossing te bespreken. We hebben ook gesproken over de "hardheid" van het plan, wij staan erachter, en ook Dhr. van Dijk staat er achter. We hebben er ook samen over gesproken, dat er om meer zekerheid te krijgen over het daadwerkelijk te investeren bedrag, we een aanloopfase zouden moeten ingaan, waarbij we eventueel kunnen beschikken over een voorbereidend krediet van € 50.000,-. Hierbij hebben we besproken dat er wat ons betreft best een verdeelsleutel mag worden gebruikt waarbij we dit bedrag onder de 3 partijen (Gemeente, Unikoop B.V., Initiatiefnemers) verdelen. Na het laten uitwerken van de werkelijke bouwtekeningen en het vooronderzoek wordt dan ook duidelijk of alles daadwerkelijk binnen de afgegeven investeringsraming blijft.

1. Garantstelling: in de begeleidende e-mail wordt gesproken over extra voorstellen. De brief van 7 juni 2019 van dhr. Erik van Dijk van Unikoop BV bevat ons inziens één voorstel. Klopt dit?
[Nee, er worden meerdere voorstellen gedaan aanvullend aan de garantstelling:](#)

- 1) [Uitgangspunt voor een erfpachtconstructie inzake de ondergrond;](#)
- 2) [De garantstelling uit te breiden van 20 naar 40 jaar looptijd.](#)

[Wij hebben het er samen over gehad om te komen tot een voorstel in de vorm van een erfpachtconstructie voor de ondergrond. Deze erfpacht zou dan lopen voor 40 jaar tegen een symbolisch bedrag van €1,-. Daarnaast hebben we gesproken over de wens om de garantstelling voor 40 jaar af te geven, waarbij de Gemeente ook de exploitatiebijdrage voor 40 jaar door laat lopen. Gesproken is om na de eerste 20 jaar een overlegmoment op te nemen, waarbij de exploitatiebijdrage wordt herzien en de indexering voor de 2^e periode van 20 jaar wordt vastgesteld. Unikoop B.V. kan na de eerste 20 jaar besluiten de overeenkomst éézijdig op te zeggen. Hiermede vervalt dan ook de verplichting betreffende de exploitatiebijdrage voor de Gemeente.](#)

2. Wij lezen uw garantstelling als een intentieverklaring tot garantstelling en dat er nog stappen moeten worden ondernomen om te komen tot werkelijke garantstelling en gestanddoening. Klopt dit?
[De verklaring van Dhr. Van Dijk is een garantstelling, waarbij hij aangeeft in ieder geval garant te staan voor het door de Raad/College gestelde in de vergadering van 18 mei j.l.. Omdat er initieel niet meer wordt gevraagd dan een garantstelling voor 20 jaar gelijk aan de "Fitland" deal inclusief de exploitatiebegroting \(Turn-Key\), wil de heer van Dijk graag kijken om tot een overeenstemming te komen om het plan voor 40 jaar te garanderen.](#)
[Zoals besproken heeft Dhr. van Dijk voor de eerste 20 jaar de garantstelling afgegeven voor het verschil, boven de gestelde € 350.000,- in de exploitatiebegroting, zijnde een tekort. Daarnaast garandeert hij de aflossing, en rente van de te verstrekken lening zijnde maximaal € 4.336.883, voor de gehele looptijd van 40](#)

jaar. Na deze 40 jaar is het gehele bedrag afgelost. Hoe deze garantstelling precies gedaan zal worden, en op welke basis van zekerheid, is in overleg met de heer van Dijk af te spreken.

3. De brief bevat uitgangspunten, uitvoeringspunten en ons inziens een voorbehoud: “Indien na afgifte van bouwvergunning blijkt dat op basis van begrote stichtings- en of onderhoudskosten het project geen rendabele casus blijkt te zijn is Unikoop B.V. tevens vrij om af te zien van haar deelname in bovenstaand project”. Dit is vanuit juridisch perspectief een (expliciet) voorbehoud op de “garantstelling” en ook dubbelzinnig. De gemeente gaat er van uit dat de tijd inmiddels voldoende is geweest om concrete en onvoorwaardelijke begrote stichtings- en of onderhoudskosten te presenteren. Bent u bereid dit voorbehoud te laten vallen?

De formulering is inderdaad niet helder genoeg. We stellen voor deze als volgt aan te passen:

“Indien vanuit bijvoorbeeld de Gemeente de eisen omtrent de nieuwbouw van het plan De Waterstroom zodanig worden aangescherpt/aangepast, dat dit een exponentiële toename van de investeringskosten met zich meebrengt, waardoor de exploitatie niet meer “turn-key” kan worden opgezet, is Unikoop B.V. vrij om af te zien van haar deelname in bovenstaand project.”

We hebben gesproken over de mogelijke interpretatie van bovengenoemde. De formulering zoals hierboven weergegeven geeft vanuit Gemeentelijk standpunt teveel ruimte, en is niet concreet genoeg. We hebben dan ook afgesproken deze te wijzigen. We passen de zin aan “Als uitgangspunt is genomen dat de op deze lening geldende rente van 2% per jaar, naar alle redelijkheid wordt verlaagd conform de geldende tarieven in de markt, binnen de mogelijkheid van de gemeentelijke en wettelijke kaders.” Daarnaast is er op jullie verzoek een bedrag gesteld om de “exponentiële toename” tastbaar te kunnen maken. We hebben afgesproken hiervoor € 500.000,- aan te houden. Wanneer in de voorloophase blijkt dat het totaal te investeren bedrag dan ook boven de € 4.336.883,- komt, kan Unikoop afzien van het project. We hebben daarnaast besproken wat de oorzaken kunnen zijn van de “exponentiële toename” kunnen zijn. Het betreft hier dan ook de ondergrond, bodemgesteldheid, verontreiniging van de grond en buitenaanzicht van het gebouw. We hebben wel duidelijk aangegeven dat het plan moet voldoen aan alle wettelijke kaders inzake veiligheid, enz. Dit is echter al in het initiële plan voorzien.

4. U schrijft dat de Gemeente een lening dient te verlenen van 40 jaar voor een “nader te bepalen bedrag” en “conveniënt”. Wij stellen dat dit bedrag al door u bevestigd wordt in uw aanbieding en nu gestand dient te worden gedaan. Klopt dit?

Nee dit is niet juist. Vanuit de Gemeente wordt nog steeds géén duidelijkheid gegeven over de definitieve keuze voor plan De Waterstroom. Zoals eerder aangegeven zijn de synergievoordelen met sporthallen Molenbroek, alsmede de onderhandelingen met de leveranciers nog niet gevoerd. Hierdoor is het definitieve bedrag nog niet aan te geven. Het maximale bedrag voor nu is geraamd op € 3.836.883 (incl. BTW) en inclusief de € 520.300 (overigens ook een raming vanuit de Gemeente) voor de realisatie van de extra 40 parkeerplaatsen.

Zoals besproken hebben we hier nu een maximaal bedrag van € 4.336.883,- aan gekoppeld. Uitgangspunt hierbij is wel dat, conform de mail van Dhr. van de Voort d.d. 8 april 2019, de grond voor de geraamde € 520.300,- bouw- en woonrijp wordt opgeleverd.

5. De “rente van 2%, ‘wordt verlaagd naar marktconform”, hier dient het college / de gemeenteraad een standpunt over in te nemen. Dit wordt niet op voorhand geaccordeerd. Geldt de garantstelling ook bij handhaving van de rekenrente?

Zoals meerdere keren aangegeven is er gerekend met de 2% rente zoals gesteld als uitgangspunt. Ook in dit geval is de exploitatie “Turn-key”. Er wordt gerefereerd aan de vraag om de rente marktconform aan te houden, we gaan er dan ook vanuit dat dit door de Raad/College wordt bekeken en naar alle redelijkheid wordt besloten.

Wij hebben aangegeven dat we ervan uitgaan dat binnen de wettelijke mogelijkheden, de rente marktconform zal worden verlaagd. Dhr. van Dijk wil hierbij wel de rente voor een langere periode vastzetten. Uitgangspunt hierbij is dat er door de Gemeente onderzocht dient te worden hoe hierin de term “Staatsteun” zich verhoudt, en of deze hierop van toepassing zal zijn.

6. De gemeentelijke exploitatiebijdrage is voor 40 jaar, de garantstelling op de exploitatie is 20 jaar. De aflossing van de lening (+rente) is wel voor 40 jaar. Wat gebeurt er met het gebouw als Unikoop BV de exploitatie na 20 jaar staakt?

Conform het plan "Fitland" is het uitgangspunt voor de garantstelling 20 jaar. Dhr. Van Dijk wil echter meer zekerheid geven en de garantstelling ook verlengen tot 40 jaar. Over de garantstelling van de 2^e 20 jaar wil hij graag in onderhandeling met de Gemeente om zo tot een constructieve oplossing te komen.

Dhr. van Dijk heeft hierbij aangegeven dat na 20 jaar Unikoop B.V. bij een niet meer sluitende exploitatie kan afzien van de 2^e 20 jaar. Hierbij vervalt dan ook de verplichting van de Gemeente om de exploitatiebijdrage door te zetten. Wel zal de lopende financiering verder blijven lopen en normaal worden afgelost, en rente worden betaald. Het gebouw blijft eigendom van Unikoop B.V..

7. Gaat u akkoord met een nader 'due diligence onderzoek' met betrekking tot Unikoop BV c.q. de holdingstructuur? Wat is volgens u de garantie die Unikoop BV nu kan verstrekken, hoe is dat geborgd? Wat gebeurt in het geval Unikoop BV haar activiteiten staakt, niet langer aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen, in surseance van betaling raakt of faillissement aanvraagt /aangevraagd wordt? Wat is de concerngarantie m.b.t. Unikoop BV en is dat realistisch voor een exploitatieperiode van 20 jaar? En een aflossing + rente van een lening voor 40 jaar?

Met verbazing nemen wij kennis van deze vraag. De eerdere garantstelling zoals gesteld door Fitland/Molenbroek B.V. is niet anders dan een schriftelijke optekening van het voorstel van deze partijen. Nu gaan we extra zekerheden vragen ten aanzien van de garantstelling van de heer van Dijk? Voor nu vinden wij dit voldoende, in een later stadium bij een definitieve "Go" kan hierover gepraat worden samen met dhr. van Dijk.

Zoals door Dhr. van Dijk aangegeven heeft hij hier géén problemen mee, wanneer we daadwerkelijk het plan gaan oppakken en uitvoeren. Over de wijze van garantie kan men gezamenlijk overleg plegen om tot een voorstel te komen waar beide partijen zich in kunnen vinden.

Andere aandachtspunten die wij graag met u bespreken zijn de verwachte renovatie van het zwembad van Fitland om in ieder geval de komende 3 jaar zwemmen in Gemert te waarborgen. Fitland geeft aan dat dit bassin dan, ook bij besluitvorming over een nieuw zwembad bij sporthal Molenbroek, nog in gebruik blijven na die drie jaar.

Het is mooi dat zij dit zo aangeven, met het wegvallen van structurele inkomsten is het de vraag wat de haalbaarheid is van de exploitatie van Fitland in dit geval. Daarnaast zien wij geen enkel probleem in de uitspraken dat zij ons zullen gaan beconcurreren met het openhouden van het zwembad.

Aangegeven dat we dit niet als een probleem zien. Potentiële leden wachten ook nu 1,5 jaar om bij de verenigingen te kunnen starten met zwemmen. Het feit dat het bad van Fitland open zou blijven, eventueel in een verkleinde vorm doet hier niets aan af. Natuurlijk zullen de sporters met een abonnement van Fitland eventueel gebruik blijven maken van het bad.

En de marges (in uw realisatie en exploitatiebegroting) zijn klein en lijken onverminderd ambitieus.

Dit is vanwege de zekerheid dat alleen de initiatiefnemers mogen worden meegenomen in de exploitatie zoals al meerdere malen aangegeven. De doelstelling is om het project "Turn-key" te kunnen draaien aan de hand van de gegarandeerde inkomsten. Daarnaast zijn er extra kosten meegenomen voor personeel ad € 57.000 (1/2 management, instructie, toezicht) welke in de casus van alleen de initiatiefnemers als gebruikers van het zwembad overbodig zijn.

Ook hier hebben we nogmaals aangegeven dat dit de uitdrukkelijke opdracht was, om alleen met de "zekere" uren te mogen rekenen. Hierbij is dus géén uitbreiding/verbreding binnen de drie initiatiefnemers meegenomen. Ook het personeel is nu boventallig meegenomen in de begroting, om de groei van zwemmers/doelgroepen aan te kunnen nemen in het eerste jaar.

Mede in relatie daarmee dient de garantstelling zowel qua rechtspersoon, hardheid en uitgangspunten niet onderhevig te zijn aan interpretaties of voorbehouden.

Inderdaad is het dus zaak om hierover gezamenlijk zo snel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op basis van de initiële uitgangspunten van het project.

We zijn nog steeds van mening dat het plan De Waterstroom de beste oplossing is om de zwemsport binnen Gemert-Bakel een zekere toekomst te bieden. Een toekomst met perspectief en groeimogelijkheden.

In de bijlage de aangepaste garantstelling van Unikoop B.V.. We hebben geprobeerd de besproken punten zo goed mogelijk op te tekenen. Zijn er verdere vragen/onduidelijkheden dan horen wij het graag.

Met vriendelijke groeten,

Arjen Peeters

Namens:

All-In Training Gemert
Zwemvereniging Hydra
Zwemvereniging De Gemertse Watervrienden

Van: Miltenburg, Edwin [mailto:edwin.vanmiltenburg@gemert-bakel.nl]

Verzonden: woensdag 19 juni 2019 12:11

Aan: 'arjen Peeters' <aad71@live.nl>

CC: Verhoeven, John <John.Verhoeven@gemert-bakel.nl>; 'Erik van Dijk' <evdijk@holdingunicom.nl>; Dijk, Inge van <Inge.vanDijk@gemert-bakel.nl>; Ruiters, Miranda de <miranda.deruiter@gemert-bakel.nl>

Onderwerp: RE: Reactie n.a.v. van uw mail omtrent de garantstelling plan De Waterstroom

Goedemiddag,

We hebben op basis van onderstaande afgelopen maandag overlegt en afgesproken dat er nog een aanpassing van de brief zou volgen van jullie uit. Tot op heden heb ik nog geen aanpassingen gezien of "2.0" versies, morgen moet het raadsvoorstel worden afgerond. Ik heb e.e.a. per ommekeer nodig.

Met vriendelijke groet,



Edwin van Miltenburg
Procesmanager Sport
06-11626140

Van: arjen Peeters [mailto:aad71@live.nl]

Verzonden: zondag 16 juni 2019 21:23

Aan: Miltenburg, Edwin

CC: Verhoeven, John; 'Erik van Dijk'; Dijk, Inge van; Ruiters, Miranda de

Onderwerp: Reactie n.a.v. van uw mail omtrent de garantstelling plan De Waterstroom

Geachte heer van Miltenburg,

Onderstaand de antwoorden op de gestelde vragen. We hebben alle vragen van een reactie voorzien. Het is goed om in het geplande gesprek van morgen hier verder op in te gaan. Wij zien graag dat er duidelijkheid komt over wat er nu precies wel/niet nodig is om "groen licht" te krijgen op 4 juli. Binnen de onderbouwing van het plan hebben we extra ruimte opgenomen om nog onvoorzien posten te kunnen verwerken. De offerten zijn gebaseerd op de 1^e gemaakte schetstekening, willen we meer "hardheid" hebben dan zullen we het traject samen in moeten gaan. Echter het maken van bouwtekeningen, berekeningen, enz. kunnen wij niet op basis van goodwill van onze ondernemers verlangen. Met de afgegeven garantstelling heeft Dhr. van Dijk aangegeven achter het plan te staan. Graag zouden wij gezamenlijk tot een oplossing willen komen om alles helder en duidelijk inzichtelijk te krijgen, op basis van de gestelde kaders.

1. **Garantstelling:** in de begeleidende e-mail wordt gesproken over extra voorstellen. De brief van 7 juni 2019 van dhr. Erik van Dijk van Unikoop BV bevat ons inziens één voorstel. Klopt dit?
 Nee, er worden meerdere voorstellen gedaan aanvullend aan de garantstelling:
 - 1) Uitgangspunt voor een erfpachtconstructie inzake de ondergrond;
 - 2) De garantstelling uit te breiden van 20 naar 40 jaar looptijd.

2. Wij lezen uw garantstelling als een intentieverklaring tot garantstelling en dat er nog stappen moeten worden ondernomen om te komen tot werkelijke garantstelling en gestanddoening. Klopt dit?
 De verklaring van Dhr. Van Dijk is een garantstelling, waarbij hij aangeeft in ieder geval garant te staan voor het door de Raad/College gestelde in de vergadering van 18 mei j.l.. Omdat er initieel niet meer wordt gevraagd dan een garantstelling voor 20 jaar gelijk aan de "Fitland" deal inclusief de exploitatiebegroting (Turn-Key), wil de heer van Dijk graag kijken om tot een overeenstemming te komen om het plan voor 40 jaar te garanderen.

3. De brief bevat uitgangspunten, uitvoeringspunten en ons inziens een voorbehoud: "*Indien na afgifte van bouwvergunning blijkt dat op basis van begrote stichtings- en of onderhoudskosten het project geen rendabele casus blijkt te zijn is Unikoop B.V. tevens vrij om af te zien van haar deelname in bovenstaand project*". Dit is vanuit juridisch perspectief een (expliciet) voorbehoud op de "garantstelling" en ook dubbelzinnig. De gemeente gaat er van uit dat de tijd inmiddels voldoende is geweest om concrete en onvoorwaardelijke begrote stichtings- en of onderhoudskosten te presenteren. Bent u bereid dit voorbehoud te laten vallen?
 De formulering is inderdaad niet helder genoeg. We stellen voor deze als volgt aan te passen:
 "Indien vanuit bijvoorbeeld de Gemeente de eisen omtrent de nieuwbouw van het plan De Waterstroom zodanig worden aangescherpt/aangepast, dat dit een exponentiële toename van de investeringskosten met zich meebrengt, waardoor de exploitatie niet meer "turn-key" kan worden opgezet, is Unikoop B.V. vrij om af te zien van haar deelname in bovenstaand project."

4. U schrijft dat de Gemeente een lening dient te verlenen van 40 jaar voor een "nader te bepalen bedrag" en "conveniënt". Wij stellen dat dit bedrag al door u bevestigd wordt in uw aanbieding en nu gestand dient te worden gedaan. Klopt dit?
 Nee dit is niet juist. Vanuit de Gemeente wordt nog steeds géén duidelijkheid gegeven over de definitieve keuze voor plan De Waterstroom. Zoals eerder aangegeven zijn de synergievoordelen met sporthallen Molenbroek, alsmede de onderhandelingen met de leveranciers nog niet gevoerd. Hierdoor is het definitieve bedrag nog niet aan te geven. Het maximale bedrag voor nu is geraamd op € 3.836.883 (incl. BTW) en inclusief de € 520.300 (overigens ook een raming vanuit de Gemeente) voor de realisatie van de extra 40 parkeerplaatsen.

5. De "rente van 2%, 'wordt verlaagd naar marktconform", hier dient het college / de gemeenteraad een standpunt over in te nemen. Dit wordt niet op voorhand geaccordeerd. Geldt de garantstelling ook bij handhaving van de rekenrente?
 Zoals meerdere keren aangegeven is er gerekend met de 2% rente zoals gesteld als uitgangspunt. Ook in dit geval is de exploitatie "Turn-key". Er wordt gerefereerd aan de vraag om de rente marktconform aan te houden, we gaan er dan ook vanuit dat dit door de Raad/College wordt bekeken en naar alle redelijkheid wordt besloten.

6. De gemeentelijke exploitatiebijdrage is voor 40 jaar, de garantstelling op de exploitatie is 20 jaar. De aflossing van de lening (+rente) is wel voor 40 jaar. Wat gebeurt er met het gebouw als Unikoop BV de exploitatie na 20 jaar staakt?
 Conform het plan "Fitland" is het uitgangspunt voor de garantstelling 20 jaar. Dhr. Van Dijk wil echter meer zekerheid geven en de garantstelling ook verlengen tot 40 jaar. Over de garantstelling van de 2^e 20 jaar wil hij graag in onderhandeling met de Gemeente om zo tot een constructieve oplossing te komen.

7. Gaat u akkoord met een nader 'due diligence onderzoek' met betrekking tot Unikoop BV c.q. de holdingstructuur? Wat is volgens u de garantie die Unikoop BV nu kan verstreken, hoe is dat geborgd? Wat gebeurt in het geval Unikoop BV haar activiteiten staakt, niet langer aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen, in surseance van betaling raakt of faillissement aanvraagt /aangevraagd wordt? Wat is de concerngarantie m.b.t. Unikoop BV en is dat realistisch voor een exploitatieperiode van 20 jaar? En een aflossing + rente van een lening voor 40 jaar?

Met verbazing nemen wij kennis van deze vraag. De eerdere garantstelling zoals gesteld door Fitland/Molenbroek B.V. is niet anders dan een schriftelijke optekening van het voorstel van deze partijen. Nu gaan we extra zekerheden vragen ten aanzien van de garantstelling van de heer van Dijk? Voor nu vinden wij dit voldoende, in een later stadium bij een definitieve "Go" kan hierover gepraat worden samen met dhr. van Dijk.

Andere aandachtspunten die wij graag met u bespreken zijn de verwachte renovatie van het zwembad van Fitland om in ieder geval de komende 3 jaar zwemmen in Gemert te waarborgen. Fitland geeft aan dat dit bassin dan, ook bij besluitvorming over een nieuw zwembad bij sporthal Molenbroek, nog in gebruik blijven na die drie jaar. Het is mooi dat zij dit zo aangeven, met het wegvallen van structurele inkomsten is het de vraag wat de haalbaarheid is van de exploitatie van Fitland in dit geval. Daarnaast zien wij geen enkel probleem in de uitspraken dat zij ons zullen gaan beconcurreren met het openhouden van het zwembad.

En de marges (in uw realisatie en exploitatiebegroting) zijn klein en lijken onverminderd ambitieus. Dit is vanwege de zekerheid dat alleen de initiatiefnemers mogen worden meegenomen in de exploitatie zoals al meerdere malen aangegeven. De doelstelling is om het project "Turn-key" te kunnen draaien aan de hand van de gegarandeerde inkomsten. Daarnaast zijn er extra kosten meegenomen voor personeel ad € 57.000 (1/2 management, instructie, toezicht) welke in de casus van alleen de initiatiefnemers als gebruikers van het zwembad overbodig zijn.

Mede in relatie daarmee dient de garantstelling zowel qua rechtspersoon, hardheid en uitgangspunten niet onderhevig te zijn aan interpretaties of voorbehouden.

Inderdaad is het dus zaak om hierover gezamenlijk zo snel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op basis van de initiële uitgangspunten van het project.

Met vriendelijke groeten,

Arjen Peeters

Namens:
All-In Training Gemert
Zwemvereniging Hydra
Zwemvereniging De Gemertse Watervrienden