

Concept Gespreksnotitie

Datum: dinsdag 28 april 2015

Locatie: gemeentehuis Zundert

Aanwezig: mw. R. den Ouden, hoofd afdeling bestuurszaken.
Dhr. A. Broos, adviseur gemeente Zundert
Mr. J.Pols, namens de heer C.J.M. Engel

Gespreksaantekeningen

- D. gevestigd te beschikt over hypotheekrechten op de aan de besloten vennootschap Recreatiepark Fort Oranje B.V. (Fort Oranje) toebehorende onroerende zaken. Daarmee heeft de mogelijkheid te beschikken over deze onroerende zaken.
- mr. J.Pols treedt op namens doch treedt tevens op als gemachtigde van Fort Oranje.
- Hoewel de afgelopen jaren veel gedaan is aan het verbeteren van de camping is de situatie op Fort Oranje aanzienlijk verslechterd doordat het niveau van de gasten die verblijven op het park steeds meer afkomstig zijn uit de onderkant van de maatschappij. Dit brengt volgens Pols inherente problemen met zich mee. Oorzaak is mogelijk deels te wijten aan het door Engel gevoerde beheer. Een aanzienlijk deel van de oorzaak ligt volgens Pols echter bij het door de gemeente gevoerde beleid de mogelijkheden van de exploitatie beperkt en "normale" recreanten heeft weggejaagd. In de huidige vorm heeft het recreatiepark volgens Pols geen toekomst.
- Pols geeft aan dat door het uitblijven van medewerking van de Gemeente in het verleden bij het wijzigen van de bestemming de mogelijkheden tot ontwikkeling van het park, bijvoorbeeld door de verkoop van percelen grond voor recreatiewoningen, hier kansen gemist zijn om het park te verbeteren. Thans heeft dit volgens Pols geen zin meer omdat niemand bereid is een recreatiewoning te bouwen temidden van het huidige publiek.
- wenst over te gaan tot verkoop van de onroerende zaken omdat geen voornemen bestaat de exploitatie van het park voort te zetten.

- De gemeente is het eens met de stelling dat het park in de huidige vorm geen toekomst heeft.
- Aan een architect uit Amsterdam is de opdracht gegeven om een plan op te stellen om het terrein te herontwikkelen. Volgens de heer Pols is deze architect bij de gemeente niet verder gekomen dan de balie omdat de receptioniste liet weten dat de Gemeente nergens aan meewerkt. Na dit gesprek zal deze poging via mw Den Ouden herhaald worden.
- Pols geeft aan dat een procedure voorbereid is tegen de Belastingdienst. De dagvaarding zal op korte termijn uitgebracht worden. Ook zal over een maand een conclusie genomen moeten worden in de door de curator met deels financiële middelen van de Gemeente gefinancierde procedure. Pols waarschuwt dat het waarschijnlijk niet mogelijk zal zijn de Gemeente buiten deze rechtstrijd te houden.
- Voor zover Pols weet zijn er geen enclaves die kadastraal aan andere eigenaars toebehoren. Volgens Pols zijn het kadastraal verschillende percelen die toebehoren aan Fort Oranje (P.S.: nader onderzoek heeft uitgewezen dat er inderdaad een paar postzegelstukken aan recreanten verkocht zijn. Dit zal echter geen beletsel vormen voor een verkoop)
- Pols geeft aan dat uit verschillende bronnen is gebleken dat de Gemeente interesse heeft in het verwerven van de onroerende zaken van Fort Oranje. De Gemeente geeft echter aan dat het in de huidige tijd niet eenvoudig is dit te financieren. Ook zijn mogelijkheden tot nieuwe woningbouw beperkt door het provinciaal beleid.
- Indien de Gemeente geen mogelijkheden tot aankoop ziet, zal D. andere kopers gaan enthousiasmeren. Indien D. hierin niet slaagt, bestaat de mogelijkheid middels een openbare veiling kopers te zoeken. D. merkt op dat het jammer is dat Keytech geweigerd heeft de veiling doorgang te laten vinden omdat dan duidelijker zou worden wie er in de markt is voor dit object.
- D. geeft aan dat bij verkoop aan de Gemeente van het geheel een prijs gevraagd wordt gelijk aan de taxatiewaarde in het beschikbare taxatierapport. Deze prijs is volgens Pols zeer gunstig omdat deze uitgaat van recreatiegrond met invloed van negatieve factoren.
- D. ziet ook een mogelijkheid de grond in bouwpercelen te verkopen indien medewerking verkregen wordt de bestemming te wijzigen. In dat geval zal het park ontruimd kunnen worden waarna de grond bouwklaar gemaakt kan worden. Deze grond kan vervolgens gesaneerd en in de btw geleverd worden.
- Indien de Gemeente wel een mogelijkheid ziet tot aankoop ter herontwikkeling is D. eventueel bereid een deel van de koopprijs te financieren. Dit omdat de mogelijkheden van financiering bij banken beperkt zijn.

Afspraken:

- D. zal alsnog de architect zijn visie laten inbrengen bij de gemeente. Contact loopt via R. den Ouden;
- Bestuursrechtelijk zullen over en weer de komende 6 weken geen nieuwe activiteiten worden opgestart. Mocht de noodzaak bestaan tot bestuursrechtelijk handhavend optreden dan zal eerst overleg gepleegd worden met Pols. Deze tijd zal gebruikt worden voor het streven naar oplossingsrichtingen;
- De Gemeente zal nadenken over mogelijkheden met betrekking tot de onroerende zaken van Fort Oranje;
- Het WBP-verzoek zal gedurende deze overlegperiode opgeschort worden. Mocht het overleg tot niets leiden, dan zal met inachtneming van de opschortingstermijn alsnog een besluit genomen worden;