



Vergadering : 27 juni 1995
Voorstelnummer : 7.12
Portefeuillehouder : A.M. van Gellicum-De Vaal
Sector : Welzijnszaken
Bijlage(n) : 1
B&W-datum/nummer : 11 juli 1995, nummer 5
Gie.datum/nummer :
Onderwerp : Privatisering sporthal en zwembad

Samenvattend voorstel

Voorstel van burgemeester en wethouders tot goedkeuring van de juridische uitwerking van het besluit van 31 januari 1995 tot het privatiseren van sporthal "De Randhorst" en overdekt zwembad "Het Wiel".

Toelichting

Op 31 januari 1995 besloot uw raad ons te machtigen om binnen de randvoorwaarden als genoemd in ons voorstel van 17 januari 1995 de juridische aspecten alsmede de personele aspecten nader uit te werken. Voor wat betreft de juridische aspecten onder begeleiding van Marktplan Adviesgroep b.v..

Nadien heeft de uitwerking overeenkomstig uw raadsbesluit plaatsgevonden met betrekking tot

- kwaliteitseisen van de accommodaties;
- de betaalbaarheid van tarieven;
- primaire beschikbaarheid van de accommodaties ten behoeve van het (sport)verenigingsleven uit de gemeente Geldermalsen;
- de rechtspositionele gevolgen voor het zwembadpersoneel.

Die uitwerking is verwoord in een aantal concept-overeenkomsten, te weten een privatiseringsovereenkomst, een erfpachtsovereenkomst, een geldleningsovereenkomst en een sociaal statuut voor het zwembadpersoneel. Deze overeenkomsten zijn in concept bij dit voorstel gevoegd. De betrokken rechtsgeldige vertegenwoordigers van Geldermalsen Recreatie b.v. hebben schriftelijk ingestemd met deze concepten. U treft die instemming eveneens bij de stukken aan.

De privatiseringsovereenkomst is in feite een mantelovereenkomst waarmee de overige overeenkomsten als één geheel zijn verbonden.

In het kader van de juridische uitwerking van genoemde overeenkomsten hebben een aantal juridische aanpassingen plaatsgevonden, die inhoudelijk geen consequenties tot gevolg hebben. De volgende aspecten zijn juridisch nog nadrukkelijk in beeld geweest.



Financiële garantie.

Tijdens de juridische uitwerking heeft een nadere beschouwing van de effecten van een bankgarantie geleid tot een formulering, die er uiteindelijk toe heeft geleid, dat Laco International b.v. bereid is een bankgarantie van f 100.000,-- in de exploitatiekosten van Geldermalsen Recreatie b.v. gedurende 10 jaar te verstrekken tot het moment, dat Laco International b.v. kan aantonen f 100.000,-- eigen middelen te hebben geïnvesteerd in één of beide accommodaties, dat wil zeggen boven de investeringen voor kosten wegens (achterstallig) onderhoud, verbetering en verbouwing van sporthal "De Randhorst" en overdekt zwembad "Het Wiel", waarvoor de gemeente al een bedrag van f 100.000,-- à fonds perdu en een geldlening van f 400.000,-- verstrekt heeft als bedoeld in artikel 6.1 van de privatiseringsovereenkomst.

Laco International b.v. moet dit aantonen door middel van een accountantsverklaring alsmede volledige inzage in de stukken, die de accountant heeft getoetst.

Erfpacht sporthal en verkoop grond ten noorden van de sporthal (artikel 3.14 privatiseringsovereenkomst).

Aanvankelijk was er in de intentieverklaring afgesproken, dat Geldermalsen Recreatie b.v. een optie van maximaal 5 jaar zou krijgen om eventueel grond te kopen ten noorden van de sporthal. Bij nader inzien zou dit recht een flinke complicatie kunnen opleveren ingeval van tussentijdse beëindiging van de erfpacht terzake van de sporthal.

Eén en ander overwegende is in beginsel i.c. behoudens goedkeuring door uw raad overeenkomen, dat Geldermalsen Recreatie b.v. een optie van maximaal 5 jaar heeft (ingaaende 1 september 1995) om grond ten noorden van de sporthal in erfpacht te verkrijgen. Op het moment van omzetting van deze optie in een erfpachtsconstructie geldt een erfpachtscanon van f 10,-- m², inclusief omzetbelasting. Deze erfpacht heeft evenals de erfpacht terzake de sporthal een looptijd tot 1 september 2015, behoudens verlenging als bedoeld in artikel 3.9 van de privatiseringsovereenkomst. Daarna gaat ook die grond in eigendom over voor de som van f 100,--.

Betaling investeringen aan Geldermalsen Recreatie b.v. na beëindiging erfpachtsovereenkomst (artikel 12.3 privatiseringsovereenkomst).

Met het oog op het feit, dat de gemeente een groot bedrag investeert terzake met name verbeteringen van de accommodaties is een compromis in discussie gebracht om als gemeente een recht op vergoeding te geven voor de door Geldermalsen Recreatie b.v. zelf aangebrachte onroerende investeringen.

Partijen kunnen zich in beginsel vinden in de formuleringen, dat het recht op vergoeding voor de door Geldermalsen Recreatie b.v. zelf aangebrachte onroerende investeringen niet geldt voor:

- a. de met gemeentegelden (f 100.000,-- à fonds perdu en f 400.000,-- geldlening) gefinancierde onderhouds-, verbeterings- en uitbreidingskosten, voorzover niet afgelost;
- b. door erfpachtster zelf geïnvesteerde gelden, voorzover het betreft extra inpandige uitbreidingsinvesteringen, die een bedrag van f 500.000,-- te boven gaan, tenzij in overleg met de gemeente (-raad) over de aard en omvang van de gewenste investeringen overeenstemming is bereikt;



c. de door Geldermalsen Recreatie b.v. zelf aangebrachte investeringen, die buiten de omvang van de huidige opstallen (zie tekening 39, bijlage A en tekening 37, bijlage B) zijn uitgevoerd zoals een tennishal, fitnesscentrum of iets dergelijks. Voor deze investeringen is punt 5 van de erfpachtsovereenkomst niet van toepassing (de voorzieningen en de erfpacht niet bezwaren), zodat deze voorzieningen, indien Geldermalsen Recreatie b.v. dit noodzakelijk acht, hypothecair kunnen worden belast.

Pandrecht (punt 8 erfpachtsovereenkomst).

Er werd geconstateerd, dat een cessiebepaling ontbreekt, die de gemeente het recht geeft de verzekeringsrechten bij voorbaat gecedeerd te krijgen. Dit is met name van belang, indien Geldermalsen Recreatie b.v. failliet dreigt te gaan en er andere schuldeisers een claim leggen op de verzekeringsuitkering.

Teneinde te dien aanzien zekerheid in te bouwen hebben partijen in beginsel afgesproken, dat bij brand of stormschade Geldermalsen Recreatie b.v. een herbouwverplichting heeft van de voorzieningen. De gemeente heeft het eerste pandrecht op de verzekeringsrechten van Geldermalsen Recreatie b.v., indien zij wordt ontbonden, aan haar surséance van betaling wordt verleend of in staat van faillissement wordt verklaard.

Extra boeteclausule (3.8 privatiseringsovereenkomst.)

Zoals u weet zal jaarlijks een exploitatievergoeding worden betaald aan Geldermalsen Recreatie b.v.. Teneinde nog meer garanties voor de gemeente in te bouwen is in beginsel afgesproken, dat de gemeente deze jaarlijkse bijdrage voor sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" zal betalen, ongeacht het aantal of de omvang van de door Geldermalsen Recreatie b.v. in de sportcentra te verrichten prestaties en derhalve vrij van omzetbelasting. De gemeente is echter gerechtigd de betaling op te schorten of te laten vervallen in geval van verwijtbaar verzuim van Geldermalsen Recreatie b.v. om haar verplichtingen naar behoren na te komen. De gemeente is te allen tijde gerechtigd de bijdrage te verrekenen met vorderingen, die zij opeisbaar op Geldermalsen Recreatie b.v. heeft.

Competentie

In punt 5 van de concept-erfpachtsovereenkomst wordt bepaald, dat zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de "gemeente" een aantal handelingen door Geldermalsen Recreatie b.v. niet mogen worden verricht. Terzake wordt onder "gemeente" de gemeenteraad bedoeld.

Sociaal statuut

De betrokken vakbonden hebben namens het personeel van het zwembad met ons onderhandeld over voor het personeel acceptabele voorwaarden, waaronder de overgang van de ambtelijke status naar een overeenkomst met Geldermalsen Recreatie b.v. overeenkomstig de "CAO Zweminrichtingen" moet plaatsvinden. De in het statuut vermelde personen zijn betrokken bij die overgang.

Ten aanzien van de bedrijfsleider is een ander traject gevolgd. Hij zal voorlopig worden gedetacheerd bij het recreatieschap. De getroffen regeling is als bijlage hierbij gevoegd.



Gemeente
Geldermalsen

Voor een drietal parttimers zweminstructie is een aparte regeling getroffen. Op basis van het bestaande activiteitenrooster was er voor ons namelijk geen reden meer, met name door het afschaffen van het schoolzwemmen in de eigen gemeente, om het dienstverband van de betrokken personeelsleden te continueren. Desalniettemin hebben wij een regeling kunnen treffen, die voorziet in een éénjarig contract op C.A.O.-basis in dienst van Geldermalsen Recreatie b.v..

Voor de financiële effecten daarvan is een regeling getroffen, die als bijlage hierbij is gevoegd. Na een jaar is het aan Geldermalsen Recreatie b.v. om de contracten al dan niet te continueren. Het is niet ondenkbaar, dat betrokkenen in dienst kunnen blijven gelet op het voornemen van de ondernemer om de activiteiten uit te bouwen. In ieder geval is een regeling getroffen die voorziet in een eerste recht van benoeming door Geldermalsen Recreatie b.v.

Tarieven

Met ingang van 1 september 1995 zullen de in de bijlage genoemde tarieven worden gehanteerd. Ten opzichte van de huidige tarieven vindt er een stijging plaats met een C.B.S.-prijsindexering van 2,3%

Bestuurlijke werkgroep

Tijdens de juridische uitwerking heeft er zoals afgesproken terugkoppeling plaatsgevonden naar de bestuurlijke werkgroep.

Overeenkomstig uw besluit van 31 januari 1995 om over te gaan tot het privatiseren van de sporthal en het zwembad en tot uitwerking te komen van de door u gestelde randvoorwaarden, stellen wij u thans voor om in te stemmen met de uitwerking daarvan, zodat de overeenkomsten kunnen worden ondertekend en de privatisering met ingang van 1 september 1995 van kracht kan worden.

R0705

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de secretaris, de burgemeester,
A.M.T. Naterop. mr S.W. van Schaijk.



De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 juli 1995,
nummer 5;

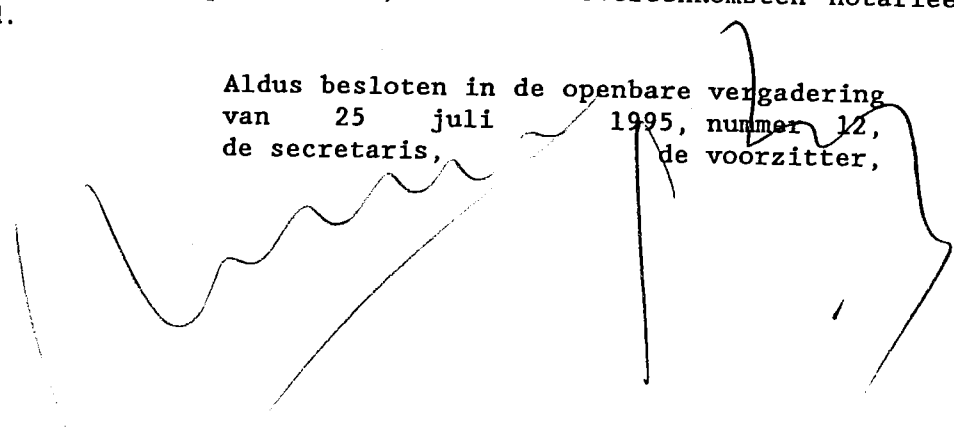
gelet op het raadsvoorstel;

besluit:

- I. in te stemmen met de juridische en personele uitwerking van de voorgenomen privatisering van sporthal "De Randhorst" en overdekt zwembad "Het Wiel";
- II. de accommodaties met ingang van 1 september 1995 qua exploitatie over te dragen aan Geldermalsen Recreatie b.v.;
- III. de privatisering overeenkomstig hetgeen is bepaald in de privatiseringsovereenkomst (mantelovereenkomst) met bijlagen, de erfpachtovereenkomst, de geldleningsovereenkomst, het sociaal statuut en andere speciale regelingen terzake het personeel van het zwembad te doen plaatsvinden;
- IV. dat de overdracht formeel plaatsvindt, nadat de overeenkomsten notarieel zijn vastgelegd.

R0706

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 25 juli 1995, nummer 12,
de secretaris, de voorzitter,





PRIVATISERINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. De gemeente Geldermalsen, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester mr S.W. van Schaijk, hierna te noemen de gemeente

en

2. de besloten vennootschap Geldermalsen Recreatie b.v., gevestigd in Geldermalsen, vertegenwoordigd door de heer L.C.J.G. Lavrijsen en de heer F.C. Coppens, hierna te noemen Geldermalsen recreatie b.v.

In aanmerking nemende:

dat de gemeente het voornemen heeft om de volgende sportvoorzieningen te privatiseren:

- zwembad "Het Wiel", kadastraal bekend als gemeente Geldermalsen, sectie G, nummer 2113 (ged.), ter grootte van 4.677 m², een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nummer 36 (bijlage A).
- sporthal "De Randhorst", kadastraal bekend als gemeente Geldermalsen, sectie B, nummer 1489 (ged.) ter grootte van 14.352 m², waartoe onder meer behoren groenvoorziening en park, een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nummer 37 (bijlage B);

dat de continuïteit van het gebruik van de sportvoorzieningen overeenkomstig de bestemming moet zijn en blijven;

dat de continuïteit van een goede dienstverlening aan de inwoners van de gemeente Geldermalsen gegarandeerd moet zijn en blijven;

dat Geldermalsen Recreatie b.v. de verplichting heeft de sportvoorzieningen te optimaliseren en aan te blijven passen aan de eisen van de tijd;

dat de gemeente daartoe in overleg is getreden met Laco International b.v., welk overleg uiteindelijk heeft geleid tot een intentieverklaring met betrekking tot privatisering van sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" welke op 2 juni 1994 door partijen is ondertekend;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Hoofdstuk 1. Algemeen

1.1 Het aan deze overeenkomst ten grondslag liggende raadsvoorstel en -besluit van 31 januari 1995, nummer 1.08 (bijlage D).

24/8/95



Hoofdstuk 2. Vestiging recht van erfpacht

- 2.1 De gemeente verleent met ingang van 1 september 1995 aan Geldermalsen Recreatie b.v. het recht van erfpacht op de grond en opstallen van sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" voor de duur van 20 jaar en op de voorwaarden zoals vastgelegd in de aan deze overeenkomst gehechte overeenkomst van erfpacht (bijlage K).
- 2.2. Na de duur van 20 jaar kan Geldermalsen Recreatie b.v., genoemd in de erfpachtovereenkomst, gebruik maken van haar recht van koop van sporthal en zwembad, voor de som van f 100,--.

Hoofdstuk 3. Exploitatie

- 3.1 De gemeente draagt de exploitatie van sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" met ingang van 1 september 1995 voor de duur van 20 jaar over aan Geldermalsen Recreatie b.v.. Zij verleent daartoe met ingang van 1 september 1995 aan Geldermalsen Recreatie b.v. het recht van erfpacht op sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" op de voorwaarden en voor de duur zoals vastgelegd in de aan deze overeenkomst te hechten erfpachtovereenkomst.
- 3.2. De exploitatie komt met ingang van 1 september 1995 volledig voor rekening en risico van Geldermalsen recreatie b.v, inclusief voorzieningen in het kader van de wet Hygiëne en Veiligheid Zwembaden, Arbowetgeving en andere nu en in de toekomst te stellen wettelijke eisen waaraan beide voorzieningen moeten voldoen. Geldermalsen Recreatie b.v. vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden dienaangaande.
- 3.3. Geldermalsen Recreatie b.v. aanvaardt sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" in de staat waarin deze zich thans bevinden, en zij verbindt zich voor de duur van het erfpachtsrecht c.q. zoveel langer (maximaal 10 jaar) als dat de gemeente Geldermalsen gebruik wenst te maken van haar optierecht sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" op ten minste het huidige niveau te handhaven, gerelateerd aan het gebruik dat thans van het complex wordt gemaakt.
- 3.4 Geldermalsen Recreatie b.v. garandeert de continuïteit van het gebruik van sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" als sport- en recreatie-accommodaties in ruime zin en garandeert tevens de continuïteit van een goede dienstverlening aan de inwoners van de gemeente Geldermalsen voor betaalbare prijzen.
- 3.5 Voorts garandeerd Geldermalsen Recreatie b.v. de op maatschappelijke behoeften afgestemde toegankelijkheid en dienstverlening voor zowel het recreatief sporten als voor gebruik door andere thans bestaande gebruikersgroepen. Het programma zal een evenwichtig en breed samengesteld recreatief en sportief pakket omvatten behorende bij sportcentra met een lokale functie.



- 3.6 Geldermalsen Recreatie b.v. draagt zorg voor voldoende technisch geschoold en gediplomeerd personeel om op verantwoorde wijze in sportieve en recreatieve zin de activiteiten te kunnen laten plaatsvinden.
- 3.7 De gemeente Geldermalsen zal -voor zover in haar vermogen ligt - geen medewerking verlenen aan de vestiging van een nieuwe sporthal of openbaar zwembad in het dorp Geldermalsen, indien redelijkerwijs te verwachten is dat de exploitatie van sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" daardoor negatief wordt beïnvloed. Tevens wordt de intentie uitgesproken, dat de gemeente geen eigen initiatieven zal nemen voor de vestiging in dit kader van een nieuwe accommodatie in de gemeente Geldermalsen."
- 3.8 De gemeente zal een jaarlijkse bijdrage (vol kalenderjaar) voor sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" betalen, ongeacht het aantal of de omvang van de door Geldermalsen Recreatie b.v. in de sportcentra te verrichten prestaties en derhalve vrij van omzetbelasting.
- bijdrage 1^o jaar t/m 10^o: f 225.000,-- all in;
bijdrage 11^o jaar t/m 20^o jaar: f 200.000,-- all in.
- 3.9 Deze overeenkomst kan, na afloop van de termijn van 20 jaar, op verzoek van de gemeente twee maal worden verlengd met een periode van 5 jaar, tegen een door de gemeente te betalen vaste exploitatiebijdrage van f 250.000,-- all in per jaar.
- 3.10 De bijdrage als bedoeld in artikel 3.8 zal jaarlijks in twee gelijke termijnen worden voldaan, te weten 50% per 1 januari en 50% per 1 september. De eerste betaling zal plaatsvinden op 1 september 1995.
- 3.11 Geldermalsen Recreatie b.v. garandeert dat door de gemeente te verstrekken jaarlijkse bijdragen uitsluitend zullen worden aangewend voor de exploitatie van sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel".
- 3.12 Sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" zullen worden overgedragen met inachtneming van de nog lopende onderhoudscontracten, welke zijn opgenomen in de bijlage E van deze overeenkomst.
- 3.13 Het onderhoud van de beplanting en overige in bijlage J genoemde voorzieningen, welke gelegen zijn binnen het erfpachtsgebied komt voor rekening van Geldermalsen Recreatie b.v..
Geldermalsen recreatie b.v. en de gemeente zullen in onderling overleg terzake een onderhoudsplan opstellen.



- 3.14 Gedurende 5 jaar, ingaande 1 september 1995, krijgt Geldermalsen Recreatie b.v. het optierecht voor het verkrijgen in erfpacht van een terrein van ca. 12.500 m², gelegen aan de noordzijde van de sporthal. Op het moment van omzetting van deze optie in een erfpachtsconstructie geldt een erfpachtscanon van f 8,50, exclusief omzetbelasting per jaar. Een en ander conform de aan deze overeenkomst gehechte tekening nr. 38 (bijlage C).
Deze erfpacht heeft dan ook een looptijd tot 1 september 2015. Daarna gaat ook die grond in eigendom over voor de som van f 100,--.

Hoofdstuk 4. Inventaris

- 4.1 De gemeente draagt met ingang van 1 september 1995 aan Geldermalsen Recreatie b.v. om niet over de op sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" aanwezige inventaris en voorraden, voor zover deze eigendom zijn van de gemeente.

Hoofdstuk 5. Personeel

- 5.1 De gemeente Geldermalsen heeft in het kader van de overname van het gemeentelijk personeel een sociaal statuut opgesteld. Dit statuut vormt één geheel met de arbeidsovereenkomsten welke Geldermalsen Recreatie b.v. met het gemeentelijk personeel zal aangaan, en met deze overeenkomst (bijlage H).
- 5.2 Het personeel genoemd in het sociaal statuut, getekend (datum) 1995, treedt op 1 september 1995 in dienst van Geldermalsen Recreatie b.v..

Hoofdstuk 6. Verstrekken geldlening

- 6.1 Ter (gedeeltelijke) financiering van de ten laste van Geldermalsen Recreatie b.v. komende kosten wegens (achterstallig) onderhoud, verbetering en verbouwing van sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" zal de gemeente aan Geldermalsen Recreatie b.v. per 1 september 1995:
- a. een bedrag van f 100.000,-- uitkeren à fonds perdu;
- b. een geldlening à pari verstrekken van f 400.000,-- met een aflossingstermijn van 20 jaar tegen het BNG-rentepercentage geldend op 1 september 1995 voor 20 jaar vast;
- c. de verstrekking van de lening vindt plaats onder ontbindende voorwaarde: de overeenkomst van geldlening zal van rechtswege zijn ontbonden en het resterende bedrag van de lening zal volledig opeisbaar zijn, indien Geldermalsen Recreatie b.v. niet vóór 1 januari 1998 door middel van een accountantsverklaring aantoont, dat de geldlening volledig is aangewend ten behoeve van onderhoud, verbetering en verbouwing van de opstallen sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" en dat deze werkzaamheden uiterlijk 1 september 1997 zijn uitgevoerd.

100.000,-



- 6.2 Voor de overige bepalingen wordt verwezen naar de afzonderlijke overeenkomst van geldlening, welke als bijlage F aan deze overeenkomst wordt gehecht.

Hoofdstuk 7. Bestemming

- 7.1 Geldermalsen Recreatie b.v. is verplicht de haar in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop gesitueerde opstallen te gebruiken overeenkomstig het huidige gebruik, te weten als sportaccommodatie.
- 7.2 Met het oog op verbreding van de exploitatiemogelijkheden van sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" zal de gemeente met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid desgevraagd bevorderen dat het bestemmingsplan ter plaatse wordt aangepast c.q. gewijzigd, waarbij zij afhankelijk is van de vaststelling van het plan door de gemeenteraad en de goedkeuring van gedeputeerde staten van Gelderland en een eventuele uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De bedoeling is ter plekke te komen tot een verbreding van de recreatieve en sportieve mogelijkheden in algemene zin.
- 7.3 Het is aan Geldermalsen Recreatie b.v. toegestaan in het complex maximaal 6 dagen per jaar evenementen te organiseren, die niet in het overeengekomen verhuurrooster zijn opgenomen. Hierbij dienen de vereiste vergunningen in acht te worden genomen.
- 7.4 a. Geldermalsen Recreatie b.v. zal de vereiste (milieu)vergunningen ingevolge de Wet milieubeheer bij de gemeente aanvragen en daarvoor de noodzakelijke gegevens aanleveren.
b. De gemeente Geldermalsen zal aan Geldermalsen Recreatie b.v. een horecavergunning afgeven t.b.v. de exploitatie van sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" op basis van de drank- en horecawet.

Hoofdstuk 8. Programma en programmarooster

- 8.1 Geldermalsen Recreatie b.v. verplicht zich jaarlijks vóór 1 juni een programmarooster voor het gebruik van sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" met bijbehorende tarieven voor het daaropvolgend seizoen op te stellen en ter goedkeuring voor te leggen aan de programmacommissie.



8.2 a. Geldermalsen Recreatie b.v. stemt in met het in leven roepen van een programmacommissie welke zal bestaan uit de volgende drie leden:

- een lid te benoemen door het college van burgemeester en wethouders;
- een lid door Geldermalsen Recreatie b.v.;
- een onafhankelijk lid te benoemen door de twee hiervoor genoemde leden.

De benoeming geschiedt telkens voor de duur van twee jaren. De leden kunnen door de benoemende instantie te allen tijde worden ontslagen en vervangen. Nieuw benoemde leden treden in het aftreedyrooster van hun voorganger.

- b. De programmacommissie zal jaarlijks vóór 1 juli unaniem goedkeuring dienen te verlenen aan het programmarooster en de tarieven voor het daaropvolgende seizoen.
- c. Het programma en de tarieven zoals genoemd onder "b" hebben uitsluitend betrekking op activiteiten van verenigingen en scholen.
- d. Indien over het programmarooster en/of de te hanteren tarieven geen unanieme overeenstemming wordt bereikt, zal het geschil worden voorgelegd aan een raad van arbitrage zoals aangegeven in hoofdstuk 13 van deze overeenkomst.

Hoofdstuk 9. Tarief, tarief basisscholen en verenigingsuren.

- 9.1 Voor het gebruik van de huidige huurders zal door Geldermalsen Recreatie b.v. indien de gebruikers dit wensen, minimaal het aantal uren worden gegarandeerd zoals opgenomen in het rooster voor het seizoen 1994/1995, mits in huur aanvaard. Niet aanvaarde uren geven geen recht voor de toekomst. In geval van wanbetaling door de gebruikers is deze regeling niet van toepassing.
- 9.2 Met ingang van 1 september 1995 worden de tarieven gehanteerd zoals aangegeven in de bij deze overeenkomst behorende bijlage G. Jaarlijks mogen deze tarieven maximaal worden verhoogd op basis van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks voor alle huishoudens (afgeleid), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Als peildatum geldt 1 januari 1995.
- 9.3. Bij onvoorziene ontwikkelingen in het prijspeil van de voor de exploitatie van de sportvoorzieningen noodzakelijke goederen en diensten is Geldermalsen Recreatie b.v. gerechtigd een voorstel voor een prijsverhoging in te dienen bij de programmacommissie.



- 9.4 De gemeente heeft een inspanningsverplichting om het gymnastiekonderwijs van de basisscholen te concentreren in sporthal "De Randhorst". Voor het gebruik van de sporthal door het basisonderwijs wordt als uitgangspunt genomen een bedrag van f 55.000,--, inclusief omzetbelasting (onderwijsvergoeding seizoen/schooljaar 1993/1994) of 21 klokuren (28 lesuren van 45 minuten). Indien zich bij de aanvang van een exploitatieperiode vermindering of toename van klokuren gymnastiekonderwijs of van rijksvergoeding gymnastiekonderwijs van 10% of meer voordoet, zal in nader overleg tussen partijen een (financiële) oplossing moeten worden opgesteld, hetzij ten voordele van Geldermalsen Recreatie b.v., hetzij ten voordele van de gemeente Geldermalsen.

Hoofdstuk 10. Boetebeding

- 10.1 Geldermalsen Recreatie b.v. verbeurt ten gunste van de gemeente een direct opeisbare boete van f 10.000,-- voor iedere keer en iedere dag dat zij in ernstige mate handelt in strijd met enige verplichtingen die krachtens deze overeenkomst en de onderliggende overeenkomst van erfpacht op haar rust, zonder dat daartoe een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Hoofdstuk 11. Overdracht

- 11.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is het Laco International b.v. niet toegestaan om haar aandelen in Geldermalsen Recreatie b.v. geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen en is het Geldermalsen Recreatie b.v. niet toegestaan een of meer uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten, geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen. Voor de toepassing van dit artikel wordt door Laco International b.v. deze overeenkomst mede ondertekend.

- 11.2 De gemeente kan aan haar toestemming nadere voorwaarden verbinden.

Hoofdstuk 12. Ontbinding

- 12.1 Onverminderd het vorenstaande met inachtneming, voor zover relevant, van het bepaalde in artikel 13 van deze overeenkomst, heeft de gemeente het recht deze overeenkomst en de onderliggende overeenkomsten van geldlening en van erfpacht met onmiddellijke ingang te beëindigen en te ontbinden, althans ontbonden te verklaren, indien:

- a. Geldermalsen Recreatie b.v. ondanks aanmaning in gebreke blijft om enige voor haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen;
- b. Geldermalsen Recreatie b.v. wordt ontbonden, aan haar surséance van betaling wordt verleend of in staat van faillissement wordt verklaard;
- c. Geldermalsen Recreatie b.v. de exploitatie van het sportcomplex staakt;



- d. Geldermalsen Recreatie b.v. voor of bij het aangaan van deze overeenkomst enige relevante onjuiste of onvolledige opgave heeft gedaan of heeft laten doen, zover deze onjuistheid, onvolledigheid of verzwijging van dien aard is, dat de gemeente de overeenkomst niet of niet op dezelfde wijze zou hebben gesloten, indien zij de ware stand had gekend;
- e. Geldermalsen Recreatie b.v. zich schuldig maakt aan wanbeleid.
- 12.2 Indien de gemeente deze overeenkomst op een van de hiervoor in artikel 12 lid 1 genoemde gronden heeft beëindigd of ontbonden heeft verklaard, is Geldermalsen Recreatie b.v. verplicht het sportcomplex onverwijld te ontruimen en te verlaten zonder gerechtelijke kosten en rechterlijke tussenkomst en ter beschikking van de gemeente te stellen. Voor zover nodig machtigt Geldermalsen Recreatie b.v. de gemeente hierbij om alsdan het sportcomplex te betreden en feitelijk tot zich te nemen. Het "zonder gerechtelijke kosten en rechterlijke tussenkomst" is niet van toepassing op het gestelde onder artikel 12 lid 1 sub b.
- 12.3 Bij beëindiging van het onderhavige erfpachtrecht anders dan als gevolg van koop van de blote eigendom door erfpachtster en anders dan als gevolg van het verstrijken van de tijdsduur van twintig jaar, heeft erfpachtster recht op vergoeding van de waarde van de door haarzelve daargestelde opstallen, werken, aanbouwingen en beplantingen.
- 12.4 Voormeld recht op vergoeding voor de door Geldermalsen Recreatie b.v. zelf aangebrachte onroerende investeringen geldt niet voor:
- de met gemeentegelden (f 100.000,- à fonds perdu en f 400.000,- geldlening) gefinancierde onderhouds-, verbeterings- en uitbreidingskosten, voorzover niet afgelost. Alsdan zal de restant geldlening vervallen;
 - door erfpachtster zelf geïnvesteerde gelden, voorzover het betreft extra in pandige uitbreidingsinvesteringen, die een bedrag van f 500.000,- te boven gaan, tenzij in overleg met de gemeente (-raad) de aard en omvang van de gewenste investeringen over eenstemming is bereikt;
 - de door Geldermalsen Recreatie b.v. zelf aangebrachte investeringen, die buiten de omvang van de huidige opstallen (zie tekening 39, bijlage A en tekening 37, bijlage B) zijn uitgevoerd zoals een tennishal, fitnesscentrum of iets dergelijks. Voor deze investeringen is artikel 5 van de erfpachtovereenkomst niet van toepassing, zodat deze voorzieningen, indien Geldermalsen Recreatie b.v. dit noodzakelijk acht, hypothecair kunnen worden belast.



Hoofdstuk 13. Geschillen

- 13.1 Alle geschillen die tussen partijen naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden onderworpen aan arbitrage overeenkomstig de regelen omtrent de arbitrage neergelegd in boek IV van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
- 13.2 De raad van Arbitrage bestaat uit drie scheidslieden, waarvan partijen elk een en deze twee gezamenlijk de derde zullen benoemen die dan tevens als voorzitter zal fungeren.
- 13.3 Indien de raad niet binnen twee weken, nadat het geschil door een der partijen is aangemeld tot stand is gekomen, zullen de scheidslieden worden benoemd door de President van de Arrondissementsrechtbank te 's-Hertogenbosch op verzoek van de meest gerede partij.
- 13.4 De raad van arbitrage zal binnen 2 maanden nadat het geschil door een der partijen is aangemeld een uitspraak doen.

Hoofdstuk 14. Ontbindende voorwaarden

- 14.1 Indien de raad van de gemeente aan deze overeenkomst geen goedkeuring verleent, is de gemeente tot generlei vergoeding uit welke hoofden ook jegens Geldermalsen Recreatie b.v. en/of Laco International b.v. gehouden. Deze overeenkomst wordt derhalve gesloten onder de opschortende voorwaarde, dat de gemeenteraad die goedkeuring verleent.
- 14.2 Indien zich onvoorziene omstandigheden en/of maatschappelijke ontwikkelingen voordoen, welke van dien aard zijn dat partijen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst niet van elkaar mogen verwachten, de niet totstandkoming van het beoogde bestemmingsplan, alsmede de in artikel 7.3 en 7.4 genoemde vergunningen etc. daaronder begrepen, zullen partijen opnieuw in onderhandeling treden, teneinde tot een aanvaardbare oplossing te geraken.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

Geldermalsen, (datum) 1995.

Geldermalsen Recreatie b.v.

F.C. Coppens

L.C.J.G. Lavrijsen

Gemeente Geldermalsen
de burgemeester

Mr. P. W. Van Schayck



Mede ondertekening
terzake artikel 11.1 door

Laco International b.v.,

F.C. Coppens

L.C.J.G. Lavrijsen

Bijlagen:

- A. Tekening 36: Zwembad "Het Wiel".
- B. Tekening 37: Sporthal "De Randhorst".
- C. Tekening 38: Overzicht restgrond nabij sporthal "De Randhorst".
- D. Raadsvoorstel en -besluit d.d. 31 januari 1995, nummer 1.08.
- E. Onderhoudscontracten en garantieverklaringen.
- F. Overeenkomst van geldlening.
- G. Tarieven sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" per 1 september 1995.
- H. Sociaal statuut personeel zwembad.
- J. Onderhoudsplan beplanting en overige voorzieningen.
- K. Overeenkomst van erfpacht.

Gemeente Geldermalsen,
de burgemeester

R0709



ERFPACHTOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. De gemeente Geldermalsen, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester mr S.W. van Schaijck, hierna te noemen de gemeente

en

2. de besloten vennootschap Geldermalsen Recreatie b.v., gevestigd in Geldermalsen, vertegenwoordigd door de heer L.C.J.G. Lavrijsen en de heer F.C. Coppens, hierna te noemen Geldermalsen Recreatie b.v.

In aanmerking nemende:

dat de gemeente het voornemen heeft om de volgende sportvoorzieningen te privatiseren:

- zwembad "Het Wiel", kadastraal bekend als gemeente Geldermalsen, sectie G, nummer 2113 (ged.) ter grootte van 4.677 m², een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nummer 36 (bijlage A),
- sporthal "De Randhorst", kadastraal bekend als gemeente Geldermalsen, sectie B, nummer 1489 (ged.), ter grootte van 14.352 m², waartoe onder meer behoren groenvoorziening en park, een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nummer 37 (bijlage B);

dat de continuïteit van het gebruik van de sportvoorzieningen overeenkomstig de bestemming en de continuïteit van een goede dienstverlening aan de inwoners van Geldermalsen gegarandeerd moet zijn en blijven;

dat de gemeente daartoe in overleg is getreden met Laco International b.v. gevestigd te Hilvarenbeek, welk overleg uiteindelijk heeft geleid tot een intentieverklaring met betrekking tot privatisering welke op 2 juni 1994 door partijen is ondertekend en verder geconcretiseerd in het raadsvoorstel en -besluit d.d. 31 januari 1995, nummer 1.08 (bijlage C);

dat partijen hun uitgangspunten en afspraken hebben vastgelegd in een door hen ondertekende privatiseringsovereenkomst en deze erfpachtovereenkomst gaat teniet en/of wordt ontbonden gelijk met de privatiseringsovereenkomst;

dat de gemeente, teneinde haar belangen, zoals hiervoor en in de privatiseringsovereenkomst geformuleerd, zoveel mogelijk te waarborgen ervoor heeft gekozen om sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" eerst aan Geldermalsen Recreatie b.v. in erfpacht te geven alvorens haar in de gelegenheid te stellen de eigendom daarvan te verwerven;

24/8/95



verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1. Deze overeenkomst van erfpacht maakt een onverbrekelijk onderdeel uit van de tussen partijen gesloten privatiseringsovereenkomst en wordt ontbonden gelijk met de privatiseringsovereenkomst.
2. De gemeente geeft aan Geldermalsen Recreatie b.v. per 1 september 1995 het recht van erfpacht op de grond en opstallen van sporthal "De Randhorst" en zwembad "Het Wiel" voor de duur van 20 jaar.
3. De canon bedraagt f 100,-- per jaar, telkens bij vooruitbetaling te voldoen met ingang van 1 september 1995.
4. Geldermalsen Recreatie b.v. verklaart de haar in erfpacht uitgegeven sportaccommodaties te kennen en te aanvaarden, vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur en pacht, behoudens de onderhoudscontracten en geen aanspraak te maken op enige vergoeding wegens verkeerde of onvolledige opgaven van de grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.
5. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente mag Geldermalsen Recreatie b.v.:
 - niet een andere bestemming aan de voorzieningen geven of een handeling in strijd met de bestemming van de voorzieningen verrichten;
 - de erfpacht niet overdragen of toebedelen;
 - niet splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de voorzieningen;
 - niet geheel of ten dele in ondererfpacht geven;
 - de voorzieningen niet verhuren of verpachten;
 - de voorzieningen en de erfpacht niet bezwaren.
6. Indien de gemeente ten aanzien van enig onderdeel haar toestemming verleent, kan zij aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
7. Geldermalsen Recreatie b.v. draagt ervoor zorg dat de opstallen tot genoegen van de gemeente zodanig tegen brand- en stormschade verzekerd zijn dat de kosten van herstel volledig uit de assurantiepenningen kunnen worden voldaan. Zij is verplicht op de betaling van de premie betrekking hebbende kwitanties jaarlijks desgevraagd aan de gemeente te overleggen. Verder draagt zij er zorg voor dat een afschrift van de polis bij de gemeente wordt gedeponeed.
8. Bij brand of stormschade heeft Geldermalsen Recreatie b.v. een herbouwverplichting van de voorzieningen. De gemeente heeft het recht de verzekeringsaanspraken (ook bij voorbaat) gecedeerd of verpand te krijgen, tot verhaal van de door haar te lijden schade in geval van brand of andere schade aan de opstallen. De aan de gemeente gecedeerde gelden zullen, na uitkering, door de gemeente worden aangewend voor het herstel of vervanging van de voorzieningen.



9. Gemeente heeft het recht om de erfpacht met onmiddellijke ingang te beëindigen, indien Geldermalsen Recreatie b.v. ook na ingebrekestelling in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, waaronder, doch niet uitsluitend, die welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 12 van de door partijen ondertekende privatiseringsovereenkomst."
10. Na de duur van 20 jaar kan Geldermalsen Recreatie b.v. genoemd in de erfpachtovereenkomst, gebruik maken van haar recht van koop van sporthal en zwembad, voor de som van f 100,--.
11. Geldermalsen Recreatie b.v. heeft een gedoogplicht ten aanzien van de aanleg en inspectie door de gemeente of derden van kabels en leidingen op de aan haar in erfpacht gegeven gronden, mits de gebruikswaarde van die gronden niet blijvend wordt aangetast.
12. Alle geschillen die tussen partijen naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden onderworpen aan arbitrage, overeenkomstig hoofdstuk 13 van de privatiseringsovereenkomst.
13. De door notaris J.L.N.M.C. Vergouwen te Hilvarenbeek te maken notariële akte zal naast de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken de gebruikelijke bedingen bevatten. De kosten van die akte komen voor rekening van Geldermalsen Recreatie b.v.. Overigens, indien en voor zover daarvan in zowel de privatiseringsovereenkomst als in deze overeenkomst niet wordt afgeweken, zijn van toepassing de gebruikelijke erfpachtsbepalingen van de gemeente Geldermalsen, welke aan deze overeenkomst zijn gehecht (bijlage D) en door partijen voor gezien worden getekend.. Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

Geldermalsen,

Geldermalsen Recreatie b.v.

F.C. Coppens

L.C.J.G. Lavrijsen

R0707

Bijlagen

- A. Tekening 36: zwembad "Het Wiel".
- B. Tekening 37: sporthal "De Randhorst".
- C. Raadsvoorstel en -besluit d.d. 31 januari 1995, nummer 1.08.
- D. De erfpachtsbepalingen van de gemeente Geldermalsen.

Gemeente Geldermalsen
de burgemeester

mr S.W. van Schaijck