

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

de heer ing. B.N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT301591361, verbonden aan Steenhuijs Grondzaken B.V., zetelend te Utrecht, kantoorhoudend te 3541 CS Utrecht, Parijsboulevard 209,

Verklaart:

1. het taxatierapport "Taxatierapport marktwaarde ", d.d. 16 oktober 2023, getaxeerd door de heer ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT, verbonden aan Steenhuijs Grondzaken B.V., kantoorhoudend te 3541 CS Utrecht, Parijsboulevard 209, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en/of externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde van € 1,00 k.k. per waardepeildatum 15 augustus 2023, in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Voerendaal, 16 oktober 2023



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Valburg F 2474
	Kadastrale objectidentificatie: 086280247470000
Locatie	Leigraafseweg 8 6671 MC Zetten
	BAG identificatie: 1734010000036809
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	7.375 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	178124 - 436678
Omschrijving	Recreatie - sport
Ontstaan uit	Valburg F 1904

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1) en Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.2)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 19271/29 Arnhem	Ingeschreven op 02-01-2001
	Hyp4 9707/2 Arnhem	Ingeschreven op 24-04-1989
	Hyp4 7782/89 Arnhem	Ingeschreven op 03-05-1985
Aanvullend stuk	Hyp4 30209/198 Arnhem	Ingeschreven op 26-02-2003 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 19271/29 Arnhem	
Naam gerechtigde	Gemeente Overbetuwe	
Adres	Dorpsstraat 67	
	6661 EH ELST GLD	
Postadres	Postbus 11	
	6660 AA ELST GLD	
Statutaire zetel	ELST	
KvK-nummer	51178567 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 16801/16 Arnhem	Ingeschreven op	15-07-1998
Naam gerechtigde	EZZY'S ZETTEN B.V.		
Postadres	Merwedestraat 58 5347 KW OSS		
Statutaire zetel	ZETTEN		
KvK-nummer	09073285 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 83034/146 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op	29-11-2021 om 14:14
	Hyp4 67074/71 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op	27-10-2015 om 09:00
Aantekening recht	Einddatum recht		
Einddatum recht	30-06-2023		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16801/16 Arnhem	Ingeschreven op	15-07-1998

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 9707/2 Arnhem	Ingeschreven op	24-04-1989
Naam gerechtigde	Saranne B.V.		
Adres	Utrechtseweg 310 6812 AR ARNHEM		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	09118831 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 20962/2 Rotterdam Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op	01-03-2001 om 00:00
	Hyp4 17238/46 Amsterdam Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op	01-03-2001 om 00:00
	Hyp4 15516/23 Eindhoven Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op	01-03-2001 om 00:00
	Hyp4 13020/32 Breda Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op	01-03-2001 om 00:00
	Hyp4 11453/30 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op	01-03-2001 om 00:00

De comparanten, handelend als voormeld, -----
verklaarden vooraf: -----

In haar vergadering van zestien juni -----
negentienhonderd achtennegentig heeft de raad -
van de gemeente Valburg besloten de exploitatie
van het zwemcomplex 'De Leygraaf' te Zetten op
te dragen aan erfpachter onder de voorwaarden -
opgenomen in de 'Raamovereenkomst zwembad De --
Leygraaf'. -----

De comparanten, handelend als voormeld, -----
verklaarden voorts: -----

De gemeente heeft in eigendom een perceel grond
met bijbehorende opstallen, zijnde het -----
zwemcomplex 'De Leygraaf', hierna te noemen: --
"het complex", gelegen te Zetten, aan de -----
Leigraafseweg, kadastraal bekend gemeente -----
Valburg, sectie F nummer 1703, ter grootte van
ongeveer tweeënnegentig are. -----

De gemeente verklaart bij deze in erfpacht uit
te geven aan erfpachter, gelijk erfpachter ----
verklaart in erfpacht te aanvaarden: -----

een perceel grond, met bijbehorende opstallen,
zijnde het zwemcomplex "De Leygraaf", gelegen -
te Zetten, aan de Leigraafseweg, kadastraal ---
uitmakende een ter plaatse afgepaald en -----
aangeduid gedeelte ter grootte van circa -----
tweeënnegentig are van het perceel gemeente ---
Valburg sekte F nummer 1703, zoals ter -----
oriëntatie van partijen met arcering is -----
aangegeven op een aan deze akte gehechte -----
situatietekening welke tevens dient ter -----
inschrijving; -----

onder de navolgende voorwaarden: -----

Artikel 1 Levering -----

De gemeente verklaart het complex in erfpacht -
uit te geven vrij van hypothecaire -----
inschrijvingen en beslagen, vrij van huur of --
pacht. -----

Artikel 2 Duur -----

Het erfpachtsrecht wordt gevestigd voor de duur
van vijftig jaar, ingaande op een juli --
negentienhonderd achtennegentig en alzo -----
eindigende op een juli tweeduizend -----
drieëntwintig. De gemeente en erfpachter kunnen
het recht van erfpacht niet tussentijds -----
opzeggen, behoudens de gevallen bepaald in deze
overeenkomst. -----

Artikel 3 Bodem -----

1. De gemeente staat ervoor in dat de grond ---
vrij is van verontreiniging, die naar de -----
huidige stand van wetenschap het gebruik door -

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

erfpachter, conform de bestemming waartoe grond en opstallen in erfpacht zijn gegeven, zou ---- belemmeren. -----

2. Indien zich niettemin verontreiniging mocht openbaren, waarvan aannemelijk is dat deze bij uitgifte van erfpacht aanwezig was en die dat - gebruik belemmert, dan heeft de gemeente het -- recht de grond op korte termijn voor haar ----- rekening te laten saneren. Die sanering zal --- zodanig zijn dat grond en opstallen geschikt -- zijn voor gebruik conform de bestemming waartoe zij in erfpacht gegeven zijn. -----

3. Indien de gemeente niet binnen drie maanden nadat erfpachter haar bij aangetekend schrijven heeft laten weten dat er sprake is van ----- verontreiniging als bedoeld in het eerste lid - van dit artikel, gebruik maakt van het in het - vorige lid genoemde recht, heeft de erfpachter de mogelijkheid te kiezen tussen: -----

a. opzegging van de erfpacht, in welk geval --- eveneens de 'Raamovereenkomst zwembad De ----- Leygraaf' wordt beëindigd, een en ander zonder recht op schadevergoeding; -----

b. voortzetting van de erfpacht zonder sanering van de bodem, met een recht op schadevergoeding ten laste van de gemeente. -----

4. Van verontreiniging die niet binnen twee --- jaar na aanvang van de in artikel 1 bedoelde -- termijn door erfpachter aan de gemeente ter --- kennis wordt gebracht, wordt verondersteld dat zij niet bij uitgifte van de erfpacht reeds --- aanwezig was. -----

Artikel 4 Canon -----

1. De door erfpachter aan de gemeente ----- verschuldigde canon bedraagt een gulden ----- (f.1,00,--) per jaar, voor het eerst te betalen op een juli negentienhonderd achtennegentig en vervolgens ieder jaar vooraf per een januari -- van dat jaar. -----

2. Zodra de gulden als wettig betaalmiddel is - vervangen door de Euro, zal de canon één Euro - per jaar bedragen. Voorzover bij het verlijden van deze akte voorzienbaar zal de gulden per -- een juli tweeduizend twee geen wettig ----- betaalmiddel meer zijn, zodat voor het eerste - per een juli tweeduizend twee de canon één Euro zal bedragen. -----

Artikel 5 Gebruik overeenkomstig bestemming ---

1. Erfpachter is verplicht het complex in ---- exploitatie te houden en wel overeenkomstig de bestemming van openbare zwemgelegenheid. Het --

openbare karakter van de zwemgelegenheid -----
 kenmerkt zich in ieder geval doordat erfpachter
 de continuïteit van het gebruik van het complex
 garandeert als sport-, recreatie- en -----
 zwemaccommodatie in ruime zin en doordat -----
 erfpachter tevens de continuïteit van een goede
 dienstverlening aan de inwoners van de gemeente
 garandeert tegen een niet-onoverkomelijke prijs
 voor gebruik van het complex. -----

2. Erfpachter garandeert de op maatschappelijke
 behoeften afgestemde toegankelijkheid en -----
 dienstverlening voor zowel het recreatief -----
 sporten als voor gebruik door andere per een --
 juli negentienhonderd achtennegentig bestaande
 gebruikersgroepen, waarvan een overzicht als --
 onderdeel van Bijlage V aan de -----
 'Raamovereenkomst zwembad De Leygraaf' is -----
 gehecht. Het programma van het complex zal een
 evenwichtig en breed samengesteld recreatief en
 sportief pakket omvatten, afgestemd op de ----
 lokale functie van het complex. -----

3. De gemeente kan op verzoek van erfpachter --
 ontheffing verlenen van de verplichting genoemd
 in de eerste volzin van het vorige lid. Indien
 de gemeente ontheffing verleent, is zij bevoegd
 daaraan voorwaarden te verbinden. -----

Artikel 6 Instandhouding van de opstallen -----

1. De terreinen dienen bebouwd te blijven met -
 opstallen bestemd voor het gebruik als -----
 zwemgelegenheid op een wijze vergelijkbaar met
 de huidige bebouwing. De opstallen dienen ----
 overeenkomstig deze bestemming te worden -----
 gebruikt. -----

2. Erfpachter is verplicht het complex in alle
 opzichten in goede staat te onderhouden. -----
 Erfpachter is verplicht tot gehele of -----
 gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te
 gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn --
 tenietgegaan. De kosten gemoeid met onderhoud -
 en vernieuwing komen voor rekening van -----
 erfpachter, een en ander met inachtneming van -
 hetgeen is bepaald in de 'Raamovereenkomst ----
 zwembad De Leygraaf'. -----

3. Indien erfpachter de verplichting ter zake -
 van onderhoud en of herstel niet, niet tijdig -
 of niet behoorlijk nakomt, kan de gemeente deze
 verplichting op kosten van erfpachter doen ----
 uitvoeren, na erfpachter daartoe eerst -----
 schriftelijk te hebben gesommeerd. -----

4. Erfpachter is gehouden het complex in te ---
 richten en ingericht te houden overeenkomstig -

Aadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

de 'Raamovereenkomst zwembad De Leygraaf', ----
 alsook overeenkomstig de wet en de daarop -----
 gebaseerde besluiten van bestuursorganen. Onder
 'de wet' wordt in ieder geval verstaan de Wet -
 hygiëne en veiligheid zweminrichtingen (WHVZ).

Artikel 7 Verzekering -----

1. Erfpachter is verplicht het complex -----
 inclusief inrichting en inventaris steeds naar
 het oordeel van de gemeente voldoende te -----
 verzekeren tegen brand- en stormschade. Laat --
 erfpachter na een voldoende verzekering af te -
 sluiten, dan is de gemeente bevoegd zulks te --
 doen en kan zij de hieraan verbonden kosten op
 erfpachter verhalen. Erfpachter en de gemeente
 kunnen overeenkomen dat de gemeente het complex
 zal verzekeren en de kosten op erfpachter zal -
 verhalen. -----

2. Voor aanvang van iedere nieuwe -----
 verzekeringstermijn is erfpachter verplicht de
 desbetreffende polis aan de gemeente ter inzage
 te overleggen. -----

3. Erfpachter is verplicht gedurende de duur --
 van het recht van erfpacht bij een zich -----
 voordoende, met de polis gedekte calamiteit, --
 tot herstel casu quo herbouw en herinrichting -
 over te gaan met behoud van de oorspronkelijke
 bestemming van het complex. -----

4. Tot meerdere zekerheid van de verplichting -
 tot herstel casu quo herbouw en herinrichting -
 zal in de verzekeringspolis moeten worden ----
 opgenomen dat ieder recht tot schadeuitkering -
 op eerste verzoek van de gemeente aan haar zal
 worden gecedeerd. -----

5. Indien ten gevolge van een zich voordoende -
 calamiteit tot herstel casu quo herbouw en ----
 herinrichting moet worden overgegaan om -----
 exploitatie van het complex voort te zetten, --
 zal overleg plaatsvinden tussen de gemeente en
 erfpachter. In dit overleg zal worden -----
 beoordeeld in hoeverre herstel casu quo herbouw
 en herinrichting noodzakelijk is afhankelijk --
 van de op dat moment geldende duur van het ----
 recht van erfpacht. -----

Artikel 8 Toegang -----

De gemeente is bevoegd zich te allen tijde ----
 toegang te verschaffen tot het complex na ----
 voorafgaande melding aan erfpachter, teneinde -
 toezicht te kunnen uitoefenen op naleving van -
 de bepalingen uit deze overeenkomst. -----

Artikel 9 Verschil -----

Eventueel verschil tussen de bovengenoemde ----

grootte van het in erfpacht uitgegeven perceel
grond en de werkelijke grootte zal nimmer ----
aanleiding kunnen geven tot vermeerdering of --
vermindering van de canon of tot vernietiging -
van de onderhavige overeenkomst of tot -----
beëindiging van het erfpachtsrecht. -----

Artikel 10 Kosten en Belastingen -----

1. Alle kosten van de akte van erfpacht en ----
mogelijke aanvullings- en wijzigingsakten ----
daaronder begrepen, de kosten van inschrijving
in de openbare registers en van eventuele -----
opmetingen, komen ten laste van de gemeente. --

2. Alle gewone en buitengewone lasten, -----
waaronder begrepen alle belastingen die terzake
van de grond en de opstallen worden geheven, --
komen ten laste van erfpachter met ingang van -
een juli negentienhonderd achtennegentig. -----

3. Wanneer de gemeente belastingen of lasten, -
welke als hiervoor bedoeld ten laste zijn van -
erfpachter, mocht hebben betaald, zal de -----
gemeente hiervan kennis geven aan erfpachter, -
die verplicht zal zijn binnen een maand nadien
het betaalde bedrag aan de gemeente te -----
vergoeden. -----

Artikel 11 Verplichtingen erfpachter -----

1. Erfpachter is niet bevoegd het recht van ---
erfpacht te vervreemden, zonder voorafgaande, -
al dan niet geclausuleerde, schriftelijk -----
toestemming van de gemeente. Onder -----
vervreemding wordt verstaan: verkoop, levering,
levering in economische zin, vestiging van ----
vruchtgebruik, recht van gebruik en/of bewoning
en de vestiging van ondererfpacht. -----

2. Het is erfpachter niet geoorloofd zonder ---
voorafgaande schriftelijke toestemming van de -
gemeente het erfpachtsrecht of een gedeelte ---
daarvan met hypotheek te bezwaren. De gemeente
mag haar toestemming slechts onthouden indien -
zij daartoe gegronde redenen kan aanvoeren. ---

3. Het is erfpachter niet geoorloofd tot -----
splitsing van het erfpachtsrecht, tot splitsing
in appartementsrechten, of tot samenvoeging van
het erfpachtsrecht over te gaan, zonder -----
voorafgaande, al dan niet geclausuleerde, -----
schriftelijke toestemming van de gemeente. ----

4. Het is erfpachter niet geoorloofd het -----
complex of een gedeelte daarvan te verhuren, te
verpachten, of in gebruik te geven aan een ----
ander, zonder voorafgaande, al dan niet -----
geclausuleerde, schriftelijke toestemming ----
van de gemeente. -----

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

De toestemming wordt geacht te zijn verleend --
 waar het betreft incidentele of periodieke ----
 verhuur of ingebruikgeving voor korte tijd in -
 het kader van de normale exploitatie van het --
 complex. -----

5. Erfpachter is niet bevoegd op het in ----
 erfpacht uitgegeven perceel grond -----
 erfdiensbaarden te vestigen, zonder -----
 voorafgaande, al dan niet geclausuleerde, ----
 schriftelijke toestemming van de gemeente. ----

6. Indien de gemeente haar toestemming geeft in
 de gevallen genoemd in dit artikel zal deze ---
 toestemming niet onder zodanige voorwaarden ---
 mogen worden verleend, dat ten gevolge van de -
 gemeentelijke voorwaarden het verkrijgen van --
 een hypothecaire lening niet mogelijk is voor -
 erfpachter. -----

7. Bij overtreding van enige bepaling in dit --
 artikel verbeurt erfpachter, zonder -----
 ingebrekestelling, een boete van -----
 vijfhonderdduizend gulden (f.500.000,--). Het -
 verbeuren van deze boete laat onverlet het ----
 recht van de gemeente schadevergoeding te ----
 vorderen. -----

Artikel 12 Overgang of overdracht van het recht
 Indien met toestemming van de gemeente het ----
 recht van erfpacht wordt overgedragen of er een
 zakelijk recht op wordt gevestigd, dan is ----
 erfpachter verplicht de in deze overeenkomst --
 uitgedrukte verplichtingen aan de nieuwe -----
 erfpachter of zakelijke gerechtigde op te ----
 leggen en in verband daarmee het in dit artikel
 bepaalde in de alsdan te verlijden akte -----
 woordelijk over te nemen, zulks op verbeurte --
 van een direct opeisbare boete van -----
 vijfhonderdduizend gulden (f.500.000,--). Het -
 verbeuren van deze boete laat onverlet het ----
 recht van de gemeente op het vorderen van een -
 schadevergoeding. Van de akte van erfpacht of -
 verlening van het zakelijk recht daarop zal, --
 voor de ondertekening, een ontwerp aan de ----
 gemeente moeten worden overhandigd ter controle
 of aan het in dit artikel bepaalde is voldaan.

Artikel 13 Beëindiging van de erfpacht -----
 1. In overeenstemming met hetgeen is bepaald in
 artikel 87 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is
 de gemeente bevoegd het recht van erfpacht te -
 beëindigen door opzegging indien erfpachter in
 verzuim is de canon over twee achtereenvolgende
 jaren te betalen of indien hij in ernstige mate
 tekortschiet in de nakoming van zijn andere ---

verplichtingen. -----
 Opzegging dient te allen tijde te geschieden --
 bij deurwaardersexploit. -----
 2. Opzegging door erfpachter is niet -----
 toegestaan. -----
 3. Bij beëindiging van het recht van erfpacht,
 eindigt eveneens de "Raamovereenkomst zwembad -
 De Leygraaf". -----
Artikel 14 Rechtsgevolgen beëindiging erfpacht
zonder koopovereenkomst -----
 1. Het bepaalde in de leden van dit artikel ---
 geldt slechts indien partijen geen overeenkomst
 hebben gesloten die er toe strekt dat -----
 erfpachter het Complex aan het einde van de ---
 erfpachtperiode van de gemeente koopt en in ---
 eigendom geleverd krijgt. Met het bepaalde in -
 dit artikel en het volgende wordt niet beoogd -
 erfpachter nu reeds voor alsdan een optie tot -
 koop te geven. Verkoop en overdracht van -----
 eigendom van het complex aan erpachter zullen -
 alleen geschieden indien door partijen daarover
 nadere overeenstemming is bereikt, onder de ---
 voorwaarden als zijn opgenomen in de tussen ---
 partijen geldende "Raamovereenkomst zwembad De
 Leygraaf". -----
 2. Bij beëindiging van het recht van erfpacht -
 is erpachter niet gerechtigd de alsdan -----
 aanwezige opstallen, werken en beplantingen af
 te breken of weg te nemen. -----
 3. Bij beëindiging van het recht van erfpacht -
 is erfpachter jegens de gemeente verplicht het
 complex te ontruimen en met de inrichting en de
 inventaris, vrij van huur en andere -----
 gebruiksrechten ter vrije beschikking aan de --
 gemeente te stellen. Erfpachter is verplicht --
 zorg te dragen dat alsdan de voor gebruik, ----
 conform de bestemming van het complex, -----
 benodigde inventaris aanwezig is. Erfpachter is
 voorts verplicht voor eigen rekening een -----
 bodemonderzoek uit te (laten) voeren ter zake -
 de gronden behorende tot het complex en aldus -
 ten genoegen van de gemeente aan te tonen of er
 al dan niet sprake is van verontreiniging en, -
 zo ja, in welke mate. -----
 4. Na beëindiging van recht van erfpacht heeft
 erfpachter recht op tegemoetkoming in de kosten
 van de gebouwen en werken die in de periode van
 een juli tweeduizend dertien tot een juli ----
 tweeduizend drieëntwintig door hem zelf en met
 toestemming van de gemeente zijn aangebracht, -
 doch uitsluitend voorzover die gebouwen en ----

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

werken strekken tot uitbreiding of verbetering van het Complex en behoudens voorzover ----- erfpachter voor de kosten van het aanbrengen -- van de gebouwen of werken door de gemeente of - een andere publieke rechtspersoon is ----- gesubsidieerd. Voor alle overige gevallen wordt werking van artikel 99 Boek 5 van het ----- Burgerlijk Wetboek uitgesloten. -----

5. De door de gemeente voor de gebouwen of ---- werken op grond van het bepaalde in de eerste - volzin van het vorige lid te betalen vergoeding zal moeten worden voldaan binnen drie maanden - nadat een taxatierapport is uitgebracht door -- een commissie van drie deskundigen. Daarvan --- benoemt elk der partijen er één, welke aldus -- benoemde deskundigen gezamenlijk een derde als voorzitter benoemen. De commissie brengt een -- bij meerderheid van stemmen vast te stellen --- rapport uit, welk de rechtskracht heeft van een bindend advies. De taxateurs baseren zich bij - het vaststellen van tegemoetkoming op de ----- resterende boekwaarde per een juli tweeduizend drieëntwintig van de bedoelde gerealiseerde --- gebouwen en werken. Die boekwaarde zal moeten - zijn tot stand gekomen op basis van de ----- werkelijke investeringskosten en een in de ---- branche gebruikelijke en bestendige ----- afschrijvingsmethodiek. -----

6. Indien zou blijken dat het recht van ----- erfpacht met hypotheek is bezwaard, wordt ----- een door de gemeente met de hypotheekhouder(s) vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag - dat deze laatste(n) zou toekomen indien het een verdeling betrof van de opbrengst in geval van executoriale verkoop van het erfpachtsrecht, in mindering op het volgens het lid 3 van dit ---- artikel aan erfpachter toekomende, door de ---- gemeente aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd - ter voldoening of in mindering van hetgeen deze van erfpachter te vorderen heeft/hebben. -----

7. Voor de door erfpachter aangebrachte ----- beplantingen zal hem generlei vergoeding zijn - verschuldigd. -----

Artikel 15 Rechtsgevolgen beëindigd erfpacht -- bij koop -----

Indien en voorzover partijen zullen zijn ----- overeengekomen dat erfpachter bij het einde van de erfpachtstermijn het Complex van de gemeente koopt en in eigendom geleverd krijgt, zal ----- erfpachter bij het einde van de erfpacht geen - recht hebben op vergoeding van de waarde van --

door hem aangebrachte gebouwen, werken of -----
 beplantingen. -----
Artikel 16 Aansprakelijkheid -----
 1. Erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle -
 aanspraken van derden op vergoeding van schade
 die na uitgifte in erfpacht zal zijn ontstaan -
 als gevolg van zodanige verontreiniging van de
 bodem door of vanwege erfpachter, dat gevaar --
 bestaat voor de volksgezondheid en/of het -----
 milieu. -----
 2. Erfpachter is aansprakelijkheid voor schade
 als bedoeld in artikel 174 Boek 6 van het -----
 Burgelijk Wetboek (aansprakelijkheid voor -----
 gebrekkige opstal). -----
Artikel 17 Afstand Ontbindingsrecht -----
 Partijen door afstand van het recht de -----
 overeenkomst op grond van het bepaalde in -----
 artikel 265 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek -
 te ontbinden. -----
Artikel 18 Samenhang met andere overeenkomsten
 Indien of voorzover het bepaalde in deze akte -
 van overdracht strijdig is met hetgeen in een -
 of meer andere overeenkomsten tussen partijen -
 is bepaald, derogeert het bepaalde in deze ----
 akte. Eventuele door partijen gehanteerde -----
 algemene voorwaarden zijn niet van toepassing.
Artikel 19 Woonplaatskeuze -----
 Partijen kiezen terzake van de onderhavige ----
 overeenkomst van de uitgifte in erfpacht, de --
 tenuitvoering en alle verdere gevolgen daarvan,
 onveranderlijk woonplaats ten kantore van de --
 bewaarder van deze minuut. -----
Volmacht -----
 Van voormelde volmacht blijkt uit een -----
 onderhandse akte welke aan deze akte zal worden
 gehecht. -----
 Van het bestaan van voormelde volmacht is mij,
 notaris, genoegzaam gebleken. -----
Identiteit -----
 Onder huwelijk of getrouwd zijn met alle daarbij
 behorende begrippen wordt in deze akte mede ---
 verstaan geregistreerd partnerschap met alle --
 daarbij behorende begrippen. -----
 De komparanten zijn mij, notaris, bekend en hun
 identiteit is door mij, notaris, aan de hand van
 de hiervoor gemelde en daartoe bestemde -----
 documenten vastgesteld. -----
 -----Waar-
 van akte in minuut is verleden te Oss op de datum
 in het hoofd dezer akte vermeld. -----
 Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte

Kadaster

aan de verschenen personen, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----
 Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de komparanten en mij, notaris, ondertekend, om zeventien uur vijf en veertig minuten -----
 Volgt ondertekenig. -----

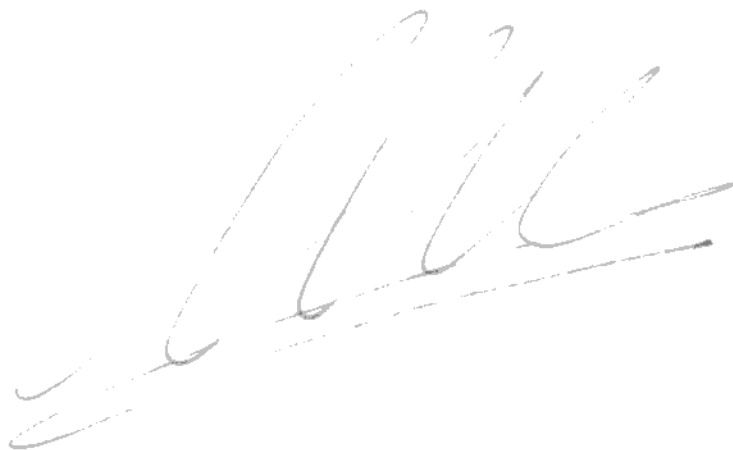
Voor afschrift.

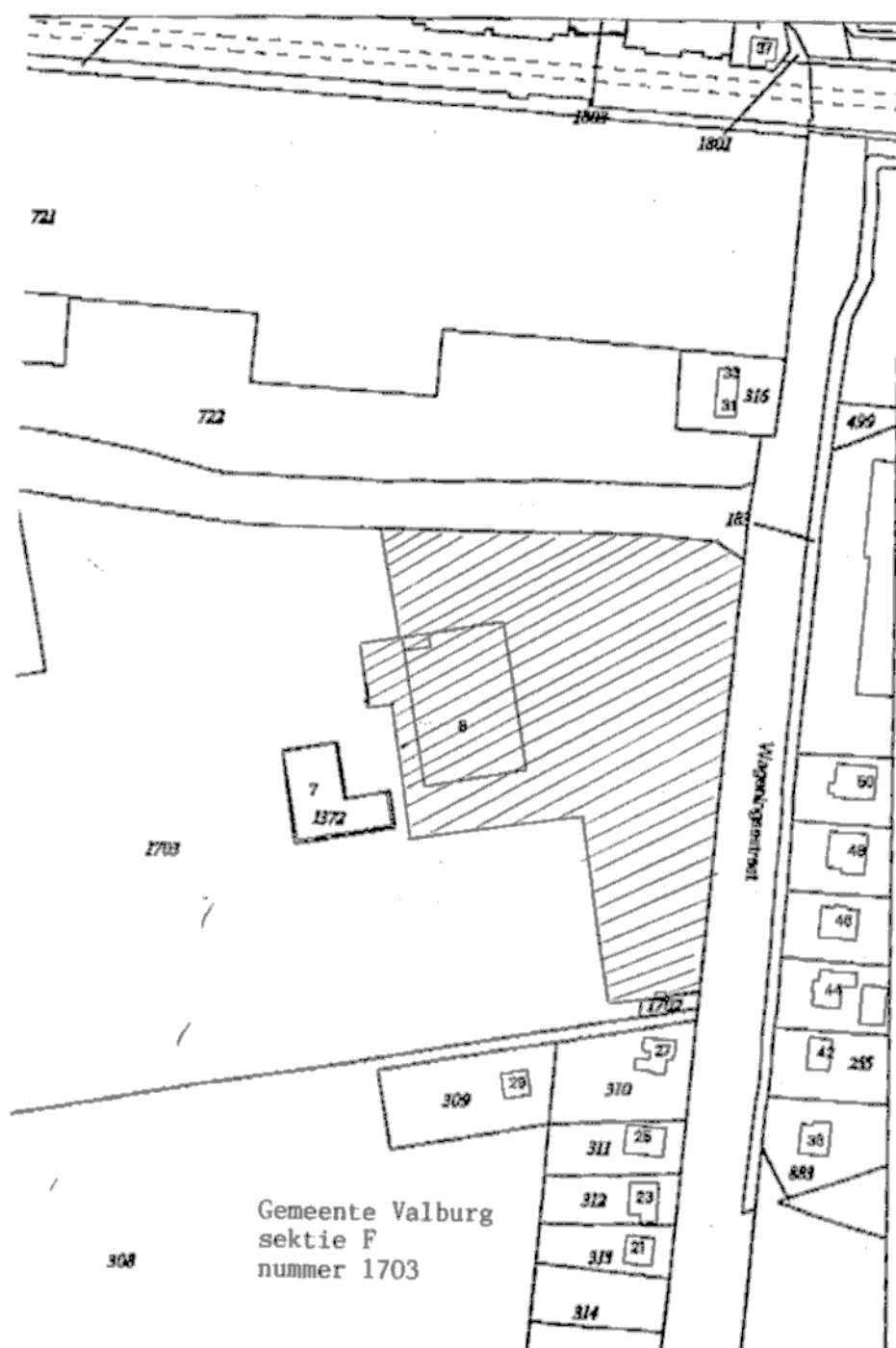
Wij, J. Huberts.

Ondergetekende, Mr. Josephus Johannes Elias Maria Huberts, notaris te Amsterdam, verklaart, dat het registergoed, bij verstaan van de wet, bedoeld in de zin van de Wet voorkennisrecht, in de vorm van een aanwijzing ex artikel 2 van de Wet van 1909, bedoeld ex artikel 6 of 8a van die Wet.

Wij, J. Huberts.

Ondergetekende, Mr. Josephus Johannes Elias Maria Huberts, notaris te Amsterdam, verklaart, dat dit afschrift eensluidend is met het oorspronkelijke document aangeboden stuk.





Gemeente Valburg
sektie F
nummer 1703

Voor afschrift.

van het kadastrale

Ondergetekende, Mr. Josephus Johannes Elias Maria
Hubertus, notaris te standplaats Oss, verklaart, dat dit afschrift
oensluitend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden
stuk.

RAAMOVEREENKOMST ZWEMBAD DE LEYGRAAF**De ondergetekenden:**

1. De gemeente Valburg, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer mr. C. van der Vliet, handelend ter uitvoering van het besluit van de Raad van de gemeente Valburg de dato 16 juni 1998, hierna te noemen: 'de gemeente';

en

2. Leygraaf Recreatie bv, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Oss, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.T.A.M. Kemkens, directeur, hierna te noemen: 'Leygraaf bv';

de gemeente en Leygraaf bv hierna gezamenlijk te noemen: 'partijen'.

Overwegende:

- dat de gemeente Valburg eigenaar is van zwembad "De Leygraaf", kadastraal bekend gemeente Valburg Sectie F, nummer 1703 ter grootte van ongeveer 9200 m² (zegge: negenduizend tweehonderd vierkante meter) waartoe onder meer behoren een overdekte zwemaccommodatie, speelveld en overige aanhorigheden, een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekeningen als *Bijlage I*, hierna te noemen: 'het Complex';
- dat het Complex wordt geëxploiteerd door Stichting Zwembad "de Leygraaf", hierna te noemen: 'de Stichting';
- dat de Stichting de exploitatie per 1 juli 1998 wenst te beëindigen;
- dat Leygraaf bv de exploitatie van het Complex per 1 juli 1998 wenst over te nemen van de Stichting;
- dat de gemeente het van groot belang acht dat die exploitatie goed en in overeenstemming met het gemeentelijk beleid wordt gevoerd;
- dat het uitgangspunt van de gemeente is dat het Complex gedurende een langere periode -en wel voor vijftig jaar- als openbaar zwemcomplex wordt geëxploiteerd;
- dat partijen de wederzijdse rechten en plichten met betrekking tot het Complex wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomst,

verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

A. UITGIFTE IN ERFPACHT; RECHT VAN KOOP

Artikel 1 Uitgifte in erfpacht

1. De gemeente is eigenaar van een perceel grond en de daarop aanwezige opstallen, omvattende een overdekte zwemaccommodatie, speelveld en overige aanhorigheden hier aangeduid als 'het Complex', gelegen te Zetten, kadastraal bekend gemeente Valburg Sectie F, nummer 1703 ter grootte van ongeveer 9200 m², zoals aangegeven op de als *Bijlage I a* aangehechte plankaart.
2. Op het Complex zal door de gemeente een recht van erfpacht worden gevestigd ten behoeve van Leygraaf bv overeenkomstig de als *Bijlage II* aangehechte conceptakte van erfpacht.

Artikel 2 Onderhoud

1. Het Complex zal aan Leygraaf bv ter beschikking worden gesteld in de staat van onderhoud waarin het Complex zich op 1 juli 1998 bevindt. Partijen verklaren over en weer bekend te zijn met de staat van onderhoud van het Complex per 1 juli 1998.
2. Het volledig onderhoud van het Complex, met uitzondering van de openbare verlichting, komt met ingang van 1 juli 1998 voor rekening van Leygraaf bv. Daartoe wordt ook gerekend het eventueel achterstallig onderhoud per 1 juli 1998.
3. De gemeente zal zorg dragen dat de aanwezige openbare parkeergelegenheid, gelegen aan de voorzijde van het Complex minimaal gehandhaafd zal blijven, waaronder verstaan wordt dat de parkeercapaciteit ten minste gelijk blijft aan de capaciteit zoals deze aanwezig is op 1 juli 1998.

Artikel 3 Recht van koop

1. Leygraaf bv zal met inachtneming van het bepaalde in dit artikel het recht hebben om het Complex na ommekomst van de periode waarvoor het Complex in erfpacht wordt uitgegeven, dat wil zeggen per 1 juli 2023, te kopen en in eigendom te verwerven.
2. Leygraaf bv zal dit recht mogen uitoefenen van 1 juli 2013 tot en met 31 juli 2014, doch uitsluitend indien zij op het moment waarop zij het recht uitoefent nog erfpachter is. Uitoefening van dit recht buiten deze periode heeft geen rechtskracht. De kosten en belastingen die op de koop en overdracht betrekking hebben, zullen voor rekening van de gemeente zijn, waarbij de voor rekening van de gemeente komende overdrachtsbelasting wordt berekend over de economische waarde van het Complex zoals die per 1 juli 1998 bedraagt.
3. De koopsom zal 1 (één) Euro bedragen, onder de voorwaarde dat de gemeente geen vergoedingen - hoe ook genaamd - hoeft te voldoen of betalingen - op welke grond of aan wie dan ook - hoeft te verrichten in verband met de beëindiging van het recht van erfpacht per 1 juli 2023.
4. De koop zal voorts geschieden met inachtneming van deze overeenkomst; details in verband met de koop zullen nader geregeld worden door partijen.

Artikel 4 Betuweroute

1. Partijen zijn over en weer op de hoogte van de toekomstige aanleg van de Betuweroute door de Nederlandse Spoorwegen, waardoor een deel van het perceel waarop het Complex gelegen is afgestaan zal dienen te worden, e.e.a. conform de aangehechte plankkaart Bijlage 1b. Op het moment van sluiten van onderhavige overeenkomst is nog niet exact te overzien wat hiervan de consequenties zullen zijn en is tevens nog niet bekend op welke termijn een en ander plaats zal vinden.
2. Partijen zullen elkaar over en weer betrekken bij toekomstige onderhandelingen met de Nederlands Spoorwegen. Gevolgen uit hoofde van deze onderhandelingen welke betrekking hebben op de exploitatie van het zwembad zullen door Leygraaf bv en N.S. verder worden onderhandeld.

B. EXPLOITATIE

Artikel 5 Exploitatie van het Complex

1. Leygraaf bv zal met ingang van 1 juli 1998 voor een periode van vijftientig jaar de exploitatie van het Complex op zich nemen. De exploitatie zal volledig voor rekening en risico van Leygraaf bv geschieden.
2. Leygraaf bv zal als exploitant rechtsopvolger zijn van de Stichting. Leygraaf bv zal de rechtsgevolgen van de overname van de exploitatie regelen in een met de Stichting te sluiten overeenkomst, welke als *Bijlage III* aan deze overeenkomst is gehecht. Die regeling laat onverlet hetgeen in deze raamovereenkomst tussen partijen is bepaald.
3. Leygraaf bv draagt er zorg voor dat zij gedurende de gehele in het eerste lid bedoelde periode beschikt over voldoende expertise, hetzij bij haar eigen personeel hetzij bij door haar ingeschakelde derden, als nodig is om het Complex te exploiteren overeenkomstig zijn bestemming en met inachtneming van zowel de wettelijke als de in de betreffende branche algemeen aanvaarde normen van hygiëne en veiligheid.
4. Leygraaf bv vrijwaart de gemeente voor rechtsvorderingen die betrekking hebben op de exploitatie.

Artikel 6 Aanpassingen

1. Leygraaf bv zal vóór 1 januari 1999 de aanpassingen hebben verricht welke nodig zijn op grond van de Wet hygiëne en veiligheid zweminrichtingen (WHVZ) en het Besluit Hygiëne en Veiligheid Zwemgelegenheden. Zij zal daarbij uitvoering geven aan het bepaalde in de brief van de Provincie Gelderland d.d. 26 november 1997. Die brief is als *Bijlage IV* aan deze overeenkomst gehecht.
2. Leygraaf bv zal voorts de aanpassingen verrichten welke nodig zijn om het tot het Complex behorende zwembad te ontwikkelen tot een 'groen zwembad', casu quo 'zwembad van de toekomst', een en ander zoals bedoeld en omschreven in de brief van Leygraaf bv aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente van 17 maart 1998.

3. Leygraaf bv zal voorts vóór 1 januari 2001 de aanpassingen verrichten welke nodig zijn om het tot het Complex behorende zwembad een multifunctionele bestemming te geven, zoals bedoeld en omschreven in dezelfde brief van 17 maart 1998.
4. Aanpassingen die leiden tot wijziging van het huidig aanzicht van het Complex dienen vooraf gemeld te worden aan de gemeente. Deze bepaling laat onverlet de bestuursrechtelijke bevoegdheid van de gemeentelijke bestuursorganen, zoals op grond van de Woningwet.
5. Leygraaf bv zal de in dit artikel bedoelde aanpassingen voor eigen rekening verrichten.

Artikel 7 Handhaving bestemming van het Complex

1. Leygraaf bv garandeert de continuïteit van het gebruik van het Complex als sport-, recreatie- en zwemaccommodatie in ruime zin en garandeert tevens de continuïteit van een goede dienstverlening aan de inwoners van de gemeente tegen een niet-onoverkomelijke prijs voor gebruik van het Complex.
2. Leygraaf bv garandeert de op maatschappelijke behoeften afgestemde toegankelijkheid en dienstverlening voor zowel het recreatief sporten als voor gebruik door andere per 1 juli 1998 bestaande gebruikersgroepen, waarvan een overzicht als onderdeel van *Bijlage V* aan deze overeenkomst is gehecht. Het programma van het Complex zal een evenwichtig en breed samengesteld recreatief en sportief pakket omvatten, afgestemd op de lokale functie van het Complex.

Artikel 8 Openstelling van het Complex

Leygraaf bv zal het Complex gedurende het gehele jaar openstellen, met uitzondering van korte periodes ter uitvoering van onderhoudswerkzaamheden.

Artikel 9 Programmarooster en tarieven

1. Leygraaf bv verplicht zich jaarlijks voor 1 juli een programmarooster voor het gebruik van de zwemgelegenheid, inclusief bijbehorende tarieven voor het daaropvolgende seizoen, op te stellen en ter informatie voor te leggen aan de gemeente.

2. Leygraaf bv garandeert ten aanzien van de huidige gebruikers van het Complex tenminste het aantal uren ter beschikking te stellen dat hen is toegekend per 1 juli 1998, voor zover de huidige gebruikers dit wensen en mits de huidige gebruikers aan hun verplichtingen ten aanzien van de gemeente, c.q. de Stichting hebben voldaan en mits zij bereid dezelfde verplichtingen aan te gaan jegens Leygraaf bv.
3. Leygraaf bv verplicht zich het Complex ter beschikking te stellen voor het schoolzwemmen aan de scholen zoals vermeld in *Bijlage V* en conform de schoolroosters zoals vermeld in *Bijlage V*, gedurende een half uur per week.
4. De gemeente zal ten behoeve van het schoolzwemmen een bijdrage van f3,60 inclusief BTW per leerling verstrekken aan Leygraaf bv, uitgaande van één maal schoolzwemmen per week gedurende een half uur. Per kwartaal zal éénvierde deel van de totale bijdrage worden voldaan door de gemeente, te beginnen op 1 oktober 1998. De gemeente is gehouden tot instandhouding van de subsidiërings-regeling zoals geldend per 1 juli 1998 voor het schoolzwemmen van de basisscholen die gehuisvest zijn in de gemeente Valburg. Indien het gemeentelijk beleid dusdanig wijzigt dat de gemeente haar garantie niet langer zal kunnen c.q. willen waarmaken, zal zij in overleg treden met Leygraaf bv over compensatie van door Leygraaf bv gederfde inkomsten. De in de eerste volzin van dit lid bedoelde bijdrage zal jaarlijks worden aangepast op basis van het CBS consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens.
5. De gemeente is gehouden tot instandhouding van de subsidiërings-regeling zoals geldend voor de afzonderlijke verenigingen per 1 juli 1998. Indien het gemeentelijk beleid dusdanig wijzigt dat de gemeente haar verplichting niet langer zal kunnen c.q. willen waarmaken, zal zij in overleg treden met Leygraaf bv over compensatie van door Leygraaf bv gederfde inkomsten. Verder zal de gemeente zich inspannen het gebruik van het Complex door de betreffende verenigingen zoveel mogelijk te bevorderen. De in de eerste volzin genoemde verplichting is niet te beschouwen als derdenbeding.

Artikel 10 Vergunningen en evenementen

1. Leygraaf bv verkrijgt alle vergunningen van de gemeente, c.q. van de Stichting die reeds zijn afgegeven ten behoeve van de exploitatie van het Complex. De gemeente garandeert dat de aan de vergunningen verbonden voorschriften na overdracht aan Leygraaf bv op dezelfde wijze als voor de overdracht kunnen worden nageleefd door Leygraaf bv.
2. De gemeente zal voor zover mogelijk bevorderen dat haar bestuursorganen medewerking zullen verlenen aan het verkrijgen van eventuele vereiste en nog niet verleende vergunningen voor Leygraaf bv, ter uitvoering van de bestemming van het Complex; dit alles behoudens haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden.
3. Leygraaf bv heeft het recht evenementen te organiseren in het Complex mits deze vooraf ter goedkeuring aan de gemeente zijn voorgelegd en voor zover Leygraaf bv beschikt over de vereiste vergunningen.

Artikel 11 Bijdragen in verband met de voortzetting van het zwembad

1. Leygraaf bv zal van de gemeente tot en met 30 juni 2023 een bijdrage ontvangen ten behoeve van de voortzetting van het zwembad.
2. De bijdrage bedraagt f 370.750,00 gedurende de eerste vier kalenderjaren, oftewel tot 1 juli 2001. Met ingang van 1 juli 2002 wordt de bijdrage geïndiceerd volgens het CBS-consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens, prijspeil 1 juli 2002. Voor zover deze overeenkomst betrekking heeft op een gedeelte van een kalenderjaar, zal Leygraaf bv recht hebben op een evenredig deel van dit bedrag. Overeengekomen is dat de bijdrage nooit meer zal bedragen dan het bedrag zoals genoemd in de eerste en tweede alinea van Artikel 11 lid 2.
3. De bijdrage zal jaarlijks in twee termijnen worden betaald: op 1 juli 6/12 van de jaarlijkse bijdrage voor zover die betrekking heeft op de tweede helft van het kalenderjaar en op 1 januari 6/12 van de jaarlijkse bijdrage voor zover die betrekking heeft op de eerste helft van het kalenderjaar.
4. Leygraaf bv garandeert jegens de gemeente dat de bijdrage door haar geheel zal worden aangewend ten gunste van het tot het Complex behorende zwembad.
5. Het recht van Leygraaf bv op de bijdrage eindigt tussentijds zodra hetzij zij ophoudt het Complex en het daartoe behorende zwembad te exploiteren op de wijze als tussen partijen overeengekomen, hetzij zij ophoudt erfpachter te zijn, hetzij erfpachter onachtzaamheid verweten kan worden inzake de exploitatie van het Complex conform artikel 11 van de erfpachtovereenkomst, waarbij de geschillenregeling conform artikel 19 van kracht zal zijn.
6. De gemeente zal gerechtigd zijn aan de bijdrage voorwaarden te verbinden, doch uitsluitend voor zover die voorwaarden niet in strijd zijn met het bepaalde in deze overeenkomst. De voorwaarden zullen, evenals de bijdrage zelf, onderworpen zijn aan de bepalingen over subsidiëring in de Algemene wet bestuursrecht.

C. OVERDRACHT ONDERNEMING

Artikel 12 Activa/passiva

1. De gemeente zal zich inspannen te bewerkstelligen dat de Stichting de in het Complex aanwezige inventaris inclusief voorraden per 1 juli 1998 aan Leygraaf bv 'om niet' zal overdragen.
2. Leygraaf bv zal de op het moment van overname lopende verplichtingen van de Stichting waarvoor de Stichting reeds een financiële vergoeding heeft ontvangen overnemen. Zij ontvangt hiervoor geen vergoeding.

Artikel 13 Personeel

1. De rechten en verplichtingen welke per 1 juli 1998 voor de Stichting als werkgever van de op *Bijlage VI* vermelde personen voortvloeien uit de met die personen gesloten arbeidsovereenkomsten gaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:663 Burgerlijk Wetboek per die datum over op Leygraaf bv.

2. Leygraaf bv verplicht zich jegens de gemeente en de Stichting om in een overeenkomst tussen de Stichting en Leygraaf bv, welke als *Bijlage VII* aangehecht wordt, afgegeven garanties op arbeidsvoorwaardelijk terrein jegens de personen als bedoeld in het vorige lid onverkort na te leven. Ten aanzien van de personeelsleden die een ambtenarenstatus hebben, blijft het Sociaal Statuut, welke als *Bijlage VIII* aan deze overeenkomst is gehecht, onverminderd van kracht.

D. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 14 Tussentijdse beëindiging

- 1 In geval van toerekenbare niet-nakoming door één der partijen, is de tekort schietende partij aansprakelijk voor alle uit de toerekenbare niet-nakoming voortvloeiende schade voor de wederpartij.
- 2 Aangaande enige verplichting voortvloeiende uit deze overeenkomst is een partij pas in verzuim indien zij, na deugdelijk in gebreke gesteld te zijn met inachtneming van een redelijke termijn, binnen deze termijn niet alsnog haar verplichtingen nakomt. Voor zover er sprake is van een fatale termijn, hoeft er niet in gebreke gesteld te worden.
- 3 De overeenkomst kan door één der partijen met onmiddellijke ingang worden beëindigd wanneer een partij failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt en wanneer beslag wordt gelegd of anderszins verhaal wordt gezocht op het vermogen van één der partijen.

Artikel 15 Overleg

Partijen zullen ten minste één maal per jaar overleg voeren over de stand van zaken inzake de exploitatie van het Complex en verder voor zover één der partijen hiertoe aanleiding ziet.

Artikel 16 Algemene voorwaarden

Partijen verklaren over en weer de toepasselijkheid van eventuele algemene voorwaarden uit te sluiten.

Artikel 17 Duur

Deze overeenkomst zal in ieder geval worden aangegaan voor de duur van vijftientig jaar en verder voor zolang vereist is ter afwikkeling van de uit onderhavige overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 18 Geschillenregeling

Alle geschillen die tussen partijen uit hoofde van deze overeenkomst ontstaan worden aan de daartoe bevoegde rechter voorgelegd.

Artikel 19 Bijlagen

Bij deze overeenkomst behoren de navolgende door partijen geparafeerde bijlagen:

Bijlage Ia Plankaart van het Complex

Bijlage Ib Plankaart van het Complex

Bijlage II Akte van erfpacht

Bijlage III Overeenkomst tussen de Stichting en Leygraaf bv inzake rechtsgevolgen van de overname van de exploitatie

Bijlage IV Brief van de Provincie Gelderland d.d. 26 november 1997

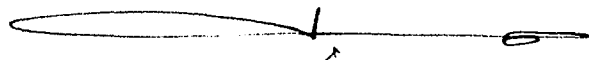
Bijlage V Overzicht deelnemende scholen aan schoolzwemmen, inclusief schoolroosters en overzicht gebruikers per 1 juli 1998

Bijlage VI Personeelslijst per 1 juli 1998

Bijlage VII Overeenkomst tussen de Stichting en Leygraaf bv inzake arbeidsvoorwaardelijke garanties

Bijlage VIII Sociaal Statuut tussen de Gemeente en de Stichting goedgekeurd in de raadsvergadering d.d. 6 december 1994

Aldus overeengekomen op 1 juli 1998, te Andelst.


Gemeente Valburg
Leygraaf Recreatie bv

NOTITIE

Aan: Gemeente Overbetuwe – Sandra Geerts
Van: Synarchis - Sander Fooij en Marc Vierboom
Betreft: Verkenning tot behoud zwemfaciliteit in Zetten
Datum: 23 juli 2019 – update 14 juli 2021 – **Update 16 augustus 2023**

Inleiding

Per 1 juli 2023 is het eigendom van zwembad De Leygraaf in Zetten voor een symbolisch bedrag overgedragen aan de huidige exploitant De Ezzy's. De subsidierelatie tussen de gemeente Overbetuwe en deze exploitant zal op een nader te bepalen moment worden beëindigd. De Ezzy's hebben aangegeven dat zwembad De Leygraaf bij het beëindigen van de subsidierelatie zal worden gesloten. Sluiting van De Leygraaf is dan ook uitgangspunt in deze notitie.

De gemeente wenste in 2019 door middel van een quick-scan te verkennen wat de mogelijkheden en (financiële) consequenties zijn om in de toekomst een zwemfaciliteit te behouden in Zetten. Hiertoe werden de volgende scenario's globaal verkend:

- Realisatie van een nieuw in omvang beperkt instructiebad.
- Realisatie van een nieuw 25 meter wedstrijdbad.
- Instandhouding van het bestaande zwembad De Leygraaf.

Deze quick-scan bood een eerste indicatief inzicht in deze scenario's. Op verzoek van de gemeente Overbetuwe is de quick-scan uit 2019 geactualiseerd in 2021. De oorspronkelijk bedragen uit 2019 zijn geactualiseerd naar prijsniveau 2021 en er werd een vierde scenario aan de oorspronkelijke notitie toegevoegd.

- Realisatie van een nieuw 25 meter trainingsbad.

De uitwerking is verder ter hand genomen en medio 2023 zijn er nog twee scenario's over:

- Scenario 1: Realisatie van een nieuw in omvang beperkt instructiebad (16 x 10 meter).
- Scenario 2: Realisatie van een nieuw trainingsbad (25 x 12,5 meter).

Deze notitie geeft een geactualiseerd inzicht in de consequenties van realisatie van scenario 1 en scenario 2.

Scenario 1: Realisatie van een nieuw in omvang beperkt instructiebad

Een instructiebad betreft geen volwaardige vervanging van het bestaande zwembad in Zetten. Voor de verenigingen die momenteel gebruik maken van De Leygraaf heeft een instructiebad geen waarde en zij zullen er dan ook geen gebruik van gaan maken. Ook is een instructiebad niet of slechts in zeer beperkte mate geschikt voor recreatief zwemmen of banenzwemmen. Een instructiebad is met name geschikt als zwemfaciliteit voor zwemlessen. Daarnaast kunnen activiteiten voor doelgroepen plaats vinden, met name voor ouderen en baby's/peuters.

Voor instructiebaden zijn verschillende afmetingen mogelijk. Indien wij als uitgangspunt nemen dat het mogelijk dient te zijn de huidige bezoekers aan zwemlessen in De Leygraaf ook in de nieuwe situatie een plek te bieden is een afmeting van het bassin van 16 x 10 meter met een volledig beweegbare bodem en een gemiddelde zwemwatertemperatuur van 30 graden passend¹. Er kunnen dan 2 groepen van 12 kinderen op een goede wijze gelijktijdig zwemles hebben. Bij de huidige programmering in De Leygraaf van 20,5 uur

¹ Een afwijkende afmeting is mogelijk (bijvoorbeeld 15 x 8 meter). Dit zal een beperkt gunstig effect hebben op met name de investeringskosten en kapitaallasten maar een nadelig effect hebben op de gebruiksmogelijkheden en capaciteit..

leszwemmen per week (gedurende 46 weken), zwemlessen van 0,75 uur en gelijktijdig gebruik door 24 kinderen (2 groepen) bedraagt de capaciteit ruim 22.000 bezoekers. Dit is het huidige aantal leskinderen in De Leygraaf. Verder resteert op andere tijdstippen voldoende ruimte voor activiteiten voor doelgroepen (met name senioren, mensen met een beperking, ouder-kind en sportief/ontspannend) en eventueel overig aanbod. Er is sprake van een in omvang beperkte horecavoorziening. Wij verwachten, vanwege de aard en omvang van het gebruik van het instructiebad, dat dit geen substantieel positief effect zal hebben op de exploitatie van het zwembad.

In de volgende tabel is de gecompriëerde ruimtestaat voor een instructiebad weergegeven.

Ruimtestaat instructiebad Zetten	
	Totaal m2
Entree/centrale hal/horeca	173
Binnenbad/bergruimten	375
Personeelsruimten	63
Kleed- en doucheruimten	122
Overige ruimten	305
Totaal Netto Vloer Oppervlak	1038
Verkeersruimten	83
Ontwerpverlies	31
Oppervlak constructies	42
Totaal Bruto Vloer Oppervlak (BVO)	1194

Investering

Op basis van de zwembadconfiguratie zoals hiervoor beschreven worden de investeringskosten voor realisatie van een instructiebad geraamd op € 7.497.000,- inclusief Btw. De investeringskostenraming wordt als volgt onderbouwd:

Investeringskostenraming instructiebad Zetten	
<i>Kosten opdrachtgever</i>	
Sloopkosten	€ 204.380
Projectbegeleiding en renten	€ 309.507
Bijkomende kosten	€ 100.615
Interieur	€ 0
Totaal opdrachtgever:	€ 614.502
<i>Kosten marktpartij</i>	
Bouwkosten	€ 4.310.667
Honoraria marktpartij en bijkomende kosten	€ 271.663
Marktwerving	€ 113.196
Prijsstijgingen	€ 591.000
Totaal marktpartij:	€ 5.286.526
Onvoorzien	€ 295.000
Stichtingskosten exclusief Btw	€ 6.196.028
Btw	€ 1.301.166
Stichtingskosten inclusief Btw	€ 7.497.194

Indien de exploitatie van het zwembad als winstbeogend wordt aangemerkt kan de exploitant Btw-belast exploiteren waarmee recht op aftrek van de Btw op de investeringskosten en kosten voor het eigenaarsonderhoud ontstaat. Op dit moment is voor De Leygraaf sprake van een van Btw vrijgestelde exploitatie. Voor dit moment gaan wij zekerheidshalve uit van bedragen inclusief Btw. Indien nader fiscaal advies leidt tot de conclusie dat onder voorwaarden een Btw-belaste exploitatie mogelijk is (én deze voorwaarden kunnen worden gecreëerd) of gebruik wordt gemaakt van subsidieregelingen (een eventuele opvolger van de SPUK) kan dit derhalve een positief effect hebben op het investeringsbedrag en het exploitatieresultaat/de jaarlast.

Bezoek en exploitatie

De exploitatiebegroting is zeer afhankelijk van de wijze waarop de exploitatie wordt ingericht (business model). Zoals eerder aangegeven wordt er in ieder geval vanuit gegaan dat de exploitatie plaats vindt door een marktpartij. Gezien het karakter van de zwembadfaciliteit en het verwachte gefragmenteerde openstellingsrooster (het zwembad is uitsluitend open op momenten dat activiteiten plaats vinden) wordt uitgegaan van een zogenaamd deeltijdmodel. Dit betekent dat de exploitant zoveel als mogelijk personeel per uur in zal huren en direct inzet op een zwemles- of doelgroep-activiteit. Ook is sprake van uitbesteding van bijvoorbeeld schoonmaak en onderhoud. Het zwembad beschikt over een beperkte centrale organisatie voor management en beheer. Verder is uitgangspunt dat sprake is van een hoogwaardige zwemlesformule, kwalitatief goed personeel en een effectieve marketing om ook bezoek van buiten de dorpsgrenzen te bewerkstelligen. Indien dit in onvoldoende mate wordt gerealiseerd zal het bezoek aan het zwembad lager zijn dan begroot en zal dit tevens een negatief effect hebben op het exploitatieresultaat.

Bij deze uitgangspunten wordt het bezoek aan het zwembad als volgt begroot:

Bezoekersraming instructiebad Zetten	
Recreatief zwemmen	0
Banenzwemmen/sportief	2.500
Doelgroepen	10.000
Instructiezwemmen	22.000
Verenigingen	0
Overig	2.500
Totaal:	37.000

Zoals eerder aangegeven is sprake van een gelijk aantal leswemkinderen als in de huidige situatie in De Leygraaf het geval is. De capaciteit is hiervoor voldoende. De verwachte demografische ontwikkelingen geven aanleiding om een lichte daling te verwachten die ons inzien gecompenseerd kan worden door de aantrekkelijkheid van de nieuwe zwembadfaciliteit, juist voor leswemmen. Het aantal bezoekers aan de verschillende doelgroepen (baby's, peuters, senioren, mensen met een beperking, sportieve activiteiten) ramen wij gelijk aan de huidige aantallen, een nieuw instructiebad met beweegbare bodem leent zich goed voor dergelijke activiteiten. Ondanks het feit dat het zwembad hier slechts in beperkte mate geschikt voor is achten wij het realistisch om zowel voor banenzwemmen (lees: sportief zwemmen voor senioren) als voor overige activiteiten (bijvoorbeeld feestjes) een bescheiden aantal bezoekers te ramen. Wij verwachten verder geen aanbod voor en gebruik door recreatieve bezoekers en ook verenigingen zullen naar verwachting geen gebruik maken van het nieuwe instructiebad.

Bij de hiervoor genoemde uitgangspunten, de hiervoor beschreven configuratie en het geraamde gebruik alsmede een van Btw vrijgestelde exploitatie is de volgende exploitatiebegroting opgesteld:

Exploitatiebegroting instructiebad Zetten	
<i>Baten</i>	
Banenzwemmen en overig	€ 24.000
Doelgroepen	€ 65.000
Instructiezwemmen	€ 286.000
Overige baten	€ 5.000
Totaal baten:	€ 380.000
<i>Lasten</i>	
Personeel/management	€ 223.000
Verbruikskosten	€ 60.000
Onderhoud	€ 209.000
Diverse kosten	€ 85.000
Totaal lasten:	€ 577.000
Exploitatieresultaat excl. Kapitaallasten	€ -197.000
Kapitaallasten	€ 251.000
Exploitatieresultaat incl. Kapitaallasten	€ -448.000

Wij gaan er zoals hiervoor al is aangegeven in eerste instantie vanuit dat de exploitatie als niet-winstbeogend wordt aangemerkt en hiermee vrijgesteld is van Btw (alle bedragen in de begroting zijn waar van toepassing inclusief Btw). Indien de exploitatie als winstbeogend zou worden aangemerkt voert de exploitant een met Btw belaste exploitatie waarmee alle bedragen in bovenstaande begroting waarvan toepassing exclusief Btw kunnen worden opgevoerd. Dit heeft een nadelig effect op de baten maar een voordelig effect op de lasten (per saldo leidt dit tot een lagere kapitaallast maar ook een lagere jaarlast exclusief kapitaallasten, met name indien sprake is van ingehuurd personeel).

Toelichting op de exploitatiebegroting:

- Het prijsniveau is 2023, alle bedragen zijn waar van toepassing inclusief Btw en afgerond op 1000-tallen.
- Er is sprake van exploitatie door een marktpartij.
- De verwachte demografische ontwikkelingen en landelijke trends en ontwikkelingen in de zwembadbranche rechtvaardigen het uitgangspunt dat deze begroting voor een langere periode realiteitswaarde zal hebben.
- Wij zijn voor instructiezwemmen en doelgroepactiviteiten uitgegaan van de eerder gehanteerde en nu geïndexeerde tarieven (lees: gemiddelde inkomsten per bezoeker) die wij als marktconform beoordelen (€ 13,- voor instructiezwemmen en € 6,50 voor doelgroepactiviteiten). Voor banenzwemmen en overig bezoek hanteren wij als gemiddelde inkomsten per bezoeker respectievelijk € 4,00 en € 5,50.
- De overige inkomsten bestaan uit een vergoeding voor het afzwemmen en de verkoop van materialen.
- De inkomsten van de horeca zijn niet opgenomen. Gezien de aard en omvang van de horecavoorziening is, op basis van referentieprojecten, het uitgangspunt gerechtvaardigd dat de omzet gelijk is aan de som van de personeels- en inkoopkosten. Ook deze kostenposten zijn niet opgenomen in de exploitatiebegroting.
- De personeelslasten zijn berekend op basis van:
 - Gemiddelde personeelskosten van € 29,- per uur voor instructeur zwemles of doelgroep-activiteit.
 - Personeelskosten overig aanbod in zwemzaal: € 17.500,-.
 - Schoonmaak: € 30.000,-.
 - Receptie/planning: € 30.000,-.
 - Management € 55.000,- (winstmarge/fee).
- Uitgangspunt is dat het rendement (winst) of de fee voor de exploitant onderdeel uitmaakt van de hiervoor genoemde managementvergoeding,
- De verbruiken zijn gebaseerd op referentieprojecten met een relatief hoge gemiddelde watertemperatuur en een accommodatie met een gemiddeld duurzaamheidsniveau (bouwbesluit). Wij hebben de tarieven van 2021 geïndexeerd met gebruikelijke percentages. Dit is niet de werkelijkheid, de energieprijzen zijn explosief gestegen. Op dit moment is het niet mogelijk om een realistische inschatting te maken welke eenheidsprijzen van toepassing zullen zijn op het moment dat de energiemarkt weer in rustiger vaarwater is gekomen.
- De onderhoudskosten zijn geraamd op 4,0% van de bouwkosten waarbij wordt uitgegaan van dekking van vervangingsinvesteringen uit de onderhoudsvoorziening. Het betreft voor een belangrijk deel de gemiddelde jaarlijkse dotatie om de accommodatie 40 jaar in stand te houden.
- Onder de diverse kosten vallen onder meer inkoop/afschrijving materialen/inventaris, belastingen en verzekeringen, marketing en promotie, kantoorkosten, chemicaliën, administratie en overige kosten.
- De kapitaallasten bedragen € 251.000,- bij investeringskosten inclusief Btw.
Voor de berekening van de kapitaallasten wordt op aanwijzing van de gemeente uitgegaan van:
 - Calculatie op basis van annuïteiten.
 - Afschrijvingstermijnen volledige investering in 40 jaar (losse inventaris opgenomen in exploitatie).
 - Rentepercentage: 1,5%.

Op basis van de hiervoor gepresenteerde begroting kunnen de jaarlijkse kosten die verbonden zijn aan de realisatie en exploitatie van een instructiebad in Zetten worden vastgesteld. Geconcludeerd kan worden dat het ook exclusief kapitaallasten/huur niet mogelijk blijkt om een winstgevende exploitatie te realiseren indien sprake is van een vaste jaarlijkse dotatie in een onderhoudsvoorziening.

Niet uit te sluiten is overigens dat een ondernemer toch kansen ziet om een beter exploitatieresultaat te bewerkstelligen. Juist bij instructiebaden is de invloed van de ondernemer op de exploitatie groot. Deze invloed

kan zich met name vertalen in lagere personeelskosten (zelfwerkzaamheid door de ondernemer) of hogere inkomsten door het verkrijgen van een bovengemiddelde marktpositie.

Ook kunnen de jaarlasten nog worden gereduceerd indien het mogelijk is gebruik te maken van de mogelijkheid tot een Btw-belaste huur of van de subsidieregeling die in het leven is geroepen om het nadelige effect van de verruiming van de Btw-vrijstelling te compenseren. Dit betreft de SPUK waarvan het onduidelijk is of deze na 1 januari 2024 nog van toepassing is. Een en ander laat onverlet dat een gemeentelijke financiële bemoeienis bij de realisatie van een instructiebad in Zetten een absolute voorwaarde is.

Desgewenst kunnen de gevolgen van een Btw belaste exploitatie of een volledige compensatie van het kostenverhogend effect van de Btw op de jaarlast en de kapitaallasten inzichtelijk worden gemaakt.

Scenario 2: Realisatie van een nieuw 25-meter trainingsbad

In voorgaand scenario 1 is inzichtelijk gemaakt wat het verwachte gebruik en de financiële consequenties zijn van realisatie en exploitatie van een nieuw zwembad van beperkte omvang (een zogenaamd instructiebad van 16 x 10 meter) in Zetten. Voor dit scenario 2 wordt een indicatieve raming opgesteld van de financiële consequenties van realisatie van een groter zwembad in Zetten. Dit betreft een zwembad zijn waar ook verenigingen gebruik van kunnen maken en dat meer mogelijkheden biedt voor banenzwemmen en recreatief zwemmen. Uitgangspunt is ook bij scenario 2 dat het huidige zwembad De Leygraaf haar deuren sluit en de exploitatie plaats vindt door een marktpartij.

Uitgangspunt is een zwembad met de volgende karakteristieken:

- Een 5-baans trainingsbassin met een afmeting van 25 x 12,5 meter.
- Een diepte over het gehele bassin van 2 meter.
- Een beweegbare bodem over de helft van het bassinoppervlak waarmee een diepte van 0 tot 2 meter kan worden gerealiseerd.
- Alle bijbehorende nevenruimten waaronder een in omvang beperkte horecavoorziening.

In de volgende tabel is de gecompriëerde ruimtestaat voor een trainingsbad weergegeven.

Ruimtestaat trainingsbad Zetten	
	Totaal m2
Entree/centrale hal/horeca	205
Binnenbad/bergruimten	550
Personeelsruimten	63
Kleed- en doucheruimten	123
Overige ruimten	329
Totaal Netto Vloer Oppervlak	1270
Verkeersruimten	102
Ontwerpverlies	38
Oppervlak constructies	51
Totaal Bruto Vloer Oppervlak (BVO)	1461

Investeringskosten

Op basis van de zwembadconfiguratie zoals beschreven worden de investeringskosten voor realisatie van een trainingsbad geraamd op € 9.206.000,- incl. Btw. De investeringskostenraming wordt als volgt onderbouwd:

Investeringskostenraming trainingsbad Zetten	
<i>Kosten opdrachtgever</i>	
Grondkosten	€ 204.380
Projectbegeleiding en renten	€ 380.443
Bijkomende kosten	€ 106.695
Prijsstijgingen	€ 0
Totaal opdrachtgever:	€ 691.518
<i>Kosten marktpartij</i>	
Bouwkosten	€ 5.310.871
Honoraria marktpartij en bijkomende kosten	€ 332.253
Marktwerving	€ 145.824
Prijsstijgingen	€ 766.000
Totaal marktpartij:	€ 6.554.948
Onvoorzien	€ 362.000
Stichtingskosten exclusief Btw	€ 7.608.466
Btw	€ 1.597.778
Stichtingskosten inclusief Btw	€ 9.206.244

Bij deze uitgangspunten wordt het bezoek aan het trainingbad, in lijn met de huidige bezoekersaantallen van de Leygraaf als volgt begroot:

Bezoekersraming trainingsbad Zetten	
Recreatief zwemmen	15.000
Doelgroepen	10.000
Instructiezwemmen	22.000
Verenigingen/scholen	19.000
Totaal:	66.000

In onderstaande tabel is een indicatieve raming van de jaarlast voor een trainingsbad weergegeven. Alle aannames, uitgangspunten en overwegingen zijn gelijk aan hetgeen is weergegeven bij scenario 1 waaronder een van Btw vrijgestelde exploitatie. De omzet vanuit gebruik door verenigingen en scholen sluit aan op de huidige, door de Ezzy's aangeleverde, omzet.

Exploitatiebegroting trainingsbad Zetten	
<i>Baten</i>	
Recreatief zwemmen	€ 60.000
Doelgroepen	€ 65.000
Instructiezwemmen	€ 286.000
Verenigingen/scholen	€ 34.000
Overige baten	€ 5.000
Totaal baten:	€ 450.000
<i>Lasten</i>	
Personeel/management	€ 420.000
Verbruikskosten	€ 100.000
Onderhoud	€ 257.000
Diverse kosten	€ 100.000
Totaal lasten:	€ 877.000
Exploitatieresultaat excl. Kapitaallasten	€ -427.000
Kapitaallasten	€ 308.000
Exploitatieresultaat incl. Kapitaallasten	€ -735.000

De kapitaallasten bedragen € 308.000,- bij investering inclusief Btw.

Desgewenst kunnen de gevolgen van een Btw belaste exploitatie of volledige compensatie op jaarlast en kapitaallasten inzichtelijk worden gemaakt.