

Aan de leden van
de gemeenteraad van Culemborg

UW KENMERK
UW BRIEF VAN
ONS KENMERK GEM - 1317488/19761
VERZENDDATUM 11 november 2014

CONTACTPERSOON A.J.M. van den Dries
ALGEMEEN NUMMER 0345-477700
AFDELING/TEAM Stadsontwikkeling (SO) / -

ONDERWERP brief aan raad inzake verzoek zienswijze garantstelling geldlening Stichting Zwembad Culemborg (SZC)

Geachte leden van de raad,

Door middel van deze brief stellen wij u op de hoogte van ons voornemen om tot een garantstelling over te gaan voor de SZC met een geldleningstransactie van € 5.100.000.

De garantstelling is voor SZC van groot belang. Zonder de garantstelling is het voor SZC niet mogelijk om een geldleningsovereenkomst aan te gaan met een nog nader te bepalen kredietverlener.

Conform de vastgestelde financiële verordening 2011 informeert het college vooraf de raad en neemt het college pas een definitief besluit nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

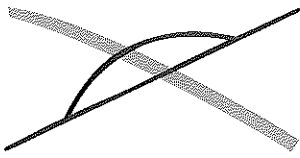
Wij verzoeken de raad, bij gebleken wensen en/of bedenkingen als omschreven in de financiële verordening, om uiterlijk donderdag 11 december 2014 als raad één zienswijze in te dienen. Indien u dat wenst, gaan wij met u over uw zienswijze in gesprek in de raadsvergadering van 11 december 2014. Wij melden u dat het college op 16 december 2014 de zienswijze weegt en een definitief besluit neemt over het al of niet aangaan van een garantstelling voor de SZC betreffende een geldleningstransactie van € 5.100.000.

Wij sturen als bijlage de volgende documenten mee:

1. een concept-geldleningsovereenkomst. De geldleningsovereenkomst is een overeenkomst tussen de kredietverlener en de SZC. Deze geldleningsovereenkomst vermeldt de samengestelde som van rente en aflossing, uitgedrukt per annuïteit en het aantal annuïteiten over 40 jaar. Dit document wordt opgesteld en ondertekend door het bestuur van SZC en de kredietverlener.

Gemeente Culemborg
Ridderstraat 250
Postbus 136
4100 AC Culemborg
tel 0345 477 700
fax 0345 477 950
info@culemborg.nl
www.culemborg.nl

IBAN NL62 BNGH 028.50.01.728



Culemborg

2. een concept-garantstelling. De garantstelling is een zekerheidsstelling waarin de Gemeente Culemborg zich ten behoeve van Kredietnemer borgstelt voor de juiste nakoming van de verplichting tot betaling van al hetgeen de kredietverlener van kredietnemer, uit hoofde van de geldleningsovereenkomst, te vorderen heeft.
3. een concept-afstandsverklaring. Op het moment dat de raad op een nader te bepalen moment besluit om een gemeentelijke vastgoedorganisatie op te richten en op het moment dat de raad het besluit neemt om het zwembad (vastgoed) onder te brengen in de vastgoedportefeuille van een nader op te richten gemeentelijke vastgoedorganisatie, moet het zwembad (vastgoed) worden overgedragen aan deze gemeentelijke vastgoedorganisatie. De concept-afstandsverklaring is een overeenkomst waarin afspraken worden vastgelegd tussen SZC en de gemeente Culemborg om een eventuele overgang van het zwembad (vastgoed) naar een gemeentelijke vastgoedorganisatie danwel de gemeente, correct te kunnen laten verlopen.

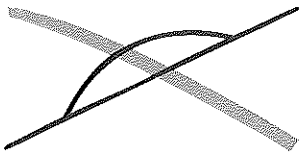
Voor de goede orde: Wij vragen de zienswijze van de raad op het voornemen van ons college om tot een garantstelling over te gaan voor de SZC met een geldleningstransactie van € 5.100.000, en dus op de concept-garantstelling. De concept-geldleningsovereenkomst en de concept-afstandsverklaring worden u ter kennisname toegezonden uit het oogpunt van maximale transparantie. Wanneer u vragen heeft over de concept-geldleningsovereenkomst en de concept-afstandsverklaring, gaan wij deze vragen vanzelfsprekend beantwoorden.

De conceptstatus van de geldleningsovereenkomst, de garantstelling en de afstandsverklaring betekent dat er in de finale fase zich nog tekstuele wijzigingen kunnen voordoen maar geen inhoudelijke wijzigingen.

routeplan

In het raadsbesluit van 3 juli 2014 heeft de raad een 3-tal toetsaspecten ingebouwd: [a] Vallen de bouwkosten binnen de begroting?, [b] Passen het gekozen eigenaarschap en de hierbij horende rechtsvorm binnen de financiële kaders die de raad met de bezuinigingsdoelstellingen heeft meegegeven? [c] Blijft de exploitatie binnen de hierboven genoemde kaders met de toepassing van de geldende boekhoudkundige regels?

De terugkoppeling aan de raad over de 3 toetsaspecten, vindt plaats voor de raadsvergadering van 11 december 2014. Daarnaast vinden er geen acties met een onherroepelijk karakter plaats voor 16 december 2014. In de actuele planning is opgenomen dat begin januari 2015 de betreffende documenten worden getekend door de partijen.



Culemborg

Tot slot spreken wij met u af dat wij u desgewenst maandelijks informeren over de voortgang van het proces tot aan oplevering van het nieuwbouw zwembad.

In afwachting verblijvende,

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Culemborg
De secretaris,

L. Vonk

De burgemeester,

R. van Schelven

Bijlagen:

1. concept-geldleningsovereenkomst
2. concept-garantstelling
3. concept-afstandsverklaring

Concept geldleningsovereenkomst

Informatie vooraf

De Gemeente Culemborg faciliteert de Stichting Zwembad Culemborg (SZC) om een financiering aan te gaan voor de realisatie van een nieuw zwembad. Daarvoor zijn alle noodzakelijke documenten voor de kandidaat kredietverleners in concept gereed. Deze concept geldleningsovereenkomst is nog geen eindproduct, maar de redactionele voorloper van de definitieve versie van de kredietverlener die het laagste aanbod indient voor een rente vast periode van 40 jaar. De kandidaat kredietverleners zijn er van op de hoogte gesteld dat de geldleningsovereenkomst eventueel wordt overgenomen door een gemeentelijke vastgoedorganisatie, indien het zwembad wordt overgenomen. Samengevat blijft bij de overname de geldleningsovereenkomst in tact en verandert de te naamstelling. Bij een overname is het niet uitgesloten dat de geldleningsovereenkomst wordt herijkt op de werkingssfeer van drie artikelbepalingen:

1. artikel 7 de aanhef
2. artikel 7 sub f de overdracht
3. artikel 7 sub i opeisbaarheid hoofdsom

Concept geldleningsovereenkomst

leningsnummer: nummer

Tussen

Stichting Zwembad Culemborg, gevestigd te Culemborg 4105 GA 14 hierna te noemen kredietnemer, statutair rechtsgeldig vertegenwoordigd door: het bestuur, hierna te noemen kredietnemer

en

de kredietverlener, gevestigd te vestigingsplaats, hierna te noemen kredietverlener, statutair vertegenwoordigd door de directie,

zijn deze overeenkomst aangegaan voor een geldlening van € 5.100.000,- onder de volgende voorwaarden:

1. kredietverlener verbindt zich tegenover kredietnemer een lening te verstrekken en kredietnemer verbindt tegenover de kredietverlener op te nemen € 5.100.000,- tegen de koers 100%, onder voorwaarde dat deze lening door de gemeente Culemborg, hierna te noemen 'De Borg' wordt gegarandeerd.
2. kredietverlener verbindt zich om het bedrag van de geldlening groot € 5.100.000,- aan kredietnemer te voldoen per .. januari 2015 ingevolge het bepaalde sub 1 tegen een koers 100% door storting bij de ING Bank, gevestigd te Culemborg, op rekeningnummer(nummer). De storting verloopt op de in dit artikel genoemde datum, indien de door kredietverlener verlangde stukken tijdig voor de stortingsdatum in het bezit zijn van kredietverlener. Latere storting - voor zover niet aan kredietverlener te wijten - brengt geen wijziging in de in deze overeenkomst genoemde datum van rente-ingang noch in andere daarin genoemde bepalingen of door kredietnemer aangegane verplichtingen.

Concept geldleningsovereenkomst

3. kredietnemer verbindt zich om:
 - a. over het opgenomen onafgeloste nominale bedrag van de lening een rente te betalen, berekent naar rente % per jaar, vervallende in jaartermijnen, telkens op de laatste datum per jaar, voor het eerst op .. januari 2016 te rekenen vanaf de onder punt 2. genoemde stortingsdatum. Bij de berekening van rente wordt het achterliggende jaar op het werkelijke aantal dagen gesteld;
 - b. het nominale bedrag van de lening af te lossen in 40 jaarlijkse annuïtaire aflossing, elk groot € (bedrag volgt) te voldoen per jaar achteraf, voor het eerst op .. januari 2016 en voor het laatst op .. januari 2056.
4. Vervroegde gehele of gedeeltelijke en/of versterkte aflossing van de lening is gedurende de gehele looptijd is niet toegestaan.
5. Alle betalingen zullen, zonder dat een betalingsherinnering nodig is, in algemeen gangbaar wettig Nederlands betaalmiddel, zonder korting of verrekening en zonder kosten voor kredietverlener worden gedaan op haar rekening bij de naam bank kredietverlener, gevestigd te vestigingsplaats, op rekeningnummer (nummer) of op zodanige andere wijze als door kredietverlener tijdig zal worden opgegeven, terwijl geen kwijting zal kunnen worden gevorderd voor eerder verschuldigde bedragen in het bezit van kredietverlener zijn of op de door haar aangegeven plaats gestort zijn.

Betaling van de gelden die door kredietnemer aan kredietverlener zijn verschuldigd zal steeds plaatsvinden op zodanige wijze dat uiterlijk op de overeengekomen vervaldatum kredietverlener daarover de volledige en vrije beschikking krijgt. De betalingen zullen worden geacht allereerst te zijn geschied ter voldoening van kosten, vervolgens van boeten, daarna van vergoedingen, vervolgens van renten en het laatst van de hoofdsom.
6. Indien enige termijn van rente en/of aflossing niet op de vervaldatum als voren omschreven mocht zijn betaald, zal door kredietnemer, van de dag af waarop kredietnemer in verzuim is tot die van de betaling, een vergoeding van x %per maand verschuldigd zijn over het achterstallige bedrag, waarbij gedeelten van een maand voor een gehele maand worden gerekend.

Concept geldleningsovereenkomst

7. De hoofdsom van de lening of het restant daarvan zal met rente, boeten, vergoedingen en kosten terstond in zijn geheel opeisbaar zijn, zonder dat een betalingsherinnering, ingebrekestelling door een bevel of soortgelijke actie of rechterlijke tussenkomst nodig zal zijn:
- a. bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming door kredietnemer van één of meer van de in deze akte omschreven bepalingen of aangegane verplichtingen;
 - b. bij door kredietnemer gedaan verzoek tot verkrijging van surséance van betaling of aankondiging het voornemen daartoe te hebben;
 - c. bij faillissement, eigen aangifte, verzoek of vordering tot faillietverklaring of aanbieding van akkoord buiten faillissement;
 - d. bij beslag op eigendommen van kredietnemer;
 - e. bij ontbinding of verlies van de rechtspersoonlijkheid van kredietnemer;
 - f. bij overdracht van een aanmerkelijk deel van de activa van kredietnemer;
 - g. na drie maanden tevoren door kredietverlener schriftelijk gedane waarschuwing indien in de statuten van kredietnemer een wijziging is aangebracht, welke de belangen van kredietverlener zou kunnen schaden en die niet de instemming van kredietverlener heeft.
 - h. Alles onverminderd de bevoegdheid van kredietverlener om te allen tijde alle zodanige maatregelen te nemen tot behoud van haar rechten of tot verhaal van haar vordering als de wet ter beschikking stelt en haar nuttig of nodig zullen voorkomen.
 - i. kredietnemer is verplicht om, zodra één of meer dezer feiten plaats vindt, welke ingevolge het in deze overeenkomst bepaalde, de geldlening opeisbaar doet zijn en van iedere voorgenomen wijziging in de statuten, kredietverlener onverwijld hiervan in kennis te stellen. Wanneer zich één der in dit artikel genoemde gevallen van onmiddellijke opeisbaarheid voordoet, zal na te noemen borg zo spoedig mogelijk door kredietverlener bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gesteld.
 - j. Indien de borg (gemeente Culemborg) binnen 30 dagen na ontvangst van dit aangetekend schrijven de verschuldigde rente en/of aflossing betaalt, zullen het in verzuim zijn en de onmiddellijke opeisbaarheid worden geacht niet te hebben bestaan, een en ander onverminderd het hierboven bepaalde ten aanzien van de vergoeding van x % per maand.
8. Ingeval van opeising ingevolge het in het vorige artikel bepaalde zal door kredietnemer een terstond opeisbare vergoeding verschuldigd zijn van y % over het dan nog uitstaande bedrag van de lening, onverminderd het bepaalde inzake de vergoeding voor te late betaling en alle andere rechten van kredietverlener.

Concept geldleningsovereenkomst

9. Ingeval van opheffing zal kredietverlener de borg daarvan bij aangetekend schrijven op de hoogte stellen. Kredietnemer is verplicht om binnen 10 werkdagen, te rekenen vanaf de datum van schriftelijke opheffing, het verschuldigde, dat wil zeggen het schuldrestant tezamen met de lopende rente, vergoedingen en kosten totaal en ineens aan kredietverlener te voldoen.
10. De uitoefening door kredietverlener van de uit de overeenkomst van geldlening voortvloeiende rechten, de tijdstippen waarop en de volgorde waarin deze zullen worden uitgeoefend, is ter keuze van kredietverlener, zonder dat het niet uitoefenen van enig recht kan worden uitgelegd als zou kredietverlener van dat recht afstand willen doen.
11. Kredietnemer verbindt zich jaarlijks per 31 december of per zodanige andere tijdstippen als kredietverlener verlangt, zodanige bewijsmateriaal als kredietverlener aan kredietnemer zal toezenden, aangevende het op dat tijdstip door kredietnemer uit hoofde van deze overeenkomst aan kredietverlener nog verschuldigde bedrag, binnen acht dagen daarna namens haar getekend aan kredietverlener terug te zenden.
12. Kredietverlener zal, indien de borg (gemeente Culemborg) eventueel wenst dat de lening geheel of gedeeltelijk wordt overgenomen door een of meer door de borg (gemeente Culemborg) nader te bepalen instellingen, haar medewerking verlenen.
13. Kredietnemer verbindt zich om, op eerste verzoek, aan kredietverlener een exemplaar van het laatst verschenen jaarverslag ter beschikking te stellen.
14. Alle kosten op sluiten en tenuitvoerleggen dezer overeenkomst, nu en later, alsmede alle belastingen en/of heffingen, die op of met betrekking tot de aflossing van deze lening en de betaling van rente, vergoedingen of kosten worden of zullen worden geheven, zijn voor rekening van Kredietnemer.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend te Culemborg

Stichting Zwembad Culemborg

..januari 2015

Het bestuur van de Stichting

Naam kredietverlener

..januari 2015

directie

Concept garantstelling

Informatie vooraf

De Gemeente Culemborg is overeenkomstig het raadsbesluit van 3 juli 2014 bereid om garant te staan voor rente en aflossing voor de geldlening van € 5,1 miljoen. Hiervoor is een garantstelling opgesteld in concept die sectorbanken (BNG-Bank en NWB-Bank) daarvoor hanteren. Deze concept garantstelling is geen eindproduct, maar de redactionele voorloper van de definitieve versie van de kredietverlener die het laagste aanbod indient voor een rente vast periode van 40 jaar. De kandidaat kredietverleners zijn er van op de hoogte gesteld dat de geldleningsovereenkomst eventueel wordt overgenomen door een gemeentelijke vastgoedorganisatie, danwel de gemeente Culemborg, indien het zwembad wordt overgenomen. Bij die overname blijft de garantstelling onverkort van kracht en verandert alleen de te naamstelling.

In deze conceptversie is de garantstelling weliswaar een afzonderlijk document, maar onlosmakelijk verbonden met de geldleningsovereenkomst.

Concept garantstelling

Voorts verklaart het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Culemborg, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet de Gemeente Culemborg rechtsgeldig vertegenwoordigend en in deze hoedanigheid handelend krachtens het besluit van Burgemeester & Wethouders 16 december 2014 na kennisneming van bovenvermelde voorwaarden hierbij, dat de Gemeente Culemborg zich ten behoeve van Kredietnemer borgstelt voor de juiste nakoming van de verplichting tot betaling van al hetgeen kredietverlener van kredietnemer, uit hoofde van de deze overeenkomst van geldlening te vorderen heeft, zulks onder afstand doening van alle rechten, bevoegdheden en verweermiddelen bij de Wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen, in het bijzonder van die welke de borg al dan niet voor bevrijding zou kunnen ontlener aan het bepaalde in de artikelen 6:139, 6:154, 7:852, 7:853 en 7:856 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, en voorts van alle rechten, welke de borg voor bevrijding zou kunnen ontlener aan door haar met kredietnemer gesloten overeenkomst(en) en/of gemaakte afspraken en aan door haar aan kredietnemer in verband met deze borgtocht gestelde voorwaarden.

Kredietverlener verklaart deze borgtocht aan te nemen.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend te:

Culemborg

Gemeente Culemborg

.... januari 2015

Het College van Burgemeester en Wethouders

naam

burgemeester

Vestigingsplaats kredietverlener,

Naam kredietverlener

.... januari 2015

Directie

naam

functie

Concept afstandsverklaring

Informatie vooraf

De Gemeente Culemborg stelt de Stichting Zwembad Culemborg (SZC) financieel in de gelegenheid om een nieuw zwembad te realiseren op de locatie Multatullelaan. De gemeente is grondeigenaar en SZC is financier en opdrachtgever voor de bouw en de exploitant van het zwembad. Momenteel zijn alle voorbereidingen daarvoor in gang gezet door de gemeente en SZC.

De gemeente heeft een onderzoek aangekondigd om meer inzicht te krijgen of een gemeentelijke vastgoedorganisatie wellicht een optie is om al het gemeentelijke vastgoed te laten beheren door een afzonderlijke gemeentelijke vastgoedorganisatie. In dat kader zou het nieuwe zwembad op termijn het eigendom kunnen worden van een gemeentelijke vastgoedorganisatie. In dat geval is SZC bouwheer voor de architect en de aannemers. Na de oplevering en de overname van het zwembad treedt SZC terug en is SZC de exploitant van het zwembad. Overname betekent afstand doen van het zwembad.

Hoewel het nog niet zeker is of er een gemeentelijke vastgoedorganisatie met een volledige vastgoed portefeuille wordt opgericht, voorziet deze concept afstandsverklaring er in om die overname op termijn correct te laten verlopen. Voor deze conceptovereenkomst is het uitgangspunt geweest dat een onderzoek is ingesteld naar een gemeentelijke vastgoedorganisatie en dat de onderzoeksbevindingen aantonen dat het zwembad eventueel kan worden overgedragen aan die gemeentelijke vastgoedorganisatie.

Deze concept afstandsverklaring treedt alleen in werking bij een overname. Zonder overname geldt ook het uitgangspunt van het raadsbesluit van 3 juli 2014, dat de gemeente zeggenschap behoudt over het zwembad, omdat het zwembad een maatschappelijk gewenste voorziening is. In dat geval kan de gemeente het recht van erfpacht aan SZC verstrekken en is de gemeente juridische eigenaar. De gemeente kan ook besluiten juridische en economisch eigenaar te worden van het zwembad en in die hoedanigheid verhuurt de gemeente het zwembad aan de SZC. Tegen deze achtergrond wordt in de concept afstandsverklaring steeds de gemeentelijke vastgoedorganisatie of gemeente genoemd als de partijen die het zwembad kunnen overnemen van SZC.

Partijen

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Culemborg, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer R. van Schelven, handelend ter uitvoering van het raadsbesluit van 3 juli 2014 hierna te noemen: **“de Gemeente”**

en

2. De privaatrechtelijke rechtspersoon Stichting Zwembad Culemborg, statutair ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 60966645 rechtsgeldig vertegenwoordigd door het bestuur, hierna te noemen **“de Stichting”**

hierna gezamenlijk te noemen: **“Partijen”**

OVERWEGEN DAT:

- a) de Gemeente eigenaar is van het perceel (kadastrale gegevens) en het perceel beschikbaar stelt voor de realisatie van een zwembad volgens het bouwplan, zoals onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning;
- b) de Gemeente een onderzoek heeft ingesteld naar een gemeentelijke vastgoedorganisatie en op basis van de onderzoeksbevindingen het eigendom en het beheer van het zwembad eventueel wordt ondergebracht in een gemeentelijke vastgoedorganisatie;
- c) de Gemeente de Stichting financieel faciliteert om het zwembad te financieren, te realiseren en te exploiteren in het Algemeen Belang;
- d) de Stichting de financiering, de realisatie en de exploitatie risicodragend uitvoert volgens de geldende richtlijnen van aanbesteding, vigerende wetgeving en lokale verordeningen;
- e) de Stichting zich laat begeleiden en laat adviseren en die dienstverlening organiseert ten behoeve van de verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden die voortvloeien uit de opsomming onder d.
- f) Partijen maatregelen nemen en voorbereidingen treffen om het zwembad over te dragen aan een gemeentelijke vastgoedorganisatie;
- g) Partijen door middel van deze Overeenkomst afspraken vastleggen om de werkzaamheden die verband houden met de overname onderling te regelen en de verantwoordelijkheden te duiden.
- h) De gemeenteraad kan besluiten dat het zwembad wordt overgenomen door de Gemeente.
- i) De Gemeente als eerste licentienemer een licentieovereenkomst heeft aangekocht van de organisatie 2521 Gewoon Zwemmen en de Gemeente de licentie overdraagt aan de Stichting.
- j) De Stichting als tweede licentienemer voor de realisatie van het zwembad handelt overeenkomstig de bepalingen van de licentieovereenkomst.

Verklaren het volgende

Artikel 1: Werkingssfeer van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst voorziet er in dat tijdens de voorbereidingen op een eventuele overname van het zwembad nieuwe inzichten kunnen ontstaan en/of resultaten uit onderzoek een reden kunnen zijn om bestaande bepalingen aan te scherpen of nieuwe bepalingen toe te voegen.
2. Nieuwe bepalingen treden in de plaats van vervallen bepalingen. Partijen documenteren vervallen bepalingen en omschrijven de mutatierechten van nieuwe of vervallen bepalingen.
3. De Overeenkomst treedt in werking per 1 januari 2015 en eindigt per 31 maart 2016, tenzij de overname van het zwembad op een later tijdstip valt dan de expiratiedatum, in welk geval de Overeenkomst eindigt op de werkelijke datum van overname. Verlenging van de Overeenkomst vindt plaats op basis van de voorwaarden uit deze Overeenkomst.
4. De Overeenkomst kan tussentijds niet geheel, noch gedeeltelijk worden ontbonden, tenzij sprake is van onvoorziene omstandigheden zoals bedoeld in artikel 6:258 BW.

Artikel 2: Taken van de Stichting

1. De Stichting financiert en realiseert het zwembad volgens het bouwplan (op basis van het beslisdocument 'plan verenigingen 2521 zwembad' zoals benoemd in het raadsbesluit van 3 juli 2014) zoals onderdeel uit maakt van de omgevingsvergunning.
2. De Stichting is aansprakelijk voor de planning van de oplevering en informeert de Gemeente over afwijkingen in de planning en overige beheersaspecten, met het oog op de eventuele overname van het zwembad.

Artikel 3: Taken van de Gemeente

1. De Gemeente stelt een onderzoek in naar een gemeentelijke vastgoedorganisatie en maakt tussentijdse bevindingen, die relevant zijn voor de overname, direct bekend aan de Stichting.
2. De Gemeente rapporteert aan de Stichting over minimaal de volgende aspecten:
 - de voortgang van het organisatieonderzoek (zie overweging B)
 - de oprichting van een gemeentelijke vastgoedorganisatie
 - afwijkende voorwaarden voor een overname van het zwembad

Artikel 4: Taken van Partijen

1. In het kader van de werkingssfeer van de Overeenkomst , zoals bedoeld in artikel 1 van deze Overeenkomst, bepalen Partijen welke nieuwe bepalingen toegevoegd worden of in de plaats treden van bestaande bepalingen op grond van:
 - de voortgang van het organisatieonderzoek (zie overweging B)
 - de voortgang van de bouw van het zwembad en de oplevering.

Artikel 5: Rechten en Plichten

1. De Gemeente heeft het recht om het zwembad te vorderen op grond van:
 - het Algemeen Belang
 - de garantstelling voor de lening
 - uit hoofde van deze Overeenkomst
 - het resultaat uit het organisatieonderzoek
2. De Stichting heeft de plicht het nieuw vervaardigde vastgoed (zwembad) op het eerste verzoek van de Gemeente over te dragen.
 - voor het moment van ingebruikname;
 - zonder aantekening van beroep of bezwaar;
 - zonder kosten, claims of goederenrechtelijke aanspraken;
 - in opgeleverde staat met getekend proces verbaal van oplevering.
3. De Gemeente hanteert bij de subsidieverlening inzake de exploitatie van het zwembad de Algemene Subsidieverordening Culemborg 2014.

Artikel 6: Vaste uitgangspunten

1. Bij overname gelden vaste uitgangspunten voor het bepalen van de hoogte van de huursom die de gemeentelijke vastgoedorganisatie of de Gemeente in rekening brengt bij de Stichting. De hoogte van de huursom wordt bepaald op basis van de volgende uitgaven:
 - de jaarlijkse annuïteit van de geldlening (rente + aflossing);
 - de jaarlijkse kosten voor geplande uitgaven aan groot onderhoud;
 - de (jaarlijkse) eigenaarskosten voor verzekeringen, wettelijke belastingen en wettelijke heffingen
2. Voornoemde drie uitgaven worden doorbelast aan de Stichting, voor zover deze uitgaven voor rekening komen van de gemeentelijke vastgoedorganisatie of voor de gemeente. Deze uitgaven zijn controleerbaar voor de Stichting en worden zonder verdere bijkomende kosten doorbelast aan de Stichting.

Artikel 7: Protocol voor overname

1. Partijen stellen een protocol op voor de overname van het vastgoed (zwembad) voorzien van:
 - gedetailleerde planning;
 - document van afstandsverklaring;
 - vrijwaringsbewijzen, garantieverklaringen;
 - overzicht van betalingsverplichtingen en vorderen;
 - een getekende erfpachtovereenkomst met de Gemeente, of
 - een getekende huurovereenkomst met de gemeentelijke vastgoedorganisatie of de Gemeente.
2. Partijen ontwerpen het protocol zodanig dat een compleet verzameldossier ontstaat voor de overname, zodat de gemeentelijke vastgoedorganisatie of Gemeente de Stichting kan vrijwaren van aanspraken na de overname.
3. Partijen verplichten zich tegenover elkaar dat voorafgaand aan de overname een getekende huurovereenkomst is met de gemeentelijke vastgoedorganisatie of de Gemeente, of een getekende erfpacht overeenkomst is met de Gemeente. De keuze voor een van de 3 voornoemde opties is afhankelijk van de uitkomst van het organisatieonderzoek (zie overweging B).
4. De overname van het zwembad, door de gemeentelijke vastgoedorganisatie, of door de Gemeente, of vanwege de Gemeente, verloopt zonder koopsom en zonder enige andere vorm van vergoeding of uitkering aan de Stichting.

Artikel 8: Forumkeuze

1. Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing
2. Geschillen worden onderling afgewikkeld en de resultaten van de afwikkeling worden opgenomen in de Overeenkomst

Aldus in tweevoud overeengekomen op

Stichting Zwembad Culemborg

Gemeente Culemborg

.. januari 2015

.. januari 2015

Handtekening

Handtekening

Stichtingsbestuur

Politiek bevoegd bestuurder