

## Huurovereenkomst Optisport mbt Mosaqua

Reactie College op brief Optisport dd. 17 april 2025

Op 16 april is er een eerste overleg geweest tussen Optisport en de gemeente met betrekking tot de huurovereenkomst.

### Uitgangspunten:

1. De biedingsbrief van de curator van 28 maart.  
In de biedingsbrief van de Curator staat onder :  
**Punt 9** (blz.5): De doorstarter zal met de gemeente een huurovereenkomst overeenkomen.  
**Punt 14** (blz.7): De periode tussen doorstartovereenkomst en ondertekening huurovereenkomst is niet bedoeld voor onderhandelingen tussen gemeente en doorstarter. De voorwaarden zijn immers vooraf gefixeerd. De periode is enkel bestemd voor het formaliseren van de huurovereenkomst.  
**Overige voorwaarden punt F (Blz. 13):** Instemming met de huurovereenkomst van de gemeente is onvoorwaardelijk.
  2. De huurovereenkomst zoals deze door de raad op 10 april is vastgesteld.
- 

Ondanks het gestelde in de biedingsbrief vond het college het toch wenselijk een gesprek met Optisport aan te gaan tav de huurovereenkomst. Daarnaast was dit gesprek ook bedoeld als kennismaking

Tijdens het gesprek met Optisport is de huurovereenkomst doorgenomen waarbij vanuit de gemeente toelichting gegeven is op de onderdelen. Optisport had hierbij een aantal opmerkingen; gevraagd is deze op papier te zetten.

Optisport heeft vervolgens per brief van 17 april haar bedenkingen/wensen geuit (IBABS; ingekomen stukken raad)

Onderstaand puntsgewijs de reactie van het college op de ingebrachte zaken van Optisport:

- Artikel 3.4: Dit is besproken op 16 april en het is volgens onze juristen niet onoverkomelijk dit artikel te schrappen aangezien dit in artikel 8.17 ook geborgd is.

#### **Voorstel: Artikel 3.4 vervalt**

N.B. Optisport heeft het over het schrappen van het hele artikel 3; dit is voor het college niet aan de orde.

Artikel 5: Waarborgsom van € 250.000. Dit artikel is genoemd omdat bij het opstellen van de huurovereenkomst niet bekend was wie de winnaar van de biedingsronde zou zijn, en bedoeld om een drempel op te werpen. Optisport is een grote speler binnen de zwemwereld en wordt voldoende solvabel geacht.

#### **Voorstel: Artikel 5 vervalt**

- Artikel 8.2 Openingstijden; dit artikel was nog niet ingevuld. Optisport vult dit artikel niet in conform de tabel in de huurovereenkomst.

Optisport geeft aan:

1. Minimaal 49 uur per week vrij/recreatief zwemmen in de zomervakantie
2. Minimaal 35 uur per week vrij/recreatief zwemmen buiten de zomervakantie
3. Minimaal 7 uur per week voor doelgroep activiteiten buiten de schoolvakanties.

Algemeen: de term 'zomervakantie' is meervoudig uit te leggen gezien de vakantiespreiding in Nederland (en buitenland). Aangezien het subtropisch zwembad het gehele jaar attractief is zou er eigenlijk geen onderscheid in periodes moeten zijn. Ad.1 en 2 : 49 uur per week is gemiddeld 7 uur per dag; 35 uur per week is gemiddeld 5 uur per dag. Voor het college is dit veel te weinig. Wij vinden gemiddeld 9 uur per dag het minimum.

Ad 3: doelgroep activiteiten betreft o.a. ook seniorenzwemmen. Deze doelgroep wil gedurende het hele jaar actief zijn. Ook hier is het college van mening dat er geen seizoensgebonden restricties dienen te zijn. Daarnaast is gemiddeld 1 uur per dag ver onder de maat.

Het College is van mening dat dit minimaal 3 uur per dag dient te zijn omdat er conform voorwaarde van de raad een goed aanbod voor doelgroepen en leszwemmen dient te zijn.

**Voorstel:** Openingstijden verruimen.

- Artikel 8.3: Dit artikel was nog niet ingevuld.

**Voorstel:** Het college gaat akkoord met de termijn van 4 weken en de toevoeging dat er eerst overleg plaats vindt alvorens dit artikel toe te passen.

- Artikel 8.5.

Voor het college is de triple net voorwaarde een vast gegeven; hierbij dient het huurbedrag van € 1 per jaar meegewogen te worden.

Wat betekent dit in financiële zin:

Verzekeringskosten ad €21.000 en OZB aanslag ad. €44.000 zijn voor rekening Optisport.

Dit artikel heeft steeds in de concept-huurovereenkomst gestaan welke door Boels-Zanders met de curator meermaals is besproken. De curator heeft dit gelezen en hierover geen opmerking gemaakt.

Voor alle duidelijkheid; het betreft de huurovereenkomst welke als bijlage van agendapunt B010 van de raadsvergadering van 10 april is gepubliceerd en eveneens als bijlage is gevoegd bij de RIB 'doorstart Mosaqua' van 25 maart. De huurovereenkomst was dus openbaar voordat de Curator haar tweede biedingsronde uitschreef.

**Voorstel:** Artikel 8.2 blijft gehandhaafd.

- Artikel 8.12: Gezien de doorlooptijd van het behalen van een keurmerk begrijpen we de argumentatie van Optisport.

**Voorstel:** datum van 1 januari 2026 wordt 1 juli 2026

- Artikel 8.17: Optisport verzoekt i.p.v. directe ontbinding overeenkomst een procesgang van ingebrekestelling enz. te benoemen. Dit is in lijn met hetgeen gebruikelijk is.

**Voorstel:** artikel 8.17 aanvullen met termijn van ingebrekestelling en/of aanmaning enz.

- Algemene bepalingen: Het is mogelijk dat zgn. algemene bepalingen conflicteren met hetgeen nodig is voor de bedrijfsvoering van een zwembad.

**Voorstel:** Algemene bepaling daar waar deze conflicteren aanpassen.

- Overige opmerkingen vanuit Optisport:

Garantstelling toegezegde bedragen van Valkenburg en Vaals.

Het College is van mening dat een raadsbesluit (Vaals) en een toezegging van alle fracties van Valkenburg voldoende garanties biedt. Wij zien geen aanleiding ons te mengen in een overeenkomst tussen Optisport en de gemeenten Vaals respectievelijk Valkenburg.

Inmiddels is deze opmerking overbodig geworden gezien de gezamenlijke brief van Provincie, Gemeente Vaals en Gemeente Valkenburg.

Andere besproken punten:

- Ten aanzien van het overdragen van het complex aan Optisport is gisteren afgesproken dat dit het moment is dat de curator het complex 'teruggeeft' aan de gemeente zodat er geen vertragingen optreden.
- Het daadwerkelijk tekenen van de overeenkomst is morgen 18 april voor Optisport niet mogelijk (staat in raadsbesluit van 10 april onder punt 6). Er is dan ook met Optisport afgesproken dat er morgen- 18 april- een bericht aan het College wordt gestuurd waarbij bevestigd wordt dat Optisport instemt met de huurovereenkomst. Vervolgens kan deze volgende week getekend worden. Het College is van mening dat een schriftelijke instemming voldoende is.
- De entreprijs zal rond de de € 14,50 komen te liggen.
- Inwoners van Gulpen-Wittem zullen naar verwachting 50% korting krijgen.