

Mededeling voornemen verkoop Zwembad Kooizandweg te Enkhuizen

De gemeente Enkhuizen is voornemens om het perceel grond met opstallen, waaronder een zwembad, gelegen te (1601 LK) Enkhuizen, plaatselijk bekend als Kooizandweg 12, kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie B, nummer 2972, groot 68 are en 80 centiare, belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Vattenfal Sales Nederland B.V., te verkopen aan **Recreatiebad EuroParcs Enkhuizer Strand B.V (REES)**; een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Apeldoorn en kantoorhoudende te (7333 NS) Apeldoorn aan de Oude Apeldoornseweg 48, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76225372

Achtergrond

De Gemeente en OREZ, thans EuroParcs Enkhuizer Strand B.V. (EES), hebben op 18 november 2018 middels een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de herontwikkeling van Recreatieoord Enkhuizer Zand. Onderdeel van deze afspraken zijn de toegankelijkheid van het zwembad voor de (toekomstige) gebruikers van de camping en het te vestigen vakantiepark, en het uit te voeren onderzoek door EES naar de mogelijke overname van (de exploitatie van) het zwembad, gelegen aan de Kooizandweg 12 te Enkhuizen, vlak naast het Recreatieoord Enkhuizer Zand, de daar gevestigde camping en het daar door EES te vestigen vakantiepark.

Het zwembad drukt al jaren zwaar op de gemeentelijke begroting vanwege de onderhoudslasten (met name met het oog op benodigde verduurzamingsmaatregelen) en vanwege de negatieve exploitatie, die jaarlijks een forse subsidie ten gunste van de exploitant vereist. Om de publieke voorziening van het openbaar toegankelijke zwembad voor de Enkhuizense gemeenschap in stand te houden heeft de gemeente besloten het perceel met zwembad (de opstallen) met de publieke voorzieningsexploitatie te verkopen, aan een partij die het vastgoed in stand kan houden, het vastgoed kan verduurzamen en de publieke voorziening voor ten minste dertig jaar kan garanderen.

Naar aanleiding van nadere overleggen tussen partijen over de uitvoering van de anterieure overeenkomst en de evenwichtige verdeling van rechten en plichten zijn de Gemeente en EES onder meer overeengekomen dat EES het zwembad zal kopen en de exploitatie daarvan op zich zal nemen. Dit voorgenomen besluit is op hoofdlijnen op 21 december 2022 middels een persbericht kenbaar gemaakt. Op 13 januari 2023 is het hoofdlijnenakkoord ter zake ondertekend.

Nadien hebben de Gemeente en EES in onderling overleg bepaald dat niet EES maar een separate, aan EES gelieerde, rechtspersoon het zwembad zal kopen en de exploitatie daarvan op zich zal nemen. Dat is: **Recreatiebad EuroParcs Enkhuizer Strand B.V (REES)**; een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Apeldoorn en kantoorhoudende te (7333 NS) Apeldoorn aan de Oude Apeldoornseweg 48, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76225372.

De voorgenomen verkoop

Derhalve wil de gemeente met REES een koopovereenkomst sluiten voor het perceel grond met opstallen, waaronder een zwembad, gelegen te (1601 LK) Enkhuizen, plaatselijk bekend als Kooizandweg 12, kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie B, nummer 2972, groot 68 are en 80 centiare, belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Vattenfal Sales Nederland B.V.

Op de voorgenomen overdrachtsdatum op 1 januari 2024 neemt REES de exploitatie van het zwembad over van de huidige exploitant en is vanaf dat moment belast met de (publieke voorzienings)exploitatie van het zwembad, welke exploitatie op grond van het aanwijzingsbesluit is aangewezen als Dienst van Algemeen Economisch Belang ('DAEB'). Het aanwijzingsbesluit omvat de verplichtingen van koper en is onlosmakelijk verbonden met de voorgenomen koopovereenkomst/levering. In de verplichting de exploitatie van het zwembad over te nemen is ook inbegrepen de overname van het personeel op de overdrachtsdatum. Het aanwijzingsbesluit geeft ook voorwaardelijke aanspraken op subsidie, ten gunste van koper, om de publieke voorziening in stand te houden en om verduurzaming deels te kunnen bekostigen.

De koopprijs van het verkochte bedraagt één Euro, gelet op de negatieve exploitatiewaarde van het publiek toegankelijke zwembad en de belasting van de koper met de verplichting om de publieke voorziening voor ten minstens dertig (30) jaar te garanderen, een en ander gebaseerd op het concept taxatierapport van Van de Loosdrecht Makelaars de dato 13 juli 2023.

Enige serieuze gegadigde

Gelet op het voorgaande, beschouwt de gemeente REES op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria als enige serieuze gegadigde voor de koop van het perceel met opstallen en de daarbij behorende verplichting om de publieke voorziening te garanderen. Daarbij is het volgende, mede in onderlinge samenhang gezien, doorslaggevend:

1. De verkoop is een uitwerking van in 2018 gemaakte afspraken in de anterieure overeenkomst over het zwembad. Uitgaande van deze afspraken hebben de gemeente en EES/REES gedurende lange tijd onderhandeld en geïnvesteerd om tot definitieve afspraken te komen over onder meer een evenwichtige verdeling van rechten en plichten.
2. Gelet op de ligging van het zwembad in het recreatiegebied Enkhuizerzand, en de bij EES/REES bestaande expertise voor de exploitatie van een recreatie bad, kan EES/REES zorgen voor samenhang in de exploitatie van het zwembad en het te vestigen vakantiepark.
3. De gemeente wenst overname van de exploitatie van het zwembad van de huidige exploitant, hetgeen de huidige exploitant heeft geaccepteerd, met verplichtingen ten aanzien van het personeel, verduurzaming en het in standhouden van de publieke toegankelijkheid van het zwembad, waarover met EES/REES bindende afspraken zijn gemaakt. De gemeente zal bovendien een aanwijzingsbesluit nemen waarmee de verplichtingen van REES ten aanzien van de exploitatie, verduurzaming en instandhouding van de voorziening voor de inwoners van Enkhuizen nader worden geborgd.
4. Alleen REES kan de exploitatie op korte termijn overnemen, terwijl die exploitatie verlieslatend is.

De gemeente is hierom voornemens om onderhands aan REES, als enige serieuze gegadigde het perceel met opstallen met bijbehorende verplichting om de publieke voorziening te garanderen te verkopen.

Bezwaar

De gemeente acht zich na een wachttijd van twintig kalenderdagen na de datum van deze publicatie, vrij om uitvoering te geven aan haar voornemen. Wanneer derden daartegen bezwaar willen maken dienen zij voordien, dat wil zeggen uiterlijk op 11 december, een kort geding tegen dit voornemen aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland. Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding binnen voornoemde termijn, vervalt het recht om (in rechte) op te komen tegen het voornemen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente Enkhuizen en REES zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen wordt opgekomen.

De gemeente voldoet – voor zover dat nodig zou zijn – met deze publicatie van haar voornemen aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam-arrest).

Voor vragen over deze publicatie en deze ontwikkeling kan contact worden opgenomen met projectleider Enkhuizerzand Inge van der Meer, email: i.vandermeer@sed-wf.nl, telnr. 0611388788