Samenwerkingsovereenkomst Nieuwbouw VO-school 't Schylger Jouw en gymzaal te Midsland

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Gemeente Terschelling, vertegenwoordigd door de heer A. Goldhoorn, wethouder onderwijs, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Terschelling, hierna te noemen: "de gemeente";

2. Stichting Openbaar Onderwijs Terschelling, vertegenwoordigd door de heer A. Helder in zijn hoedanigheid van bestuurder, hierna te noemen: "het schoolbestuur".

3. Stichting Openbaar Onderwijs Terschelling, vertegenwoordigd door de heer R. Cazemier in zijn hoedanigheid van voorzitter van de Raad van Toezicht.

Partijen genoemd onder 1 en 2 en 3 ook te noemen: "de partijen'.

NEMEN IN AANMERKING DAT:

a. Het huidige schoolgebouw en gymzaal aan de Zuid Midslandweg in Midsland in aanmerking komt voor renovatie/nieuwbouw.
b. De gemeente de (ver)nieuwbouw van de VO-school en de gymzaal op het meerjaren huisvestingsprogramma heeft geplaatst en het daartoe benodigde budget voornemens is te reserveren.
c. De Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Terschelling 17 maart 2025 van toepassing is.
d. De partijen voornemens zijn om de huidige school deels te slopen en nieuwbouw te realiseren op de huidige locatie.
e. Het schoolbestuur bouwheer is van het project. Het schoolgebouw juridisch eigendom is van het schoolbestuur (perceel 1). De gemeente eigenaar is van de gymzaal (perceel 2).
f. Ten aanzien van de vernieuwing van de bibliotheek en de Driemaster nog nadere afspraken moeten worden gemaakt over het bouwheerschap.
g. De samenwerking met het primair onderwijs over gezamenlijke huisvesting in de eerste fase van het proces zal worden onderzocht.

Definitiebepaling

- **Nieuwbouw**: de renovatie/nieuwbouw (vernieuwbouw) van het schoolgebouw en gymzaal. Vanaf nu wordt verder alleen de term 'nieuwbouw' gebruikt. Nader onderzoek

Paraaf:

moet uitwijzen wat de scope van het project precies wordt, waarbij gedeeltelijke sloop en nieuwbouw en renovatie worden onderzocht.

- **Overeenkomst**: deze samenwerkingsovereenkomst.
- **Perceel 1**: het stuk grond aan de Zuid Midslandweg waarop het nieuwe schoolgebouw wordt gerealiseerd, kadastraal bekend onder gemeente Terschelling, sectie TSL00, perceelnummer H557, zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij de Overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmaken door partijen geparafeerde situatietekening.
- **Perceel 2**: het stuk grond aan de Zuid Midslandweg waarop de gymzaal staat, kadastraal bekend onder gemeente Terschelling, sectie TSL00, perceelnummer H557, zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij de Overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmaken door partijen geparafeerde situatietekening.
- **Projectorganisatie**: een door de bouwheer ingestelde stuur- en projectgroep.
- **Project**: de nieuwbouw die bestaat uit een accommodatie met daarin VO-school 't Schylger Jouw, een gymzaal en het bij deze voorzieningen behorend schoolplein met een verhard terrein overeenkomstig de verordening, en alle hierbij behorende werkzaamheden zoals gedeeltelijke sloop van het bestaande schoolgebouw en een mogelijke verhuizing van de school.

VERKLAREN HET VOLGENDE OVEREEN TE KOMEN:

Artikel 1 Eigendomsverhoudingen

1.1. De bouwheer realiseert de nieuwbouw op Perceel 1 en 2.

1.2. Perceel 1 met daarop het nieuwe gebouw voor de school en blijft juridisch eigendom van het schoolbestuur en Perceel 2 met daarop de gymzaal is in juridisch eigendom van de gemeente.

Artikel 2 Omvang en eisen Nieuwbouw

2.1. De bouwheer draagt zorg voor oplevering van de nieuwbouw volgens de planning en binnen de door de gemeente vast te stellen budgetten en financiële kaders als genoemd in artikel 13 van de Overeenkomst.

2.2. De nieuwbouw voldoet minstens aan het actuele Bouwbesluit. Partijen onderzoeken mogelijkheden om te voldoen aan het niveau van Frisse scholen klasse B en mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid binnen het vaststelde budget zoals genoemd in artikel 13.1.

2.3. De bouwheer stelt in overleg met de gemeente een projectmanagementbureau aan dat minimaal de volgende diensten levert: projectmanagement, financieel beheer, communicatieadvies, juridisch bouw- en aanbestedingsadvies en toezicht op de realisatie van de bouw.

2.4. Het schoolgebouw wordt gebouwd overeenkomstig de leerling prognose, voor 102 leerlingen (huidig 119) met een daarbij behorende bruto vloeroppervlak van 2.180 m_2 bvo (inclusief 200 m^2 voor inclusie) gesitueerd op Perceel 1. Dit is afhankelijk van de op te stellen onderwijsvisie.

2.5. De gymzaal heeft nu een bruto vloeroppervlakte van circa 252 m^2 en voldoet daarmee niet aan de KVLO-eisen.

Paraaf

Artikel 3 Tijdelijke huisvesting

3.1 De mogelijkheid bestaat dat de school tijdens de bouwperiode van de nieuwbouw, gebruik maakt van een nader te bepalen voorziening in Midsland of andere locatie.

3.2 De kosten die voortvloeien uit artikel 3.1 komen voor rekening van de gemeente.

Artikel 4 Bouw- en woonrijp maken van het Perceel 1 en 2

4.1 De bouwheer is verantwoordelijk voor de gedeeltelijke sloop van de huidige school en het bouwrijp maken daarvan.

Artikel 5 Procedures

5.1 De bouwheer draagt zorg voor het verkrijgen van alle vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen, subsidies, aanvraag van aansluitingen etc. die vereist zijn voor de ontwikkeling en realisatie van de Nieuwbouw.

5.2 De gemeente is verantwoordelijk voor het wijzigingsplan ten behoeve van de Nieuwbouw.

Artikel 6 Fasering en besluitvorming uitgaande van een traditioneel bouwproces

6.1 De bouwheer doorloopt het bouwproces langs zes fasen, te weten:

- Definitiefase
- Voorlopig ontwerpfase
- Definitief ontwerpfase
- Aanbestedingsfase
- Realisatiefase
- Eindafrekening

In de definitiefase wordt bepaald welke bouworganisatievorm wordt gekozen. Dat kan iets betekenen voor de fase-indeling en planning. Daar komen we te zijner tijd op terug bij het Plan van Aanpak voor het ontwerpproces.

6.2 De bouwheer draagt zorg voor de indiening van de fasedocumenten zoals genoemd in artikel 7, 8, 9, 10 en 12 ter vaststelling in de stuurgroep.

Artikel 7 Fasedocument 1 Definitiefase

7.1 De bouwheer stelt een onderwijskundige visie, huisvestingsvisie als basis voor het PVE op voor het nieuwe schoolgebouw en de gymzaal. Het PvE bevat een programmatisch, ruimtelijk en functioneel programma. Daarnaast worden in de definitiefase nog een aantal andere adviesdocumenten opgesteld, evenals het budget.

7.2 De bouwheer dient het fasedocument zoals genoemd in 7.1 ter goedkeuring in bij de stuurgroep.

7.3 De bouwheer mag niet eerder dan na een positief besluit starten met de Voorlopig ontwerpfase.

7.4 De documenten uit de definitiefase worden eveneens ter besluitvorming voorgelegd aan het College van B&W en de Gemeenteraad. Langs deze weg wordt er een voorbereidingskrediet vastgesteld en het bouwbudget.

Paraaf:

Artikel 8 Fasedocument 2 Voorlopig ontwerpfase

8.1 De bouwheer dient ten behoeve van de VO-fase een fasedocument in met daarbij: het Voorlopig Ontwerp (VO), een actuele planning en een stichtingskostenraming bij de stuurgroep.

8.2 De bouwheer mag niet eerder dan na een positief besluit starten met de Definitieve ontwerpfase.

Artikel 9 Fasedocument 3 Definitieve ontwerpfase

9.1 De bouwheer dient een subsidieaanvraag in bij de stuurgroep met daarbij het Definitief Ontwerp (DO), een stichtingskostenraming op basis van het DO, een notitie waarin de wijze van aanbesteden wordt beschreven en een actuele planning.

9.2 De bouwheer mag niet eerder dan na een positief besluit starten met de aanbestedingsfase.

Artikel 10 Fasedocument 4 Aanbestedingsfase

10.1 De bouwheer dient direct na afloop van de aanbestedingsprocedure en voorafgaande aan de gunning een definitieve subsidieaanvraag in bij de gemeente. De bouwheer dient deze aanvraag te onderbouwen met het resultaat van de aanbesteding en een actuele bouwplanning.

10.2 Het inkoopbeleid van de bouwheer is van toepassing.

10.3 De gemeente legt de beslissing vast in een gemeentelijke beschikking.

10.4 De bouwheer zal pas overgaan tot gunning van de werkzaamheden en start van de realisatiefase nadat de gemeente een positief besluit heeft genomen over de definitieve subsidieaanvraag.

Artikel 11 Realisatiefase

11.1 De bouwheer dient tijdens de realisatiefase per kwartaal een voortgangsrapportage in bij de stuurgroep waarin in ieder geval de stand van zaken wordt weergegeven met betrekking tot de voortgang van de bouw (planning), de ontwikkeling van de bouwkosten specifiek, de stichtingskosten als totaal en eventuele onvoorziene omstandigheden.

11.2 De stuurgroep en de bouwheer voeren overleg over deze voortgangsrapportages.

Artikel 12 Fasedocument 5 Eindafrekening

12.1 De bouwheer dient uiterlijk 12 maanden na de definitieve oplevering en in gebruik name van de nieuwbouw de eindafrekening van het bouwproces in bij de gemeente.

12.2 De eindafrekening bevat de volgende gegevens:

- Een brief waarin de bouwheer verklaart dat de werkzaamheden zijn afgerond;
- Een proces-verbaal van oplevering;
- Een accountantsverklaring dat de ingediende eindafrekening correct is;
- Ten behoeve van de gemeentelijke huisvestingsadministratie worden bouwtekeningen van iedere bouwlaag aangeleverd in het formaat *pdf*.

12.3 De kosten van de accountantsverklaring zijn bij de toegekende subsidie inbegrepen.

12.4 De gemeente spant zich in om binnen acht weken na indiening een besluit te nemen en stelt de eindafrekening vast.

Paraaf

12.5 De gemeente legt de beslissing vast in een gemeentelijke beschikking en stelt de laatste termijn zoals bedoeld in artikel 13.7 beschikbaar.

Artikel 13 Subsidiebudget

13.1 De gemeente is verantwoordelijk voor huisvesting van het VO-onderwijs en heeft voor het project in de Begroting een maximum subsidiebudget gereserveerd op basis van een nader te maken berekening. Dit budget wordt vastgesteld aan het einde van de definitiefase.

13.2 De kosten voor sloop, tijdelijke huisvesting en verhuiskosten worden bepaald op basis van feitelijke kosten. Deze kosten zijn onderdeel van het subsidiebudget.

13.3 Indien de bouwheer voor het subsidiebudget niet een gebouw kan realiseren op basis van het in 13.1 vastgestelde budget, dan treden partijen in overleg.

13.4 Mocht het maximale subsidiebudget overschreden worden, dan treedt de bouwheer direct in overleg met de gemeente.

13.5 De gemeente stelt een subsidie beschikbaar voor de voorbereidingskosten. De bouwheer ontvangt hiervoor een beschikking. De subsidie wordt beschikbaar gesteld volgens de in de beschikking genoemde termijnen. Dit budget maakt onderdeel uit van het totale subsidiebudget.

13.6 Voor tijdelijke huisvesting en verhuizing reserveert de gemeente een bedrag, als onderdeel van het subsidiebudget. De kosten worden afgerekend op basis van de feitelijke kosten en na overlegging van facturen door de bouwheer aan de gemeente.

13.7 De gemeente stelt de laatste termijn van € 50.000 beschikbaar na een positief besluit van de gemeente over de eindafrekening.

Artikel 14 Planning

14.1 in het gemeentelijk Plan van Aanpak is een eerste globale planning toegevoegd voor het Project. Deze ambitieuze planning is opgesteld om uiterlijk eind 2027 de nieuwe school op te leveren. Om deze planning te halen zullen er duidelijke mijlpalen worden gesteld.

14.2 De bouwheer meldt tijdig een dreigende vertraging van de uitvoering aan de gemeente en geeft daarbij de oorzaak en de consequenties aan van de dreigende vertraging. De bouwheer doet bij de melding een voorstel voor een aangepaste planning.

Artikel 15 Overleg en besluitvorming

15.1 De bouwheer stelt zo spoedig mogelijk na ondertekening van de Overeenkomst een Projectorganisatie in. De gemeente maakt deel uit van de Projectorganisatie.

15.2 Naast de stuur- en projectgroep stelt de bouwheer, indien gewenst, diverse werkgroepen, een klankbordgroep en een ontwerpteam (ontwerpfase) in.

15.3 De bouwheer heeft de verantwoordelijkheid over de te nemen stappen. De bouwheer stelt samen met de projectgroep de voor de stuurgroep en gemeente op te leveren documenten op.

15.4 De stuurgroep bestaat in ieder geval uit de bestuurder en directeur van de school, de wethouder Onderwijs, de extern projectmanager van LindHorst en de projectleider van de gemeente (dan wel hun gemachtigden) en komt geregeld bijeen.

Paraaf:

15.5 De stuurgroep neemt beslissingen over de in te dienen fasedocumenten en overige documenten voor de realisatie van de nieuwbouw.

15.6 De projectgroep school (klankbordgroep) bestaat uit de projectmanager van LindHorst, directeur en medewerkers van de school, architect, projectleider(s) van de gemeente.

15.7 De bouwheer evalueert de Projectorganisatie periodiek met de gemeente.

Artikel 16 Communicatie

16.1 De bouwheer stelt een communicatie- en participatieplan op en legt die ter goedkeuring en vaststelling voor aan de stuurgroep.

Artikel 17 Onvoorziene omstandigheden

17.1 Als zich onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6:258 BW voordoen, die van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet van partijen of niet van een van hen kan worden gevergd, zijn partijen gehouden gedurende twee maanden nadat een partij schriftelijk aan de andere partij heeft medegedeeld van oordeel te zijn dat een zodanige onvoorziene omstandigheid aanwezig is, zich in te spannen om in redelijk overleg te bezien in hoeverre de Overeenkomst kan worden gewijzigd, met de bedoeling de nieuwbouw zoveel mogelijk te waarborgen, eventueel door wijziging van de voorgenomen wijze van realisering van de nieuwbouw.

17.2 De onvoorziene omstandigheden kunnen uitsluitend omstandigheden zijn die zich eerst voordoen nadat de Overeenkomst is ondertekend. Een in de Overeenkomst omschreven situatie kwalificeert, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, niet als een onvoorziene omstandigheid zoals in dit artikel omschreven.

Artikel 18 Faillissement/ surseance van betaling/ ontbinding rechtspersoon/ fusie Als de bouwheer in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede ingeval besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon, is de gemeente gerechtigd de Overeenkomst als ontbonden te beschouwen per de datum van een daartoe strekkend aangetekend schrijven van de gemeente aan het schoolbestuur, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
Als het schoolbestuur fuseert met een andere instelling of schoolbestuur, dan zal de rechtsopvolger van de bouwheer de rechten en plichten met betrekking tot de Overeenkomst overnemen. De overnemende partij treedt alsdan op als bouwheer, tenzij de gemeente in voorkomend geval anders bepaalt en besluit dat de gemeente het bouwheerschap overneemt.

Artikel 19 Overdraagbaarheid

De rechten en plichten uit de Overeenkomst kunnen door een partij niet worden overgedragen aan derden, tenzij de andere partij daartoe vooraf schriftelijke toestemming hebben verleend.

Artikel 20 Looptijd

De Overeenkomst komt tot stand na ondertekening van de Overeenkomst door partijen. De Overeenkomst duurt voort totdat de oplevering en de ingebruikname van de Nieuwbouw is

afgerond en de gemeente de definitieve eindafrekening heeft vastgesteld. De Overeenkomst eindigt dan van rechtswege.

Artikel 21 Ontbindende voorwaarden

21.1 De bouwheer en de gemeente kunnen de Overeenkomst ontbinden als:

a. De gemeente besluit de subsidie benodigd voor de realisatie van het Project niet ter beschikking te stellen;
b. De Nieuwbouw vanwege het uitblijven van de vereiste publiekrechtelijke vergunningen, toestemmingen en ontheffingen niet tot stand kan worden gebracht;
c. De Nieuwbouw binnen de vastgestelde randvoorwaarden vanwege publiekrechtelijke bezwaren van omwonenden of andere belanghebbenden niet mogelijk blijkt te zijn of het bestemmingsplan om wat voor reden dan ook niet onherroepelijk door de gemeente kan worden vastgesteld.

21.2 Een beroep op een ontbindende voorwaarde vindt plaats met een aangetekend schrijven gericht aan alle partijen apart.

21.3 Als op grond van artikel 22.1 de Overeenkomst wordt ontbonden, dan zullen de op dat moment aan extern (o.a. architect en adviseurs) gemaakte redelijke kosten, die in redelijkheid vanwege aangegane verplichtingen als kosten ten laste van de voorbereidingskosten worden beschouwd, geheel voor rekening komen van de gemeente.

Artikel 22 Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

22.1 Op de Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

22.2 Geschillen over de inhoud dan wel uitwerking of toepassing van het bepaalde in de Overeenkomst, die niet in onderling overleg kunnen worden beslecht zullen worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Terschelling op 17 maart 2025,

De heer A. Goldhoorn, wethouder onderwijs gemeente Terschelling

De heer A. Helder, bestuurder Openbaar Onderwijs Terschelling

De heer R. Cazemier, voorzitter raad van toezicht Openbaar Onderwijs Terschelling

Bijlagen:

1. Situatietekening