www.hevo.nl

Bouwheerovereenkomst







Voor de realisatie van

(Integraal) Kindcentrum Opmeer-Spanbroek

Bouwheerovereenkomst

Partijen:

1 **De gemeente Opmeer**, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder R.W. Tesselaar, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 6 april 2021, hierna te noemen: 'de Gemeente';

2 **Stichting Katholiek Onderwijs West-Friesland** (Stichting SKOWF)**,** (KvKnr: 41234335), statutair gevestigd en kantoorhoudende te Wognum, Kerkstraat 79, 1687 AM Wognum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer L.C. Wijker hierna te noemen: 'SKOWF';

3 **Stichting Allure** (KvKnr: 37109276) statutair gevestigd en kantoorhoudende aan Kerkstraat 79A, 1687 AM Wognum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder mevrouw O. Meskers, hierna te noemen: 'Allure';

4 **Ermelo Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Harderwijk, kantoorhoudende te 3845 JB Harderwijk, Reeënbergerhout 4, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37122539, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw G. Alberts-Starke, bestuurder, Ermelo Beheer B.V. hierna te noemen "**Berend Botje**";

De hierboven genoemde partijen hierna gezamenlijk ook te noemen "Partijen" en ieder afzonderlijk "Partij 1, 2, 3 of 4";
Partijen 2, 3 en 4 gezamenlijk te noemen: "stichting kindcentrum Spanbroek" en/ of "Bevoegd gezag" en/ of "Bouwheer".

Partijen overwegen het volgende:

1. Dat Partijen 1-3 allen organisaties zijn, wier relatie ten aanzien van onderwijshuisvesting geregeld is in de Wet op het Primair Onderwijs (hierna: WPO) en de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Opmeer 2015 (hierna: de Verordening) en deze relatie van bestuursrechtelijke aard is;
2. Dat ingevolge het bepaalde in artikel 91 van de WPO, de zorg voor de onderwijshuisvestingsvoorzieningen is opgedragen aan de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders;
3. Het bouwheerschap wordt neergelegd bij partijen 2-4. Dit volgt vanuit artikel 103 van de WPO en vanuit de bouw van het eigen eigendom van partij 4.
4. Dat de Verordening Voorzieningen huisvesting Onderwijs van de gemeente Opmeer in artikel 12 partijen opdraagt gezamenlijk afspraken te maken over de wijze van uitvoering van de toegekende voorziening;

5. Dat de Gemeenteraad bij raadsbesluit d.d. 29 oktober 2020 heeft ingestemd met de realisatie van het (Integrale) Kindcentrum in Opmeer-Spanbroek (hierna (I)KC);
6. Dat de Schoolbesturen, Kinderdagverblijf Berend Botje en de Gemeente een samenwerkingsovereenkomst gaan afsluiten met Stichting Muziek Opmeer, de Stichting Westfriese Bibliotheken, GGD Hollands Noorden (hierna: de overige stakeholders), om tot samenwerking voor de realisatie van nieuwbouw van het (I)KC's te komen, waarin naast de onderwijsvoorziening in Opmeer-Spanbroek tevens plaats is voor een bibliotheekvoorziening, een GGD-voorziening een voorziening voor muziekeducatie en een voorziening voor kinderopvang.
7. Dat Partijen middels deze Bouwheerovereenkomst afspraken wensen te maken over de inzet van de middelen, het te behalen resultaat, de taakverdeling en het proces van de realisatie en deze afspraken nader willen uitwerken en vastleggen conform het bepaalde in artikel 12 van de Verordening;
8. Dat deze overwegingen deel uitmaken van deze vastgelegde afspraken.

En komen overeen:

Artikel 1. Begripsbepalingen

1.1. **Het Project:** het proces voor de totstandkoming van het (I)KC in Opmeer-Spanbroek, zoals omschreven in het raadsbesluit van 29 oktober 2020 met bijhorende notities 'Integrale Kindcentra in de gemeente Opmeer' en 'Uitwerking motie Integraal Kindcentrum in Opmeer-Spanbroek', met de daarbij behorende fasering (definitie-, ontwerp- en realisatiefase alsmede de nazorg hiervan).
1.2. **Programma van eisen (PvE)**: de beschrijving van de ruimtelijke, functionele en technische eisen die gesteld worden aan het (I)KC. Samen met de projectkaders, zoals tijd, geld en organisatie vormt het PvE het kader voor het Project.
1.3. **Bouwheer**: de schoolbesturen en Berend Botje, te samen "stichting kindcentrum Spanbroek" die gezamenlijk het Bouwheerschap voor de realisatie van het Project op zich nemen. De Bouwheer is verantwoordelijk voor de realisatie van het (I)KC binnen de definitieve stichtingskostenvergoeding. Zie bijlage 1 voor een overzicht van de verantwoordelijkheden van de Bouwheer.
1.4. **Penvoerder**: de organisatie die namens de Bouwheer het aanspreekpunt is.
1.5. **Bestuurlijk Overleg:** overleg tussen de portefeuillehouder (ondersteund door één of meerdere ambtenaren), beide schoolbesturen en Berend Botje. Het bestuurlijk overleg heeft een informatieve, toetsende, en coördinerende rol met betrekking tot de majeure onderdelen van deze overeenkomst.
1.6. **Stichtingskosten**: de totale te maken kosten voor de realisatie van het project, zijnde de stichtingskosten voor de voorzieningen voor onderwijs, muziekeducatie en kinderopvang. Voor welke elementen de stichtingskosten dienen te worden aangewend, wordt verwezen naar de bijlage 'Demarcatielijst Stichtingskosten' van deze bouwheerovereenkomst.
1.7. **Stichtingskostenvergoeding**: de vergoeding die de gemeente verstrekt aan de Bouwheer voor de realisatie van het (I)KC. Dit zijn de stichtingskosten minus de bijdrage van partijen 2-4.
1.8. **Projectorganisatie**: de door de Bouwheer in te richten projectorganisatie die nodig is voor de realisatie van het Project.

1.9. **Verordening**: Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Opmeer 2015.
1.10. **Strategisch kader**: Raadsbesluit d.d. 29 oktober 2020
1.11. tot vervangende nieuwbouw (I)KC Opmeer-Spanbroek en de bijhorende notities 'Integrale Kindcentra in de gemeente Opmeer' en 'Uitwerking motie Integraal Kindcentrum in Opmeer-Spanbroek'.
1.12. **Overige Stakeholders**: Stichting Muziek Opmeer, de Stichting Westfriese Bibliotheken, GGD Hollands Noorden.

Artikel 2. Projectomschrijving

2.1. Het project omvat de realisatie van het (I)KC zoals omschreven in het Strategisch kader.
2.2. Het betreft de nieuwbouw van (I)KC Opmeer-Spanbroek op de locatie van de huidige school Bonifatius.
2.3. Voor de realisatie van het project wordt uitgegaan van een ruimtebehoefte van 3.669 m² bvo[1]. voor het onderwijs en Stakeholder (excl. ruimtebehoefte van Partij 4), conform raadsbesluit en bijbehorende notities. De ruimtebehoefte voor Partij 4 is 400 m² (eigen ruimtebehoefte en een deel verspreid over diverse gezamenlijke te gebruiken ruimtes).
2.4. Aan het project Opmeer-Spanbroek wordt om praktische en efficiency redenen een gymzaal toegevoegd met een bruto omvang van 455m². Bij de gymzaal wordt een aparte ingang gerealiseerd, waardoor medegebruik mogelijk is als de gymzaal niet gebruikt wordt door het onderwijs. Tussen gemeente en bouwheer zullen nadere afspraken worden gemaakt over de toekomstige juridische eigendom en de exploitatie en het beheer van deze gymzaal.

Artikel 3. Bouwheerschap

3.1. Partijen komen overeen dat het Bouwheerschap voor het realiseren van het project zal worden uitgevoerd door partijen 2-4. Dit is conform artikel 103 WPO en vanuit de bouw van het eigen eigendom van partij 4.
3.2. De Bouwheer fungeert als opdrachtgever en draagt zorg voor de realisatie van het Project.
3.3. Partijen 2-4 zullen het gezamenlijk bouwheerschap voor 1 mei 2021 formeel regelen door oprichting van een stichting tot realisatie van het (I)KC.
3.4. De partijen 2-4 wijzen SKOWF aan als penvoerder. De penvoerder heeft geen volmacht om overeenkomsten namens partijen 2-4 te ondertekenen.
3.5. De Bouwheer richt een projectorganisatie in, waarin de gemeente participeert. De inrichting van de projectorganisatie wordt door de Bouwheer met de Gemeente afgestemd.
3.6. Partijen werken samen in de projectorganisatie als bedoeld in artikel 3.5 om de nieuwbouw zo effectief mogelijk te realiseren.

[1] Bvo = Bruto Vloeroppervlakte.

Artikel 4. Toetsing en verantwoording

4.1. De Bouwheer zorgt op projectmatige wijze en binnen de daarvoor beschikbare Stichtingskosten voor het project. De Bouwheer is (conform artikel 13 van de Verordening) verantwoordelijk voor het opstellen van en ter toetsing voorleggen aan het Bestuurlijk overleg van:
- een (technisch) Programma van Eisen (PvE) inclusief kostenraming.
- een voorlopig ontwerp voor de nieuwbouw, binnen de regels van een nog op te stellen bestemmingsplan, inclusief kostenraming.
- een definitief ontwerp voor de nieuwbouw, binnen de regels van een nog op te stellen bestemmingsplan, inclusief kostenraming.
- een bestek/technisch ontwerp, inclusief kostenraming.

4.2. Na goedkeuring in de Stuurgroep wordt het betreffende document, ter besluitvorming aan het college van B&W voorgelegd. Het college van B&W neemt een besluit binnen een tijdsbestek van 3 weken.

4.3. De door de Bouwheer te overleggen begroting van de totale stichtingskosten bevat een indicatieve splitsing in bouwkosten en overig.

4.4. Na afronding van het project (na de nazorgfase) legt de Bouwheer rekening en verantwoording af aan de gemeente ten aanzien van de Stichtingskostenvergoeding en de gestelde kwaliteitsdoelen uit het (technisch) PVE t.a.v. duurzaamheid, functionaliteit en kwaliteit.

Artikel 5. Algemene projectafspraken

5.1 De Bouwheer maakt tijdens het bestuurlijk overleg met de gemeente nadere afspraken over de afstemming van het bouwrijp maken en de noodzakelijke infrastructurele voorzieningen.

5.2 De Bouwheer treedt tijdig in overleg met de gemeente over de inrichting van het openbaar gebied, met als uitgangspunt dat de bouw van het project efficiënt aansluit op het openbaar gebied.

5.3 De Bouwheer bepaalt aan de hand van de contractvorm/aanbesteding in welke fases het project wordt opgedeeld. De gemeente wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. De projectorganisatie is zodanig ingericht, dat na elke projectfase een afronding en vaststelling van die fase zal plaatsvinden, inclusief een financieel overzicht. De fasedocumenten worden besproken en toegelicht in het bestuurlijk overleg.

5.4 De Bouwheer draagt er zorg voor dat de gemeente tijdig kennis neemt van de vaststelling van de betreffende fase. Betreffende partijen komen overeen dat een eventuele overschrijding van de data als genoemd in artikel 15 van de Verordening niet leidt tot het vervallen van de aanspraak op bekostiging.

5.5 De Bouwheer spant zich in om tijdig volledige en ontvankelijke aanvragen voor de benodigde vergunningen, ontheffingen, goedkeuringen e.d. in te dienen, opdat deze tijdig kunnen worden verleend. De aanvragen dienen in overeenstemming te zijn met de afspraken in deze overeenkomst.

5.6 Indien voor de uitvoering van deze overeenkomst de medewerking en/of goedkeuring en/of de beslissing van andere (gemeentelijke) instanties nodig is of kan zijn, zal de gemeente zich met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid inspannen om die medewerking te verkrijgen of die goedkeuring te kunnen verlenen. De gemeente spant zich blijvend in de vereiste planologische procedures en eventueel benodigde verkeerskundige maatregelen, het bouwrijp opleveren van de locatie tijdig in werking te stellen en, behoudens door haar niet te

beïnvloeden omstandigheden, af te ronden.

5.7 De Bouwheer maakt tijdens het bestuurlijk overleg met de gemeente nadere afspraken over de wijze van communicatie van de ontwikkeling van de bouwplannen.

5.8 De Bouwheer organiseert in nauwe samenwerking met de Gemeente voorafgaand aan en tijdens de ontwerpfase een inloopavond waar omwonenden en belanghebbenden kennis kunnen nemen van de voorlopige bouwplannen. Uit de belangstellenden wordt een zogenaamde klankbordgroep samengesteld die enkele keren bij elkaar komt om mee te denken en te praten over de planontwikkeling.

5.9 In geval bezwaar- en/of beroepschriften c.q. andere rechtsmaatregelen van derden de tijdige verlening van de vereiste vergunningen beletten of er oorzaak van zijn dat deze niet tijdig onherroepelijk zijn, zal de Gemeente de Bouwheer daarvan in kennis stellen en zullen zij met elkaar overleggen ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade. Het niet of niet tijdig verlenen van –respectievelijk het niet tijdig onaantastbaar zijn van- de vereiste vergunningen geeft geen van partijen het recht om haar wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten, behoudens opzet of grove schuld.

5.10 Indien ten gevolge van bezwaar- of beroepsprocedures of door besluiten op bezwaar c.q. besluiten van hogere overheden c.q. uitspraken van de bestuursrechter het publiekrechtelijke planologische kader wijzigt, zullen partijen zich inspannen de plannen hierop aan te passen teneinde de financiële gevolgen en vertragingsschade zo veel mogelijk te minimaliseren. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald te allen tijde volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, plichten en rechten. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.

Artikel 6. Specifieke projectafspraken

6.1 De Bouwheer is gehouden aan de nationale en/ of Europese aanbestedingsregels.

6.2 De Gemeente draagt zorg voor de sloop en het bouwrijp maken van de locatie en zorgt voor tijdige oplevering van de bouwlocatie.

6.3 De gemeente draagt zorg voor de totale aanpassing en nieuwe infrastructuur zoals parkeren, kiss and ride zone etc.

6.4 De Bouwheer dient minimaal te voldoen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit en Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG).

6.5 De Partijen hebben een hogere duurzaamheidsambitie vastgesteld, namelijk Energie Neutrale Gebouwen (ENG). De bouwheer streeft ernaar om het maximaal mogelijke te realiseren van deze duurzaamheidsambitie.

6.6 Voor een omschrijving van het kwaliteitsniveau wordt verwezen naar het nog vast te stellen Technisch Programma van Eisen. Bij de selectie van partijen (architect en adviseurs) zal het PvE als uitgangspunt dienen waarbij nadrukkelijk wordt gestuurd op een ontwerp van de nieuwbouw ‘van binnen naar buiten’ zodat de kwaliteit qua duurzaamheid, functionaliteit, binnenmilieu en exploitatiekosten zoveel mogelijk wordt geborgd.

Artikel 7. Budget/Financiën

7.1 De stichtingskosten bedragen (conform raadsbesluit) € 2.300,- per m² BVO (prijspeil 1-1-2020).

7.2 De bijdrage van de schoolbesturen voor het IKC Opmeer-Spanbroek zal € 311.457,- bedragen. Deze bijdrage is een vaste, niet te indexeren vergoeding. Voorwaarde hierbij is dat de bijdrage van de schoolbesturen wordt geaccordeerd door de accountant**.**

7.3 De Gemeente stelt voor de realisatie van het (I)KC Opmeer-Spanbroek een maximaal budget aan stichtingskostenvergoeding beschikbaar van € 8.127.243. Dit zijn de stichtingskosten per m² vermenigvuldigd met het aantal m² bvo voor het onderwijs en Stakeholders (€ 8.438.700)[2] , minus de bijdrage van de schoolbesturen van € 311.457. Dit is incl. BTW en prijspeil 1-1-2020.

7.4 Deze stichtingskostenvergoeding wordt geïndexeerd naar het prijspeil van het jaar waarin de aanbesteding zal plaatsvinden, e.e.a. conform de gegevens van de BdB (Bureau Documentatie voor het Bouwwezen).

Stichtingskosten	Opmeer - Spanbroek
Onderwijs (3.099 m²)	**€ 7.127.700**
Muziekeducatie (100 m²)	**€ 230.000**
Bibliotheek voorziening (300 m²)	**€ 690.000**
GGD voorziening (170 m²)	**€ 391.000**
Stichtingskosten totaal prijspeil 1-1-2020	**€ 8.438.700**
Inflatie bouwkosten (2,0% x 3 jaar)[3]	€ 506.322
Stichtingskosten totaal prijspeil 1-1-2023	**€ 8.945.022**
Bijdrage onderwijs	**€ 311.457**
Stichtingskosten zonder indexatie, met bijdrage onderwijs	**€ 8.127.243**

7.5 Partij 4 investeert zelf in een bijdrage van € 920.000,-, exclusief indexering bouwkosten, op basis van de ruimtebehoefte van 400 m² bvo (eigen ruimtebehoefte en verspreid over diverse gezamenlijke te gebruiken ruimtes).

7.6 De gymzaal, zoals benoemd bij par. 2.4, maakt kostentechnisch geen deel uit van deze overeenkomst. Echter loopt de ontwikkeling en uitvoering van de gymzaal parallel aan die van het IKC Opmeer-Spanbroek. Partij 1 is verantwoordelijk voor de stichting en alle hiermee samenhangende kosten. Partij 1 levert aan de bouwheer een volledige onderbouwing van de stichtingskosten voor aanvang van de architectenselectie procedure.

7.7 Op verzoek van de Bouwheer stelt de gemeente voorschotten beschikbaar van de gemeentelijke bijdrage in de nieuwbouw op basis van een betaling- c.q. termijnschema.

7.8 De vergoeding voor een voorbereidingskrediet wordt vastgesteld op 8 procent van de stichtingskosten.

7.9 De Bouwheer is verantwoordelijk voor het realiseren van het project binnen de definitieve stichtingskostenvergoeding. Kostenoverschrijdingen voortvloeiend uit de aanbesteding, realisatie en keuzes van de Bouwheer zijn voor rekening en risico van de Bouwheer. Ingeval

[2] € 2.300 x 3.669 m² bvo. voor het onderwijs en Stakeholders.
[3] Verwachting van Bureau Documentatie voor het Bouwwezen. Er wordt naar rato werkelijkheid afgerekend.

van een overschrijding van de stichtingskostenvergoeding, welke ontstaat door een niet te voorziene omstandigheid die valt buiten de invloedssfeer en verantwoordelijkheid van de Bouwheer, treden partijen in overleg over een aanpassing van de stichtingskostenvergoeding waarbij de partijen zich alle rechten voorbehouden.
Onder een niet te voorziene omstandigheid wordt in elk geval verstaan:
- archeologische vondsten;
- bodemvervuiling;
- faillissement van bij de ontwikkeling en realisatie betrokken derde partijen;
- bijzondere eisen gemeente verband houdend met de locatie van de nieuwbouw;
- voldoen aan veranderende eisen in wet- en regelgeving;
- exceptionele en niet in de ramingen voorzienbare stijging van de prijzen in de bouw.

7.10 Naast de eigen bijdrage genoemd in artikel 7.2, onderzoeken de schoolbesturen tijdens de ontwerpfase welke extra investeringen (bijdrage in de stichtingskosten) zij vanuit eigen middelen zullen doen om de toekomstige exploitatiekosten t.a.v. onderhoud, energie en beheer structureel te kunnen verlagen.

7.11 Kosten voor tijdelijke huisvesting zijn geen onderdeel in het vastgestelde budget zoals benoemd bij artikel 7.1. Zie bijlage 2 “Demarcatielijst Stichtingskosten”.

7.12 Alle in deze overeenkomst benoemde budgetten, prijzen en totaaltellingen zijn inclusief BTW.

Artikel 8. Planning

8.1 Ten behoeve van de realisatie van dit project stelt de Bouwheer een planning op.

8.2 De Bouwheer is verantwoordelijk voor het bijhouden van de planning van het project.

8.3 Bij een (dreigende) overschrijding van de planning neemt de Bouwheer adequate maatregelen en treedt in overleg met het Bestuurlijk overleg ten einde deze overschrijding te beperken dan wel de schade ten gevolge van deze vertraging te voorkomen en daar waar nodig voorstellen ter besluitvorming voor te leggen.

8.4 Partijen streven naar ingebruikname van het (I)KC rond 1 september 2025.

Artikel 9. Eigendom, verhuur, beheer en exploitatie van het gebouw

9.1 De Gemeente zal het (I)KC, de speelpleinen en de ondergrond splitsen in appartementsrechten waarna de gemeente de afzonderlijke appartementsrechten over zal dragen aan de betrokkenen.

9.2 De schoolbesturen worden om niet juridisch eigenaar van het gebouw en terrein van het (I)KC (art. 103, WPO), minus het eigendom van Partij 4. De schoolbesturen worden tot en met 39 jaar na datum oplevering van de gebouwen verantwoordelijk voor onderhoud, beheer en exploitatie van het (I)KC, minus het eigendom van Partij 4. T.a.v. de gymzaal bij het (I)KC Opmeer-Spanbroek worden tussen gemeente en bouwheer nadere afspraken gemaakt over de toekomstige juridische eigendom en de exploitatie en het beheer van deze gymzaal. De door Partij 4 aan de Gemeente te betalen vergoeding voor de grond is gebaseerd op het taxatierapport ‘Ontwikkellocatie t.b.v. KDV Berend Botje te Spanbroek’ en wordt vastgelegd in een afzonderlijke overeenkomst. De akte van splitsing in appartementsrechten zal nog nader

worden opgesteld.

9.3 Als basis voor deze akte is de laatste versie van het algemeen splitsingsreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie van toepassing.

9.4 In de akte van splitsing zal worden vastgelegd voor wiens rekening en in welke verhouding de kosten van de hiervoor bedoelde splitsing komen.

9.5 Conform de geldende wetgeving valt het eigendom van de appartementsrechten van de Schoolbesturen (minus het eigendom van Partij 4) om niet terug aan de Gemeente wanneer de onderwijsbestemming vervalt.

9.6 De Gemeente heeft het recht van eerste koop voor het geval Berend Botje het aan haar in eigendom toebehorende deel in het gebouw zou willen verkopen. De voorwaarden voor dit recht van eerste koop worden vastgelegd in een afzonderlijk tussen de Gemeente en Berend Botje te sluiten overeenkomst met betrekking tot de verkoop van het aandeel in de grond door de Gemeente aan Berend Botje.

9.7 De Schoolbesturen zullen langjarige huurovereenkomsten aangaan met de stakeholders, conform de afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst.

9.8 De Schoolbesturen ontvangen een exploitatievergoeding van de stakeholders en de Gemeente ontvangt rechtstreeks van de stakeholders de vergoeding voor de kapitaallasten, conform de afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst. Dit wordt opgenomen in de huurovereenkomst.

Artikel 10. Nietige bepalingen

10.1 Indien en voor zover één of meer van de afspraken uit deze overeenkomst nietig, onverbindend, dan wel onuitvoerbaar zijn of worden vanwege strijd met – al dan niet na wijziging – geldende regelgeving, dan wel vanwege een rechterlijke uitspraak waarbij verzet of hoger beroep niet meer mogelijk is, of waar een beroep is gedaan op gezag van de gewijsde, die in kracht van gewijsde is gegaan, dan blijven de overige bepalingen in deze overeenkomst onverkort van kracht en zullen partijen met elkaar in overleg treden om de desbetreffende bepalingen te vervangen door bepalingen die zoveel mogelijk aansluiten bij het doel en de strekking van de te vervangen bepalingen en die uitvoerbaar zijn en niet in strijd met de geldende regelgeving.

Artikel 11. Geschillenregeling

11.1 Eventuele geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst of die daarmee samenhangen, trachten partijen in eerste instantie in onderling overleg op te lossen. Als dat niet lukt, zullen partijen het geschil voorleggen aan de ter zake bevoegde rechter in het arrondissement Noord Holland.

Artikel 12. Looptijd en tussentijdse beëindiging

12.1 De looptijd van deze overeenkomst is gelijk aan de duur van het project met dien verstande dat afspraken die het karakter hebben langer voort te duren, ook na beëindiging van deze overeenkomst zullen gelden. De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.

12.2 De overeenkomst kan tussentijds worden opgezegd in geval van een zodanige ingrijpende wijziging van omstandigheden, dat van de opzeggende partij in redelijkheid niet verwacht kan worden dat hij de overeenkomst gestand blijft doen. Wijzigingen in de onderwijs wet- en regelgeving kunnen voor partijen aanleiding zijn om tot opzegging over te gaan. De partij die de overeenkomst wil opzeggen, agendeert de reden van opzegging ter bespreking in het Bestuurlijk overleg van partijen. In dat overleg zal, voordat tot opzegging wordt overgegaan, getracht worden een oplossing te vinden voor de oorzaak van opzegging.

Artikel 13. Bijlagen

De navolgende bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

1. Verantwoordelijkheden Bouwheer en gemeente
2. Demarcatielijst Stichtingskosten
3. Demarcatielijst inrichtingskosten

Aldus opgemaakt in viervoud en ondertekend op 7 april 2021 te Opmeer

De gemeente Opmeer
R.W. Tesselaar
Wethouder

Stichting Allure
O. Meskers
Voorzitter CvB

Stichting SKOWF
L.C. Wijker
Voorzitter CvB

Kinderopvangorganisatie Berend Botje
G.A. Alberts-Starke
Bestuurder

BIJLAGE 1: Verantwoordelijkheden bouwheer en gemeente

Uit het bouwheerschap volgen verschillende verantwoordelijkheden, ook de gemeente heeft verschillende verantwoordelijkheden. In het dynamische overzicht hieronder staan deze beschreven. Los van wie verantwoordelijk is, pakken zowel de bouwheren als de gemeente zaken in gezamenlijkheid op, zoals staat benoemd in artikel 3.6.

Aansturing en verantwoordelijkheid (I)KC Opmeer-Spanbroek

Omschrijving taak	Verantwoordelijkheid Bouwheer	Verantwoordelijkheid Gemeente	Bestuurlijk overleg
Voorbereiding			
Inrichten projectorganisatie	x		informeren
Opstellen planning	x		informeren
Definitief (technisch) Programma van Eisen (PvE) inclusief kostenraming	x		formele instemming
Communicatieplan	x		samen
Betaling(termijn)schema	x		in overleg
Uitkeren stichtingskostenvergoeding/voorschotten aan bouwheer		x	
Ontwerp			
Aanbesteding en keuze architect	x		informeren
Aanbesteding en keuze bouwmanagement en overige adviseurs	x		informeren
Voorlopig ontwerp nieuwbouw, incl. kostenraming	x		formele instemming
Betrekken omgeving bouwplannen (inloop etc.)	x		
Definitief ontwerp nieuwbouw, incl. kostenraming	x		formele instemming
Bestek/technisch ontwerp, incl. kostenraming	x		informeren
Bouwvoorbereiding			
Aanbesteden en keuze aannemer	x		informeren
Bouwrijp opleveren bouwterrein		x	afstemming
Aanpassingen infrastructuur rond bouwterrein		x	afstemming
Risicobeheersingsplan	x		
Opstellen stedenbouwkundige voorwaarden		x	afstemming
Opstellen bouwenvelop		x	afstemming
Aanleg parkeren en kiss-and ride		x	afstemming
Verkeerskundige aanpassingen		x	informeren
Indienen bestemmingsplanwijziging bij de gemeente voorzien van benodigde onderzoeken (waaronder oa flora-fauna,	x		

milieutechnisch, bodem en archeologisch)			
Indienen van een volledige aanvraag om een omgevingsvergunning	x		informeren
Medewerking wijziging bestemmingsplan		x	informeren
Medewerking verlenen omgevingsvergunning		x	informeren
Realisatiefase			
Bouw (I)KC	x		informeren
Aanhechting gymzaal (indien van toepassing)	x		informeren
Oplevering van het gebouw	x		informeren
Huurovereenkomsten met stakeholders	x		informeren
Afsluitend			
Verantwoording Budget/accountantsverklaring	x		informeren
Verantwoording gestelde kwaliteitsdoelen uit PvE	x		informeren
Indienen verzoek decharge van taakstelling Bouwheer aan gemeente	x		formele instemming
Doorlopend			
Ontwikkelen van fasedocumenten	x		
Tijdige communicatie naar en participatie met alle stakeholders van het project	x		informeren
Leveren financiële eindafrekening en projectverantwoording	x		informeren

BIJLAGE 2: Demarcatielijst Stichtingskosten

Demarcatie stichtingskosten Kindcentrum Opmeer-Spanbroek	stichtingskosten gemeente	stichtingskosten Bouwheer	kosten individueel
STEDENBOUW, VERKEER, PROCEDURES etc.			
- grondkosten	n.v.t.		
- bouwrijpmaken terrein	x		
- TRAFO en NUTS voorzieningen	x		
- archeologisch onderzoek	x		
- kosten t.b.v. eisen HoogHeemraadschap m.b.t. waterberging	x		
- bodem en grondwater onderzoek	x		
- mogelijke kosten voortkomend uit bodemonderzoek	x		
- stedenbouwkundig plan	x		
- bestemmingsplan procedure	x		
- inclusief eisen t.g.v. bestemmingsplan	x		
- inclusief onderzoeken en bijbehorende vergunningen	x		
* indien noodzakelijk begeleiding door de bouwheer			
- verkeerstechnische aanpassingen	x		
- inclusief parkeren, toegangsweg, maatregelen veiligheid etc.	x		
- kosten ondersteuning door gemeente	x		
- aanvullende kosten t.g.v. locatiegebonden eisen	x		
- kosten BESEF traject	x		
- prijsinflatie t/m aanbesteding (opgenomen t/m 2021)	x		
- boekwaarde bestaande huisvesting	x		
- sloopkosten huidige opstallen	x		
- voorbereidingskrediet (t/m aanbesteding)	x		
- kosten PvE	x		
- rentekosten	x		
- mogelijke faseringskosten	x		
- tijdelijke huisvesting	x		
HUISVESTINGSVOORZIENING:			
- huisvestingsvoorziening (incl. BTW)		x	
- prijsinflatie t/m aanbesteding		x	
- kosten architect | constructeur | installatie adviseur etc.		x	
- inrichting schoolplein (incl. verharding)		x	
- bouwleges		x	
- kosten ondersteuning door schoolbesturen		x	
- notariskosten		x	
- verhuiskosten		x	
- aansluitkosten NUTS		x	
- schoonmaak, opening		x	
- losse inrichting onderwijs			x
- losse inrichting kinderopvang			x
- losse inrichting stakeholders			x

BIJLAGE 3: Demarcatielijst Inrichtingskosten