www.hevo.nl

Samenwerkingsovereenkomst

(Integraal) Kindcentrum Opmeer-Spanbroek

Samenwerkingsovereenkomst

Partijen:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Opmeer
Zetelend te: 1716 VS Opmeer, aan de Klaproos 1
KvK-nummer: 37159195
Ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd wethouder R.W. Tesselaar handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 13 juli 2021.

en

2. Stichting Katholiek Onderwijs West-Friesland
Gevestigd te: 1687 AM Wognum, aan de Kerkstraat 79
KvK-nummer: 41234335
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door: De heer L.C. Wijker, Voorzitter College van Bestuur

en

3. Stichting Allure
Gevestigd te: 1687 AM Wognum, aan de Kerkstraat 79 A
KvK-nummer: 37109276
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door: Mevrouw O. Meskers, Voorzitter College van Bestuur

en

4. Ermelo Beheer B.V., hierna te noemen "Berend Botje"
Gevestigd te: 3845 JB Harderwijk, aan de Reeënbergerhout 4
KvK-nummer: 37122539
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door: mevrouw G. Alberts-Starke, bestuurder

en

5**. Stichting Muziek Opmeer**
Gevestigd te: 1718 LJ Hoogwoud, aan de Gouwe 4
KvK-nummer: 69684820
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door: mevrouw I. Stroet, bestuurder

6. Stichting Westfriese Bibliotheken
Gevestigd te: 1611 KZ Bovenkarspel, aan de Stationslaan 2
KvK-nummer: 37121771
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door: Mevrouw C.N. Trigallez, directeur-bestuurder

en

7. Het rechtspersoonlijkheid bezittend openbaar lichaam Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst Hollands Noorden (GGD Hollands Noorden)
Gevestigd te: 1823DL Alkmaar, aan de Hertog Aalbrechtweg
KvK-nummer: 37159559
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door: de heer E.J. Paulina, algemeen directeur GGD Hollands Noorden

Partij 1 hierna te noemen: de Gemeente
Partijen 2-4 hierna samen te noemen: Bevoegd gezag en/ of Bouwheren
Partijen 5-7 hierna te noemen: Stakeholders
Partijen 1-7 hierna samen te noemen: 'Partijen' of afzonderlijk aangeduid met Partij en bijbehorend nummer

Nemen het volgende in overweging:

- De Gemeente wil rekenschap geven aan haar zorgplicht ten aanzien van de huisvesting op grond van artikel 91 Wet op het primair onderwijs (WPO);
- Op 29 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van Opmeer ingestemd met de nieuwbouw van het Integrale Kindcentrum Opmeer-Spanbroek (hierna (I)KC genoemd);
- Het College heeft op 6 april 2021 ingestemd met de Bouwheerovereenkomst voor het (I)KC Opmeer-Spanbroek;
- De gemeente is vanaf 2014 verantwoordelijk voor de huisvesting van de Jeugdgezondheidszorg van partij 7 met inachtneming van het Programma van Eisen huisvesting JGZ zoals vastgesteld in het algemeen bestuur van partij 7 van 1 juli 2020;
- Partijen streven samen naar de realisatie van het (I)KC waar het kind centraal wordt gesteld. Vanuit visie, maatschappelijke verantwoordelijkheid en kwaliteit, dragen partijen gezamenlijk bij aan de brede ontwikkeling van kinderen van 0 tot 13 jaar;
- De kernwaarden van de samenwerking zijn: inclusief, integraal en interprofessioneel. Uitgangspunten daarbij zijn onder andere de 7 O's: Ontwikkeling, Ontmoeting, Opvoeding, Opvang, Onderwijs, Ouderbetrokkenheid, Ondernemen en met Z: Zorg.
- Betrokken partijen willen met deze samenwerkingsovereenkomst afspraken maken om tot samenwerking voor de realisatie van de nieuwbouw van het (I)KC te komen.

Komen het volgende overeen:

1. Doel en verplichtingen

1. Partijen hebben over en weer de verplichting om met elkaar volgens de gezamenlijke doelstelling en met inachtneming van de afspraken opgenomen in deze overeenkomst het (I)KC te ontwerpen en te realiseren. Partijen treden met elkaar in overleg en zullen nadere afspraken maken.
2. Partijen 1-4 verplichten zich om het (I)KC te ontwerpen en realiseren. Partijen 5-7 verplichten zich om een langdurige huurovereenkomst voor een ruimte in het (I)KC aan te gaan.

3. De contouren van de toekomstige samenwerking tussen partijen zullen in de komende periode worden uitgewerkt.
4. (I)KC Opmeer-Spanbroek betreft circa 4.069 m² bvo, te realiseren op de locatie van de huidige school Bonifatius, met de volgende partners:
   - Basisschool Bonifatius (SKOWF), Basisschool 't Ruimteschip (SKOWF) en Basisschool De Akker (Allure) samen 3.099 m^2,
   - Stichting Muziek Opmeer: 100 m^2,
   - Kinderdagverblijf Berend Botje Opmeer B.V.: 400 m^2
   - Stichting Westfriese Bibliotheken: 300 m^2
   - GGD (Jeugdgezondheidszorg): 170 m^2

2. Uitgangspunten samenwerking

1. Partijen 2-4 aanvaarden het bouwheerschap. De voorwaarden waarop partijen 2-4 dit bouwheerschap aanvaarden zijn nader vastgelegd in de 'Bouwheerovereenkomst voor de realisatie van het (Integrale) Kindcentrum Opmeer-Spanbroek'.
2. De Bouwheren zullen het gezamenlijk bouwheerschap formeel regelen door oprichting van een stichting tot realisatie van het (I)KC.
3. Partijen 2 en 3 worden om niet juridisch eigenaar van het gebouw en terrein van het (I)KC (art. 103, WPO), minus het eigendom van Partij 4. Partijen 2 en 3 worden tot en met 39 jaar na datum oplevering van het gebouw verantwoordelijk voor onderhoud, beheer en exploitatie van het (I)KC, minus het eigendom van Partij 4. Dit alles met in achtneming van de zorgplicht van de gemeente voor de onderwijshuisvesting als bedoeld in de WPO, inclusief de ruimtes van Partijen 5-7.
4. Conform de geldende wetgeving valt het eigendom van de appartementsrechten van de Partijen 2 en 3 (maar uitgezonderd het eigendom van Berend Botje) om niet terug aan de Gemeente wanneer de onderwijsbestemming vervalt.
5. Partijen 2 en 3 geven, met instemming van de gemeente, de daarvoor - nog nader te bepalen - bestemde ruimten ter beschikking aan Partijen 5-7 door middel van verhuur op basis van artikel 108 WPO. Daartoe wordt een langjarige huurovereenkomst voor minimaal tien jaar gesloten tussen Partijen 2-4 (bevoegd gezag), en Partijen 5-7. De huurovereenkomst wordt in gezamenlijkheid met de gemeente opgesteld.
6. Mochten Partijen 5-7 ophouden te bestaan dan wordt door partijen 1-4, in overleg met de overige Stakeholders, gezocht naar een nieuwe huurder, passend binnen de doelstellingen van de samenwerking.
7. Medegebruikers zijn andere partijen dan Partijen 5-7. Partijen 2-4 (bevoegd gezag) en de Gemeente stellen samen een kader vast voor soorten van medegebruik die een versterking kunnen zijn c.q. van meerwaarde kunnen zijn binnen het (I)KC concept. Stakeholders moeten instemmen met dit kader. Als er sprake is van onderverhuur van de ruimtes van partijen 2-7 vindt er tussen bevoegd gezag en stakeholders overleg en afstemming plaats over de hoogte van de huurpenningen.
8. De Partijen informeren de Gemeente over nieuwe overeenkomsten met medegebruikers.
9. Indien een van de Partijen 2-4 van rechtswege moet sluiten zullen Partijen 1-4 in overleg treden over de te nemen stappen.
10. Partijen streven naar ingebruikname van het (I)KC rond september 2025.

3. Uitgangspunten financieel

1. De gemeente stelt een budget beschikbaar voor de nieuwbouw van het (I)KC Opmeer-Spanbroek, conform raadsbesluit op 29 oktober 2020. Dit is opgenomen in de Bouwheerovereenkomst IKC Opmeer-Spanbroek;
2. Vanaf het moment dat het IKC in gebruik wordt genomen betalen Partijen 5-7 voor het gebruik jaarlijks de huursom, zijnde de kapitaallasten van hun aandeel in de nieuwbouw (kosten voor rente en afschrijving) aan de gemeente. Daarnaast betalen Partijen 5-7 vanaf het moment dat het IKC in gebruik wordt genomen aan de juridisch eigenaar van het (I)KC een jaarlijkse vergoeding voor de exploitatiekosten (zie bijlage 1). Deze afspraak wordt vastgelegd in de tussen partijen 2-4 (bevoegd gezag) en met partijen 5-7 af te sluiten huurovereenkomst, waarin de condities waaronder de ruimte in gebruik wordt gegeven wordt vastgelegd.
3. Partij 4 betaalt een jaarlijkse vergoeding voor de exploitatiekosten, zoals opgenomen in bijlage 1.
4. De gemeente staat jegens partijen 2 en 3 garant voor de exploitatiekosten van Partijen 5-7, bij beëindiging van de huurovereenkomst.

4. Duur van de overeenkomst

1. Deze samenwerkingsovereenkomst treedt in werking nadat deze door alle partijen is ondertekend.
2. Deze overeenkomst eindigt wanneer:
   a. 1) Tussen de gemeente en de schoolbesturen een overeenkomst van bouwheerschap is ondertekend, én
      2) Tussen partijen 2-4 (bevoegd gezag) en partijen 5-7 huurovereenkomsten zijn ondertekend op basis van hetgeen in deze samenwerkingsovereenkomst en andere van belang zijnde stukken is bepaald.
   b. Partijen in gezamenlijkheid concluderen dat er geen haalbaar plan gerealiseerd kan worden. Mocht er geen haalbaar plan worden gerealiseerd dan bestaat er geen schadeplicht jegens elkaar.
3. Wanneer een partij, al dan niet als gevolg van financieel onvermogen, ophoudt te bestaan of dreigt op te houden met bestaan, kan zij eenzijdig de Overeenkomst beëindigen. De Overeenkomst blijft alsdan van kracht tussen de andere Partijen. Dit heeft geen financiële gevolgen voor de andere partijen (noch in hoogte van de huursom noch in hoogte van de exploitatiekosten).

5. Onvoorziene omstandigheden

1. Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst, treden partijen met elkaar in overleg om te bezien in hoeverre inhoud van deze overeenkomst aanpassing behoeft en de gevolgen daarvan voor de betrokken partijen.
2. Aanpassing van deze overeenkomst is slechts mogelijk mits alle partijen daarmee instemmen.
3. Als een partij door de voorgestelde wijziging geen effect ondervindt (en daarmee niet geraakt wordt), verleent de partij instemming.

Aldus ondertekend te Opmeer

Gemeente Opmeer
d.d. ……

……

Stichting Allure
d.d. ……

……

Stichting Katholiek Onderwijs West-Friesland
d.d. ……

……

Stichting Muziek Opmeer
d.d. ……

……

Kinderdagverblijf Berend Botje Opmeer B.V.
d.d. ……

……

GGD Hollands Noorden
d.d. ……

……

Stichting Westfriese Bibliotheken
d.d. ……

……

Bijlage 1: Financiële verplichtingen huur en exploitatie

De door de stakeholders te betalen jaarlijkse bijdrage is gesplitst in:

1. **Kale huur**, zijnde de gemeentelijke kapitaalslasten ter dekking van de extra investeringskosten van het aantal toegerekende vierkante meters van de stakeholders.
   - De jaarlijkse vergoeding wordt berekend via een kapitaalslast op basis van het aantal gerealiseerde vierkante meters x de werkelijke kosten per m²'s in het jaar van de aanbesteding;
   - De vergoeding wordt berekend op basis van een annuïteitenlening over een afschrijvingsperiode van 40 jaar, bij een huidig rentepercentage van 1,25%;
   - De vergoeding is een vaste vergoeding voor een periode van 40 jaar en zal niet worden geïndexeerd.

2. **Exploitatiekosten**, zijnde de kosten van het onderhoud, de energiekosten en gemeentelijke heffingen.
   - Deze kosten zullen worden gebaseerd op de Velo-normvergoeding voor onderwijshuisvesting;
   - Voor 2020 bedraagt deze vergoeding € 40,00 per m² per jaar.(excl. schoonmaak);
   - Stakeholders betalen dus jaarlijks het aantal toegerekende m²'s x € 40,00 voor het beheer en de exploitatie van het gebouw (excl. schoonmaak)
   - De kosten (uitgezonderd de nutsvoorzieningen) worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de bijstelling-indexering van deze vergoedingen door OC&W.

Opbouw vergoeding exploitatiekosten

Klein dagelijks onderhoud	€ 3,=
Groot onderhoud	€ 24,=
Tuin	€ 2,=
Energie + verwarming	€ 6,=
Water	€ 2,=
Publiekrechtelijke heffingen	€ 2,=
Verzekeringen	€ 1,=
Totaal	**€ 40,=**

3. **Overige kosten**
   - Voor overige kosten zoals de schoonmaakkosten, en kosten voor papier, kopiëren, inrichting etc. zullen in een later stadium nadere afspraken moeten worden gemaakt tussen alle gebruikers van het (I)KC. De juridisch eigenaar zal hiervoor het initiatief nemen.

Uitwerking in huurovereenkomsten

Met ingang van de datum van ingebruikname van het (I)KC zullen de huurovereenkomsten (periode van 10 jaar) met stilzwijgende verlenging van 10 jaar worden opgesteld op basis van de financiële afspraken zoals in deze samenwerkingsovereenkomst en deze bijlage is aangegeven.
Hieronder staat een kostenraming voor de huurkosten en exploitatiekosten op basis van prijspeil 1-1-2020. De werkelijke kosten zullen worden bepaald na toepassing van de indexering naar het prijspeil van het jaar van de aanbesteding van het nieuwbouwproject.

Huisvestingslasten

	Muziekeducatie	Berend Botje	Bibliotheek	GGD
Bvo in m2	100	400	300	170
Kosten per m2 (prijspeil 1-1-2020)	€ 2.300	Zie bouwheer-overeenkomst	€ 2.300	€ 2.300
Investering nieuwbouw	€ 230.000	Zie bouwheer-overeenkomst	€ 690.000	€ 391.000
Huurkosten per jaar (vast)[1]	€ 7.342	nvt	€ 22.026	€ 12.481
Exploitatiekosten gebouw per m2	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40
Jaarlijkse bijdrage exploitatiekosten[2]	€ 4.000	€ 16.000	€ 12.000	€ 6.800

[1] Betaling aan gemeente vaste vergoeding 40 jaar.
[2] Betaling aan schoolbesturen, wordt jaarlijks geïndexeerd. Exclusief schoonmaak en gezamenlijke ruimte.