Overeenkomst tot bouwheerschap

Bouwheerschap renovatie en inrichting Schoonstraat 34 door SAM College

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Bernheze, gevestigd op de Misse 6, 5384 BZ te Heesch, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer mr. Mark Wilhelmus Johannus Martinus de Man, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeesters en wethouders d.d. …….. met nummer …….., hierna te noemen: “**(de) Gemeente**”

EN

2. Stichting Samanas, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Hertewissel 93 te (5344 LG) Oss, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 93558007, handelend onder de naam SAM College, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bevoegd bestuurder mevrouw Van de Scheur, hierna te noemen: “**(het) Schoolbestuur”;**

Gemeente en Stichting SAM College worden hierna tezamen aangeduid als: ‘**(de) Partijen’**

IN OVERWEGING NEMENDE DAT:

A. De Gemeente en SAM College ernaar streven dat SAM College per 1 augustus 2026 kan starten met het verzorgen van voortgezet onderwijs in Heesch;
B. De Gemeente op grond van de Wet voortgezet onderwijs verantwoordelijk is voor adequate onderwijshuisvesting;
C. Het schoolgebouw aan de Schoonstraat 34 eigendom is van de Gemeente en is aangewezen als huisvestingslocatie voor SAM College;
D. Het Schoolbestuur bereid is op te treden als bouwheer voor de renovatie en eerste inrichting van het gebouw;
E. De Gemeente eenmalig investeringsbudgetten beschikbaar stelt voor renovatie en inrichting, onder voorwaarden;
F. De gemeenteraad in zijn raadsvergadering van 18 december 2025 beslist over het toekennen beschikbaar te stellen van budget voor renovatie en eerste inrichting van het schoolgebouw aan Schoonstraat 34, hierna te noemen ‘(het) Project’. Ter uitvoering van de in deze bouwheerovereenkomst vastgelegde budgetten en bestedingsdoelen hebben Partijen behoefte aan een nadere regeling van hun onderlinge rechtsverhouding.
G. De Partijen in deze overeenkomst het bouwheerschap van het Project nader willen uitwerken.
H. Het Project bestaat uit een schoolgedeelte (4677m² BVO) en het omliggende terrein, uitgaande van een perceelgrootte van circa 8671 m².
I. Het Schoolbestuur na overdracht van het juridisch eigendom van Schoonstraat 34 verantwoordelijk wordt voor het beheer en onderhoud van het gebouw.

Op grond hiervan komen Partijen het volgende overeen:

Artikel 1. Doel van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst regelt de verantwoordelijkheden, voorwaarden en financiële afspraken tussen partijen met betrekking tot het bouwheerschap, de renovatie en de eerste inrichting van het schoolgebouw aan de Schoonstraat 34 te Heesch.

Artikel 2. Bouwheerschap

1. Het Schoolbestuur treedt op als bouwheer voor de renovatie en eerste inrichting van het schoolgebouw.
2. Het Schoolbestuur is verantwoordelijk voor voorbereiding, aanbesteding, uitvoering en oplevering van de werkzaamheden.
3. De Gemeente behoudt gedurende de renovatie en inrichting het juridisch- en economisch eigendom van het gebouw.

Artikel 3. Budget en verantwoording

1. De Gemeente stelt de budgetten voor de renovatie en inrichting van het schoolgebouw uitsluitend beschikbaar nadat de gemeenteraad daartoe een formeel besluit heeft genomen. Het aangaan van deze overeenkomst impliceert geen toezegging tot financiering door de Gemeente. Het Schoolbestuur aanvaardt dat de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden afhankelijk is van de besluitvorming door de gemeenteraad en dat hieruit geen aanspraak op vergoeding of compensatie voortvloeit indien het raadsbesluit uitblijft of wordt gewijzigd.
2. De Gemeente stelt een maximaal renovatiebudget van € 6.781.983,- beschikbaar.
3. De Gemeente stelt een maximaal budget van € 747.367,- beschikbaar voor de voorziening eerste inrichting.
4. De maximale budgetten van lid 2 en lid 3 worden, zodra er een definitieve begroting is en voordat de werkzaamheden starten, onverwijld vastgesteld op basis van werkelijke kosten. Hierbij blijven de budgetten uit lid 2 en lid 3 de maximale budgetten. De werkelijke kosten kunnen dus enkel naar beneden bijgesteld worden.
5. Het Schoolbestuur is verplicht om de besteding van beide budgetten volledig, transparant en controleerbaar te verantwoorden aan de Gemeente.
6. Overschrijding van de budgetten uit lid 2 en lid 3 komen volledig voor rekening van het Schoolbestuur.

Artikel 4. Financiën

1. De door de Gemeente beschikbaar gestelde budgetten mogen uitsluitend aangewend worden voor de realisatie van het Project.
2. Het Schoolbestuur draagt gedurende alle procesfasen zorg voor een adequate financiële budgetbewaking, waarbij de beschikbaar gestelde budgetten het uitgangspunt vormen.
3. Het Schoolbestuur garandeert de Gemeente dat niet eerder tot betaling aan partijen zal worden overgegaan dan na daadwerkelijke uitvoering van de betreffende werkzaamheden. De Gemeente heeft het recht te allen tijde controle uit te voeren ten aanzien van de uitgevoerde werkzaamheden vóór door de Gemeente tot een volgende uitbetaling op grond van het nader vast te stellen betalingsschema aan het Schoolbestuur wordt overgegaan.
4. De Gemeente en het Schoolbestuur treden onderling in overleg voor het opstellen van een cashflow-schema voor verstrekking van de budgetten. Dit betalingsschema loopt, in redelijkheid en billijkheid, parallel aan de projectkosten.
5. De Gemeente zal de laatste termijn van het cashflowschema betaalbaar stellen bij goedkeuring op de door het Schoolbestuur op te stellen financiële eindafrekening. Het Schoolbestuur zal binnen redelijke termijn na oplevering aan de Gemeente een accountantsverklaring overhandigen als rekening en verantwoording alsmede gereedmelding.

Artikel 5. Aanbesteding

1. Het Schoolbestuur is verantwoordelijk voor een rechtmatige en transparante aanbesteding van de renovatie en eerste inrichting, conform de geldende aanbestedingswetgeving van het Schoolbestuur.
2. De Gemeente behoudt het recht om voorafgaand aan gunning kennis te nemen van het aanbestedingsdossier en hierop advies uit te brengen.

3. Indien de aanbesteding niet voldoet aan de wettelijke vereisten of het gemeentelijk belang schaadt, kan de Gemeente de uitvoering opschorten totdat de aanpassingen zijn doorgevoerd.

Artikel 6. Kwaliteit en afstemming

1. De werkzaamheden dienen te voldoen aan geldende wet- en regelgeving, bouwtechnische eisen en onderwijskundige standaarden.
2. De Gemeente heeft het recht om voorafgaand aan uitvoering goedkeuring te verlenen aan het ontwerp en het bestek.
3. De inrichting wordt geïntegreerd in het bouwproces om efficiëntie en afstemming te waarborgen.

Artikel 7. Toezicht en rapportage

1. De Gemeente heeft het recht op toezicht en controle tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Controlemomenten met de stuurgroep zijn reeds ingepland en bekend.
3. Het Schoolbestuur verstrekt periodiek voortgangsrapportages en een eindverantwoording.
4. De Gemeente kan audits uitvoeren op de financiële verantwoording.

Artikel 8. Risico's en aansprakelijkheid

1. Het Schoolbestuur draagt het volledige risico van het bouwproject, waaronder begrepen:
    a. Budgetoverschrijdingen;
    b. Vertragingen in uitvoering;
    c. Technische- en bouwkundige gebreken.
2. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade of kosten voortvloeiend uit de uitvoering van het bouwproject.

Artikel 9. Ingrijpen bij falende uitvoering

1. Indien de Gemeente constateert dat de uitvoering van de renovatie of inrichting niet voldoet aan de overeengekomen kwaliteitsnormen, planning of wettelijke vereisten, is zij gerechtigd om;
    a. Aanvullende informatie en bescheiden op te vragen (conform art. 5:20 Awb);
    b. Toezicht ter plaatse uit te oefenen;
    c. Een waarschuwing of aanwijzing te geven;
    d. De uitvoering tijdelijk stil te leggen via een last onder dwangsom (conform art. 5:31d Awb).
2. De Gemeente kan ingrijpen indien:
    a. Er sprake is van strijdigheid met het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
    b. De veiligheid of gezondheid van gebruikers in het geding is;
    c. Het bouwproces structureel afwijkt van het goedgekeurde plan.
3. De kosten van ingrijpen en eventuele herstelmaatregelen komen voor rekening van het Schoolbestuur.

Artikel 10. Ontheffing van de huisvestingsplicht

1. Door het aanvaarden van het bouwheerschap en de uitvoering van de renovatie en inrichting, wordt de Gemeente ontheven van haar wettelijke verplichting tot het realiseren van adequate onderwijshuisvesting voor SAM College.
2. Deze ontheffing geldt uitsluitend voor de duur en reikwijdte van deze overeenkomst en vervalt indien de Gemeente de verplichtingen uit deze overeenkomst niet nakomt.

Artikel 11. Gebruik door derden

1. Het Schoolbestuur stemt in met het tijdelijk gebruik van een afgebakend deel van het gebouw door Filios Scholengroep, ten behoeve van het verzorgen van NT2-onderwijs.
2. De afspraken over ruimtelijke indeling, duur van het gebruik, logistiek en vergoeding worden vastgelegd in een separate gebruiksovereenkomst tussen het Schoolbestuur, de Gemeente en Filios Scholengroep.
3. Het Schoolbestuur draagt er zorg voor dat Filios Scholengroep op zodanige wijze bij het project wordt betrokken, dat eventuele hinder ten gevolge van de renovatiewerkzaamheden tot een minimum worden beperkt.

Artikel 12. Eigendom en overdracht

1. Partijen streven ernaar om overdracht van het juridisch eigendom van het gebouw per 1 augustus 2026 te laten plaatsvinden.

2. Het economisch claimrecht van het gebouw blijft na juridische overdracht bij de Gemeente.
3. Bij beëindiging van het gebruik van het gebouw valt het juridisch eigendom kosteloos terug aan de Gemeente.

Artikel 13. Onvoorziene omstandigheden

1. Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen, die buiten de invloedssfeer van het Schoolbestuur en de door het Schoolbestuur ingeschakelde derden liggen en voor het Schoolbestuur leiden tot voor hem onaanvaardbare risico's, waardoor deze niet meer aan zijn taken en verantwoordelijkheden kan voldoen, treden Partijen op eerste verzoek in overleg. Indien een dergelijke situatie zich voordoet zal deze situatie terstond aan de Gemeente worden gemeld.
2. Als onvoorziene omstandigheid gelden onder anderen:
    a. Voor het Project relevante en kostprijsverhogende wijzigingen van wet- en regelgeving die in strijd zijn met uitgangspunten en kaders zoals opgenomen in deze overeenkomst, waaronder artikel 2, uitsluitend en voor zover, gegeven de omstandigheden, van het Schoolbestuur en de door hem ingeschakelde derden, ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst met (de impact van) deze wijzigingen geen rekening kon worden gehouden;
    b. Faillissement van bijvoorbeeld bouwprofessionals (aannemers en onderaannemers);
    c. Zaken die de beïnvloedingssfeer, mandaat en macht van het Schoolbestuur te boven gaan.

Artikel 14. Overige bepalingen

1. Deze overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door beide partijen.
2. Wijzigingen van deze overeenkomst zijn slechts geldig indien schriftelijk en door beide Partijen ondertekend.
3. Indien enige bepaling nietig is of wordt vernietigd, blijven de overige bepalingen van kracht; Partijen zullen alsdan in overleg treden om de ongeldige bepalingen te vervangen door een geldige met zoveel mogelijk dezelfde strekking.
4. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

te Heesch d.d. ……..

De Gemeente,

_____
De heer mr. M.W.J.M. de Man
Burgemeester

te …….. d.d. ……..

Stichting SAM College,

_____
de heer

_____
Mevrouw