Budgetovereenkomst
Nieuwbouw vestiging Esdal College

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Borger Odoorn**, gevestigd te Exloo, met adres: Hoofdstraat 50 (7875 AD), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer J. Seton, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders de dato ***, met kenmerk: ***, hierna ook te noemen "**de Gemeente**"

en

2. de stichting: **Stichting Esdal College**, gevestigd te Emmen, met adres: Angsloërdijk 13 B (7822 HK), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01162526, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar daartoe bevoegde bestuurder, de heer L.M.M. Kooistra, welke stichting te dezen handelt als Bevoegd gezag van de onderwijsinstelling Esdal College, scholengemeenschap voor openbaar voortgezet onderwijs in Emmen en omstreken, hierna ook te noemen "**Esdal College"**

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

A. de Gemeente ingevolge het bepaalde in artikel 76b van de Wet op het voortgezet onderwijs (Wvo), de zorg draagt voor de onderwijshuisvesting op het grondgebied van de Gemeente;

B. partijen overeenstemming hebben bereikt over een investeringsplan voor de nieuwbouw van een onder het Esdal College als Bevoegd gezag vallende vestiging voor voortgezet onderwijs te Borger;

C. partijen de investering in vervangende nieuwbouw als belangrijk waarborg opvatten voor de continuïteit van het onderwijsaanbod voor voortgezet onderwijs in de Gemeente;

D. partijen overeenstemming hebben bereikt over de toe te wijzen locatie voor de nieuwbouw, t.w. aan de Provinciale weg (N34), nabij de Borgerveldweg (N374), nabij de IJzertijdstraat en Onze Bevrijderslaan, maar dat zij tevens vaststellen dat voor de verlening van de voor de bouw benodigde vergunningen eerst nog een wijziging van het toepasselijke bestemmingsplan zal moeten plaatsvinden;

E. de Gemeente met het Esdal College als Bevoegd gezag, conform het raadsbesluit van ……., de zorg voor de huisvesting van het voorgezet onderwijs gestalte wenst te geven middels de in de Wvo (artikel 76v) opgenomen mogelijkheid, waarbij de Gemeente onder door haar te stellen voorwaarden met het Bevoegd gezag een jaarlijks bedrag verschaft voor de huisvesting;

F. partijen bij deze overeenkomst wensen te komen tot een nadere afspraak over de wijze van uitvoering van het investeringsplan, de onderlinge taakverdeling daarbij, de overdracht van de nieuwbouwlocatie alsmede de wijze van financieren van de met deze plannen gemoeide kosten, waarbij zij toepassing geven aan de mogelijkheid zoals bedoeld in artikel 76v Wvo, welke ook wel wordt aangeduid met de term 'budgetovereenkomst';

G. voor de bepaling van de jaarlijkse vergoeding als bedoeld in artikel 76v Wvo als maatstaf wordt gehanteerd de financieringslast van de Gemeentelijke bijdrage in de kosten van het onder B. bedoelde investeringsplan;

H. de Gemeente bij deze overeenkomst tevens afstand doet van het zogenaamde 'economisch claimrecht' als bedoeld in artikel 76u Wvo voor de duur van en onder de voorwaarden in deze overeenkomst.

VERKLAREN HET VOLGENDE OVEREEN TE KOMEN

Definities
Artikel 1.

1.1 Tenzij anders blijkt wordt in de Overeenkomst verstaan onder:

- **Akte van Erfpacht**:

de voor de overdracht van de Nieuwbouwlocatie vereiste notariële akte van erfpacht, waarbij de Nieuwbouwlocatie door Borger-Odoorn aan het Esdal College wordt geleverd en in erfpacht door het Esdal College wordt aanvaard,

- **Bevoegd gezag:**

de stichting Esdal College vanuit haar verantwoordelijkheid als bedoeld in artikel 42b van de Wet op het voortgezet onderwijs

- **Gemeente:**

gemeente Borger-Odoorn, bij de ondergetekenden hiervoor onder 1 genoemd

- **Investeringsplan:**

het door partijen in overleg vastgestelde programma van eisen voor nieuwbouw van de school.

- **Esdal College:**

Stichting het Esdal College Onderwijs, hiervoor bij de ondergetekenden onder 2 genoemd.

- **Nieuwbouwlocatie**:

het perceel grond met en verder toebehoren, gelegen aan de westzijde van de Provinciale weg N34, nabij de Borgerveldweg (N374), tussen de IJzertijdstraat en de

Poolse Bevrijderslaan, nader door partijen aan te duiden en op te nemen in de kadastrale registratie (bijlage 1)

- **Overdrachtsdatum**:

de datum waarop de Akte van Erfpacht met betrekking tot de Nieuwbouwlocatie ten overstaan van de notaris worden verleden.

- **Overeenkomst**:

de in deze Budgetovereenkomst gemaakte afspraken.

- **Vergoeding**

de jaarlijks door de Gemeente aan het Bevoegd gezag te betalen financiële bijdrage in de investeringskosten, voortkomend uit het investeringsplan, zoals vastgelegd in bijlage 2 van deze overeenkomst.

- **VVHO:**

de gemeentelijke " Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Borger Odoorn 2017', zoals vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 15 december 2016 en in werking getreden op 1 januari 2017.

- **Wvo**

de Wet op het voortgezet onderwijs

1.2 Definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

<u>Nieuwbouw Esdal College; doelstellingen, taakverdeling en organisatie</u>
<u>Artikel 2</u>

2.1 Partijen hebben overeenstemming bereikt over de nieuwbouw ten behoeve van de vestiging voor voortgezet onderwijs van het Esdal College.

2.2 De nieuwbouw zal huisvesting bieden aan het onderwijs voor 154 leerlingen voor voortgezet onderwijs van de in het vorige lid bedoelde onderwijsinstelling. De totale capaciteit van de nieuwbouw zal bij datum ingebruikname 1802 m2 dragen.

2.3 Partijen hebben een projectorganisatie ingericht, die moet voorzien in onderlinge afstemming, informatievoorziening en besluitvorming waar het gaat om de planvoorbereiding en uitvoering van de nieuwbouw. Besluitvorming geschiedt op basis van consensus tussen vertegenwoordigers van partijen als deelnemer aan de overlegstructuur.

2.4 De besluitvorming bedoeld in het vorige lid zal verlopen langs de fasen van het bouwproces, waarbij partijen op basis van documenten, in elk geval over de fasedocumenten Programma van Eisen, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp, met kostenraming overleg zullen voeren. Voor de toetsing van deze documenten door de Gemeente zal aansluiting worden gezocht bij de voorschriften, zoals opgenomen in de VVHO. Langs deze weg geven partijen toepassing aan het bepaalde in artikel 76p Wvo (overeenstemming bouwplan en begroting).

2.5 Indien de voorbereiding van de nieuwbouw vertraging dreigt te ondervinden ten opzichte van in de in het tweede lid genoemde planning, meldt het Esdal College zulks terstond schriftelijk aan de Gemeente en geeft zij daarbij de oorzaak en de consequenties aan van de dreigende vertraging. Tevens treft zij maatregelen om

verdere vertraging te voorkomen. In de melding aan de Gemeente doet zij tevens een voorstel voor een aangepaste planning van de uitvoering.

2.7 Tegenover de bereidheid van de Gemeente te investeren in een toekomstbestendige en duurzame Nieuwbouw zal het Esdal College zich blijvend inspannen een volwaardig en modern onderwijsaanbod te continueren binnen de gemeente Borger-Odoorn. Het Esdal College onthoudt zich van initiatieven tot verplaatsing van het onderwijsaanbod, geheel of gedeeltelijk buiten de gemeentegrenzen.

2.8 Partijen bevorderen de opname van een gymnastiekvoorziening parallel aan de realisatie van de nieuwbouw. In de bouwvoorbereiding zal een dergelijke voorziening worden meegenomen, zodat meer inzicht wordt verkregen in de meerkosten van de nieuwbouw. Op basis van de bij de aanbesteding van de bouw verkregen aanbiedingen zullen partijen een definitieve beslissing nemen over de toevoeging van een gymnastiekvoorziening. De planvorming omtrent een mogelijke gymnastiekvoorziening op de Nieuwbouwlocatie laat onverlet de verplichting van de Gemeente een passende voorziening voor het bewegingsonderwijs ten behoeve van het Esdal College te continueren.

Overdracht locaties in erfpacht
Artikel 3

3.1 Partijen hebben ter zake van de Nieuwbouwlocatie overeenstemming tot uitgifte in erfpacht bereikt, onder de voorwaarden en bepalingen als vermeld in de Akte van Erfpacht. Voor de verwerving is geen bedrag verschuldigd. De canon wordt op nihil bepaald.

3.2 De Akte van Erfpacht zal op de Overdrachtsdatum, of zoveel eerder of later als Partijen schriftelijk overeenkomen, worden verleden door een door de Gemeente aan te wijzen notaris. De kosten voor het passeren van de akte en inschrijving daarvan in de openbare registers zijn voor rekening van de Gemeente.

3.3 De Gemeente kan deze Overeenkomst ontbinden, indien voor de in dit artikel bedoelde overdracht geen vrijstelling wordt verkregen van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter k Wet op de Belasting Rechtsverkeer

3.4 De Gemeente bevordert met inachtneming van de terzake geldende publiekrechtelijke voorschriften de voor de realisatie van de Nieuwbouwlocatie eventueel noodzakelijke wijzigingen van de planologische voorwaarden.

Bepaling jaarlijkse vergoeding en verantwoording
Artikel 4

4.1 Ter dekking van het Gemeentelijk aandeel in de kosten voor de nieuwbouw ter hoogte van € 4.106.000, - (incl. BTW), verplicht de Gemeente zich tot betaling van een jaarlijkse Vergoeding aan het Esdal College, welke door partijen conform de in de bij deze Overeenkomst behorende bijlage 2 is bepaald op € 125.000, -, uitgaande van een annuïtaire afschrijving van 40 jaar en een rentelast van 1%. De gemeentelijke bijdrage ter dekking van deze kapitaallasten worden niet jaarlijks geïndexeerd.

4.2 De in het eerste lid bedoelde Vergoeding, wordt voor een periode van 40 jaar vastgesteld volgens een reeks vaste vergoedingen. De bedragen zijn naar het oordeel van partijen zodanig vastgesteld dat het Bevoegd gezag daarmee in de onderwijshuisvestingsbehoefte kan voorzien van in elk geval 154 leerlingen.

4.3 De in het eerste lid bedoelde Vergoeding wordt maandelijks, uiterlijk op de twintigste van de maand, overgemaakt op een door het Esdal College aangewezen bankrekeningnummer. De eerste betaling zal plaatsvinden uiterlijk de 20e januari 2022.

4.4 Indien de Gemeente niet tijdig betaalt, is zij zonder nadere ingebrekestelling een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente, te rekenen vanaf de dag dat het bedrag verschuldigd is. Betalingen geschieden door de Gemeente zonder enig beroep op korting of schuldverrekening.

4.5 In de jaarlijkse Vergoeding is geen component opgenomen voor de premies van verzekering en de heffing van OZB. Het Esdal College behoudt zijn aanspraak op de vergoeding van de aanslag OZB op grond van artikel 96c.1 Wvo.

4.6 Het Esdal College legt jaarlijks voor 1 juli schriftelijk rekening en verantwoording af aan de Gemeente over de besteding van het ingevolge dit artikel ter beschikking gestelde jaarlijkse Vergoeding over het voorafgaande jaar door middel van het overleggen van het financieel jaarverslag en de bijbehorende accountantsverklaring.

Economisch claimrecht; onttrekking onderwijsbestemming, hypotheek
Artikel 5

5.1 Voor de duur van de Overeenkomst doet de Gemeente afstand van haar rechten die voortvloeien uit het bepaalde in artikel 76u Wvo (‘economisch claimrecht’).

5.2 Het Esdal College is verplicht om de Nieuwbouwlocatie met inachtneming van de in de Akte van Erfpacht opgenomen voorwaarden in volle eigendom terug te leveren aan de Gemeente, indien en zodra de onderwijsbestemming daaraan wordt onttrokken of de Overeenkomst eindigt, ongeacht de juridische noodzaak of titel van de beëindiging.

5.3 De Gemeente is bij een onttrekking van de onderwijsfunctie of bij tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst als bedoeld in het voorgaande lid gehouden de betreffende gebouwen weer in volledige eigendom over te nemen tegen de in bijlage 2 voor het relevante jaar opgenomen restant boekwaarde.

5.4 Indien het Esdal College in gebreke is ten aanzien van de in lid 2 van dit artikel bedoelde verplichting, verbeurt zij een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging in aanmerking komende boete ter grootte van het in artikel 4.1 genoemde bedrag, verminderd met het bedrag aan restantboekwaarde bedoeld in lid 3 van dit artikel, onverminderd het recht op volledige schadevergoeding van de Gemeente.

5.5 Tot zekerheid van nakoming van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende aanspraken van de Gemeente jegens het Esdal College, waaronder de in het tweede lid van dit artikel 5 bedoelde eigendomsoverdracht, wordt door het Esdal College ten behoeve van de Gemeente een eerste recht van hypotheek gevestigd.

5.6 De Akte van hypotheek zal uiterlijk op de datum van ingebruikname van de Nieuwbouwlocatie of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen worden

verleden ten overstaan van een door de Gemeente aan te wijzen notaris. De kosten voor het passeren en inschrijven van de akte zijn voor rekening van de Gemeente.

Toepasselijkheid VVHO
Artikel 6

Het Esdal College verklaart afstand te doen van zijn rechten op grond van de onderwijswetgeving en daarop steunende VVHO, waar het gaat om de verkrijging van voorzieningen, indien en voor zover deze op grond van de onderhavige overeenkomst worden vergoed. Het Bevoegd gezag behoudt zijn aanspraken op een Gemeentelijke vergoeding op basis van de onderwijswetgeving en de VVHO voor zover het voorzieningen betreft, die na de totstandkoming van deze Overeenkomst noodzakelijk blijken en waarvoor nog geen vergoeding is verstrekt. In voorkomende gevallen kunnen partijen in overleg besluiten om een Gemeentelijke bijdrage in een door het Esdal College gewenste huisvestingsvoorziening beschikbaar te stellen middels een aanpassing van de bij deze Overeenkomst vastgestelde jaarlijkse Vergoeding.

Schadeverzekering
Artikel 7

De Gemeente draagt zorg voor een adequate verzekering van de gerealiseerde opstallen, gevestigd op de Nieuwbouwlocatie. In de jaarlijkse vergoeding als bedoeld in artikel 4 is geen rekening gehouden met een component premielasten.

Wijzigen van de Overeenkomst
Artikel 8
Wijziging van de Overeenkomst is slechts mogelijk indien alle partijen dat uitdrukkelijk wensen. Partijen komen nu reeds overeen de Overeenkomst te zullen wijzigen indien één van de volgende situaties zich voordoet:

a. wezenlijke wijzigingen in de wettelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente voor de huisvesting van het voortgezet onderwijs op het grondgebied van de Gemeente;

b. wezenlijke wijzigingen in de wet- en regelgeving ten aanzien van het voortgezet onderwijs met betrekking tot aan de schoolgebouwen te stellen bouwkundige, onderwijskundige, Arbo- en milieutechnische eisen, voor zover uit de wet- en regelgeving valt te herleiden dat de Gemeente als gevolg van deze wijzigingen extra middelen ontvangt.

Duur en einde van de Overeenkomst; afwikkeling van de Overeenkomst
Artikel 9

9.1 De Overeenkomst is afgesloten voor onbepaalde tijd en treedt in werking op het moment van ondertekening.

9.2 De Overeenkomst wordt beëindigd op het moment dat toepassing wordt gegeven aan artikel 5 (onttrekking onderwijsbestemming) en (een gedeelte van) de Nieuwbouwlocatie in volledige eigendom aan de Gemeente toevalt.

9.3 De Overeenkomst kan niet worden opgezegd, behoudens door de Gemeente en uitsluitend wegens een daartoe strekkend op de haar als Gemeente rustend wettelijk ge- of verbod, of een andere dringende reden van openbaar belang. Indien de Overeenkomst op grond van het bepaalde in de vorige volzin wordt opgezegd, komen de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 3 voor rekening van de Gemeente. Voorts is de Gemeente in dat geval gehouden het Esdal College te compenseren voor enig financieel nadeel ten gevolge van de voortijdige beëindiging van de Overeenkomst, waaronder begrepen de boekwaarde van de Nieuwbouwlocatie.

9.4 Per de datum van de beëindiging van de Overeenkomst komt het bepaalde in artikel 5 te vervallen ten gevolge waarvan het in dat artikel vermelde artikel 76u van de Wvo niet langer buiten werking is gesteld. Het zogenaamde "economisch claimrecht" van de Gemeente op de Nieuwbouwlocatie herleeft derhalve per die datum. Partijen zijn bij de beëindiging van de Overeenkomst gehouden de verplichtingen jegens elkaar uit hoofde van de Overeenkomst af te wikkelen. De vorderingen en verplichtingen jegens elkaar en derden gaan ten gevolge van het einde van de Overeenkomst niet teniet.

Overdracht rechten en verplichtingen
Artikel 10

10.1 Overdracht aan derden van de uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen is slechts mogelijk na voorafgaande schriftelijke instemming van alle partijen

10.2 Overdracht van de uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen behoeft echter niet de schriftelijke instemming van de Gemeente, indien het Esdal College overgaat tot fusie.

Domicilie- & rechtskeuze
Artikel 11.

11.1 De Overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van de Overeenkomst woonplaats kiezen.

11.2 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Geschillen
Artikel 12

Bij geschillen gaan partijen in eerste instantie in overleg met elkaar, om een oplossing in der minne te vinden. Partijen kunnen gezamenlijk besluiten een geschil voor (bindend) advies of bemiddeling voor te leggen aan door partijen aan te wijzen arbiters. Als partijen geen overeenstemming bereiken over de wijze van geschilbeslechting, is de Rechtbank Noord-Nederland, sector civiel bevoegd te oordelen over geschillen naar aanleiding van deze Overeenkomst.

Diversen
Artikel 13

13.1 Alle mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Overeenkomst mogen alleen gedaan worden per exploot, per aangetekende brief met handtekening retour, per brief bezorgd door een koerier tegen afgifte van een ontvangstbewijs op per telefax.

13.2 Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.

13.3 Is of wordt de Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven partijen aan het overgebleven gedeelte van de Overeenkomst gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en de strekking van de Overeenkomst, zoveel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

Ondertekening

Aldus door de Gemeente Borger-Odoorn getekend te
_____ op _____ 2021.
_____

Aldus door Stichting het Esdal College getekend te _____
op _____ 2021.
_____

Bijlagen:

1. Plattegrond Nieuwbouwlocatie (artikel 1)
2. Jaarlijkse bijdrage en afschrijvingsmethodiek (artikel4.1)