

Samenwerkingsovereenkomst

MFA

Willemstad

In deze overeenkomst maken de ondertekenende partijen afspraken over de wijze waarop zij medewerking zullen verlenen aan de ontwikkeling van het project 183. MFA Willemstad

Partijen:

1. De gemeente Moerdijk, gevestigd aan de Pastoor van Kessellaan 15 in Zevenbergen, ingevolge artikel 160 jo. artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door....., hierna te noemen **“de gemeente”**
2. Stichting De Waarden, gevestigd aan de Kristallaan 1, 4761 ZC te Zevenbergen, ingeschreven in de kamer van koophandel onder nummer 20135347 rechtsgeldig vertegenwoordigd door het college van bestuur, ..., hierna te noemen **“De Waarden”**
3. Stichting Openbaar Basisonderwijs West-Brabant, gevestigd aan de Gastelseweg 142, 4705 RB Roosendaal, ingeschreven in de kamer van koophandel onder nummer 20116029, rechtsgeldig vertegenwoordigd door....., hierna te noemen **“Obo”**

Partijen 2 en 3 hierna gezamenlijk te noemen: de schoolbesturen

Partijen 1, 2 en 3 hierna gezamenlijk te noemen: partijen

Het navolgende in aanmerking nemende:

1. De gemeente heeft met de vaststelling door de gemeenteraad van het startdocument scholenontwikkeling Willemstad op 22 juni 2017 en het raadsbesluit over de locatiekeuze van de MFA op 19 november 2019 de intentie tot (vervangende) nieuwbouw van de basisscholen De Singel en Willem de Zwijger te Willemstad. De scholen zullen deel gaan uitmaken van een multifunctionele accommodatie op de locatie van de huidige voetbalkantine en kleedkamers van het sportcomplex aan de Grintweg te Willemstad. In deze multifunctionele accommodatie wordt tevens een kinderopvang, een gemeenschapshuis en een gymzaal gerealiseerd;
2. De beoogde locatie voor de nieuwbouw betreft de Grintweg 2 te Willemstad, kadastraal bekend gemeente Willemstad, sectie D, nummers 1551, 1635, 1636, 1637 en 1638.
3. De gemeente en de schoolbesturen streven naar een fysieke multifunctionele accommodatie, met basisscholen, kinderopvang, gemeenschapshuis en gymzaal die in Willemstad een centrale functie vervult voor zowel de leerlingen, als ook de ouders en andere inwoners op het gebied van onderwijs, opvang en ontmoeting en waarbij door goede samenwerking en afstemming ontwikkelingskansen geboden worden;
4. Stichting Kibeo heeft aangegeven te willen samenwerken en hun voorzieningen voor kinderopvang te willen huisvesten in de multifunctionele accommodatie;
5. Stichting Buurthuis Irene heeft aangegeven te willen samenwerken met de basisscholen en de kinderopvang en haar voorzieningen voor een gemeenschapshuis te willen huisvesten in de multifunctionele accommodatie;
6. De gemeente heeft de bereidheid uitgesproken om te onderzoeken of de huisvesting van kinderopvang van Stichting Kibeo en het gemeenschapshuis van Stichting Buurthuis Irene is te realiseren in de vorm van een multifunctionele accommodatie (MFA);
7. Ter uitvoering van het onder punt 8 genoemde uitgangspunt heeft de gemeente aangegeven onder voorwaarden te willen investeren in de door de kinderopvang gevraagde huisvesting van voorzieningen voor kinderopvang vanwege de ontwikkeling van een Integraal Kind Centrum met de school. Tevens heeft de gemeente aangegeven om onder voorwaarden te willen investeren in het door Stichting Buurthuis Irene gewenste gemeenschapshuis;
8. Partijen hebben voor wat betreft het gebouw en het terrein uitgesproken te willen uitgaan van een eigendomspositie van de gemeente van de kinderopvang, gemeenschapshuis en gymzaal en van een eigendomspositie van de schoolbesturen van hun scholen. Voor wat

betreft de grond is het uitgangspunt dat de grond van hun scholen in eigendom komt van de schoolbesturen. Voor de schoolgebouwen en de gronden van de scholen is een economisch claimrecht van de gemeente van toepassing als bedoeld in artikel 110 Wet op het primair onderwijs, waarbij bij einde gebruik deze in eigendom worden overgedragen aan de gemeente.

9. Voor wat betreft het planvormings- en bouwproces kiezen partijen voor een organisatiestructuur waarbij de gemeente optreedt als opdrachtgever en bouwheer voor het gemeenschapshuis, kinderopvang en gymzaal en als gedelegeerd opdrachtgever voor de basisscholen, waarvan de schoolbesturen bouwheer zijn. Naast de gemeente participeren de schoolbesturen, Stichting Kibeo en Stichting Buurthuis Irene in de stuurgroep die het planvormingsproces begeleiden en aansturen. Als zodanig zijn partijen gezamenlijk verantwoordelijk voor de voortgang en is iedere bouwheer (gemeente en schoolbesturen) verantwoordelijk voor haar beschikbaar budget dat niet overschreden dient te worden.

Komen als volgt overeen:

1. De gemeente heeft de intentie medewerking te verlenen aan de realisatie van de (vervangende) nieuwbouw van basisscholen De Singel en Willem de Zwijger in Willemstad, ten behoeve van de schoolbesturen. Daarbij wordt een functionele en fysieke koppeling gelegd met de andere voorzieningen. Definitieve besluitvorming voor de nieuwbouw van de scholen zal plaatsvinden door het college van de gemeente met de vaststelling van het Onderwijs Huisvesting Programma voor het geplande jaar van uitvoering, waarbij de gemeente aan de schoolbesturen het normbudget voor nieuwbouw, prijspeil van het jaar van uitvoering zal toekennen om de nieuwbouw te realiseren.
2. Als definitieve besluitvorming tot nieuwbouw van de scholen door het college van de gemeente heeft plaatsgevonden, zijn de gemeente en de schoolbesturen bereid afspraken te maken over de wijze van uitvoering van de nieuwbouw van de school in het kader van de artikelen 103 en 104 Wet op het Primair Onderwijs (WPO) en artikel 13 verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Moerdijk 2020, zoals verwoord in bijlage 4.
3. Als definitieve besluitvorming tot nieuwbouw van de scholen door de gemeente heeft plaatsgevonden, geven de schoolbesturen (bouwheer) de gemeente opdracht om de (vervangende) nieuwbouw en het terrein van de scholen te realiseren met het door de gemeente vastgestelde beschikbaar gestelde normbudget conform het Onderwijs Huisvesting Programma, waarbij de gemeente zorgt voor betaling en aansluiting bij de betalingstermijnen van de nog aan te besteden architect en aannemer, terwijl de gemeente bereid is op te treden als (gedelegeerd) opdrachtgeefster voor de realisering van de scholen.
4. De gemeente realiseert voor eigen rekening van de gemeente (investering) de andere voorzieningen bestaande uit kinderopvang, gemeenschapshuis en gymzaal, en verhuurt de ruimte voor kinderopvang aan Stichting Kibeo en de ruimte voor het gemeenschapshuis aan Stichting Buurthuis Irene.
5. Na realisatie zijn de schoolbesturen verantwoordelijk voor onderhoud van en aanpassingen, het beheer en de exploitatie van hun nieuwe schoolgebouwen en hun schoolterreinen, waarvoor de schoolbesturen op grond van de artikelen 113 en 115 Wet op het Primair Onderwijs een vergoeding ontvangen van het Ministerie van O.C. en W.
6. De gemeente en de schoolbesturen zullen, als gezamenlijk eigenaar van de multifunctionele accommodatie, een vereniging van eigenaren oprichten, waarin alle eigenaarszaken, zoals het beheer, het onderhoud en de financiële afspraken zullen worden geregeld.
7. Dat geldt ook voor het vastleggen van nadere afspraken over het medegebruik en bijbehorende tarieven van ruimten in het gemeenschapshuis en de scholen.

Doel en strekking van deze overeenkomst

8. Doel van deze samenwerkingsovereenkomst is vast te leggen dat de ondertekenende partijen de uitdrukkelijke bedoeling hebben om de ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken, De Waarden en Obo aan de gemeente de opdracht geven om de Programma's van eisen uit te laten werken tot een definitief ontwerp én om vast te leggen welke verbintenissen partijen ter zake aangaan. Om het definitief ontwerp te realiseren dient de gemeente te kunnen beschikken over het normbudget inclusief voorbereidingsbudget, voor de vervangende nieuwbouw van de scholen.
Na de uitwerking tot een definitief ontwerp zal een ontwikkelovereenkomst worden ondertekend waarmee De Waarden en Obo opdracht geven aan gemeente om de bouw te realiseren conform het definitief ontwerp.

Karakter verbintenissen

9. Voor zover in deze overeenkomst verbintenissen zijn opgenomen die tevens een publiekrechtelijke afweging vergen, hebben deze het karakter van een inspanningsverplichting. Dit betekent dat partijen zich inspannen om de verbintenissen na te komen voor zover de wet of de gerechtvaardigde belangen van derden zich daartegen niet verzetten.

Civilrechtelijke afspraken en publiekrechtelijke bevoegdheden

10. Daar waar in deze overeenkomst afspraken worden neergelegd ter zake waarvan de nakoming/uitvoering toekomt aan het College van Burgemeester en Wethouders of de Gemeenteraad dient voor gemeente "College of Gemeenteraad" gelezen te worden. Deze overeenkomst heeft in zoverre te gelden als een "bevoegdhedenovereenkomst". Dat wil zeggen dat de publiekrechtelijke organen zich verbinden om hun bevoegdheden op de overeengekomen wijze aan te wenden. Gezien het voorgaande wordt deze overeenkomst aangegaan onder de ontbindende voorwaarden, zoals genoemd in artikel 18.

Uitgangspunt

11. Uitgangspunt voor de realisatie van de MFA is het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen en het Technisch Programma van Eisen, zie bijlagen 1 en 2. Het bouwplan en de begroting van de scholen vereisen instemming door het college (artikel 104 Wet op het Primair Onderwijs en artikel 14 verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Moerdijk) alvorens de schoolbesturen opdracht mogen verlenen aan de gemeente. Een eventuele andere wijze van uitvoering met in achtneming van het normbudget kan pas worden gedaan na instemming door het college;

Eigendom gronden

12. De gemeente is eigenaar van de grond, gelegen aan de Grintweg 2 te Willemstad, kadastraal bekend gemeente Willemstad, sectie D, nummers 1551, 1635, 1636, 1637 en 1638. Mocht dit vanwege het bouwplan nodig zijn, dan stemmen partijen nu reeds in met de benodigde (juridische) leveringen aan elkaar, zodat de gemeente eigenaar wordt van de gronden onder de kinderopvang, gymzaal en/of het gemeenschapshuis en de schoolbesturen (juridisch) eigenaar worden van de gronden onder hun schoolgebouw en hun schoolterrein. Levering zal plaatsvinden uiterlijk 1 maand na afronding van de realisatie. Hiertoe zal een aparte overeenkomst worden opgesteld, waarvan de kosten (vervaardigen, passeren en verschuldigde belastingen) voor rekening komen van de gemeente.
De gemeente behoudt vanuit de onderwijswetgeving het zogenaamde economisch claimrecht van de gronden waarop de school is gerealiseerd.
13. De schoolbesturen geven aan de gemeente de opdracht om de Programma's van eisen uit te laten werken tot een definitief ontwerp én om vast te leggen welke verbintenissen partijen ter zake aangaan. De programma's van eisen zijn als bijlage 1 en 2 toegevoegd. Gedurende dit proces zullen partijen gezamenlijk overleggen in de stuurgroep. In deze stuurgroep zit ook het bouwmanagement.
14. De schoolbesturen en de gemeente spreken de ambitie uit om een hogere energienorm te realiseren:

- a. met betrekking tot het Programma van Eisen Frisse Scholen 2021, in plaats van de eisen behorend bij niveau Klasse B (Goed) heeft het de voorkeur om te voldoen aan het niveau Klasse A (uitmuntend). Het Programma van Eisen Frisse scholen 2021 is bijgevoegd in bijlage 3;
- b. met betrekking tot duurzaamheid wordt gestreefd naar de ENG-norm in plaats van de BENG-norm. De ENG-norm is bijgevoegd in bijlage 6.

Partijen zullen daarvoor bij de uitwerking van het Definitief Ontwerp (DO) gezamenlijk beoordelen hoe hetgeen onder a en b van dit artikel gesteld wordt het beste vorm kan krijgen en zijn bereid gezamenlijk te onderzoeken hoe eventuele hogere kosten kunnen worden ondervangen.

15. Na oplevering van de multifunctionele accommodatie, in elk geval voor ingebruikname van de multifunctionele accommodatie, zal gemeente als (gedelegeerd) bouwheer zorgen voor een controle op de brandveiligheid van het gehele gebouw door een gecertificeerde partij. Een afschrift van het controlerapport zal door de gemeente aan de schoolbesturen worden overhandigd. De kosten hiervan komen voor rekening van de gemeente.

Na ingebruikname van de multifunctionele accommodatie, zal de gemeente als (gedelegeerd) bouwheer zorgen voor controle op de gestelde ventilatie eisen (zie artikel 14) door de GGD. Een afschrift van het controlerapport zal door de gemeente aan de schoolbesturen worden overhandigd. De kosten hiervan zijn eveneens voor de gemeente.

16. Na vaststelling van beide Programma's van Eisen en het vlekkenplan met raming door de gemeenteraad;
 - zal de aanbesteding worden opgestart voor het uitwerken door een architect. De aanbesteding zal conform het inkoopbeleid van gemeente Moerdijk worden uitgevoerd.
 - kan door een architect een uitwerking van de plannen worden opgesteld;
 - wordt een uitgewerkte raming opgesteld, welke zoveel mogelijk overeen dient te komen met het beschikbare budget;
 - dienen in elk geval nadere afspraken over beheer en exploitatie te worden gemaakt tussen alle eigenaren;
 - dienen nadere afspraken te worden gemaakt tussen de gebruikers van de multifunctionele accommodatie voor zover er sprake is van medegebruik van ruimten, zoals bijvoorbeeld het gemeenschappelijke speellokaal, conform de intentieverklaring.
 - dienen nadere afspraken gemaakt te worden tussen de schoolbesturen hoe om te gaan met de respectievelijke stijging en daling van leerlingenaantal en de daardoor veranderende behoefte in ruimte voor de schoolbesturen;
 - zal het definitieve ontwerp van de MFA worden gerealiseerd mits de schoolbesturen en de gemeente allen akkoord gaan met de definitieve begroting en het bouwplan horende bij het definitieve ontwerp en de hierboven vermelde afspraken zijn gemaakt.
 - onder deze voorwaarden zal de realisatie van het definitieve ontwerp worden aanbesteed, waaruit de opdracht voor de bouw wordt verleend en de bouw kan worden gerealiseerd.

De bedoelde nadere afspraken zullen later worden vastgelegd in separate overeenkomst(en).

17. De gemeente zal als eigenaar zowel met Stichting Buurthuis Irene als met Stichting Kibeo een aparte huurovereenkomst afsluiten.
18. De gemeente heeft het recht deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder gehoudenheid tot schadevergoeding, vergoeding van gemaakte kosten en/of verplichtingen tot restitutie/ongedaan making bij aangetekend schrijven te ontbinden indien:
 - (een van) de schoolbesturen in staat van faillissement of liquidatie verkeren, hun werkzaamheden hebben gestaakt of het voorwerp zijn van een surseance van betaling of een akkoord;
 - het faillissement of liquidatie van (een van) de schoolbesturen is aangevraagd of er een procedure van surseance van betaling of akkoord is;

- de gemeente geen toestemming krijgt plannen voort te zetten door rechterlijke procedures.

Vanzelfsprekend zullen (de overgebleven) partijen met elkaar overleggen over de gevolgen van bovenstaande en de mogelijkheden voor de toekomst.

19. Partijen kunnen na gezamenlijk overleg besluiten de overeenkomst te ontbinden.

20. Bij deze overeenkomst behorende de volgende bijlagen:

1. Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen MFA Willemstad
2. Technisch Programma van Eisen MFA Willemstad
3. Programma van Eisen Frisse scholen 2021
4. Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Moerdijk
5. Normvergoeding nieuwbouw basisscholen
6. ENG-norm

Indien de tekst en/of inhoud van de bijlagen afwijkt van deze overeenkomst, prevaleert de tekst en de inhoud van de overeenkomst.

De bijlagen gaan allen uit van het jaar 2023, zowel voor wat betreft het leerlingenaantal als voor wat betreft het prijspeil en de regelgeving. Bij de daadwerkelijke bouw van de multifunctionele accommodatie zal uitgegaan worden van de alsdan geldende aantallen, prijspeil en regelgeving

Publieke taak gemeente

21. Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente, althans haar organen, onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente en dan met name de organen van de gemeente in het kader van de uitoefening van de krachtens deze overeenkomst benodigde besluiten en plannen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet, regelgeving etc.

Het bepaalde in deze overeenkomst kan aan deze verantwoordelijkheid niet afdoen, en kan er nimmer toe leiden dat de bevoegde organen van de gemeente niet meer de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dit houdt in dat de gemeente althans haar organen mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de overeenkomst of de voortgang van het project.

Aansprakelijkheid gemeente voor (publiekrechtelijk) handelen

22. De gemeente is niet aansprakelijk voor tekortschieten in de nakoming van deze overeenkomst indien dit voortvloeit uit aanwijzingen e.d. van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties. Ook is er geen sprake van een tekortschieten indien de gemeente uit hoofde van een redelijke uitoefening van de publieke taak tegemoet dient te komen aan bezwaren van derden.

Overeengekomen te..... op

de gemeente,

De Waarden,

Obo

Bijlage 1 Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen MFA Willemstad

Vanwege de omvang van de bijlage wordt deze niet op elke pagina geparafeerd. Met de parafering op deze pagina geven partijen aan dat de inhoud deel uitmaakt van de in deze overeenkomst overeengekomen afspraken.

Bijlage 2 Technisch Programma van Eisen MFA Willemstad

Vanwege de omvang van de bijlage wordt deze niet op elke pagina geparafeerd. Met de parafering op deze pagina geven partijen aan dat de inhoud deel uitmaakt van de in deze overeenkomst overeengekomen afspraken.

Bijlage 3 Programma van Eisen Frisse scholen 2021

Het programma van eisen frisse scholen 2021 is vanwege de grootte in papieren vorm aan partijen ter beschikking gesteld en dus niet meer als ingescande bijlage gevoegd bij deze overeenkomst.

Met de parafering op deze pagina geven partijen aan dat de inhoud bekend is en deel uitmaakt van de in deze overeenkomst overeengekomen afspraken.

Bijlage 4 Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Moerdijk

De verordening is vanwege de grootte in papieren vorm aan partijen ter beschikking gesteld en dus niet meer als ingescande bijlage gevoegd bij deze overeenkomst.

Met de parafering op deze pagina geven partijen aan dat de inhoud bekend is en deel uitmaakt van de in deze overeenkomst overeengekomen afspraken.

Bijlage 5 Normvergoeding nieuwbouw BS De Singel en Willem de Zwijger

Vanwege de omvang van de bijlage wordt deze niet op elke pagina geparafeerd. Met de parafering op deze pagina geven partijen aan dat de inhoud deel uitmaakt van de in deze overeenkomst overeengekomen afspraken.

Bijlage 6 ENG-norm

Vanwege de omvang van de bijlage wordt deze niet op elke pagina geparafeerd. Met de parafering op deze pagina geven partijen aan dat de inhoud deel uitmaakt van de in deze overeenkomst overeengekomen afspraken.