



Geldrop-Mierlo

OVEREENKOMST CONCEPT

GYMZALEN STRABRECHT COLLEGE

10-7-2023

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Besprekingen aan de hand van dit concept vinden plaats onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.



Inhoud

Artikel 1.	Doel van de overeenkomst	3
Artikel 2.	Randvoorwaarden.....	3
Artikel 3.	Financiële uitgangspunten	6
Artikel 4.	Economisch claimrecht	7
Artikel 5.	Aanleg en beheer van buitenterrein.....	7
Artikel 6.	Duur van de overeenkomst	7
Artikel 7.	Overdracht contractpositie.....	8
Artikel 8.	Boetebepaling met betrekking tot nakoming.....	8
Artikel 9.	Geschillen.....	8
Artikel 10.	Bijlagen.....	9



ONDERGETEKENDEN

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Geldrop-Mierlo, kantoorhoudende aan de Meent 2 te (5664 GC) Geldrop, in de persoon van de heer J.C.J. van Bree, burgemeester van de gemeente en als zodanig deze gemeente vertegenwoordigend krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van **<datum met zaaknr. #>**, hierna te noemen: de **'Gemeente'**;

en

2. Stichting Internationaal & Lokaal Funderend Onderwijs statutair gevestigd aan De Henegouwenlaan 2, 5628 WK Eindhoven, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17235549, in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder de heer M. Stoker hierna te noemen: **'Silfo'**;

ondergetekenden 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen: **'Partijen'**;

overwegen het volgende:

- A. Silfo is voornemens om ten behoeve van haar onderwijs op eigen terrein, kadastraal bekend gemeente Geldrop, sectie F nummer 3233, twee (2) nieuwe gymzalen te realiseren, een en ander zoals aangegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte tekening.
- B. Silfo heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het hierboven beschreven initiatief, hierna te noemen: het **'Plan'**.
- C. Alvorens tot realisatie van de nieuwe gymzalen overgegaan kan worden, dienen de huidige gymzalen gesloopt te worden door Silfo.
- D. Het plan wordt gerealiseerd in overeenstemming met de als **bijlage 2** aan deze overeenkomst gehechte gebiedsvisie.
- E. Partijen zijn bereid de overeengekomen voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding schriftelijk vast te leggen en gaan hiertoe deze overeenkomst aan.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1. Doel van de overeenkomst

Partijen willen met deze overeenkomst het Plan op een verantwoorde manier mogelijk maken, door:



- a. het vastleggen van de voorwaarden die zijn verbonden aan de medewerking van de Gemeente die de realisatie van het Plan mogelijk maakt;
- b. het maken en borgen van afspraken over de betaling van de bijdrage door de Gemeente.

Artikel 2. Randvoorwaarden

2.1. Sloop en start bouw

- a. Silfo sloopt voor eigen rekening en risico de huidige bebouwing, zijnde de huidige gymzalen die met een **<kleur invullen>** arcering op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte tekening is aangegeven.
- b. Silfo start met de werkzaamheden in het kader van de sloop van de huidige bebouwing en start bouw van de nieuwe gymzalen binnen een termijn van zes maanden nadat de benodigde omgevingsvergunning is afgegeven.
- c. Silfo is verplicht na aanvang van de bouw zoals bedoeld in sub b in één bouwstroom te bouwen en zich in te spannen de bebouwing binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de voor de bebouwing benodigde omgevingsvergunning(en) te voltooien en op te leveren.
- d. Silfo draagt zorg voor een toereikend rioolstelsel binnen het Plan, evenals aansluiting daarvan op de riolering in de openbare ruimte, een en ander conform door de Gemeente daaraan te stellen eisen.
- e. Silfo richt het buitenterrein voor eigen rekening en risico in conform de gebiedsvisie uit **bijlage 2**.
- f. De aanleg en installatie, het verleggen daartoe gerekend, van nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, telefoon en internet - daaronder uitdrukkelijk niet te begrijpen de openbare verlichting en brandkranen met openbare geleidingen - voor de realisatie van het Plan zal op uitnodiging van Silfo door de betreffende nutsbedrijven geschieden. De kosten die verband houden met voornoemde aanleg en installatie zijn voor rekening en risico van Silfo, ook indien de Gemeente op verzoek van de nutsbedrijven optreedt als opdrachtgever voor die werken.
- g. Silfo zorgt voor een correcte scheiding van de bouwactiviteiten om overlast en (mogelijke) schade zoveel mogelijk te beperken. Schade aan de openbare ruimte is voor rekening en risico van Silfo.
- h. Silfo, dan wel de uitvoerend hoofdaannemer, draagt zorg voor een CAR-verzekering voor de uitvoering van de werkzaamheden. De CAR-verzekering dekt de schade aan gemeentelijke eigendommen, wettelijke aansprakelijkheid en het werk zelf. Silfo verstrekt, op eerste verzoek van de Gemeente, een kopie van de verzekeringspolis aan de Gemeente.
- i. Silfo vrijwaart de Gemeente voor iedere aansprakelijkheid ter zake de door Silfo of door hem ingeschakelde derden uit te voeren werkzaamheden.



- j. Silfo draagt zorg voor communicatie richting omwonenden en belanghebbenden in verband met bouwverkeer en de bebouwing van het Plangebied.
- l. Indien de bouwwerkzaamheden schade veroorzaken aan omliggende bebouwing en/of infrastructuur, zijn de kosten voor Silfo. Om de huidige conditie van de omliggende bebouwing vast te stellen, draagt Silfo voor start van de bouw zorg voor een opname van de omliggende bebouwing in samenspraak met de eigenaren daarvan. De bevindingen worden vastgelegd in een rapportage voorzien van foto's. Deze rapportage wordt aan de gemeente verstrekt voor start van de bouw.

2.2. Duurzaamheid

- a. Silfo is gehouden het Plan te realiseren met een GPR-score van minimaal 8,0 op elk van de vijf thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Ook een gecombineerde score voor milieu en energie (DPG) van minimaal een 8 is toegestaan. De duurzaamheid van het gebouwontwerp wordt 'gemeten' door het softwareprogramma 'GPR Gebouw'. Indien aanscherping van het Bouwbesluit leidt tot hogere duurzaamheidseisen dan een GPR score van 8,0 dan wordt uitgegaan van het Bouwbesluit.
- b. Silfo laat voor zijn rekening en risico de ontwerpen voor de gymzalen door een onafhankelijke en geaccrediteerde assessor toetsen aan de in sub a omschreven duurzaamheidseisen en de eisen die voortvloeien uit de Nota Duurzaamheid 2016-2019. Bij het indienen van één of meerdere aanvragen voor een Omgevingsvergunning voegt Silfo het rapport van de assessor toe, waaruit blijkt dat de gymzalen aan deze eisen voldoen.
- c. Silfo toont gedurende de realisatie van het plan alsook bij de oplevering daarvan aan de Gemeente aan dat het plan voldoet aan de in dit artikel bedoelde duurzaamheidseisen. Silfo verstrekt de Gemeente de daarvoor benodigde informatie, waaronder een gedetailleerde planning van de bouw met daarop aangegeven de voor de bouwinspectie van de maatregelen voor duurzaamheid kritische momenten.

- ## 2.3.
- Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen wat nodig is om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen.

- ## 2.4.
- Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten die het realiseren, waarborgen of bevorderen van het plan in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechtelijke instantie voortvloeien.



Inrichting & beheer, exploitatie en onderhoud

- 2.5. Inrichting van de gymzalen komt voor rekening en risico van Silfo. De bijdrage van de Gemeente uit na te melden artikel 4.2.c wordt dan ook niet aangewend voor de inrichting van de gymzaal.
- 2.6. Het beheer, exploitatie en onderhoud van de (inrichting van de) gymzalen komt voor rekening en risico van Silfo. Silfo dient de gymzalen te beheren, exploiteren en onderhouden als goed beheerder. De Gemeente heeft geen rol in het beheer, exploitatie en onderhoud van de gymzalen.

Toegankelijkheid gymzalen

- 2.7. De gymzalen staan tijdens schooldagen (maandag tot en met vrijdag) en binnen schooltijden (08:30-17:00 uur) ter beschikking van het onderwijs van Silfo.
- 2.8. Buiten schooldagen en schooltijden stelt Silfo de gymzalen ter beschikking aan derden. Dit houdt in dat buiten schooltijden, in weekenden en tijdens vakanties de gymzalen door derden gebruikt kunnen en mogen worden. Silfo dient de openbare toegankelijkheid te waarborgen.
- 2.9. Terbeschikkingstelling van de gymzalen aan derden geschiedt tegen de voorwaarden en tarieven voor sporthallen zoals deze zijn of worden vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de tarieven per 1 januari 2023 wordt verwezen naar bijlage 3.

Parkeren

- 2.10. Bezoekers van de gymzalen kunnen gebruik maken van het mandelig parkeerterrein, gezamenlijk eigendom van Stichting Anna Zorggroep, Silfo en Gemeente en is gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Geldrop, sectie *, nummers *.

Artikel 3. Financiële uitgangspunten

- 3.1. Silfo en Gemeente dragen tezamen de voor de uitvoering van deze overeenkomst te maken kosten op de wijze zoals onder 3.2 staat vermeld, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

3.2. Verdeling kosten

- a. De kosten voor realisatie van dit plan zijn in overeenstemming met de normbedragen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Het normbedrag voor de realisatie van onderhavig Plan, inclusief de toeslagen voor kleedruimte en douches, bedraagt € 3.265.564,-. (normbedrag gymzaal op eigen terrein € 1.483.923 plus toeslag kleedruimte en douche € 148.859,- = € 1.632.782 x 2 = € 3.265.564,-).



- b. Door Silfo wordt een gedeelte van de onder a genoemde kosten vergoed, zijnde € 1.100.000,00 (zegge: een miljoen eenhonderd duizend euro). Genoemd bedrag is afkomstig uit eerder ter beschikking gestelde onderhoudskosten vanuit het Rijk.
- c. Door de Gemeente wordt een gedeelte van de onder a genoemde kosten vergoed, zijnde het onder a. genoemde normbedrag minus het door Silfo in te brengen en geïndexeerde bedrag zoals onder b. genoemd.

3.3. Uitbetaling

- a. Gemeente zal de bijdrage onder 3.2.c genoemd in delen ter beschikking stellen van Silfo. De terbeschikkingstelling van de middelen onder 3.2.c. genoemd loopt gelijk met de bouwfases. In dit kader wordt door Silfo uiterlijk 3 weken voor de start van de bouw een planning overlegd waarin duidelijk wordt weergegeven wanneer welke bouwwerkzaamheden worden gestart en afgerond, en wanneer de betaling dient plaats te vinden.
- b. De laatste tien procent (10%) van de terbeschikkinggestelde gelden wordt door de gemeente aan Silfo overgemaakt binnen 2 weken nadat zij van Silfo een financiële verantwoording met accountantsverklaring heeft ontvangen.
- c. Alvorens de Gemeente tot uitbetaling overgaat, dient Silfo eerst haar eigen inbreng aan te wenden.

Artikel 4. Economisch claimrecht

Op het perceel waarop de realisatie van de gymzalen plaatsvindt is het economisch claimrecht van toepassing, een en ander blijkens artikel 110 Wet op het primair onderwijs, artikel 108 Wet op de expertisecentra en artikel 76u Wet op het voortgezet onderwijs.

Artikel 5. Aanleg en beheer van buitenterrein

De inrichting van het buitenterrein geschiedt voor rekening en risico van Silfo en dient aan te sluiten bij de gebiedsvisie zoals opgenomen in bijlage 2. Het inrichtingsplan voor het buitenterrein dient, alvorens gestart wordt met realisatie hiervan, goedgekeurd te worden door de gemeente.

Artikel 6. Duur van de overeenkomst

- 6.1. Deze overeenkomst duurt in beginsel totdat Partijen aan de verplichtingen uit deze overeenkomst hebben voldaan, behoudens het gestelde in dit artikel.
- 6.2. Deze overeenkomst kan tussentijds door de Gemeente worden ontbonden als:
 - a. Silfo in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding, zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot



- het vorderen van vergoeding van kosten, schade en interesten wegens wanprestaties en het recht van de Gemeente op verschuldigde boetes.
- b. Silfo in verzuim is met betrekking tot enige op haar rustende verplichting uit hoofde van deze overeenkomst, zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van nakoming voor het niet ontbonden deel van de overeenkomst en van vergoeding van kosten, schade en interesten wegens wanprestaties en het recht van de Gemeente op verschuldigde boetes.
- 6.3. Een ontbinding als bedoeld in lid 2 geschiedt per aangetekende brief zonder rechterlijke tussenkomst.
- 6.4. Na ontbinding van deze overeenkomst zijn Partijen ontslagen van de daaruit voortvloeiende verplichtingen. In deze gevallen hoeft de Gemeente aan Silfo niets terug te betalen, te vergoeden of te compenseren.

Artikel 7. Overdracht contractpositie

Het is Silfo niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 8. Boetebepaling met betrekking tot nakoming

- 8.1. Onverlet de rechten welke Partijen ingeval van niet-nakoming van de wederpartij jegens elkaar kunnen doen gelden, is de Gemeente gerechtigd om ingeval van niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de verplichtingen, welke voor Silfo uit deze overeenkomst voortvloeien, aan Silfo een boete op te leggen ter hoogte van € 1.000,- per dag dat de niet-nakoming voortduurt.
- 8.2. De boete als genoemd in lid 1 is per direct opeisbaar indien en zodra een door Gemeente in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken, zonder dat Silfo alsnog aan zijn verplichting(en) heeft voldaan.

Artikel 9. Geschillen

Als er een geschil ontstaat over de uitleg of uitvoering van deze overeenkomst, zijn Partijen verplicht om met elkaar in overleg te treden om te proberen het geschil op te lossen. Als dit niet lukt, beslist de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de Gemeente ligt, over geschillen tussen Partijen.



Artikel 10 Bijlagen

Bij deze overeenkomst behoren onverbrekkelijk de volgende bijlagen. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst geldt het in de overeenkomst bepaalde.

- Bijlage 1:** Situatietekening gymzalen d.d. **<datum>**
- Bijlage 2:** Gebiedsvisie
- Bijlage 3:** Tarieven verhuur sporthallen per 1 januari 2023



Geldrop-Mierlo

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

te Geldrop-Mierlo

te _____

op _____

op _____

de Gemeente

Silfo

de heer J.C.J van Bree
Burgemeester

de heer M. Stoker
Directeur-bestuurder