Gemeente Voorschoten

065 Informatiebrief

Zaaknummer:	Z/23/081680
Documentnummer:	414863
Datum:	Dinsdag 01 oktober 24 Verzonden maandag 7 oktober '24
Onderwerp:	Juridische overdracht schoolgebouwen aan Stichting Voorschotense Openbare School (VOS)
Portefeuillehouder:	Hans van der Elst
In relatie met	Toezegging 276
Bijlage(n):	Bijlage 1 rapportage Multical Bijlage 2 verslag van bestuurlijk overleg van 2 juli 2024 Bijlage 3 getekende vaststellingsovereenkomst

Geachte raad,

U heeft in het verleden diverse malen aan de orde gesteld dat de eigendom van de schoolgebouwen (locatie Multatulilaan en locatie Ter Lips) van OBS De Vos nog steeds bij de gemeente berust. Conform de uitgangspunten van de onderwijswetgeving (artikel 103 lid 2 van de Wet op het primair onderwijs) had deze echter aan het schoolbestuur zijnde Stichting VOS overgedragen moeten worden.

OBS De Vos wordt sinds 1 januari 2010 door Stichting VOS bestuurd. Daarvoor berustte het bevoegd gezag bij een door de gemeente ingestelde bestuurscommissie. In het kader van deze verzelfstandiging heeft Stichting VOS van de gemeente een bruidsschat van € 298.500 voor de periode 2010-2015 meegekregen. Ook zijn toen op kosten van de gemeente aan locatie Ter Lips aanpassingen, zoals een vergroting van de leslokalen en de verbetering van het binnenklimaat, verricht en is afgesproken dat OBS De Vos gedurende vijf jaar jaarlijks aan de gemeente een gebruikersvergoeding voor locatie Ter Lips zou betalen. Na deze periode zou de eigendom van beide schoolgebouwen door de gemeente aan het schoolbestuur overgedragen worden. De afspraken met betrekking tot de gebruikersvergoeding en de overdracht zijn echter mondeling overeengekomen en nooit in een gebruikersovereenkomst vastgelegd. Daarom is onder meer niet bekend welke berekening aan de gebruikersvergoeding ten grondslag ligt.

Stichting VOS is met ingang van 1 januari 2015 verantwoordelijk voor het onderhoud van beide schoolgebouwen en ontvangt daartoe jaarlijks van het Rijk een lumpsum-vergoeding (de zogenaamde MI-vergoeding). Stichting VOS draagt volledig de kosten van materiële

instandhouding van locatie Multatulilaan. Met betrekking tot locatie Ter Lips heeft de gemeente jaarlijks kosten voor (klein) gebouwonderhoud, schoonmaakonderhoud en g/w/l gemaakt.

In het verleden hebben de gemeente en Stichting VOS diverse pogingen ondernomen om de juridische eigendomsoverdracht alsnog te realiseren. Omdat alle gegevens om tot een met de overdracht samenhangende afrekening te kunnen komen niet achterhaald konden worden, zijn deze pogingen gestrand. Daarbij speelden andere factoren als personele wisselingen aan beide kanten ook een rol. Hierdoor is er bij de gemeente en Stichting Vos onduidelijkheid ontstaan over de door Stichting VOS van het Rijk ontvangen MI-vergoeding en het bedrag dat door de gemeente aan locatie Ter Lips over de afgelopen jaren is uitgegeven. Deze situatie had tot gevolg dat partijen niet alleen in een impasse maar zelfs verdeeld lijken te zijn geraakt.

In september 2023 zijn partijen opnieuw de dialoog met elkaar aangegaan. De gemeente en Stichting Vos hebben uitdrukkelijk de intentie uitgesproken een streep te willen zetten onder het verleden en de juridische eigendomsoverdracht alsnog in 2024 te willen realiseren. Partijen zijn vervolgens voortvarend aan de slag gegaan en hebben tijdens het in gang gezette proces veelvuldig (bestuurlijk) overleg met elkaar gehad. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente en Stichting VOS een gezamenlijke opdracht hebben verstrekt aan Ingenieursbureau Multical B.V. (hierna: Multical) om de technische staat van beide locaties en de te verwachten benodigde onderhoudswerkzaamheden en bijbehorende kosten (voor nu en de komende jaren) inzichtelijk te maken.

Multical heeft eind april 2024 haar rapportage uitgebracht en deze in juni nog eens mondeling aan partijen toegelicht. Daarbij is door Multical duidelijk aangegeven dat een precieze afrekening tussen partijen onmogelijk is als zij de daarvoor benodigde (financiële) gegevens over de afgelopen negentien jaar niet kunnen aanleveren. Multical heeft daarom op basis van een aantal objectieve aannames een berekening gemaakt van de kosten die voor rekening van de gemeente dan wel Stichting VOS dienen te komen. De gemeente en Stichting VOS hebben na deze bespreking tevergeefs nog één poging ondernomen om de financiële gegevens over de afgelopen negentien jaar te achterhalen. Multical heeft haar rapportage naar aanleiding van de door partijen aangeleverde informatie op 27 juni 2024 aangepast.

Op 2 juli 2024 heeft in het bijzijn van Multical opnieuw bestuurlijk overleg tussen de gemeente en Stichting VOS plaatsgevonden. De gemeente en Stichting VOS hebben toen in alle harmonie afspraken gemaakt over de voorwaarden waaronder de eigendomsoverdracht gerealiseerd moet worden en besloten om deze in een vaststellingsovereenkomst neer te leggen. De vaststellingsovereenkomst is als bijlage bij deze brief gevoegd, zodat u precies op de hoogte bent van hetgeen partijen met elkaar zijn overeengekomen.

Wij vermelden hierbij de belangrijkste (financiële) afspraken.

De gemeente zal uiterlijk voor 1 januari 2025 als bijdrage in de kosten van bouwkundig en installatietechnisch onderhoud van locatie Ter Lips een bedrag van € 190.000 inclusief btw aan Stichting VOS voldoen. Tevens zal de gemeente de helft van de kosten voor het realiseren van een separate toegang tot het inpandige gymnastieklokaal van locatie Multatulilaan dragen. Deze zijn door Multical vooralsnog geraamd op een bedrag van € 15.000,- à € 17.500,- exclusief btw en exclusief de kosten inzake engineering en projectleiding.

De bijdragen die de gemeente in het kader van voornoemde kosten moet voldoen zullen ten laste worden gebracht van de voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen. Binnen de voorziening is rekening gehouden met het onderhoud van locatie Ter Lips door middel van een jaarlijkse dotatie in de voorziening. Derhalve is er voldoende dekking binnen de voorziening gemeentelijke gebouwen. Met ingang van 2025 maakt Ter Lips geen onderdeel meer uit van de voorziening. De juridische eigendomsoverdracht is pro memorie op de LTA gezet vanuit de gedachte dat uw raad bij onvoldoende dekking gevraagd zou moeten worden om tot een extra storting te besluiten hetgeen op grond van artikel 189 van de Gemeentewet een raadsbevoegdheid is. Nu gebleken is dat er voldoende dekking is kan dit onderwerp van de LTA afgevoerd worden.

Tijdens en na het zomerreces hebben de gemeente en Stichting VOS samen hard toegewerkt naar het verkrijgen van een formele goedkeuring van de gemaakte afspraken door het college en de RvT. Wij zijn blij u te kunnen meedelen dat dit harde werken beloond is.

Op 16 september 2024 heeft de RvT van Stichting VOS met de afspraken ingestemd en op 1 oktober 2024 heeft het college besloten om akkoord te gaan met de eigendomsoverdracht en de voorwaarden waaronder deze gerealiseerd zal worden.

De komende periode zullen de gemeente en Stichting VOS in alle gezamenlijkheid de gemaakte afspraken uitvoeren hetgeen moet resulteren in de uiteindelijke overdracht die vóór 1 januari 2025 zal plaatsvinden.

Met deze raadsinformatiebrief beschouwen wij toezegging 276 als afgedaan.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen, gemeentesecretaris	drs. N. Stemerdink, burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Gebouwoverdracht 2 scholen vanuit gemeente Voorschoten naar OBS De Vos

Project : B6044-A
Onderdeel : Samenvattende rapportage
Datum : 240425
Versie : 1.0
Ons kenmerk : 240425 B6044-A MDi

1. Inleiding

Deze notitie bevat een uiteenzetting van de uitgevoerde werkzaamheden en naar aanleiding hiervan verkregen resultaten met betrekking tot de volgende gebouwen van OBS De Vos:

- Locatie Multatulilaan 92 te Voorschoten, 1.359 m^2 b.v.o., bouwjaar 2009[1];
- Locatie Ter Lips 1B te Voorschoten, 1.525 m^2 b.v.o., bouwjaar 2005[1].

Beide schoolgebouwen zijn op dit moment nog in juridische eigendom van de gemeente Voorschoten. Het is de wens van beide partijen (te weten OBS De Vos en de gemeente Voorschoten) dat het juridische eigendom overgedragen wordt aan OBS De Vos.

In het kader van de gebouwoverdracht wensen beide partijen inzicht te hebben in de huidige technische staat van de gebouwen en de verwachte benodigde onderhoudswerkzaamheden en bijbehorende kosten (voor nu en de komende jaren).

Ten behoeve van deze vraagstelling zijn voorafgaande aan onze werkzaamheden aandachtspunten besproken welke per locatie van toepassing zijn. Deze aandachtspunten zijn:

1.1 Locatie Ter Lips:

- Voor locatie Ter Lips geldt dat De Vos, op basis van de lumpsum vergoeding welke zij vanuit het rijk voor deze locatie krijgt, middelen overdraagt aan de gemeente en de gemeente vervolgens de onderhoudswerkzaamheden bij deze locatie verzorgt.

  Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden is met de gemeente afgesproken dat deze tracht informatie aan te leveren met betrekking tot de onderhoudswerkzaamheden die op basis van de ontvangen vergoeding zijn uitgevoerd.

- In lijn met voorgaande punt geldt specifiek voor locatie Ter Lips dat er sprake dient te zijn van financiële verrekening tussen beide partijen, in verband met de mogelijkheid tot het opbouwen van een onderhoudsvoorziening in relatie tot uitgevoerd onderhoud.

  Ter toelichting hier op: Locatie Ter Lips heeft bouwjaar 2005. Dit gebouw is derhalve 19 jaar oud. Veel installatietechniek heeft een theoretische levensduur van 15-20 jaar (zie hiertoe eventueel de genoemde levensduurgegevens in de NEN 2767-2).

  Dit betekent dat - indien de afgelopen jaren nog niet gebeurd is - de kans groot is dat deze vervangingen op korte termijn aan de orde zullen komen. OBS De Vos heeft hiertoe echter nog niet een 'spaarpotje' op kunnen bouwen; zij heeft immers jaarlijks vanuit de Lumpsum vergoeding vanuit het Rijk middelen overgedragen aan de gemeente, in plaats van dat zij een onderhoudsvoorziening heeft opgebouwd. In lijn hiermee heeft zij derhalve ook nog geen 'potje' op kunnen bouwen voor overig (bouwkundig) periodiek uit te voeren groot onderhoud. Het is derhalve niet onredelijk dat de gemeente naar rato van de jaren dat zij hiertoe middelen heeft ontvangen aan bijdrage levert aan voornoemde bouwkundig en installatietechnisch onderhoud. De omvang hiervan dient inzichtelijk gemaakt te worden.

[1] *Gegevens a.d.h.v. BAG Viewer van Kadaster*

- Het schoolgebouw zit gekoppeld aan naastgelegen woningen, maar zij vormt daar niet een VvE mee.

- Op locatie Ter Lips is ook een b.s.o. gehuisvest. Zaken in het MJOP die als gemeenschappelijk onderhoud voor zowel De Vos als de b.s.o. gezien worden (bijvoorbeeld onderhoud aan de schil van het gebouw of een gedeeld miva toilet) krijgen een eigen code mee (zodat dit duidelijk zichtbaar is in het MJOP) en worden qua prijs gecorrigeerd voor de verhoudingsgewijze m2's die De Vos in relatie tot de b.s.o. in het pand heeft. Op die manier wordt het kostendeel voor De Vos binnen het gemeenschappelijke deel inzichtelijk.

  Voor onderhoud dat zuiver aan De Vos toe te wijzen is (: hoofdzakelijk interieur onderhoud; denk bijvoorbeeld aan de vloerafwerkingen en pantry's in eigen ruimten,) geldt dit uiteraard niet. In lijn hiermee zullen we ook niet het interieuronderhoud van de b.s.o. opnemen; dat is immers zuiver voor de b.s.o. en die kosten moeten derhalve niet landen in het MJOP van De Vos.

1.2 Locatie Multatulilaan

- Voor locatie Multatulilaan geldt dat De Vos, op basis van de lumpsum vergoeding welke zij vanuit het rijk voor deze locatie krijgt, wél zelf het onderhoud aan het pand uitvoert. Een financiële verrekening zoals hierboven aangeven voor locatie Ter Lips is derhalve niet van toepassing voor locatie Multatulilaan.

- Deze locatie beschikt over een sportzaal, welke in beheer is bij Sportfondsen. Vooralsnog is het uitgangspunt dat er t.o.v. de gymzaal redelijk goed een knip te maken is met de school. Op locatie zal dit echter nader beoordeeld moeten worden. Er zal hiertoe o.a. gekeken worden in welke mate de installatietechniek gescheiden is uitgevoerd en in gescheiden technische ruimtes is opgesteld.

- Tevens is het bij deze locatie wenselijk dat gymzaal en school ieder een eigen ingang krijgen. Er zal op locatie geïnventariseerd worden hoe dit mogelijk is, en wat de bijbehorende kosten voor de aanpassing zijn.

2. Opdrachtomschrijving

Op basis van bovenstaande is door ons een offerte opgesteld waarin is opgenomen dat wij de volgende werkzaamheden uitvoeren:

§ 3.1 en 3.2
- Het uitvoeren van een NEN 2767 conditiemeting van beide gebouwen op locatie. De NEN 2767 conditiemeting heeft betrekking op de onderhoudbehoevende bouwdelen van de gevels, daken, het bouwkundig interieur (exclusief inventaris), de tereinafwerking en de gebouwgebonden installaties;

§ 3.1 en 3.2
- Het per locatie verwerken van de inspectieresultaten in een NEN 2767 inspectierapport, inclusief gebrekenfoto's en advies uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. Ten behoeve van de bepaling van het direct noodzakelijk onderhoud hanteren wij de algemeen hiervoor geaccepteerde grenswaarden zoals verwoord in bijlage A. De uit te voeren NEN 2767 conditiemeting op locatie geeft aan wat de *huidige technische status* van het object is. Door deze af te zetten tegen de *minimaal hieraan gestelde eisen* conform bijlage A kan (meetbaar en transparant) inzichtelijk gemaakt worden wanneer er sprake is van direct noodzakelijk onderhoud, danwel of dit verder in de toekomst ingepland kan worden;

§ 3.1 en 3.2
- Het uitvoeren van een hoeveelheden-inventarisatie. Wij gaan er t.b.v. deze werkzaamheden van uit dat de opdrachtgever bruikbare (d.w.z. op gebruikelijke schaal gemaatvoerde) gevel- en plattegrondtekeningen beschikbaar stelt;

§ 3.1 en 3.2
- Het per locatie opstellen van een bijbehorend meerjarenonderhoudsplan (: MJOP) dat betrekking heeft op een periode van 20 jaar (i.c. de periode 2024 t/m 2043). Het inspectierapport en het MJOP zullen worden opgesteld in het programma O-Prognose en zullen in Pdf-formaat aangeleverd worden. Het MJOP zal tevens in Excel formaat aangeleverd worden;

§ 3.3

- Specifiek voor locatie Ter Lips zullen wij voor het periodiek uit te voeren groot onderhoud (bouwkundig en installatietechnisch) dat binnen nu en 5 jaar en binnen nu en 10 jaar aan de orde is een voorstel doen voor verdeling van de kosten. Dit doen wij door rekening te houden met de levensduur van deze bouw- en installatiedelen (daar waar mogelijk aan de hand van de levensduurgegevens zoals genoemd in de NEN 2767-2) afgezet tegen de jaren dat er 'gespaard' had kunnen worden.

§ 3.2

- Specifiek voor locatie Ter Lips geldt: Op locatie Ter Lips is ook een b.s.o. gehuisvest. Zaken in het MJOP die als gemeenschappelijk onderhoud voor zowel De Vos als de b.s.o. gezien worden (bijvoorbeeld onderhoud aan de schil van het gebouw of een gedeeld miva toilet) krijgen een eigen code mee (zodat dit duidelijk zichtbaar is in het MJOP) en worden qua prijs gecorrigeerd voor de verhoudingsgewijze m2's die De Vos in relatie tot de b.s.o. in het pand heeft. Op die manier wordt het kostendeel voor De Vos binnen het gemeenschappelijke deel inzichtelijk. Voor onderhoud dat zuiver aan De Vos toe te wijzen is (: hoofdzakelijk interieur onderhoud; denk bijvoorbeeld aan de vloerafwerkingen en pantry's in eigen ruimten,) geldt dit uiteraard niet. In lijn hiermee zullen we ook niet het interieuronderhoud van de b.s.o. opnemen; dat is immers zuiver voor de b.s.o. en die kosten moeten derhalve niet landen in het MJOP van De Vos.

§ 3.4

- Specifiek voor locatie Multatulilaan zullen wij beoordelen hoe een eigen ingang te creëren is voor zowel de school en gymzaal, en wat de verwachte bijbehorende kosten hiervoor zijn. Dit verwoorden wij in een bondige memo.

§ 3.5

- Specifiek voor locatie Multatulilaan geldt dat het een aandachtspunt is om nader op locatie te beoordelen in welke mate er sprake is van een zuivere knip tussen school en gymzaal. Hiertoe zullen wij o.a. kijken in hoeverre installaties gescheiden zijn uitgevoerd en in welke mate technische ruimtes gedeeld worden.

- Na afronding van bovenstaande werkzaamheden zullen wij een bondige memo opstellen met conclusie / samenvatting n.a.v. de uitgevoerde werkzaamheden.

- Het houden van een nabespreking op locatie ter toelichting op de uitgevoerde werkzaamheden en aangeleverde stukken. Uitgangspunt is dat hiertoe een dagdeel benodigd is.

3. Toelichting uitgevoerde werkzaamheden

Hieronder volgt een nadere toelichting op de door ons uitgevoerde werkzaamheden, de opgestelde stukken en hierbij van toepassing zijnde aandachtspunten:

3.1 NEN 2767 conditiemeting en MJOP locatie Ter Lips

- Zie hiertoe de volgende documenten welke separaat zijn bijgevoegd:
  - *'2024-04-25 NEN 2767 Conditiemeting + MJOP OBS De Vos, locatie Ter Lips 1B.pdf'*
  - *'2024-04-25 MJOP 20 jaar OBS De Vos, locatie Ter Lips 2b.xlsx'*

- De pdf versie van de NEN 2767 rapportage en het MJOP zijn als volgt opgebouwd:
  - De rapportage begint met Algemene Objectgegevens, zoals bouwjaar, inspectiedatum, opdrachtomschrijving en met name ook een overzicht van enkele relevante opmerkingen (zie pag. 3 rapportage).
  - Vervolgens is er een element overzicht opgenomen van alle in het pand aanwezige bouw- en installatiedelen, inclusief de bijbehorende NEN 2767 conditiescore. Voor installatietechnische onderdelen zijn ook zaken als merk / type / capaciteit e.d. aangegeven mits op locatie te achterhalen.
  - Vervolgens is de gebrekenrapportage opgenomen. Hierin staat opgenomen welke gebreken we zijn tegengekomen, wat naar aanleiding hiervan ons advies is, en hoe dit al dan niet in het MJOP is opgenomen. Dit deel dient uiteraard ook ter onderbouwing van de totstandkoming van de conditiescores.
  - Vervolgens het bijbehorende MJOP opgenomen.

- En tenslotte is aan het eind van de rapportage een nader overzicht van de onderhoudswerkzaamheden van jaar '1' (= 2024) opgenomen. Feitelijk is dit hetzelfde als genoemd is in 2024 van het MJOP.

- In het gebouw is ook een b.s.o. gehuisvest. Zaken in het MJOP die als gemeenschappelijk onderhoud voor zowel De Vos als de b.s.o. gezien worden krijgen een eigen code mee (fondscode 10) en worden qua prijs gecorrigeerd voor de verhoudingsgewijze m2's die De Vos in relatie tot de b.s.o. in het pand heeft. Op die manier wordt het kostendeel voor De Vos binnen het gemeenschappelijke deel inzichtelijk.
  Onderhoud dat zuiver aan De Vos toe te wijzen is heeft fondscode 20 gekregen.

  Op deze locatie is er een redelijke goede knip te maken tussen het schooldeel en de b.s.o. In essentie komt het er op neer dat alleen het stuk geveldeel waar de b.s.o. zit gemeenschappelijk is, evenals het miva toilet.

  De situatie bij locatie Multatulilaan is wat dat betreft heel anders; daar wordt de schil van het pand echt integraal gedeeld. In paragraaf 3.4 zal hier nader op ingegaan worden.

- Aandachtspunten uit te voeren onderhoud:
  - Indien wij onderhoud hebben waargenomen dat specifiek in jaar 1 uitgevoerd moet worden, staat dat in de tekstuele toelichting aangegeven. Die onderhoudswerkzaamheden komen vervolgens ook terug in 2024 van het MJOP.
  - Het is niet bekend wanneer de laatste SCIOS Scope 1, 7a en 8 keuringen zijn uitgevoerd. Deze zijn derhalve voor de zekerheid in 2024 in het MJOP ingepland. Mogelijk dat deze dus nog iets doorgeschoven kunnen worden (deze keuringen voer je gemiddeld eens in de 4 jaar uit)[2].
  - Het gebouw heeft bouwjaar 2005 en is derhalve 19 jaar oud. Veel installatietechniek gaat ca. 15-20 jaar mee en staat derhalve de komende jaren in het MJOP opgenomen. Indien er sprake is van een veiligheidsinstallatie als de Brandmeld- en Ontruimingsinstallatie (BMI) welke zijn theoretische levensduur heeft overschreden, plannen wij deze in jaar 1 (2024) in. Minder kritische installaties (zoals split airco's), welke wél hun theoretische levensduur hebben overschreden maar verder nog lijken te functioneren plannen wij over het algemeen in over 3 jaar (dat wil zeggen: 2027). In essentie hoeft dat nog niet direct vervangen te worden, maar deze kunnen wel ieder moment aan vervanging toe zijn, en daarom staan er wel voor de korte termijn middelen opgenomen in het MJOP.
  - De grootste aandachtspunten wat betreft direct noodzakelijk onderhoud zijn:
    - Onderhoud aan vloerafwerkingen toiletten
    - Herstel en schilderwerk houten beschietingen gevel
    - Herstel kozijndetail gevel
    - Divers schilderwerk interieur
    - Vervangen BMI
    - Vervangen pantryblokjes lokalen
  - Bovengenoemd onderhoud en de overige zaken zoals genoemd in het MJOP zijn gezien de leeftijd van het gebouw niet heel vreemd te noemen. Mits dit onderhoud uitgevoerd gaat worden zien wij vanuit dit oogpunt geen specifieke belemmering in het kader van de overdracht van het gebouw van gemeente naar schoolbestuur.

3.2 Financiële verdeling locatie Ter Lips

- Voor locatie Ter Lips hebben wij voor het periodiek uit te voeren groot onderhoud (bouwkundig en installatietechnisch) dat binnen nu en 5 jaar en binnen nu en 10 jaar aan de orde is een opzet gemaakt van de verdeling van de kosten. Zie hiertoe de volgende bijgevoegde documenten:
  - *'2024-04-25 MJOP 20 jaar OBS De Vos, locatie Ter Lips 2b_ver. 5jr.xlsx'*
  - *'2024-04-25 MJOP 20 jaar OBS De Vos, locatie Ter Lips 2b_ver. 10jr.xlsx'*

[2] *Merk op: uit bijlage B valt op te maken dat dit in 2022 was, dus dat deze keuringen in 2026 weer aan de orde zijn.*

- Deze documenten zijn als volgt opgezet:
  - De groen gearceerde cellen geven de onderhoudsactiviteiten en kosten aan die in het kader van de 5 jaren scope van belang zijn. Er is hierbij gekeken naar periodiek uit te voeren onderhoud[3] dat in de periode van 2024 t/m 2028 in het MJOP staat. Evenzo geven de oranje gearceerde cellen de onderhoudsactiviteiten en kosten aan die TEVENS in het kader van de 10 jaren scope van belang zijn.
  - De kolommen K tot en met O bevatten vervolgens de informatie die voor de financiële verrekening van belang zijn.
  - Kolom K geeft aan wat de cyclus (: onderhoudscyclus of theoretische levensduur) van een bouw- of installatiedeel is.
  - Kolom L geeft aan wat de leeftijd is van een specifiek installatiedeel (Kolom L is alleen ingevuld indien van toepassing voor het opstellen van dit overzicht – dus installatietechnische elementen die richting einde levensduur gaan). Door kolom K en L te vergelijken kun je dus zien hoe de daadwerkelijk leeftijd van een installatietechnisch element zich verhoudt tot de verwachte theoretische levensduur.
  - In kolom M staat vervolgens aangegeven wanneer het onderhoud ingepland staat:
    - Indien wij in de rapportage direct noodzakelijk onderhoud adviseren, wat dus ook in jaar 1 (2024) van het MJOP is opgenomen, staat hier '*direct*'.
    - Indien onderhoud verder in de tijd is opgenomen, staat hier het aantal restjaren genoemd.
  - De kolommen N en O bevatten vervolgens een voorstel voor verdeling van de kosten over gemeente (kolom N) en school (kolom O):
    - Indien in kolom M *'direct'* staat is er sprake van direct noodzakelijk onderhoud. Dit betreft onderhoud waar de school redelijkerwijs geen mogelijkheid meer voor heeft gehad om een spaarpotje voor op te bouwen. Deze kosten zijn dus volledig toegewezen aan de gemeente.
    - Ingeval van bouwkundige onderdelen die verder in de tijd zijn ingepland, is een verdeling in de kosten gemaakt door te kijken naar de onderhoudscyclus (kolom K) in relatie tot het aantal jaren dat nog resteert tot uitvoering van het onderhoud. Dit resulteert in een kostendeel voor de gemeente en een kostendeel voor de school.
    - Voor installatietechniek werkt dit iets anders. Zoals in paragraaf 3.1 aangegeven hebben wij minder kritische installaties (zoals split airco's), welke wél hun theoretische levensduur hebben overschreden maar verder nog lijken te functioneren over het algemeen over 3 jaar (dat wil zeggen: 2027) ingepland in het MJOP. In essentie hoeft dat nog niet direct vervangen te worden, maar deze installatie's kunnen wel ieder moment aan vervanging toe zijn. Dit betreft dan bijvoorbeeld een split airco welke nu 19 jaar oud is, maar eigenlijk een theoretische levensduur van 15 jaar heeft. Dergelijke kosten zijn volledig toegewezen aan de gemeente.

- Over een 5-jaren scope levert dat de volgende kostenverdeling op voor het onderhoud van de groen gearceerde cellen:
  - Gemeente: € 161.570 excl. btw / € 195.500 incl. btw
  - School: € 20.833 excl. btw / 25.208 incl. btw

- Over een 10-jaren scope levert dat de volgende kostenverdeling op voor het onderhoud van de groen én oranje gearceerde cellen:
  - Gemeente: € 264.311 excl. btw / € 319.817 incl. btw
  - School: € 94.989 excl. btw / € 114.936 incl. btw

- Bijlage B bevat een door de gemeente aangeleverd overzicht van de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden en kosten vanaf 2013. Het laat een beeld zien dat in lijn is met de inspectie op locatie, en waar op voorhand min of meer van was uitgegaan; er hebben wel wat vervangingen plaatsgevonden, maar het zwaartepunt ligt daarvoor de komende periode (dat blijkt ook uit bovengenoemde kosten).

  Merk m.b.t. bijlage B op:
  - In het overzicht staat dat schilderwerk is uitgevoerd in 2015. Ik vermoed dat de houten kozijnen daarna ook nog een keer zo rond 2021 zijn geschilderd; dat staat alleen niet in het

[3] *Voor jaarlijks uit te voeren onderhoud speelt immers het reserveringsvraagstuk niet.*

overzicht. Normaal gesproken schilder je de houten buitenkozijnen namelijk iedere 6 (/7) jaar. Op basis van de technische kwaliteit van het schilderwerk zoals wij deze nu hebben waargenomen, adviseren wij (behoudens wat klein herstel in 2024) in 2026 weer integraal schilderwerk aan de buitenkozijnen uit te voeren. Dat zou precies stroken met de genoemde beurt van 2015, de vermoedelijke beurt zo rond 2021 (die dus denk ik in het overzicht mist), en de vervolgbeurt zo rond 2026.
  - Bijlage B laat uitgevoerde werkzaamheden zien vanaf 2013, dus niet vanaf het bouwjaar (2005).

3.3 NEN 2767 conditiemeting en MJOP locatie Multatulilaan

- Zie hiertoe de volgende documenten welke separaat zijn bijgevoegd:
  - *'2024-04-25 NEN 2767 Conditiemeting + MJOP OBS De Vos, locatie Multatulilaan 92.pdf'*
  - *'2024-04-25 MJOP 20 jaar OBS De Vos, locatie Multatulilaan 92.xlsx'*

- Zie voor de algehele opzet van de rapportage en het MJOP paragraaf 3.1.

- In het gebouw is ook een gymzaal opgenomen. Evenals we dat in het MJOP voor locatie Ter Lips hebben gedaan, geldt dat zaken in het MJOP die als gemeenschappelijk onderhoud voor zowel De Vos als de b.s.o. gezien worden een eigen code meekrijgen (fondscode 10). En dit wordt qua prijs gecorrigeerd voor de verhoudingsgewijze m2's die De Vos in relatie tot de gymzaal in het pand heeft (73% voor OBS De Vos, 27% voor Sportfondsen). Op die manier wordt het kostendeel voor De Vos binnen het gemeenschappelijke deel inzichtelijk. Onderhoud dat zuiver aan De Vos toe te wijzen is heeft fondscode 20 gekregen.

  In tegenstelling tot locatie Ter Lips is hier echter veel minder zuiver een goede knip te maken in het onderhoudsdeel school versus gymzaal. Paragraaf 3.4 hieronder gaat hier nader op in.

- Aandachtspunten uit te voeren onderhoud:
  - De grootste aandachtspunten wat betreft direct noodzakelijk onderhoud zijn:
    - Enkele brandslanghaspels zijn 'niet gebruiksklaar'. Wij adviseren dit z.s.m. te herstellen (!).
    - Reinigen volkernbekleding
    - Onderhoud aan vloerafwerkingen toiletten
    - Droogloopmatten vervangen
    - (korte termijn linoleum vervangen - 2026)
    - (MBI op korte termijn vervangen - 2026)
    - (pantryblokken op korter termijn vervangen – 2026)
    - Divers schilderwerk interieur
    - Herstelwerkzaamheden terreinbestrating
  - Bovengenoemd onderhoud en de overige zaken zoals genoemd in het MJOP zijn gezien de leeftijd van het gebouw niet heel vreemd te noemen[4]. Mits dit onderhoud uitgevoerd gaat worden zien wij vanuit dit oogpunt geen specifieke belemmering in het kader van de overdracht van het gebouw van gemeente naar schoolbestuur.

3.4 Mogelijkheden tot scheiden onderhoud locatie Multatulilaan

- Zie hiertoe het volgende document welke separaat is bijgevoegd:
  - *'2024-04-25 B6044-A Memo splitsing onderhoud Multatulilaan 92.pdf'*

- Het onderhoud aan het *bouwkundig interieur* is redelijk goed / eenvoudig te scheiden.

- Het pand beschikt over een *installatietechnische ruimte*, welke zowel installatietechniek van de school als van de gymzaal bevat.

- Een deel van *de installatietechniek* in het pand is zuiver toe te delen aan ofwel de school ofwel de gymzaal. Maar voor een deel van de installatietechniek geldt dat deze *niet* zuiver aan één van beide gebruikers is toe te wijzen; dit betreffen gedeelde installaties zoals de regelinstallatie, de

[4] *Uitgezonderd de brandslanghaspels! Die zijn wel echt een aandachtspunt.*

cv-ketels in cascade opstelling, etc. Het meest logische is dat de onderhoudskosten voor dergelijke gedeelde installaties worden verdeeld naar rato van het b.v.o. gebruik in pand (73% voor OBS de Vos en 27% voor de gymzaal).

- De bouwkundige schil omvat de gevels, buitenwandopeningen en de daken. Het onderhoud hiervan is lastig van elkaar te scheiden. Het is bijvoorbeeld wenselijk ál het buitenschilderwerk gelijktijdig uit te voeren, of de gehele dakafwerking in één keer te vervangen.

- Wij hebben een MJOP opgesteld dat inzicht biedt in de onderhoudsverantwoordelijkheden en -kosten voor OBS De Vos.

- De specifieke situatie op deze locatie is echter zo, dat een groot deel van het onderhoud niet goed gescheiden uit te voeren valt. Kort en goed is er als het ware sprake van een VvE constructie, waaronder 2 leden vallen; de school en de gymzaal. In een dergelijke situatie is het gebruikelijk om één van deze leden (: meestal de grootste partij) aan te wijzen als penvoerder die namens de VvE het gemeenschappelijke VvE onderhoud uit laat voeren, en hiervan vervolgens de kosten doorbelast over de gebruikers (d.w.z. OBS De Vos zelf en de gymzaal) naar rato van het b.v.o. gebruik in pand.

  Deze constructie is van invloed op de wijze waarop het MJOP opgezet moet worden. Feitelijk dienen de volgende MJOP delen onderscheiden te worden:

- *MJOP deel 1: Algemeen*
  - Dit MJOP deel betreft het gemeenschappelijke onderhoud dat onder verantwoordelijkheid van de VvE valt. Zoals hierboven aangeven geldt dat de penvoerder van de VvE verantwoordelijk is voor de uitvoering van deze werkzaamheden, en deze kosten vervolgens nader toebedeelt aan de gebruikers.
  - Dit MJOP deel bevat de volgende bouw- en installatiedelen:
    - Gevels
    - Daken
    - Gemeenschappelijk bouwkundig interieur (denk aan gedeelde gangzones e.d.)
    - Gemeenschappelijk gebouwgebonden installaties

- *MJOP deel 2: Interieur deel OBS De Vos*
  - Dit MJOP deel betreft het onderhoud dat specifiek alleen maar voor De Vos is. Dit onderhoud gaat dus buiten de VvE om.
  - Dit MJOP deel bevat de volgende bouw- en installatiedelen m.b.t. het gedeelte dat De Vos in het pand in gebruik heeft:
    - Vloer-, wand- en plafondafwerkingen
    - Pantry's
    - Toiletgroepen
    - Individuele gebouwgebonden installaties (denk aan close-in boilers, etc.)
    - Binnenschilderwerk

- *MJOP deel 3: Interieur deel Gymzaal*
  - Dit MJOP deel betreft het onderhoud dat specifiek alleen maar voor de Gymzaal (Sportfondsen). Dit onderhoud gaat dus buiten de VvE om.
  - Dit MJOP deel bevat de volgende bouw- en installatiedelen m.b.t. het gedeelte dat de Sportfondsen in het pand in gebruik heeft:
    - Vloer-, wand- en plafondafwerkingen
    - Pantry's
    - Toiletgroepen
    - Individuele gebouwgebonden installaties (denk aan close-in boilers, etc.)
    - Binnenschilderwerk

- Het MJOP zoals wij dat nu hebben opgezet is eigenlijk een combinatie van bovengenoemde MJOP delen 1 en 2. Wij zouden echter adviseren om namens de VvE 1 penvoerder aan te wijzen. Dat betekent dat de MJOP delen 1 en 2 van elkaar gescheiden worden: dat is op basis van het bestaande MJOP uiteraard heel snel te doen, want daar dienen de fondscodes voor. Vervolgens

moet MJOP deel 1 weer worden omgeslagen tot betrekking hebbend op het volledige pand (i.p.v. alleen De Vos). En voor het Sportfondsen deel moet een eigen MJOP komen (deel 3). En het is in dit kader uiteraard van belang om namens de VvE officieel een penvoerder aan te wijzen.

3.5 Realisatie eigen entree gymzaal locatie Multatulilaan

- Zie hiertoe het volgende document welke separaat is bijgevoegd:
  - *'2024-04-25 B6044-A Memo realisatie eigen entree sporthal.pdf'*

- In dit document hebben wij 2 opties uitgewerkt, ieder met eigen voor- en nadelen.

- De kosten van beide opties liggen naar verwachting zo rond de € 15.000,- a € 17.500,- excl. btw (verwachte aanneemsom, exclusief engineering en projectleiding).

A. Bijlage: NEN 2767 prestatie-onderhoudsniveau

A.1 Conditie- en risicogestuurd onderhoud: methodiek

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden gaan wij uit van een gewenst onderhoudsbeleid dat te typeren is als '*sober, maar doelmatig'*.

Om dit onderhoudsbeleid meetbaar te maken wordt gebruikt gemaakt van zogenaamde 'prestatie-onderhoudsniveaus'.

Een prestatie-onderhoudsniveau is een combinatie van:
- Het gewenste risicoprofiel (met andere woorden: welke organisatie specifieke risico's wil de Opdrachtgever beheersen en in welke mate zijn risico's acceptabel?);
- De minimaal gewenste conditiescore.

Als zodanig wordt er dus een onderhoudsaanpak gehanteerd die gekenmerkt wordt als '***conditie- en risicogestuurd onderhoud***'.

Bij de bepaling van de prestatie-onderhoudsniveaus zijn de volgende normen van toepassing:
- ***NEN 2767-1+C1****: 2019 nl (Conditiemeting – Deel 1: Methodiek)* en de
- ***NEN 2767-2****: 2008 nl (Conditiemeting van bouw- en installatiedelen – Deel 2: Gebrekenlijsten).*

De methode van formulering van prestatie onderhoudsniveaus o.b.v. NEN 2767 conditiemeting en risico aspecten is in lijn met de NTA 8026 *'Vastgoedsturing en conditiemeting'* (versie 2009, zie bijvoorbeeld pag. 17 e.v.) en de *NEN 2767 praktijkgids* (NEN 2767 – Conditiemeting gebouwde omgeving, Toepassing en werkwijze, 2018, pag. 49 e.v.).

Naast het bepalen van de conditiescore van de bouwdelen (conform de NEN 2767), dient aan de hand van de waargenomen gebreken eveneens aangegeven te worden welke risico's er zijn indien die gebreken níet verholpen worden. Dit dient te gebeuren aan de hand van de risico aspecten zoals opgenomen in de volgende tabel:

Risico	Toelichting
Veiligheid/gezondheid	Dit aspect betreft situaties die kans op lichamelijk letsel inhouden voor gebruikers van (beheer)objecten, bezoekers, passanten, gebouwinspecteurs, glazenwassers, monteurs enz.
Aantasting cultuurhistorische waarde	Dit aspect betreft situaties waarbij bouwdelen met een kunsthistorische of architectonische waarde verloren dreigen te gaan indien het gebrek niet op korte termijn wordt verholpen (NB. Dus alleen van toepassing bij monumenten).
Gebruik en bedrijfsproces	Dit aspect richt zich op de gebreken die het gebruik van het beheerobject, ruimten of installaties beïnvloeden, en het effect daarvan op het bedrijfsproces. Indien dit proces wordt verstoord, brengt dit kosten met zich mee.
Technische vervolgschade	Dit aspect betreft de meerkosten die kunnen ontstaan indien een gebrek niet op korte termijn wordt verholpen. Het betreft hierbij een toename van de kosten aan het bouwdeel zelf of aan de onderliggende constructie. Kosten aan inventaris en meubilair blijven buiten beschouwing.

Toename klachtenonderhoud	Dit aspect betreft de toename van reparaties op grond van klachten van gebruikers van beheerobjecten.
Beleving, esthetica	Dit aspect betreft situaties waarbij knelpunten bestaan ten aanzien van de esthetica, het aanzien, het beleven ten gevolge van gebreken zoals verkleuring of vergeling van bouwdelen. Het gaat dan om punten die ergernis kunnen oproepen en/of afbreuk doen aan het imago. Het aspect wordt gebruikt in combinatie met de verzorgingsscore.

Tabel 1: toelichting risico aspecten (zie ook: NEN 2767-1, bijlage D)

Het effect van het niet oplossen van gebreken wordt uitgedrukt in een driepuntschaal. Onderscheid wordt gemaakt tussen gering effect (/risico) (1), een matig effect (/risico) (2) en sterk effect (/risico) (3).

Deze zijn als volgt nader te duiden:
1. Gering effect: Schade of gevolg is te overzien en beheersbaar
2. Matige effect: Schade of gevolg is nog enigszins te overzien en redelijk beheersbaar
3. Sterk effect: Schade of gevolg is niet meer te overzien en onvoorspelbaar en onberekenbaar

A.2 Grenswaarden

Concreet zijn in lijn met de hierboven beschreven methodiek de volgende grenswaarden van toepassing:

- Alle bouwdelen (bouwdelen bevatten bouw- en installatiedelen) dienen te beschikken over een conditiescore van 1, 2 of 3 conform de NEN 2767. Indien er sprake is van een hogere conditiescore voor onderhoud (d.w.z. een 'CVO' van 4, 5 of 6), dienen onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd te worden (vervanging danwel herstelwerkzaamheden), zodanig dat de conditiescore na onderhoud ('CNO') 1 of 2 is.

- Er mogen géén gebreken voorkomen m.b.t. de volgende risico-aspecten en effecten:

Niveau 1: Regulier niveau onderhoud **Aspect**	**Invulling**	Gering effect	Matig effect	Sterk effect
Veiligheid / gezondheid	Geen enkel effect is acceptabel	1	2	3
Cultuurhistorische waarde	Geen enkel effect is acceptabel	1	2	3
Gebruik en bedrijfsproces	Gering effect is acceptabel	1	2	3
Technische vervolgschade	Gering effect is acceptabel	1	2	3
Toename klachtenonderhoud	Gering effect is acceptabel	1	2	3
Beleving, esthetica	Matig effect is acceptabel	1	2	3
Conditiescore:	CS 1, 2 of 3 is acceptabel			

Toelichting:
Indien er sprake is van een gebrek wat een 'rode score' oplevert op het effect van een bepaald risico aspect, dan is dat niet acceptabel. Het gebrek moet zo spoedig mogelijk verholpen worden (bijvoorbeeld middels het uitvoeren van vervangings- of herstelwerkzaamheden en/of keuringen), ongeacht de conditiescore. Groene scores zijn acceptabel (ingeval van conditiescore 1-2-3).

Daarnaast dient er, zoals eerder aangegeven, altijd sprake te zijn van maximaal een conditiescore 3.

A.3 Overige aandachtspunten:

- Installatietechnische elementen, welke conform de in de NEN 2767-1 beschreven vangnetconstructie op basis van theoretische levensduur een CS4 krijgen, worden, mits zij verder geen gebreken / klachten vertonen, doorgeschoven tot in het jaar van de eerstvolgende her-inspectie. Uitgangspunt is dat deze her-inspectie iedere 3 jaar plaats vindt waardoor de vervanging van dergelijke gevallen in 'jaar 4' in het MJOP wordt gepland. Bij de eerstvolgende her-inspectie in 'jaar 3' wordt dan nogmaals beoordeeld of vervanging in jaar 4 noodzakelijk is, of (wederom) doorgeschoven kan worden. Hiermee wordt voorkomen dat zonder daadwerkelijke gebreken tot vervanging overgegaan wordt, maar is het bouwdeel kostentechnisch op korte termijn wel gedekt binnen het MJOP.

- Indien vervanging van installatietechnische bouwdelen in lijn met voorgaande niet ingepland staat in jaar 1 t/m 4 van het MJOP, dient vervanging van installatietechnische bouwdelen ingepland te worden op basis van verstreken levensduur ten opzichte van theoretische levensduur (dus indien een installatietechnisch bouwdeel een conditiescore 1 heeft, betekent dit niet automatisch dat deze pas op maximale levensduur ter vervanging in het MJOP opgenomen mag worden).

- Er dient te allen tijde zorg gedragen worden voor de uitvoering van de wettelijke keuringen en, indien nodig, de hieruit volgende herstelwerkzaamheden. Deze dienen in het MJOP verwerkt te worden.

- Een NEN 2767 conditiemeting betreft een visuele, niet destructieve opname. Mede in lijn hiermee vallen buiten de scope van een NEN 2767 conditiemeting en MJOP zaken als:
  - Asbest
  - Legionella
  - Brandveiligheid / brandscans
  - Gevaarlijke stoffen (chroom 6 etc.)

Eventuele vermoedens omtrent aandachtspunten op één van deze onderdelen zullen uiteraard wel in de rapportage aangegeven worden, daar waar waargenomen

B. Bijlage: Overzicht uitgevoerd onderhoud gemeente

Ter Lips

uitgave

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
revisie LBK		€ 1.630,00							€ 5.255,00			
Keuring NEN 3140			€ 1.695,00							€ 1.895,00		
kosten 2017-2023 contract.												€ 29.789,00
Reparatiekosten 2017-2023												€ 23.458,00
Accu's NV										€ 3.172,00		
PI keuring CV		€ 711,00						€ 895,00				€ 993,00
herstel keuringspunten												
keuring brandstoftoev.l.						€ 620,00				€ 845,00		
Vervangen ketel				€ 19.660,00								
schilderwerk			€ 15.000,00									
Led NV				€ 3.213,00								
liftbesturing	€ 2.295,00											
aanpassing riool	€ 1.692,00											
gevel herstel			€ 3.910,00									
	€ 3.987,00	€ 2.341,00	€ 20.605,00	€ 22.873,00	€ 0,00	€ 620,00	€ 0,00	€ 895,00	€ 5.255,00	€ 5.912,00	€ 0,00	€ 54.240,00

Kort verslag en besluitenlijst bestuurlijk overleg gemeente Voorschoten en Stichting OBS VOS d.d. 2 juli 2024.

Aanwezig: Hans van der Elst (wethouder), Wilma Vissenberg (directeur-bestuurder VOS), Peter Paul Lippinkhof (lid Raad van Toezicht VOS), Michael Dirks (Multical); Hans Neuteboom (beleidsmedewerker onderwijs), Hiranya Paris (senior juridisch adviseur sociaal domein), Peter Rams (medewerker technisch beheer en onderhoud) en Jort van Poeteren (stagiaire).

---

1. Opening en welkom

De wethouder opent de vergadering om 16.10 en heet iedereen welkom. Er wordt een kort kennismakingsrondje gedaan.

2. Korte terugblik

De wethouder geeft een korte terugblik op wat er in de afgelopen jaren gebeurd is en dat iedereen de intentie heeft om een streep onder het verleden te zetten. Daarom is op verzoek van zowel de gemeente als De Vos door Multical uitvoerig onderzoek gedaan. Vandaag willen beide partijen (principe)afspraken maken om dit langlopende dossier nog dit jaar af te ronden.

3. Toelichting Multical op het rapport

Michael geeft een toelichting op de tot standkoming van het rapport en geeft in eerste instantie in grote lijnen de inhoud van het rapport weer. De technische kant van het rapport roept geen vragen op.

Michael focust op de financiële afwikkeling van deze zaak. Daarbij speelt een rol dat zowel de gemeente als VOS niet meer beschikt over alle relevante financiële gegevens op basis waarvan tot een volledige afrekening gekomen had kunnen worden. De benodigde financiële gegevens zouden tot 19 jaar geleden terug moeten gaan. Nu dat niet mogelijk is gebleken, heeft Michael met behulp van een aantal aannames een zo goed mogelijke berekening gemaakt van de kosten welke door de gemeente dan wel Vos gedragen dienen te worden.

Dit komt neer op een bedrag van € 184.053 incl. BTW welke ten laste komt van de gemeente. VOS zal zelf ook bijdragen aan de door Multical in kaart gebrachte te verrichten onderhoudskosten voor de komende vijf jaar.

4. Bestuurlijke principe besluitvorming

Door de wethouder wordt aangegeven dat van meet van af zowel VOS als de gemeente in goed onderling overleg willen komen tot een afwikkeling van deze langlopende zaak. Daartoe is ook Multical ingeschakeld. Ook dit is in overleg met elkaar gebeurd. Dit impliceert dat beide partijen ook de uitkomsten van de rapportage moeten accepteren. De wethouder geeft dan ook aan dat de gemeente kan – in principe - instemmen met betaling van € 184.053, incl. BTW. VOS gaat hier ook – in principe - mee akkoord.

Daarnaast wordt er overleg gevoerd over de door VOS gewenste separate toegang tot het inpandige gymnastieklokaal aan de Multatulilaan. Afgesproken wordt dat de daarmee gemoeide kosten in gelijke delen door VOS en de gemeente gedragen zal worden. VOS geeft aan nog even een berekening erop los te willen laten, maar de verwachting is niet dat het bereikte akkoord daarmee van tafel zal zijn.

Zowel de wethouder als de directeur-bestuurder van VOS willen de hierboven genoemde principe afspraken nog met hun achterban (het college van B&W resp. de Raad van Toezicht) bespreken voor finale afstemming over de bereikte principe afspraken.

5. Vervolgafspraken

Er wordt vervolgens met elkaar gesproken over de te nemen vervolgstappen. Als **bijlage** is een overzicht van de gemaakte afspraken/het stappenplan gevoegd. Deze bijlage maakt onderdeel uit van dit verslag.

6. Rondvraag en sluiting

Hiranya vraagt zich nog af hoe er met de notariskosten omgegaan moet worden. Zullen we deze ook delen? Wilma en Peter Paul geven aan daarmee akkoord te kunnen gaan. De wethouder sluit de vergadering en feliciteert en bedankt eenieder met het bereikte resultaat. De vergadering wordt om 17.00 gesloten.

Bijlage Overzicht gemaakte afspraken

Procedureel

- Wilma bekijkt nog eenmaal alle stukken en zal in de week van 8 juli uitsluitsel geven of ze nog aanvullende vragen c.q. opmerkingen heeft.
- Michael zal de rapportage completeren. Daarnaast maakt hij een verkorte versie van het rapport. Dit zal ook op korte termijn geschieden.
- Op 16 september komt de Raad van Toezicht van VOS bij elkaar om formeel een (positief) besluit te nemen over de beoogde juridische overdracht.
- Uiterlijk 9 september moeten alle stukken aangeleverd zijn zodat Wilma kan zorgen voor tijdige toezending daarvan aan de Raad van Toezicht.

Op te stellen documenten

- De gemeente zal een concept vaststellingsovereenkomst opstellen met daarin verwoord de gemaakte afspraken (onder meer BSO-gedeelte wordt niet overgedragen; splitsen gas en elektra voor wat betreft Ter Lips); opstarten vve Multatulilaan, het bedrag dat beide partijen aan de onderhoudskosten bijdragen).
- De gemeente zal concept stukken opstellen voor het oprichten van een VVE voor wat betreft de Multatulilaan.
- De gemeente gaat concept besluiten opstellen voor het college om te besluiten tot formele overdracht van de gebouwen.
- De gemeente zal de raad in het najaar gaan informeren middels een Raadsinformatiebrief. Deze zal in conceptvorm in de zomer opgeteld gaan worden.
- Na formele goedkeuring door de Raad van Toezicht en college; zal via de notaris de formele overdracht gerealiseerd worden.
- De betaling van het overeengekomen bedrag zal door de gemeente nog dit jaar overgemaakt worden aan VOS.
- Met de afwikkeling van deze afspraken; zal de gemeente vanaf 1 januari 2025 niet meer verantwoordelijk zijn voor het onderhoud en komt dit geheel voor rekening en risico van VOS. Anderzijds zal de gemeente VOS vanaf 1 januari 2025 niet meer factureren voor medegebruiksvergoeding. De nota 2024 moet nog verzonden worden. Na de afwikkeling vindt er over en weer finale kwijting plaats.

Praktische afspraken

- Op dit moment worden al de stappen genomen om te komen tot splitsing van de technische installaties (gas, energie etc.) zodat na de overdracht duidelijk is welke kosten voor de school komen en welke voor derden (BSO voor wat betreft Ter Lips; en voor wat betreft Multatulilaan kosten energie etc. voor het gymnastieklokaal).
- Michael maakt rapportage af en stelt een bondiger versie op.
- Michael levert de MJOP’s aan voor wat betreft het inpandige gymnastieklokaal Multatulilaan
- Peter Rams informeert Sportfondsen Voorschoten over deze wijzigingen inclusief het realiseren van een aparte toegang tot het gymnastieklokaal
- Peter Rams vraagt een energielabel aan voor beide locaties. Deze zijn benodigd voor de feitelijke juridische overdracht

Statuten

- Stichting Vos zal nog nagaan in hoeverre deze afspraken leidt tot een aanpassing van hun statuten. In ieder geval zullen zij dit jaar de statuten aanpassen voor wat betreft de begroting en jaarrekening.

Gemeente Voorschoten

DE VOS
Voorschotense Openbare School

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST (ARTIKEL 9:400 BW)

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Voorschoten** in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester die in deze zaak de heer H. van der Elst, wethouder, heeft gemachtigd om deze overeenkomst te ondertekenen en die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 1 oktober 2024 (hierna te noemen: **de gemeente**),

   en

2. De stichting **Stichting Voorschotense Openbare School** in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw W. Vissenberg, directeur-bestuurder (hierna: **Stichting VOS**),

   De ondergetekenden onder 1 en 2 gezamenlijk te noemen: "**Partijen**",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- OBS De Vos de enige openbaar school is in de gemeente Voorschoten;
- OBS De Vos sinds 2012 op twee locaties, te weten locatie Multatulilaan 92 en locatie Ter Lips 1B, is gevestigd;
- Locatie Ter Lips gebouwd is in 2005 en locatie Multatulilaan in 2009;
- Locatie Ter Lips gevestigd is in een gebouw waarin zich tevens een appartementencomplex, een kinderopvangorganisatie en een peuterspeelzaal bevinden;
- Locatie Multatulilaan over een inpandig gymnastieklokaal beschikt dat in beheer is bij Sportfondsen B.V.;
- Het bevoegd gezag van OBS De Vos van 1 januari 2004 tot en met 31 december 2009 bij een bestuurscommissie berustte en OBS De Vos sinds 1 januari 2010 door Stichting VOS wordt bestuurd;
- Stichting VOS ten behoeve van deze verzelfstandiging van de gemeente een bruidsschat van € 298.500 voor de periode 2010-2015 heeft meegekregen;
- Er in het kader van deze verzelfstandiging op kosten van de gemeente aanpassingen zijn verricht aan locatie Ter Lips (verbetering van het binnenklimaat, vergroting van de leslokalen en de uitbreiding van het speelplein en de fietsenstalling);
- In het kader van deze verzelfstandiging tevens afgesproken is dat OBS De Vos jaarlijks aan de gemeente een gebruikersvergoeding voor locatie Ter Lips zal betalen;
- Genoemde gebruikersvergoeding gedurende vijf jaar betaald zou worden omdat de eigendom van locatie Ter Lips (en locatie Multatulilaan) na deze periode door de gemeente overgedragen zou worden aan het schoolbestuur;
- onbekend is welke berekening aan deze gebruikersvergoeding ten grondslag ligt omdat de afspraken daaromtrent mondeling overeengekomen zijn en nooit in een gebruikersovereenkomst zijn vastgelegd;
- de gebruikersvergoeding over de afgelopen jaren door Stichting VOS is betaald en die voor 2024 nog niet aan Stichting VOS gefactureerd is;

W.V.

- Stichting VOS met ingang van 1 januari 2015 verantwoordelijk is voor het onderhoud van beide schoolgebouwen en daartoe jaarlijks van het Rijk een lumpsum-vergoeding (de zogenaamde MI-vergoeding) ontvangt;
- Stichting VOS de kosten van materiële instandhouding van locatie Multatulilaan volledig draagt en de gemeente met betrekking tot locatie Ter Lips jaarlijks kosten voor (klein) gebouwonderhoud, schoonmaakonderhoud en g/w/l heeft gemaakt;
- Stichting VOS aangegeven heeft dat groot onderhoud met betrekking tot locatie Ter Lips noodzakelijk is;
- Het uitgangspunt van de Wet op het primair onderwijs (artikel 103 lid 2) is dat de eigendom van een schoolgebouw bij het schoolbestuur berust;
- Partijen in het verleden diverse pogingen hebben ondernomen om de juridische eigendomsoverdracht alsnog te realiseren maar dat deze vanwege allerlei redenen nooit plaatsgevonden heeft;
- Partijen in september 2023 opnieuw de dialoog met elkaar zijn aangegaan;
- Bij partijen onduidelijkheid bestaat over de door Stichting VOS van het Rijk ontvangen MI-vergoeding en het bedrag dat door de gemeente aan locatie Ter Lips over de afgelopen jaren is uitgegeven en dat deze situatie partijen verdeeld houdt;
- Partijen evenwel de intentie uitgesproken hebben een streep te willen zetten onder het verleden en de juridische eigendomsoverdracht alsnog te willen realiseren;
- Partijen in goed onderling overleg besloten hebben een externe partij in te schakelen om een nulmeting te laten verrichten en hen eventueel in het verdere proces te begeleiden;
- de nulmeting de technische staat van beide locaties en de te verwachten benodigde onderhoudswerkzaamheden en bijbehorende kosten (voor nu en de komende jaren) ten behoeve van de financiële afwikkeling inzichtelijk moet maken;
- Stichting VOS de eigendom van het inpandige gymnastieklokaal van locatie Multatulilaan niet wil overnemen;
- Stichting VOS daarom een separate toegang tot het inpandige gymnastieklokaal wenst;
- Stichting VOS het aan de gemeente toebehorende appartementsrecht dat ziet op het deel van locatie Ter Lips waarin de kinderopvangorganisatie en de peuterspeelzaal zijn gevestigd niet wenst over te nemen;
- Partijen in maart 2024 Ingenieursbureau Multical B.V. (hierna: Multical) een gezamenlijke opdracht hebben verleend om deze nulmeting uit te voeren;
- De kosten van Multical gelijkelijk door partijen gedragen zullen worden;
- Multical aangegeven heeft dat een precieze afrekening tussen partijen onmogelijk is als zij de daarvoor benodigde (financiële) gegevens over de afgelopen negentien jaar niet kunnen aanleveren;
- Multical daarom voorgesteld heeft op basis van een aantal objectieve aannames een berekening te maken van de kosten die voor rekening van de gemeente dan wel Stichting VOS dienen te komen;
- Multical op 25 april 2024 een rapportage met bijlagen heeft uitgebracht en deze op 11 juni 2024 heeft toegelicht;
- Partijen naar aanleiding van deze toelichting Multical nadere informatie hebben doen toekomen om te kijken of een precieze verrekening toch mogelijk is;
- Multical partijen op 27 juni 2024 een aangepaste rapportage met bijlagen heeft gestuurd;
- Partijen op 2 juli 2024 in het bijzijn van Multical afspraken hebben gemaakt en deze onder voorbehoud van goedkeuring van het college en de Raad van Toezicht van Stichting VOS in deze vaststellingsovereenkomst vast willen leggen;
- Op 22 juli 2024 nog een nacalculatie is binnengekomen van het tussen partijen overeengekomen bedrag dat de gemeente als tegemoetkoming in de kosten van bouwkundig en installatietechnisch onderhoud aan Stichting VOS zal voldoen.

W.V.

Gemeente Voorschoten

DE VOS
Voorschotense Openbare School

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Uitgangspunten rapportage van Multical (locatie Multatulilaan)

1.1 Partijen accepteren de resultaten van de NEN 2767 conditiemeting en het MJOP waarbij voor het inzichtelijk maken van de onderhoudskosten rekening is gehouden met de inpandige gymnastiekzaal.

1.2 Partijen kunnen zich vinden in het advies om een VvE-constructie op te zetten waarin zowel de gemeente als Stichting VOS deel zullen nemen. Er zal een beheerovereenkomst opgesteld worden waarin onder meer geregeld wordt wat wel en niet onder gemeenschappelijk onderhoud valt, wie penvoerder wordt namens de VvE en van welke accorderingsstructuur tussen de VvE-leden onderling sprake is. In lijn met het voorgaande moeten er drie MJOP'S opgesteld worden, te weten voor het gemeenschappelijk onderhoud van het gebouw (de schil), voor het eigen (inpandig) onderhoud van OBS De Vos en voor het eigen (inpandig) onderhoud van de gymnastieklokaal.

1.3 Partijen kunnen zich vinden in de twee door Multical uitgewerkte opties voor een aparte toegang tot het gymnastieklokaal en zullen nadat de gemeente overleg heeft gehad met Sportfondsenbeheer een gezamenlijke keuze maken voor een van beide opties.

Artikel 2 Uitgangspunten rapportage van Multical (locatie Ter Lips)

2.1 Partijen accepteren de resultaten van de NEN 2767 conditiemeting en het MJOP waarbij voor het inzichtelijk maken van de onderhoudskosten rekening is gehouden met het feit dat OBS De Vos technische installaties en ruimten deelt met een op deze locatie gevestigde kinderopvangorganisatie en peuterspeelzaal.

2.2 Partijen accepteren dat Multical gezien het feit dat het gebouw 19 jaar oud is en veel technische installaties een levensduur van 15-20 jaar kennen in het MJOP rekening heeft gehouden met een vervanging op de korte termijn.

2.3 Partijen leggen zich neer bij het feit dat beide niet over de benodigde gegevens beschikken om in het kader van de financiële afwikkeling een gedetailleerde berekening uit te kunnen voeren.

2.4 Partijen accepteren de door Multical voorgestelde alternatieve rekenwijze om toch tot een financiële verrekening te kunnen komen. Concreet betekent dit dat partijen ermee ingestemd hebben dat voor een kostenverdeling van het onderhoud met als ingangsdatum 1 januari 2025 een 5 jaren scope aangehouden wordt.

Artikel 3 Afspraken met betrekking tot locatie Multatulilaan

3.1 Partijen zijn overeengekomen dat de eigendom van het inpandige gymnastieklokaal bij de gemeente blijft.

3.2 Partijen zijn overeengekomen dat er een separate toegang tot het inpandige gymnastieklokaal gerealiseerd zal worden.

Artikel 4 Afspraken met betrekking tot locatie Ter Lips

4.1 Partijen zijn overeengekomen dat het aan de gemeente toebehorende appartementsrecht dat ziet op het deel van locatie Ter Lips waarin de kinderopvangorganisatie en de peuterspeelzaal zijn gevestigd niet aan Stichting VOS zal worden overgedragen.

4.2 De gemeente zal vóór de eigendomsoverdracht zorgdragen voor een splitsing van de technische installaties voor zover dit nog niet gebeurd is.

Artikel 5 Financiële afspraken

5.1 De gemeente zal vóór 1 januari 2025 als bijdrage in de kosten van bouwkundig en installatietechnisch onderhoud van locatie Ter Lips een bedrag van € 190.000 inclusief btw aan Stichting VOS overmaken op het haar bekende rekeningnummer.

5.2 Partijen zullen ieder de helft van de kosten voor het realiseren van een separate toegang tot het inpandige gymnastieklokaal van locatie Multatulilaan dragen. De kosten zijn door Multical vooralsnog geraamd op een bedrag van € 15.000,- € 17.500,- exclusief btw en exclusief de kosten inzake engineering en projectleiding.

5.3 Partijen zullen ieder de helft van de notariële kosten die verbonden zijn aan de eigendomsoverdracht en het oprichten van een VvE voor locatie Multatulilaan op zich nemen.

W.V.

5.4 Stichting VOS zal de gebruikersvergoeding voor het jaar 2024 nog aan de gemeente voldoen. Na de ondertekening van deze vaststellingsovereenkomst is Stichting VOS vanaf 1 januari 2025 geen gebruikersvergoeding meer aan de gemeente verschuldigd.

5.5 De gemeente is na de ondertekening van deze vaststellingsovereenkomst vanaf 1 januari 2025 niet meer gehouden om in het onderhoud van OBS De Vos te voorzien behoudens de in deze vaststellingsovereenkomst neergelegde afspraken en de uit de wet- en regelgeving voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 6 Procesafspraken

6.1 De gemeente zal een vaststellingsovereenkomst opstellen en deze uiterlijk 9 september 2024 in concept doen toekomen aan Stichting VOS zodat deze door haar RvT tijdens de op 16 september 2024 te houden vergadering besproken kan worden.

6.2 De RvT van Stichting VOS zal op 16 september 2024 besluiten of zij onder de in deze vaststellingsovereenkomst vastgelegde voorwaarden met de eigendomsoverdracht van beide gebouwen kan instemmen.

6.3 De gemeente zal een concept-besluit opstellen voor het college van burgemeester en wethouders zodat deze haar op grond van artikel 160 lid 1 onder Gemeentewet toebedeelde bevoegdheid tot het besluiten van privaatrechtelijke rechtshandelingen kan uitoefenen.

6.4 De gemeente zal een concept-raadsinformatiebrief opstellen zodat de raad in oktober 2024 over het proces rondom deze eigendomsoverdracht en de voortgang ervan ingelicht kan worden.

6.5 Na goedkeuring van de eigendomsoverdracht door het college van burgemeester en wethouders en de RvT van Stichting VOS zullen partijen gezamenlijk opdracht geven aan een nog overeen te komen notaris om de overdracht te realiseren.

6.6 Multical zal voor locatie Multatulilaan de voor de oprichting van een VVE (inclusief beheerovereenkomst en MJOP'S) benodigde stukken opstellen.

6.7 Stichting VOS zal nagaan of haar statuten gewijzigd moeten worden naar aanleiding van de eigendomsoverdracht. De statuten zullen indien mogelijk in 2024 nog worden aangepast zodat deze voor wat betreft de regels inzake de goedkeuring van de begroting en de jaarrekening in lijn is met hetgeen daaromtrent in artikel 47 van de Wet op het primair onderwijs is bepaald.

6.8 De gemeente zal voor beide locaties een energielabel aanvragen en op korte termijn de brandhaspels gebruiksklaar maken zodat deze weer aan de brandveiligheidseisen voldoen.

6.9 Partijen streven ernaar de eigendomsoverdracht uiterlijk op 31 december 2024 plaats te laten vinden.

Artikel 7 Nadere bepalingen

7.1 De volgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:
- de offerte van Multical en de e-mails waarin partijen aangegeven hebben deze te aanvaarden
- de door Multical uitgebrachte en per e-mail van 23 juli 2024 aan partijen gestuurde totaalrapportage met bijlagen
- het door beide partijen geaccordeerde verslag van de op 2 juli 2024 gehouden bespreking
- de e-mails waarbij partijen aangegeven akkoord te zijn met het door Multical herrekende bedrag.

7.2 Het gestelde onder 'in aanmerking nemende' behoort integraal tot deze overeenkomst.

7.3 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

7.4 Partijen hebben na uitvoering van alle in deze overeenkomst gemaakte afspraken over en weer niets meer van elkaar te vorderen en verlenen elkaar finale kwijting.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Voorschoten,

Datum 7-10-2024

.....

Gemeente Voorschoten

C. J. van der Klaauw

Datum 7-10-2024

W. Visserberg

.....

Stichting VOS

Wilma Visserberg