



gemeente
Barneveld

Nr. 1028897

Collegevoorstel

Onderwerp:

voorstel betreffende exploitatie scholencomplex Norschoten

Gevraagde beslissing:

1. De exploitatie van het scholencomplex Norschoten over te dragen aan de schoolbesturen om dit in lijn te brengen met andere scholen.
2. Een beheercommissie in te stellen met de schoolbesturen.
3. Het gereserveerde normbudget van € 180.571 uit de voorziening onderhoud primair onderwijs over te dragen aan de schoolbesturen.
4. De bijgevoegde beheerovereenkomst aan te gaan (bijlage).
5. De wethouder onderwijs te mandateren de overeenkomst voor de beheercommissie te ondertekenen.

Raad

- ☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 332
- ☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Datum 7 december 2016

Steller: M. Kokx

Afd: SOC-OSB

Aantal bijlagen 1

Afd.hoofd: 

Portefeuillehouder

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Secretaris			
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder G.J. van den Hengel			
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal			

Beslissing burgemeester en wethouders :

13 DEC. 2016

Nummer op besluitenlijst: 50/18



1. Inleiding

In scholencomplex Norschoten zijn twee basisscholen, De Branding en OBS Lange Voren, en een peuterspeelzaal van kinderopvang Dolfijn gehuisvest. Omdat er zoveel verschillende gebruikers in het complex zitten, is het eigendom van het pand, in tegenstelling tot de meeste andere schoolgebouwen, niet overgedragen aan de schoolbesturen. Het schoolbestuur van de Branding is PCO Gelderse Vallei, het schoolbestuur van de OBS Lange Voren is Eemvallei Educatief.

De gemeente is daardoor verantwoordelijk voor de exploitatie en het onderhoud. De schoolbesturen hebben daarvoor de afgelopen twintig jaar hun norminkomsten van het Rijk aan de gemeente overgedragen. De schoolbesturen hebben aangegeven zelf verantwoordelijk te willen zijn voor de exploitatie en het onderhoud van het gebouw.

De uit de normvergoeding opgebouwde voorziening voor onderhoud (voor zover nog niet besteed aan onderhoud) wordt teruggegeven aan de schoolbesturen zodat zij zelf daarmee het noodzakelijke onderhoud kunnen uitvoeren.

De toekomstige rijksnormvergoeding blijft bij de schoolbesturen en wordt niet meer afgedragen aan de gemeente. De wettelijke taken van de eigenaar zoals periodieke keuringen worden door het instellen van een beheercommissie gewaarborgd.

Verder blijft de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs onverminderd van kracht.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

De scholen in Norschoten worden zelf verantwoordelijk voor de exploitatie van het gebouw in overeenstemming met het Rijksbeleid.

b) Maatschappelijk effect

De scholen worden meer uniform behandeld.

3. Argumenten

1.1 Overdracht is in lijn met het rijksbeleid.

Het rijk heeft de exploitatie door gedecentraliseerd aan de schoolbesturen. Het budget voor dagelijks beheer lag al bij de schoolbesturen en sinds 2015 krijgen alle scholen ook rechtstreeks het budget voor onderhoud en aanpassing van het Rijk. Zonder de overdracht van het scholencomplex moeten de schoolbesturen dit budget aan de gemeente geven die dan het onderhoud uit gaat voeren. Dit is onnodig omslachtig.

1.2 Er is overeenstemming met de schoolbesturen

De schoolbesturen hebben aangegeven ook graag zelf verantwoordelijk te willen zijn voor de exploitatie.

1.3 De gemeente draagt geen risico meer bij eventuele tekorten.

De Rijksnormering is niet heel erg ruim. De gemeente draagt nu het risico van tekorten. Dit risico wordt van de beheercommissie. Wanneer de beheercommissie bijvoorbeeld meer energie verbruikt dan uit de normvergoeding beschikbaar is, moeten de scholen dit aanvullen uit hun eigen lumpsum vergoeding.

1.4 Het scholencomplex komt zo meer in lijn met de andere scholen.

Bij de meeste andere schoolgebouwen zijn de scholen zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en dragen ook het risico.

1.5 Overdracht heeft geen gevolgen ten aanzien van de leegstand.

Naast het scholencomplex staat de redelijk nieuwe vleugel met leegstand. Deze vleugel is al in juridisch eigendom van de schoolbesturen. Op huur of verhuur van leegstand of op het vorderingsrecht van de gemeente ten aanzien van leegstand maakt overdracht aan de beheercommissie geen verschil.

2.1 Door het instellen van een beheercommissie zijn de wettelijke taken gewaarborgd.

De gemeente blijft formeel eigenaar van het complex. De wettelijke taken van de eigenaar zoals periodieke keuringen worden door het instellen van de beheercommissie gewaarborgd.

2.2 De gemeente blijft onderdeel uitmaken van de beheercommissie.

De beheercommissie bestaat uit de beide schoolbesturen en de gemeente als verhuurder van de peuterspeelzaal. Om deze rol goed uit te kunnen voeren blijft de gemeente deel uitmaken van de beheercommissie.

3.1 Voor het meeste onderhoud is sprake van langlopende cycli.

Voor het groot onderhoud wordt budget gereserveerd uit de rijksnormvergoeding. De twee scholen hebben hun normvergoeding afgedragen aan de gemeente. De reservering voor het groot onderhoud is opgebouwd door de gemeente. Op basis van de normvergoeding is uitgerekend hoe hoog de reservering is voor de twee

scholen. Deze reservering zal worden overgedragen aan de scholen, na aftrek van hetgeen wat door de gemeente uitgevoerd is in die jaren.

4.1 Om de afspraken vast te leggen is een Beheerovereenkomst opgesteld.

Er is een overeenkomst opgesteld die door de drie partijen getekend wordt. Zie hiervoor bijlage 1. Afspraken over het beheer, onderhoud en exploitatie van het gebouw en het gezamenlijk gebruik van ruimten zijn in de overeenkomst vastgelegd.

4. Kanttekeningen

1.1 De gemeente blijft eigenaar van het complex, in tegenstelling tot de meeste andere scholen.

De scholen zijn niet bereid de verhuur over te nemen voor de peuterspeelzaal. Aan het eigenaarschap zijn wettelijke taken verbonden. Door het oprichten van de beheercommissie waarborgen we zo goed mogelijk de rechten en plichten van de eigenaar zoals periodieke keuringen.

1.2 Een alternatief zou het oprichten van een VVE kunnen zijn

Hierbij kan het eigendom wel overgedragen worden, maar de gemeente zou nog steeds moeten participeren voor het gedeelte van de peuterspeelzaal. Bovendien hebben de schoolbesturen aangegeven geen VVE te willen. Zij zouden dan niet meewerken met de overdracht.

2.1 De gemeente blijft onderdeel uitmaken van de beheercommissie.

Als verhuurder van de peuterspeelzaal zijn we zo in staat ook controle uit te voeren op de taken van de commissie.

5. Financiën

In de voorziening onderhoud primair onderwijs is voldoende dekking aanwezig om de gereserveerde normbedragen over te dragen. Er is een bedrag nodig van € 180.571,15. Het college is bevoegd te beslissen over de voorziening onderhoud primair onderwijs.

Voor het onderhoud en de exploitatie van het gedeelte van de peuterspeelzaal wordt een voorziening ingesteld uit de huuropbrengsten, beheerd door de gemeente.

6. Uitvoering

Planning:

Na vaststelling van het besluit door het college kan de overeenkomst in december getekend worden. De overdracht vindt dan met terugwerkende kracht plaats met ingang van 1 januari 2016.

Communicatie:

De overeenkomst is in nauw overleg met de schoolbesturen opgesteld. De schoolbesturen ontvangen allemaal een getekend exemplaar van de overeenkomst.

Evaluatie/controle

De gemeente blijft deel uitmaken van de beheercommissie en kan zo controle uitoefenen.

7. Bijlagen

Beheer- exploitatie en onderhoudsovereenkomst Scholencomplex Norschoten

Beheer- exploitatie en onderhoudsovereenkomst

Scholencomplex Norschoten



De ondergetekenden:

Gemeente Barneveld, een publiekrechtelijke rechtspersoon gevestigd te Barneveld, kantoorhoudende aan het Raadhuisplein 2 te Barneveld, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder D. Dorrestijn, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. XXXX;

hierna te noemen: verhuurder of de Gemeente;

en

Stichting Protestante Christelijk Onderwijs Gelderse Vallei, gevestigd te Barneveld aan de Varenkamp 3, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 32092549, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door L.A. van Hove, directeur;
hierna te noemen gebruiker;

en

Stichting Openbaar Primair Onderwijs Eem-Vallei educatief, gevestigd te Amersfoort aan de Amsterdamseweg 41, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 08126759, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door H. van der Zwaag, voorzitter college van bestuur;
hierna te noemen gebruiker;

gezamenlijk te noemen: partijen;

overwegende dat:

- partijen gezamenlijk de beheercommissie vormen van scholencomplex Norschoten
- de beheercommissie dient zich te gedragen als bevoegd gezag en houdt toezicht op de uitvoering van de wettelijke keuringen die uitgevoerd moeten worden door de schoolbesturen
- de beheercommissie neemt de wettelijke verantwoordelijkheden en aansprakelijkheid over van de eigenaar
- de kinderopvangorganisatie huurt de accommodatie van de gemeente
- de gemeente optreedt in de beheercommissie als verhuurder van de kinderopvangorganisatie
- partijen met elkaar de afspraken ten aanzien van het instellen van een beheercommissie wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomst

komen als volgt overeen:

Artikel 1 De bestemming

1. De accommodatie omvat het scholencomplex Norschoten, gemeente Barneveld, kadastraal aangeduid met BNV 00 C9077 G 0 gedeeltelijk. De accommodatie is in eigendom van de gemeente Barneveld.
2. Het buitenterrein is in te delen in kavels die bij de verschillende partijen horen. De kinderopvangorganisatie huurt een buitenterrein dat conform wet- en regelgeving voorzien is van een hek.

Artikel 2 Looptijd, verlenging en opzegging

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode vanaf 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020. Gelet op de datum van ondertekening heeft deze overeenkomst terugwerkende kracht tot 1 januari 2016.
2. Na het verstrijken van de looptijd van de overeenkomst wordt deze overeenkomst telkens stilzwijgend voor een jaar verlengd, tenzij een van de partijen uiterlijk drie maanden voor afloop van de looptijd de beheercommissie schriftelijk bij aangetekend schrijven heeft geïnformeerd geen verlenging te wensen.
3. Partijen komen overeen dat tussentijdse opzegging van de overeenkomst niet mogelijk is, tenzij het bevoegd gezag op wijze zoals voorgeschreven in hoofdstuk 5 van de Verordening huisvesting onderwijs gemeente Barneveld, aan de gemeente schriftelijk meldt dat het gebouw en terrein niet meer nodig is voor het huisvesten van de school.

Artikel 3 Beheercommissie

1. Partijen vormen samen de beheercommissie, die verantwoordelijk is voor de organisatie van het beheer, onderhoud en de exploitatie van het scholencomplex. De beheercommissie kan zich desgewenst laten adviseren door een deskundige op het gebied van bouwkundige zaken.
2. De beheercommissie neemt haar besluiten door een meerderheid van stemmen.
3. De beheercommissie is verantwoordelijk voor het aanstellen van een opgeleid persoon t.a.v. het onderhoud en beheer van de brandmeldinstallatie.
4. De beheercommissie neemt de volgende wettelijke taken en verantwoordelijkheden ten aanzien van het scholencomplex over van de juridisch eigenaar, de gemeente:
 - Inspectie brand- en anti-inbraakinstallatie
 - Inspectie sportvloer speellokaal
 - Keuring toestellen speellokaal
 - Inspectie dak en reinigen goten
 - Vluchtplannen
 - Nen 3140 elektrische installatie (meerjaarlijks)
 - Scios (meerjaarlijks) – wettelijke keuring voor stookinstallaties

Daarnaast is ieder schoolbestuur zelf verantwoordelijk voor de volgende wettelijke taken en verantwoordelijkheden ten aanzien van zijn eigen deel:

- Keuring brandblussers
- Inspectie noodverlichting
- Buiten speelelementen
- Zandbakkenzand
- Onderhoud CV-installatie
- Visuele inspectie elektrische installatie
- Inspectie brandblusmiddelen, haspels en keerkleppen

De opsommingen hierboven zijn niet uitputtend bedoeld.

5. Een leidinggevende van één van de partijen fungeert als voorzitter van de beheercommissie. De voorzitter leidt de vergaderingen van de beheercommissie en bereidt deze voor. Ook voert hij de regie op het operationele niveau. De voorzitter is een gefaciliteerde taak van een 1/2 dag per maand. De loonkosten voor deze voorzitter worden volgens de verdeelsleutel in artikel 4 verdeeld over de partijen.
6. De voorzitter wordt gekozen voor een periode van twee jaar. Na verloop van deze periode kan de voorzitter herkozen worden voor een nieuwe periode van twee jaar.
7. De administratie wordt gedaan door één van de partijen. Deze partij verwerkt de facturen, zorgt voor tijdige betaling en zorgt ervoor dat volgens de afgesproken verdeelsleutel de kosten worden doorberekend naar de verschillende partijen. De partijen ontvangen daartoe twee maal per jaar een factuur te weten eind mei en eind januari de afrekening over het voorgaande jaar. Bij deze factuur wordt een overzicht van de gemaakte kosten als bijlage meegezonden.
8. De beheercommissie opereert op de verschillende niveaus, zie hiervoor bijlage 1.

Artikel 4 Verdeelsleutel en ruimtegebruik

De omvang van het object bedraagt circa 1477 m2 BVO voor het schoolgebouw. Overzicht van het beschikbare vloeroppervlak per gebruiker.

Eigenaar	Gebruiker	Groepslokalen	m2 BVO	Verdeel sleutel in %
Gemeente Barneveld	Branding	6	951	64,4
Gemeente Barneveld	Lange Voren	3	432	29,2
	Huurder			
Gemeente Barneveld	Kinderopvangorganisatie DolFijn	1	94	6,4
Totalen		10	1477	100

Bovenstaande verdeling is gebaseerd op de plattegrond van het scholencomplex, bijlage 2. Doorbelasting van de gezamenlijke kosten vindt plaats op basis van de verdeelsleutel in %.

Ruimtegebruik

In het scholencomplex heeft iedere hoofdgebruiker zijn eigen ruimten. In het scholencomplex wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten ruimten:

1. Individuele ruimten (I): ruimten die niet voor medegebruik openstaan.
2. Semi-gemeenschappelijke ruimten (SG): ruimten waarvan het primaat bij één hoofdgebruiker ligt. Buiten de gebruikstijden kan de organisatie onder haar voorwaarden de ruimte in medegebruik geven of verhuren aan een andere (hoofd-)gebruiker.
3. Gemeenschappelijke ruimten (G): primaat van de betreffende ruimten ligt bij de beheercommissie. Buiten de gebruikstijden kunnen de ruimten verhuurd / gebruikt worden door andere partijen of derden.

Hieronder is een overzicht van de gebruiksruidten opgenomen van de verdeling in de drie soorten ruimten.

Ruimten	I	SG	G	M2	Verdeelsleutel G in %	
Groepsruimten	X					
Directiekamers onderwijs	X					
Personeelsruimte onderwijs		X				
Speellokalen			X	90	Branding	66,7
					Lange Voren	33,3
CV ruimte			X	13	Branding	66,7
					Lange Voren	33,3
Kopieerruimte			X	6	Branding	50
					Lange Voren	50
Fietsenhok			X	10	Branding	50
					Lange Voren	50
Peuterspeelzaal	X					

Artikel 5 Verhuur en verhuuropbrengsten

1. Elke individuele gebruiker is gerechtigd om zijn gebouwdeel te verhuren aan derden. De inkomsten van dit verhuur komen ten gunste van de individuele gebruiker.
2. Het verhuur van de gemeenschappelijke delen aan derden is na overleg en instemming van de beheercommissie mogelijk. De inkomsten vanuit dit verhuur komen ten gunste van de beheercommissie. De gemeente deelt niet in de verdeling van deze huurinkomsten van de gemeenschappelijke delen.
3. Verhuur of medegebruik is toegestaan voor culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Onder maatschappelijk wordt verstaan: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Artikel 6 Onderhoud

1. De Verordening huisvesting onderwijs gemeente Barneveld is van toepassing voor het onderhoud. Het onderhoud van vastgoed wordt volgens de demarcatielijst uitgevoerd. De demarcatielijst is als bijlage 4 toegevoegd. Het gezamenlijk onderhoud van vastgoed wordt volgens de verdeelsleutel in artikel 4 verdeeld tussen de verschillende partijen.

De procesgang voor de gezamenlijke ruimten is hierna weergegeven:

1. Storingsmelding of klacht wordt gemeld bij de voorzitter
2. Voorzitter meldt storing of klacht bij de conciërge
3. Conciërge kijkt of hij de storing dan wel klacht zelf kan verhelpen
4. Mocht dit niet het geval zijn meldt de conciërge dit bij de voorzitter en overleggen zij of de storing of klacht bij de betreffende onderhoudspartij wordt neergelegd
5. Conciërge meldt storing of klacht bij de betreffende onderhoudspartij
6. Terugkoppeling van de onderhoudspartij gaat zowel naar de conciërge als voorzitter beheercommissie

2. De voorzitter is bevoegd om tot een bedrag van € 1.000,- opdrachten tot herstel te geven. Voor opdrachten boven dit bedrag is toestemming noodzakelijk van de beheercommissie. De voorzitter bewaakt daarnaast dat het onderhoud in de pas loopt met het MOP.
3. In het door een extern bedrijf opgesteld en actueel gehouden "Meerjaren Onderhouds Plan" (MOP) worden de verplichtingen voor de verschillende partijen beschreven. Het MOP wordt opgesteld voor een periode van 10 jaar.
4. Jaarlijks wordt in een overleg van de beheercommissie vastgesteld welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd in het daarop volgende kalenderjaar. De opgestelde MOP is daarbij leidend.
5. Bij verschil van inzicht over het te voeren onderhoud kan er worden gekozen een externe onafhankelijke partij een advies te laten uitbrengen over het uit te voeren onderhoud.
6. Bij de uitvoering van het groot onderhoud wordt voor een bedrag onder € 10.000,- in gezamenlijk overleg opdracht verstrekt. Voor uitvoering van werkzaamheden boven € 10.000,- worden minimaal 3 offertes aangevraagd en kan er voor worden gekozen een externe partijen dit te laten begeleiden.
7. Voordat het onderhoud in uitvoering wordt gegeven conformeren de gebruikers zich aan de kosten.
8. De MOP wordt elke drie jaar geactualiseerd en bijgesteld door een extern bedrijf. Het MOP zoals opgenomen in bijlage 3 van deze overeenkomst wordt als uitgangspunt gehanteerd.
9. Voor het onderhoudsbeleid van het buitenterrein en de aanwezige speelwerkzeugen is iedere partij zelf verantwoordelijk. Dit is inclusief de keuring van de speelwerkzeugen.

Artikel 7 Algemene voorwaarden

1. Specifieke huisregels zijn vastgelegd in bijlage 5.
2. De totale voorziening dient door de gebouweigenaar verzekerd te zijn voor opstal- en brandschade. De voorzieningen die vallen onder de zogenoemde 1^e inrichting van scholen zijn door de gemeente Barneveld tegen de daarvoor geldende normbedragen uit de Verordening Voorzieningen Huisvesting verzekerd. Alle boven de genormeerde 1^e inrichting vallende voorzieningen kunnen door het schoolbestuur zelf worden verzekerd. De inrichting voor de voorzieningen kinderopvang, peuterspeelzaalwerk en/of buitenschoolse opvang moeten door de organisaties zelf worden verzekerd. In het geval er een mogelijkheid is alle inrichting onder een gemeentelijke polis te laten vallen, worden de kosten aan de afnemers in rekening gebracht.
3. De kosten van de Onroerend Zaakbelasting (OZB) worden aan de gebruikers vergoed, de huurder dient deze belasting zelf te betalen. De overige publiekrechtelijke heffingen zijn voor rekening van de huurder en gebruikers van het scholencomplex.
4. Vandalismeschade aan de scholen wordt door de schoolbesturen bij de gemeente gedeclareerd. Deze regeling geldt niet voor de huurder van de voorziening. Grote schades worden direct bij de gemeente gemeld, kleinere schades worden twee maal per jaar gemeld.
5. Elke gebruiker binnen het gebouw heeft een individuele verantwoordelijkheid als het gaat om (bouwkundige) aanpassingen binnen het eigen gebouwdeel. Daarnaast kunnen er initiatieven zijn om bouwkundige wijzigingen aan te brengen in de gemeenschappelijke delen en de multifunctionele gebouwdelen zoals de entrees en de speellokalen. Initiatieven tot aanpassingen die nadrukkelijk impact hebben op meerdere gebruikers worden besproken in de beheercommissie. Huurder mag geen bouwkundige wijzigingen aanbrengen.

6. Het beveiligingsbeleid is zowel een individuele als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Het gebouw is voorzien van een alarminstallatie en een brandmeld- en ontruimingsinstallatie. Deze voorzieningen worden beheerd en onderhouden door de beheercommissie. De opvolging van alarmsignalering kan worden gecontracteerd en beheerd door de beheercommissie. Behalve de individuele ontruimingsplannen moet er een gezamenlijk ontruimingsplan worden opgesteld en één keer per jaar worden geoefend.
7. Door het plaatsen van tussenmeters kunnen de kosten voor het verbruik van water en energie nagenoeg worden toegerekend aan de gebruikers. Uitzondering zijn de kosten voor de elektra voor de cv-installatie en de klimaatbehandelingsinstallatie. Deze kosten worden via een aparte meter geregistreerd en doorbelast op basis van de verdeelsleutel in artikel 4.
8. Elke partij huurt voor haar eigen ruimte een eigen schoonmaakbedrijf in. De beheercommissie bepaalt in goed overleg welk schoonmaakbedrijf de gemeenschappelijke ruimten zal schoonmaken. De kosten worden doorberekend aan de andere partijen volgens de verdeelsleutel in artikel 4.

Artikel 8 Wijziging overeenkomst en overleg

1. Partijen zijn bevoegd de overeenkomst te wijzigen of aan te vullen. Deze wijzigingen en aanvullingen zijn slechts bindend indien zij schriftelijk tussen partijen overeen zijn gekomen.
2. Partijen voeren minimaal eenmaal per jaar overleg over de uitvoering van deze overeenkomst.

1. STAAT VAN BIJLAGE

1. Taken beheercommissie
2. Plattegrond scholencomplex
3. Meerjarenonderhoudsplan
4. Demarcatielijst
5. Huisregels

Aldus opgemaakt en in drievoud ondertekend;

Barneveld _____ 2016

Gemeente Barneveld,
namens de burgemeester

Barneveld _____ 2016

Stichting PCO Gelderse Vallei,

D. Dorrestijn
wethouder

de heer L.A. van Hove
directeur-bestuurder

Barneveld _____ 2016

Stichting OPO Eem-Vallei Educatief

H. van der Zwaag
College van bestuur