

C: Loman-Geessink, Nienke

T: 0545-250 250

E: info@gemeenteberkelland.nl

Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Gemeenteraad gemeente Berkelland

Zaaknummer : 125718
Onderwerp : Vaststellingsovereenkomst Sint Joris met gemeente Berkelland
Uw kenmerk : IKC-vorming Daltonschool Sint Joris met kinderopvangorganisatie Avonturijn
Verzonden

04 FEB. 2021

Geachte leden van de raad,

Op 24 november 2020 heeft u ingestemd met het voorstel over IKC-vorming Daltonschool Sint Joris met kinderopvangorganisatie Avonturijn in Borculo.

Hierbij vindt u, zoals toen toegezegd, de vaststellingsovereenkomst tussen Sint Joris en gemeente Berkelland.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,


M.N.J. Broers


drs. J.H.A. van Oostrum

Kopie aan:
Archief

10-12-2020

guibg

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST VERHUUR SCHOOLGEBOUW

Versie 2.1 d.d. 16 december 2020

Ondergetekenden,

Stichting Katholiek Basisonderwijs Borculo "St Jorisschool", gevestigd aan de Hoflaan 4 te Borculo hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A. Wensink, hierna te noemen "St Joris";

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland, gevestigd aan de Marktstraat 1 te Borculo, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H.A. van Oostrum (burgemeester), hierna te noemen "Gemeente";

Hierna gezamenlijk te noemen "Partijen",

In overweging nemende dat:

- St Joris (juridisch) eigenaar is van het IKC St Joris, gevestigd aan Hoflaan 4 te Borculo, kadastraal bekend Sectie D met perceelnummer 3628
- Op het gebouw en terrein zijn de Wet op het primair onderwijs (WPO) en de daarop steunende gemeentelijke verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van toepassing.
- De Gemeente (als financier) en St Joris (als juridisch eigenaar/gebruiker) wensen een deel van het schoolgebouw (IKC St Joris) beschikbaar te stellen voor kinderopvang als bedoeld in de Wet kinderopvang en de Wet Innovatie en Kwaliteit Kinderopvang (Wet IKK). St Joris zal daartoe een huurovereenkomst aangaan met de betrokken kinderopvangorganisatie.
- Voor de totstandkoming van een rechtsgeldige huurovereenkomst is op grond van de WPO en de onderwijshuisvestingsverordening art. 27 de medewerking vereist van de Gemeente. Partijen beogen met deze overeenkomst alle noodzakelijke voorwaarden te vervullen voor een rechtsgeldige totstandkoming van deze huurovereenkomst en wensen de onderlinge rechtsverhouding te concretiseren.

Zijn het volgende overeengekomen:

1. Medewerking aan verhuur

1. St Joris draagt zorg voor het afsluiten van een huurovereenkomst met de kinderopvangorganisatie.
2. De af te sluiten huurovereenkomst wordt in concept ter beoordeling voorgelegd aan de Gemeente. Na de beoordeling door en toestemming van de Gemeente sluit St Joris een huurovereenkomst af met de kinderopvangorganisatie. Indien de Gemeente niet binnen vier weken na ontvangst van het concept haar reactie kenbaar heeft gemaakt, wordt de Gemeente geacht toestemming te hebben verleend voor de verhuur.
3. St Joris stelt de Gemeente op de hoogte van een voornemen tot beëindiging van de huurovereenkomst, waaronder begrepen het opzeggen hiervan door de huurder.
4. St Joris verplicht zich jegens de Gemeente in verband met de verhuur van het onderhavig gebouwdeel een huursom (minimaal kostprijs dekkend) in rekening te brengen bij de huurder.
5. St Joris verplicht zich jegens de Gemeente in verband met de voorfinanciering deel kinderopvang (ad € 650.400,- in 2021) van het onderhavig gebouwdeel rente en aflossing (lineair, over een periode van 20 jaar) te betalen. Ter hoogte van 1% omslagrente per jaar,

Vaststellingsovereenkomst verhuur schoolgebouw
Tussen: Stichting Katholiek Onderwijs Borculo en gemeente Berkelland
Status: definitief

Paraaf Stichting Katholiek Onderwijs Borculo: 

Paraaf gemeente Berkelland: 

Datum: 16 december 2020

1 / 3

ingaaude op de eerste maand volgend op de ingebruikname van het onderhavig gebouwdeel.

6. St Joris gaat de huurovereenkomst aan voor een periode van minimaal 10 jaar. Na deze periode wordt de huurovereenkomst stilzwijgend omgezet in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een wederzijdse opzeggingstermijn van 12 maanden.

2. Onttrekking aan de capaciteit ten behoeve van het onderwijs

1. Over de periode waarvoor de huur wordt aangegaan, is het betreffende gebouwdeel onttrokken aan de capaciteit ten behoeve van het onderwijs, zoals deze wordt aangeduid op grond van bijlage 1 (100% verhuurbaar deel), Deel A van de gemeentelijke verordening voorzieningen huisvesting onderwijs ter zake van de beoordeling van de mogelijkheden van medegebruik of van uitbreidingsbehoefte.
2. Indien door opzegging het gebouwdeel niet meer voor verhuur wordt benut, kan de Gemeente besluiten de vrijgekomen ruimte toe te voegen aan de capaciteit ten behoeve van het onderwijs of te bestemmen voor een andere functie.

3. Afdracht huursom, betaling overige exploitatielasten

1. De door de huurder verschuldigde huursom in casu de rente en aflossing over de voorfinanciering als bedoeld in artikel 1 vijfde lid worden door St Joris gecedeerd aan de Gemeente.
2. Daarnaast zal St Joris voor de beheer, onderhouds- en exploitatiekosten een bedrag in rekening brengen wat gebaseerd is op de MI-vergoeding.
3. Ingeval van niet-nakoming van de huurovereenkomst door de huurder of in geval van wegvallen van de huur omdat de huurder de huur heeft opgezegd, draagt het schoolbestuur daarvan gedurende het eerste jaar het volledige risico. De omvang van dit risico wordt gelijkgesteld aan de hoogte van de verschuldigde huursom. Na een jaar leegstand gaat de gemeente met het schoolbestuur in overleg. Eventueel kan de gemeente dan besluiten om de vrijgekomen ruimte toe te voegen aan de capaciteit ten behoeve van het onderwijs of te bestemmen voor een andere functie, zie art. 2.2. van deze overeenkomst. Het risico na het eerste jaar komt dan bij de gemeente te liggen.
4. Na ommekomst van de huurperiode van 10 jaar komt artikel 3.3. te vervallen. En draagt in geval van niet-nakoming van de huurovereenkomst door de huurder of in geval van wegvallen van de huur, omdat de huurder de huur heeft opgezegd, de gemeente hiervan het volledige risico. De omvang van dit risico wordt gelijkgesteld aan de hoogte van de verschuldigde huursom.

4. Aansprakelijkheid

1. St Joris vrijwaart de Gemeente van de aansprakelijkheid, die het gevolg is van het niet voldoen aan de verplichtingen anders dan genoemd in artikel 3 lid 2 die van St Joris door de huurder mag worden verwacht.
2. St Joris is verplicht zich te verzekeren tegen de gevolgen van wettelijke aansprakelijkheid. Ten bewijze van het feit dat zij aan deze verplichting heeft voldaan, dient zij een afschrift van de verzekeringspolis te kunnen overleggen.

5. Niet-nakoming

1. Indien één der partijen tekortschiet in de nakoming van één of meer verplichtingen uit deze overeenkomst, zal de wederpartij hem in gebreke stellen, tenzij nakoming van de betreffende verplichtingen reeds blijvend onmogelijk is, in welk geval de nalatige partij onmiddellijk in gebreke is.
De ingebrekestelling zal schriftelijk geschieden, waarbij aan de nalatige partij een redelijke termijn zal worden gegund om alsnog zijn verplichtingen na te komen. Deze termijn heeft het karakter van een fatale termijn.

2. De partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, is aansprakelijk voor vergoeding van de door de wederpartij geleden schade.
3. Daarnaast is de wederpartij gerechtigd de overeenkomst te ontbinden door middel van een aangetekend schrijven.
4. De Gemeente en St Joris hebben het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen indien:
 - St Joris in staat van faillissement is komen te verkeren dan wel aan haar surseance van betaling is verleend.
 - Aan de accommodatie op grond van artikel 110 van de WPO de onderwijsbestemming wordt onttrokken.
 - De bevoegdheids- en verantwoordelijkheidsverdeling ten aanzien van de onderwijshuisvesting tussen bevoegd gezag en de Gemeente zoals die in de WPO beschreven staat, wijzigt.
6. **Overdracht rechten en verplichtingen**

Partijen zijn bevoegd de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan een derde. Indien een van de Partijen daartoe voornemens is, brengt zij de wederpartij daarvan zo spoedig mogelijk op de hoogte en is toestemming nodig van college van burgemeester en wethouders.
7. **Looptijd**
 1. De overeenkomst wordt aangegaan voor bepaalde tijd, zoals genoemd in artikel 1, lid 6;
 2. De overeenkomst eindigt van rechtswege indien de accommodatie niet meer voor onderwijsdoeleinden wordt gebruikt.
8. **Tussentijdse wijziging**

Indien de omstandigheden waaronder de overeenkomst is afgesloten zich zodanig wijzigen, dat in redelijkheid niet meer van één of beide Partijen gevergd kan worden, dat de overeenkomst ongewijzigd in stand blijft, treden Partijen met elkaar in overleg om in de lijn van de overeenkomst nadere afspraken te maken.

Deze overeenkomst is op d.d. 18/12/20 in Borculo door de daartoe bevoegde personen ondertekend,



Mevrouw A. Wensink
(bestuurder)
Stichting Katholiek Basisonderwijs Borculo



de heer J.H.A. van Oostrum
(burgemeester)
Gemeente Berkelland

Bijlagen:

1. tekening verhuurbaar oppervlakte d.d. 12-11-2020

