MEIERIJSTAD

Nadat overeenstemming is bereikt over de onderhavige overeenkomst tussen de ambtenaren van de gemeente **Meierijstad,** dient de overeenkomst alsdan nog aan het college van burgemeester en wethouders te worden voorgelegd, waarbij het college zich het recht voorbehoudt om, alvorens een besluit te nemen over het aangaan van deze overeenkomst, toepassing te geven aan artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet. Het college kan de overeenkomst afwijzen. In dat geval is er geen schadevergoeding hoe ook genaamd verschuldigd.

INTENTIEOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

De gemeente Meierijstad, te dezen op grond van artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet en de Mandaatregeling Meierijstad, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. J.C.M. van der Pas - Van Nuland, handelend in haar hoedanigheid van wethouder ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 5 november 2019,

hierna te noemen: **"de gemeente"**

en

De besloten vennootschap in oprichting Samenwerking Heilige Antonius Abt Kerk B.V. i.o., gevestigd en kantoorhoudende te (5466 PA) Meierijstad aan de Kapelstraat 25 te Eerde, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar aandeelhouders;

- Vudel Invest B.V., ingeschreven in de Kamer van Koophandel Brabant onder nummer 64580776, gevestigd en kantoorhoudend Scheifelaar 4, (5463 HL) Veghel, op haar beurt vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer A.W.M. Verhoeven.
- Verouden Bouwbedrijf B.V., ingeschreven in de Kamer van Koophandel Brabant onder nummer 17208287, gevestigd en kantoorhoudend Esdonkstraat 21, (5466 RX) Veghel, op haar beurt vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer H. Verouden
- STML B.V., ingeschreven in de Kamer van Koophandel Brabant onder nummer 17277706, gevestigd en kantoorhoudend Hoge Broekstraat 4, (5473 XM), Heeswijk-Dinther, op haar beurt vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer H. van den Tillaart,

hierna te noemen: "**SHAAK"**

en

Stichting Katholiek en Interconfessioneel Primair Onderwijs Veghel, ingeschreven in de Kamer van Koophandel Brabant onder nummer 41080082, gevestigd en kantoorhoudende te (5461 KS) Meierijstad aan het Stadhuisplein 98 te Veghel, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B.J.D.M. Tomas in de functie van voorzitter van de Raad van Bestuur,

hierna te noemen: **"SKIPOV"**

De gemeente, SHAAK en SKIPOV hierna gezamenlijk ook te noemen "**partijen**":

Overwegende dat:

1. Voor basisschool Petrus en Paulus, gelegen aan de Valkenbergstraat 23, 5466 RS te Eerde vervangende nieuwbouw gerealiseerd dient te worden;
2. Het niet de voorkeur heeft om deze vervangende nieuwbouw op de huidige locatie te realiseren;
3. De gemeente en SKIPOV een nieuw schoolgebouw wensen te realiseren op het perceel kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie F nummer 4549;
4. SHAAK met de R.K. parochie Heilige Franciscus (hierna te noemen: Parochie) in gesprek is over de verwerving van de kerk met bijhorende gronden, exclusief begraafplaats, gelegen aan de Esdonkstraat 2 en 4 te Eerde (hierna te noemen: de kerk);
5. SHAAK het initiatief heeft genomen om het gesprek te voeren over een onderzoek naar de mogelijkheid om de nieuwe school gedeeltelijk te vestigen in de kerk, zodat de kerk een nieuwe functie krijgt en daarmee behouden kan blijven. Daarnaast is de gedachte dat een gedeelte van de nieuwe school direct naast het kerkgebouw wordt gerealiseerd, op gronden die nu nog in eigendom zijn van de gemeente;
6. De gemeente en SKIPOV positief zijn over dit initiatief;
7. Partijen intentieafspraken willen vastleggen om de haalbaarheid van dit initiatief verder te onderzoeken en deze intentie in "Deel A: Restauratie kerk en realisatie school" van deze overeenkomst willen vastleggen;
8. Uit onderzoek van de Parochie is gebleken dat de kerk gerestaureerd dient te worden;
9. SHAAK na verwerving van de kerk deze restauratie voor eigen rekening en risico wenst uit te voeren, waarbij een deel van de kerk ook wordt ingericht als schoolgebouw;
10. Voor de bekostiging van een gedeelte van deze restauratie en de realisatie van het schoolgebouw SHAAK een langdurige huurovereenkomst wenst aan te gaan en de gemeente de intentie heeft om deze overeenkomst aan te gaan, waarbij tussen de gemeente en SKIPOV een gebruiksovereenkomst wordt gesloten;
11. Er alleen een langdurige huurovereenkomst en gebruiksovereenkomst wordt afgesloten indien het te huren gebouw voldoet aan de door de gemeente en SKIPOV gestelde eisen en er door SHAAK ten behoeve van de gemeente voldoende zekerheid wordt gesteld;
12. SHAAK voor de bekostiging van de overige (esthetische) restauratiewerkzaamheden op een tweetal locaties een aantal woningen wenst te realiseren. Om woningbouw op deze twee locaties mogelijk te maken dient een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden;
13. Eén beoogde locatie volledig in eigendom is bij de gemeente;
14. De gemeente en SHAAK zich zullen inspannen om te onderzoeken of woningbouw op deze locatie mogelijk is en willen hiervoor intentieafspraken vastleggen in "Deel B: Realisatie woningbouw voormalige pastorie" van deze overeenkomst;
15. Een tweede locatie grotendeels in eigendom is bij de Parochie en SHAAK in gesprek is om deze gronden van de Parochie te verwerven;
16. De gemeente en SHAAK zich zullen inspannen om te onderzoeken of woningbouw op deze locatie mogelijk is en hiervoor intentieafspraken willen vastleggen in "Deel C: Realisatie woningbouw achter begraafplaats" van deze overeenkomst;

Komen als volgt overeen:

Deel A: Restauratie kerk en realisatie school

Artikel 1. Resultaat intentie

1. Partijen spreken de intentie uit om in de periode tot 1 januari 2020 gesprekken met elkaar te voeren om te verkennen of het mogelijk is om een basisschool te realiseren in en tegen de bestaande kerk gelegen aan de Esdonkstraat 2 te Eerde.
2. Indien deze gesprekken positief worden afgerond spreken partijen de intentie uit om voor 1 maart 2020 twee overeenkomsten (een huurovereenkomst en een gebruiksovereenkomst) te sluiten voor de (ver)huur/gebruik van een basisschool in en nabij de kerk gelegen aan de Esdonkstraat 2 te Eerde. De uitgangspunten van deze twee overeenkomsten zijn opgenomen in Artikel 3 en Artikel 4.
3. Slechts uitvoering kan worden gegeven aan lid 2 indien SHAAK de juridische eigendom van de kerk heeft verworven. Partijen komen overeen, dat er voor het einde van de intentieovereenkomst sprake dient te zijn van een onvoorwaardelijk overeenkomst waarbij SHAAK de bestaande kerk koopt en er voor het in werking treden van de huurovereenkomst waar de gemeente de school van SHAAK huurt de eigendom van de kerk door SHAAK dient te zijn verworven.
4. Het concept ruimtelijke programma van eisen, alsmede het toepasselijke kwaliteitskader voor de in het eerste lid bedoelde basisschool zijn nader omschreven in Artikel 5.

Artikel 2. Kosten

1. Alle kosten die partijen maken ter uitvoering van onderhavige overeenkomst, komen voor rekening van de betreffende partij
2. De gemeente is, in afwijking van het bepaalde onder lid 1, bereid een voorbereidingskrediet aan SHAAK beschikbaar te stellen ter grootte van € 48.000,- (inclusief omzetbelasting) .
3. De gemeente zal dit voorbereidingskrediet binnen 14 dagen na ondertekening van deze overeenkomst op rekeningnummer NL02ABNA0505960478 van SHAAK overmaken.
4. Indien het - ondanks de inspanningen daartoe van partijen - niet lukt om de in Artikel 1, lid 2 genoemde overeenkomsten te sluiten, zal SHAAK het nog niet besteedde gedeelte van het voorbereidingskrediet binnen een termijn van 14 dagen aan de gemeente restitueren. SHAAK zal de gemeente inzicht geven in de door SHAAK gemaakte (voorbereidings)kosten en zal op verzoek van de gemeente bewijsstukken overleggen.

Artikel 3. Concept uitgangspunten huurovereenkomst SHAAK en de gemeente

1. SHAAK verhuurt aan de gemeente de basisschool met alle daarbij behorende ruimten en buitenterrein.
2. Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 20 jaar.
3. Na deze periode van 20 heeft de gemeente het recht om de huurovereenkomst te verlengen met een periode van 20 jaar.
4. De huurovereenkomst zal de volgende opschortende en cumulatieve voorwaarden bevatten:
    - het gehuurde voldoet aan de gestelde ruimtelijke, functionele en technische eisen; en
    - het ontwerp (inclusief materialisatie) van de basisschool is goedgekeurd door SKIPOV; en

- er worden ten behoeve van de gemeente voldoende zekerheden geboden door SHAAK zoals bedoeld in lid 14 voor de nakoming van de verplichtingen van SHAAK.

5. De huurovereenkomst komt pas tot stand indien aan de in het vorige lid genoemde opschortende voorwaarden is voldaan.

Bij aanvang van de huur wordt een eenmalige vergoeding door de gemeente betaald voor de realisatie en inrichting van de basisschool. Op basis van eerdere gesprekken dit bedrag is gesteld op € 844.907,-. Voor zover noodzakelijk komen partijen overeen dat voornoemd bedrag inclusief BTW is. De gemeente zal nimmer meer betalen, dan het bedrag ter hoogte van € 844.907,-.

6. Op basis van de eerdere gesprekken de huursom is gesteld op jaarlijks € 29.202,-. De gemeente opteert voor niet met BTW belaste huur.

7. De gemeente de huursom voor de periode van de eerste 20 jaar ter totale grootte van € 584.040,- (als afkoopsom) vooruitbetaalt bij aanvang van de huur. Deze huursom zal verder niet aan inflatie en/of indexering onderhevig zijn.

8. De gemeente bij de aanvang van de huurovereenkomst een bedrag aan SHAAK betaalt, ter hoogte van € 143.400,- (inclusief BTW) waarmee de gemeente de in lid 11 genoemde kosten voor de eerste 20 jaar afkoopt. Alle in lid 11 genoemde kosten komen daarmee voor rekening van SHAAK.

9. Voor de tweede periode van 20 jaar geldt een vaste huursom (als afkoopkom) ter hoogte van totaal € 584.040,- Deze huursom zal verder niet aan inflatie en/of indexering onderhevig zijn.

Deze huursom wordt bij aanvang van het tweede jaar van de eerste huurtermijn van 20 jaren jaarlijks met een bedrag ter hoogte van € 29.202,- aan SHAAK vooruit betaald. Na het verstrijken van de eerste termijn van 20 jaren heeft de gemeente aldus reeds 19 jaren van de tweede termijn van 20 jaren vooruitbetaald. Mocht de gemeente na het verstrijken van de eerste termijn van 20 jaren, besluiten om gebruik te maken van haar recht, zoals opgenomen in lid 3 van dit artikel, dan zal de gemeente bij de aanvang van het eenentwintigste jaar de huur voor het twintigste jaar (zijnde eveneens een bedrag ter hoogte van € 29.202,-) van de tweede termijn van twintig jaren aan SHAAK vooruitbetalen.

10. In bijlage 1 een concept demarcatielijst is opgenomen.

11. De gemeente en SHAAK komen overeen dat in de huursom en het in lid 8 opgenomen bedrag ook de volgende kosten zullen zijn inbegrepen:

a) De kosten van verwarming;
b) De kosten van elektriciteit;
c) De kosten van onderhoud van het gebouw, niet zijnde het (esthetische) onderhoud van de binnenruimten;
d) De kosten van onderhoud van de in het gebouw aanwezige elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties;
e) De kosten van onderhoud van het buitenterrein, met uitzondering van het in artikel 5, lid 1, onder c bedoelde schoolplein, ter grootte van minimaal 330 m^2;
f) Publiekrechtelijke heffingen;
g) Kosten voor het verbruik van water.

12. De gemeente en SHAAK komen overeen dat in de huursom de volgende kosten nadrukkelijk niet zijn inbegrepen:

a) Kosten voor schoonmaak;

b) De kosten van het (esthetische) onderhoud van de binnenruimten, waaronder het onderhoud aan de vloeren/vloerafwerking, vaste inrichting, binnenschilderwerk, binnenwanden en het sanitair;

13. SHAAK voor aanvang van de huur de kerk zal restaureren zodanig dat de schoolfunctie gedurende de huurperiode gewaarborgd is (wind- en waterdicht en geklimatiseerd) èn de school voldoet aan de gestelde ruimtelijke, functionele en technische eisen, zoals deze zijn opgenomen in het als bijlage 3 bij deze overeenkomst gevoegde kwaliteitskader (waaronder BENG en het programma van eisen Frisse Scholen 2015, klasse B).

14. De gemeente in verband met de vooruitbetaalde bedragen conform lid 5, 7, 8 en 9 voldoende zekerheid van SHAAK wenst te verkrijgen voor de nakoming van de huurovereenkomst en dat het gehuurde voldoet aan de eisen om te fungeren als school mede gelet op de noodzakelijke restauratie zoals genoemd onder lid 13. Deze zekerheid kan worden gevonden in een eerste recht van hypotheek op een gedeelte van het gehuurde (het gedeelte van de school, dat naast de kerk wordt gerealiseerd alsmede de te realiseren appartementen zoals genoemd onder Artikel 6.1.

Bij aanvang van de huurovereenkomst dient door SHAAK zekerheid te worden geboden voor een bedrag ter hoogte van € 1.476.947,-. Indien de gemeente besluit geen gebruik te maken van haar recht, zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel, om de overeenkomst met een tweede termijn van twintig jaren te verlengen, zal SHAAK de eerder door de gemeente vooruitbetaalde huurpenningen ter hoogte van € 554.838,- aan de gemeente terugbetalen. Tot het moment dat deze terugbetaling heeft plaatsgevonden, zal eerder genoemde zekerheidstelling worden gehandhaafd.

Indien de gemeente wel gebruik maakt van het recht, zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel, om de overeenkomst met een tweede termijn van twintig jaren te verlengen, zal de eerder genoemde zekerheidstelling kunnen worden verlaagd naar een bedrag ter hoogte van € 1.001.291,50.

Naast de in dit lid beschreven zekerheid verstrekt SHAAK gedurende de looptijd van de huurovereenkomst aan de gemeente het recht van eerste koop op de registergoederen waarop het eerste recht van hypotheek is gevestigd voor een bedrag van € 1,-, op het moment dat SHAAK het initiatief neemt om deze registergoederen te verkopen.

Artikel 4. Concept uitgangspunten gebruiksovereenkomst de gemeente en SKIPOV

1. De gemeente geeft aan SKIPOV in gebruik de basisschool met daarbij behorende ruimten en buitenterrein die de gemeente conform Artikel 3.1 van SHAAK huurt voor een periode van 20 jaar.

2. De gebruiksovereenkomst kan worden verlengd voor een periode gelijk aan de termijn conform Artikel 3.3.

3. In bijlage 1 een concept demarcatielijst is opgenomen.

4. De gemeente en SKIPOV komen overeen dat SKIPOV voor de in lid 5 van dit artikel opgenomen kosten de vergoeding voor materiële instandhouding (Londo) die SKIPOV jaarlijks van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap voor deze kosten ontvangt overdraagt aan de gemeente.

5. De gemeente en SKIPOV komen overeen dat, gelet op het bepaalde in lid 4 van dit artikel, de volgende kosten voor rekening van de gemeente komen:

a) De kosten van verwarming;
b) De kosten van elektriciteit;

c) De kosten van onderhoud van het gebouw, niet zijnde het (esthetische) onderhoud van de binnenruimten;
d) De kosten van onderhoud van de in het gebouw aanwezige elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties;
e) De kosten van onderhoud van het buitenterrein, met uitzondering van het in artikel 5, lid 1, onder c bedoelde schoolplein, ter grootte van minimaal 330 m²;
f) Publiekrechtelijke heffingen;
g) Kosten voor het verbruik van water.

6. De gemeente en SKIPOV komen overeen dat de gemeente nadrukkelijk niet de volgende kosten draagt:

a) Kosten voor schoonmaak;
b) De kosten van het (esthetische) onderhoud van de binnenruimten, waaronder het onderhoud aan de vloeren/vloerafwerking, vaste inrichting, binnenschilderwerk, binnenwanden en het sanitair;

Artikel 5. Ruimtelijk Programma school

1. SKIPOV en de gemeente hebben kennis genomen van de huidige leerlingenprognose. SKIPOV en de gemeente komen overeen, dat voor de nieuw te realiseren basisschool uitgegaan wordt van 110 leerlingen. Gelet op dit aantal dient de basisschool een omvang te hebben van:

a. Minimaal 753 m² BVO (exclusief oppervlakte(n) van losstaande buitenberging(en));
b. Binnen deze aantal m² BVO dienen vijf groepslokalen gerealiseerd te worden;
c. Een buitenruimte/schoolplein van minimaal 330 m²;
d. De school over minimaal het aantal parkeerplaatsen kan beschikken, dat op grond van de gemeentelijke parkeernormen benodigd is;
e. Een buitenberging voor speelmateriaal ter grootte van minimaal 15 m²;
f. Een buitenberging voor de opstal van gereedschap (en dergelijke) ter grootte van minimaal 5 m²;
g. Minimaal 50 stallingsplaatsen voor fietsen;

De school dient te voldoen aan het als bijlage 2 bij deze overeenkomst gevoegde kwaliteitskader (waaronder BENG en het programma van eisen Frisse Scholen 2015, klasse B).

2. Partijen vooruitlopend op deze intentieovereenkomst gesprekken hebben gevoerd en SHAAK een schetsontwerp heeft gemaakt voor de realisatie van de school en verdere invulling van de kerk. Dit ontwerp als bijlage 3 bij deze overeenkomst is gevoegd. Dit ontwerp het startpunt vormt om verdere invulling te geven aan de intentieafspraken zoals weergegeven onder Artikel 1.

Artikel 6. Overig programma school en kerk

1. Voor zover dit ruimtelijk, functioneel en technisch is te realiseren heeft SHAAK de intentie om boven het bouwdeel school, voor zover dit buiten de bestaande kerk wordt gerealiseerd, een vijftal appartementen te realiseren. De gemeente heeft de intentie om haar medewerking te verlenen aan de realisatie van deze appartementen.

Artikel 7. Restauratie

1. De restauratie van de kerk zal gefaseerd uitgevoerd worden. Voor de totstandkoming van de in Artikel 3 bedoelde huurovereenkomst is het onder meer noodzakelijk dat de kerk wind-/waterdicht is, alsmede is geklimatiseerd.
2. Een deel van de restauratiewerkzaamheden zal tegelijkertijd worden uitgevoerd met de realisatie van de school en de in Artikel 6 bedoelde appartementen.
3. De overige uit te voeren restauratiewerkzaamheden zijn uitsluitend esthetisch van aard. Deze worden uitgevoerd op het moment dat SHAAK hiervoor voldoende middelen beschikbaar heeft. De nog uit te voeren restauratiewerkzaamheden mogen niet leiden tot overlast bij het gebruik van het bouwdeel school of de daarboven gerealiseerde appartementen. Zo mag de veiligheid nimmer in het geding zijn en mag er geen sprake zijn van geluidsoverlast of overlast veroorzaakt door trillingen.

Deel B: Realisatie woningbouw voormalige pastorie

Artikel 8. Project pastoriewoningen

1. De gemeente en SHAAK willen zich inspannen om te onderzoeken in hoeverre zij tot overeenstemming kunnen komen over een samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie door en voor rekening en risico van SHAAK van een aantal woningen gelegen op de locatie van de voormalige pastoriewoning. De beoogde locatie van deze woningen is weergegeven op bijgevoegde situatieschets, bijlage 4.
2. De in lid 1 bedoelde woningen zullen worden gerealiseerd passend binnen de gemeentelijke woonvisie.
3. Het sluiten van de in lid 1 bedoelde overeenkomst, respectievelijk de ontwikkeling van de in dit artikel bedoelde woningen, is pas aan de orde op het moment dat partijen overeenstemming hebben bereikt over de in deel A te sluiten overeenkomsten.
4. SHAAK zal opbrengsten die worden gegenereerd uit de realisatie van de in dit artikel bedoelde woningen gebruiken voor de (verdere) restauratie en instandhouding van het kerkgebouw.

Deel C: Realisatie woningbouw achter begraafplaats

Artikel 9. Project woning achter begraafplaats

1. De gemeente en SHAAK willen zich inspannen om te onderzoeken in hoeverre zij tot overeenstemming kunnen komen over een samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie door en voor rekening en risico van SHAAK van een aantal woningen gelegen op de locatie achter de begraafplaats. De beoogde locatie van deze woningen is weergegeven op bijgevoegde situatieschets, bijlage 4.
2. De in lid 1 bedoelde woningen zullen worden gerealiseerd passend binnen de gemeentelijke woonvisie.
3. Het sluiten van de in lid 1 bedoelde overeenkomst, respectievelijk de ontwikkeling van de in dit artikel bedoelde woningen is pas aan de orde op het moment dat partijen overeenstemming hebben bereikt over de in deel A te sluiten overeenkomsten.
4. SHAAK zal opbrengsten die worden gegenereerd uit de realisatie van de in dit artikel bedoelde woningen gebruiken voor de (verdere) restauratie en instandhouding van het kerkgebouw.

Deel D: Algemeen

Artikel 10. Samenwerkingsovereenkomst SHAAK - gemeente

1. Indien het onderzoek zoals genoemd in de artikelen 8, lid 1 en 9, lid 1 van deze overeenkomst leidt tot een positief resultaat, dan zal worden bekeken of tussen SHAAK en de gemeente een samenwerkingsovereenkomst kan worden afgesloten. Deze samenwerkingsovereenkomst dient zodanig te zijn dat:
   a. de gemeente op basis hiervan een beslissing kan nemen over het al dan niet opstellen en/of in procedure brengen van een ontwerp van een bestemmingsplan voor de beoogde locatie;
2. Uit het hiervoor genoemde onderzoek zal voor de gemeente en SHAAK moeten blijken:
   a. of tot een aanvaardbare ruimtelijke, financieel-economische en maatschappelijke uitvoering van deel B en deel C kan worden gekomen;
   b. of de realisatie van deel B en deel C binnen een voor de gemeente en SHAAK aanvaardbare periode kan plaatsvinden;
   c. of de bereidheid aanwezig is voor het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst.
3. De gemeente en SHAAK betrekken bij het onderzoek de kwaliteitseisen en uitgangspunten als opgenomen in de structuurvisie Eerde.
4. Indien het onderzoek zoals genoemd in de artikelen 8, lid 1 en 9, lid 1 van deze overeenkomst leidt tot een negatief resultaat, dan zullen SHAAK en de gemeente onderzoeken in hoeverre zij tot overeenstemming kunnen komen over een samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie door en voor rekening en risico van SHAAK van een aantal woningen op de locatie waar thans de school is gevestigd. of op de huidige locatie van de school een aantal woningen kan worden. Het bepaalde in artikel 8, lid 2 tot en met 4 en artikel 9, lid 2 tot en met 4 van deze overeenkomst is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11. Afstandsverklaring

Indien partijen voor het einde van de overeenkomst geen overeenstemming bereiken over de inhoud van de in deze overeenkomst bedoelde huur-, gebruiks- of samenwerkingsovereenkomsten, kan geen van de partijen het sluiten van een overeenkomst afdwingen. Daarnaast kan geen van de partijen een beroep doen op enigerlei wijze van vergoeding van kosten en of eventuele schade, hoe ook genaamd.

Artikel 12. Kosten

1. Partijen dragen hun eigen kosten, voor zover deze verband houden met de uitvoering van deze overeenkomst. Het in Artikel 2, lid 2 opgenomen voorbereidingskrediet kan door SHAAK worden gebruikt ter dekking van de kosten in verband met de inzet van derden.
2. SHAAK is ermee bekend dat in de zo mogelijk te sluiten samenwerkingsovereenkomst, ook afspraken zullen gemaakt met betrekking tot de door de gemeente te verhalen kosten, daar waar het de ontwikkeling betreft van gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente. Voor zover er door de gemeente kosten worden gemaakt met betrekking tot gronden die in eigendom zijn van de gemeente, zullen deze worden verhaald middels de overeen te komen grondprijs.

Artikel 13. Einde van de overeenkomst

1. Deze intentieovereenkomst eindigt doordat:
   a. Eén van de partijen, dan wel een van hun aandeelhouders, surseance van betaling heeft aangevraagd, wordt ontbonden of in staat van faillissement komt te verkeren;
   b. Partijen beëindiging overeenkomen;
   c. De termijn zoals opgenomen in Artikel 1 is verstreken, zonder dat op dat moment de in deze overeenkomst bedoelde huur- en gebruikovereenkomst zijn gesloten.
   d. Niet voor voor 1 januari 2021 de in deel B, deel C of artikel 10, lid 4 genoemde samenwerkingsovereenkomst is gesloten.

Artikel 14. Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op deze intentieovereenkomst en alle andere overeenkomsten of regelingen die daaruit voortvloeien is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door een van de partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Oost-Brabant, tenzij partijen over die geschillen mediation of arbitrage overeenkomen.

Artikel 15. Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid

1. De gemeente behoudt, wat door SHAAK en SKIPOV wordt erkend, bij de nakoming van deze overeenkomst haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid naar het oordeel van de gemeente verlangt dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van SHAAK, SKIPOV.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend op 6 november 2019 te Veghel,

SHAAK

De heer A.W.M. Verhoeven

De heer H. Verouden

De heer H. van de Tillaart

De gemeente

Mevrouw J.C.M. van der Pas-Van Nuland

SKIPOV

De heer B.J.D.M. Tomas

Paraaf SHAAK: Paraaf Skipov: Paraaf de gemeente:

Bijlagen:

1. Concept demarcatielijst;
2. Kwaliteitskader (waaronder het programma van eisen Frisse Scholen 2015, klasse B);
3. Schetsontwerp;
4. Beoogde locatie woningbouw pastorie en achter de begraafplaats.

BIJLAGE 1

ONDERHOUDSVERDELING SKIPOV- SHAAK INZAKE NIEUWBOUW BASISSCHOOL "PETRUS & PAULUS" TE EERDE

Nr.	Activiteit	Verantwoordelijkheid SKIPOV	Verantwoordelijkheid SHAAK
	A. Bouwkundig onderhoud		
	A-1 Algemeen		
A-01	Herstellen gebroken glas		x
A-02	Herstellen loszittende geveldelen (bijv dorpels)		x

Nr.	Activiteit	Verantwoordelijkheid SKIPOV	Verantwoordelijkheid SHAAK
	A-2 Terrein/buiteninrichting		
A-03	Herstellen beschadigde verharding	x	
A-04	Herstraten verzakte verharding	x	
A-05	Herstellen beschadigd hekwerk	x	
A-06	Vervangen hekwerk	x	
A-07	Herstellen beschadigingen rijwielstalling	x	
A-08	Vervangen rijwielstaanders	x	
A-09	Vervangen rijwielstalling	x	
A-10	Vervangen stalen buitentrappen	x	
A-11	Vervangen buitenopstallen	x	
A-12	Vervangen leidingen/putten	x	
A-13	Herstellen / controle / vervangen/ voegwerk	x	
A-14	Herstellen lateien / controle / wapeningsdekking	x	
A-15	Vervangen zand in zandbak	x	
A-16	Ontstoppen riolering	x	
A-17	Herstellen tuinberging/afvalberging	x	
A-18	Vervangen speeltoestellen (= meubilair)	x	

Nr.	Activiteit	Verantwoordelijkheid SKIPOV	Verantwoordelijkheid SHAAK
	A-3 Zonwering		
A-19	Herstellen van zonwering		x
A-20	Onderhoud touwen / banden van buitenzonwering (indien van toepassing)		x
A-21	Onderhoud overgordijnen / vitrages / verduistering	x	
A-22	Vervangen van binnenzonwering (horizontale lamellen)	x	
A-23	Vervangen van buitenzonwering (indien van toepassing)		x

Nr.	Activiteit	Verantwoordelijkheid SKIPOV	Verantwoordelijkheid SHAAK
	A-4 Daken		
A-24	Herstellen daklekkages		x
A-25	Partieel herstel dakranden		x
A-26	Herstellen/controle daken semi-permanente buitenopstallen		x
A-27	Vervangen/herstellen glas in daklichten, lichtstraten en lichtkoepels (excl. vandalisme)		x
A-28	Vervangen dakbedekking platte daken		x
A-29	Vervangen boeiboorden, daktrimmen, windveren c.a.		x
A-30	Vervangen lood- en zinkwerken (PVC) bij platte daken met boeiboord (incl. HWA en kiezelbakken)		x
A-31	Vervangen (bij schuin dak) dakgoot/mastgoot van PVC (incl. HWA)		x
A-32	Vervangen hemelwaterafvoer		x
A-33	Vervangen dakpannen		x

Nr.	Activiteit	Verantwoordelijkheid SKIPOV	Verantwoordelijkheid SHAAK
	A-5 Voorzieningen inpandig gebouw		
A-34	Herstellen hang- en sluitwerk		x
A-35	Vervangen sluitwerk binnendeuren		x
A-36	Vervangen binnenkozijnen (incl hang- en sluitwerk)		x
A-37	Vervangen buitenkozijnen (incl hang- en sluitwerk)		x
A-38	Vervangen kapstokhaken	x	
A-39	Vervangen prikborden	x	
A-40	Vervangen sanitair	x	
A-41	Partieel herstel plafond, dakoversteken en luifels		x
A-42	Vervangen (systeem)plafonds		x
A-43	Herstellen losse/gebroken vloertegels		x
A-44	Herstellen vloerbedekking	x	
A-45	Vervangen vloerbedekking	x	
A-46	Vernieuwen plastic toplaag speellokaal (indien van toepassing)	x	
A-47	Herstellen losse/gebroken wandtegels	x	
A-48	Herstellen kapotte wandplaten (gips/spaanplaat)	x	
A-49	Herstellen stuc- en schuurwerk en gipsplaten	x	
A-50	Gangbaar maken van vouwwanden	x	
A-51	Vervangen verplaatsbare scheidingswanden	x	
A-52	Vastzetten losgeraakte systeemplafonds		x
A-53	Vastzetten losgeraakte zachtboardplafonds		x
A-54	Onderhoud prikborden	x	
A-55	Onderhoud waterreservoirs (tap- en afsluitkranen)	x	
A-56	Ontstoppen van afvoeren	x	

Nr.	Activiteit	Verantwoordelijkheid SKIPOV	Verantwoordelijkheid SHAAK
	Renovatie (v/h onderdeel algehele aanpassing)		
A-57	Vervangen binnenkozijnen (incl. hang- en sluitwerk		x
A-58	Vervangen binnendeuren (incl. hang- en sluitwerk		x
A-59	Fundering		x
A-60	Buitenwanden		x
A-61	Vloeren (geen vloerbedekking)		x
A-62	Dakconstructie		x
A-63	Draagconstructies		x
A-64	Buitenwandopeningen		x
A-65	Dakafwerkingen		x
A-66	Vervangen buitenkozijnen		x
A-67	Vervangen buitendeuren		x
A-68-1	Waterleiding/riolering (onderdeel van het bebouwde deel schoolterrein (uitspraak RvS 28-6-2006)		x
A-68-2	Waterleiding/riolering (onderdeel onbebouwde deel schoolterrein)		x
A-67	Transportinstallaties		x
A-68	Terreinafwerkingen		x

Nr.	Activiteit	Verantwoordelijkheid SKIPOV	Verantwoordelijkheid SHAAK
	B. Werktuigbouwkundige installaties		
B-01	Onderhoud kleine installatieonderdelen (thermokoppelelement cv)		x
B-02	Jaarlijks onderhoud c.v.-installatie		x
B-03	Vervangen pomp en expansievat c.v. installatie		x
B-04	Herstellen beschadigde ventilatiekokers, buizen etc. bij natuurlijke ventilatie		x
B-05	Jaarlijks onderhoud ventilatiesysteem		x
B-06	Vervangen ventielen, inlaatkombinatie en pompkranen		x
B-07	Controle en onderhoud brandslangen		x
B-08	Vervangen ketel centrale verwarming (+ aansluitingen en bouwkundige voorzieningen)		x
B-09	Vervangen regelapparatuur, kleppen, schakelkasten, electrische bedrading cv-inst.)		x
B-10	Vervangen luchtbehandelingsunit, incl. accessoires, appendages, regelinstallatie, schakelkast en pompje		x
B-11	Vervangen brandhaspels met slang		
B-12	Vervangen brandslang		
B-13	Vervangen beveiligingsapparaten (alarminstallatie)		x
B-14	Vervangen radiatoren (bij algehele aanpassing)		x
B-15	Vervangen convectoren (bij algehele aanpassing)		x
B-16	Vervangen leidingen centrale verwarming (bij algehele aanpassing)		x

Nr.	Activiteit	Verantwoordelijkheid SKIPOV	Verantwoordelijkheid SHAAK
	C. Elektrotechnische installaties		
C-01	Vernieuwen ledlampen	x	
C-02	Vernieuwen ledbuizen	x	
C-03	Vervangen gebroken schakelaars/wandcontactdozen	x	
C-04	Jaarlijks onderhoud boiler/geyser		x
C-05	Controle en vervangen poederblussers (inhoud)		x
C-06	Controle en vervangen poederblussers (geheel)		x
C-07	Controle en onderhoud alarminstallaties (indien van toepassing)		x
C-08	Vervangen hoofdgroepkast		x
C-09	Vervangen armaturen		x
C-10	Vervangen electrische boiler (incl. accessoires)		x
C-11	Vervangen gasboiler/gasgeiser (incl. accessoires)		x
C-12	Electrische installaties (bij algehele aanpassing)		x
C-13	Luchtbehandeling		x

Nr.	Activiteit	Verantwoordelijkheid SKIPOV	Verantwoordelijkheid SHAAK
	D. Schilderwerk (binnen en buiten)		
D-01	Schilderwerk stalen onderdelen buiten (buitenkozijnen, ramen en deuren)		x
D-02	Schilderwerk houten onderdelen buiten (buitenkozijnen, ramen, buitendeuren, dichte puien, boeiboorden, goten en draagconstruties)		x
D-03	Houtconserveringsolie op afscheidingen		x
D-04	Betonverf op betonnen draagconstructies/afscheidingen		x
D-05-1	Schilderwerk stalen onderdelen binnen (binnenkozijnen, ramen, deuren, draagconstructies en plinten)	x	
D-05-2	Schilderwerk houten onderdelen binnen (binnenkozijnen, ramen, binnendeuren, draagconstructies en plinten)	x	
D-06	Betonverf op draagconstructies		x
D-07	Schilderwerk wanden en plafonds	x	
D-08	Behang suede of vinyl op wanden	x	
D-09	Behangpapier	x	
D-10	Vervangen/reparatie wandplaten	x	
D-11	Schilderwerk radiatoren en leidingen		x

Nr.	Activiteit	Verantwoordelijkheid SKIPOV	Verantwoordelijkheid SHAAK
	E. Voorzieningen op basis van wet- en regelgeving		
E-01	Arbo	x	
E-02	Milieu / Energie		x
E-03	Brandweereisen		x

BIJLAGE 2

MEIERIJSTAD

Raadsvoorstel

Datum	27 februari 2018	Zaaknummer	194866899
		Portefeuille	Sport, onderwijs, recreatie en toerisme en leefbaarheid J.C.M. van der Pas
Onderwerp	Vaststelling kwaliteitskader huisvesting primair en voortgezet onderwijs		

Samenvatting

Goed en eigentijds onderwijs vraagt om kwalitatief goede schoolgebouwen: eigentijdse, functionele en duurzame gebouwen met een goed/gezond binnenklimaat en een lage energierekening. Om de gelijkwaardigheid in kwaliteit van nieuw te bouwen, uit te breiden of te renoveren schoolgebouwen te bepalen/waarborgen is het van belang dat er een kwaliteitskader wordt vastgesteld, waarin is vastgelegd wat onder de basiskwaliteit van zowel PO- als VO-gebouwen wordt verstaan. Daarbij gaat het niet alleen om de wettelijke minimumeisen van het Bouwbesluit, maar ook de eisen ten aanzien van 'Frisse Scholen' (niveau B), de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)-maatstaf en maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen , die voortvloeien uit onze ambitie met betrekking tot gezondheid en duurzaamheid. Het kwaliteitskader is vooral bedoeld als uitgangspunt bij het investeren in de (extra) kwaliteit en verduurzaming van schoolgebouwen, daar waar sprake is van vervangende nieuwbouw, uitbreiding en/of renovatie. Op basis van dit kwaliteitskader vindt dan ook de vergoeding van de feitelijke kosten van nieuwbouw, uitbreiding of renovatie plaats. In dat kader wordt het kwaliteitskader verankerd in bijlage IV van de onderwijshuisvestingsverordening.
Omdat investeren in extra kwaliteit mogelijk ook een exploitatievoordeel voor de schoolbesturen oplevert, worden daar waar mogelijk nadere maatwerkafspraken gemaakt over mogelijke co-financiering.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

In de Mijlpalen is opgenomen dat een kwaliteitskader huisvesting primair (PO) en voortgezet onderwijs (VO) voor nieuw te bouwen scholen wordt ontwikkeld en ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd. Voorts zijn in de Mijlpalen al bedragen opgenomen, die nodig zijn om enerzijds het kwaliteitsniveau conform het Bouwbesluit en om anderzijds het kwaliteitsniveau, dat uitstijgt boven de wettelijke minimumeisen, te kunnen bekostigen. In dat laatste geval gaat het om de opwaardering van de kwaliteit naar zowel niveau B van het Programma van Eisen Frisse Scholen (versie sept. 2015) als ook naar de BENG-maatstaf.

Behandeling in commissie

Ja, datum: 22 maart 2018

N MT

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. een kwaliteitskader vast te stellen, dat de 'basiskwaliteit' van nieuw te bouwen of te renoveren schoolgebouwen in Meierijstad bepaalt en op basis waarvan de bekostiging/vergoeding van de feitelijke kosten van (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding of renovatie plaatsvindt.
2. hiervoor uit te gaan van de wettelijke minimumeisen, zoals vastgelegd in het geldende Bouwbesluit en deze eisen aan te vullen c.q. op te plussen met:
   a. de eisen, die voortvloeien uit het vigerende Programma van Eisen Frisse Scholen, klasse B (gemiddeld), zoals opgesteld door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland,
   b. de eisen voor Bijna Energie-Neutrale Gebouwen (BENG)
   c. maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen, zoals:
      - het vergroten van de kierdichtheid van de gevel (qv;10 ≤ 0,25 $dm^3/s.m^2$);
      - het vergroten van de isolatiewaarden van de gevel (Rc= 6,0 m^2K/W);
      - het aanbrengen van triple glas i.p.v. HR++ glas;
      - het aanbrengen van een groen dak;
      - het vergroten van de isolatiewaarden van het dak (Rc= 8,0 m^2K/W).
3. met de schoolbesturen daar waar mogelijk nadere afspraken te maken over de eventuele financiële bijdrage die de schoolbesturen leveren in die investeringen, die een kwaliteitsverbetering beogen boven de minimale normen van het Bouwbesluit en die aantoonbare voordelen opleveren in de exploitatie van scholen.
4. dit vast te leggen in bijlage IV, deel C, verordening 'voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Meierijstad 2018' (zie afzonderlijk voorstel).

Meierijstad, 27 februari 2018

Aan de raad,

Waarom naar de raad
In het kader van de dualisering is het vaststellen van kaders een bevoegdheid van de raad, zo ook het vaststellen van het kwaliteitskader huisvesting PO/VO. Ook de verankering van dit kader in de onderwijshuisvestingsverordening is op grond van de onderwijswetgeving een taak van de raad.

Onderwerp
Vaststelling kwaliteitskader huisvesting PO/VO

Aanleiding
Goed en eigentijds onderwijs vraagt om kwalitatief goede schoolgebouwen. Het gaat daarbij om schoolgebouwen, die niet alleen multifunctioneel en flexibel, maar ook toekomstbestendig, betaalbaar en duurzaam zijn met een gezond binnenklimaat en een lage energierekening. Om er voor te zorgen dat dergelijke gebouwen (kunnen) worden gerealiseerd, is het van belang dat er door de gemeente - vanuit de (mede-)verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting - eisen worden gesteld aan de basiskwaliteit van de nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of renovatie van schoolgebouwen. Om deze kwaliteit te (waar-)borgen wordt voorgestaan een gemeentelijk kwaliteitskader vast te stellen, waarin de technische kwaliteit wordt vastgelegd. Het kwaliteitskader is vooral bedoeld als uitgangspunt bij het investeren in de (extra) kwaliteit en verduurzaming van schoolgebouwen, daar waar sprake is van vervangende nieuwbouw, uitbreiding en renovatie.
De kwaliteit van een schoolgebouw wordt in eerste instantie bepaald door de wettelijk minimumeisen uit het Bouwbesluit. Om een kwalitatief goed gebouw te realiseren is er echter meer nodig dan deze minimumeisen. Vanuit de gemeentelijke ambitie ten aanzien van duurzaamheid en gezondheid, zoals vastgelegd in de 'Mijlpalen van Meierijstad', is het meer dan logisch dat het gemeentelijk kwaliteitskader voor de nieuw te bouwen, uit te breiden of te renoveren schoolgebouwen wordt aangevuld met eisen voor energieprestatie en binnenklimaat (ventilatie, verwarming, verlichting, geluid), zoals vastgelegd in het 'landelijke' programma van eisen (PvE) Frisse Scholen (klasse B), voor zover deze eisen al niet zijn opgenomen in het vigerende Bouwbesluit. Maar ook gezien het feit, dat het bouwen volgens BENG[1] (Bijna Energie Neutraal Gebouw) per 1 januari 2020[2] verplicht wordt, is er nu reeds alle aanleiding om deze BENG-eisen in het kwaliteitskader op te nemen. Tenslotte is het ook van belang om bepaalde maatregelen[3] op het gebied van duurzaam bouwen in het kwaliteitskader op te nemen.

---

[1] BENG betekent feitelijk dat nieuwe gebouwen in een jaar bijna evenveel energie opwekken als verbruiken. Dit is vastgelegd in 3 eisen:
- De energiebehoefte van het gebouw is maximaal 50 kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
- Primair energiegebruik (o.a. verwarming, ventilatie, verlichting) is maximaal 60 kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
- Aandeel hernieuwbare energie (energie uit bijv. wind, waterkracht, zon, bodem) = 50%

[2] De verwachting is dat de BENG-eisen per 1 januari 2020 onderdeel zullen uitmaken van het Bouwbesluit; daarmee worden het - anders dan nu het geval is - dus wettelijke minimumeisen.
[3] Het gaat hierbij onder andere om het vergroten van de kierdichtheid van de gevel, het vergroten van de isolatiewaarden van gevel en dak en het aanbrengen van triple beglazing en een groen dak. Voor het PO zijn de meeste van deze maatregelen al verdisconteerd in de BENG-maatstaf c.q. nodig om aan de BENG-eisen te voldoen. In dat kader kan voor het PO volstaan worden met het aanbrengen van een groen dak als extra maatregel op het gebied van duurzaam bouwen. Voor het VO is dit niet het geval; daar zijn de genoemde maatregelen niet verdisconteerd in de BNG-maatstaf. Dit betekent dat alle genoemde voorzieningen als (extra) maatregel in het kader van duurzaam bouwen uitgevoerd moeten worden.

Resumerend wordt in Meierijstad een kwaliteitskader, te hanteren bij vervangende nieuwbouw, uitbreiding en renovatie, voorgestaan, dat als volgt is opgebouwd:

- de wettelijke minimumeisen uit het vigerende Bouwbesluit, aangevuld c.q. 'opgeplust' met
- het vigerende PvE 'Frisse Scholen , klasse B ('goed'), zoals opgesteld door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, en
- de eisen voor bijna energie-neutrale gebouwen (BENG)
- maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen i.c. het aanbrengen van een groen dak.

Verankering in verordening 'voorzieningen huisvesting onderwijs'

Omwille van de rechtszekerheid van de schoolbesturen is het raadzaam om het kwaliteitskader huisvesting PO/VO te verankeren in de 'nieuwe' 'verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Meierijstad 2018'. Om de voorgestane kwaliteit van nieuw te bouwen, uit te breiden en/of te renoveren schoolgebouwen te (waar-)borgen, is het noodzakelijk dat de bekostiging daarvan op basis van feitelijke kosten geschiedt. De onderwijshuisvestingsverordening biedt namelijk de mogelijkheid om een voorziening op basis van normkosten (zoals vastgesteld door de VNG) dan wel op basis van feitelijke kosten te bekostigen. Al sinds jaar en dag is bekend, dat de normkosten van de VNG volstrekt ontoereikend[4] zijn om een school op basis van de minimumeisen uit het Bouwbesluit te realiseren, laat staan een school die aan de eisen van het PvE Frisse Scholen, klasse B, en van Bijna Energie-Neutrale Gebouwen (BENG) voldoet. Vandaar de noodzaak om op basis van feitelijke kosten te bekostigen.

In dat kader wordt in de nieuwe onderwijshuisvestingsverordening in bijlage IV, deel C (vergoeding op basis van feitelijke kosten) vastgelegd, dat bij de bekostiging van (vervangende) nieuwbouw en/of uitbreiding het 'gemeentelijke' kwaliteitskader als uitgangspunt wordt gehanteerd. Het kwaliteitskader geldt ook voor te renoveren gebouwen, maar dit kan nog niet in de verordening worden vastgelegd, omdat 'renovatie' nog geen 'voorziening huisvesting onderwijs' is. Dit heeft te maken met een op handen zijnde wetswijziging ter zake. Met het onderwijsveld is echter wel - mede in het licht van de vaststelling van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2018-2020 - afgesproken, dat in 2018 alvast gehandeld wordt overeenkomstig de voorgenomen wetswijziging, met dien verstande dat:

- 'renovatie' vanaf 2019 als een 'voorziening huisvesting onderwijs' wordt gezien, die voor vergoeding door de gemeente (en deels door het schoolbestuur) in aanmerking komt en
- bij de bekostiging daarvan het gemeentelijk kwaliteitskader huisvesting als uitgangspunt wordt gehanteerd.

Co-financiering van extra kwaliteitsmaatregelen

Als onderdeel van het kwaliteitskader is het ook van belang om te kijken naar co-financiering van de (extra) kwaliteits-/duurzaamheidsmaatregelen en de mogelijkheden hiertoe bij de schoolbesturen. Het is immers de gemeente die investeert in deze maatregelen, maar het zijn de schoolbesturen die daar mogelijk van profiteren als gevolg van lagere exploitatielasten. In dat kader worden daar waar mogelijk met de schoolbesturen maatwerkafspraken gemaakt over de eventuele financiële bijdrage die de schoolbesturen leveren in die investeringen, die een kwaliteitsverbetering beogen boven de minimale normen van het Bouwbesluit (incl. BENG) en die aantoonbare voordelen opleveren in de exploitatie van scholen, een en ander met inachtneming van het investeringsverbod

[4] De VNG-normvergoeding gaat uit van een stichtingskostenbedrag voor nieuwbouw van € 1.395,00, terwijl een referentieproject op Bouwbesluitniveau € 1.971,00 kost (prijspeil jan. 2018 incl. BTW en gebaseerd op ± 1.200 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Aan het opplussen naar klasse B van het PvE Frisse Scholen, BENG en het aanbrengen van een groen dak is een bedrag van in totaal € 504,00 (prijspeil jan 2018 incl. BTW) gekoppeld (prijsberekening aan de hand van 'nieuwbouwkostenconfigurator PO 2018' van HEVO); zie bijlage 3a)

voor PO-besturen (zie kanttekening). In de praktijk zal het met name gaan om investeringen die nodig zijn om het schoolgebouw naar het hogere niveau van Energie-Neutrale Gebouwen (ENG) te tillen. Een voorbeeld ter verduidelijking: om te voldoen aan de BENG-eisen c.q. het gemeentelijk kwaliteitskader zijn bijvoorbeeld 100 zonnepanelen nodig, terwijl 150 zonnepanelen nodig zijn voor een Energie-Neutraal Gebouw. In deze situatie betekent het dat het schoolbestuur de extra 50 zonnepanelen die nodig zijn om het hogere kwaliteitsniveau te bereiken zelf zal moeten bekostigen. Voorts wordt er verstandig aangedaan om daar waar mogelijk in gezamenlijkheid op zoek te gaan naar aanvullende financieringsbronnen i.c. subsidiemogelijkheden (bijvoorbeeld Rijk en provincie).

Argumenten

1.1 Goed onderwijs vraagt om kwalitatief goede gebouwen

Voor het kunnen geven van goed onderwijs is het van belang dat de onderwijshuisvesting en daarmee de realisatie en instandhouding van schoolgebouwen goed is geregeld, te beginnen bij de basiskwaliteit waaraan nieuw te bouwen of te renoveren schoolgebouwen in Meierijstad dienen te voldoen.

1.2 (Waar-)borgen van 'gelijkwaardige' kwaliteit

Om 'gelijkwaardige' kwaliteit voor elke school en elk schoolbestuur te kunnen (waar-)borgen is het noodzakelijk om dit vast te leggen in een gemeentelijk kwaliteitskader, waarin de door de gemeente te stellen eisen aan deze basiskwaliteit worden vastgelegd.

2.1 Voldoen aan wettelijke minimumeisen van het vigerende Bouwbesluit

De basiskwaliteit van een schoolgebouwen dient te voldoen aan de minimumeisen van het vigerende Bouwbesluit.

2.2 Ambitie vanuit 'Mijlpalen van Meierijstad' ten aanzien van duurzaamheid en gezondheid

In de 'Mijlpalen van Meierijstad' is een duidelijke ambitie ten aanzien van duurzaamheid en gezondheid vastgelegd. Toegespitst op onderwijshuisvesting en de basiskwaliteit van schoolgebouwen betekent dat de wettelijke minimumeisen van het Bouwbesluit aangevuld worden met het programma van eisen 'Frisse Scholen 2015', klasse B, de eisen ten aanzien van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG en maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen.

3 Mogelijke exploitatievoordeel als gevolg van investering in (extra) duurzaamheid

Het investeren in de (extra) duurzaamheidsmaatregelen levert een mogelijk exploitatievoordeel voor de schoolbesturen op; vanuit die invalshoek is het niet meer dan logisch dat schoolbesturen daar waar mogelijk een eigen bijdrage leveren in deze maatregelen. Deze eigen bijdrage zal zich in de praktijk beperken tot investeringen, die nodig zijn het schoolgebouw op te plussen van BENG naar ENG.

4 Rechtszekerheid

Het is belangrijk, dat kwaliteitskader in de onderwijshuisvestingsverordening wordt geborgd omwille van de rechtszekerheid van de schoolbesturen.

Kanttekeningen

1.1 Landelijke kwaliteitskader

Om te komen tot een landelijk breed gedragen definitie van 'basiskwaliteit' van schoolgebouwen is door het Waarborgfonds & Kenniscentrum Ruimte-OK in een samenwerking van onder andere VNG, PO-raad en VO-raad, een 'Kwaliteitskader Huisvesting' ontwikkeld voor zowel scholen voor primair onderwijs als ook voor scholen voor voortgezet onderwijs, waarin op basis van praktisch toepasbare kwaliteitscriteria (ruimtelijk, functioneel en technisch) is uitgewerkt wat onder deze 'basiskwaliteit' moet worden verstaan. Deze criteria moeten worden opgevat als richtinggevend en niet als norm. Dit landelijk kader kijkt verder dan de minimum

Bouwbesluiteisen, maar ook breder dan de technische eisen ten aanzien van binnenmilieu en energieverbruik, die zijn geformuleerd in het PvE 'Frisse Scholen'.
Daarmee gaat dit landelijk kader ook verder dan het gemeentelijk kwaliteitskader dat thans ter vaststelling voorligt. Daar waar het gemeentelijk kader zich beperkt tot met name technische kwaliteitscriteria, bevat het landelijke kader ook ruimtelijke en functionele kwaliteitscriteria. Maar aan deze 'verbreding' ten opzichte van het gemeentelijk kader is ook een behoorlijk prijskaartje gekoppeld van gemiddeld € 244,00[5] per m² (prijspeil jan. 2018 incl. BTW). Met name dit kostenverhogend aspect is voor ons college reden om het landelijk kader niet over nemen, maar vast te houden aan de inhoud van het gemeentelijk kader. Wij zijn van mening, dat met het gemeentelijk kader kwalitatief goede gebouwen gerealiseerd kunnen worden, passend binnen de gemeentelijke ambitie met betrekking tot duurzaamheid en gezondheid.
Het is eventueel te overwegen om de functionele en ruimtelijke kwaliteitscriteria uit het landelijk kwaliteitskader als leidraad mee te nemen bij de nieuwbouw, uitbreiding en renovatie van schoolgebouwen, zonder dat hier enige extra vergoeding per m² tegenover staat. Wellicht is het juist mogelijk dat door slimme combinaties deze kwaliteitscriteria geheel dan wel gedeeltelijk gerealiseerd kunnen worden binnen het bedrag dat beschikbaar wordt gesteld voor het gemeentelijke kwaliteitskader.

1.2 Gebruik kwaliteitskader

Het kwaliteitskader is nadrukkelijk bedoeld om het kwaliteitsniveau van nieuw te bouwen, uit te breiden of te renoveren schoolgebouwen te bepalen.
Het kan evenwel ook gebruikt worden als checklist voor bestaande gebouwen. Door aan de kwaliteitscriteria te toetsen wordt een prima eerste indruk verkregen van de bestaande kwaliteit.
Het kwaliteitskader kan ook gebruikt worden als basis voor een prestatiecontract. De wijze waarop de kwaliteitscriteria zijn geformuleerd maakt het mogelijk deze geheel of gedeeltelijk als opdracht mee te geven aan adviseurs, ontwerpers en bouwers. De op hoofdlijnen geformuleerde definities zijn helder en eenduidig. Hierdoor zijn ze eenvoudig te borgen in prestatiecontracten.

1.3 Afwijking niveau PvE Frisse Scholen

Het PvE Frisse Scholen kent een drietal kwaliteitsklassen, te weten klasse C (= voldoende), klasse B (= goed) en klasse A (= uitmuntend). Bij nieuwbouw, uitbreiding en renovaties wordt vanuit de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland geadviseerd om in beginsel op alle aspecten op het gebied van 5 thema's (energie, lucht, temperatuur, licht en geluid) in te steken op klasse B-kwaliteit. In de praktijk blijkt echter dat het niet altijd wenselijk en mogelijk is om op alle aspecten B te scoren, waardoor men soms op onderdelen juist op een C of een A score uitkomt. Afwijkingen moeten mogelijk zijn, voor zover deze niet in strijd zijn met de wettelijke minimumeisen van het Bouwbesluit te boven gaan en zolang er maar een gemiddelde score van B uitkomt.
Een afwijking kan realistisch en daardoor acceptabel zijn. Wel dient nadrukkelijk opgemerkt te worden dat een eenmaal toegestane afwijking naar een C-niveau in een later stadium niet meer op kosten van de gemeente kan worden teruggedraaid, ook niet als die afwijking dan inmiddels een minimumeis van het vigerend Bouwbesluit blijkt te zijn.

1.4 Lokalen bewegingsonderwijs

Het kwaliteitskader heeft niet alleen betrekking op schoolgebouwen, maar ook - voor zover toepasbaar - op nieuw te bouwen of te renoveren lokalen voor bewegingsonderwijs. Voor lokalen bewegingsonderwijs gelden voorts de normen van de Koninklijke Vereniging voor

---

[5] Aan de hand van de 'nieuwbouwkostenconfigurator PO 2018' van HEVO is berekend, dat de gemiddelde prijs per m² conform het landelijke kwaliteitskader PO € 2.632,00 bedraagt, terwijl de gemiddelde prijs per m² conform het gemeentelijke kwaliteitskader PO op € 2.388,00 uitkomt; een verschil van € 244,00 (zie bijlage 3b).

Lichamelijke Opvoeding (KVLO). Ook deze normen zijn verankerd in de verordening 'voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Meierijstad 2018'.

1.5 Multifunctionele accommodaties

In de Mijlpalen van Meierijstad is opgenomen dat bij investeringen in onderwijshuisvesting een multifunctionele accommodatie (MFA) uitgangspunt is. Dit betekent dat de mogelijkheid bestaat dat naast de onderwijsvoorziening ook andere voorzieningen in een MFA worden ondergebracht; denk bijvoorbeeld aan peuteropvang, kinderdagdagverblijf, buitenschoolse opvang en wijkvoorziening. Het is dan ook meer dan logisch om bij de realisatie van een MFA - met daarin opgenomen een onderwijsvoorziening - het kwaliteitskader onderwijshuisvesting ook van toepassing te verklaren op de andere gebouwdelen, voor zover het vigerende Bouwbesluit al geen hogere eisen aan deze betreffende gebouwdelen stelt. Met andere woorden: in die situatie dat een school met andere gebruikers in een nieuw te bouwen MFA wordt gehuisvest, geldt het kwaliteitskader onderwijshuisvesting voor het gehele MFA als minimaal niveau c.q. eis. Op bepaalde aspecten zullen met name bij de kinderopvang hogere minimale wettelijke eisen gelden. Het spreekt dan voor zich om die hogere eisen uitsluitend van toepassing te verklaren op de betreffende gebruiker c.q. gebouwdeel.

2.1 Investeringsverbod PO in relatie tot 'eigen' bijdrage kwaliteitsmaatregelen

Bij nieuwbouw is het niet toegestaan dat een bestuur een bijdrage levert aan de nieuwbouw van een school voor dat deel waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Dus het kan niet zo zijn dat de gemeente maar een deel van de vergoeding betaalt en het bestuur de rest laat betalen. Het bedrag dat de gemeente vergoedt moet ook zodanig zijn dat kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. Sinds 2015 er is echter wel sprake van een verruiming van het investeringsverbod op enkele voorwaarden: de investering moet een kwaliteitsverbetering beogen boven de minimale normen van het Bouwbesluit, zichzelf terugverdienen en het financiële risico voor de schoolbesturen is evenredig c.q. passend binnen de vermogenspositie van het schoolbestuur. Het schoolbestuur mag wel boven deze normen investeren in het gebouw om bijvoorbeeld een lager energieverbruik of beter binnenklimaat te realiseren, onder de voorwaarde dat het gaat om een redelijk bedrag en een redelijke termijn.

Overigens is de verwachting dat de investeringsverbod wordt aangepast naar aanleiding van het huisvestingsakkoord, dat de VNG, de PO- en VO-raad hebben opgesteld en naar het ministerie ter uitwerking hebben gestuurd. Deze aanpassing moet vooral in het licht gezien worden van de 'eigen' bijdrage die van schoolbesturen verwacht wordt ten aanzien van renovatie.

Communicatie

Het raadsbesluit wordt gecommuniceerd naar de betrokken schoolbesturen.

Vervolgens zal het kwaliteitskader in de verordening 'voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Meierijstad 2018 (bijlage IV, deel C) worden verankerd. Na vaststelling van deze verordening wordt deze op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Participatie

Het kwaliteitskader is in overleg met de betrokken schoolbesturen tot stand gekomen. Omdat het kwaliteitskader ook verankerd is in de verordening 'voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Meierijstad 2018' heeft er ook OOGO plaatsgevonden. De schoolbesturen hebben schriftelijk laten weten te kunnen instemmen met de inhoud van het kwaliteitskader.

Duurzaamheid

In het kwaliteitskader is heel veel aandacht voor duurzaamheidsmaatregelen; maatregelen die moeten leiden tot duurzame schoolgebouwen met een gezond binnenklimaat en een lage

energiebehoefte. Er is dan ook aansluiting gezocht met het PvE 'Frisse Scholen', de BENG-eisen en maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen. Daarnaast speelt het kwaliteitskader ook nadrukkelijk in op de in de "Mijlpalen van Meierijstad" vastgelegde ambitie ten aanzien van duurzaamheid.

Financiële toelichting

In de 'Mijlpalen van Meierijstad' heeft op basis van de 'oude' IHP's van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel, op basis van het prijspeil 2017 en met inachtneming van het 'voorlopige' kwaliteitskader een vertaalslag plaatsgevonden naar de noodzakelijke investeringen voor het primair onderwijs in de periode 2017-2021. Bij deze vertaalslag is toen een driedeling in kosten gemaakt, waarbij is uitgegaan van de navolgende bedragen per m², een en ander afhankelijk van de omvang[6] van het gebouw. De bedragen per m² zijn ontleend aan de zgn. 'nieuwbouwkostenconfigurator[7]' (zie bijlage 3c), die jaarlijks door HEVO voor het PO en VO wordt opgesteld:

1. De kosten die noodzakelijk zijn om aan de wettelijke minimumeisen van het Bouwbesluit te voldoen: van € 1.593,00 tot € 1.980,00 per m² (incl. BTW, prijspeil 2017);
2. De kosten, gemoeid met het opplussen naar het niveau van BENG: van € 203,00 tot € 290,00 per m² (incl. BTW, prijspeil 2017);
3. De kosten gemoeid met het opplussen naar het niveau van 'Frisse Scholen klasse B': van € 191,00 tot € 211,00 per m² (incl. BTW, prijspeil 2017).

Om aan deze drie kwaliteitscriteria te voldoen is derhalve een totaalbedrag per m² nodig, dat varieert van € 1.987,00 tot € 2.481,00.

Inmiddels is - mede op basis van het thans voorliggende kwaliteitskader – een nieuw IHP voor het PO opgesteld, dat binnenkort aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden. In dit IHP is een overzicht opgenomen van de noodzakelijke investeringen voor de periode 2018-2020, waarbij wederom op basis van de 'nieuwbouwkostenconfigurator PO' van HEVO (zie bijlage 3a) is uitgegaan van de navolgende bedragen per m², een en ander afhankelijk van de omvang[8] van het gebouw:

1. De kosten die noodzakelijke zijn om aan de wettelijke minimumeisen van het Bouwbesluit te voldoen: van € 1.738,00 tot € 2.155,00 (incl. BTW, prijspeil 2018);
2. De kosten, gemoeid met het opplussen naar het niveau van BENG: van € 182,00 tot € 245,00 (incl. BTW, prijspeil 2018);
3. De kosten gemoeid met het opplussen naar het niveau van 'Frisse Scholen klasse B': van € 206,00 tot € 226,00 (incl. BTW, prijspeil 2018);
4. De kosten gemoeid met extra maatregelen op het gebied van duurzaamheid i.c. het aanbrengen van een groen dak: van € 35,00 tot € 71,00 (incl. BTW, prijspeil 2018).

Om te voldoen aan het kwaliteitskader onderwijshuisvesting PO van de gemeente Meierijstad is dus - afhankelijk van de omvang van het gebouw - een totaalbedrag per m² nodig dat varieert van € 2.161,00 tot 2.697,00 (incl. BTW, prijspeil 2018).

---

[6] De kosten per m² variëren naar gelang de omvang van het gebouw; het laagste bedrag heeft betrekking op een gebouw van ± 2.200 m² (bvo) c.q. 400 leerlingen, terwijl het hoogste bedrag is gerelateerd aan een gebouw van ± 700 m² bvo c.q. 100 leerlingen.

[7] De aan de nieuwbouwkostenconfigurator ten grondslag liggende formules en kostenindicaties komen voort uit de uitgebreide praktijkervaringen van HEVO met betrekking tot kosten voor nieuwbouw, renovatie, beheer en exploitatie. Het HEVO Expertisecentrum is gespecialiseerd in het beheer van deze kosten en past dezelfde cijfers toe in de eigen (risicodragende) projecten. De genoemde kosten in de kostenconfigurator zijn investeringskosten inclusief BTW met prijspeil 1 januari 2018. Als prijsniveau is regio 's-Hertogenbosch gehanteerd; de prijs per regio kan verschillen. In de investeringskosten zijn honoraria, leges, verzekeringen, gemiddelde loon- & prijsstijgingen en schoonmaakkosten opgenomen. Niet opgenomen zijn kosten voor (grond)verwerving, bouwrijp maken, onvoorzien, rentekosten, startkosten, losse inrichting e.d..

[8] Zie voetnoot 6.

Het verschil in het totaalbedrag per m² tussen 2017 en 2018 (variërend van € 174,00 tot € 216,00) wordt veroorzaakt door de hantering van een hogere prijsindex (1,5% ten opzichte van 8,5%), de Marsh-eisen (in 2017) en door de toevoeging van extra maatregelen op het gebied van duurzaamheid aan het gemeentelijke kwaliteitskader, waarop het de berekening van 2018 is gebaseerd.
Voor het VO[9] varieert het totaalbedrag om aan het gemeentelijk kwaliteitskader te voldoen van € 1.851,00 voor een gebouw van 13.000 m² bvo tot € 2.093,00 voor een gebouw van 5.000 m² bvo. Met deze bedragen is echter niet gerekend, omdat er in de periode 2018-2020 vooralsnog geen nieuwe investeringen voor het VO op de planning staan.

De vaststelling van het gemeentelijk kwaliteitskader 'an sich' heeft geen directe financiële consequenties. Deze gaan zich pas manifesteren op het moment dat er daadwerkelijke investeringen volgen. De uitwerking van deze financiële consequenties vindt plaats bij de vaststelling van het Integraal Huisvestingsplan PO Meierijstad 2017-2020. Hiervoor wordt u een afzonderlijk voorstel voorgelegd (zaaknummer 194874776). Opgemerkt zij, dat de bedragen, waarmee ten behoeve van het kwaliteitskader en het IHP wordt gerekend, richtbedragen zijn. De uitkomst van de aanbesteding bepaalt uiteindelijk het bedrag dat definitief nodig is om een voorziening te realiseren.

Planning
Er wordt wel gebruik gemaakt van een informatiebijeenkomst, Commissie Mens en Maatschappij, op 22 maart 2017.

Rechtsbescherming
Tegen het vaststellen van het kwaliteitskader staat geen bezwaar en beroep open.
Ook de verankering van het kwaliteitskader in de verordening 'voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Meierijstad 2018' verandert daar niets aan. Met deze verordening wordt aan de onderwijswetgeving voldaan en wordt rechtszekerheid geboden. Het vaststellen dan wel wijzigen van de verordening is een autonome bevoegdheid van de gemeente. De verordening biedt rechtszekerheid voor de besturen die gebruik maken van de verordening. Tegen het vaststellen dan wel wijzigen van de verordening staat geen bezwaar en beroep open.

Monitoring en evaluatie
Omdat 'duurzaamheid' een item is dat constant in beweging is, wordt het verstandig geacht het kwaliteitskader - in samenspraak met de schoolbesturen – met de regelmaat van de klok tegen het licht te houden.

Bijlage(n)
1. Programma van Eisen Frisse Scholen 2015 (versie september 2015)
2. Informatie over BENG, gepubliceerd door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
3. Diverse berekeningen nieuwbouwkostenconfigurator PO/VO
4. Instemming stichting SAAM-scholen met kwaliteitskader

---

[9] Voor het VO gelden de navolgende bedragen, die gebaseerd zijn op de 'nieuwbouwkostenconfigurator VO' van HEVO (zie bijlage 3d):
- Bouwbesluitniveau: van € 1.487,00 tot 1.678,00 per m² (incl. BTW, prijspeil 2018);
- BENG-niveau: prijs van € 143,00 tot 171,00 per m² (incl. BTW, prijspeil 2018);
- Frisse Scholen, klasse B: van € 165,00 tot € 169,00 per m² (incl. BTW, prijspeil 2018);
- Extra duurzaamheid: van € 53,00 tot € 75,00 per m² (incl. BTW, prijspeil 2018). Dit omvat meer dan alleen maar het aanbrengen van een groen dak

5. Instemming SKIPOV met kwaliteitskader
6. Instemming SKOSO/SKOPOS met kwaliteitskader

Ter inzage documenten
géén

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

MEIERIJSTAD

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 februari 2018

Gelet op artikel 102 Wet op het Primair Onderwijs, artikel 100 Wet op de Expertisecentra en artikel 76m van de Wet op het Voortgezet Onderwijs

Besluit gemeenteraad:

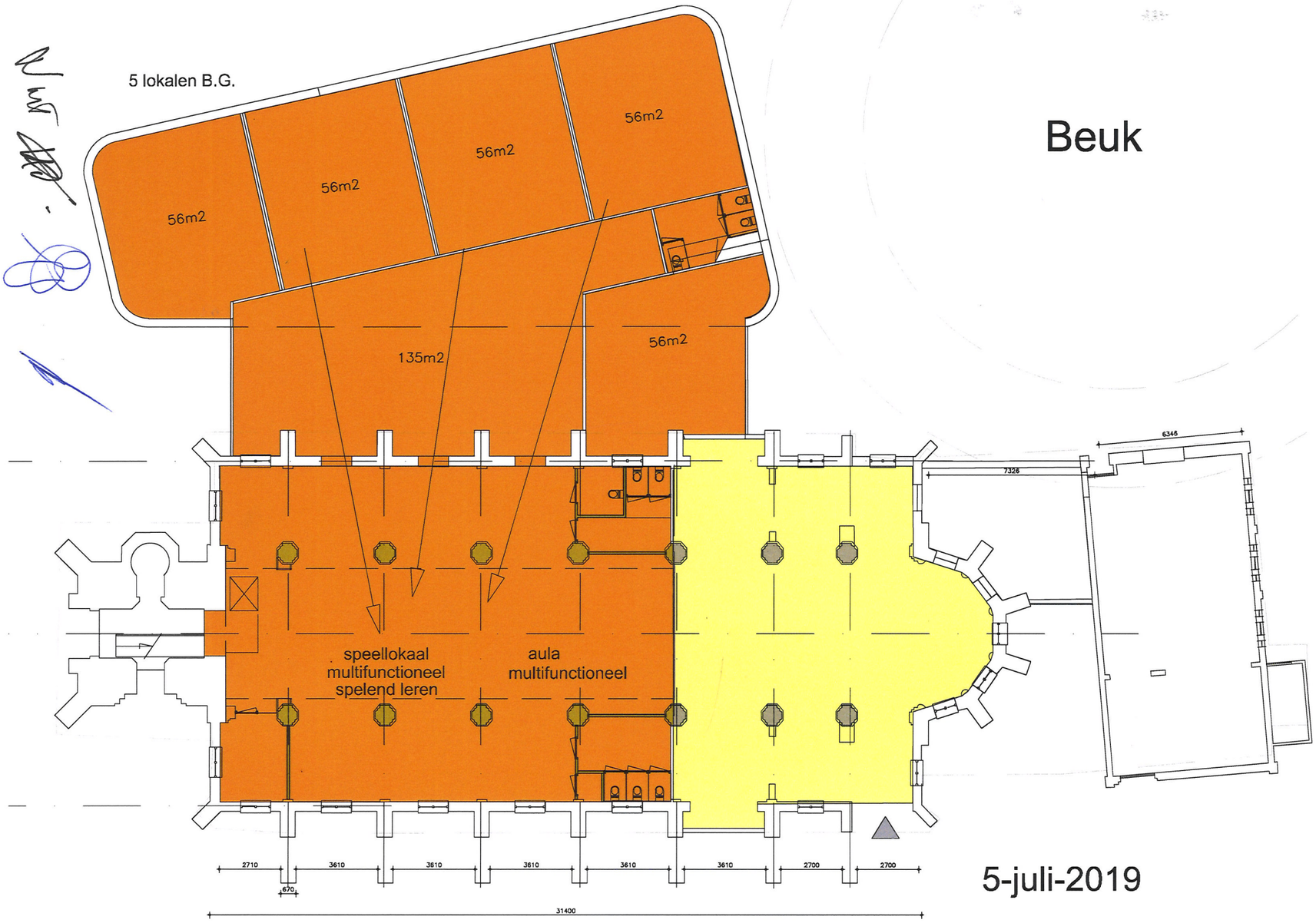
1. een kwaliteitskader vast te stellen, dat de 'basiskwaliteit' van nieuw te bouwen of te renoveren schoolgebouwen in Meierijstad bepaalt en op basis waarvan de bekostiging/vergoeding van (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding of renovatie plaatsvindt.
2. hiervoor uit te gaan van de wettelijke minimumeisen, zoals vastgelegd in het geldende Bouwbesluit en deze eisen aan te vullen c.q. op te plussen met:
   a. de eisen, die voortvloeien uit het vigerende Programma van Eisen Frisse Scholen, klasse B (gemiddeld), zoals opgesteld door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland,
   b. de eisen voor Bijna Energie-Neutrale Gebouwen (BENG)
   c. maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen:
      - het vergroten van de kierdichtheid van de gevel (qv;10 ≤ 0,25 $dm^3/s.m^2$);
      - het vergroten van de isolatiewaarden van de gevel (Rc= 6,0 m^2K/W);
      - het aanbrengen van triple glas i.p.v. HR++ glas;
      - het aanbrengen van een groen dak;
      - het vergroten van de isolatiewaarden van het dak (Rc= 8,0 m^2K/W).
3. met de schoolbesturen daar waar mogelijk nadere afspraken te maken over de eventuele financiële bijdrage die de schoolbesturen leveren in die investeringen, die een kwaliteitsverbetering beogen boven de minimale normen van het Bouwbesluit en die aantoonbare voordelen opleveren in de exploitatie van scholen.
4. dit vast te leggen in bijlage IV, deel C, verordening 'voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Meierijstad 2018' (zie afzonderlijk voorstel).

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 maart 2018

De raad voornoemd,

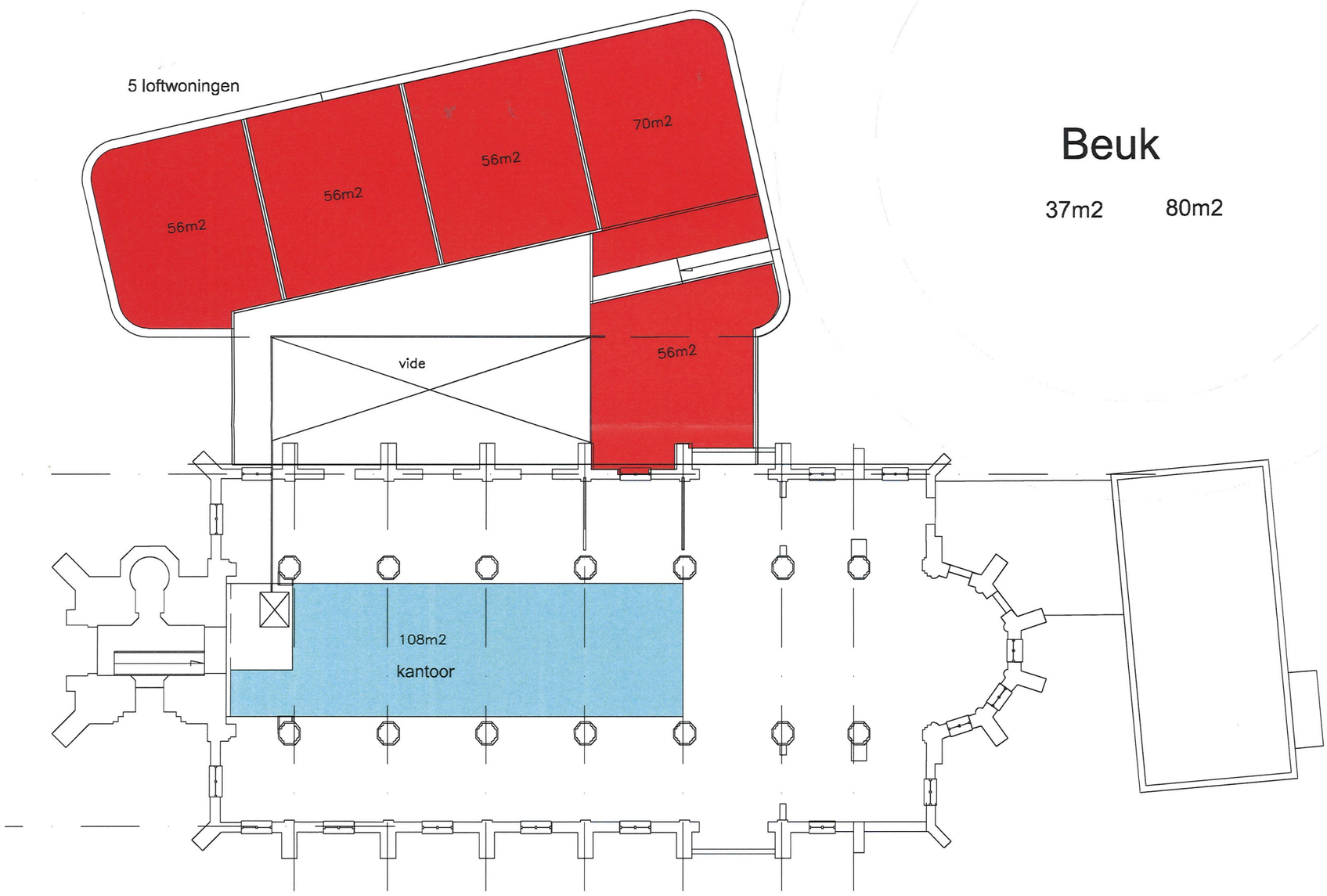
De Griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken	ir. C.H.C. van Rooij

BIJLAGE 3



Beuk

5-juli-2019



Beuk

37m2 80m2

BIJLAGE 4

Bijlage 4
Woningbouwlocatie Pastorie (A, Pastorie)
Woningbouwlocatie Achter de Begraafplaats (B, Huize Pompoen)