

Beheerplan IKC Passewaaij, Tiel

Uitgangspunten, organisatie en kosten van het beheer



Datum: 13 december 2018
Kenmerk: TIE-02-RAP-181213 Beheerplan.docx
In opdracht van: Gemeente Tiel
Opgesteld door: Wendie Hardeman, nul25

1	INLEIDING	3
2	DOELSTELLING EN UITGANGSPUNTEN	4
3	EIGENDOM, HUUR EN MEDEGEBRUIK	5
4	ORGANISATIE VAN HET BEHEER	6
5	UITVOERING VAN HET DAGELIJKS BEHEER	7
6	GEDEELD RUIMTEGEBRUIK	8
7	EXPLOITATIEOVERZICHT	9
8	BIJLAGEN	10

Bijlage 1: Voorbeeld Beheerovereenkomst
Bijlage 2: Vlekkenplan gebruik
Bijlage 3: Plattegronden gebouw en terrein
Bijlage 4: Ruimtelijk kader
Bijlage 5: Toebedeling in m2's
Bijlage 6: Verdeelsleutel
Bijlage 7: Exploitatielasten

1 INLEIDING

Beheer en exploitatie zijn in de regel, voor niet-professionele eigenaren en gebruikers gevolgen van het huisvesten van de bedrijfsvoering (zoals onderwijs, kinderopvangdiensten, wijkfuncties, sport, zorg, welzijn) in een brede school, integraal Kindcentrum of multifunctionele accommodatie. Het maken van goede afspraken is een voorwaarde voor succesvolle bedrijfsvoering.

Dit rapport beschrijft de afspraken voor Integraal Kindcentrum (IKC) Passewaaij. Hierin worden gehuisvest:

- RKBS De Bataaf
- Kinderopvang Kaka
- Wijkvereniging Passewaaij
- Gymzaal, ingericht voor het onderwijs, ook te gebruiken door verenigingen

Het Beheerplan is opgesteld door:

- Paul Beumer, directeur basisschool De Bataaf
- Mark Verheijden, schoolbestuur SKOR
- Tom de Kort van Kaka Kinderopvang
- Aart van Westrienen van de Wijkvereniging
- Maarten Been van Sportplaza
- Mirjam Bussink, Mariska van Eck en Korsula van Beers van de gemeente Tiel
- Wendie Hardeman van nul25 op onderwijskundig-functioneel en ruimtelijk gebied

Het Beheerplan is een bijlage bij de waarin de afspraken over het beheer zijn vastgelegd tussen de vier gebruikers (school, kinderopvang, wijkvereniging, sport). Gemeente als eigenaar tekent voor gezien. In bijlage 1 van dit rapport is een voorbeeld Beheerovereenkomst opgenomen.

2 DOELSTELLING EN UITGANGSPUNTEN

Betrokken partijen zijn:

- De Gemeente
- SKOR
- Kaka Kinderopvang
- Wijkvereniging
- Exploitant van de sportvoorziening

Gebruikers zijn:

- RKBS De Bataaf
- Kaka Kinderopvang (naam van deze locatie) met dagopvang en BSO
- Wijkvereniging
- Exploitant sportvoorziening, namens de verenigingen

De gezamenlijke exploitatie (en beheer) heeft voor de betrokken partijen als doel:

- de noodzakelijke taken op doelmatige wijze uit te voeren
- de inhoudelijke samenwerking te ondersteunen
- helderheid te bieden over de taakverdeling
- inzicht te geven in de jaarlijkse kosten
- flexibel gebouwgebruik te kunnen volgen
- alle betrokken partijen hun verantwoordelijkheid te kunnen bieden
- inzicht te geven in risico's en risicobestrijding
- een gezamenlijke uitstraling naar buiten te creëren als het gaat om kwaliteit van het onderhoud en de afwerking en inrichting

Het gebouw bestaat uit:

- een gedeelte voor het onderwijs inclusief buitenruimte: **het onderwijsgedeelte**
- een gedeelte voor dagopvang inclusief buitenruimte: **het dagopvanggedeelte**
- een gedeelte voor de Wijkvereniging inclusief buitenruimte: **het wijkgedeelte**
- een gymzaal met nevenruimten voor bewegingsonderwijs van de school en voor verhuur aan verenigingen: **het sportgedeelte**
- **gedeelde ruimtes** te weten: Ontvangst, Place-to-be en het Atelier en buitenruimtes
- **ruimtes** zoals: constructieruimten, verkeersruimten, technische ruimten

In bijlage 2 is het ruimtegebruik per gebied aangegeven.

In bijlage 3 zijn de plattegronden van gebouw en terrein opgenomen met kleuraanduiding van de verschillende gebieden. In bijlage 4 is het Ruimtegebruik gekwantificeerd.

Uitgangspunten ten grondslag aan de te maken afspraken:

- voldoet aan regelgeving en gemeentelijk beleid;
- sober, doelmatig, duurzaam, billijk, flexibel, eenvoudig, transparant, correct en compleet;
- minimaal kostendekkend met goede afspraken over de risicodekking;
- de eigenaar is verantwoordelijk voor het leegstandsrisico van het eigen gebouwdeel. Bij leegstand zoeken de gebruikers onderling zelf naar een oplossing. Gebruikers hebben voorrang op eventuele externe partijen. Herbestemming van leegstand is mogelijk indien voldaan wordt aan de eisen: wenselijk, passend en geschikt;
- gedeelde ruimtes worden geëxploiteerd door de eigenaar van deze ruimtes op basis van het werkelijke gebruik;
- bij ondergebruik (het tijdelijk gebruiken van ruimte van een eigenaar of huurder) hebben gebruikers voorrang op externen.

3 EIGENDOM, HUUR EN MEDEGEBRUIK

De gemeente is eigenaar van het gebouw en draagt bij oplevering het juridisch eigendom van het onderwijsgedeelte over aan het schoolbestuur. Dat geldt voor de grond en het gebouw. Een Vereniging van Eigenaren (VvE) wordt opgericht om de afspraken aangaande het gedeelde eigendom vast te leggen.

De gemeente is eigenaar van de gebouw en grond behorende bij Kaka, de Wijkvereniging en Sport. SKOR is conform de WPO (juridisch) eigenaar van de grond en gebouw behorende bij De Bataaf.

De parkeerplaats naast het IKC (zie tekening) blijft in eigendom en beheer van de gemeente. Het dagelijks beheer (opruimen, signalering van schade) van de parkeerplaats ligt bij de Gebruikers.

Het schoolbestuur is juridisch eigenaar van het onderwijsgedeelte inclusief speelterrein, buitenberging, fietsenstalling leerlingen en een aandeel in de gedeelde ruimtes en installaties.

De afspraken tussen de twee eigenaars (gemeente en SKOR) zijn vastgelegd in de VvE en in de WPO. De splitsingstekening zal worden opgesteld bij het opstellen van de VvE-akte. Hierbij worden zoveel als mogelijk de ruimtes op een logische manier toegewezen aan één van beide eigenaars:

- Gedeelde buitenruimte bij Ontvangst: gemeente
- Ontvangst: gemeente
- Place to be: SKOR
- Atelier: SKOR

De tarraruimtes (met name dak en installaties) zijn eigendom van beide eigenaars, omvang van het eigendom is evenredig aan de eigendomsverhouding.

Kinderopvang Kaka is huurder van het kinderopvanggedeelte inclusief speelterrein en buitenberging en een aandeel in de tarraruimtes. De Wijkvereniging huurt het wijkgedeelte inclusief buitenruimte en een aandeel in de gedeelde en tarra-ruimtes.

Afspraken rondom huurprijs, huurtermijn, BTW-verrekening, demarcatie en indexering zijn vastgelegd in een huurovereenkomst incl. demarcatielijst tussen de Gemeente en de huurders.

De Gemeente is eigenaar van het sportgedeelte inclusief een aandeel in de gedeelde en tarra-ruimtes. Dit gebouwdeel wordt geëxploiteerd door een externe partij. De afspraken hierover zijn vastgelegd in exploitatie- en huurovereenkomst tussen de Gemeente en de externe partij (te zijner tijd om te zetten).

De Buitenschoolse Opvang (BSO) van Kaka vindt plaats in gedeelde ruimtes volgens Medegebruik-afspraken zoals die binnen de gemeente Tiel en binnen de WPO (Wet op het Primair onderwijs) toegepast worden.

Gebruikers met uitzondering van Kaka Kinderopvang hebben het recht om (tegen vergoeding) de eigen ruimten in ondergebruik te geven aan onder-gebruikers mits dit niet tot overlast leidt voor de gebruikers en de goede naam van gebruiker, het IKC of de gemeente daardoor niet wordt aangetast. De eigenaar is bevoegd het ondergebruik alsnog te verbieden indien zij meent dat haar goede naam aangetast dreigt te worden.

De gebruiker (en dus niet de onder-gebruiker) is en blijft verantwoordelijk voor openen, sluiten, klaarzetten en opruimen, toezicht en schade.

4 ORGANISATIE VAN HET BEHEER

Voor de uitvoering van het beheer moet onderscheid worden gemaakt in de organisatie van het beheer enerzijds en de uitvoering van taken anderzijds. Dit laatste is opgenomen in H5: Uitvoering van het dagelijks beheer.

Voor de organisatie van het beheer wordt een model gekozen dat past bij de onderlinge verhoudingen en de praktische wensen en mogelijkheden als het gaat om kennis, mankracht en kosten. Afhankelijk van de wensen kan gedacht worden aan:

- uitbesteden aan een professionele organisatie
- het oprichten van een nieuwe rechtspersoon (Stichting, BV)
- onderling regelen (Beheercommissie)
- één van de betrokken partijen voert het uit (penvoerder)

Onderzocht wordt of de laatste mogelijkheid ingevuld kan worden door SKOR.

De kosten voor de organisatie van het beheer worden vergoed door de betrokken partijen naar rato van de totale exploitatielasten per partij. Voorgesteld wordt om uit te gaan van een voorschot van 5%. Na een jaar kunnen – op basis van een transparante specificatie – de werkelijke kosten verrekenend worden.

In een Beheerovereenkomst tussen de betrokken partijen worden afspraken vastgelegd over de organisatie van het beheer (een voorbeeldovereenkomst is opgenomen in bijlage 1 van dit Beheerplan).

De persoon/organisatie die eindverantwoordelijk is voor de totale instandhouding van het gebouw legt verantwoording af aan alle betrokken partijen via regelmatige berichtgeving en incidenteel regulier overleg.

De persoon/organisatie die verantwoordelijk is voor de organisatie van het beheer draagt zorg voor:

- Organisatie van het overleg, besluitvorming, planning, vastleggen van de afspraken
- Aansturing en coördinatie van de uitvoering van alle noodzakelijke taken
- Afsluiten van contracten en abonnementen (energie, afvalverwijdering, schoonmaak, glasbewassing, beveiliging, internet en telefonie, regulier preventief onderhoud, belastingen en verzekeringen)
- Zorgdragen voor onvoorzien calamiteitenonderhoud, vandalismpreventie en -afhandeling
- Opstellen van een meerjaren-onderhoudsplan voor beide eigenaren
- Opstellen van een exploitatiebegroting

Van belang is dat deze persoon/organisatie beschikt over alle revisie- en garantiebescheiden evenals de gebruiks- en onderhoudsvoorschriften van gebouw- en installatie-onderdelen.

5 UITVOERING VAN HET DAGELIJKS BEHEER

Met de uitvoering van het dagelijks beheer wordt bedoeld: het doen laten uitvoeren van dagelijks taken ten behoeve van een veilig en efficiënt gebouwgebruik. Denk hierbij aan:

- Afspraken omtrent het gebruik van de gedeelde ruimtes (rooster, opruimen, klaarzetten)
- Website, berichtgeving naar buiten
- Activiteitenprogramma, bijzondere bijeenkomsten, vieringen
- Openen en afsluiten van het gebouw via de gedeelde entrees
- Melding van klachten en klachtenonderhoud, glasbreuk, verstopping, lekkage
- Post, telefoon, ontvangen van gasten
- Serviesgoed, catering, toiletpapier
- EHBO-BHV (door opgeleid persoon aanwezig in het gebouw), ontruimingsoefeningen

De uitvoering van bovenstaande taken kan worden verdeeld over de gebruikers (Gebruikersoverleg) en/of door middel van de inzet van een huismeester/conciërge.

Voor het coördineren van het geheel zijn meerdere mogelijkheden:

- Uitbesteden
- Verdelen
- Één van de partijen (vast of per toerbeurt) van het Gebruikersoverleg

Eventuele coördinatiekosten voor de Gebouwenbeheerder(-s) kunnen worden gedekt uit de voorziening die gevormd wordt door een ophoging van de 5%-afdracht voor beheerkosten.

Afspraken over het dagelijks beheer kunnen worden vastgelegd in een huishoudelijk reglement. Een logboek voor het vastleggen van zaken die van belang zijn voor het beheer is een goed hulpmiddel.

Regulier Gebruikersoverleg met afvaardiging van alle gebruikers over de samenwerking (praktisch en inhoudelijk) is van groot belang voor een succesvolle bedrijfsvoering.

6 GEDEELD RUIMTEGEBRUIK

Gedeeld ruimtegebruik maakt noodzakelijk dat:

- Het gebruik
- Afspraken moeten worden gemaakt over de inrichting en het gebruik hiervan
- Een verdeelsleutel voor gezamenlijke exploitatie moet worden opgesteld

Gebruik:

- Ontvangst en gedeelde buitenruimte bij ontvangst: deze zijn voor alle gebruikers te allen tijde beschikbaar en toegankelijk
- Atelier en Place to be zijn tijdens schooltijd beschikbaar voor het onderwijs. In BSO-tijd is deze ruimte beschikbaar voor de BSO van Kaka. Buiten onderwijs- en buiten BSO-tijd is deze ruimte beschikbaar voor de Wijkvereniging. Bij avond- en weekendgebruik zorgt de laatste gebruiker van die dag voor het opruimen en schoonmaken. Dit omdat de schoonmakers hun werk door de week en in de middag uitvoeren en niet apart hiervoor terug zullen komen.
- Afwijkingen hierop in overleg tussen gebruikers.

Inrichting:

- Met als doel: een gezamenlijke uitstraling is het van belang afspraken te maken over de look and feel van de afwerking, stoffering, kleur en materiaalgebruik en decoratie.
- Iedere gebruiker is verantwoordelijk voor de inrichting van de eigen ruimten.
- De inrichting van gedeelde ruimten gaat in overleg tussen de school en de wijk en Kaka als aanbieder van de BSO
- De bekostiging van inrichting en apparatuur in gedeelde ruimtes worden gedeeld naar rato van het aandeel in oppervlakte.

Verdeelsleutel:

- Voor IKC Passewaaij wordt gekozen voor een verdeelsleutel op basis van het bruto-vloeroppervlak van het eigen gebouwdeel/terreindeel en hierbij opgeteld het aandeel in gedeelde ruimtes. Zie bijlage 5: Toebedeling. Een uitzondering hierop is het gebied Ontvangst. Dit gebied wordt door de vier gebruikers gelijkmatig geëxploiteerd.
- De omvang van de toebedeling wordt bepaald door een percentage dat vastlegt hoe groot het eigen gebied is ten opzichte van het geheel.
- In bijlage 6 is deze toebedeling omgezet naar een verdeelsleutel voor: de eigenaren, de gebruikers als het gaat om het gebouw en de gebruikers als het gaat om het terrein. Deze tabel is bepalend voor het toebedelen van exploitatielasten.

7 EXPLOITATIEOVERZICHT

Het gebruik en instandhouden van het gebouw leidt tot kosten die verdeeld worden over de betrokken partijen volgens de verdeelsleutel. Dit geheel noemen we het Exploitatieoverzicht. In bijlage 7 van dit rapport is het exploitatie-overzicht voor IKC Passewaaij opgenomen met kengetallen.

Het Exploitatieoverzicht geeft inzicht over de soort, omvang en verdeling van de kosten over de betrokken partijen, zodanig dat voor iedere betrokken partij inzicht ontstaat in de te verwachten kosten.

Het overzicht wordt als begroting opgesteld door de partij/persoon die verantwoordelijk is voor de organisatie van het beheer op basis van de actuele verdeelsleutel en ter vaststelling voorgelegd aan de betrokken partijen inclusief een voorstel voor declaratie. Na afloop van het begrotingsjaar worden werkelijke kosten vergeleken met de geraamde en de verschillen verrekend. Daarna kunnen de kengetallen vervangen worden door werkelijke getallen.

8 BIJLAGEN

1. Voorbeeld Beheerovereenkomst
2. Vlekkenplan met ruimtegebruik
3. Plattegrond met gebouwgebruik
4. Terreingebruik
5. Toebedeling
6. Verdeelsleutel
7. Exploitatieoverzicht

Bijlage 1 Voorbeeld beheerovereenkomst

Beheerovereenkomst <locatie>

ONDERGETEKENDEN

a. <partij>

en

b. <partij>

en

c. <partij>

gezamenlijk te noemen: '*partijen*'

IN AANMERKING NEMEND DAT:

..

TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definitie en interpretatie <facultatief>

- 1.1 De, in deze Beheerovereenkomst met een hoofdletter geschreven, begrippen hebben de betekenis die daaraan in deze definities wordt toegekend en deze Beheerovereenkomst zal worden uitgelegd conform die bepalingen.
- 1.2 Bij onduidelijkheid of interpretatieverschillen tussen het bepaalde in deze Beheerovereenkomst en één of meer Bijlagen bij deze Beheerovereenkomst prevaleert het bepaalde in deze Beheerovereenkomst.
- 1.3 De kopjes boven de artikelen van de Beheerovereenkomst dienen uitsluitend ter verduidelijking en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 1.4 Beheer en exploitatie: het geheel van afspraken over, en de coördinatie en uitvoering van, taken met betrekking tot de Instandhouding (technisch onderhoud), Facilitaire diensten en Ruimte-exploitatie van <>
- 1.5 Beheerovereenkomst: (deze) overeenkomst tussen partijen over het beheerplan en over de procedures en processen die samenhangen met bestuur en afspraken over beheer en exploitatie van de <>.
- 1.6 Beheeroverleg: Periodiek overleg tussen partijen over de afspraken in de Beheerovereenkomst en de coördinatie van de uitvoering van deze afspraken.
- 1.7 Beheerplan: document waarin de basisafspraken staan tussen de partijen over instandhouding, gebouwbeheer en ruimte-exploitatie
- 1.8 <>: het gebouw, terrein en groenvoorziening, bestaande uit gebouwdelen voor de <>, algemene ruimten, speelplaatsen en voorterrein
- 1.9 Bijlagen: documenten die onderdeel uitmaken van de Beheerovereenkomst, zoals omschreven in artikel <>.
- 1.10 Facilitaire diensten: het geheel van activiteiten en taken betreffende Klein dagelijks onderhoud, Serviceonderhoud en overige leveringen, gericht op de continuïteit van het gebruik van het gebouw.

- 1.11 Gebouw: Het geheel van de <>, inclusief bijbehorende tuinen en terrein.
- 1.12 Gebruiksovereenkomst WPO: overeenkomst tussen de gemeente <>(als eigenaar van het gebouw) en de school, betreffende de voorwaarden voor het gebruik van de betreffende gebouwdelen door de school, met een verwijzing naar en relatie met rechten en plichten die voortkomen uit de Wet Primair Onderwijs <facultatief>
- 1.13 Huurovereenkomst: overeenkomst tussen de <> (als eigenaar van het gebouw) en <>, betreffende de voorwaarden van (ver)huur van gebouwdelen.
- 1.14 Instandhouding: technisch onderhoud van gebouw en installaties, met als doel om de technische en functionele kwaliteit in stand te houden (planmatig en grootonderhoud), zoals nader gespecificeerd in de demarcatielijst in de bijlage
- 1.15 Klein dagelijks onderhoud: overig technisch onderhoud, niet zijnde Instandhouding en Service-onderhoud, van delen van gebouw en installaties die door gebruikers zelf kunnen worden uitgevoerd of in opdracht worden gegeven, zoals het herstellen en vervangen van hang- en sluitwerk en afwerking, het vervangen van lampen en het herstel van gebruiksschade.
- 1.16 Ontwikkeling: het proces van initiatief, voorbereiding en realisatie van gebouw en omgeving
- 1.17 Service-onderhoud: het periodiek onderhoud van gebouwdelen en installaties volgens een onderhoudscontract met als doelstelling de continuïteit van de functionaliteit van de betreffende bouwdelen en installaties, zoals installaties voor luchtbehandeling, verwarming, de liftinstallaties en zonwering.
- 1.18 VvE: Vereniging van Eigenaren, bestaande uit <>.
- 1.19 WPO: Wet Primair Onderwijs.

Artikel 2 Doelstelling en context

- 2.1 Partijen hebben zich tot doel gesteld om de coördinatie en de uitvoering van het beheer van <> zo veel mogelijk gezamenlijk in te vullen. Dat betekent dat wanneer de gezamenlijke coördinatie en/of de gezamenlijke uitvoering van verantwoordelijkheden en taken leidt tot toegevoegde waarde, samenwerking tot stand wordt gebracht.
- 2.2 Partijen spreken hierbij de wens uit om op een zo eenvoudig mogelijke wijze uitvoering te geven aan deze Beheerovereenkomst.

Artikel 3 Eigendom, huur en gebruik

- 3.1 Met deze Beheerovereenkomst worden afspraken vastgelegd over de coördinatie en uitvoering van de individuele verantwoordelijkheden en taken, zoals genoemd in artikel 3.x en wordt volgens de doelstelling in artikel 2 gestreefd naar een gezamenlijke aanpak.

Artikel 4 Coördinatie van het beheer en overleg

- 4.1 Partijen hebben uitgesproken om samen te werken op, dan wel afspraken te maken over, de volgende beheeraspecten:
- instandhouding (planmatig onderhoud) <vve>
 - klein dagelijks onderhoud
 - serviceonderhoud
 - energie (elektriciteit, gas en water)
 - Schoonmaak en glasbewassing
 - afvalverwijdering

- veiligheid en bedrijfshulpverlening en risicobeheersing
 - groen onderhoud
 - bewegwijzering
 - schoonmaak
 - gebruik en beheer van sportaccommodatie
 - programmacoördinatie en beheer
 - Herstel en vervanging inrichting algemene voorzieningen
- 4.2 De Partijen verzorgen elk zelf het beheer ten aanzien van de gehuurde of in gebruik verkregen ruimte(n) volgens de Huurovereenkomst en Gebruiksovereenkomst, zoals benoemd in artikel 3, tenzij daarvan in deze Beheerovereenkomst is afgeweken.
- 4.3 Partijen zullen gedurende de looptijd van de Beheerovereenkomst participeren in een gezamenlijke Beheeroverleg. In dit overleg worden alle onderwerpen besproken die van belang zijn voor het Beheer en exploitatie van de <>
- 4.4 Partijen zullen op voet van gelijkwaardigheid participeren in het Beheeroverleg waarbij slechts op basis van unanimité tot standpuntvorming gekomen kan worden. Unanimité geldt ten aanzien van de Partijen waarop het betreffend besluit betrekking heeft.
- 4.5 Partijen wijzen elk hun vertegenwoordiger aan in het Beheeroverleg, en zijn bevoegd de door hen aangewezen vertegenwoordigers te ontslaan c.q. te vervangen. Van zodanige benoeming, ontslag c.q. vervanging van vertegenwoordigers zullen Partijen schriftelijk mededeling doen aan hun wederpartijen. Met het oog op de kwaliteit en continuïtéit van het Beheer en exploitatie streven Partijen ernaar het aantal wisselingen in samenstelling van het Beheeroverleg zoveel mogelijk te beperken.
- 4.6 Het Beheeroverleg vindt tenminste één maal per twee maanden plaats, waartoe jaarlijks een vergaderschema wordt opgesteld, alsmede telkens wanneer één der Partijen aan de andere Partijen het verzoek daartoe doet. Van dit Beheeroverleg wordt een verslag gemaakt.
- 4.7 Het Beheeroverleg vindt plaats in de <>
- 4.8 Partijen staan ervoor in dat hun vertegenwoordigers in het Beheeroverleg voldoende mandaat hebben voor het kenbaar maken van hun standpunten. Dit laat onverlet dat de besluitvorming in het Beheeroverleg niet bindend is, maar sturend c.q. richtinggevend is richting Partijen. Het Beheeroverleg geeft aldus stukken en/of besluiten c.a. vrij ter bindende goedkeuring, vaststelling c.q. instemming door elk der Partijen afzonderlijk, middels de daartoe bevoegde organen van Partijen, waarna Partijen het Beheeroverleg over de genomen besluiten berichten, hetgeen zo spoedig mogelijk zal geschieden. Partijen gaan uit van een periode van maximaal 4 weken, tenzij <>.
- 4.9 Voor de coördinatie en sturing van het Beheer en exploitatie kunnen Partijen ervoor kiezen een Beheercoördinator aan te wijzen. Ook kunnen werkgroepen in het leven geroepen worden voor de nadere uitwerking van deelaspecten van het Beheer en exploitatie, zoals bijvoorbeeld een aanbesteding.

Artikel 5 Uitvoering van het beheer

- 5.1 De afspraken over de uitvoering van het Beheer en exploitatie, van de aspecten zoals genoemd in artikel 4.1, zijn door Partijen vastgesteld in een gezamenlijke werkgroep. De uitvoeringsafspraken zijn vastgelegd in het Beheerplan in bijlage 2.
- 5.2 Indien een Beheercoördinator wordt aangesteld wordt deze aangestuurd door de voorzitter van het Beheeroverleg.
- 5.3 De voorzitter zal iedere Partij schriftelijk of mondeling op de hoogte stellen indien zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zekere beheeraspecten, geheel dan wel gedeeltelijk, geen doorgang kunnen vinden.
- 5.4 Het voorzitterschap rouleert ieder jaar onder de Partijen. Partijen zijn overeengekomen dat de eerste termijn loopt vanaf de oplevering tot en met 31 december 20xx en dat <> in de eerste termijn als voorzitter zal optreden.
- 5.5 De voorzitter wordt bij de uitvoering van zijn taken ondersteund door de Beheercoördinator nadat het Beheeroverleg hiertoe heeft besloten.

Artikel 6 De verdeling van kosten

- 6.1 De voorzitter zal jaarlijks vóór 15 november de concept begroting voor het daaropvolgende kalenderjaar presenteren aan het Beheeroverleg.
- 6.2 Het Beheeroverleg zal jaarlijks de begroting vaststellen op uiterlijk 30 januari van het betreffende kalenderjaar.
- 6.3 De voorzitter stelt jaarlijks een jaarrekening of overzicht op betreffende de kosten van Beheer en exploitatie van het afgelopen kalenderjaar en legt deze ter goedkeuring voor aan het Beheeroverleg.
- 6.4 De jaarrekening betreffende de kosten van Beheer en exploitatie wordt jaarlijks door het Beheeroverleg vastgesteld vóór 30 juni van het jaar volgend op het jaar waarop de jaarrekening betrekking heeft.
- 6.5 De voorzitter kan verplichtingen, welke zijn opgenomen in de begroting van het lopende boekjaar, zonder voorafgaande toestemming van de overige Partijen in het Beheeroverleg aangaan, tenzij bij het vaststellen van de begroting voorwaarden zijn verbonden aan het aangaan van de verplichting.
- 6.6 Besluiten over het Beheer en exploitatie met financiële gevolgen welke niet zijn opgenomen in de begroting, kunnen alleen in het Beheeroverleg worden vastgesteld, behoudens calamiteiten aangaande gezondheid en veiligheid van mensen, en met uitzondering van verplichtingen tot € 250,-, inclusief BTW, met in acht name van het niet overschrijden van het deelbudget waarop de verplichting betrekking heeft.
- 6.7 Financiële verplichtingen betreffende Beheer en exploitatie kunnen in geen geval dwingend door de voorzitter aan de overige Partijen worden opgelegd zonder voorafgaande afstemming binnen het Beheeroverleg met uitzondering van het in artikel 6.6 bepaalde.
- 6.8 Kosten van Beheer en exploitatie van ruimten die volgens de huur- en/of gebruiksovereenkomsten door één van de Partijen wordt gebruikt worden één op één aan de betreffende partij doorbelast.
- 6.9 Iedere Partij verplicht zich bij het afsluiten van deze Beheerovereenkomst tot de financiële consequenties gedurende de volledige looptijd van de Beheerovereenkomst.
- 6.10 Per de eerste van iedere maand betaalt iedere Partij 1/12-de deel van zijn deel van voor dat jaar vastgestelde begrote kosten van Beheer en exploitatie aan de budgethouder van het Beheeroverleg.
- 6.11 Indien er sprake is van budgetoverschot, dan kan in overleg met Partijen besloten worden tot aanvullende teruggave of verrekening. Iedere Partij houdt naar rato van inleg van de bijdrage aan het Beheer en exploitatie recht op zijn deel van het overschot.
- 6.12 Indien er sprake is van tekort van een (deel)budget, dan betaalt iedere Partij binnen 1 maand naar rato van inleg van het beheerbudget zijn deel van het tekort.
- 6.13 De budgethouder van het Beheeroverleg zal zorg dragen voor een separate en deugdelijke administratie waarmee op een inzichtelijke wijze de financiële aspecten van deze Beheerovereenkomst voor alle Partijen kenbaar zijn.
- 6.14 Op alle bedragen genoemd in deze Beheerovereenkomst en/of de daarbij horende Bijlagen geldt, tenzij in deze Beheerovereenkomst uitdrukkelijk anders vermeld, dat een jaarlijkse inflatiecorrectie (peildatum: 1 januari volgend op de inwerkingtreding van deze Beheerovereenkomst) wordt doorgevoerd, conform de reeks CPI, alle huishoudens.

Artikel 7 Termijnen

- 7.1 Deze Beheerovereenkomst treedt in werking bij ondertekening, tenzij de opleveringsdatum ligt voor de datum van ondertekening. In dat geval geldt met terugwerkende kracht als ingangsdatum de datum van oplevering van eigenaar aan huurder en gebruiker. De overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.
- 7.2 De werking van de overeenkomst wordt jaarlijks geëvalueerd. De resultaten worden in een bijeenkomst van de stuurgroep, bestaande uit het bevoegd gezag van de respectievelijke Partijen, behandeld.
- 7.3 Opzegging van de overeenkomst geschiedt schriftelijk, per aangetekend schrijven, aan de andere Partijen met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 12 kalendermaanden.
- 7.4 Opzegging is enkel mogelijk tezamen en tegelijkertijd met beëindiging van de individuele Huur- en Gebruiksovereenkomst, waarbij beide overeenkomsten voor de betreffende partij enkel gelijktijdig kunnen eindigen.

Artikel 8 Ontbinding

- 8.1 Indien één van Partijen, ondanks behoorlijke ingebrekestelling per aangetekende brief, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Beheerovereenkomst, alsmede in het geval van (aanvraag van) faillissement, (aanvraag van) surseance van betaling en/of ontbinding van één van Partijen, zijn de andere Partijen bevoegd de wederpartij bij aangetekende brief te berichten dat zij de Beheerovereenkomst door tussenkomst van de rechter wenst te ontbinden, zulks onverminderd het recht van de andere Partijen om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen van de Partij die aanleiding gaf tot de ontbinding. De bevoegdheid tot ontbinding ingeval één van Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van diens verplichtingen is niet van toepassing, indien de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 8.2 De ontbinding van de Beheerovereenkomst kan slechts op vordering van een Partij door de rechter worden uitgesproken, tenzij Partijen eensgezind anderszins besluiten, welk besluit schriftelijk dient te worden vastgelegd.
- 8.3 Ingeval van ontbinding van de Beheerovereenkomst blijven de Partijen verplicht de tot het moment van ontbinding in het kader van de Beheerovereenkomst gemaakte kosten te vergoeden.

Artikel 9 Overdracht van rechten

- 9.1 Het is Partijen niet toegestaan om rechten en verplichtingen uit hoofde van de Beheerovereenkomst over te dragen aan derden, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partijen.
- 9.2 Partijen zullen niet op onredelijke gronden haar goedkeuring onthouden aan een overdracht van rechten en plichten door één der Partijen.

Artikel 10 Bevoegdheden

- 10.1 Indien krachtens de bepalingen van de Beheerovereenkomst en/of haar Bijlagen de besluitvorming, medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de Partijen is vereist, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de rechtsgeldige vertegenwoordigers, tenzij in deze Beheerovereenkomst uitdrukkelijk anderszins is bepaald.

Artikel 11 Onvoorziene omstandigheden

- 11.1 In geval van onvoorziene omstandigheden zullen Partijen trachten de inhoud van de Beheerovereenkomst in onderling overleg aan te passen en wel op zodanige wijze dat de beoogde doelstellingen, meer in het bijzonder de coördinatie en uitvoering van het Beheer en exploitatie, nog zoveel mogelijk bereikt kunnen worden. Als onvoorziene omstandigheden kunnen ondermeer worden aangemerkt door derden veroorzaakte onoverkomelijke publiekrechtelijke beletsels voor coördinatie en uitvoering van Beheer en/of nieuw beleid van hogere overheden.

Artikel 12 Informatie en geheimhouding

- 12.1 Partijen verschaffen elkaar alle hun bekende informatie die onmisbaar is voor de juiste, volledige en tijdige uitvoering van de in deze Beheerovereenkomst overeengekomen taken. De onderlinge informatie-uitwisseling vindt plaats binnen het kader van het hiervoor in artikel 4 genoemde overlegstructuur.

Artikel 13 Bijlagen

- 13.1 De hierna te noemen bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:
- 13.2 De Bijlagen bij deze Beheerovereenkomst vormen een integraal onderdeel van deze Beheerovereenkomst. Enige verwijzing naar deze Beheerovereenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de genoemde Bijlagen.

Artikel 14 Volledige overeenkomst

- 14.1 Deze Beheerovereenkomst bevat de gehele overeenstemming welke tussen Partijen is vastgesteld omtrent het onderwerp daarvan (indien toepasselijk) en treedt in de plaats van alle eerdere gesloten overeenkomsten welke tussen Partijen ter zake zijn gesloten.
- 14.2 Geen aanpassing, wijziging of toevoeging aan deze Beheerovereenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door alle Partijen bij deze Beheerovereenkomst.

Artikel 15 Publiciteit

- 15.1 Alle persverklaringen en andere vormen van publiciteit over de inhoud en uitvoering van de overeenkomst behoeven de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Partijen.

Artikel 16 Kennisgeving

- 16.1 Alle kennisgevingen of andere mededelingen die krachtens deze Beheerovereenkomst zijn vereist of toegestaan, geschieden schriftelijk en kunnen worden afgegeven op dan wel per post of e-mail (doch in dat geval dient de kennisgeving direct door middel van de originele kennisgeving te worden bevestigd) worden verzonden naar de navolgende adressen of op die adressen zoals de aangewezen Partij de andere Partijen heeft aangegeven.
- 16.2

Artikel 17 Strijdigheid van de tekst met de wet

- 17.1 Indien en voor zover één of meer bepalingen van de Beheerovereenkomst vernietigbaar zijn/worden wegens strijd met wet- of regelgeving dan wel deze Beheerovereenkomst wegens strijd daarmee wordt (dreigt te worden) ontbonden of beëindigd, zullen Partijen de betreffende bepalingen vervangen door bepalingen, die qua aard, inhoud en bedoeling zoveel mogelijk aansluiten bij de bedoeling van de betreffende bepalingen dan wel zullen Partijen een regeling treffen die zoveel mogelijk recht doet aan de economische belangen van Partijen.

Artikel 18 Geschillen

- 18.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.
- 18.2 Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de Beheerovereenkomst zullen worden beslecht door de ter zake bevoegde rechter.
- 18.3 Alvorens één der Partijen een geschil overeenkomstig het bepaalde in artikel 18.2 aanhangig maakt bij de ter zake bevoegde rechter, zullen Partijen dit geschil in eerste instantie in de stuurgroep, bestaande uit het bevoegde gezag van respectievelijke Partijen, trachten te beslechten. Dit overleg zal gedurende een maximale periode van twee maanden plaatsvinden. Indien dit overleg niet tot een beslechting van het geschil leidt en/of de maximale termijn voor dat overleg is verstreken heeft de meest gerede Partij het recht om het geschil bij de ter zake bevoegde rechter aanhangig te maken.

Aldus overeengekomen in drievoud te <>, d.d. ... <>

Bijlage 2: Vlekkenplan gebruik



Bijlage 4: Toebedeling in m2's

TOEBEDELING OP BASIS VAN DE WERKLIJKE OPPERVLAKTES (Percentageverdeling)										
Opdrachtgever	Gemeente Tiel									
Project	IKC Passewaaij									
Datum	9 november 2018									
Toebedeling	#	m2/#	m2	totaal	TOEBEDELING GEBRUIK				TOEBEDELING EIGENDOM	
					Bataaf	Kaka	Wijk	Sport	SCHOOLBESTUUR	GEMEENTE
Allen					61%	8%	6%	25%		
Bataaf en Wijk					91%		9%			
Wijk en Sport							21%	79%		
Ontvangst				62	15,5	15,5	15,5	15,5		62
Ontmoetplein (multi-funcionele ruimte)				186	186					186
Place to be				78	71		7			78
Wijkontmoetingen				84			84			84
Atelier				104	94		10			104
Gymzaal				346			346			346
Werkplekken				34	34					34
Opvang				95			95			95
Onderbouw				235	235					235
Midden- en bovenbouw				447	447					447
TOTAAL NETTO				1671	1082	111	117	362		1084
Verkeersruimte, constructie en technische ruimten (26,5%)				443	287	29	31	96		287
TOTAAL BRUTO				2114	1369	140	148	457		1371

Bijlage 5: Verdeelsleutel

VERDEELSLEUTEL

Oprachtgever Gemeente Tiel
 Project IKC Passewaaij
 Datum 9 november 2018

Maten volgens opgave aannemer

GEBOUWEIGENAREN	TOTAAL	School- bestuur		Gemeente	
Verdeling eigendom	2114	1371	65%	743	35%

GEBOUWGEBRUIK		Bataaf			Kaka		Wijk		Sport	
Totaal toebedeeld gebouwgebruik	2114	1369	65%		140	7%	148	7%	457	22%

GEBRUIK BUITENRUIMTE		Bataaf			Kaka		Wijk		Sport	
Bataaf (ommuurd incl. berging en straatzijde)	765	765								
Kaka (binnen het hekwerk incl. berging)	77				77					
Wijk (terras en beweegtuint)	142						142			
Gymzaal (geen eigen buitenruimte)	0								0	
TOTAAL EIGEN TERREIN	984									
Gedeelde buitenruimte behorende bij IKC *)	275	69			69		69		69	
TOTAAL TOEBEDEELD TERREINGEBRUIK	1259	834	66%	0	0%	146	12%	211	17%	69

Alle maten zijn bruto m²'s

*) gekozen is voor toebedeling per gebruiker met gelijke delen

Bijlage 6: Exploitatielasten

EXPLOITATIELASTEN

Oprachtgever: Gemeente Tiel
 Project: IKC Passewaaij
 Datum: 15 december 2018

		Totaal	School	Gemeente	Kaka *)	Wijk *)	Sport *)	
	Bruto vloeroppervlakte (m2)	2114						
	Oppervlakte buitenruimte	1259						
	Verdeelsleutel Eigendom		65%	35%				
	Verdeelsleutel gebouwgebruik		65%	0%	7%	7%	22%	
	Verdeelsleutel gebruik buitenruimte		66%	0%	12%	17%	5%	
	inschatting jaarlijkse kosten **)							
Kostensoort	Regievoering	Betaling en verrekening						
1	VVE-kosten, OZB, gemeentelijke en waterschapsbelasting, verzekeringen	VVE	Gezamenlijk volgens verdeelsleutel eigenaren	€ 9.341	€ 6.060	€ 3.282		
2	Inboedelverzekering		Ieder voor zich, ook de huurders					
3	Planmatig onderhoud/instandhouding (incl. vervangingsonderhoud en schilderwerk)		Gezamenlijk volgens verdeelsleutel eigenaren	€ 42.276	€ 27.425	€ 14.851		
4a	klachtenonderhoud		Ieder voor zich	€ 4.228				
4b	Service-onderhoud (onderhoud aan installaties, lift enz.)		volgens verdeelsleutel	€ 21.138	€ 13.691	€ 1.398	€ 1.477	€ 4.573
5	Onderhoud buitenruimte		Ieder voor zich, gemeenschappelijke zaken obv de verdeelsleutel	€ 1.574	€ 1.042	€ -	€ 182	€ 86
6	Inspectie (speel-)toestellen binnen		Ieder voor zich, gemeenschappelijke zaken obv de verdeelsleutel					
7	Schoonmaak		Ieder voor zich, gemeenschappelijke zaken obv de verdeelsleutel. Voorkeur is één schoonmaakbedrijf voor het IKC met afzonderlijke schoonmaakbestekken	€ 40.162	€ 26.012	€ -	€ 2.806	€ 8.689
8	Glasbewassing buiten en binnen		Buiten gezamenlijk. Binnen ieder voor zich, gemeenschappelijke zaken obv de verdeelsleutel	€ 2.114	€ 1.369	€ -	€ 148	€ 457
9	Electriciteit, gas en water		Gezamenlijk volgens verdeelsleutel gebouwgebruik in samenhang met de tussenmeters	€ 25.366	€ 16.429	€ -	€ 1.677	€ 1.772
10	Afvalverwijdering		Gezamenlijk volgens verdeelsleutel gebouwgebruik	€ 2.114	€ 1.369	€ -	€ 148	€ 457
11	Abonnement brand- en inbraakbeveiliging		Gezamenlijk volgens verdeelsleutel gebouwgebruik	€ 1.057	€ 685	€ -	€ 74	€ 229
12	Personele kosten voor dagelijks beheer (huismeester)		Gezamenlijk volgens verdeelsleutel gebouwgebruik. Coördinatie via de Wijkvereniging	€ 12.683	€ 8.214	€ -	€ 839	€ 886
13	Overige gebouwgebonden kosten		Gezamenlijk volgens verdeelsleutel gebouwgebruik	€ 2.114	€ 1.369	€ -	€ 148	€ 457
	Subtotaal exploitatiekosten			€ 164.167	€ 103.665	€ 18.133	€ 7.241	€ 23.179
14	Vergoeding voor het beheer		5% over aandeel	€ 7.997	€ 5.183	€ 907	€ 362	€ 1.159
	Totaal exploitatiekosten			€ 172.164	€ 108.848	€ 19.039	€ 8.107	€ 24.338

*) Deze exploitatiekosten zijn niet inbegrepen bij de huur.

**) Deze kengedaten zijn actueel maar gemiddeld. De werkelijke hoogte van deze bedragen wordt bepaald door het keuzes en het gebruik.