

Versie: 12 oktober 2023

Overeenkomst
voor de realisatie, het eigendom en het beheer van
het Centrum voor Onderwijs en Zorg Focus Spectrum
Gemeente Venray

De ondergetekenden:

1. De te Venray gevestigde publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Venray**, kantoorhoudende te (5801 MB) Venray, Raadhuisstraat 1, ten deze op basis van artikel 171 Gemeentewet bij volmacht door de burgemeester de heer M.C. Uitdehaag, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D. Janssen, wethouder, hierna te noemen "de Gemeente".
2. De te Venray gevestigde stichting: **Stichting Samenwerkingsbestuur Primair Onderwijs Venray en Regio Venray**, kantoorhoudende te (5801 CR) Venray, Eindstraat 20, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41062141, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], bestuurder, hierna te noemen "SPOV".
3. De te Venlo gevestigde stichting: **Stichting Onderwijsgroep Buitengewoon**, kantoorhoudende te (5912 PM) Venlo, Wylrehofweg 11, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41062151, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], directeur-bestuurder, hierna te noemen "Buitengewoon".
4. De te Roermond gevestigde **Stichting Pedagogisch Sociaal Werk**, kantoorhoudende te Roermond [REDACTED], Charles de Gaullestraat 21, ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED], ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], bestuurder, hierna te noemen "PSW".

gezamenlijk te noemen: "partijen" en de onder 2. en 3. vermelde partijen ook gezamenlijk te noemen: "de schoolbesturen"

Overwogen als volgt:

- A. De schoolbesturen hebben tezamen met PSW een plan ontwikkeld voor de opzet van een Centrum voor Onderwijs en Zorg, waarin een gemeenschappelijk aanbod voor onderwijs en zorg zal worden verzorgd voor kinderen in de leeftijd van 4 tot 13 jaar. Dit aanbod zal worden gehuisvest op de locatie Zuidsingel/St. Antoniusstraat (VRY00-L-5776) in de Gemeente Venray in een nieuw te realiseren gebouw voor onderwijs en zorg. Daarin zullen worden gehuisvest:
 - i. de school voor speciaal basisonderwijs "Focus", vallend onder het bevoegd gezag van SPOV;
 - ii. de school voor speciaal onderwijs "Spectrum", vallend onder het bevoegd gezag van Buitengewoon;

- iii. een voorziening voor een ontwikkelgroep voor kinderen met een leerplichtontheffing, vallend onder PSW;
 - iv. een in pandige, althans op dezelfde locatie gesitueerde gymnastiekvoorziening, ingericht op het bewegingsonderwijs voor leerlingen met lichamelijke en verstandelijke beperkingen.
- B. De gezamenlijke planvorming heeft geleid tot een programma van eisen (dd. 21 april 2022) met daarin een inventarisatie van de benodigde ruimten;
- C. Partijen beogen bij deze overeenkomst nadere afspraken te maken over de taak- en rolverdeling bij de bouw, over de eigendomsverhoudingen en over de exploitatie en het beheer van het Centrum voor Onderwijs en Zorg;
- D. De Gemeente is met de schoolbesturen overeengekomen dat elk een onverdeeld aandeel in eigendom zal verkrijgen, dit onder behoud van het zgn. economisch claimrecht als bedoeld in artikel 110 Wet op het primair onderwijs (Wpo) en artikel 108 van de Wet op de Expertisecentra (Wec) onder de voorwaarden zoals bij deze overeenkomst nader bepaald;
- E. Voor een doelmatig gebruik en beheer willen partijen bij deze overeenkomst tevens een aantal uitgangspunten vastleggen, waaronder de toedeling van ruimten voor het geven van basisonderwijs en de ontwikkelgroep, alsmede de taak- en kostenverdeling in de exploitatie van het kindcentrum;
- F. In aansluiting op hetgeen daarover in het Integraal Huisvestingsplan is opgenomen is de Gemeente onder de voorwaarden zoals in deze overeenkomst nader uitgewerkt, bereid om zorg te dragen voor de financiering van de stichtingskosten, die gemoeid zijn met de realisatie van een ontwikkelgroep, als onderdeel van het Centrum voor Onderwijs en Zorg;
- G. Voor de totstandkoming van een rechtsgeldige huurovereenkomst met PSW is op grond van de toepasselijke onderwijswetgeving (artikel 108 Wpo/106 WEC) de medewerking vereist van de Gemeente. SPOV en Buitengewoon zullen gezamenlijk als verhuurder optreden.

Komen als volgt overeen:

Definities en algemene bepalingen

Artikel 1.

- a. **Buitengewoon:** Stichting Onderwijsgroep Buitengewoon, gevestigd te Venlo, hiervoor onder 3 genoemd.
- b. **Ontwikkelgroep:** de ruimten die in de Nieuwbouw worden gerealiseerd voor een ontwikkelgroep voor kinderen in de leeftijd van 5 tot en met 13 jaar met een leerplichtontheffing.
- c. **Centrum voor Onderwijs en Zorg:** de in gezamenlijke huisvesting gevestigde en samenwerkende scholen voor speciaal basisonderwijs en speciaal onderwijs en een ontwikkelgroep voor lichamenlijk en verstandelijk gehandicapte kinderen.



- d. **Gemeente:** de Gemeente Venray, hiervoor onder 1 genoemd.
 - e. **Huurder:** huurder van de ruimte voor ontwikkelgroep.
 - f. **Huurovereenkomst** de huurovereenkomst die de schoolbesturen met de huurder aangaan voor de huur van de ruimten voor ontwikkelgroep.
 - g. **Meerjaren onderhoudsplan (MJOP):** het in opdracht van de penvoerder (art 8) conform NEN2767 opgestelde en in overleg met de gebruikers van het Centrum voor Onderwijs en Zorg vastgestelde onderhoudsplan.
 - h. **Nieuwbouw:** het te realiseren gebouw ten behoeve van de huisvesting van het Centrum voor Onderwijs en Zorg.
 - i. **Nieuwbouwlocatie:** de percelen grond met verdere toebehoren gelegen in het plangebied VRY00-L-5776 (Zuidsingel / St. Antoniusstraat) te Venray, ter grootte van ongeveer 10.521 m², waarvan een deel is bedoeld voor de Nieuwbouw nader aangeduid in **Bijlage 1**.
 - j. **PSW:** Stichting Pedagogisch Sociaal Werk, gevestigd te Roermond, welke een ontwikkelgroep, voor lichamelijk en verstandelijk gehandicapte kinderen verzorgd en die als huurder zal participeren in het Centrum voor Onderwijs en Zorg.
 - k. **SPOV:** Stichting Samenwerkingsbestuur Primair Onderwijs Venray en Regio Venray , gevestigd te Venray, hiervoor onder 2 genoemd.
 - l. **VVHO:** de Gemeentelijke verordening voorzieningen huisvesting onderwijs.
 - m. **Wec:** Wet op de Expertisecentra
 - n. **Wpo:** de Wet Primair Onderwijs.
- 1.1 Waar in deze overeenkomst wordt verwezen naar een artikel, is dat bedoeld als een verwijzing naar een artikel uit deze overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders wordt bepaald.
 - 1.2 De kopjes boven de artikelen maken geen deel uit van de bepalingen van de artikelen en zijn slechts bedoeld als omschrijving van het in de artikelen gestelde.
 - 1.3 In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de artikelen van deze overeenkomst en hetgeen bepaald wordt in een bijlage, prevaleert het bepaalde in de artikelen van deze overeenkomst.

Doelstellingen, bouwheerschap en projectorganisatie

Artikel 2

- 2.1 De Nieuwbouw voor het Centrum voor Onderwijs en Zorg zal worden gerealiseerd op de nieuwbouwlocatie en zal huisvesting bieden aan de volgende partijen en functies:
- een school voor speciaal basisonderwijs incl. een voorziening voor het bovenschools OnderSteuningsLoket (Focus + OSL): circa 872 m2 bvo (incl. vaste voet van 250 m2);
 - een school voor speciaal onderwijs (Spectrum) : circa 883 m2 bvo (incl. vaste voet van 370 m2);
 - een ontwikkelgroep (PSW): circa 160 m2 bvo;
 - een gymnastiekvoorziening: circa 598 m2 bvo.
- Totaal bebouwd oppervlak: 2.513 m2 bvo + 228 m2 bvo techniekruimte op tweede verdieping. Er zal een speelterrein worden gerealiseerd van circa 2.500 m2. Het speelterrein zal plaats bieden aan : een speelplaats voor het onderwijs, een speelplaats voor PSW junior, buitenbergingen en opstelruimte voor fiets parkeren. Daarnaast wordt door de gemeente een openbaar (speel)terrein van circa 8.021 m2 incl. een taxistandplaats voor de school worden ingericht. De exacte inrichting en demarcatie zal verderop in het project worden bepaald.
- 2.2 Partijen streven naar een oplevering in de periode zomer 2025. Partijen verwachten de Nieuwbouw in gebruik te nemen per 18 augustus 2025.
- 2.3 Partijen hebben een projectorganisatie ingericht, die moet voorzien in onderlinge afstemming, informatievoorziening en besluitvorming waar het gaat om de planvoorbereiding en uitvoering van de nieuwbouw. De projectorganisatie kent een Stuurgroep voor besluitvorming, en een Projectgroep voor de voorbereiding daarvan.
- 2.4 Buitengewoon fungeert als opdrachtgever of bouwheer als bedoeld in art 103 WPO/101 WEC en verplicht zich de Nieuwbouw te realiseren met inachtneming van de besluiten, zoals genomen door de in het vorige lid bedoelde projectorganisatie. De projectorganisatie ziet erop toe dat de Nieuwbouw voldoet aan de voor de bouw van scholen en ontwikkelgroep toepasselijke wettelijke voorschriften, waaronder de vigerende normen voor de ruimtebehoefte van scholen voor basisonderwijs, voor de ontwikkelgroep, en gymnastiekonderwijs, en aan het door de stuurgroep vast te stellen definitieve ontwerp.
- 2.5 Binnen de projectorganisatie fungeert de stuurgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de Gemeente, beide schoolbesturen en (als agenda lid) PSW. De besluitvorming geschiedt op basis van consensus tussen de deelnemers van de stuurgroep. Partijen geven daarmee toepassing aan het bepaalde in artikel 104 WPO/102 WEC ('overeenstemming bouwplan en uitvoering'). De vertegenwoordiger van Buitengewoon treedt op als voorzitter van de Stuurgroep en zal zich daarbij laten ondersteunen door een door haar aangewezen bouwadviesbureau.
- 2.6 De besluitvorming bedoeld in het vorige lid zal verlopen langs de fasen van het bouwproces: definitie-, ontwerp-, aanbestedings- en uitvoeringsfase. Aan het einde van elke fase levert Buitengewoon een fasedocument op (in elk geval de fasedocumenten: Programma van Eisen, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp met kostenraming) waarover partijen overleg zullen voeren en op basis waarvan door partijen de noodzakelijke besluiten worden genomen. Voor het opstellen van het fasedocument wordt gebruik gemaakt van het format voortgangstoets als opgenomen in het uitvoeringsprogramma 2020-2024 van het IHP onderwijshuisvesting Gemeente Venray. Waar deze documenten betrekking hebben op de indeling en inrichting van de eigen ruimten voor de ontwikkelgroep zal Buitengewoon deze ter beoordeling voorleggen aan PSW. Waar deze documenten betrekking hebben op de indeling en inrichting van de gymnastiekvoorziening zal Buitengewoon deze tevens ter beoordeling voorleggen aan de gemeente.
- 2.7 Voorafgaand aan de fase van de bouwvoorbereiding voeren partijen overleg over de te volgen aanbestedingsstrategie op basis van een daartoe strekkend voorstel van Buitengewoon. Over

- het bereikte aanbestedingsresultaat informeert Buitengewoon de overige partijen; in geval van overschrijding van het beschikbare budget overleggen partijen over de mogelijkheid tot aanpassing van programma en ontwerp en een eventuele bijstelling van het budget.
- 2.8 Bij oplevering van de Nieuwbouw zal Buitengewoon als opdrachtgever een proces-verbaal van oplevering doen opstellen, welke ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan PSW en de gemeente, voor zover het gebouwdeel huisvesting biedt aan de ontwikkelgroep en gymnastiekonderwijs.
De Gemeente, SPOV en PSW worden uitgenodigd deel te nemen aan de inspectie bij oplevering.
- 2.9 Indien Buitengewoon vertraging dreigt te ondervinden ten opzichte van de in het tweede lid genoemde planning, meldt zij zulks terstond schriftelijk aan de overige partijen en geeft zij daarbij de oorzaak en de consequenties aan van de dreigende vertraging. Zij doet daarbij tevens een voorstel voor een aangepaste planning van de uitvoering.
- 2.10 Ten behoeve van de mogelijk toekomstige modulaire uitbreiding van het gebouw, zal bouwheer het gebouw qua constructie, opzet en (installatie)techniek zo ontwerpen dat het gebouw voorziet in voldoende capaciteit en voorzieningen om deze uitbreiding aan te kunnen sluiten op de Nieuwbouw. Hierbij wordt uitgegaan van een twee laags uitbreiding van circa 1000 m² verdeeld over twee bouwlagen.

Begroting en financiering; huuropbrengsten

Artikel 3

- 3.1 Conform de toepasselijke wetgeving draagt de Gemeente zorg voor de bekostiging van de grondverwervings- en bouwkosten, voor zover het gebouw huisvesting biedt aan het onderwijs en de gymnastiekvoorziening. De Gemeente voorziet tevens in de bouwkosten voor zover daarmee huisvesting wordt geboden aan de ontwikkelgroep, onder voorwaarden zoals genoemd in het volgende lid van dit artikel. De Gemeente zal een bouwkrediet verstrekken, nu geraamd ad € 9.326.275,- (prijspeil 01-07-2023), waarmee Buitengewoon in staat wordt gesteld zorg te dragen voor de realisatie van de Nieuwbouw. Het exacte bouwkrediet zal pas worden bepaald na moment van aanbesteding en gunning van de voorbereidingsfase (uitwerking Technisch Ontwerp). Voor wat betreft de voorbereidingsinvesteringen ten behoeve van de uitbreiding als bedoeld onder artikel 2 lid 10 zal de gemeente een apart krediet beschikbaar stellen. Het totale bouwkrediet wordt pas beschikbaar gesteld door gemeente nadat de gemeenteraad hiertoe heeft besloten. Besluitvorming door de gemeenteraad vindt naar verwachting op 26 maart 2024 plaats. Partijen verklaren te hebben ingestemd met de kostenbegroting, zoals opgenomen in **Bijlage 2** van deze overeenkomst.
- 3.2 Na oplevering van de Nieuwbouw zullen SPOV en de gemeente op basis van de verklaring tot buiten gebruikstelling als bedoeld in artikel 110 WPO de bestaande school voor SBO Focus en SO Spectrum met ondergrond en speelplaats aan de locatie aan Groenewoltsepad 2 te Venray in eigendom overdragen van SPOV aan de gemeente. Deze verklaring wordt ingeschreven in de openbare registers gehouden door het kadaster waardoor het eigendom overgaat van SPOV aan de gemeente.
- 3.3 Ter dekking van de kosten van het gebouwdeel dat huisvesting biedt aan de ontwikkelgroep en welke zijn begroot op € 580.000,- inclusief BTW (prijspeil 2023) zullen de schoolbesturen indien en voor zover dit gebouwdeel wordt verhuurd een component van de huuropbrengsten afdragen aan de Gemeente. Deze component bedraagt € 20.887,- per jaar (€ 19.137,- kapitaalslasten en € 1.750,- eigenaarslasten/ opstalverzekering) en wordt afgedragen over een periode van 40 jaren of zoveel langer dan wel korter tot het moment dat de Gemeente is voldaan in de dekking van de kosten van de financiering. Deze afdracht wordt in overleg



bijgesteld, in het geval de gerealiseerde stichtingskosten van de nieuwbouw bij oplevering afwijken van de geraamde stichtingskosten, zoals opgenomen in **Bijlage 2**. De afdracht van de schoolbesturen aan de Gemeente, staat gelijk aan de huurafdracht van PSW aan de schoolbesturen. De afdracht van de schoolbesturen aan de gemeente kan nimmer meer bedragen dan de huurafdracht van PSW aan de schoolbesturen. Nadat de Gemeente is voldaan in de dekking van de financiering, resteert enkel de betaling van de component voor de kosten van de eigenaarslasten/opstalverzekering, te berekenen op basis van het aantal m2 bvo ruimten voor de ontwikkelgroep ten opzichte van de oppervlakte in m2 bvo van de nieuwbouw.

- 3.4 De afdracht dient te zijn voldaan uiterlijk op 1 januari van het jaar volgend op het jaar, waarover de huursom verschuldigd is. Bij overschrijding van deze termijn is zonder nadere ingebrekestelling wettelijke rente verschuldigd ex artikel 6:119 BW. De Gemeente is bevoegd betalingsverplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te verrekenen met vorderingen op één of beide schoolbesturen.
- 3.5 Tenzij uit de onderhavige overeenkomst anders voortvloeit of sprake is van een aanspraak in verband met herstel van constructiefouten aan het gebouw, alsmede herstel en vervanging in verband met schade aan gebouw in geval van bijzondere omstandigheden, zoals bedoeld in artikel 92, lid 1, onder b van de Wpo/90, lid 1, onder b. van de Wec, geldt het bepaalde in artikel 109 Wpo/107 Wec: de schoolbesturen houden de Gemeente schadeloos voor aanspraken die verband houden met de financiële lasten van exploitatie, beheer en onderhoud/instandhouding van de ruimten voor de ontwikkelgroep, daaronder begrepen eventuele extra verzekeringspremie die aan de ruimten voor de ontwikkelgroep moeten worden toegerekend. Indien en voor zover deze lasten, als gevolg van verplichtingen die voor de Gemeente ten aanzien van de Nieuwbouw voortvloeien uit de Wpo/Wec en de VVHO, voor rekening van de Gemeente worden gebracht, maken partijen nadere afspraken over de wijze van verrekenen van het aandeel van de ruimten voor de ontwikkelgroep in deze lasten. In beginsel wordt dit aandeel verrekend naar rato van het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak.
- 3.6 Opzegging of wanbetaling van de kant van huurder schort de verplichting tot afdracht van de huurcomponent op en stuit de termijn van afdracht, indien en voor zover de wanbetaling van huurder niet het gevolg is van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van de schoolbesturen uit de huurovereenkomst en de schoolbesturen in redelijkheid alle rechtsmiddelen tot incasso hebben aangewend om de huurder tot betaling van de huursom te dwingen. De Gemeente en schoolbesturen kunnen alsdan overeenkomen dat de vorderingen op huurder aan de Gemeente worden gecedeerd waarbij geldt dat de schoolbesturen gerechtigd blijven tot het deel van de huursom dat de afdracht aan de Gemeente overstijgt. De Gemeente en schoolbesturen kunnen in overleg treden of en zo ja in hoeverre de beoogde huuropbrengsten en de hoogte van de afdracht aan de Gemeente kunnen worden aangepast. Dit geldt ook wanneer met een nieuwe huurder een lager huurbedrag tbv de kapitaalslasten is overeengekomen, dan zal de afdracht van de schoolbesturen aan de Gemeente hierop worden aangepast.
- 3.7 Partijen beogen dat tussen de schoolbesturen en PSW een huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 10 jaar voor het gebouwdeel ten behoeve van de ontwikkelgroep, zoals hiervoor in het eerste lid van artikel 2 aangeduid, ingaande op datum van oplevering van de nieuwbouw onder de voorwaarden als opgenomen in **Bijlage 6** van deze overeenkomst. De huursom, die voor de huur (exclusief bijdrage in de instandhoudingskosten, service- en exploitatielasten) in rekening wordt gebracht, bedraagt € 20.887,- per jaar (onbelast met BTW) voor alle ruimten die uitsluitend door de ontwikkelgroep worden gebruikt. Deze huursom wordt in overleg bijgesteld, in het geval de gerealiseerde stichtingskosten van de nieuwbouw bij oplevering afwijken van de geraamde stichtingskosten, zoals opgenomen in **Bijlage 2**. De huursom die aan de huurder in rekening wordt gebracht, wordt verhoogd met

- een component voor de kosten voor de instandhouding en exploitatie van het schoolgebouw als bedoeld in artikel 115 WPO/113 Wec . Over de hoogte van deze component zullen de schoolbesturen een afzonderlijke betaling vaststellen in overleg met PSW.
- 3.8 De Gemeente verleent ingevolge het bepaalde in artikel 108 Wpo/ 106 Wec toestemming tot het verhuren van ruimtes ten behoeve van de ontwikkelgroep op basis van de huurovereenkomst als bedoeld in het vorige lid.
- 3.9 Over de periode waarvoor de huurovereenkomst wordt aangegaan, is het gebouwdeel voor de ontwikkelgroep onttrokken aan de capaciteit ten behoeve van het onderwijs, zoals deze wordt berekend op grond van Bijlage III, Deel A van de "Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs " ter zake van de beoordeling van de mogelijkheden van medegebruik of van uitbreidingsbehoefte.
- 3.10 Indien het gebouwdeel ten behoeve van de ontwikkelgroep niet voor verhuur wordt benut, bijvoorbeeld door opzegging van de huur, zullen de schoolbesturen en de Gemeente zich inspannen om een nieuwe geschikte medegebruiker of huurder te vinden. De Gemeente is gerechtigd om potentiële huurders voor te dragen voor zover het voorgenomen gebruik zich verdraagt met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde scholen en diens identiteit. Als een dergelijke situatie zich voordoet, zijn de schoolbesturen naar redelijkheid gehouden om met de desbetreffende voorgedragen potentiële huurder een huurovereenkomst te sluiten voor de ruimte als oorspronkelijk bedoeld voor de ontwikkelgroep. Het bepaalde in deze overeenkomst, is onverkort van toepassing op een dergelijke nieuwe huurovereenkomst. Indien geen nieuwe huurder wordt gevonden, kan de Gemeente besluiten de vrijgekomen ruimten toe te voegen aan de capaciteit ten behoeve van het onderwijs.
- 3.11 De schoolbesturen stellen de Gemeente op de hoogte van een voornemen tot beëindiging van de huurovereenkomst, waaronder begrepen de opzegging hiervan door huurder.
- 3.12 De gemeente draagt het leegstandsrisico voor de lasten voortkomend uit instandhouding, exploitatie en beheer voor het gebouwdeel voor de ontwikkelgroep. Tenzij schoolbesturen de leegstaande ruimten voor eigen doeleinden gebruiken, betaalt de gemeente een bijdrage in de instandhoudings- en exploitatielasten, bedoeld voor de instandhouding van het leegstaande bouwdeel. Over de hoogte van de gemeentelijke bijdrage in de exploitatie voeren de schoolbesturen met de gemeente overleg, uitgaande van de feitelijke kosten in het jaar voorafgaande aan de leegstand.

Eigen bijdrage

Artikel 4

- 4.1 De schoolbesturen zullen ten behoeve van extra duurzaamheidsmaatregelen een eigen bijdrage beschikbaar stellen aan de Gemeente, rekening houdend met de in de onderwijswetgeving opgenomen beperkingen (zgn. 'investeringsverbod' ex art 148 Wpo/ 143 Wec). De omvang van de eigen bijdrage is vastgesteld op:
- € 134.994,12 (prijspeil 2023) voor Buitengewoon
 - € 123.618,21 (prijspeil 2023) voor SPOV
- PSW zal geen afzonderlijke bijdrage beschikbaar stellen naast de hiervoor in artikel 3.7 genoemde huursommen. In de huursom voor alle ruimten die uitsluitend voor de ontwikkelgroep worden gebruikt is de bijdrage van PSW voor de extra duurzaamheidsmaatregelen verwerkt. Facturatie / toevoeging van de eigen bijdragen aan het beschikbare krediet zal geschieden onmiddellijk na opdrachtverstrekking voor de realisatie van de Nieuwbouw.



Eigendomsverhoudingen; toepasselijkheid onderwijswetgeving

Artikel 5

- 5.1 De schoolbesturen worden ingevolge art 103 Wpo/101 Wec juridisch eigenaar van het gebouw en –terrein. De Gemeente zal het gebouw en terrein ten behoeve van de Nieuwbouw zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen een jaar na oplevering in eigendom overdragen aan de beide schoolbesturen, die deze elk voor een onverdeeld aandeel zullen aanvaarden op grond van het bepaalde in artikel 3:166 BW e.v. De overdracht wordt verleden door een door de Gemeente te selecteren notaris. De kosten voor de notariële overdracht en inschrijving in het openbare register zijn voor rekening van de Gemeente. Partijen gaan ervan uit dat voor de overdracht vrijstelling zal worden verleend voor heffing van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15.1 onder k van de Wet op belastingen Rechtsverkeer; de Gemeente vrijwaart de schoolbesturen voor een eventuele heffing van belastingen ter zake van de overdracht. De Gemeente verbindt zich het eigendom te leveren op basis van het in **Bijlage 4** van deze overeenkomst opgenomen format.
- 5.2 Het eigendom zal worden geleverd in feitelijke staat met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, zoals garantieverklaringen en certificaten.
- 5.3 Op het gehele gebouw en het terrein zijn de WPO, WEC en de daarop steunende “Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs ” van toepassing. Partijen erkennen de toepasselijkheid van het bepaalde in de artikelen 106/104 (verbod vervreemding en bezwaring), art 107/105 (vorderingsrecht), artikel 108/ 106 (toestemming verhuur en medegebruik) en 110 Wpo/108 Wec (eigendomsovergang aan Gemeente bij onttrekking onderwijsbestemming).
- 5.4 De schoolbesturen zullen het Centrum voor Onderwijs en Zorg gezamenlijk gebruiken voor het geven van speciaal basisonderwijs en speciaal onderwijs; de toedeling van ruimten voor de onder de schoolbesturen vallende scholen is nader omschreven in de in **Bijlage 3** van deze overeenkomst opgenomen plattegrond en ruimtestaat.
- 5.5 Bij toe- en afname van leerlingaantallen als gevolg waarvan een ruimtetekort, dan wel ruimteoverschot ontstaat tussen de scholen, zullen schoolbesturen in onderling overleg de toedeling van ruimten aan de gebruikers van de accommodatie, opnieuw vaststellen. Bij de bepaling van een ruimtetekort dan wel –overschot, zijn de criteria als bedoeld in de Bijlage III van de huisvestingverordening leidend. Indien geen overeenstemming wordt bereikt wordt over de toedeling van ruimten, beslist de Gemeente overeenkomstig de bepalingen voor de toewijzing van ruimten als opgenomen de VVHO. Gemeente en schoolbesturen zullen allereerst met PSW in overleg treden of een overschot kan worden benut ten behoeve van de ontwikkelgroep, opvang of zorg.
- 5.6 De aan PSW verhuurde en in exclusief gebruik voor de ontwikkelgroep bestemde ruimten, als bedoeld in art 2.1 onder c., worden voor de duur van de huurovereenkomst buiten de capaciteit voor het onderwijs gerekend. Bij de toedeling van ruimten naar aanleiding van een ruimtetekort, dan wel ruimteoverschot, als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel, blijft de aan PSW in exclusief gebruik verhuurde ruimten buiten beschouwing.
- 5.7 Indien één van beide schoolbesturen besluit tot beëindiging van al zijn onderwijsactiviteiten in het Centrum voor Onderwijs en Zorg, is sprake van een situatie dat het bevoegd gezag verklaart blijvend op te houden het Centrum voor Onderwijs en Zorg voor de school te gebruiken als bedoeld in artikel 110 Wpo/108 Wec. In dat geval zullen het bevoegd gezag van de school en de Gemeente in een gezamenlijke akte verklaren dat het bevoegd gezag opgehouden heeft het Centrum voor Onderwijs en Zorg voor de school te gebruiken. Vanaf dat moment komen alle kosten van instandhouding en exploitatie van de ruimten van het vetrekkende bevoegd gezag ten laste van de Gemeente. De Gemeente kan die akte vervolgens in de openbare registers doen inschrijven. Indien tot de beëindiging van de school wordt besloten voor het moment dat de Gemeente is voldaan in de financiering van de stichtingskosten voor het

- gebouwdeel voor de ontwikkelgroep als bedoeld in artikel 3 vervalt de verplichting van het betreffende schoolbestuur tot de afdracht van huuropbrengsten.
- 5.8 Indien een schoolbestuur zijn onderwijsactiviteiten in het Centrum voor Onderwijs en Zorg beëindigt als bedoeld in het vorige artikellid, is het gehouden om de door de betreffende school gebruikte ruimten binnen het Centrum voor Onderwijs en Zorg per de datum van aanvang van het eerstvolgende schooljaar te ontruimen en geheel ontruimd aan de Gemeente ter beschikking te stellen, opdat de Gemeente over die ruimten kan beschikken. De te ontruimen ruimten binnen het Centrum voor Onderwijs en Zorg zullen aan het achterblijvende schoolbestuur na overleg met de Gemeente worden toegewezen, indien en voor zover een efficiënt gebruik van de ruimten binnen het Centrum voor Onderwijs en Zorg zowel door de achterblijvende school als door een mogelijk komende school of andere instelling, die door de Gemeente wordt aangewezen, voldoende gewaarborgd is. De gemeente draagt het leegstandsrisico voor de lasten voortkomend uit exploitatie en beheer voor het leegstaande gebouwdeel, tenzij het achterblijvende schoolbestuur de leegstaande ruimten voor eigen doeleinden gebruikt. De gemeente betaalt een bijdrage in de exploitatielasten, bedoeld voor de instandhouding van het leegstaande bouwdeel. Over de hoogte van de gemeentelijke bijdrage in de exploitatie voert het achterblijvende schoolbestuur met de gemeente overleg, uitgaande van de feitelijke kosten in het jaar voorafgaande aan de leegstand.
- 5.9 De beëindiging van de instandhouding van een school leidt niet tot beëindiging van de huurovereenkomst met PSW. Het overblijvende schoolbestuur, de Gemeente en PSW maken alsdan nadere afspraken over de voortzetting van de verhuur en het gebruik van de exclusief voor de ontwikkelgroep bestemde ruimten.

Exploitatie; taak- en kostenverdeling; gebruikersoverleg

Artikel 6

- 6.1 De schoolbesturen en PSW dragen vanaf het moment van ingebruikname zorg voor goed onderhoud en beheer van gebouw en terrein, behorende tot het Centrum voor Onderwijs en Zorg. Zij stellen daartoe gezamenlijk een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) volgens de NEN2767 op. De Gemeente ontvangt op eerste verzoek een exemplaar van het meerjarenonderhoudsplan.
- 6.2 Onderstaande kosten (niet uitputtend) worden door de schoolbesturen als gebruiker en PSW als huurder volledig voor gezamenlijke rekening en risico gemaakt:
- Technisch planmatig en periodiek buiten- en binnen onderhoud
 - Service-dagelijks onderhoud
 - Schoonmaak en glasbewassing (gemeenschappelijke ruimten)
 - Energiekosten
 - Waterverbruik
 - Afvalverwerking
 - Administratieve beheerkosten
 - Beheer- en beveiliging
 - Rentekosten gemeenschappelijke inrichting
 - Afschrijving gemeenschappelijke inrichting
 - Belastingen en heffingen (voor zover deze niet door de gemeente worden vergoed)
 - Verzekeringen m.u.v. de verzekeringen waarvoor de gemeente wettelijk verantwoordelijk is.
- 6.3 De verdeling van de in het vorige lid genoemde kosten voor gezamenlijke rekening worden verdeeld tussen de schoolbesturen en PSW als gebruiker en huurder naar rato van het in gebruik genomen bruto oppervlak ten opzichte van het totaal bruto oppervlak van het gebouw, tenzij hiervoor tussen partijen een afwijkende verdeelsleutel wordt afgesproken.

- Voor de ruimten die gezamenlijk worden gebruikt, zal tevens rekening worden gehouden met de duur van het gebruik van de betreffende de ruimten.
- 6.4 De schoolbesturen en PSW dragen zorg voor de inrichting van een gebruikersoverleg, dat tenminste eenmaal per schooljaar bijeenkomt en dat bestaat uit een leidinggevende vertegenwoordiger van elk van de in het Centrum voor Onderwijs en Zorg participerende organisaties. Onderwerp van bespreking vormen in elk geval de toedeling van gemeenschappelijke ruimten, gezamenlijk beheer, de begroting van exploitatiekosten en het meerjarenonderhoudsplan van het Centrum voor Onderwijs en Zorg.
- 6.5 Partijen hebben de concrete kostentoedeling als in dit artikel bedoeld nader uitgewerkt middels een concept exploitatieopzet met bijbehorende verdeelsleutels van kosten, welke als **Bijlage 7** is opgenomen bij deze overeenkomst.
- 6.3 Alle afspraken inzake de ingebruikname van de Nieuwbouw door PSW, hebben de beide schoolbesturen en PSW opgenomen in de concept huurovereenkomst die als **Bijlage 6** van deze overeenkomst is meegestuurd. Hierin zijn alle kosten, taken en de verdeling hiervan vastgelegd.

Exploitatie en beheer gymnastiekvoorziening

Artikel 7.

- 7.1 De schoolbesturen dragen zorg voor het onderhoud en het beheer van de gymnastiekvoorziening, verbonden aan het Centrum voor Onderwijs en Zorg. De schoolbesturen brengen de gymnastiekvoorziening als separaat gebouwdeel onder in het meerjaren onderhoudsplan als bedoeld in artikel 6 lid 1 en voeren daartoe overleg met de Gemeente.
- 7.2 Het gebruik van de gymnastiekvoorziening is primair bedoeld als speellokaal voor de onderbouw groepen van SBO Focus en SO Spectrum alsmede voor het op grond van de onderwijswetgeving verplichte gymnastiekonderwijs aan de overige leerlingen van van SBO Focus en SO Spectrum. De penvoerder als bedoeld in artikel 8 stelt jaarlijks een rooster op voor het gebruik ten behoeve het gymnastiekonderwijs en stelt deze ter beschikking aan de Gemeente.
- 7.3 De penvoerder kan de gymnastiekvoorziening, indien deze niet voor het onderwijs als bedoeld in vorige lid benodigd is, in gebruik geven of verhuren aan derden tegen dezelfde voorwaarden en tarieven als gelden voor gemeentelijke accommodaties voor bewegingsonderwijs.
- 7.4 De kosten voor instandhouding, het onderhoud, de exploitatie en het beheer van de gymnastiekvoorziening komen voor rekening van de Gemeente. De hoogte van de gemeentelijke vergoeding wordt gebaseerd op de kosten zoals deze blijken uit de in artikel 6 bedoelde exploitatiebegroting en het meerjarenonderhoudsplan als bedoeld in artikel 6 lid 1. De hoogte van de gemeentelijke vergoeding voor onderhoud wordt gebaseerd op de gemiddelde kosten uitgaande van een planningshorizon van 20 jaar uit dit MJOP. De kosten voor de gymzaalinrichting maken onderdeel uit van dit MJOP. Voor het bepalen van de kosten en vervangingscycli van de gymzaalinrichting wordt uitgegaan van de feitelijk aanwezige inrichting en het document "Basisinventaris bewegingsonderwijs in het primair en voortgezet onderwijs (binnen)" van de KVLO, maart 2018 (of recentere versies). Facturatie van de gemeentelijke bijdrage geschiedt door de penvoerder, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8. De zogenaamde klokurenvergoeding komt hiermee te vervallen. De kosten voor de instandhouding, het onderhoud en het beheer van de gymnastiekvoorziening zijn opgenomen in de exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.5 (Bijlage 7).
- 7.5 De kosten voor instandhouding, het onderhoud, de exploitatie en het beheer als bedoeld in voorgaande lid, welke in rekening worden gebracht aan de gemeente, worden gecorrigeerd met een bedrag voor de externe huuropbrengsten. Bij de ingebruikname van de

gymnastiekvoorziening wordt uitgegaan van een gezamenlijke inschatting van de verwachte bezettingsgraad en daaraan verbonden huuropbrengsten; deze worden jaarlijks in overleg geëvalueerd, waarop de correctiefactor kan worden aangepast.

- 7.6 De afspraken over de exploitatie en beheer van de gymnastiekaccommodatie, als bedoeld in dit artikel, worden elke drie jaar geëvalueerd, voor het eerst aan het einde van het jaar na ingebruikname van het Centrum voor Onderwijs en Zorg.

Penvoederschap

Artikel 8.

- 8.1 Partijen zijn overeengekomen een penvoerder aan te wijzen, welke taak door SPOV zal worden vervuld. De penvoerder draagt zorg voor de betaling van de in art 6 genoemde kosten voor gezamenlijke rekening.
- 8.2 De penvoerder brengt eenmaal per maand voorschotten in rekening bij de overige gebruikers op basis van de voor het kalenderjaar voorziene uitgaven. De voorschotten worden voorafgaande aan elk maand in rekening gebracht. De betaalde voorschotten worden in de administratie van de penvoerder op een kostenplaats verantwoord.
- 8.3 Jaarlijks aan het eind van de derde maand volgend op het kalenderjaar zal de penvoerder een eindafrekening en bijgestelde begroting van kosten opstellen en voorleggen aan de gebruikers en huurder. De penvoerder heeft als beheerder van de kostenplaats de verplichting de overige gebruikers en huurder direct te informeren, wanneer kan worden voorzien dat de exploitatie van het Centrum voor Onderwijs en Zorg niet toereikend is. Wanneer op jaarbasis een positief of negatief resultaat wordt behaald, wordt dit resultaat tussen gebruikers verdeeld conform de verdeelsleutel(s). De verdeling vindt jaarlijks plaats uiterlijk aan het eind van de derde maand volgend op het kalenderjaar, waarin het betreffende resultaat is behaald.
- 8.4 Voor zover de in lid 2 genoemde voorschotten uitgaven betreffen voor planmatig onderhoud, zal de penvoerder deze uitgaven als kosten opnemen in de jaarbegroting als genoemd in lid 3 op basis van de Meerjarenonderhoudsplanning (MJOP). De schoolbesturen, de Gemeente en PSW doteren jaarlijks een bijdrage voor het planmatig onderhoud en storten deze op een afzonderlijke door de penvoerder te beheren rekening. De omvang van de dotatie wordt vastgesteld op basis van een langjarig (20 jaar) gemiddelde, zoals deze voortvloeien uit het MJOP en rekening houdend met de toepasselijk boekhoudvoorschriften. Uitgangspunt is dat het MJOP wordt gevolgd door partijen, tenzij in gezamenlijk overleg consensus wordt bereikt om hier onderbouwd van af te wijken. Indien over de afwijking een akkoord is bereikt tussen de partijen wordt dit schriftelijk en ondertekend vastgelegd. De omvang van de jaarlijks dotatie wordt geëvalueerd parallel met de periodieke bijstelling van het MJOP.

Verzekering tegen schaden

Artikel 9.

De Gemeente verzekert de opstallen en eerste inrichting, waarvoor de Gemeente op grond van de onderwijswetgeving de zorgplicht toekomt (art 92, eerste lid, onder b. Wpo 92, eerste lid, onder b. Wec). De Gemeente zal tevens zorgdragen voor een opstalverzekering voor het gebouwdeel dat wordt gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkelgroep. PSW dient zelf zorg te dragen voor een inventarisverzekering.

Niet-nakoming

Artikel 10.

- 10.1 Als één van de partijen tekortschiet in de nakoming van één of meer verplichtingen uit deze overeenkomst, stelt de wederpartij hem in gebreke, tenzij nakoming van de betreffende verplichtingen blijvend onmogelijk is. In die situatie is de nalatige partij onmiddellijk in gebreke. De ingebrekestelling gebeurt schriftelijk, waarbij aan de nalatige partij een redelijke termijn wordt gegund om alsnog zijn verplichtingen na te komen. Deze termijn heeft het karakter van een fatale termijn.
- 10.2 De partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, is aansprakelijk voor vergoeding van de door de wederpartij geleden schade.
- 10.3 Daarnaast mag de wederpartij de overeenkomst ontbinden door middel van een aangetekend schrijven.
- 10.4 Partijen hebben het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen als een schoolbestuur in staat van faillissement zijn komen te verkeren dan wel aan haar surseance van betaling is verleend.
- 10.5 In het geval de bevoegdheids- en verantwoordelijkheidsverdeling ten aanzien van de onderwijshuisvesting tussen bevoegd gezag en Gemeente zoals die de Wet op het Primair Onderwijs wijzigt, treden partijen in overleg om te bezien of en zo ja op welke wijze de overeenkomst dient te worden aangepast met inachtneming van de gehanteerde uitgangspunten en doelstellingen.

Overdracht rechten en verplichtingen

Artikel 11

Partijen zijn niet gerechtigd de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan een derde, behoudens voorafgaande instemming van alle aan deze overeenkomst deelnemende partijen. Toestemming wordt slechts geweigerd, indien er gerede twijfel bestaat aan de nakoming door de derde van deze overeenkomst. Geen toestemming is vereist, indien de overdracht het gevolg is van een fusie of bestuursoverdracht.

Looptijd, beëindiging overeenkomst

Artikel 12

- 12.1 De overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 12.2 De overeenkomst eindigt van rechtswege indien het Centrum voor Onderwijs en Zorg niet meer voor onderwijsdoeleinden wordt gebruikt. De Gemeente zal alsdan zorgdragen voor de afwikkeling van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid Gemeente

Artikel 13

In het kader van de uitvoering van deze overeenkomst behoudt de Gemeente volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. De Gemeente blijft dan ook, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat de Gemeente onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen.



Toepasselijk recht en bevoegde rechter

Artikel 14

- 14.1 Op deze overeenkomst en op nadere overeenkomsten tussen partijen die het gevolg zijn van deze overeenkomst, is het Nederlands recht van toepassing.
- 14.2 Geschillen die tussen partijen naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, alsook geschillen naar aanleiding van nadere overeenkomsten tussen partijen die het gevolg zijn van deze overeenkomst, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Aldus getekend te *Venray*, op *31-10-2023* 2023

De heer D. Janssen
Gemeente Venray

[Redacted]
Stichting Samenwerkingsbestuur Primair Onderwijs

[Redacted]
Stichting Onderwijsgroep Buitengewoon

[Redacted]
Stichting Pedagogisch Sociaal Werk

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Situatietekening, dd. 6 oktober 2023
Bijlage 2: Stichtingskostenraming, dd. 22 september 2023
Bijlage 3: Definitief ontwerp, dd. 6 oktober 2023
Bijlage 4: Format akte van eigendomsoverdracht, dd. 23 juni 2023
Bijlage 5: Demarcatielijst (aanvullende) investeringen, dd. 14 maart 2023
Bijlage 6: Format huurovereenkomst, dd. 23 juni 2023
Bijlage 7: Exploitatiemodel, dd. 8 mei 2023