

## *Samenwerkingsovereenkomst*

*Bijgewerkt door Remko Horstmanshoff naar aanleiding van de opmerkingen van Angelique Engels en opgemaakt in definitieve vorm op 22 augustus 2024*

Nr. 1618435/1704466

Partijen:

### **Gemeente Meppel,**

Vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer C. Bijl, "), ingeschreven in de kamer van koophandel onder nummer 01178692

(hierna te noemen: "de gemeente")

### **Stichting Kindpunt**

Vertegenwoordigd door de heer H. Langhorst in zijn hoedanigheid van voorzitter van het college van bestuur van Stichting Kindpunt, Leonard Springerlaan 39, te 7941 GX Meppel ingeschreven in de kamer van koophandel onder nummer 40045734

(hierna te noemen: "Stichting Kindpunt")

### **Stichting Promes**

Vertegenwoordigd door de heer N. Strolenberg, in zijn hoedanigheid als voorzitter van het college van bestuur van Stichting Promes, Industrieweg 1B-1, te 7944 HT Meppel, ingeschreven in de kamer van koophandel onder nummer 04083807

(hierna te noemen: "Stichting Promes" )

Stichting Kindcentrum Nieuwveense Landen

Vertegenwoordigd door ..... , in zijn hoedanigheid als voorzitter van het bestuur van Stichting Kindcentrum Nieuwveense Landen, <adres> ingeschreven in de kamer van koophandel onder nummer .....

(hierna te noemen: "Stichting Kindcentrum Nieuwveense Landen" )

Overwegend:

Gezien de bevolkingssamenstelling en groei is er een dringende noodzaak om te voorzien in onderwijshuisvesting in de groeiende nieuwbouwwijk Nieuwveense Landen. De schoolbesturen Stichting Kindpunt en Stichting Promes willen gezien de leerlingprognoses een school stichten in de wijk Nieuwveense Landen. Gemeente Meppel is bereid, met het oog op haar wettelijke taak voor het realiseren van onderwijshuisvesting in de gemeente om een krediet te verstrekken voor de nieuwbouw van een school. Partijen willen hier gezamenlijk de schouders onder zetten en het daarmee mogelijk maken om de besluitvormingsprocedures en uitvoeringsafspraken zo vlot mogelijk te kunnen doorlopen.

In de uitgangspuntennotitie “Organiseren kindcentra 2014” en de Visie op voorzieningen in Nieuwveense Landen 2020 heeft de gemeente het uitgangspunt geformuleerd om samen met Stichting Kindpunt en Stichting Promes te komen tot de vestiging van integrale kindcentra in de gemeente Meppel;

De gemeenteraad van Meppel heeft in de begroting voor 2024 een investeringskrediet beschikbaar gesteld van € 12.670.000;

Artikel 15 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Meppel 2012 verplicht dat partijen met elkaar afspraken maken over de wijze van uitvoering van het bouwen van een nieuwe school;

Komen het volgende overeen;

### Artikel 1 Voorwerp van samenwerking

1. Er wordt onderwijshuisvesting gerealiseerd voor 2 scholen in de vorm van een permanent gebouw, geschikt voor het geven van onderwijs aan maximaal totaal 500 leerlingen in de wijk Nieuwveense Landen in de gemeente Meppel. Tevens wordt hiertoe gerekend de realisatie van accommodatie voor 2 kinderopvanginstellingen voor het realiseren van maximaal 92 kindplaatsen KDV en 120 kindplaatsen BSO in hetzelfde gebouw als de scholen en de overige inrichting van de bouwkael.
2. Het voorwerp van de overeenkomst als bedoeld in lid 1 wordt in het navolgende aangeduid als “het gebouw”. In de praktijk zal het gebouw Kindcentrum Nieuwveense Landen worden genoemd.
3. Het gebouw wordt zodanig ontworpen dat deze zonder verdere bouwkundige aanpassingen bruikbaar is voor het houden van bijeenkomsten met een maatschappelijk karakter voor beperkte groepen personen, zoals bijvoorbeeld een wijkplatform, een bewonersbijeenkomst of een buurtbijeenkomst. Daarnaast zal het gebouw ruimte kunnen bieden aan bijvoorbeeld een kinderfysiotherapeut, logopedist of het consultatiebureau. Het betreft ondersteunende diensten in het kader van het integraal kindcentrum voor kinderen van 0 tot 13 jaar.
4. De toewijzing van ruimte aan de schoolbesturen binnen de accommodatie word geregeld door de VVE op basis van de leerlingtelling op 1 februari van het lopende kalenderjaar

### Artikel 2 Locatie van de accommodatie

Als locatie voor de accommodatie is aangewezen een kavel in Nieuwveense Landen aan de Nijeveenseweg, kadastraal bekend gemeente Meppel, sectie I nummers 575 en 579 gedeeltelijk zoals weergegeven op bijgaande plattegrond.

### Artikel 3 Bouwheerschap en procedureafspraken

1. Als bouwheer in de zin van van artikel 103 Wet op het primair onderwijs (Wpo) treedt op de Stichting Kindcentrum Nieuwveense Landen. Deze stichting wordt opgericht door Stichting Kindpunt en Stichting Promes gezamenlijk.
2. Voor de uitvoering van de afspraken ten aanzien van de bouw zullen de gemeente en Stichting Kindcentrum Nieuwveense Landen een bouwheerovereenkomst sluiten.

3. De bouwprocedure wordt traditioneel uitgevoerd, volgens de fasen definitie, ontwerp en bouw die los van elkaar kunnen worden aanbesteed. .
4. De bouwheer stelt een bouwplan met budgetraming op voor het realiseren van de accommodatie waarin tenminste de volgende uitgavenposten worden benoemd:
  - a. Grondkosten
  - b. Bouwmanager / bouwmanagementkosten
  - c. Architect / ontwerpkosten
  - d. Bouwkosten onderwijsruimten
  - e. Bouwkosten kinderopvangruimten
  - f. Bouw en aanlegkosten schoolplein en overige inrichting kavel
  - g. Bouwleges en kosten kwaliteitsborging in de bouw
  - h. Een post onvoorzien
5. Het investeringskrediet als bedoeld in artikel 4 mag alleen overeenkomstig een door burgemeester en wethouders van Meppel goedgekeurde budgetraming worden besteed.
6. De gemeente beoordeelt het bouwplan en de budgetraming aan de hand van de hieronder genoemde criteria die zijn ontleend aan eerdere bestuurlijke besluiten (IHP, PPN):
  - a. Twee scholen onder één dak
  - b. Aanwezigheid gedeelde voorzieningen, zoals uitgewerkt in een nader overeen te komen Programma van Eisen
  - c. De mogelijkheid om flexibel te kunnen inspelen op fluctuaties in leerlingenaantallen tussen de beide scholen
  - d. De mogelijkheid om twee kinderopvanginstellingen te huisvesten waarmee de scholen de doorlopende leerlijn 0 tot 13 jaar kunnen vormgeven
  - e. Het voldoen aan de eisen van de Omgevingswet inclusief het Besluit bouwwerken leefomgeving, de omgevingsvergunning, het omgevingsplan, en de huisvestingsnormen die het IHP stelt
  - f. Beschikbaar gestelde investeringskrediet
7. Naast de toetsing zoals bedoeld in het vorige lid vindt door de gemeente ten behoeve van de verlening van omgevingsvergunning bestuurlijke toetsing plaats aan onder andere de kaders van het bestemmingsplan, stedenbouw, welstand en ruimtelijke ordening. Inhoudelijk maken we over die toetsing geen afspraken met elkaar omdat dit bevoegdheden betreft die de bestuursorganen van de gemeente zonder last moeten kunnen uitoefenen. Wel wil de gemeente zich inspannen om de benodigde vergunningprocedures zo vlot mogelijk te doorlopen.
8. Participatie in het kader van de Omgevingswet voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning wordt gezamenlijk door partijen vormgegeven.

#### Artikel 4 Financiering op verantwoording bestede middelen

1. De gemeente treedt op grond van artikel 91 Wpo op als financier van de onderwijshuisvesting en de accommodatie voor kinderopvang en stelt daarvoor een investeringskrediet beschikbaar van in totaal €12.670.000. Het investeringskrediet is bedoeld voor de volgende kosten:
  - a. grondkosten
  - b. de bouwleges en kosten kwaliteitsborging
  - c. kosten van onvoorziene geschillen over het bouwproject en de bouwkosten waarbij de inzet van externe deskundigheid vereist, of onvoorziene meerkosten
2. Het totaal beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet bedraagt € 150.000.

3. De budgettraming van de bouwheer dient in lijn te zijn met het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde investeringskrediet. Dit houdt in dat het totaal van de geplande uitgaven niet hoger mag zijn dan het door de gemeente ter beschikking gestelde krediet en dat geen andere prestaties ten laste van het investeringskrediet mogen worden gebracht dan die welke leiden tot realisatie van de accommodatie.
4. Partijen verbinden zich bij kostenstijgingen die na de door de gemeente geaccordeerde budgettraming optreden kritisch te kijken naar bezuinigingsopties om binnen het krediet te blijven. Bezuinigingen kunnen plaatsvinden door het bijstellen van kwaliteitseisen of door te kiezen voor een andere inhoud van het bouwplan.
5. Burgemeester en wethouders bepalen of er een aanvullend krediet aan de gemeenteraad moet worden gevraagd en zetten, indien noodzakelijk, de daarvoor benodigde bestuurlijke besluitvormingstrajecten in gang.

## Artikel 5 Eigendom en gebruik na de bouw

1. Stichting Kindcentrum Nieuwveense Landen wordt juridisch eigenaar van de accommodatie.
2. Na oplevering van de accommodatie wordt door Stichting Kindcentrum Nieuwveense Landen een plattegrond met een beschrijving van de beschikbare ruimten opgesteld inclusief verdeling over de gebruikers. De plattegrond kan dienen als maatstaf voor het bepalen van de m2 bruto vloer oppervlak voor de kinderopvanginstellingen (huurders), zoals overeengekomen in de vaststellingsovereenkomst en de medegebruikovereenkomst.
3. Stichting Kindcentrum Nieuwveense Landen verhuurt ruimten aan de kinderopvanginstellingen die als partner van de schoolbesturen een kindcentrum vormen. Burgemeester en wethouders verlenen daarvoor bij deze toestemming op grond van artikel 36 Verordening voorzieningen onderwijshuisvesting gemeente Meppel.
4. Voor de verhuur aan kinderopvanginstellingen wordt een marktconforme huurprijs gerekend die gebaseerd is op de exploitatielasten en de investeringslasten gerekend inclusief grondkosten van de accommodatie.
5. Stichting Kindcentrum Nieuwveense Landen draagt aan de gemeente maandelijks een bedrag af ter hoogte van de investeringslastencomponent van de huurprijs berekend op basis van m2 bruto vloer oppervlak van de verhuurde ruimten zoals opgenomen in de vaststellingsovereenkomst en de medegebruikovereenkomst. De gemeente stelt het bedrag van de investeringslastencomponent per m2 bruto vloeroppervlak vast zodra het investeringskrediet bij de gemeente wordt afgesloten.
6. Het vierde en vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing als een ruimte wordt verhuurd aan een commercieel bedrijf of een maatschappelijke instelling die een marktconform huurtarief verschuldigd is, zoals bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) een huisartsenpraktijk of een fysiotherapiepraktijk.
7. Stichting Kindcentrum Nieuwveense Landen stelt tegen een maatschappelijk tarief ruimten ter beschikking voor gebruik door niet professionele maatschappelijke organisaties, zoals bijvoorbeeld een wijkvereniging, die zich richten op de wijk Nieuwveense Landen. Het ter beschikking stellen van deze ruimten vindt alleen plaats op momenten dat deze ruimten niet benodigd zijn voor de kernactiviteiten onderwijs en kinderopvang. Het maatschappelijk tarief is bedoeld voor het opvangen van de kosten van schoonmaak, openen en sluiten en koffie en thee. Hierover hoeft geen afdracht aan de gemeente plaats te vinden.
8. Voorafgaand aan de aanvang van het medegebruik als bedoeld in leden 6 en 7 sluit Stichting Kindcentrum Nieuwveense Landen een schriftelijke overeenkomst met de medegebruiker.

9. Het risico van leegstand van ruimten die niet in gebruik zijn gegeven voor het onderwijs is voor de gemeente. Dat betekent dat bij leegstand van ruimten die bedoeld waren voor verhuur aan kinderopvanginstellingen of andere maatschappelijke instellingen geen investeringslastencomponent hoeft te worden afgedragen. Daartegenover staat dat de gemeente deze ruimten kan vorderen voor onderwijs of andere doeleinden.

## Artikel 6 Doorleggen van inkoop en aanbestedingsverplichtingen

1. De voorgenomen verkoop van bouwgrond en de voorgenomen verhuur van de accommodatie zijn conform het gemeentelijk handelingskader grondverkoop gepubliceerd geweest op de website van de gemeente van 16 april 2024 tot en met 6 mei 2024 .
2. Op de aanbesteding van projectleiding , ontwerp en realisatie en bouw van de accommodatie zijn het inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Meppel en de algemene inkoopvoorwaarden gemeente Meppel van toepassing, tenzij er marktspecifieke voorwaarden beschikbaar zijn die door de gemeente Meppel worden geaccepteerd. Stichting Kindcentrum Nieuwveense Landen verplicht zich om dit mee te delen en voldoende kenbaar te maken aan alle potentiële inschrijvers.
3. De gemeente zal de noodzakelijke Europese en onderhandse aanbestedingsprocedures begeleiden. Dat betekent dat zij de benodigde aankondigingen, procesbegeleiding gedurende aanbestedingen en gunningsadviezen zal begeleiden dan wel opstellen ten behoeve van de bouwheer.
4. De gemeente treedt op als verkoper van bouwrijpe grond conform haar algemene verkoopvoorwaarden.

## Artikel 7 Risico's

1. Voor de reservering van de kavel, als bedoeld in artikel 2 is door de gemeente met een openbare procedure mededingingsruimte geboden, waardoor het gelijkheidsbeginsel (art. 3:14 BW) bij deze reservering is toegepast.
2. Indien de Gemeente ondanks het bepaalde in het eerste lid van dit artikel toch door een (of meerdere) derde(n) in rechte wordt aangesproken op grond van de stelling dat (al dan niet op andere wijze) mededingingsruimte geboden moet of had moeten worden geboden, worden eventuele vorderingen of de kosten van het voeren van (buiten-)gerechtelijke procedures tot schadevergoeding ten laste gebracht van het investeringskrediet en zullen Stichting Kindpunt en Stichting Promes en Stichting Kindcentrum Nieuwveense Landen handelen overeenkomstig een eventueel rechterlijk oordeel ter zake, gelijk zij de Gemeente in de gelegenheid zullen stellen een eventueel rechterlijk oordeel na te leven. Stichting Kindcentrum Nieuwveense Landen, Stichting Kindpunt en Stichting Promes zullen ter zake geen enkele aanspraak jegens de Gemeente kunnen doen gelden. De Gemeente verplicht zich jegens de andere partijen in het voorkomende geval dat derden de gemeente in rechte hierop aanspreken te overleggen over de te voeren processtrategie en zal rekening houden met redelijke procesinstructies van Stichting Kindcentrum Nieuwveense Landen, Stichting Kindpunt en Stichting Promes en zich niet te verzetten tegen een verzoek van tot tussenkomst in deze procedure.

## Artikel 8 Geschillenbepaling

1. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst, zullen in eerste instantie door minnelijk overleg tussen partijen worden opgelost. Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen een oplossing te bereiken. Daarbij zal voordat een rechter wordt ingeschakeld eerst worden getracht het geschil door middel van mediation te beslechten.
2. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen te Meppel op <datum>

Namens

Stichting Kindpunt

H. Langhorst

Bestuurder

Namens

Stichting Kindcentrum Nieuwveense Landen

xxx

Voorzitter

Namens

Stichting Promes

N. Strolenberg

Bestuurder

Namens

Gemeente Meppel

C. Bijl

Burgemeester

## Toelichting

Naar aanleiding van vragen vanuit partijen bij de conceptversies is er in de vorm van opmerkingen gereageerd. Voor de duidelijkheid, ook op langere termijn na het sluiten van deze overeenkomst leek het handig om die reacties hier als toelichtingen weer te geven.

### Artikel 3 lid 3

Met het traditioneel uitvoeren van de bouw is bedoeld dat we de bouw in de verschillende fasen los behandelen en gunnen en niet 1 opdracht geven voor alle 3 de fasen ineens.

### Artikel 4 lid 4

Dit is hier een gezamenlijke inspanning, ook van de gemeente om daarin mee te denken en overleg over te hebben. In de bouwheer overeenkomst, artikel 3 is het preciezer geregeld.

### Artikel 4 lid 5

Hiervoor zijn de uitgangspunten van het overleg als bedoeld in lid 4 en artikel 3 van de bouwheerovereenkomst van belang:

- er is serieus gekeken naar mogelijkheden om binnen het krediet te blijven, maar dit kan niet omdat dan niet kan worden voldaan aan wettelijke eisen.
- er zijn andere redenen om extra krediet te vragen, maar die hebben niet zozeer te maken met de (toegenomen) onvermijdelijke kosten van de bouw, maar zouden te maken kunnen hebben het realiseren van meer mogelijkheden. In beide gevallen moet het college dit melden bij de gemeenteraad en verzoeken om aanvullend krediet. De criteria zijn dus niet op voorhand 'vastgespijkerd' om deze beide opties open te houden.

### Artikel 5 lid 4

Let op dat er een verschil is tussen de investeringslastencomponent van een commercieel gebruikte ruimte en een onderwijsruimte. Dit komt omdat de grondprijs voor een commerciële ruimte hoger is en die werkt door in de investeringslasten.

De berekening van de investeringslastencomponent is als volgt:

Totale investeringslast = bouwkrediet gemeente

Deze wordt gedeeld door de afschrijvingstermijn in jaren. Dat levert een jaarlijks bedrag op aan afschrijving van het krediet. De toegerekende rente van de gemeente telt niet mee. Dus alleen de netto afschrijvingslasten per jaar delen we op het totaal aantal m<sup>2</sup> in het gebouw. We brengen daarin wel een splitsing aan in het onderwijsdeel en het commerciële deel. Zie de noot. Dan weten we de afschrijvingslast per m<sup>2</sup> per jaar. Die vermenigvuldigen we met het aantal m<sup>2</sup> dat wordt verhuurd aan niet-onderwijs gebonden gebruikers. Deze berekening kunnen we pas maken als het krediet in de administratie van de gemeente wordt afgesloten. Dat is na afloop van de bouw.

Dit betekent dat de werkelijke huur die stichting KC Nieuwweenselanden van de huurders vraagt in ieder geval zo hoog moet zijn dat de investeringslastencomponent kan worden afgedragen. Maar het moet hoger zijn als bij alleen het doorberekenen van die kosten niet een marktconforme huurprijs wordt bereikt. Een opslag is dus mogelijk en logisch

### Artikel 5 lid 9

Dit lid gaat over de ruimten voor kinderopvang, omdat deze niet in gebruik zijn bij het onderwijs. Mochten deze ruimtes niet meer in gebruik zijn en verhuurd kunnen worden aan kinderopvanginstellingen dan hoeft daarvoor geen investeringslastencomponent te worden afgedragen. Daartegenover staat dan wel het recht van de gemeente om de ruimten te kunnen

toewijzen aan het onderwijs, als die de ruimte wel nodig heeft, of om te bemiddelen in het gebruik door een andere partij.

#### Artikel 6 lid 3

Dit sluit aan bij artikel 4 lid 4 van de bouwheerovereenkomst. De gemeente heeft meerdere rollen. Als er een aansprakelijkstelling komt, wordt de bouwheer aangesproken. De verantwoordelijkheid voor de begeleiding van de procedure ligt bij de gemeente, waardoor de bouwheer bij die aansprakelijkheid een claim heeft op de gemeente.

Door hier als begeleider op te treden aanvaardt de gemeente haar eigen verantwoordelijkheid voor het goed doorlopen van de aanbestedingsprocedure, maar dit verkiest zij boven het uit handen geven van de begeleiding van die procedure aan de bouwheer

#### Artikel 6 lid 4

De term 'verkoper' is hier in juridische zin bedoeld. De kosten voor de grond zijn immers begrepen in het totale krediet. Dus er hoeft niet voor te worden betaald. Maar in juridische zin levert de gemeente de grond aan de bouwheer om daar op te gaan bouwen. De kosten van het bouwrijp maken neemt de gemeente in de grondexploitatie Nieuwveense Landen. In het krediet heb je dan te maken met het bedrag voor de geleverde bouwrijpe grond. Bouwrijp heeft ook juridische consequenties: degene die bouwrijpe grond levert staat er voor in dat er geen dingen in de ondergrond zitten die er bij de bouw nog uit gehaald moeten worden, zoals bouw en sloop-afval en vervuiling van oude opstallen.