

Overeenkomst eigendom en beheer van De Noordwijkse School

De ondergetekenden:

1. De te Noordwijk gevestigde publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Noordwijk**, kantoorhoudende te Noordwijk, Voorstraat 42 (2201 HW), ten deze op basis van artikel 171 Gemeentewet bij volmacht door de burgemeester, mevrouw W.J.A Verkleij-Elmers, rechtsgeldig vertegenwoordigd op grond van de mandaatregeling gemeente Noordwijk van 18 september 2019 door de mevrouw D. Weerkamp Clustermanager, hierna te noemen "**de gemeente**".
2. De te Noordwijk gevestigde stichting: **Stichting De Noordwijkse School**, kantoor houdende te Noordwijk, Hoogwakersbosstraat 14 (2202 SP), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 28104443, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. van Zanten, directeur-bestuurder, hierna te noemen "**de stichting**",

gezamenlijk te noemen "partijen",

Overwogen als volgt:

- A. Partijen zijn voornemens een nieuw gebouw te realiseren dat huisvesting gaat bieden aan:
 - a) een school voor basisonderwijs, vallend onder de stichting,
 - b) vaklokalen De Noordwijkse School, vallend onder de stichting, en
 - c) een kinderopvangvoorziening vallend onder Partou B.V. gevestigd te Vianen. (hierna: Partou).De Nieuwbouw zal worden gerealiseerd op de huidige locatie van basisschool De Noordwijkse School aan de Hoogwakersbosstraat 14, 2202 SP te Noordwijk.
- B. Partijen hebben een bouwheerovereenkomst gesloten, voor de taak- en rolverdeling bij de realisatie van de Nieuwbouw. Met deze overeenkomst beogen partijen nadere afspraken te maken over de bekostiging, de eigendomsverhoudingen en over de exploitatie en het beheer van De Noordwijkse School, een en ander met in achtneming van de toepasselijke onderwijswetgeving;
- C. De gemeente heeft onder voorwaarden ingestemd met de financiering van de investeringskosten, die gemoeid zijn met de realisatie van de vaklokalen De Noordwijkse School en een kinderopvangvoorziening, als onderdeel van de school. Partijen wensen de voorwaarden bij deze overeenkomst voor de periode van de ingebruikname nader uit te werken;
- D. De stichting wenst een samenwerking aan te gaan met de organisatie voor kinderopvang Partou om te komen tot een gecombineerd aanbod van onderwijs en opvang voor de leerlingen van de in De Noordwijkse School. Voor de huisvesting van de kinderopvang in De Noordwijkse School zal de stichting een huurovereenkomst aangaan met Partou.
- E. De toepasselijke onderwijswetgeving kent een aantal beperkende voorschriften ten aanzien van de totstandkoming, de duur, respectievelijk de beëindiging van huurovereenkomsten met andere dan onderwijsinstellingen, zoals een organisatie voor kinderopvang. Partijen beogen met deze overeenkomst om in aanvulling op deze voorschriften de rechtspositie van de kinderopvangorganisatie als huurder nader te regelen en te sauveren.
- F. De bijlagen (3) maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1 Definities en algemene bepalingen

- 1.1. Definities
 - a) **Gemeente:** de gemeente Noordwijk, hiervoor onder 1. genoemd.
 - b) **Huurovereenkomst** de huurovereenkomst die de stichting met de huurder aangaan voor de huur van de dagopvangruimten.
 - c) **Kinderopvang:** de ruimten die in de Nieuwbouw worden gerealiseerd voor kinderdagopvang als bedoeld in de Wet kinderopvang.

Overeenkomst eigendom en beheer van De Noordwijkse School

d) Nieuwbouw: het te realiseren gebouw ten behoeve van de huisvesting van De Noordwijkse School.

CONCEPT

Overeenkomst eigendom en beheer van De Noordwijkse School

- e) Nieuwbouwlocatie:** de percelen grond met verdere toebehoren aan de Hoogwakersbosstraat 14 te Noordwijk, tezamen ter grootte van ongeveer 2.630 m², ten behoeve van de Nieuwbouw.
- f) Partou B.V.:** organisatie, gevestigd te Vianen, welke kinderdagopvang, buitenschoolse opvang en peuteropvang verzorgt en die als huurder zal participeren in De Noordwijkse School.
- g) De stichting:** de Stichting De Noordwijkse School gevestigd te Noordwijk, hiervoor onder ondertekenden genoemd.
- h) Vaklokalen:** de extra lokalen die door de stichting zelf worden bekostigd.
- i) VVHO:** de gemeentelijke verordening voorzieningen huisvesting onderwijs.
- j) Wpo:** de Wet Primair Onderwijs

- 1.1 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.
- 1.2 De bijlagen, waaraan wordt gerefereerd, maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

Artikel 2 Object; bestemming en eigendomsverhoudingen

- 2.1 De Nieuwbouw zal huisvesting bieden aan de volgende functies:
 - a. een school voor basisonderwijs voor 260 leerlingen
 - b. vaklokalen De Noordwijkse School, maximaal 180 m²
 - c. een kinderopvangvoorziening (Partou), maximaal 330m² bvo.De projectspecificaties zijn neergelegd in Bijlage 1 (ruimtestaat).
- 2.2 Partijen verwachten de Nieuwbouw in gebruik te nemen met de start van het schooljaar 2026-2027.
- 2.3 Partijen constateren dat de Nieuwbouw een kindcentrum is met een overwegende onderwijsbestemming. De onderwijswetgeving, i.h.b. de daarin opgenomen bepalingen ten aanzien van de onderwijshuisvesting (Wet op het primair onderwijs, Hoofdstuk II, Afdeling 3) zijn mitsdien van toepassing, alsmede de daarop steunende gemeentelijke Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs. Ten aanzien van medegebruik en verhuur nemen partijen verder de bepalingen uit de Wet markt en overheid en uitgangspunten van het gemeentelijk accommodatiebeleid in acht.
- 2.4 De stichting heeft de Nieuwbouwlocatie in eigendom conform het bepaalde in artikel 103, 2e lid Wpo.
- 2.5 De stichting heeft toestemming van de gemeente als bedoeld in artikel 108 Wpo de vaklokalen (180 m²) van De Noordwijkse School specifiek ten behoeve van het vakonderwijs te gebruiken tegen een financiële tegenprestatie. De nadere bepalingen die hiervoor gelden zijn opgenomen in artikel 5.
- 2.6 De stichting heeft met instemming van de gemeente als bedoeld in artikel 108 Wpo het gebouwdeel ten behoeve van kinderopvang, zoals aangeduid in artikel 2.1, onder c, verhuurd aan Partou. De periode en de voorwaarden waaronder de huur is aangegaan, zijn vastgelegd bij huurovereenkomst en behoren als Bijlage 2 bij de overeenkomst.

Artikel 3 Financiering gebouwdeel kinderopvang; huuropbrengsten en leegstandsrisico

- 3.1 Ter dekking van de kosten van het gebouwdeel dat huisvesting biedt aan de kinderopvang zal de stichting, indien en voor zover dit gebouwdeel wordt verhuurd een component van de huuropbrengsten afdragen aan de gemeente. Deze component bedraagt € xx.xxx-- per jaar en heeft betrekking op kapitaalslasten, opstalverzekering en onroerendezaakbelasting. Deze afdracht wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer volgens het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) per 1 juli. Deze huursom wordt in overleg bijgesteld, in het geval de gerealiseerde investeringskosten van de nieuwbouw bij oplevering en eindafrekening afwijken van de geraamde investeringskosten, zoals opgenomen in Bijlage 3.
- 3.2 De afdracht dient te zijn voldaan uiterlijk op 1 december van 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 de stichting.
- 3.3 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, geldt het bepaalde in artikel 109 Wpo. De stichting houdt de gemeente schadeloos voor aanspraken die verband houden met de financiële lasten van exploitatie, beheer en onderhoud/instandhouding van de dagopvangruimten, daaronder begrepen eventuele extra verzekeringspremie die aan de dagopvangruimten 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 en de VVHO, voor rekening van de gemeente worden gebracht, maken partijen nadere afspraken over de wijze van verrekenen van het aandeel van de dagopvangruimten in deze lasten. In beginsel wordt dit aandeel verrekend naar rato van het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak.

Overeenkomst eigendom en beheer van De Noordwijkse School

- 3.4 De Onroerend Zaak Belasting betreffende het Eigenaarsdeel wordt op grond van artikel 133 Wpo door de gemeente vergoed, inclusief het gebouwdeel voor de kinderopvang.
- 3.5 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 stichting uit de huurovereenkomst en de stichting in redelijkheid alle rechtsmiddelen tot incasso hebben aangewend om de huurder tot betaling van de huursom te dwingen. De gemeente en de stichting kunnen alsdan overeenkomen dat de vorderingen op huurder aan de gemeente worden gecedeerd waarbij geldt dat de stichting gerechtigd blijft tot het deel van de huursom dat de afdracht aan de gemeente overstijgt. De gemeente en de stichting 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.
- 3.6 De totale huursom die aan de huurder in rekening wordt gebracht, omvat een component voor de kosten voor de instandhouding van het schoolgebouw als nader omschreven in de door het Ministerie van OCW vastgestelde programma van eisen op grond van art 113 WPO. Over de hoogte van deze component van de totale huursom zullen de stichting een afzonderlijke betaling vaststellen in overleg met Partou.
- 3.7 Over de periode waarvoor de huurovereenkomst wordt aangegaan, is het gebouwdeel voor de kinderdagopvang 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.
- 3.8 Indien het gebouwdeel ten behoeve van kinderopvang niet voor verhuur wordt benut, bijvoorbeeld door opzegging van de huur, zullen de stichting en de gemeente zich inspannen om een nieuwe geschikte huurder of medegebruiker 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, is de stichting naar redelijkheid gehouden om met de desbetreffende voorgedragen potentiële huurder een huurovereenkomst te sluiten voor de dagopvangruimten. 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.
- 3.9 De stichting stellen de gemeente op de hoogte van een voornemen tot beëindiging van de huurovereenkomst, waaronder begrepen de opzegging hiervan door huurder.
- 3.10 De gemeente draagt het leegstandsrisico voor de lasten voortkomend uit exploitatie en beheer voor het gebouwdeel kinderopvang. Tenzij de stichting de leegstaande ruimten voor eigen doeleinden gebruikt, betaalt de gemeente een bijdrage in de exploitatielasten, gebaseerd op de normering van exploitatievergoedingen van het ministerie van OC&W voor de scholen voor basisonderwijs.

Artikel 4 Financiering vaklokalen, financiële vergoeding en leegstandsrisico

- 4.1 Ter dekking van de kosten van de vaklokalen (180 m²) voldoet de stichting vanuit hun private middelen (dus niet uit de rijks-bekostiging ten behoeve van het reguliere basisonderwijs van de school) een financiële vergoeding. Deze vergoeding bedraagt € xx.xxx-- per jaar en heeft betrekking op kapitaalslasten, opstalverzekering en onroerendezaakbelasting. Deze afdracht wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer volgens het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) per 1 juli. Dit bedrag wordt in overleg bijgesteld, in het geval de gerealiseerde investeringskosten van de nieuwbouw bij oplevering en eindafrekening afwijken van de geraamde investeringskosten, zoals opgenomen in Bijlage 3.
- 4.2 De afdracht dient te zijn voldaan uiterlijk op 1 december van het jaar waarover de jaarvergoeding 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 de stichting.
- 4.3 De stichting draag zorg voor een zuivere boekhouding, waarin alle inkomsten en uitgaven voor de private vaklokalen gescheiden zijn van de exploitatierekening van het reguliere rijks bekostigde basisonderwijs van de stichting.
- 4.4 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, geldt het bepaalde in artikel 109 Wpo. De stichting houdt de gemeente schadeloos voor aanspraken die verband houden met de financiële lasten van exploitatie, beheer en onderhoud/instandhouding van de vaklokalen.
- Indien en voor zover deze lasten, als gevolg van verplichtingen die voor de gemeente ten aanzien van de Nieuwbouw voortvloeien uit de Wpo en de VVHO, voor rekening van de gemeente worden gebracht, maken partijen nadere afspraken over de wijze van verrekenen van het aandeel van de vaklokalen in deze lasten. In beginsel wordt dit aandeel verrekend naar rato van het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak.

Overeenkomst eigendom en beheer van De Noordwijkse School

- 4.5 De Onroerend Zaak Belasting betreffende het Eigenaarsdeel wordt op grond van artikel 133 Wpo door de gemeente vergoed, inclusief het gebouwdeel voor de vaklokalen.
- 4.6 Opzegging of wanbetaling van de kant van de stichting schort de verplichting tot afdracht van de financiële vergoeding op en stuit de termijn van afdracht. De gemeente en de stichting kunnen in overleg treden of en zo ja in hoeverre de beoogde opbrengsten en de hoogte van de financiële vergoeding aan de gemeente kunnen worden aangepast. De verhuur van deze lokalen aan een andere partij is ook één van de afwegingen, die hierbij dan gemaakt zal worden.
- 4.7 De ruimte van de vaklokalen (180 m²) wordt 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.
- 4.8 De gemeente draagt het leegstandsrisico voor de lasten voortkomend uit exploitatie en beheer voor de ruimte van de vaklokalen. Tenzij de stichting de leegstaande ruimten voor eigen doeleinden gebruikt, betaalt de gemeente een bijdrage in de exploitatielasten, gebaseerd op de normering van exploitatievergoedingen van het ministerie van OC&W voor de scholen voor basisonderwijs.

Artikel 5 Exploitatie; taak- en kostenverdeling; gebruikersoverleg; incidenteel verhuur

- 5.1 De stichting draagt vanaf het moment van ingebruikname zorg voor goed onderhoud en beheer van gebouw en terrein, behorende tot de Nieuwbouw. Zij stelt daartoe een meer jaren onderhoudsplan op. De gemeente ontvangt op eerste verzoek een exemplaar van het meer jaren onderhoudsplan.
- 5.2 De stichting draagt zorg voor de inrichting van een gebruikersoverleg, dat tenminste eenmaal per schooljaar bijeenkomt en dat bestaat uit een leidinggevende vertegenwoordiger van de school en de kinderopvang. Onderwerp van bespreking vormen in elk geval het de begroting van exploitatiekosten en het meer jaren onderhoudsplan van de Nieuwbouw.
- 5.3 De afspraken inzake de ingebruikname van de Nieuwbouw, hebben de stichting en Partou vastgelegd in de huurovereenkomst die als Bijlage 2 van deze overeenkomst is opgenomen. Hierin zijn alle kosten, taken en de verdeling hiervan vastgelegd in een demarcatielijst.
- 5.4 De gemeente verleent toestemming aan de stichting de in de Nieuwbouw aanwezige multifunctionele ruimte voor incidenteel gebruik ten behoeve van maatschappelijke en recreatieve doeleinden te verhuren. De daarbij in rekening te brengen huur richt zich op de kosten voor de exploitatie.

Artikel 6 Toegankelijkheid en beheer speelplaats

De speelplaats ten behoeve van het gebruik voor het onderwijs en buitenschoolse opvang als nader aangeduid in art 2.1, zal openbaar toegankelijk blijven voor gebruik door kinderen uit de wijk. Partijen komen voor het beheer van openbare toegankelijke speelplaatsen separaat nadere voorwaarden overeen. Met Partou zijn in de huurovereenkomst (bijlage 2) nadere afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van de besloten speelplaats voor kinderopvang.

Artikel 7. Verzekering tegen schade

De gemeente verzekert de opstallen, waarvoor de gemeente op grond van de onderwijswetgeving de zorgplicht toekomt (art 92, eerste lid, onder b. Wpo). De gemeente zal tevens zorgdragen voor een opstalverzekering voor het gebouwdeel dat wordt gerealiseerd ten behoeve van de vaklokalen en de kinderopvang (exclusief inventaris).

Artikel 8 Niet-nakoming

- 8.1 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.
- 8.2 De partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, is aansprakelijk voor vergoeding van de door de wederpartij geleden schade.
- 8.3 Daarnaast mag de wederpartij de overeenkomst ontbinden door middel van een aangetekend schrijven.
- 8.4 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.
- 8.5 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.

Paraaf de gemeente

Paraaf de stichting

Overeenkomst eigendom en beheer van De Noordwijkse School

Artikel 9 Overdracht rechten en verplichtingen

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.

Artikel 10 Looptijd, beëindiging overeenkomst

- 10.1 De overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 10.2 De overeenkomst eindigt van rechtswege indien De Noordwijkse School niet meer voor onderwijsdoeleinden wordt gebruikt. De gemeente zal alsdan zorgdragen voor de afwikkeling van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

Artikel 11 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid de gemeente

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.

Artikel 12 Toepasselijk recht en bevoegde rechter

- 12.1 Op deze overeenkomst en op nadere overeenkomsten tussen partijen die het gevolg zijn van deze overeenkomst, is het Nederlands recht van toepassing.
- 12.2 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.

Bijlage 1: Ruimtestaat

Bijlage 2: Huurovereenkomst met plattegrond (wordt als addendum toegevoegd)

Bijlage 3: Investeringskostenraming/ berekening kostprijs dekkende huur

Aldus in tweevoud getekend te Noordwijk, op 2024

De gemeente

Stichting De Noordwijkse School

.....
Mevrouw D. Weerkamp
Clustermanager

.....
De heer B. van Zanten
Directeur bestuurder