

Samenwerkingsovereenkomst Nieuwbouw kindcentrum Albertine Agnes te Heerenveen

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Gemeente Heerenveen, gevestigd aan Crackstraat 2, 8441 ES te Heerenveen, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar wethouder Jelle Zoetendal, daartoe gemachtigd door burgemeester M.A. Fokkens-Kelder, hierna te noemen '**de gemeente**';
2. Stichting Ambion ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01111331 gevestigd aan Van Leeuwenhoekweg 10 - 8451CN te Oudeschoot, als bevoegd gezag vertegenwoordigd door Ingrid Janssen hierna te noemen: "**het schoolbestuur**";
3. Kinderwoud Kinderopvang BV ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01106502, gevestigd aan Trambaan 1 E, 8441BH, te Heerenveen, vertegenwoordigd door Vanessa Weewer hierna te noemen: "**de kinderopvang**";

Partijen genoemd onder 1, 2 en 3 ook te noemen: "partijen".

Definities

- **Nieuwbouw:** het realiseren van een nieuw gebouw of het uitbreiden van een bestaand gebouw waarin in ieder geval worden gehuisvest één of meer scholen. Met een beoogde levensduur van 50 jaar. Hierna te noemen project;
- **Overeenkomst:** deze samenwerkingsovereenkomst;
- **School:** OBS Albertine Agnesschool;
- **Kinderopvang:** Partij die voornemens is zich te huisvesten in gebouw;
- **Project:** Project bestaat uit de nieuwbouw van een gebouw op de hierna genoemde 'locatie', zijnde het bouwwerk. Met daarin school, kinderopvang en bijbehorende pleinvoorzieningen;

- **Locatie:** beoogde plek waarop het project gerealiseerd wordt, plaatselijk bekend als Prins Bernhardweg 33, 8453 XC, perceelnummer 150 en 4926 zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij de overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmaken door partijen geparafeerde situatietekening;
- **Bouwheer:** de opdrachtgever van ontwerpende en uitvoerende partijen bij het doen realiseren van een bouwwerk;
- **Projectorganisatie:** een door de bouwheer ingestelde projectorganisatie minimaal bestaande uit stuur- en projectgroep. In de stuurgroep zitten alle betrokken partijen: **Schoolbestuur, gemeente, kinderopvang.**

NEMEN IN AANMERKING DAT:

- a. De partijen voornemens zijn om het project te realiseren waarmee huisvesting geboden wordt aan, school/kinderopvang;
- b. De gemeente de nieuwbouw van de Albertine Agnesschool en kinderopvang op het meerjaren investeringsplan heeft geplaatst en het daartoe benodigde budget heeft gereserveerd;
- c. De Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Heerenveen van toepassing is.
- d. De gemeente optreedt als bouwheer van het project.

VERKLAREN HET VOLGENDE OVEREEN TE KOMEN:

Artikel 1 Eigendomsverhoudingen

- 1.1. Partijen maken afspraken over het juridisch eigendom. Het uitgangspunt is dat schoolbestuur juridisch eigenaar is van de school en de ruimtes voor de kinderopvang.

Artikel 2 Omvang en eisen project

- 2.1. De bouwheer draagt zorg voor oplevering volgens de planning en binnen de door de gemeente vastgestelde budgetten en financiële kaders als genoemd in artikel 14 van de overeenkomst;
- 2.2. De nieuwe voorziening wordt energieneutraal gerealiseerd (ENG); Duurzame investeringen die verder gaan dan ENG, bijvoorbeeld nul op de meter (NOM), komen voor rekening van de schoolbesturen. Circulair bouwen is de norm. In het project wordt bepaald hoe hier invulling aan te geven;
- 2.3. De bouwheer stelt een projectmanagementbureau aan die belast is met de uitvoering van een door partijen vastgesteld projectplan. Het projectmanagementbureau levert minimaal de volgende diensten: projectmanagement, financieel beheer, communicatieadvies, juridisch, bouw- en aanbestedingsadvies en directievoering op bouw. Partijen zitten in de selectiecommissie;
- 2.4. Het project wordt gerealiseerd overeenkomstig de uitgangspunten zoals genoemd in bijlage 3;
- 2.5. Gedurende fase 1 t/m 3 (zie artikel 6.1) worden de leerlingenprognoses gemonitord en geactualiseerd dit kan tot en met fase 3 leiden tot een wijziging.

Artikel 3 Tijdelijke huisvesting

- 3.1 Tijdens de bouwperiode van het project wordt er gebruik gemaakt van tijdelijke huisvesting;

- 3.2 De bouwheer voert alleen de hoogstnoodzakelijke werkzaamheden uit om de tijdelijke huisvesting, zoals genoemd in 3.1, geschikt te maken voor gebruik. Partijen maken afspraken over de aanpassingen en kosten;
- 3.3 De kosten die voortvloeien uit artikel 3.2 (inclusief verhuiskosten) komen voor rekening van de gemeente.

Artikel 4 Bouwrijp maken

- 4.1 De bouwheer is verantwoordelijk voor sloop van gebouwen als genoemd in project;
- 4.2 De bouwheer is verantwoordelijk voor bouwrijp maken van de grond van het project;
- 4.3 De gemeente is verantwoordelijk voor woonrijp maken tot perceel van het project.

Artikel 5 Procedures

- 5.1 De bouwheer draagt zorg voor het verkrijgen van alle vergunningen, bestemmingsplanwijziging, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen, subsidies, aanvraag van aansluitingen etc. die vereist zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het project.

Artikel 6 Fasering en besluitvorming

- 6.1 De bouwheer doorloopt het bouwproces langs zes fasen, waarvan elke fase wordt afgesloten met een fasedocument, te weten:
1. Programma van eisen fase (PvE);
 2. Voorlopig ontwerpfase (VO);
 3. Definitief ontwerpfase (DO) (college besluit);
 4. Technisch ontwerpfase (TO)
 5. Aanbestedingsfase (AF);
 6. Realisatiefase (inclusief oplevering, ingebruikname en eindafrekening) (RF).
- De volgorde van de fasen is afhankelijk van de nog te kiezen bouworganisatievorm.
- 6.2 Het besluit om een fase af te sluiten en een nieuwe te starten wordt genomen in de stuurgroep. Elke fase wordt afgerond met een fasedocument dat ter besluitvorming wordt voorgelegd stuurgroep en wordt vastgelegd in een verslag;
- 6.3 In het beslisdocument worden aspecten geld, risico, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit beschreven;
- 6.4 De bouwheer draagt zorgt voor indiening van de fasedocumenten bij de stuurgroep. De fase 'definitief ontwerpfase' vereist instemming van het college. Bij instemming kan worden doorgedaan naar de volgende fase.

Artikel 7 Fasedocument 1 PVE

- 7.1 De bouwheer stelt een PvE op voor het project. Het PvE bevat een programmatisch, ruimtelijk en functioneel, technisch programma, stichtingskostenraming en planning. Ook bevat het een onderbouwing van de visie op de samenwerking en de meerwaarde tussen de partijen die zich huisvesten in het project.

Artikel 8 Fasedocument 2 Voorlopig Ontwerpfase

- 8.1 De bouwheer dient voor deze fase een fasedocument in bij de gemeente met daarbij: het Voorlopig Ontwerp (VO), actuele planning en een stichtingskostenraming op basis van het VO.

Artikel 9 Fasedocument 3 Definitief Ontwerpfase

- 9.1 De bouwheer dient een schriftelijk verzoek in bij gemeente met daarbij het Definitief Ontwerp (DO), een stichtingskostenraming op basis van het DO, planning en een notitie waarin de bouworganisatievorm en wijze van aanbesteden wordt beschreven. In het verzoek wordt het college verzocht het budget beschikbaar te stellen;
- 9.2 De gemeente legt de beslissing vast in een beschikking en stelt het definitieve budget vast;
- 9.3 De bouwheer mag niet eerder dan na een positief besluit van het college starten met de aanbestedingsfase.

Artikel 10 Fasedocument 4 Technisch ontwerpfase

- 10.1 De bouwheer dient voor deze fase een fasedocument in bij de stuurgroep met daarbij: het Technisch Ontwerp (TO), actuele planning en de stichtingskostenraming op basis van het TO.

Artikel 11 Fasedocument 5 Aanbestedingsfase

- 11.1 De bouwheer deelt de uitkomst van de aanbesteding met de stuurgroep.

Artikel 12 Realisatiefase

- 12.1 De bouwheer dient tijdens de realisatiefase per kwartaal een voortgangsrapportage in bij de stuurgroep. Hierin wordt ieder geval de stand van zaken weergegeven met betrekking tot de voortgang van de bouw (planning), bouw en projectkosten eventuele onvoorziene omstandigheden;
- 12.2 Partijen voeren overleg over deze voortgangsrapportages.

Artikel 13 Fasedocument 6 Eindafrekening

- 13.1 De bouwheer dient uiterlijk 12 maanden na de definitieve oplevering en ingebruikname van het project de eindafrekening van het project in bij de gemeente;
- 13.2 De eindafrekening bevat de volgende gegevens:
 - Brief waarin de bouwheer verklaart dat de werkzaamheden zijn afgerond;
 - Proces-verbaal van oplevering;
 - Accountantsverklaring dat ingediende eindafrekening correct is óf alle facturen;
 - Revisiedossier van het project voor de gemeentelijke documentatie;
- 13.3 De kosten van de accountantsverklaring zijn bij de toegekende budget inbegrepen;
- 13.4 Als binnen 12 maanden na oplevering van het project geen eindafrekening wordt ingediend door de bouwheer, kan de gemeente het niet verantwoorde budget op nihil vaststellen en het al uitbetaalde budget terugvorderen;
- 13.5 De gemeente spant zich in om binnen acht weken na indiening van de eindafrekening een besluit te nemen;
- 13.6 De gemeente legt de beslissing vast in een beschikking.

Artikel 14 Budget

- 14.1 De gemeente heeft voor het project in de begroting een maximumbudget gereserveerd. Bij de begroting van 2024 worden deze budgetten herijkt. Genoemde budget is dan ook voorbehoud van instemming bij de begroting 2024 door de gemeenteraad. De berekening is gebaseerd op de uitgangspunten van bijlage 3;

- 14.2 Het budget is bepaald op basis van het normbedrag onderwijshuisvestingen wordt jaarlijks bijgesteld via de BDB-index. Voor het prijspeil geldt het jaartal waarin de bouwheer het college vraagt om het budget definitief beschikbaar te stellen;
- 14.3 Indien de bouwheer voor het budget niet een gebouw kan realiseren op basis van de gestelde eisen in artikel 2.2, treden partijen in overleg;
- 14.4 Bij aanwijzingen dat het maximale budget overschreden gaat worden, treedt de bouwheer direct in overleg met de andere partij;
- 14.5 De kosten voor sloop, tijdelijke huisvesting en verhuizing worden bepaald op basis van feitelijke kosten;
- 14.6 De gemeente is verantwoordelijk voor de aanpassingen in het openbare gebied.

Artikel 15 Kinderopvang

- 15.1 Voor de kinderopvang (incl. buitenschoolse opvang) realiseert het schoolbestuur de bijlage 3 huisvesting;
- 15.2 De kosten voor de kinderopvang worden opgenomen in de begroting 2024;
- 15.3 Definitieve kosten worden vastgesteld na aanbesteding en voor gunning van de bouwopdracht;
- 15.4 De gemeente voorfinanciert de (bouw)kosten van de kinderopvang. Over een termijn van 30 jaar betaalt het schoolbestuur de kosten van de realisatie terug volgens een nader overeen te komen betalingsschema. Het schoolbestuur sluit voor de gunning een huurintentieovereenkomst met de kinderopvang. Na de eindafrekening sluit de kinderopvang een definitieve huurovereenkomst met het schoolbestuur;
- 15.5 Het schoolbestuur ontvangt voor de huurlasten uit artikel 15.4 jaarlijks een factuur;
- 15.6 Het schoolbestuur heeft een inspanningsverplichting om de ruimte voor kinderopvang te verhuren en te voorkomen dat er leegstand ontstaat. De ruimte telt dan ook gedurende de looptijd van de huurovereenkomst niet mee voor de m² capaciteit voor onderwijs. Als er ondanks voldoende inspanning geen verhuur plaatsvindt, krijgen deze m² een onderwijsbestemming en worden toegevoegd aan de schoolcapaciteit. Daarvoor geldt de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Heerenveen;
- 15.7 Bij leegstand is het schoolbestuur verantwoordelijk voor de exploitatiekosten. Het schoolbestuur mag de m² in eigendom overdragen aan de gemeente. Daarmee vervallen verplichtingen en rechten voor het schoolbestuur. De gemeente heeft te allen tijde het recht de normatieve leegstand te vorderen conform de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Heerenveen.

Artikel 16 Autoluwe schoolomgeving en groene schoolpleinen

- 16.1 Partijen streven naar een (zoveel mogelijk) autoluwe schoolomgeving. Er wordt gebruik gemaakt van de expertise van Veilig Verkeer Nederland (VNN). De kosten van deze ondersteuning zijn bij het toegekende budget inbegrepen;
- 16.2 Bij het aanpassen van het openbaar gebied treft de gemeente ook maatregelen voor toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers;
- 16.3 Schoolbestuur faciliteert en stimuleert de ouders en kinderen om te komen op de fiets of te voet binnen het gebied waar de school juridisch eigendom van is;
- 16.4 Partijen komen overeen dat het plein kinderen uitdaagt tot bewegen en deze ook bijdraagt aan klimatologische uitdagingen. Tevens is het uitgangspunt om het plein open te stellen na schooltijd. Om in aanmerking te komen voor een extra budget van € 16.000 dient te worden voldaan aan de voorwaarden in bijlage 2;

Artikel 17 Planning

- 17.1 De eerste globale planning gaat uit van de volgende mijlpijlen.
- Fase 1 PvE + locatiestudie Q4 2023
 - Fase 2 Voorlopig Ontwerp Q2/Q3 2024
 - Fase 3 Definitief Ontwerp Q4 2024
 - Fase 4 Technisch Ontwerp Q1 2025
 - Fase 5 Aanbesteding Q1 2025
 - Fase 6 Realisatie Q2 2025 t/m Q2 2026
- 17.2 De bouwheer meldt tijdig een dreigende vertraging van de uitvoering aan de andere partij en geeft daarbij de oorzaak en consequenties aan van de dreigende vertraging. De bouwheer doet bij de melding een voorstel voor een aangepaste planning;
- 17.3 Om een zo efficiënt mogelijk proces te doorlopen is er een integrale planning waarin ook de gemeentelijke beslistmomenten, de ruimtelijke procedure en de communicatiemomenten tussen partijen zijn opgenomen.

Artikel 18 Overleg en besluitvorming

- 18.1 De bouwheer stelt zo spoedig mogelijk na ondertekening van de overeenkomst een projectorganisatie in. Partijen maken deel uit van de projectorganisatie;
- 18.2 Naast de stuur- en projectgroep stelt de bouwheer een ontwerp-/bouwteam in.
- 18.3 De bouwheer heeft de verantwoordelijkheid over de te nemen stappen. De bouwheer stelt samen met de projectgroep de voor de stuurgroep en gemeente op te leveren documenten op;
- 18.4 De stuurgroep bestaat in ieder geval uit de bestuurder van het schoolbestuur, bestuurder van de kinderopvangorganisatie, de projectmanager, en de projectleider van de gemeente;
- 18.5 De stuurgroep neemt beslissingen over de in te dienen fasedocumenten en overige documenten voor de realisatie van het project;
- 18.6 De projectgroep bestaat in ieder geval uit de projectmanager, de schooldirecteur, locatieleider kinderopvangorganisatie, projectleider architect, gemeente. De projectgroep komt tenminste eenmaal in de zes weken bijeen of zoveel vaker als noodzakelijk.

Artikel 19 Communicatie

- 19.1 De bouwheer stemt in overleg met de andere partij een communicatieplan op;
- 19.2 De partijen informeren in afstemming en overleg (externe) belanghebbenden actief om draagvlak voor de plannen te verkrijgen en te behouden.

Artikel 20 Uitgangspunt bij verschil van inzicht

- 20.1 Bij een meningsverschil of een verschil van inzicht hebben partijen de intentie om er met elkaar uit te komen en spannen zich hiervoor in. Hierbij is het belangrijk dat partijen op een coöperatieve wijze in gesprek blijven;
- 20.2 Mochten de partijen er gezamenlijk niet uitkomen dan kan een onafhankelijke partij om advies worden gevraagd.

Artikel 21 Looptijd

- 21.1 De overeenkomst komt tot stand na ondertekening van de overeenkomst door partijen en duurt voort totdat het project is opgeleverd, de huisvesting in gebruik is

genomen, het juridisch eigendom is geregeld en de gemeente de definitieve eindafrekening heeft vastgesteld. De overeenkomst eindigt dan van rechtswege.

Artikel 22 Ontbindende voorwaarden

22.1 Partijen kunnen de overeenkomst ontbinden als:

- a. De gemeente besluit het budget benodigd voor de realisatie van het project niet ter beschikking te stellen;
- b. Het project vanwege uitblijven van de vereiste publiekrechtelijke vergunningen, toestemmingen en ontheffingen niet tot stand kan worden gebracht;
- c. Het project binnen de vastgestelde randvoorwaarden vanwege publiekrechtelijke bezwaren van omwonenden of andere belanghebbenden niet mogelijk blijkt te zijn of het bestemmingsplan om wat voor reden dan ook niet onherroepelijk door de gemeente kan worden vastgesteld.

22.2 Als op grond van artikel 22.1 de overeenkomst wordt ontbonden, dan komen de op dat moment aan extern (o.a. architect en adviseurs) gemaakte kosten, die in redelijkheid vanwege aangegane verplichtingen als kosten ten laste van de voorbereidingskosten beschouwd, geheel voor rekening van de gemeente.

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend te Heerenveen op 27 februari 2024

Stichting Ambion
Ingrid Janssen

Kinderwoud Kinderopvang BV
Vanessa Weewer

.....

.....

Gemeente Heerenveen
Wethouder Jelle Zoetendal

.....

Bijlagen:

1. Situatietekening
2. Voorwaarden groene schoolpleinen
3. Aantal leerlingen, bruto vloeroppervlak (BVO) en budget

BIJLAGE 1 – Situatietekening



BIJLAGE 2 Voorwaarden groene schoolpleinen

Het budget wordt enkel verstrekt onder de volgende voorwaarden:

- a. Het vernieuwde schoolplein daagt uit om te bewegen;
- b. De aanpassingen dragen bij aan klimatologische uitdagingen ten aanzien van hittestress, wateroverlast en/of biodiversiteit. Het streven is om een deel van de aanwezige verharding te vervangen door groen;
- c. Het ondersteunt de educatieve buiten- en natuurontwikkeling van kinderen;
- d. Het draagt bij aan het openstellen van het schoolplein buiten schooltijd als centrale speel- en ontmoetingsplek voor de buurt;
- e. Het schoolplein is voor iedereen toegankelijk;
- f. Een gedeeld schoolplein telt als één plein.
- g. De volgende documenten worden aangeleverd.
 - a. Projectplan waarbij ingegaan wordt op elke hierboven genoemde voorwaarde, inclusief een beschrijving van de manier waarop de kinderen zijn meegenomen in het ontwikkelproces.
 - b. Schets van het oude en nieuwe schoolplein.
 - c. Financieel overzicht inclusief mogelijke offertes en begroting.
 - d. Per aanvraag kan om aanvullende documenten worden gevraagd.

BIJLAGE 3 – Aantal leerlingen, bruto vloeroppervlak (BVO) en budget