

# Modelcontract voor Ontwerp en realisatie



## Voorwoord

Dit modelcontract is ontwikkeld door het Programma Onderwijsinvesting (POHV). In het POHV zijn de handen ineengeslagen om de verouderde onderwijsinvestingsvoorraad te verbeteren. Veel schoolgebouwen voldoen niet meer aan de huidige eisen voor een gezond en comfortabel binnenklimaat, of aan de manier waarop onderwijs tegenwoordig wordt vormgegeven. Er ligt daarom een grote bouw- en vernieuwingsopgave, die moet worden uitgevoerd met aandacht voor de klimaatdoelen voor 2030 en 2050.

In het POHV is in co-creatie met schoolbesturen, gemeenten, adviesbureaus en de Ontwerp-, Bouw- en Technieksector een integrale aanpak voor onderwijsinvesting ontwikkeld. De aanpak bestaat uit stappen en instrumenten die helpen om opgaven planmatig en integraal aan te pakken. Denk aan instrumenten voor samenwerking met partners, standaardisatie van producten en processen en verdere professionalisering van de organisatie.

Het POHV ondersteunt partijen bij het planmatig en integraal aanpakken van hun opgave. Het programma biedt een uitgebreide kennisbank met instrumenten, onafhankelijke expertondersteuning, een actieve Community of Practice en inspirerende evenementen. Zo helpt het POHV om projecten op koers te brengen. Samen werken we aan betere scholen – sneller en kostenefficiënter.

Het POHV is een initiatief van de PO-Raad, VO-Raad, VNG en het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Kenniscentrum Ruimte-OK voert het programma uit.

### Denk met ons mee!

We horen graag wat je vindt van de Modelcontracten en -overeenkomsten. Is het nuttig in je opgave? Mis je iets of heb je ideeën voor verbetering?

Geef je feedback

Heb je een vernieuwend idee voor ons programma? Bijvoorbeeld voor een extra instrument of een andere vorm van ondersteuning?

Deel je idee

# Deel 1: Bijsluiter

## Verkort gebruik van dit modelcontract

1. Controleer en download de **meest recente versie** van de [POHV-website](#).
2. Lees **Deel 1 (bijsluiter)** en bepaal de benodigde keuzes.
3. Verzamel **project-specifieke informatie**.
4. Verwijder **Deel 1** en houd alleen het modelcontract over.
5. Vul **Deel 2 (modelcontract)** in en maak keuzes bij alle geel gearceerde velden. Wij raden aan hiervoor juridisch advies in te winnen bij een gekwalificeerde advocaat of juridisch adviseur
6. Verwijder interne opmerkingen en **controleer inhoud + opmaak, ververs de inhoudsopgave**; stem intern af.
7. Sla het contract op onder een **project-specifieke naam** en maak zo nodig een PDF.

## Omschrijving: Modelcontract – Ontwerp & Realisatie

De gemeente en schoolbestuur hebben een gedeelde verantwoordelijkheid voor de onderwijshuisvesting en hun onderlinge rolverdeling is voor een belangrijk deel vastgelegd in de onderwijswetgeving en daarop steunende gemeentelijke verordening. De gemeente dient in de wettelijk voorgeschreven aanvraag- en beoordelingsprocedure bij de vaststelling van een programma huisvestingsvoorzieningen (vgl art 93 Wet op het Primair Onderwijs) een beschikking af te geven, waarin zij de bekostiging van een scholenbouwproject vaststelt en de voorwaarden kenbaar maakt voor de beschikbaarstelling van de middelen. In de praktijk wordt echter steeds vaker een uitvoeringsovereenkomst, ook wel 'afsprakenbrief of bouwheerovereenkomst' gehanteerd. In de beschikking van de gemeente, wordt dan als voorwaarde opgenomen dat deze overeenkomst moet worden gesloten.

Dit document is een model voor een dergelijke uitvoeringsovereenkomst tussen de gemeente en het betrokken schoolbestuur. Daarin worden de onderlinge taakverdeling bij het ontwerpen en realiseren van een gezamenlijke huisvesting vastgelegd, alsmede de te maken keuzes over de eigendomsverhoudingen en huurrelaties en de wijze van bekostiging en financiering van de stichtingskosten.

Het document is bedoeld voor discussie tussen partijen - de gemeente, het schoolbestuur en betrokken kindpartner - en zal nader project specifiek gemaakt moeten worden.

## Toepassing

In de [POHV onderwijshuisvestingscyclus](#) is dit document toepasbaar in de Initiatieffase.

In deze fase leggen gemeente, schoolbesturen en partners afspraken vast over ontwerp, aanbesteding, bouwheerschap, financiering en eigendomsoverdracht voor gezamenlijke

huisvesting. De overeenkomst vormt de basis voor het selecteren van adviseurs en het voorbereiden van de ontwerpfase.

## Belangrijke keuzes/ nog in te vullen elementen van het document:

1. **Contractdocumenten:** Welke documenten zijn al opgesteld en basis voor de verdere uitwerking? Denk aan een door de gemeente vastgesteld huisvestingsplan of een reeds voor het project opgesteld haalbaarheidsonderzoek of programma van eisen.
2. **Partijen:** De overeenkomst wordt in elk geval gesloten tussen de gemeente en het/de betrokken schoolbestu(u)(ren). Ook kunnen andere in de gezamenlijke huisvesting participerende partners, zoals een kinderopvangorganisatie of zorgverlener als partij toetreden in de overeenkomst.
3. **Einddoel:** de realisatie van een gezamenlijke huisvesting op een daartoe aangewezen locatie ten behoeve van vooraf gedefinieerde functies met bijbehorende ruimtebehoefte.
4. **Verantwoordelijkheden:** Verdeling van rollen en taken tijdens de verschillende fases van het bouwproces, neergelegd in een projectorganisatie.
5. **Besluitvorming:** Hoe worden beslissingen binnen de projectorganisatie genomen, op welke wijze vervult de gemeente haar wettelijke bevoegdheden voor het goedkeuren van het bouwplan en de begroting? Welke aanbestedingsstrategie wordt gevolgd?
6. **Bekostiging en financiering:** Wat is de omvang van de gemeentelijke bekostiging van het onderwijsgedeelte van de gezamenlijke huisvesting, hoe wordt deze beschikbaar gesteld en op welke wijze is voorzien in de financiering van het gebouwdeel van de overige kindpartners?
7. **Eigendomsverhoudingen:** Op grond van de onderwijswetgeving dient het gebouw met terrein in eigendom te worden overgedragen aan het schoolbestuur, maar gemeente en schoolbestuur zijn vrij om daarover een afwijkende afspraak te maken. Wat is de positie van de overige deelnemers en als deze als huurder fungeren, wie treedt dan op als verhuurder? In hoeverre kan de gemeente op grond van haar wettelijke claimrecht de rechten van de huurder inperken?
8. **Uitgangspunten over exploitatie en beheer:** Naar de mate dat hierover reeds inzichten en overeenstemming bestaan, kunnen in deze fase al een aantal afspraken worden vastgelegd over de exploitatie en het beheer.
9. **Aansprakelijkheid en verzekering:** Wie is verantwoordelijk en hoe worden risico's beheerd?
10. **Informatie en geheimhouding:** Hoe wordt omgegaan met informatieverschaffing aan derden en welke voorwaarden gelden voor vertrouwelijkheid en geheimhouding?

## Relatie met andere onderdelen

### **Volgt op de vaststelling van het huisvestingsplan en - programma**

Het huisvestingsplan omvat meestal een overzicht van een of meerdere scholenbouwprojecten, die in de volgende planperiode van vier jaar worden uitgevoerd. In veel gevallen zal voor het ontwerp en realisatie eerst nog een haalbaarheidsonderzoek of businesscase worden uitgevoerd. Voor deze ontwikkelfase is een apart model beschikbaar. Als gemeente en schoolbestuur, en de betrokken overige kindpartners overeenstemming hebben bereikt over de locatie en de daarop te huisvesten functies met bijbehorende ruimtebehoefte en de budgettaire kaders, kan dit model worden toegepast.

### **Wordt gevolgd door overeenkomst exploitatie en beheer**

In de samenwerkingsovereenkomst ontwerp en realisatie kunnen ook afspraken worden opgenomen over de fase van exploitatie en beheer. Deze kunnen ook in een afzonderlijke overeenkomst worden vastgelegd. De werkingsduur van de samenwerkingsovereenkomst is dan beperkt tot de oplevering van de gezamenlijke huisvesting.

### **Bouwt voort op eerdere documenten**

Het model is gebaseerd op de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek of businesscase. Dat zal de locatie met bijbehorende ruimtelijke kaderstelling omvatten alsmede een ruimtelijke en functioneel programma, alsmede een stichtingskostenraming op basis van kengetallen.

## Disclaimer

Deze modelovereenkomst wordt uitsluitend verstrekt ter informatie en vormt geen juridisch advies. Hoewel gestreefd wordt naar nauwkeurigheid en behandeling van de meest voorkomende onderwerpen, zal deze modelovereenkomst nog specifiek beoordeeld moeten worden en aangepast worden voor de specifieke situatie. Er kunnen er geen rechten aan het bestaan of ter beschikking stellen van deze modelovereenkomst worden ontleend. Het gebruik van deze modelovereenkomst geschiedt volledig op eigen risico. Wij raden aan om juridisch advies in te winnen bij een gekwalificeerde advocaat of juridisch adviseur voordat deze modelovereenkomst wordt toegepast of ondertekend.

## Colofon

In navolging op het Interdepartementaal onderzoek Onderwijshuisvesting is het Programma Onderwijshuisvesting (POHV) opgezet door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap in samenwerking met de Vereniging Nederlandse gemeenten, de sectorraden PO-raad en VO-raad. Het Programma wordt tot uitvoering gebracht door Ruimte-OK.

**Productversie:** 1.0c

**Datum:** 18 maart 2026

**Opdrachtgevers:** Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, de Vereniging Nederlandse Gemeenten, PO-raad en VO-raad

**Productontwikkelaar:** Invest-NL

**Verificatie/ Validatie:** Van Doorne

**Publicatie:** Ruimte-OK

Alle belangrijke informatie is terug te vinden op onze website.

<https://www.pohv.nl/>

# Deel 2: De overeenkomst

Versie: 18 maart 2026

*Uitsluitend voor discussiedoeleinden. Voordat tot ondertekening door Partijen kan worden overgegaan is de navolgende besluitvorming nodig:*

a. aan de zijde van de Gemeente: [ besluit B&W / Gemeenteraad ]

b. aan de zijde van het Schoolbestuur: [ besluit bestuur / toestemming RvC / RvA / anders ].

[ **OPTIE**: c. aan de zijde van de Kinderopvangorganisatie: [ besluit bestuur / toestemming RvC / RvA / anders ].

]

*Partijen erkennen dat geen enkele binding ontstaat, op welke wijze dan ook, en geen gerechtvaardigd vertrouwen in de totstandkoming kan ontstaan, totdat voormelde besluitvorming volledig is afgerond en tot het aangaan van de Overeenkomst is besloten.*

## Samenwerkingsovereenkomst

### Ontwerp en Realisatie

“ ..... (naam)”

te..... (plaats)

#### De ondergetekenden:

1. **Gemeente** ..... **(naam gemeente)**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende te ..... (postcode), ..... (adres), ten deze op basis van artikel 171 Gemeentewet [ en volmacht door de burgemeester ], rechtsgeldig vertegenwoordigd door ..... (naam), ..... (functie), hierna te noemen “**de Gemeente**”.
2. **..... (naam schoolbestuur)**, een [stichting/vereniging] gevestigd te..... (statutaire zetel), kantoorhoudende te ..... (postcode), ..... (adres), ingeschreven in het handelsregister onder nummer ....., ten deze [ op basis van volmacht ] rechtsgeldig vertegenwoordigd door ..... (naam), ..... (functie), hierna te noemen “**het Schoolbestuur**”.

Gemeente en Schoolbestuur gezamenlijk te noemen “Partijen” en elk afzonderlijk “Partij”.

#### Nemen in aanmerking:

- A. Partijen zijn voornemens een [ nieuw gebouw te realiseren / een bestaand gebouw te vernieuwbouwen ] dat huisvesting gaat bieden aan een school voor [ basis- /voortgezet/ speciaal ] onderwijs[ **OPTIE**: , gecombineerd met een kinderopvangvoorziening ]. De Gemeente zal daarbij verantwoordelijk zijn voor ..... (omschrijving rol

Gemeente) en het Schoolbestuur voor ..... (omschrijving rol Schoolbestuur).

- B. Partijen beogen de huisvesting te realiseren op de locatie ..... (omschrijving).
- C. [ **OPTIE**: Partijen wensen samen te werken met elkaar en een kinderopvangorganisatie om te komen tot een geïntegreerd aanbod van onderwijs en opvang voor kinderen van 0 tot 12 jaar. [ **OPTIE IKC**: De activiteiten op het vlak van onderwijs en kinderopvang worden, met inachtneming van de voor de afzonderlijke organisaties geldende wettelijke verantwoordelijkheden, zoveel mogelijk in één organisatorisch verband verzorgd. ]]
- D. Partijen hebben een Samenwerkingsovereenkomst Onderzoek en Ontwikkeling gesloten op ..... (datum). Op basis van die overeenkomst hebben Partijen de haalbaarheid van de voorgenomen realisatie van de huisvesting onderzocht en hebben zij vastgesteld dat het haalbaar is op de beoogde locatie de voorgenomen huisvesting te realiseren.
- E. Bij besluit van ..... (datum) heeft de raad van de Gemeente op het voorstel van B&W van ..... (datum) een investeringskrediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van de huisvesting op de locatie [ , mede ter uitvoering van het integraal huisvestingsplan van Partijen, waarin dit voornemen is opgenomen ].
- F. Partijen hebben overeenstemming bereikt over een ruimtelijk-functioneel programma van eisen [ **OPTIE**: en hebben een [ schetsontwerp (SO), schetsontwerp+ (SO+), voorlopig ontwerp (VO) ] vastgesteld ] als basis voor de nieuwe huisvesting.
- G. Partijen wensen in deze overeenkomst nadere afspraken te maken over het verdere ontwerp van het gebouw, de wijze van aanbesteding en selectie van marktpartijen voor het verdere ontwerp en de realisatie, de wijze van opdrachtverlening (ie. het 'bouwheerschap'), de bekostiging van de stichtingskosten en de eigendomsverhoudingen.
- H. [ **OPTIE**: De Gemeente is, 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 kinderopvangvoorziening, als onderdeel van de gezamenlijke huisvesting. ]
- I. Partijen zijn overeengekomen dat de Gemeente de juridische eigendom op de voet van artikel 103 Wet op het primair onderwijs (WPO) overdraagt aan het Schoolbestuur waar het gaat om het gebouwdeel met de bestemming onderwijs.
- J. Partijen zullen [ tegelijk met / zo spoedig mogelijk na ] de ondertekening van deze overeenkomst in een separate beheerovereenkomst nadere afspraken maken over de exploitatie en het beheer van het te realiseren gebouw. [ **OPTIE**: Partijen zullen in overleg bepalen of de kinderopvangorganisatie tevens partij wordt bij die beheerovereenkomst,

dan wel dat uitsluitend via de te sluiten huurovereenkomst de kinderopvangorganisatie wordt gebonden aan de relevante afspraken uit de beheerovereenkomst. ]

- K. Partijen wensen de afspraken over hun samenwerking, de wederzijdse rechten en verplichtingen en de voorwaarden waaronder het project wordt gerealiseerd, in deze overeenkomst vast te leggen.

### **Komen als volgt overeen:**

#### **Definities**

##### **Artikel 1**

- 1.1 In de Overeenkomst hebben met hoofdletters geschreven woorden de navolgende betekenis:
- a. **Aanbesteding:** het door of namens de Bouwheer, met inachtneming van de Aanbestedingsstrategie, georganiseerde proces strekkende tot de selectie en contractering van een of meer Marktpartijen voor het (verdere) Ontwerp en de realisatie van het Gebouw (en, indien van toepassing, het onderhoud daarvan);
  - b. **Aanbestedingsstrategie:** de door Partijen op grond van artikel 6 gezamenlijk vastgestelde uitgangspunten, keuzes en randvoorwaarden voor de inrichting en uitvoering van de Aanbesteding;
  - c. **Bouwheer:** de bij de Overeenkomst als zodanig aangewezen Partij die zal fungeren als opdrachtgever van de Marktpartij(en) en die verantwoordelijk is voor de naleving van de overeenkomst(en) met de betreffende Marktpartij(en);
  - d. **Bouwpartner:** de Partij die bij de Overeenkomst niet is aangewezen als Bouwheer;
  - e. **Gemeente:** de gemeente, als hiervoor onder 1. genoemd;
  - f. **Gebouw** het [ te realiseren / te vernieuwbouwen ] gebouw ten behoeve van de [ **OPTIE:** Gezamenlijke huisvesting ] [OF] [ **OPTIE:** Onderwijsvoorziening ] op de Locatie, met de functies die zijn opgenomen in artikel 9;
  - g. [ **OPTIE:** **Gymnastiekvoorziening:** het op de Locatie (als onderdeel van het Gebouw) te realiseren gebouwdeel, dat wordt geëxploiteerd door de Gemeente als sportaccommodatie; ]
  - h. **Haalbaarheidsonderzoek:** het door Partijen uitgevoerde onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling en realisatie van het Gebouw op de Locatie, waarbij de haalbaarheid van de realisatie is onderzocht in onder meer organisatorische, stedenbouwkundige, financiële-, economische- en juridische zin, een en ander op basis van de tussen partijen

gesloten Samenwerkingsovereenkomst Onderzoek & Ontwikkeling van .....  
(datum);

- i. [ **OPTIE: Gezamenlijke huisvesting:** de gecombineerde huisvesting van de Onderwijsvoorziening en de Kinderopvang in het Gebouw; ]
- j. [ **OPTIE: Kinderopvang:** de voorziening voor kinderopvang, onder verantwoordelijkheid van de Opvangorganisatie, die is gericht op de opvang van schoolgaande en niet-schoolgaande kinderen; ]
- k. [ **OPTIE: Kinderopvangruimte:** de ruimten binnen het Gebouw die blijkens de Voorwaarden bestemd zijn voor de Kinderopvang; ]
- l. **Locatie:** de percelen gelegen aan de ..... (adres) te ....., kadastraal bekend gemeente .....(kadastrale gemeente) , sectie ... (letter), nummer(s) ..... (perceelnummers), [ tezamen / gedeeltelijk ] groot ..... (aantal) vierkante meter.
- m. **Marktpartij:** een rechtspersoon of combinatie van rechtspersonen die in het kader van de Aanbesteding wordt geselecteerd en gecontracteerd voor het uitvoeren van (een of meer onderdelen van) het (verdere) Ontwerp en de realisatie van het Gebouw en, indien overeengekomen, het onderhoud daarvan;
- n. **Onderwijsvoorziening:** de voorziening voor [ basis- / voortgezet / speciaal ] onderwijs, onder verantwoordelijkheid van het Schoolbestuur;
- o. **Ontwerp:** [ **OPTIE:** het reeds door Partijen geaccordeerde schetsontwerp (SO), schetsontwerp+ (SO+), voorlopig ontwerp (VO) en ] de in overeenstemming met de Overeenkomst vast te stellen ontwerpen [ (schetsontwerp (SO), schetsontwerp+ (SO+), voorlopig ontwerp (VO), definitief ontwerp (DO)) ] voor het Gebouw;
- p. [ **Opvangorganisatie:** [ de nader te selecteren kinderopvangorganisatie / ..... (naam) voor de Kinderopvang; ]
- q. **Overeenkomst:** de onderhavige overeenkomst, met inbegrip van alle bijlagen en overwegingen;
- r. [ **Plangebied:** het meer omvattende plangebied, waarbinnen de Locatie is gelegen, bekend ..... (naam) en waarvan de ontwikkeling nauw samenhangt met de realisatie van het Gebouw; ]
- s. **Planning:** de planning voor het opstellen van het Ontwerp en de realisatie van de het Gebouw, zoals die is vastgesteld tussen Partijen voorafgaand aan het aangaan van de

Overeenkomst en aangehecht als Bijlage [ ], of nadien gewijzigd in overeenstemming met de bepalingen van de Overeenkomst;

- t. **Project:** de beoogde ontwikkeling, ontwerp en realisatie van het Gebouw in overeenstemming met de Voorwaarden;
  - u. **Schoolbestuur:** het schoolbestuur, als hiervoor onder 2. genoemd, dan wel diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel;
  - v. **STIKO:** de stichtingskostenopzet, zoals die is vastgesteld tussen Partijen voorafgaand aan het aangaan van de Overeenkomst en aangehecht als Bijlage [ ], of nadien gewijzigd in overeenstemming met de bepalingen van de Overeenkomst;
  - w. **Vergunningen:** de voor de Werkzaamheden benodigde vergunningen;
  - x. **Vergunningenstrategie:** het plan van aanpak voor het verkrijgen van de Vergunningen, inclusief de aanduiding van de Partij of Marktpartij die verantwoordelijk is voor de aanvraag en het verkrijgen van de Vergunning, op te stellen door Partijen op grond van artikel 22 en dat tevens deel uitmaakt van de Aanbesteding en waaraan de betreffende Marktpartij zich dient te conformeren;
  - y. **VHO:** de gemeentelijke verordening huisvesting onderwijs;
  - z. **Voorwaarden:** het ruimtelijk-functioneel programma van eisen, het Ontwerp, alle toepasselijke wet- en regelgeving en de Overeenkomst;
  - aa. **Werkzaamheden:** de werkzaamheden die nodig zijn om het Ontwerp van het Gebouw te voltooien en het Gebouw te realiseren in overeenstemming met de Voorwaarden en in alle opzichten volledig gebruiksklaar te voltooien;
  - bb. **WPO:** de Wet op het primair onderwijs
- 1.2 Waar in de Overeenkomst wordt verwezen naar een artikel, is dat bedoeld als een verwijzing naar een artikel uit de Overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders wordt bepaald.
- 1.3 De kopjes boven de artikelen zijn slechts bedoeld als omschrijving van het in de artikelen gestelde; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
- 1.4 In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de artikelen van de Overeenkomst en hetgeen bepaald wordt in een bijlage, prevaleert het bepaalde in de artikelen van de Overeenkomst.

- 1.5 In de Overeenkomst dienen verwijzingen naar wetsbepalingen, reglementen, verordeningen en dergelijke te worden geïnterpreteerd als verwijzingen naar deze wetsbepalingen, reglementen, verordeningen en dergelijke zoals deze van tijd tot tijd zullen worden vervangen, gewijzigd of her-uitgevaardigd.
- 1.6 Waar in de Overeenkomst is bepaald dat een Partij iets “tijdig” zal doen, is daarmee steeds bedoeld “op een zodanig moment dat de daarop volgende of daarvan afhankelijke handelingen of besluiten genomen kunnen worden op het daartoe in de Planning opgenomen moment, uitgaande van redelijke termijnen voor die handeling door de betreffende Partij en voor beoordeling en reactie van de andere Partij of betrokken derden”.

## **Doelstelling en strekking overeenkomst, rollen Partijen**

### **Artikel 2**

- 2.1 Het doel van de Overeenkomst is onder meer het vastleggen van:
- a) de uitgangspunten van Partijen ten aanzien van de samenwerking bij het Project, inclusief Aanbesteding;
  - b) de rechten en verplichtingen van Partijen ten aanzien van het Project en de financiering daarvan;
  - c) de afspraken omtrent het overleg tussen Partijen en de informatieverplichtingen van Partijen ten opzichte van elkaar;
  - d) de afspraken omtrent besluitvorming tussen Partijen onderling als ook in de relatie tot de Marktpartij(en) ten aanzien van het Project;
  - e) de wijze waarop toetsing en goedkeuring van de Voorwaarden zal plaatsvinden en wijzigingen ten aanzien van het Ontwerp; en
  - f) de wijze van uitvoering en oplevering van het Project.
- 2.2 Partijen hebben tot gezamenlijk doel om het Project zowel financieel als technisch haalbaar en uitvoerbaar te maken en te houden, dat wil zeggen binnen de kaders van de scope en het daarbij behorende budget en op de wijze als voorzien in de Overeenkomst.
- 2.3 Als Bouwheer zal optreden [ de Gemeente / het Schoolbestuur ]. De Bouwheer is primair aangewezen om de voortgang van het Project te bewaken, ten opzichte van de Planning en ten opzichte van het budget, om de Marktpartij(en) te contracteren en om toe te zien op de juiste naleving door de Marktpartij(en) van de gesloten overeenkomst(en) en te zorgen voor tijdige aanvraag van de Vergunningen welke niet door een Marktpartij of de andere Partij worden aangevraagd. Bij de uitvoering van die taken zal de Bouwheer handelen met inachtneming van de Voorwaarden, de Aanbestedingsstrategie, de Vergunningenstrategie en de besluiten van de stuurgroep.
- 2.4 De Bouwpartner zal haar kennis en kunde aan de Bouwheer ter beschikking stellen en zal op verzoek van de Bouwheer steeds tijdig inbreng geven op door de Marktpartij benodigde informatie of door de Bouwheer te maken keuzes. [ **OPTIE**: In dat kader zal de

Bouwpartner gedurende de Werkzaamheden en bij opname ten behoeve van oplevering controleren dat het Gebouw voldoet aan de voor de bouw van scholen [ **OPTIE**: en van kinderopvangvoorzieningen ] toepasselijke wettelijke voorschriften, waaronder de vigerende normen voor de ruimtebehoefte van scholen voor basisonderwijs [ en voor kinderopvang ].]

- 2.5 Wijzigingen in de Voorwaarden, de Aanbestedingsstrategie of de Vergunningenstrategie kunnen uitsluitend door Partijen gezamenlijk worden vastgesteld. Een wijziging kan alleen worden vastgesteld indien de gevolgen daarvan voor de Planning en de STIKO naar het oordeel van Partijen voldoende duidelijk zijn en aanvaardbaar en Partijen tevens vastleggen hoe die gevolgen tussen hen verdeeld worden.
- 2.6 Partijen geven met het voorgaande invulling aan art 103 WPO ('Bouwheerschap').  
[ **OPTIE 1 Schoolbestuur is Bouwheer**: Partijen geven met het voorgaande tevens toepassing aan het bepaalde in artikel 104 WPO ('Instemming met eigen bouwplannen voor een niet door de gemeente in stand gehouden school'). ]  
[ **OPTIE 2 Gemeente is Bouwheer**: Partijen geven met het voorgaande tevens toepassing aan het bepaalde in artikel 105 WPO ('Totstandbrenging voorziening voor een niet door de gemeente in stand gehouden school'). ]

## **Organisatie en besluitvorming**

### **Artikel 3**

- 3.1 Partijen zullen een projectorganisatie inrichten, om te voorzien in onderlinge afstemming, informatievoorziening en (voorbereiding en begeleiding van) de besluitvorming. De projectorganisatie kent een stuurgroep en een projectgroep.
- 3.2 De projectgroep bestaat uit [ ] namens de Gemeente en [ ] namens het Schoolbestuur en heeft tot taak de uitvoering van het Project te begeleiden en de voortgang te bewaken. De projectgroep komt in beginsel eenmaal per [ ] bijeen en voorts op verzoek van één van de leden van de projectgroep.
- 3.3 De stuurgroep bestaat uit [ ] namens de Gemeente en [ ] namens het Schoolbestuur en heeft tot taak het nemen van besluiten over strategische en beleidsmatige aangelegenheden ter zake het Project en het oplossen van geschilpunten die door de projectgroep worden voorgelegd. De stuurgroep komt in beginsel eenmaal per [ ] bijeen en voorts op verzoek van één van de leden van de stuurgroep of de projectgroep. Vast onderdeel van de bespreking in de stuurgroep zijn:
- de voortgang van het Ontwerp en de gevolgen van verzochte wijzigingen voor STIKO, Planning en kwaliteit;
  - de voortgang van het Project ten opzichte van de Planning;
  - de voortgang van het Project ten opzichte van het beschikbare budget;

- d. in hoeverre er (op het moment van de vergadering) vertragingen ter zake het Project voorzien worden en of er mogelijkheden worden gezien om de opgetreden of te verwachten vertragingen (geheel of gedeeltelijk) in te lopen.
- 3.4 De vertegenwoordiger van de Partij die Bouwheer is, treedt op als voorzitter van de stuurgroep en de projectgroep en zal zich daarbij laten ondersteunen door een door een Marktpartij (bouwadviesbureau).
- 3.5 Elk van de Partijen heeft één stem in zowel de projectgroep als de stuurgroep. Partijen streven ernaar de samenstelling van de projectorganisatie zoveel mogelijk constant te houden, desalniettemin kunnen zij hun vertegenwoordigers vervangen en dragen zij bij verhindering zorg voor adequate vervanging die op de hoogte is van de relevante aspecten van de te bespreken onderwerpen.
- 3.5 Van alle vergaderingen worden door de Gemeente notulen opgesteld, waarin de besprekingen en besluiten worden vastgelegd. De notulen worden binnen bekwame tijd na de vergadering aan de leden toegezonden.

## **Fasedocumenten**

### **Artikel 4**

- 4.1 Het Project doorloopt de volgende fasen: ontwerpfase, aanbestedingsfase en uitvoeringsfase. De ontwerpfase bestaat op haar beurt uit de volgende stappen: [ schetsontwerp (SO), schetsontwerp+ (SO+), voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) ].
- 4.2 Aan het einde van elke projectfase, en binnen de ontwerpfase ook per stap [ (SO, SO+, VO, DO) ], levert de Bouwheer een fasedocument op waarin tenminste de onderstaande onderwerpen aan de orde komen:
- a. de resultaten van iedere fase of stap;
  - b. de voortgang van het Project ten opzichte van de Planning;
  - c. de voortgang van het Project ten opzichte van de STIKO;
  - d. eventuele risico's en knelpunten;
  - e. voorgestelde maatregelen om eventuele vertragingen of kostenoverschrijdingen te voorkomen of in te lopen.
  - f. of en in hoeverre het fasedocument afwijkt ten opzichte van het voorgaande fasedocument en een toelichting daarop.
- 4.3 Een fasedocument dient steeds te voldoen aan de Voorwaarden.
- 4.4 De Bouwheer legt het fasedocument ter goedkeuring voor aan de Bouwpartner. Indien het betreffende fasedocument naar het oordeel van de Bouwpartner niet voldoet aan de Voorwaarden, zal de Bouwpartner dat schriftelijk, voldoende gespecificeerd en ondubbelzinnig aan de Bouwheer mededelen en daarbij zo concreet mogelijke

aanwijzingen geven. Alsdan zal de Bouwheer het fasedocument binnen 10 (tien) werkdagen nadat zulks aan de Bouwheer is medegedeeld, met inachtneming van eventuele aanwijzingen van de Bouwpartner ter zake, (laten) aanpassen zodanig dat het concept wel voldoet aan de Voorwaarden en aan de Bouwpartner voorleggen. Indien de Bouwheer van mening is dat de aanwijzingen van de Bouwpartner niet terecht zijn of niet uitvoerbaar zijn, zullen Partijen hierover in overleg treden in de eerstvolgende Stuurgroep waarna het fasedocument (al dan niet aangepast) wordt vastgesteld door Partijen.

- 4.5 Partijen zullen op basis van een vastgesteld fasedocument overleg voeren in de stuurgroep en de noodzakelijke besluiten nemen over de voortzetting van het Project, waaronder het besluit (al dan niet) door te gaan naar de volgende fase of stap.

### **Ontwerpfase, wijziging**

#### **Artikel 5**

- 5.1 De Bouwheer is verantwoordelijk voor (het (verder) (doen) opstellen van) het Ontwerp tot en met het definitief ontwerp (door de reeds geselecteerde Marktpartij).
- 5.2 De Bouwheer legt ieder ontwerpdocument ter goedkeuring voor aan de Bouwpartner. Artikel 4.3 tot en met Artikel 4.5 zijn van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat voor “fasedocument”, “ontwerpdocument” moet worden gelezen.
- 5.3 [ **OPTIE**: Waar het Ontwerp betrekking heeft op de indeling en inrichting van de Kinderopvangruimte zal de Bouwheer deze tijdig ter beoordeling voorleggen aan de Kinderopvangorganisatie en deze om een schriftelijke reactie verzoeken, alvorens tot besluitvorming in de stuurgroep over te gaan als bedoeld in artikel 4.5 ].
- 5.4 Indien en zodra het Ontwerp c.q. een ontwerpdocument is goedgekeurd, is de Bouwheer zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Bouwpartner niet bevoegd om wijzigingen in het Ontwerp c.q. een opvolgend ontwerpdocument door te (laten) voeren, tenzij sprake is van een op grond van artikel 5.5 en artikel 5.6 goedgekeurde wijziging. In dat laatste geval is de Bouwheer bevoegd (bij goedgekeurde wijzigingen op verzoek van de Bouwheer) c.q. gehouden (bij goedgekeurde wijzigingen op verzoek van de Bouwpartner) de wijziging door te (laten) voeren in het Ontwerp.
- 5.5 Voor een door een Partij gewenste wijziging legt die Partij een verzoek tot wijziging bij de andere Partij neer. Uit dit verzoek dienen minimaal de volgende zaken te blijken:
- a) een gedetailleerde omschrijving van de voorgestelde wijziging;
  - b) de redenen en noodzaak van de wijziging;
  - c) de gevolgen voor de Planning en de STIKO;
  - d) de gevolgen voor de kwaliteit, duurzaamheid en functionaliteit van het Gebouw;
  - e) de gevolgen voor de Vergunningen;
  - f) de gevolgen voor de exploitatielasten en onderhoudskosten van het Gebouw.

De andere Partij zal binnen 10 (tien) werkdagen na ontvangst van het verzoek schriftelijk aangeven of, en in hoeverre, zij de betreffende wijziging goedkeurt. Indien de andere Partij niet binnen voornoemde termijn bericht, dient de ene Partij de andere Partij te verzoeken alsnog binnen 5 (vijf) werkdagen te berichten of de betreffende wijziging is goedgekeurd of niet is goedgekeurd. Indien de andere Partij niet binnen deze nadere termijn van 5 (vijf) werkdagen bericht, wordt de wijziging geacht te zijn afgekeurd.

- 5.6 Een Partij zal zijn toestemming als bedoeld in artikel 5.5 niet kunnen onthouden indien (cumulatief):
- a) de wijziging redelijkerwijs uit technisch oogpunt noodzakelijk is; en
  - b) de wijziging de kwaliteit – daaronder begrepen de duurzaamheid en de bruikbaarheid van het Gebouw – niet vermindert; en
  - c) door de wijziging geen vertraging ontstaat in de realisatie van het Project; en
  - d) de wijziging past binnen de verleende Vergunningen; en
  - e) de wijziging niet leidt tot hogere ontwerp- of uitvoeringskosten; en
  - f) de wijziging geen verhoging van de directe exploitatielasten of onderhoudskosten van het Gebouw meebrengt.
- 5.7 Voor de volledigheid en de uitvoerbaarheid van het Ontwerp na eventuele wijziging en/of aanvulling daarvan met inachtneming van het in dit artikel bepaalde, blijft de verantwoordelijkheid geheel bij de Bouwheer. Goedkeuring door de Bouwpartner van (wijzigingen in) het Ontwerp laat alle verplichtingen van de Bouwheer uit hoofde van de Overeenkomst jegens de Bouwpartner onverlet en betekent niet dat de Bouwpartner op enigerlei wijze (mede)verantwoordelijk wordt voor de deugdelijkheid van de inhoud van het Ontwerp.

## **Aanbestedingsfase**

### **Artikel 6**

- 6.1 Partijen stellen gezamenlijk de Aanbestedingsstrategie vast, waarin de aanbestedingsprocedure, de gunningscriteria, de selectiecriteria en de planning worden geregeld.
- 6.2 De Bouwheer is verantwoordelijk voor de voorbereiding en uitvoering van de Aanbesteding in overeenstemming met de Aanbestedingsstrategie en de toepasselijke aanbestedingswet- en regelgeving. De Bouwheer legt de aanbestedingsdocumenten en het concept van de overeenkomst met de Marktpartij tijdig ter goedkeuring voor aan de Bouwpartner.
- 6.3 De Bouwheer beoordeelt de ontvangen inschrijvingen en informeert de Bouwpartner tijdig over de ontvangen inschrijvingen en de beoordeling daarvan. Het gunningsbesluit wordt genomen door Partijen gezamenlijk in de stuurgroep.

- 6.4 Indien het aanbestedingsresultaat leidt tot een overschrijding van de STIKO, treden Partijen in overleg over de mogelijkheid tot aanpassing van de Voorwaarden, een eventuele bijstelling van het budget, de mogelijkheid om opnieuw aan te besteden of de verdeling van de eventuele meerkosten. Indien Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken, is elke Partij gerechtigd de Overeenkomst te beëindigen te beëindigen door middel van en schriftelijke kennisgeving aan de andere Partijen.
- 6.5 Na het gunningsbesluit contracteert de Bouwheer de geselecteerde Marktpartij. Indien de Aanbesteding niet leidt tot gunning, treden Partijen in overleg over de vervolgstappen.

## **Uitvoering**

### **Artikel 7**

- 7.1 De Bouwheer is verantwoordelijk voor het (doen) houden van toezicht op de uitvoering van de Werkzaamheden ten behoeve van de uitvoering, conform de overeenkomst tussen de Bouwheer en de Marktpartij.
- 7.2 De Bouwpartner heeft het recht om periodiek de voortgang van het werk te inspecteren en kan zich daarbij laten bijstaan door een deskundige, een en ander in overeenstemming met de overeenkomst tussen de Bouwheer en de Marktpartij. De Bouwpartner wordt tijdig geïnformeerd over ontwerp- en bouwvergaderingen, mag daarbij aanwezig zijn en opmerkingen maken, en ontvangt de verslagen daarvan. De aanwezigheid van de Bouwpartner bij inspecties en ontwerp- en bouwvergaderingen beperkt de verantwoordelijkheid van de Bouwheer en de Marktpartij niet.
- 7.3 Alle verzoeken van de Marktpartij ter zake wijzigingen of meer- en minderwerk zal de Bouwheer onmiddellijk voorleggen aan de Bouwpartner. Indien de wijzigingen leiden tot een afwijking ten opzichte van de Voorwaarden, de Planning of de STIKO, zal de Bouwheer pas een reactie geven aan de Marktpartij nadat daarover in de stuurgroep een besluit is genomen.
- 7.4 De Bouwheer zorgt voor periodieke rapportage aan de Bouwpartner over de voortgang van de uitvoering van de Werkzaamheden ten behoeve van de uitvoering.

## **Oplevering Gebouw**

### **Artikel 8**

- 8.1 De Marktpartij dient de werkzaamheden ter zake de realisatie van het Gebouw te starten binnen de in de overeenkomst tussen de Bouwpartner en de Marktpartij overeengekomen termijn en het Gebouw op te leveren uiterlijk op de overeengekomen opleverdatum. Bij overschrijding van de uiterste opleverdatum zonder dat sprake is van een geldige termijnverlenging, is de Marktpartij een boete verschuldigd conform de tussen de Bouwpartner en de Marktpartij gesloten overeenkomst. Deze boete komt ten goede aan Partijen en wordt verdeeld in de verhouding [\_\_]% voor de Bouwheer en [\_\_]% voor de Bouwpartner. Indien de overschrijding een vooraf te bepalen periode (long stop

datum) overschrijdt, treden Partijen in overleg over de vervolgstappen, waaronder de mogelijkheid tot ontbinding van de overeenkomst met de Marktpartij.

- 8.2 De Bouwheer zal, in overleg met de Bouwpartner, een opleveringsprotocol overeenkomen met de Marktpartij die het Gebouw realiseert. De Bouwheer zal ervoor zorg dragen dat de Bouwpartner tijdig wordt uitgenodigd voor iedere vooropname en dat de Bouwpartner daarbij in de gelegenheid wordt gesteld opmerkingen te maken. De Bouwheer stelt een vooropnamelijst op met de bij de vooropname geconstateerde gebreken en tekortkomingen. De Bouwheer zal zich ertoe inspannen dat in de periode tussen de vooropname en de opname ten behoeve van de oplevering zoveel mogelijk van de bij de vooropname gemaakte opmerkingen worden verholpen.
- 8.3 Bij de opname ten behoeve van oplevering van het Gebouw zal de Bouwheer, als opdrachtgever, samen met de Marktpartij, een proces-verbaal van oplevering doen opstellen. Voor de opname van het deel van het Gebouw dat bestemd is voor onderwijs, zorgt de Bouwheer tijdig voor een uitnodiging voor de oplevering aan de vertegenwoordigers van het Schoolbestuur. [ **OPTIE**: Bij de opname van de Kinderopvangruimte zorgt de Bouwheer tevens tijdig voor een uitnodiging voor de oplevering aan de vertegenwoordiger van de Kinderopvangorganisatie. ] Door het Schoolbestuur[ **OPTIE**: en de Kinderopvangorganisatie ] bij de opname gemaakte op- en aanmerkingen worden door de Bouwheer integraal doorgegeven aan de Marktpartij, als ware het op- en aanmerkingen van de Bouwheer.
- 8.4 De Bouwheer keurt het Gebouw niet definitief goed richting de Marktpartij voordat het voldoet aan hetgeen is opgenomen in de overeenkomst tussen de Bouwheer en de Marktpartij en alle opmerkingen van het Schoolbestuur[ **OPTIE**: en de Kinderopvangorganisatie ] zijn verholpen of zijn verwerkt in het opleveringsproces-verbaal met de Marktpartij. Restpunten worden opgenomen op een restpuntenlijst met hersteltermijnen. Kleine gebreken die binnen ..... (termijn) herstelbaar zijn en de ingebruikname niet onredelijk hinderen, staan goedkeuring van de oplevering niet in de weg, mits deze op de restpuntenlijst worden opgenomen.

## **Gebouw functies**

### **Artikel 9**

- 9.1 Het Gebouw heeft een totale oppervlakte van .....m<sup>2</sup> bvo en zal huisvesting bieden aan de volgende functies, met de volgende oppervlaktes (bruto vloeroppervlak):
- de Onderwijsvoorziening: ..... m<sup>2</sup> bvo
  - [ **OPTIE**: een Kinderopvangruimte: ..... m<sup>2</sup> bvo ]
  - [ **OPTIE**: een Gymnastiekvoorziening met nevenruimten: ..... m<sup>2</sup> bvo ]
  - [ **OPTIE**: Een voorziening voor jeugdzorg: (in medegebruik van de m<sup>2</sup> onder a. en b.), onder verantwoordelijkheid van de Gemeente ]
- [ **OPTIE**: In de toedeling van ruimte voor de Onderwijsvoorziening is bij aanvang van de Overeenkomst rekening gehouden met dubbelgebruik voor onderwijs en buitenschoolse opvang voor circa ..... m<sup>2</sup> bvo. ]

- 9.2 Voor het buitenterrein wordt een openbare speelplaats voor de Onderwijsvoorziening [ **OPTIE**: en buitenschoolse opvang ] gerealiseerd van ..... m<sup>2</sup>. [ **OPTIE**: daarnaast wordt een besloten speelplaats ten behoeve van de Kinderopvangruimte gerealiseerd van ..... m<sup>2</sup> ] [ **OPTIE**: Het buitenterrein omvat tevens voorzieningen voor afvalberging, fietsparkeren en parkeren op eigen terrein ten behoeve van ..... ].
- 9.3 Wijziging van het in dit artikel genoemde programma is alleen mogelijk met uitdrukkelijke schriftelijke instemming van Partijen [ **OPTIE**: in de stuurgroep ].

## **Planning**

### **Artikel 10**

- 10.1 Partijen streven naar een oplevering van het Gebouw in de periode ..... (kwartaal, jaar). Partijen verwachten het Gebouw in gebruik te nemen bij de aanvang van het schooljaar 20..-20
- 10.2 Elke Partij is verplicht de andere Partij onverwijld schriftelijk te informeren indien:
- a. zij vertraging dreigt te ondervinden bij de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst; of
  - b. zich omstandigheden voordoen die de voortgang van het Project kunnen vertragen; of
  - c. de oplevering van het Gebouw binnen de beoogde periode in gevaar komt.
- 10.3 Partijen treden binnen 5 (vijf) werkdagen na ontvangst van een melding als bedoeld in artikel 10.2 in overleg in de Stuurgroep over de te nemen maatregelen en een eventuele aanpassing van de Planning.

## **Begroting en financiering Project**

### **Artikel 11**

- 11.1 Partijen hebben ingestemd met de STIKO. De Gemeente draagt, met inachtneming van haar wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting op grond van de WPO, zorg voor de bekostiging van de kosten van tijdelijke huisvesting voor de school, alsmede van de kosten voor grondverwerving, sloop en (ver)bouw van het Gebouw, voor zover deze kosten betrekking hebben op de Onderwijsvoorziening [ **OPTIE**: de Gymnastiekvoorziening en de voorziening voor jeugdzorg als bedoeld in artikel 9.1 ]. Voor zover het Gebouw tevens wordt gebruikt voor andere functies komen uitsluitend die kosten voor bekostiging door de Gemeente in aanmerking die op grond van de toepasselijke onderwijswet- en regelgeving aan onderwijshuisvesting zijn toe te rekenen.
- 11.2 De Gemeente verstrekt een krediet van € ..... (bedrag), prijspeil .....(jaar), waarmee de Bouwheer de realisatie van het Project bekostigt. Het krediet wordt beschikbaar gesteld conform de relevante termijnschema('s) die van toepassing is (zijn) op de overeenkomst(en) met Marktpartij(en). [ **OPTIE**: Het krediet

omvat tevens de bouwkosten en eventuele kosten voor grondverwerving voor de Kinderopvangruimte, begroot op € ..... (inclusief BTW). De terugbetaling van dit deel van het krediet geschiedt onder de voorwaarden zoals bepaald in artikel 22. ]

*p.m. overige afspraken, zoals overdracht/sloop oude locaties*

### **[ OPTIE: Huuropbrengsten, leegstandsrisico**

#### **Artikel 12**

- 12.1 Het Schoolbestuur verklaart zich bereid een huurovereenkomst aan te gaan met de Opvangorganisatie voor een periode van ..... (aantal) jaar voor de Kinderopvangruimte, ingaande op de datum van oplevering van het Gebouw, onder de voorwaarden als opgenomen in Bijlage [ ] van de Overeenkomst.
- 12.2 De huursom (exclusief bijdrage in de service- en exploitatielasten) bedraagt:
- a) € ..... m<sup>2</sup>/ per jaar (onbelast met BTW) voor alle ruimten die uitsluitend voor de Kinderopvang worden gebruikt;
- b) € .... m<sup>2</sup>/per jaar (onbelast met BTW) voor de gezamenlijk door de Onderwijsvoorziening en de Kinderopvang te gebruiken ruimtes.
- De huursom wordt jaarlijks geïndexeerd met het door het CBS gepubliceerde consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100).
- De huursom wordt vermeerderd met een bijdrage in de kosten voor de instandhouding en exploitatie van het Gebouw. De hoogte van deze bijdrage wordt door het Schoolbestuur in overleg met de Opvangorganisatie vastgesteld.
- 12.3 Het Schoolbestuur draagt, indien en voor zover de Kinderopvangruimte wordt verhuurd, een deel van de huuropbrengsten af aan de Gemeente ter dekking van de kosten van de investering door de Gemeente in de Kinderopvangruimte. Deze afdracht bedraagt € ..... per jaar, bestaande uit € ..... kapitaalslasten en € ..... opstalverzekering en eigenaarslasten, en wordt afgedragen over een periode van 40 jaren of, indien dat eerder is, tot het moment dat de Gemeente is voldaan in de dekking van de kosten van de financiering. Nadat de Gemeente is voldaan, resteert enkel de afdracht voor de kosten van de opstalverzekering en eigenaarslasten, te berekenen op basis van het aantal m<sup>2</sup> bvo Kinderopvangruimte ten opzichte van de oppervlakte in m<sup>2</sup> bvo van het totale Gebouw.
- 12.4 De afdracht dient te zijn voldaan uiterlijk op 1 januari van het jaar volgende op het jaar waarover de huursom verschuldigd is. Bij overschrijding van deze termijn is zonder nadere ingebrekestelling de wettelijke rente verschuldigd ex artikel 6:119 BW. De Gemeente is bevoegd betalingsverplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst te verrekenen met vorderingen van het Schoolbestuur.
- 12.5 Opzegging of wanbetaling van de kant van de Opvangorganisatie als huurder schort de verplichting tot afdracht van de huuropbrengsten op en stuit de termijn van afdracht, indien en voor zover de wanbetaling van de Opvangorganisatie niet het gevolg is van een

tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van het Schoolbestuur uit de huurovereenkomst en het Schoolbestuur in redelijkheid alle rechtsmiddelen tot incasso heeft aangewend om de huurder tot betaling van de huursom te dwingen. De Gemeente en het Schoolbestuur kunnen alsdan overeenkomen dat de vorderingen op huurder aan de Gemeente worden gecedeerd waarbij geldt dat het Schoolbestuur gerechtigd blijft tot het deel van de huursom dat de afdracht aan de Gemeente overstijgt. De Gemeente en het Schoolbestuur 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.

- 12.6 Indien de Kinderopvangruimte niet voor verhuur wordt benut, bijvoorbeeld door opzegging van de huur, zullen het Schoolbestuur 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 van de Onderwijsvoorziening en diens identiteit. In een dergelijk geval is het Schoolbestuur naar redelijkheid gehouden om met de desbetreffende voorgedragen potentiële huurder een huurovereenkomst te sluiten voor de Kinderopvangruimte. Het bepaalde in de 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.
- 12.7 Het Schoolbestuur stelt de Gemeente op de hoogte van een voornemen tot beëindiging van een huurovereenkomst, waaronder begrepen de opzegging hiervan door huurder.
- 12.8 De Gemeente draagt het leegstandsrisico van de Kinderopvangruimte. Tenzij het Schoolbestuur de leegstaande ruimten voor eigen doeleinden gebruikt, betaalt de Gemeente een bijdrage in de exploitatielasten, gebaseerd op het gemiddelde van de exploitatielasten over de laatste drie kalenderjaren, voor zover deze onvermijdbaar zijn. ]

#### **Eigen bijdrage**

#### **Artikel 13**

- 13.1 Het Schoolbestuur zal ten behoeve van extra duurzaamheidsmaatregelen een eigen bijdrage beschikbaar stellen aan het Project, rekening houdend met de in de onderwijswetgeving opgenomen beperkingen (zgn. 'investeringsverbod' ex art 115 WPO). De omvang van de eigen bijdrage is vastgesteld op € ..... (bedrag), prijspeil .....(jaar) en zal door [ de Gemeente worden verrekend met de beschikbaar te stellen vergoeding / het Schoolbestuur aan de Gemeente worden voldaan bij aanvang van de uitvoering van de Werkzaamheden ].
- 13.2 De eigen bijdrage van het Schoolbestuur in de stichtingskosten [ **OPTIE:**, alsmede de bijdrage van de Kinderopvangorganisatie ] [ is / zijn ] nader uitgewerkt in een demarcatielijst investeringslasten, welke is opgenomen in Bijlage [ ] behorende bij de Overeenkomst.

## **Wijzigingen STIKO**

### **Artikel 14**

- 14.1 Partijen hebben de STIKO, en hun financiële bijdragen, vastgesteld op basis van hun huidige inschatting van de kosten van het Project. De Bouwheer zal zich er toe inspannen dat de STIKO bij een volgende ontwerpfase zo dicht mogelijk blijft bij de STIKO die voor de voorgaande ontwerpfase was opgesteld, zover geen sprake is van een door Partijen uitdrukkelijk overeengekomen wijziging van de omvang (scope) van het Project.
- 14.2 Indien op enig moment tijdens het Project de STIKO de beschikbare bijdragen overschrijdt, overleggen Partijen over de mogelijkheid tot aanpassing van de Voorwaarden en/of een eventuele bijstelling van het budget en over mogelijke mitigerende maatregelen (waaronder het aanspreken van de betreffende Marktpartij indien daartoe aanleiding bestaat). [ **OPTIE:** Een overschrijding van het beschikbare budget komt in beginsel voor rekening van de Bouwheer, tenzij deze uitsluitend het gevolg is van een wijziging op verzoek van Bouwpartner en/of Partijen overeenstemming hebben bereikt over de bijstelling van het budget. ]

## **Stelposten en optimalisaties**

### **Artikel 15**

- 15.1 De Bouwheer en de Bouwpartner zullen zich inspannen om het aantal en de omvang van stelposten zoveel mogelijk te beperken. De Bouwheer zal zich inspannen om stelposten, voor zover mogelijk, uiterlijk bij aanvang van de uitvoeringsfase definitief in te vullen.
- 15.2 De Bouwheer zal actief voorstellen doen voor optimalisaties die kunnen leiden tot een verlaging van de investeringskosten. Onder optimalisaties worden verstaan ontwerp-, materiaal- of uitvoeringswijzigingen die geen afbreuk doen aan de kwaliteit (waaronder begrepen duurzaamheid en gezondheid), de functionaliteit of het architectonisch uiterlijk van het werk.
- 15.3 De Bouwpartner zal zijn toestemming voor een voorstel tot optimalisatie niet kunnen onthouden indien (cumulatief):
- a) de kwaliteit – daaronder begrepen de duurzaamheid en de bruikbaarheid van het Gebouw – niet vermindert; en
  - b) door de optimalisatie geen vertraging ontstaat in de realisatie van het Project; en
  - c) de optimalisatie past binnen de Vergunningenstrategie en/of reeds verleende Vergunningen; en
  - d) de optimalisatie niet leidt tot hogere ontwerp- of uitvoeringskosten; en
  - e) de optimalisatie geen verhoging van de directe exploitatielasten of onderhoudskosten van het Gebouw meebrengt; en
  - f) voldoet aan de criteria genoemd in artikel 15.2.
- 15.4 De financiële voordelen van goedgekeurde optimalisaties komen ten goede aan de Bouwheer, tenzij Partijen schriftelijk anders overeenkomen.

- 15.3 Partijen zullen gezamenlijk bezien of voor het Project subsidies, stimuleringsregelingen of (overheids)bijdragen verkregen kunnen worden. Partijen zullen vervolgens gezamenlijk besluiten of, hoe en door welke Partij deze worden aangevraagd of toegepast. Indien een aanvraag ingediend moet worden, zal de Bouwheer de aanvraag voorbereiden in overleg met de Bouwpartner en waar mogelijk namens de Bouwpartner indienen. De Bouwpartner zal waar nodig ondersteunen bij de aanvraag.

## **Eigendomsverhoudingen en verhuur; toepasselijkheid onderwijswetgeving**

### **Artikel 16**

- 16.1 De Gemeente zal de eigendom van het Gebouw met bijbehorend buitenterrein (dit laatste voor zover het buitenterrein ter beschikking staat van de Onderwijsvoorziening) overdragen aan het Schoolbestuur, welk eigendom door het Schoolbestuur zal worden aanvaard op de voet van artikel 103 WPO. De kosten voor de notariële overdracht en de inschrijving in de openbare registers komen voor rekening van de Gemeente. De Locatie kent een overwegende onderwijsbestemming en op het Gebouw en het buitenterrein zijn de WPO en VHO van toepassing. Partijen erkennen de toepasselijkheid van het bepaalde in de artikelen 106 (verbod vervreemding en bezwaring), 107 (vorderingsrecht), 108 (toestemming verhuur en medegebruik) en 110 WPO (eigendomsovergang aan Gemeente bij onttrekking onderwijsbestemming).
- 16.2 [ **OPTIE** : Na oplevering van het Gebouw zal het Schoolbestuur zijn volledige medewerking verlenen aan de buiten gebruikstelling van de huidige onderwijslocatie gelegen aan de ..... en bestaande uit ..... De buitengebruikstelling vindt plaats overeenkomstig artikel 110 WPO. De voor de eigendomsovergang benodigde verklaring tot buitengebruikstelling ex artikel 110 WPO zal door de Gemeente ter ondertekening worden aangeboden aan het Schoolbestuur. De Gemeente draagt zorg voor inschrijving van de verklaring in de openbare registers, als bedoeld in afdeling 2, Titel 1 Boek 3 BW. Voor zover van toepassing komen Partijen overeen dat zij afzien van de verplichtingen inzake buitengebruikstelling zoals opgenomen in de VHO, voor zover deze afwijken van het bepaalde in dit artikel. ]
- 16.3 In de Beheerovereenkomst zullen Partijen nadere afspraken maken ter zake de toestemming van de Gemeente ingevolge artikel 108 WPO.

## **Verzekering tegen schade**

### **Artikel 17**

- 17.1 De Gemeente verzekert de opstallen en de inventaris van de Onderwijsvoorziening, waarvoor de Gemeente op grond van de onderwijswetgeving de zorgplicht toekomt (artikel 92, eerste lid, onder b WPO).
- 17.2 [ **OPTIE**: De Gemeente draagt eveneens zorg voor een opstalverzekering ten aanzien van de Kinderopvangruimte. De Kinderopvangorganisatie draagt zelf zorg voor een verzekering van haar inventaris. ]

- 17.3 Gedurende de uitvoering van het Project dient (dienen) de betrokken Marktpartij(en) een CAR verzekering af te nemen onder marktconforme voorwaarden. De Bouwheer komt met de betrokken Marktpartij(en) overeen dat (i) de Bouwpartner en de Bouwheer – indien en voor zover mogelijk – als medeverzekerde(n) en begunstigden worden aangemerkt onder de polis en (ii) verzekeringspenningen onder de CAR verzekering in beginsel aan de Gemeente zullen worden uitbetaald, behalve indien deze dienen ter dekking van schade aan bouw materiaal, aannemersmaterieel of andere eigendommen of personeel van de Marktpartij of onderaannemers. Na uitbetaling van de verzekeringspenningen zullen Partijen te goeder trouw overleggen over de alsdan ontstane situatie en de gevolgen daarvan voor de uitvoerbaarheid van het Project en de Overeenkomst. Partijen zullen daarbij over en weer elkaars redelijke belangen en het belang van het Project in aanmerking nemen.
- 17.4 De Bouwheer zal verder zorgen dat de betrokken Marktpartij(en) een adequate algemene aansprakelijkheidsverzekering bedrijven (AVB) uitneemt (uitnemen) en (ten aanzien van ontwerpwerkzaamheden tevens) een beroepsaansprakelijkheidsverzekering zal (zullen) uitnemen en in stand zal (zullen) houden, naar genoegen van Partijen.

#### **Niet-nakoming**

##### **Artikel 18**

18.1 Als een Partij tekortschiet in de nakoming van één of meer verplichtingen uit de Overeenkomst, stelt de andere Partij hem in gebreke, tenzij nakoming van de betreffende verplichtingen blijvend onmogelijk is. In die laatste 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.

18.2 De Partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, is aansprakelijk voor vergoeding van de door de andere Partij geleden schade.

#### **Overdracht rechten en verplichtingen**

##### **Artikel 19**

19.1 Partijen zijn niet gerechtigd de uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen, met uitzondering van geldvorderingen als bedoeld in artikel 3:83 lid 3 Burgerlijk Wetboek, over te dragen aan een derde, behoudens voorafgaande schriftelijke instemming van aan de Overeenkomst deelnemende partijen.

19.2 Toestemming zoals in artikel 19.1 van de Overeenkomst bedoeld wordt slechts geweigerd op redelijke gronden, waaronder gereede twijfel aan de nakoming door de derde van de Overeenkomst.

## **Totstandkoming, duur, beëindiging overeenkomst**

### **Artikel 20**

- 20.1 De Overeenkomst komt tot stand na ondertekening daarvan door alle Partijen.
- 20.2 De Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 20.3 De Overeenkomst eindigt van rechtswege na oplevering van het Gebouw en het einde van de onderhoudstermijn of tussentijds indien en voor zover Partijen gezamenlijk besluiten niet door te gaan naar een volgende fase als bedoeld in artikel 4.5 of op grond van artikel 6.4.

## **Geheimhouding en communicatie**

### **Artikel 21**

- 21.1 Geen Partij maakt de informatie en gegevens die haar bekend is geworden met betrekking tot de inhoud van de Overeenkomst, de overeenkomsten die eventueel voortvloeien uit de Overeenkomst en de inhoud van de door Partijen reeds gevoerde en nog te voeren onderhandelingen op geen enkele wijze openbaar, kenbaar of anderszins toegankelijk voor derden. Elke Partij staat ervoor in dat haar werknemers, leidinggevende organen of door haar ingeschakelde derden deze geheimhouding eveneens betrachten.
- 21.2 De geheimhoudingsplicht van Partijen heeft geen betrekking op informatie of gegevens:
- a) die een Partij aan een derde moet verstrekken om zijn rechten en/of verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst dan wel de overeenkomsten die eventueel voortvloeien uit de Overeenkomst uit te oefenen, respectievelijk na te komen;
  - b) die een Partij op grond van wetgeving, regelgeving (waaronder ook gemeentelijke beleidsregels, besluiten of verzoeken van een gemeentelijk orgaan), een rechtelijke uitspraak en/of een arbitraal vonnis verplicht is te verstrekken, of nodig heeft in het kader van financiële verantwoording en verslaglegging;
  - c) indien deze informatie en/of gegevens publiekelijk bekend zijn geworden zonder dat dit een Partij kan worden verweten;
  - d) waarvoor een Partij de andere Partij schriftelijk toestemming heeft gegeven om deze te openbaren;
  - e) [ **OPTIE**: die de het Schoolbestuur dient te verstrekken in het kader van een financiering. ]

- 21.3 Alle persverklaringen en andere vormen van publiciteit en mededelingen door het Schoolbestuur, alsmede de wijze van vrijgeven van deze mededelingen, vereist de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
- 21.4 Alle persverklaringen en andere vormen van publiciteit en mededelingen door de Gemeente, alsmede de wijze van vrijgeven van deze mededelingen, worden waar mogelijk afgestemd met het Schoolbestuur, waarbij het Schoolbestuur zich rekenschap geeft van de bijzondere maatschappelijke positie van de Gemeente en aanvaardt dat door (vertegenwoordigers van) de Gemeente niet altijd aan het voorgaande voldaan kan worden.

### **Vergunningen en publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente**

#### **Artikel 22**

- 22.1 Partijen stellen gezamenlijk de Vergunningenstrategie op. Tenzij in de Vergunningenstrategie anders is bepaald, zal de Bouwheer de Vergunningen steeds tijdig aanvragen in overeenstemming met de Vergunningenstrategie. De Bouwpartner zal de Bouwheer waar nuttig of nodig ondersteunen bij de aanvragen.
- 22.2 De Gemeente zal zich inspannen om de aanvraag voor de Vergunningen voortvarend in behandeling te nemen; een en ander onder voorbehoud van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden.
- 22.3 Het bepaalde in de Overeenkomst laat onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften dan wel regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen dan wel uitoefening van de aan de Gemeente toekomende bevoegdheden.

### **Toepasselijk recht en bevoegde rechter**

#### **Artikel 23**

- 23.1 Op de Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- 23.2 Partijen beogen alle geschillen die tussen Partijen mochten ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst of nadere overeenkomsten welke daarvan het gevolg mochten zijn, in der minne te schikken en zullen zich daarvoor inspannen. Partijen treden ten behoeve daarvan in eerste instantie in overleg op bestuurlijk niveau wanneer een van hen aangeeft dat een geschil is ontstaan of dreigt te ontstaan. Partijen kunnen tevens besluiten hun geschil middels mediation tot een oplossing te brengen.

- 23.3 Leidt het hiervoor bepaalde niet tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing dan is de meest gereede partij gerechtigd om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in wiens ambtsgebied de Locatie is gelegen.

## **Overige bepalingen**

### **Artikel 24**

- 24.1 Alle mededelingen, kennisgevingen en bekendmakingen die op grond van de Overeenkomst mogen of moeten worden gedaan, geschieden schriftelijk en worden per aangetekende post, per koerier of per e-mail verstuurd aan het betreffende onderstaande adres, tenzij en totdat een Partij de andere Partij een adreswijziging doorgeeft in overeenstemming met het bepaalde in dit Artikel 24.1.

Aan de Gemeente:

Aan het Schoolbestuur:

T.a.v.:

T.a.v.:

E-mail:

E-mail:

- 24.2 Wijzigingen van de Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien schriftelijk vastgelegd en rechtsgeldig ondertekend door of namens elk der Partijen.
- 24.3 De Overeenkomst, alsmede alle documenten waarnaar daarin wordt verwezen, bevat de gehele overeenkomst tussen Partijen ten aanzien van het onderwerp daarvan en vervangt alle voorafgaande schriftelijke of mondelinge overeenkomsten tussen Partijen ten aanzien van de in de Overeenkomst behandelde onderwerpen.
- 24.4 Indien een bepaling van de Overeenkomst nietig of niet bindend is of wordt verklaard, blijven Partijen gebonden aan de overige bepalingen. Partijen treden in dat geval met elkaar in overleg om de nietig of niet bindende bepaling te vervangen door bepalingen die wel geldig en bindend zijn en waarvan de gevolgen, rekening houdend met de inhoud en het doel van de Overeenkomst, zoveel mogelijk dezelfde zijn als die van de nietige of niet bindende bepaling.

### **Bijlagen:**

- Bijlage 1: Ruimtestaat/plattegrond
- Bijlage 2: Stichtingskostenraming, dd.
- Bijlage 3: Format huurovereenkomst

- Bijlage 4: Demarcatielijst investeringen, dd.
- Bijlage 5: Exploitatieoverzicht en verdeelsleutels, dd.

Aldus in tweevoud getekend te ..... (plaats), op .....  
(datum).

**Gemeente**  
(handtekening)

\_\_\_\_\_  
Voor deze:  
..... (naam), ..... (functie)

**Schoolbestuur**  
(handtekening)

\_\_\_\_\_  
Voor deze:  
..... (naam), ..... (functie)

