

Vaststellingsovereenkomst financiering kindcentra gemeente en schoolbestuur

De ondergetekenden:

De gemeente Alphen aan den Rijn, ten deze op basis van artikel 171, lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door ..., hierna te noemen “de gemeente”.

en

(naam schoolbestuur), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer..., rechtsgeldig vertegenwoordigd door (functie), (naam), hierna ook te noemen “het schoolbestuur”.

gezamenlijk te noemen “partijen”.

In aanmerking nemende dat:

Partijen hebben op grond van het Integraal Huisvestings Plan in voorbereiding de vervangende nieuwbouw Van een gebouw in de gemeente Alphen aan den Rijn, gelegen aan (adres), waarin zullen worden gehuisvest:

- Basisschool (naam), vallende onder het bevoegd gezag van (naam schoolbestuur)
- Kinderdagopvang en buitenschoolse opvang te exploiteren door (naam bestuur kinderopvang)

Partijen hebben overeenstemming bereikt over de voorfinanciering van de stichtingskosten voor niet-onderwijsruimten ten bate van een organisatie van kinderopvang op basis van een door die organisatie geleverde sluitende business-case

Partijen wensen onder meer de eigendomsverhoudingen bij oplevering en de financiering van kindcentra nader te regelen, een ander in overeenstemming met de voor partijen geldende regelgeving onderwijshuisvesting en kinderopvang

(naam schoolbestuur) zal als juridisch eigenaar van het gebouw en terrein als verhuurder optreden voor (naam bestuur kinderopvang), die in verhuur aanvaardt een gebouwdeel en terrein ten behoeve van een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang met een omvang vanm2 BVO gebouw (inclusief nevenruimten) enm2 terrein per kindplaats

Het schoolbestuur is als juridisch eigenaar verantwoordelijk voor de exploitatie van het schoolgebouw en terrein en is bereid de exploitatie van de vierkante meters kinderopvang ter hand te nemen onder de hieronder opgenomen voorwaarden.

Het schoolbestuur en de gemeente willen de voorwaarden waaronder de kinderopvang in exploitatie wordt genomen schriftelijk in onderhavige overeenkomst vastleggen.

Voor de totstandkoming van een rechtsgeldige huurovereenkomst is op grond van artikel 108 Wet op het Primair Onderwijs de medewerking vereist van de gemeente. Partijen beogen met deze overeenkomst alle noodzakelijke voorwaarden te vervullen voor een rechtsgeldige totstandkoming van de huurovereenkomst tussen schoolbestuur en kinderopvang.

De gemeente heeft de financiering op zich genomen voor de realisatie van het bij genoemde gebouwdeel kinderopvang en maakt in dit verband aanspraak op de daarmee gemaakte stichtingskosten, bestaande uit de kapitaallasten (onder meer rente en afschrijving, ozb-gebruiksdeel, opstalverzekering, exclusief grondkosten) tot het onderbouwde niveau van een kostendekkende component in de verhuur). Het schoolbestuur draagt deze vorderingen ter zake van de kale huur uit de huurovereenkomst over aan de gemeente, welke overdracht door de gemeente en (naam organisatie kinderopvang) wordt aanvaard.

Deze overeenkomst betreft geen overeenkomst in de zin van artikel 7:900 van het Burgerlijk Wetboek.

En komen overeen:

Artikel 1. Begripsbepaling

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- a. Integraal Kind Centrum: een gebouw dat geschikt is voor primair onderwijs, kinderopvang en daarmee vergelijkbare maatschappelijke activiteiten
- b. onderwijsruimten: de ruimten met een omvang van ...m2 BVO, bestemd voor het verzorgen van onderwijs
- c. niet-onderwijsruimten: de ruimten met een omvang van ...m2 BVO, waarin andere dan onderwijs-activiteiten plaatsvinden
- d. partijen: schoolbestuur en gemeente Alphen aan den Rijn
- e. WPO: Wet op het Primair Onderwijs
- f. WKO: Wet op de Kinderopvang
- g. BVO: Bruto Vloer Oppervlakte

Artikel 2. Eigendom

De gemeente heeft het juridisch eigendom van het schoolgebouw en terrein overdragen aan het schoolbestuur, onder behoud van het economisch claimrecht conform de onderwijswetgeving. Op het gehele gebouw en terrein zijn de WPO en de daarop steunende Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Alphen aan den Rijn 2024 van toepassing.

Artikel 3. Verhuur

Het schoolbestuur is verplicht zorg te dragen voor de organisatie van buitenschoolse opvang, indien de ouders dat verzoeken. De gemeente heeft in deze geen wettelijke zorgplicht. Het schoolbestuur sluit een huurovereenkomst met de huurder, in overeenstemming met deze vaststellingsovereenkomst en de beleidsregel 'verhuur en medegebruik primair onderwijs gemeente Alphen aan den Rijn'. Dit betekent dat de geldstromen rijksbekostiging primair onderwijs en die van inkomsten uit verhuur boekhoudkundig strikt gescheiden worden verantwoord.

Bij deze overeenkomst verleent de gemeente instemming als bedoeld in artikel 108 WPO voor de verhuur van de niet-onderwijsruimten op basis van de in de bijlage van deze overeenkomst behorende huurovereenkomst.

De vorderingen van het schoolbestuur als verhuurder op de kinderopvang-organisatie als huurder van de verschuldigde kale huursom voor de niet- onderwijsruimten worden met het aangaan van deze overeenkomst door het schoolbestuur overgedragen aan de gemeente, welke deze vorderingen aanvaardt.

De component stichtingskosten in de huurovereenkomst schoolbestuur en kinderopvangorganisatie wordt gevormd door de daadwerkelijke kapitaallast voor het verhuurde gebouwdeel conform gemeentelijk afschrijvingsbeleid (op basis van 40 -jarige annuïteit, rente 2,5 %) met een huurovereenkomst voor 40 jaar. De huurprijs wordt berekend per m2 BVO per jaar met een opslag-percentages voor het risico van leegstand van 2,5%. De component van de huur (bestaande uit kapitaallasten, belastingen en verzekeringen als benoemd in de beleidsregel Verhuur en Medegebruik) die moet worden afgedragen aan de gemeente bedraagt conform de bijlage als gevoegd bij deze overeenkomst indicatief € ... per jaar. De huursom wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de door het CBS gepubliceerde consumentenprijsindex. De definitieve huursom wordt bepaald bij gunning op basis van de dan definitieve stichtingskosten.

De gemeente stuurt in de maand januari van elk jaar een factuur ad €...,.. aan het schoolbestuur.

In het geval van dubbel gebruik van onderwijsruimten door de commerciële BSO na schooltijd betaalt huurder geen stichtingskosten voor dat betreffende deel van in het schoolgebouw.

De huursom als hier aan de orde omvat geen betaling voor de kosten voor de instandhouding van het gebouw als nader omschreven in de door het Ministerie van OCW vastgestelde programma van eisen ex art 105 WPO. Voor deze exploitatiekosten zal het schoolbestuur een afzonderlijke betaling vaststellen en in rekening brengen bij de kinderopvang-organisatie.

Artikel 4. Onttrekking aan de capaciteit onderwijsruimten

Over de periode waarvoor de huur wordt aangegaan is het betreffende gebouwdeel onttrokken aan de capaciteit ten behoeve van het onderwijs, zoals deze wordt berekend op grond van Bijlage III, Deel A van de gemeentelijke verordening voorzieningen huisvesting onderwijs ter zake van de beoordeling van de mogelijkheden van medegebruik of van uitbreidingsbehoefte. Dit laatste als er sprake is van groei van het aantal leerlingen dat recht geeft op een aanvraag om capaciteitsuitbreiding op basis van genoemde verordening.

Artikel 5. Exploitatie en onderhoud

Met inachtneming van artikel 106, lid 1 van de WPO draagt het schoolbestuur zorg voor de exploitatie en het onderhoud van het gehele Integrale Kind Centrum (onderwijsruimten en niet-onderwijsruimten) en het bijbehorend buitenterrein (inclusief tuinonderhoud). Het schoolbestuur is gerechtigd om voor deze taken een zodanige vergoeding op te nemen in de af te sluiten huurovereenkomst met de kinderopvang-organisatie dat haar volledige kosten ten behoeve van die ruimten worden vergoed. Een Meer Jaren Onderhouds Planning [MJOP] voor het gehele Integrale Kind Centrum ligt hieraan ten grondslag.

In het geval vanwege beëindiging van de huur met de organisatie van kinderopvang ontvangt het schoolbestuur niet langer een bijdrage in de exploitatielasten van de verhuurde ruimten. In dat geval heeft het bestuur aanspraak op een gemeentelijke vergoeding van de exploitatielasten indien en voor zover het deze ruimten niet zelf voor de school gebruikt en deze lasten onvermijdbaar zijn, waaronder begrepen de uitgaven voor groot onderhoud en installaties.

Artikel 6. Verzekering

De gemeente zal het gebouw in de opstalverzekering laten opnemen, die zij heeft afgesloten voor de onderwijsgebouwen op haar grondgebied. De kinderopvang-organisatie is verantwoordelijk voor de verzekering van inboedel en wettelijke aansprakelijkheid. Hiertoe dient een verzekeringspolis te worden overlegd aan de gemeente en het schoolbestuur.

De gemeente en het schoolbestuur zijn niet aansprakelijk voor bedrijfsschade, die het gevolg is van het niet nakomen van de overeenkomst.

Artikel 7. Niet nakoming huurovereenkomst

Ingeval van niet nakoming van de huurovereenkomst door de kinderopvang-organisatie als huurder en in geval van leegstand van het gebouwdeel kinderopvang, draagt de gemeente daar het volledige risico van en neemt de gemeente de bedragen en kosten bedoeld in dit artikel voor haar rekening. Het schoolbestuur en de gemeente maken in geval van niet nakoming van de huurovereenkomst door de kinderopvang-organisatie afspraken over eventueel te nemen incassomaatregelen en de verdeling van bijbehorende kosten. Het schoolbestuur is belast met en draagt mede verantwoordelijkheid voor het zoeken naar een nieuwe huurder voor de niet-onderwijsruimten onder goedkeuring van het College van burgemeester en wethouders (108-110 WPO). De gemeente is gerechtigd om potentiële huurders voor te dragen voorzover het voorgenomen gebruik zich verdraagt met het onderwijs van de in het gebouw gevestigde school en diens identiteit. Als een dergelijke situatie zich voordoet is het schoolbestuur naar redelijkheid gehouden om met de desbetreffende voorgedragen potentiële huurder een huurovereenkomst te sluiten.

De gemeente is vanaf het moment van niet-nakoming en in gebrekestelling bevoegd om voor de ontstane leegstand in niet-onderwijsruimten partijen aan te dragen, die in activiteiten de voortgang van het onderwijs geven niet belemmeren en niet van invloed zijn op een veilig leer- en werkklimaat voor leerlingen.

Artikel 8. Ingebrekestelling bij niet-nakoming

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 per aangetekend schrijven, 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.

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

Artikel 9. Ontbinding van de overeenkomst

Partijen hebben het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen als:

- het schoolbestuur in staat van faillissement is komen te verkeren dan wel aan haar surseance van betaling is verleend;
- het gebouw op grond van artikel 110 (school houdt op te bestaan) van de Wet Primair Onderwijs aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken. Indien deze situatie zich voordoet, neemt de gemeente de rol als verhuurder over en treedt met de kinderopvang in overleg om tot een aanvaardbare oplossing te komen;
- de bevoegdheids- en verantwoordelijkheidsverdeling ten aanzien van de onderwijshuisvesting tussen schoolbestuur en gemeente zoals die de Wet op het Primair Onderwijs zodanig wijzigen dat deze overeenkomst niet ongewijzigd in stand kan blijven;
- de kinderopvang-organisatie in staat van faillissement is komen te verkeren dan wel aan haar surseance van betaling is verleend.

In geval van faillissement van de kinderopvang heeft de gemeente het eerste pandrecht op de volledige inventaris van de kinderopvang. Ter meerdere zekerheid van nakoming van verplichtingen uit deze overeenkomst en de huurovereenkomst verleent de kinderopvang-organisatie in de huurovereenkomst met het schoolbestuur aan de gemeente het eerste pandrecht op de volledige inventaris van de kinderopvang. Dit geleet op de voorinvestering van de gemeente in de stichtingskosten, inclusief inrichting op basis van GGD-eisen

Artikel 10. Overige bepalingen uit de WPO

Partijen zijn op de hoogte van 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).

Artikel 11. 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 twijfelt bestaat aan de nakoming door de derde van deze overeenkomst.

Artikel 12. Looptijd

De overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van 40 jaar.

Artikel 13. Afsprakenbrief

Indien er in een bouwproject van deze vaststellingsovereenkomst afwijkende afspraken noodzakelijk blijken dan kan dit, na instemming van beide partijen, worden opgenomen in de afsprakenbrief, die naast de beschikking over bouwbudget en planning wordt gesloten tussen gemeente en schoolbestuur over alle zaken die niet tot de voorzieningen behoren als opgenomen in de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs.

Artikel 14. Wijziging overeenkomst

Deze overeenkomst kan, als daar aanleiding toe bestaat, gewijzigd worden. Een eventuele wijziging wordt schriftelijk overeengekomen en wordt door partijen ondertekend. Deze overeenkomst is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Functionele veranderingen of toevoegingen aan niet-onderwijsruimten worden eveneens opgevat als wijziging van deze overeenkomst.

Artikel 15. Toepasselijk recht en bevoegde rechter

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

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, doch niet nadat partijen eerst in goed onderling overleg naar een passende oplossing hebben gezocht, waartoe partijen zich tot het uiterste dienen in te spannen.

Dit laat onverlet dat partijen in spoedeisende gevallen zich direct tot de voorzieningenrechter kunnen wenden.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te, op

De gemeente,

(schoolbestuur),
Vertegenwoordiger college van bestuur

Bijlagen:

In verband met de afweging van de gemeente tot financiering van het gebouwdeel kinderopvang als niet-onderwijsruimte maken volgende documenten onderdeel uit als bijlage bij deze vaststellings-overeenkomst:

- kostprijsdekkende huurberekening niet-onderwijsruimte Alphen aan den Rijn (definitief na aanbesteding en gunning van het project scholenbouw)
- sluitende business-case kinderopvang-organisatie mede op basis van een leerlingenprognose 0-4 jarigen gemeten over 15 jaar
- door kinderopvang-organisatie en schoolbestuur getekende huurovereenkomst