

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

INHOUDSOPGAVE

Artikel 1	Begripsbepaling	2
Artikel 2	Doel Overeenkomst	3
Artikel 3	Opdrachtgever/bouwheer	3
Artikel 4	Kwaliteit	5
Artikel 5	Financiën	6
Artikel 6	Planning	7
Artikel 7	Projectorganisatie	8
Artikel 8	Projectfasering	8
Artikel 9	Informatieverstrekking	8
Artikel 10	Eigendom	9
Artikel 11	Verhuur	10
Artikel 12	Relatie tot de Wet op het primair onderwijs	11
Artikel 13	Beheer en exploitatie van IKC Boshoven	12
Artikel 14	Nadeelcompensatie	12
Artikel 15	Tussentijdse beëindiging	12
Artikel 16	Geschillen en strijdigheid met wet- en regelgeving	13
Artikel 17	Slotbepalingen	13
Artikel 18	Bijlagen	14

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Weert gevestigd aan de Wilhelminasingel 101 te Weert, te dezen op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer R.J.H. Vlecken, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert d.d. (nr.), hierna te noemen '**Gemeente**'
2. MeerderWeert, Stichting Primair Onderwijs Weert/Nederweert, gevestigd aan de Beatrixlaan 1 te Weert, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41066176, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] in de functie van lid College van bestuur, hierna te noemen '**Meerderweert**'
3. Stichting Humankind, gevestigd aan de Meezenbroekerweg 1A te Heerlen, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41208044, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] in de functie van voorzitter raad van bestuur, hierna te noemen '**Humankind**'

Hierna gezamenlijk ook te noemen '**Partijen**';

OVERWEGENDE DAT:

- a. Partijen wensen te komen tot de planontwikkeling en realisatie van een integraal kindcentrum in de wijk Boshoven in Weert dat huisvesting biedt aan de volgende functies:
 - basisschool IKC 3hoven ressorterend onder MeerderWeert;
 - kinderopvang ressorterend onder Humankind;
- b. IKC 3hoven een samenwerkingsschool is die is ontstaan uit een samenwerking van de Odaschool ressorterend onder MeerderWeert en basisschool de Uitkijktoren ressorterend onder Stichting Eduquaar;
- c. Meerderweert, Stichting Eduquaar en HumanKind op 30 januari 2018 hun intentie om te komen tot het samenwerkingsverband 3hoven in Weert hebben vastgelegd in een overeenkomst;
- d. de Gemeente, Meerderweert, Stichting Eduquaar en HumanKind in 23 januari 2023 een intentieovereenkomst hebben gesloten terzake integraal kindcentrum Boshoven;
- e. Stichting Eduquaar geen partij is bij deze Overeenkomst omdat IKC 3hoven na de vorming van de samenwerkingsschool onder het bestuur van Meerderweert is gebracht;
- f. Partijen overleg hebben gevoerd over het eigendomsconstruct en Partijen ervoor hebben gekozen het integraal kindcentrum Boshoven in (juridisch) eigendom bij Meerderweert onder te brengen. Partijen beogen een langdurige samenwerking aan te gaan waarvan het uitgangspunt is dat de combinatie van een basisschool en kinderopvang in dezelfde accommodatie stimulerend werkt en over en weer profijt oplevert. Gelet op het feit dat MeerderWeert het volledige eigendom van het kindcentrum bezit, bestaat te allen tijde de mogelijkheid dat onderwijsruimten - die initieel zullen worden gebruikt ten behoeve van kinderopvang - ingezet kunnen worden voor onderwijs. Uitgangspunt daarbij is dat het kindcentrum in juridische zin één eenheid vormt en het economisch

Paraaf partijen:

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

claimrecht van de Gemeente als bedoeld in artikel 110 van de Wet op het primair onderwijs zich uitstrekt tot het gehele kindcentrum. Evenwel gaan betrokken partijen er niet vanuit dat kinderopvang gedurende de looptijd van de huurovereenkomst zou moeten wijken ten behoeve van onderwijs;

- g. Meerderweert en de Gemeente op grond van de geprognosticeerde leerlingenontwikkeling niet de verwachting noch de ambitie hebben dat basisschool IKC 3hoven verder groeit dan 550 leerlingen;
- h. de Gemeente gehouden is mededingingsruimte en transparantie te bieden bij de verkoop of verhuur van onroerende zaken. In dat kader heeft de Gemeente op 18 januari 2023 haar voornemen gepubliceerd om Humankind als kinderopvangpartner te selecteren (Gemeentebblad van de gemeente Weert, nr. 22298). Op dit voornemen heeft de Gemeente geen reacties ontvangen, waardoor de Gemeente vrij is om verdere afspraken te maken met Humankind over IKC Boshoven;
- i. Partijen de initiatief- en definitiefase van IKC Boshoven wensen af te sluiten en zij hun onderlinge rechtsverhouding(en) in het kader van de planontwikkeling van IKC Boshoven middels deze samenwerkingsovereenkomst wensen vast te leggen. Tevens wensen Partijen een regeling te treffen ter beëindiging of ter voorkoming van eventuele toekomstige onzekerheden of geschillen over de reikwijdte van het economisch claimrecht van de Gemeente, de doorleiding van de huurpenningen van onderwijsruimten naar de Gemeente en het voorbereidingskrediet.

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGESKOMEN:

Artikel 1 Begripsbepaling

Bijlage	Bijlage bij deze Overeenkomst tenzij anders vermeld.
BVO	Bruto vloeroppervlak, gemeten volgens NEN 2580.
BW	Burgerlijk Wetboek.
Financieel overzicht	Periodiek te actualiseren overzicht dat inzicht biedt in budgetten, opdrachten en facturen en waaruit de besteding van het Projectbudget blijkt. Het Financieel overzicht wordt ingedeeld naar relevante kostensoorten.
IKC 3hoven	Basisschool IKC 3hoven, geregistreerd bij de Dienst Uitvoering Onderwijs van het Ministerie van OCW onder BRIN-nummer 09NC, gevestigd aan de Anjelierstraat 9, Meidoornstraat 2 en Annendaal 10 in Weert.
IKC Boshoven	Het integraal kindcentrum op de Locatie. IKC Boshoven biedt onderdak aan basisschool IKC 3hoven en een kinderopvang van HumanKind.
Intentieovereenkomst	De tussen de Gemeente, Meerderweert, Humankind en Stichting Eduquaat gesloten intentieovereenkomst Integraal Kind Centrum Boshoven d.d. 23 januari 2023.
Juridisch bouwrijp maken	Het wegnemen van eventuele privaatrechtelijke belemmeringen van de Locatie en het bewerkstellingen van een planologisch onherroepelijke bouwtitel die de realisatie van het Project mogelijk maakt.
Locatie	Het gebied waarbinnen het Project gerealiseerd dient te worden. Het gebied wordt gevormd door de huidige onderwijslocaties aan de Anjelierstraat 9 en Meidoornstraat 2

Paraaf partijen:

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

	in Weert inclusief de tussen beide locaties gelegen openbare ruimte en is kadastraal bekend gemeente Weert sectie N nummer 5934 en gemeente Weert sectie N nummer 6318 (gedeeltelijk). Het gebied is nader aangeduid in Bijlage 1 van deze Overeenkomst.
Overeenkomst	Onderhavige samenwerkingsovereenkomst.
Programma van Eisen	Rapportages 'Ruimtelijk-functioneel PvE KC Boshoven' d.d. 12 december 2023, referentie 2311051138R2-EvW en 'Technisch programma van eisen KC Boshoven' d.d. 13 december 2023 referentie 2310181138R2-CL van Team Sygma.
Project	De ontwikkeling, realisatie en nazorg van IKC Boshoven inclusief de inrichting van het daartoe behorende buitenterrein.
Projectbudget	Het taakstellend budget ter dekking van de stichtingskosten van het Project.
Realisatieovereenkomst	Nog op te stellen overeenkomst waarin Partijen hun onderlinge rechtsverhouding(en) terzake de realisatie en nazorg van IKC Boshoven vastleggen.
Stuurgroep	Overlegorgaan zoals beschreven in Bijlage 2.
Technisch bouwrijp maken	Het ontdoen van de Locatie van fysieke belemmeringen, zodat het Project op de Locatie gerealiseerd kan worden.
Verordening	De geldende Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de gemeente Weert.
Vorbereidingskrediet	Het taakstellend budget ter dekking van de kosten van het ontwerp en de aanbesteding van de werken van het Project.
WPO	Wet op het primair onderwijs.
De in dit artikel opgenomen begrippen kunnen in enkel- en meervoud worden gehanteerd in deze Overeenkomst.	

Artikel 2 Doel Overeenkomst

- 2.1 Het doel van deze Overeenkomst is te komen tot vastlegging van de wederzijdse rechten en plichten die Partijen aangaan ten behoeve van de ontwikkeling, realisatie, nazorg en op hoofdlijnen de ingebruikname en exploitatie van IKC Boshoven.
- 2.2 In deze Overeenkomst leggen de Gemeente en Meerderweert tevens de afspraken vast als bedoeld in artikel 13 lid 1 van de Verordening. Er is geen separaat verslag als bedoeld in artikel 13 lid 2 van de Verordening opgesteld.
- 2.3 Meerderweert en de Gemeente leggen hun wederzijdse rechten en plichten terzake de realisatie en nazorg van IKC Boshoven in de Realisatieovereenkomst vast. In de Realisatieovereenkomst kunnen zij de in deze Overeenkomst opgenomen afspraken wijzigen en/of aanvullen. Voorwaarde voor de totstandkoming van de Realisatieovereenkomst is een positief besluit van de gemeenteraad van de Gemeente ten aanzien van het Projectbudget.

Artikel 3 Opdrachtgever/bouwheer

- 3.1 Meerderweert treedt vanaf de ingangsdatum van deze Overeenkomst op als opdrachtgever en bouwheer in de zin van artikel 103 lid 1 WPO naar dienstverleners, leveranciers en aannemers die betrokken worden bij de ontwikkeling van het gehele Project.

Paraaf partijen:

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

- 3.2 Meerderweert bereidt de aanbesteding van ontwerpende en adviserende en uitvoerende partijen voor, zulks met inachtnaam van de Aanbestedingswet 2012 en daartoe behorende Gids Proportionaliteit. Voorafgaand aan iedere aanbesteding terzake het Project legt MeerderWeert de wijze van aanbesteden ter goedkeuring voor aan de Gemeente.
- 3.3 Tot de ingangsdatum van deze Overeenkomst trad de Gemeente op als opdrachtgever van het Project. Op de ingangsdatum van deze Overeenkomst is geen sprake van lopende verbintenissen van de zijde van de Gemeente die overgenomen dienen te worden door Meerderweert.
- 3.4 Een deel van de onderwijsruimten van IKC 3hoven wordt initieel als kinderopvangruimte verhuurd aan Humankind. Meerderweert treedt ook op als opdrachtgever van die ruimten.
- 3.5 Meerderweert draagt geen enkel risico ten aanzien van het opdrachtgeverschap van de in het vorige artikellid bedoelde ruimten. Indien en voor zover zich risico's mochten effectueren bij de in het vorige artikellid bedoelde ruimten, zal de Gemeente zich jegens Meerderweert garant stellen voor de gevolgen tenzij sprake is van opzet of grove schuld van de zijde van Meerderweert. Het bepaalde in dit artikellid geldt uitsluitend indien Meerderweert de Gemeente tijdig en volledig informeert over relevante ontwikkelingen – waaronder begrepen eventuele risico's – terzake het Project en Meerderweert tijdig de door de Gemeente verlangde (redelijke) beheersmaatregelen treft. Dit laat onverlet de bevoegdheid van Meerderweert om naar eigen wensen invulling te geven aan de te nemen maatregelen.
- 3.6 De kosten van de in het vorige artikellid genoemde beheersmaatregelen en geëffectueerde risico's worden in beginsel bekostigd uit het Voorbereidingskrediet uit een daarvoor door MeerderWeert te reserveren 'post onvoorzien'. Mocht (volledige) bekostiging uit de post onvoorzien niet mogelijk of niet redelijk zijn, draagt de Gemeente de kosten van beheersmaatregelen en geëffectueerde risico's voor onderwijsruimten die initieel worden ingezet voor kinderopvang.
- 3.7 Voor de dagelijkse projectleiding van het Project stelt Meerderweert een projectleider aan.
- 3.8 Gelet op het feit dat MeerderWeert zal optreden als bouwheer en projectleider voor zowel de school als de onderwijsruimten die initieel gebruikt zullen worden als kinderopvang, zal het budget noodzakelijk voor de uitvoering van deze taken volledig toekomen aan Meerderweert.
- 3.9 Meerderweert draagt als opdrachtgever zorg voor het Technisch bouwrijp maken van de Locatie. De daarmee samenhangende kosten neemt de Gemeente op in het Projectbudget. De Gemeente draagt zorg voor het Juridisch bouwrijp maken van de Locatie.
- 3.10 De Gemeente treedt op als opdrachtgever naar dienstverleners, leveranciers en aannemers die werkzaamheden uitvoeren aan de openbare ruimte rondom IKC Boshoven (buiten de Locatie). De daarmee samenhangende kosten maken geen onderdeel uit van het Projectbudget.
- 3.11 De Gemeente verbindt zich bij wijze van inspanningsverplichting tot publiekrechtelijke medewerking aan het Project. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden ten aanzien van alle hier relevante procedures. Van de zijde van de Gemeente is geen sprake van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze Overeenkomst, indien het handelen van de Gemeente

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ertoe leidt, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert en/of nalaat rechtshandelingen te verrichten en/of publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel van inhoud, aard en/of strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van het in artikel 2 genoemde doel zijn.

Artikel 4 Kwaliteit

- 4.1 De ruimtelijk-functionele en technische kaders van IKC Boshoven zijn vastgelegd in het door Partijen vastgestelde Programma van Eisen. De eisen zoals opgenomen in het Programma van Eisen beschrijven de minimale eisen die Partijen aan het Project stellen en voldoen aan de redelijke eisen als bedoeld in artikel 102 lid 2 WPO. Het Programma van Eisen is als Bijlage 4 bij deze Overeenkomst opgenomen.
- 4.2 De omvang van de huisvesting van IKC Boshoven bedraagt:
 - 2.564 m² BVO onderwijsruimte ten behoeve van IKC Boshoven;
 - 755 m² BVO onderwijsruimte die initieel wordt ingezet ten behoeve van kinderdagopvang en buitenschoolse opvang van Humankind;Totaal 3.319 m² BVO.
- 4.3 De omvang van de tot IKC Boshoven behorende buitenspeelruimte bedraagt tenminste 1.626 m² (3 m² per leerling/kindplaats) en is als volgt opgebouwd:
 - 1.410 (= 470 x 3) m² buitenspeelruimte ten behoeve van IKC Boshoven en de buitenschoolse opvang van Humankind;
 - 216 (= 2x12x3 + 3x16x3) m² buitenspeelruimte ten behoeve van de kinderopvang van Humankind;In de huurovereenkomst is ca 250 m² beschikbare buitenruimte voor de kinderopvang vastgelegd.
In de in dit artikellid beschreven buitenspeelruimte is niet opgenomen ruimte ten behoeve van (fiets-) parkeren, looppaden (tenzij samenvallend met speelruimte), groen (anders dan speelgroen), opbergen en infiltratievoorzieningen op maaiveld.
- 4.4 Zoals bepaald in de huurovereenkomst (Bijlage 6) kan Humankind geen rechten ontleen aan de in artikel 4.2 en 4.3 genoemde oppervlakken en/of afmetingen van het gehuurde en/of de lokalisering van de genoemde vierkante meters. Meerderweert en Humankind willen flexibel gebruik kunnen maken van de volledige huisvesting voor IKC Boshoven waarbij Meerderweert en Humankind het recht hebben om periodiek, uiteraard altijd eerst na overleg met de ander, doch altijd in belang van het IKC, de beschikbare ruimten te verdelen en/of qua invulling en gebruik te wijzigen wat betreft de functies (school en kinderopvang), een en ander te allen tijde ter optimalisatie van de samenwerking. Meerderweert zal daarbij te allen tijde er voor zorgdragen dat bij het wijzigen van de toedeling van de beschikbare ruimte tegemoet zal worden gekomen aan de totale huisvestingsbehoefte (qua omvang en bereikbaarheid en gebruiksmogelijkheden) van Humankind.
- 4.5 IKC Boshoven wordt gerealiseerd op de Locatie.

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

- 4.6 Meerderweert verschaft de Gemeente in alle fasen van het Project inzicht in de bouwplannen en begroting door overlegging van ontwerpen, tekeningen, berekeningen, technische specificaties en begrotingen van het Project.
- 4.7 De toetsing van bouwplan en begroting als bedoeld in artikel 14 lid 1 van de Verordening geschiedt op basis van het Technisch Ontwerp van het Project. Indien en voor zover de door MeerderWeert gekozen bouworganisatievorm ertoe leidt dat (een) uitvoerende partij(en) vóór afronding van het Technisch Ontwerp wordt/worden gecontracteerd, legt Meerderweert het bouwplan en de begroting van de laatste ontwerpfase voorafgaand aan de aanbesteding van de uitvoerende partij(en) ter goedkeuring voor aan de Gemeente.
- 4.8 Van een ingrijpende wijziging als bedoeld in artikel 101 onder b. WPO is sprake indien uit een conform bijlage II van de Verordening opgestelde leerlingenprognose blijkt dat de normatieve ruimtebehoefte tenminste 10% lager is dan de in artikel 4.2 opgenomen ruimtebehoefte van IKC 3hoven. De Gemeente past alsdan de ruimtebehoefte en het Projectbudget aan. MeerderWeert draagt alsdan zorg voor aanpassing van het bouwplan zodat dat in overeenstemming wordt gebracht met de nieuwe ruimtebehoefte van IKC 3hoven. De kosten voor deze aanpassing worden bekostigd uit de 'post onvoorzien' van het Project tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is in welk geval de aanpassingskosten voor rekening van de Gemeente komen.
- 4.9 Meerderweert houdt bij de ontwikkeling van het ontwerp van IKC Boshoven rekening met de mogelijkheid om het gebouw in de toekomst uit te breiden met 402 m² BVO, waardoor de onderwijsruimte ten behoeve van IKC 3hoven gebruikt kan worden door maximaal 550 leerlingen.

Artikel 5 Financiën

- 5.1 De Gemeente stelt het Voorbereidingskrediet ter beschikking waarmee Meerderweert het ontwerp van het Project dient te ontwikkelen en de aanbesteding van de werken dient te doorlopen. Het Voorbereidingskrediet is uitgewerkt in Bijlage 5 en maakt onderdeel uit van het door de Gemeente ter beschikking te stellen Projectbudget.
- 5.2 Bij het doorlopen van de planontwikkeling dient Meerderweert rekening te houden met een Projectbudget dat is uitgewerkt in Bijlage 5. Bijlage 5 bevat tevens een specificatie van de in het Projectbudget opgenomen elementen. Het definitieve Projectbudget wordt vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente en wordt vastgelegd in de Realisatieovereenkomst. Hierbij wordt rekening gehouden met het bepaalde in artikel 3.8 van deze overeenkomst.
- 5.3 Het Voorbereidingskrediet wordt in termijnen ter beschikking gesteld. Bij het ter beschikking stellen van het Voorbereidingskrediet houdt de Gemeente rekening met de voortgang van het Project opdat Meerderweert tijdig aan haar financiële verplichtingen kan voldoen.
- 5.4 Het Projectbudget is hoger dan het normatieve budget op grond van de Verordening omdat de Gemeente meer onderwijsruimte realiseert dan waarop IKC 3hoven op grond van de normatieve kaders uit de Verordening recht heeft. Een deel van de door de Gemeente bekostigde ruimte kan

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

daarom initieel worden ingezet voor kinderopvang. Daarnaast wordt een hoger budget verstrekt omdat de in het Programma van Eisen opgenomen eisen op onderdelen verder gaan dan het minimale wettelijke kader. De rechtvaardiging voor het bovenstaande is gelegen in het feit dat het plan tot het realiseren van het IKC in de toekomst ook op andere onderdelen kostenbesparend zal werken voor de Gemeente. Zij hoeft immers niet het bouwheerschap op zich te nemen en de huidige drie gebouwen worden gecombineerd in één gebouw. Indien sprake is van een financieel voordeel bij afronding van het Project vloeit dat terug naar de Gemeente.

- 5.5 Indien het door de Gemeente ter beschikking gestelde Projectbudget ontoereikend is, handelt MeerderWeert als volgt:
- a. MeerderWeert optimaliseert de bouwplannen ten einde te komen tot een financieel sluitend Project. Zij respecteert daarbij de eisen zoals opgenomen in het Programma van Eisen;
 - b. indien en voor zover in de bouwplannen elementen zijn opgenomen die redelijkerwijs niet noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de eisen zoals omschreven in het Programma van Eisen, treden Partijen in overleg. In dat overleg worden afspraken gemaakt over aanvullende bekostiging door Partijen, danwel over het aanpassen of schrappen van elementen.
 - c. indien de maatregelen onder a. en b. van dit artikellid niet tot een financieel sluitend Project leiden, draagt Meerderweert als bouwheer het risico van kostenoverschrijding van de onderwijsruimten ten behoeve van IKC 3hoven. De Gemeente draagt het risico van kostenoverschrijding van de onderwijsruimten die initieel door kinderopvang worden gebruikt. Meerderweert en de Gemeente dragen gezamenlijk het risico van kostenoverschrijding van gemeenschappelijke ruimten, ieder naar rato van hun aandeel in de niet-gemeenschappelijke ruimten.
- 5.6 Opdrachtverlening door Meerderweert terzake het Project wordt ter kennisgeving voorgelegd aan de Stuurgroep en opgenomen in het door Meerderweert op te stellen Financieel overzicht.
- 5.7 Voorafgaand aan de besluitvorming door de gemeenteraad van de Gemeente over het definitieve Projectbudget legt Meerderweert financiële verantwoording af aan de Gemeente over de besteding van het Voorbereidingskrediet middels overlegging van het Financieel overzicht. De Gemeente kan verzoeken om overlegging van opdrachten, facturen en/of een accountantsverklaring.

Artikel 6 Planning

Partijen spannen zich in de planontwikkeling op voortvarende wijze te laten verlopen, opdat de realisatie van IKC Boshoven omstreeks het tweede kwartaal van 2027 kan starten.

Planning nieuwbouw IKC Boshoven:

- Definitiefase (afronding) 0,5 jaar
- Ontwerpfase 0,5 - 1 jaar

Paraaf partijen:

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

- Bestek- en aanbestedingsfase 0,5 - 1 jaar
- Uitvoeringsfase 1 - 1,5 jaar

Artikel 7 Projectorganisatie

- 7.1 Ten behoeve van het Project wordt een projectorganisatie ingericht. De projectorganisatie is beschreven in Bijlage 2 van deze Overeenkomst. MeerderWeert kan enkel met instemming van de Gemeente bij deze Overeenkomst overgaan tot aanpassing van de projectorganisatie tenzij het een wijziging van de personele invulling van de projectorganisatie betreft.
- 7.2 Het hoogste orgaan binnen de projectorganisatie is de Stuurgroep. De Stuurgroep is verantwoordelijk voor de besluitvorming binnen het Project. De Stuurgroep opereert binnen de door de Gemeente vastgestelde of nader vast te stellen budgettaire en ruimtelijke kaders.
- 7.3 De samenstelling van de Stuurgroep is uitgewerkt in Bijlage 2 van deze Overeenkomst. Besluitvorming door de Stuurgroep geschiedt op basis van consensus, wordt schriftelijk vastgelegd door Meerderweert en is bindend voor Partijen.

Artikel 8 Projectfasering

- 8.1 In het kader van het Project wordt een aantal fasen onderscheiden, te weten:
1. Initiatiefase (deze fase is reeds afgesloten);
 2. Definitiefase (deze fase wordt afgesloten bij ondertekening van deze Overeenkomst);
 3. Ontwerpfase met deelfasen:
 - 3.1 Voorontwerp (VO);
 - 3.2 Definitief Ontwerp (DO);
 - 3.3 Technisch Ontwerp (TO);
 4. Bouwvoorbereidingsfase met deelfase:
 - 4.1 Aanbesteding uitvoerende partijen;
 5. Realisatiefase (deze fase wordt nader uitgewerkt in de Realisatieovereenkomst);
 6. Nazorgfase (deze fase wordt nader uitgewerkt in de Realisatieovereenkomst).
- 8.2 Iedere (deel)fase wordt afgesloten met een stuurgroepbesluit, waarbij in een fasedocument de stand van zaken ten aanzien van de begroting, kwaliteit, planning, organisatie, informatie en risico's van het Project wordt beschreven alsmede eventuele afwijkingen ten opzichte van het vastgesteld resultaat van de voorafgaande fase.
- 8.3 Alvorens een fase af te sluiten, bespreekt Meerderweert het faseresultaat met de andere Partijen bij deze Overeenkomst. Meerderweert neemt eventuele opmerkingen en verzoeken mee in het Project tenzij deze naar exclusieve beoordeling van Meerderweert redelijkerwijs niet uitvoerbaar zijn.

Artikel 9 Informatieverstrekking

MeerderWeert is verantwoordelijk voor het documentbeheer van relevante documenten ten aanzien van het Project. Hieronder worden tenminste de volgende documenten verstaan:

Paraaf partijen:

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

- Notulen Stuurgroep, projectgroep, werkgroep en ontwerpteam;
- Offertes en meer- en minderwerkmeldingen;
- Opdrachten en andere contractdocumenten ontwerpende en uitvoerende partijen;
- Projectplanning;
- Ontwerpdocumenten en revisiedocumenten;
- Processen verbaal;
- Garantie- en onderhoudsdocumenten.

Artikel 10 Eigendom

- 10.1 Meerderweert wordt juridisch eigenaar als bedoeld in artikel 103 lid 2 WPO van de Locatie zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze Overeenkomst en het daarop te realiseren IKC Boshoven. De Gemeente behoudt het economisch claimrecht in de zin van de WPO van de gehele Locatie.
- 10.2 De Gemeente draagt zorg voor de overdracht aan Meerderweert van de (juridische) eigendom van het deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Weert, sectie N, nummer 6318 (Meidoornstraat 2), dat binnen de Locatie valt.
- 10.3 Indien en voor zover de percelen kadastraal bekend gemeente Weert, sectie N, nummers 5934 (Anjelierstraat 9) en 2894 (Annendaal 10) ter uitvoering van het Project en/of ter beëindiging van het gebruik gedeeltelijk of volledig aan de Gemeente overgedragen moet worden is het bepaalde in artikel 110 WPO van toepassing. Meerderweert verklaart haar medewerking te verlenen aan deze overdracht en de eigendom van (het betreffende deel van) deze percelen vrij van huur of gebruik aan de Gemeente te zullen overdragen uiterlijk twee weken voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden.
- 10.4 Indien en voor zover voor de realisatie van IKC Boshoven de sloop van (een deel van) de bestaande schoolgebouwen is vereist, maken de Gemeente en Meerderweert hierover nadere afspraken. Uitgangspunt daarbij is dat Meerderweert haar onvoorwaardelijke medewerking verleent aan de (gedeeltelijke) buitengebruikstelling en sloop van de bestaande gebouwen. Verder is uitgangspunt dat voor basisschool IKC 3hoven geen tijdelijke huisvesting hoeft te worden gerealiseerd.
- 10.5 Indien en voor zover voor de realisatie van IKC Boshoven de sloop van (een deel van) de bestaande schoolgebouwen en de daarin opgenomen ruimten voor kinderopvang van Humankind is vereist, maken de Gemeente en Humankind hierover nadere afspraken. Uitgangspunt daarbij is dat Humankind onvoorwaardelijke medewerking verleent aan de sloop van de bestaande gebouwen en Humankind zorg draagt voor tijdelijke huisvesting van de eigen kinderopvangvoorzieningen.
- 10.6 De notariële tussenkomst in het Project geschiedt door een de Gemeente aan te wijzen notaris. De notariële kosten en de kosten van de inschrijving in de daartoe bestemde registers samenhangend met de in dit artikel genoemde overdrachten komen voor rekening van de Gemeente.

Paraaf partijen:

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

- 10.7 De Gemeente zal fiscaal advies inwinnen omtrent de fiscale aspecten van de voor het Project vereiste transacties. De keuze voor een (fiscaal) regime mag niet leiden tot een (niet te compenseren) nadeel voor de Gemeente. Partijen laten zich voor de planning van de in dit artikel beschreven overdrachten leiden door het fiscaal advies.

Artikel 11 Verhuur

- 11.1 Na realisatie van IKC Boshoven worden de onderwijsruimten die initieel voor kinderopvang worden ingezet door MeerderWeert voor een termijn van tien jaar aan Humankind verhuurd. De huurprijs bedraagt € 185,- per m² BVO (prijspeil 2024). De huur gaat in bij oplevering van IKC Boshoven en wordt jaarlijks geïndexeerd conform het bepaalde in de huurovereenkomst (Bijlage 6).
- 11.2 De in het vorige lid beschreven huurprijs volgt uit Bijlage 3 van deze Overeenkomst. Indien de investering in IKC Boshoven het door de Gemeente ter beschikking gestelde Projectbudget overschrijdt, past de Gemeente de huurprijs aan op basis van de in de Bijlage 3 gehanteerde rekensystematiek, zulks met een maximum van 10% oftewel € 203,50 per m² BVO (prijspeil 2024). Indien en voor zover overschrijding van het Projectbudget zou leiden tot een huurprijsstijging van meer dan 10% draagt de Gemeente het risico voor het deel boven 10%. De Gemeente informeert Humankind over de hier beschreven huurprijsstijging.
- 11.3 Meerderweert betaalt de door haar ontvangen huurprijs voor de onderwijsruimten die initieel voor kinderopvang worden ingezet aan de Gemeente.
- 11.4 De omvang van het gehuurde blijkt uit de ruimtestaat in het Programma van Eisen. Tijdens het ontwerpproces kan afgeweken worden van de ruimtestaat, zulks in overleg met Humankind.
- 11.5 Na de initiële huurtermijn van tien jaar wordt de huurovereenkomst stilzwijgend voortgezet telkens voor de duur van tien jaar. De opzegtermijn voor beëindiging van de huurovereenkomst bedraagt 12 maanden.
- 11.6 Meerderweert en Humankind hebben hun huurafspraken uitgewerkt in een huurovereenkomst die als bijlage 6 aan deze Overeenkomst is gehecht. Partijen zullen ervoor zorgen dat de huurovereenkomst vóór aanvang van de realisatie van IKC Boshoven is gecompleteerd en ondertekend.
- 11.7 Op de onderwijsruimten die initieel voor kinderopvang worden ingezet is het bepaalde in artikel 107 WPO van toepassing.
- 11.8 Gelet op de geprognosticeerde ontwikkeling van de leerlingenaantallen van basisschool IKC Boshoven verwacht de Gemeente dat zij gedurende de in het eerste lid beschreven huurtermijn van tien jaar geen gebruik hoeft te maken van haar vorderingsrecht als bedoeld in artikel 107 WPO. Indien en voor zover de Gemeente gedurende de eerste tien jaar gebruik maakt van haar vorderingsrecht en Humankind ten gevolge hiervan (inventaris)investeringen in IKC Boshoven versneld dient af te schrijven is de Gemeente aan Humankind een vergoeding verschuldigd ter hoogte van de investeringswaarde van de betreffende (inventaris)investering(en) die Humankind in het eerste jaar na oplevering van het Project heeft gepleegd verminderd met 10% voor ieder

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

jaar dat de oplevering van IKC Boshoven is verstreken. Een en ander zoals vastgelegd in de huurovereenkomst (Bijlage 6).

- 11.9 Humankind verklaart in te stemmen met de in dit artikel opgenomen huurcondities en verplicht zich reeds nu voor alsdan tot huur van de in dit artikel beschreven onderwijsruimten.
- 11.10 Indien Humankind gedurende de planontwikkeling of realisatie van IKC Boshoven verzoekt het gehuurde in IKC Boshoven in aard of omvang te wijzigen ten opzichte van het vastgestelde Programma van Eisen of vastgesteld faseresultaat en deze wijziging leidt tot aanvullende kosten voor de Gemeente of Meerderweert, komen de in redelijkheid vast te stellen kosten voor rekening van Humankind.

Artikel 12 Relatie tot de Wet op het primair onderwijs

- 12.1 Partijen zijn van mening dat de in deze Overeenkomsten beschreven afspraken ten aanzien de verhuur van onderwijsruimten die initieel voor kinderopvang worden ingezet in het licht van de WPO zijn toegelaten. Volgens Partijen is geen sprake van onrechtmatig handelen wanneer door Humankind betaalde huurpenningen rechtstreeks of via Meerderweert worden doorgeleid aan de Gemeente zoals beschreven in artikel 11 van deze Overeenkomst.
- 12.2 Indien en voor zover de doorleiding van de huurpenningen als beschreven in het vorige lid nietig, onverbindend, dan wel onuitvoerbaar is of wordt vanwege strijd met – al dan niet na wijziging – dwingend recht dan wel vanwege een rechterlijke uitspraak, die in kracht van gewijsde is gegaan, verplicht Meerderweert zich tot gedeeltelijke of volledige eigendomsoverdracht om niet van IKC Boshoven aan de Gemeente opdat de Gemeente de door haar bepaalde huurprijs voor de onderwijsruimten die initieel voor kinderopvang worden ingezet blijft ontvangen.
- 12.3 Partijen zijn van mening dat de Locatie en de zich daarop bevindende opstallen volledig onder het economisch claimrecht als bedoeld in artikel 110 WPO vallen. Tevens zijn Partijen van mening dat het verbod tot vervreemding en bezwaring als beschreven in artikel 106 lid 2 WPO onverkort van toepassing is op de volledige Locatie en de zich daarop bevindende opstallen. Het in dit lid bepaalde geldt tevens voor de onderwijsruimten die initieel voor kinderopvang worden ingezet.
- 12.4 Indien en voor zover mocht blijken dat het economisch claimrecht van de Gemeente niet of niet langer de volledige Locatie en de zich daarop bevindende opstallen omvat, verplicht MeerderWeert zich tot eigendomsoverdracht van de Locatie en de zich daarop bevindende opstallen om niet aan de Gemeente zodra Meerderweert blijvend heeft opgehouden, dan wel blijvend zal ophouden IKC Boshoven of de Locatie voor IKC Boshoven te gebruiken. Verder is het MeerderWeert niet toegestaan de delen van de Locatie en de zich daarop bevindende opstallen waarvoor het economisch claimrecht van de Gemeente niet (langer) geldt te vervreemden en/of te bezwaren met beperkte rechten zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente. Partijen zullen zich bij een geschil over de buitengebruikstelling van IKC Boshoven en/of de zich daarop bevindende opstallen richten tot gedeputeerde staten en zich reeds nu voor alsdan binden aan de beslissing van gedeputeerde staten, een en ander conform artikel 110 lid 2 WPO.

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

- 12.5 Partijen doen hierbij over en weer afstand van het recht deze Overeenkomst omwille van strijdigheid met de WPO c.a. te vernietigen of de nietigheid hiervan in te roepen. Partijen doen tevens afstand van eventuele afspraken uit hoofde van onverschuldigde betaling of ongerechtvaardigde verrijking ter zake het bepaalde in dit artikel.
- 12.6 Het bepaalde in dit artikel kwalificeert als een vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 BW.

Artikel 13 Beheer en exploitatie van IKC Boshoven

- 13.1 De Gemeente en Meerderweert maken separaat nadere afspraken over door of namens de eigenaren uit te voeren (eigenaren-/verhuurders-)onderhoud en gemeenschappelijke delen en/of voorzieningen.
- 13.2 MeerderWeert en Humankind maken nadere afspraken over het beheer en de exploitatie van IKC Boshoven. Deze afspraken bevatten tenminste een regeling ten aanzien van alle (huurders-) onderhoud van gebouw en terrein, schoonmaak, energie en water, veiligheid en gezondheid en dagelijks beheer. De eventuele verrekening van exploitatielasten tussen Humankind en Meerderweert geschiedt op basis van werkelijke kosten.

Artikel 14 Nadeelcompensatie

- 14.1 Met het oog op de functie van IKC Boshoven draagt de Gemeente de risico's en financiële lasten in het kader van de nadeelcompensatie van derden als bedoeld in afdeling 15.1 van de Omgevingswet terzake de in deze Overeenkomst bedoelde ontwikkeling van IKC Boshoven. Nadeelcompensatie die ziet op de onderwijsruimten die initieel voor kinderopvang worden ingezet, wordt door de Gemeente in de huurprijs verdisconteerd en binnen de initiële huurtermijn van tien jaar als bedoeld in artikel 11.5 verrekend. Alsdan wordt de in Bijlage 3 opgenomen huurprijsberekening herzien.

Artikel 15 Tussentijdse beëindiging

- 15.1 Deze Overeenkomst kan tussentijds door de Gemeente worden beëindigd indien er:
- op een door de Stuurgroep vast te stellen datum geen sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning;
 - op een door de Stuurgroep vast te stellen datum geen sprake is van start van de bouw;
 - indien uit de begrotingen tijdens de planvorming, de voorgenomen aanbesteding of de krachtens aanbesteding vaststaande prijs voor realisatie van IKC Boshoven blijkt dat het Projectbudget onvoldoende is en voor de overschrijding geen voor Partijen aanvaardbare dekking kan worden verkregen.
- 15.2 Deze Overeenkomst kan door de Gemeente en Meerderweert tevens tussentijds worden beëindigd in geval van een faillissement of surseance van betaling, in geval van verlies van of ingrijpende beperking in de beschikkingsbevoegdheid over het vermogen van de andere Partijen

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

bij deze Overeenkomst en in geval van een besluit tot ontbinding van de rechtspersoon van de andere Partijen bij deze Overeenkomst.

- 15.3 Voorafgaand aan een eventuele tussentijdse beëindiging treden Partijen in overleg om te bezien of beëindiging alsnog voorkomen kan worden.
- 15.4 Indien als gevolg van voormelde tussentijdse beëindiging de realisatie van IKC Boshoven geen doorgang vindt, zijn Partijen jegens elkaar geen vergoeding van schade, kosten of anderszins hoe ook genaamd, verschuldigd, een en ander behoudens de bekostiging van de Gemeente aan MeerderWeert ten behoeve van de bouwvoorbereiding tot het moment van beëindiging en behoudens verwijtbare tekortkoming in de nakoming van aangegane verbintenissen.
- 15.5 Partijen zullen zich in geval van tussentijdse beëindiging als hier bedoeld nader verstaan omtrent de aldan ontstane situatie en de mogelijkheid en wenselijkheid van alternatieve afspraken.

Artikel 16 Geschillen en strijdigheid met wet- en regelgeving

- 16.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Bij strijdigheid van de inhoud van deze Overeenkomst met geldende wet- en regelgeving prevaleert de in de Overeenkomst opgenomen regeling tenzij hierdoor strijd met dwingend recht zou ontstaan.
- 16.2 Indien en voor zover één of meer van de bepalingen in deze Overeenkomst nietig, onverbindend, dan wel onuitvoerbaar zijn of worden vanwege strijd met – al dan niet na wijziging – dwingend recht dan wel vanwege een rechterlijke uitspraak, die in kracht van gewijsde is gegaan, treden Partijen met elkaar in overleg om de betreffende bepalingen te vervangen door bepalingen die zoveel mogelijk aansluiten bij het doel en de strekking van de te vervangen bepalingen.
- 16.3 Geschillen, van welke aard dan ook, daaronder begrepen de geschillen die slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst of van daaruit voortvloeiende verplichtingen tussen Partijen mochten ontstaan, worden in eerste instantie beslecht door mediation, arbitrage of bindend advies.

Artikel 17 Slotbepalingen

- 17.1 Waar in deze Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het College, tenzij in deze Overeenkomst of bij of krachtens wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 17.2 Partijen zijn niet gerechtigd hun rechten en plichten, die voortvloeien uit deze Overeenkomst, geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen zonder schriftelijke toestemming van de andere Partijen. Hieronder wordt tevens verstaan een bestuursoverdracht als bedoeld zich artikel 49 en 56 WPO van IKC 3hoven.
- 17.3 Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat deze Overeenkomst een volledige weergave van hun afspraken c.q. rechtsverhouding omvat en dat derhalve geen aanspraken kunnen ontstaan uit voorafgaand aan deze Overeenkomst tot stand gekomen correspondentie en/of besprekingen.

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

- 17.4 In geval van strijdigheid tussen de Intentieovereenkomst en deze Overeenkomst prevaleert deze Overeenkomst.
- 17.5 De considerans van deze Overeenkomst en de door Partijen geparafeerde Bijlagen maken onverbrekkelijk deel uit van deze Overeenkomst. Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde Bijlagen afwijken van, dan wel strijdig zijn met hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, prevaleert deze Overeenkomst.
- 17.6 Deze Overeenkomst kan enkel middels schriftelijke vastlegging worden aangevuld c.q. gewijzigd.
- 17.7 Deze Overeenkomst treedt in werking bij ondertekening en eindigt nadat alle afspraken, zoals verwoord in deze Overeenkomst, op een correcte wijze zijn nagekomen. Voor zover bepalingen in onderhavige Overeenkomst door hun aard geacht mogen worden door te lopen na afronding van de bouwvoorbereiding van IKC Boshoven, worden deze door Partijen opgenomen in een nader op te stellen overeenkomst.

Artikel 18 Bijlagen

- 18.1 De volgende Bijlagen maken onverbrekkelijk deel uit van deze Overeenkomst:
 - Bijlage 1: Locatie;
 - Bijlage 2: Projectorganisatie;
 - Bijlage 3: Huurprijsberekening;
 - Bijlage 4: Programma van Eisen;
 - Bijlage 5: Specificatie Projectbudget;
 - Bijlage 6: Huurovereenkomst Meerderweert – Humankind;
 - Bijlage 7: Berekening aan Meerderweert af te dragen deel huurprijs.
- 18.2 In geval van tegenstrijdigheid tussen de Bijlagen onderling geldt de volgende rangorde (van hoog naar laag): Bijlage 2, Bijlage 5, Bijlage 3, Bijlage 6, Bijlage 7, Bijlage 1, Bijlage 4.

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

Aldus in drievoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en getekend.

Gemeente Weert

Datum: _____

De heer R.J.H. Vlecken
Burgemeester

Plaats: _____

MeerderWeert, Stichting Primair Onderwijs Weert/Nederweert Datum: _____



College van Bestuur

Plaats: _____

Stichting Humankind

Datum: _____



Voorzitter Raad van Bestuur

Plaats: _____

Paraaf partijen:

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

Bijlage 1 Locatie

Het gebied wordt gevormd door de huidige onderwijslocaties aan de Anjelierstraat 9 en Meidoornstraat 2 in Weert inclusief de tussen beide locaties gelegen openbare ruimte en is kadastraal bekend gemeente Weert sectie N nummer 5934 en gemeente Weert sectie N nummer 6318 (gedeeltelijk).

De Locatie is op is op onderstaande afbeelding weergegeven. Deze bijlage bevat ook twee kadastrale kaarten waarop voorgenoemde kadastrale percelen zijn weergegeven.



Paraaf partijen:

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

Kadastrale kaart

Uw referentie: 02112B



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens	Kadastrale gemeente Weert	
	Administratieve kadastrale grens	Sectie N	
	Bebouwing	Perceel 5934	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Paraaf partijen:

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

Kadastrale kaart

Uw referentie: 02112B



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 3900	
12345 25 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Weert	
Huisnummer	Sectie N	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6318	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

Voor een eindsluitend uittreksel, geleverd op 13 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Paraaf partijen:

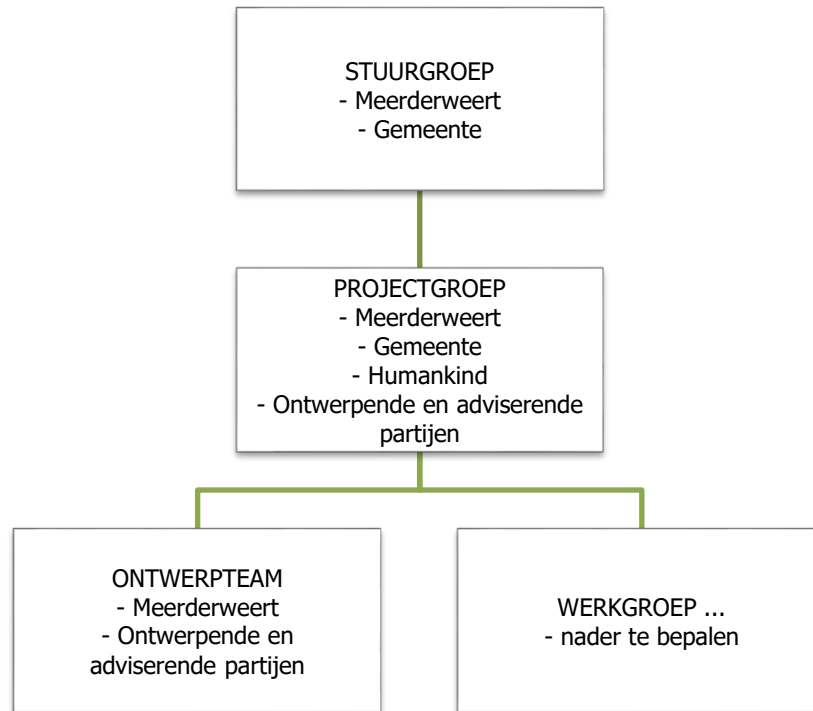
Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

Bijlage 2 Projectorganisatie

In deze Bijlage is de projectorganisatie voor IKC Boshoven uitgewerkt.



Paraaf partijen:

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

Stuurgroep

Doelstelling

De Stuurgroep is het hoogste projectorgaan. Op hoofdlijn zijn de taken van de Stuurgroep driedig:

1. formuleren van de randvoorwaarden en uitgangspunten van het project;
2. nemen van besluiten ten aanzien van het project;
3. aansturen van andere projectorganen.

De Stuurgroep is dus verantwoordelijk voor de inhoud en voortgang van het project en zorgt voor de algehele afstemming met betrekking tot de voortgang, coördinatie, integrale kwaliteit, kostenbewaking, en informatieverstrekking.

Taken

- Nemen van beslissingen met betrekking tot het project;
- Voorbereiden van besluitvorming door het College, de Raad of het bestuur van MeerderWeert indien en voor zover besluitvorming door (een van) deze organen is vereist voor besluitvorming in de Stuurgroep of voortgang van het proces;
- Bewaken van de financiële kaders;
- Bewaken van de tijdsplanning;
- Bewaken van de te realiseren kwaliteit;
- Beoordelen van fase-documenten en het nemen van beslissingen over faseresultaten;
- Initiëren van planologische, bestuurlijke, organisatorische en/of juridische procedures;
- Initiëren en coördineren van (voor)overleg met belanghebbenden;
- Organiseren van de interne en externe communicatie voor het totale project;
- Inrichten en opheffen van de projectorganisatie;
- Inrichten en opheffen van andere projectorganen (projectgroep, werkgroepen, ...).

Samenstelling

- Directeur-bestuurder Meerderweert (voorzitter, stemrecht);
- Portefeuillehouder Onderwijs Gemeente (stemrecht);
- Stafmedewerker huisvesting Meerderweert (adviseur, geen stemrecht);
- Projectleider gemeente (adviseur, geen stemrecht)
- Beleidsadviseur onderwijshuisvesting Gemeente (adviseur, geen stemrecht).

Agendalid:

- Regio-directeur Zuid-Oost Humankind (geen stemrecht)

Projectgroep

Doelstelling

Paraaf partijen:

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

In de projectgroep worden alle zaken voorbereid en uitgewerkt die de Stuurgroep nodig heeft om het bouwproces vorm te geven. Daarnaast worden de beslisdocumenten voorbereid ter besluitvorming in de Stuurgroep.

De samenstelling van de projectgroep wijzigt al naar gelang de fase waarin het bouwproces zich bevindt. Na afronding van de definitiefase worden ontwerpende partijen aan de projectgroep toegevoegd. Bij de start van de uitvoering krijgt de projectgroep het karakter van een uitvoeringsteam. De leden van de projectgroep nemen dan zitting in de bouwvergadering. Separate projectgroepvergaderingen zullen in beginsel dan niet meer gehouden worden.

In de verschillende fasen van het bouwproces worden verschillende producten/fasedocumenten voorbereid door de projectgroep en ter besluitvorming voorgelegd bij de Stuurgroep, te weten:

- Definitiefase:
 - Programma van eisen;
 - Inkoopstrategie en aanbestedingsleidraad ontwerpende partijen;
 - Resultaat aanbesteding(en);
- Ontwerpfase:
 - Voorontwerp;
 - Definitief Ontwerp;
 - Technisch Ontwerp;
- Bouwvoorbereidingsfase:
 - Inkoopstrategie en aanbestedingsleidraad uitvoerende partijen;
 - Resultaat aanbesteding(en);
- Uitvoeringsfase
 - Proces verbaal van oplevering;
 - Eindafrekening.

Taken

De taken van de projectgroep bestaan onder meer uit:

- Periodiek informeren van de Stuurgroep met betrekking tot de voortgang;
- Voorbereiding besluitvorming met afgeronde voorstellen aan de Stuurgroep;
- Vervaardigen van beslisdocumenten ten behoeve van de Stuurgroep;
- Uitvoering geven aan de door de Stuurgroep genomen besluiten;
- Adviseren van de Stuurgroep met betrekking tot beheeraspecten kwaliteit, financiën, tijd, organisatie, informatie, kwaliteit en risico's;
- Bewaken en beheersen van het integrale project met betrekking tot kwaliteit, financiën, tijd, organisatie, informatie, kwaliteit en risico's binnen de door de Stuurgroep gestelde kaders;
- Formuleren van vraagstukken naar eventuele werkgroepen;
- Opstellen Programma van Eisen;

Paraaf partijen:

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

- Laten vertalen van het Programma van Eisen naar een ontwerp inclusief kostenramingen;
- Voeren van overleg met de verschillende (technische) ontwerpdisciplines;
- Op gebruikersniveau bespreken van het ontwerp;
- Afstemming kleur- en materiaalkeuzen;
- Afstemming terreininrichting incl. afstemming relatie inrichting openbare gebied;
- Afstemming gebruiksvoorzieningen (inrichtingselementen etc.) en overeenkomstige demarcaties;
- Opstellen proces verbaal van oplevering;
- Opstellen eindafrekening.

Samenstelling

- Directeur basisschool IKC 3hoven;
- Regio-/Investigationsmanager Humankind;
- Stafmedewerker huisvesting Meerderweert;
- Beleidsadviseur onderwijshuisvesting Gemeente;
- Projectleider namens Meerderweert (voorzitter en notulist);
- Projectleider namens Gemeente;
- Architect, nog te selecteren;
- Installatieadviseur, nog te selecteren;
- Constructeur, nog te selecteren en op afroep aanwezig.

Werkgroepen

Wanneer een specifiek thema uitgewerkt dient te worden, wordt hiertoe een werkgroep geformeerd.

De werkgroep zal bestaan uit professionals uit de betrokken organisaties, die het specifieke thema kunnen uitwerken. Zodra de werkgroep zijn werkzaamheden heeft afgerond, kan de werkgroep worden opgeheven.

Doelstelling

Het doel van de werkgroep is om de inhoudelijke invulling van een specifiek thema vorm te geven. De resultaten van de werkgroep kunnen vervolgens in het project, via de projectgroep, ingebracht worden.

Taken

- Uitwerken specifieke thema.

Samenstelling werkgroep

- Nader te bepalen.

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

Bijlage 3 Huurprijsberekening

In deze bijlage is de rekenmethodiek beschreven die is gehanteerd voor de berekening van de huurprijs voor de huur van een gedeelte van het gebouw IKC Boshoven ten behoeve van kinderopvang en buitenschoolse opvang door Humankind.

Rekenmethodiek

De aanvangshuur (2024) is berekend op basis van geprognostiseerde toekomstige kasstromen, de DCF-methode (Discounted Cash Flow methode). Dit is een gangbare rekenmethode voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject.

In de berekening worden diverse parameters ingevoerd die o.a. aan de hand van benchmarkgetallen, of op basis van werkelijke kosten worden ingeschat. De toekomstige kasstromen worden daarbij in de tijd uitgezet en geïndexeerd, waarna deze contant worden gemaakt met een (rente)percentage, de disconteringsvoet. De contante waarde van de toekomstige kasstromen wordt gelijk gesteld aan de aanvangsinvestering (de totale stichtingskosten), met als variabele de huurprijs.

In de berekening worden twee soorten kosten meegenomen: de kapitaallasten en de exploitatielasten (eigenarendeel). Het gebruikers deel van de exploitatielasten blijft buiten beschouwing en is voor rekening van de gebruiker/huurder. De kapitaallasten worden bepaald door de aanvangswaarde, restwaarde, rendement en exploitatieperiode van het vastgoedobject. Hiermee is tevens rekening gehouden met rente en afschrijving.

De exploitatiekosten zijn de jaarlijks terugkerende kosten die via de huur doorberekend gaan worden aan de huurder, onder te verdelen in de vaste kosten (belastingen, heffingen, (opstal)verzekering(en), beheerkosten, onderhoudskosten en overige kosten.

Deze kosten zijn ingeschat aan de hand van kengetallen (benchmark).

Hierna zijn de in de berekening gehanteerde waarden weergegeven.

Parameters en uitgangspunten

- bruto vloeroppervlak: 755 m² bvo;
- verhuurbaar vloeroppervlak: 672 m² vvo (factor vvo/bvo = 0,89);
- prijspeil berekening/huur: 2024;
- afschrijvingstermijn: 50 jaar;
- exploitatieperiode berekening: 20 jaar (2x 10 jaar);
- aanvangswaarde: € 2.510.000;
- restwaarde: € 2.200.000 (berekend met Exit Yield van 9,5%);
- afschrijvingsmethode: lineair;
- disconteringsvoet: 2,5%;
- risico opslag: 0,2%;
- indexering kosten: 2,5%;
- indexering opbrengsten: 2,0%;

Paraaf partijen:

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

- onderhoudskosten: € 25,- /m2 bvo;
- overige vaste lasten: € 13,50 /m2 bvo;
- beheerkosten: € 3,- /m2 bvo.

Resultaat:

- Aanvangsjaarhuur (2024): € 139.675,--
- Aanvangsjaarhuur per m2 bvo: € 185,--

Paraaf partijen:

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

Bijlage 4 Programma van Eisen

Het Programma van Eisen bestaat uit twee documenten:

- Ruimtelijk-functioneel PvE KC Boshoven d.d. 12 december 2023 van Team Sygma BV, kenmerk 2311051138R2-EvW;
- Technisch PvE Kindcentrum Boshoven d.d. 13 december 2023 van Team Sygma BV, kenmerk 2310181136R2-CL.

Het Programma van Eisen is separaat bijgevoegd. Partijen verklaren beide documenten in goede orde te hebben ontvangen en bekend te zijn met de inhoud van deze documenten.



Paraaf partijen:

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

Bijlage 5 Specificatie Projectbudget

Onder verwijzing naar de vertrouwelijke bijlage 23068-2a stiko Kindcentrum Boshoven Weert – normatief d.d. 22-01-2025 bedraagt het taakstellende budget € 11.831.169 incl. btw.

Onderstaand is een resume opgenomen van de totale stichtingskosten.

RESUME STICHTINGSKOSTEN	totaal excl. btw	totaal incl. btw
Grondkosten	159.343	192.804
Bouwkosten	8.621.988	10.432.605
Inrichtingskosten	5.486	6.638
Bijkomende kosten	1.001.423	1.199.122
STICHTINGSKOSTEN	9.788.239	11.831.169

Opmerkingen:

- De extra eisen en/of wensen zijn niet in bovengenoemd bedrag opgenomen maar zijn wel in de vertrouwelijke bijlage vastgelegd. Het betreft kosten extra verduurzaming, hogere vraagstelling in PvE, toeslag circulair bouwen en aanneme toekomstige wijzigingen regelgeving;
- De stichtingskosten zijn prijsvast einde bouw met een startdatum van 05-01-2026;
- Bij een latere startdatum dient de stiko middels index prijsverhogend te worden aangepast;
- De stichtingskosten zijn incl. sloopkosten bestaande bebouwing en terreinafwerking en -inrichting;
- De stichtingskosten zijn incl. verhuiskosten, doch excl. tijdelijke huisvesting.

Het voorbereidingskrediet is omschreven als het taakstellend budget ter dekking van het ontwerp en de aanbesteding van de werken van het Project.

Gelet op de geraamde bijkomende kosten zoals opgenomen in de vertrouwelijke bijlage 23068-2a stiko Kindcentrum Boshoven Weert – normatief d.d. 22-01-2025 is het voorbereidingskrediet vastgesteld op basis van de kostenposten 1 t/m 10 en 12 t/m 19 en 26 en bedraagt daarmee € 900.000,-- excl. btw. Het aan te vragen voorbereidingskrediet aan de raad wordt inclusief btw berekend.

Paraaf partijen:

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

Bijlage 6 Huurovereenkomst Meerderweert – Humankind

PM invoegen definitieve huurovereenkomst

Paraaf partijen:

Integraal kindcentrum Boshoven te Weert

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Weert – Meerderweert – Humankind

Versie 18 februari 2025

Bijlage 7 Berekening aan Meerderweert af te dragen deel huurprijs

Het bedrag betreft een verrekening van het in 2015 overgehevelde bedrag groot onderhoud van gemeente naar het schoolbestuur. Dit bedrag is in 2015 vastgesteld op € 14,91 (basis 2015=100).

Geïndexeerd is dit bedrag voor het jaar 2023: € 19,83.

Paraaf partijen: