

Bouwrealisatieovereenkomst Kindcentrum De Groene Bogen

De ondergetekenden,

- 1 **De gemeente Heusden**, te dezen krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw drs. W. van Hees, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Heusden op ... 2024, hierna te noemen: '**gemeente**';
- 2 **Stichting Scala, stichting voor katholiek, openbaar en algemeen bijzonder onderwijs** (KvKnr: 41080149), gevestigd en kantoorhoudende aan Kerkstraat 35, 5154 AN Elshout, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer H.C.W.M. van der Pas, hierna te noemen: '**Scala**';

Overwegende dat:

- de gemeenteraad van de Gemeente Heusden op 23 februari 2022 heeft ingestemd met de actualisatie van het Integraal Huisvestingsplan (versie 2022) (vanaf hier: IHP), waaronder inbegrepen de opname van kapitaallasten ter dekking van vervangende nieuwbouw voor Kindcentrum Wereldwijs en Openbare basisschool Jongleren, die na een fusie verder zullen gaan als één basisschool "De Groene Bogen";
- Scala in zowel de voorbereidende- als uitvoerende fase van de vervangende nieuwbouw de bouwheer is overeenkomstig het gestelde in art. 103 van de Wet op het Primair Onderwijs (WPO);
 - het eigendom van de scholen van primair onderwijs binnen dit project, als bedoeld in artikel 103, lid 2 WPO en conform artikel 13 uit de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Gemeente Heusden 2022, wordt overgedragen aan Scala. Scala voert het beheer en de exploitatie van het nieuwbouwproces;
- het nieuw te realiseren Kindcentrum "De Groene Bogen" huisvesting zal bieden aan OBS Jongleren, RKBS Wereldwijs en een voorziening voor kinderopvang;
- de uitvoerende organisatie voor de voorziening kinderopvang in de nieuwbouw deelneemt en de daarvoor vereiste investeringen die de gemeente inbrengt worden gecompenseerd met een kostendekkende huur voor de duur van een nog nader te bepalen periode en vastgelegd in een separate overeenkomst met de deelnemende uitvoerende organisatie voor kinderopvang.¹

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Begripsbepalingen

Toelichting op de in deze overeenkomst opgenomen begrippen en afkortingen:

Bouwheer	De opdrachtgever voor de bouw en realisatie van het project.
Overeenkomst	De onderhavige bouwrealisatieovereenkomst.
Project	Het nieuw te bouwen Kindcentrum "De Groene Bogen" op aangewezen perceel in het Park De Schroef met een grootte van 3.934 m ² Bruto Vloer Oppervlak.
Bouwkrediet	Het beoogd krediet bedraagt € 10.147.550,-. Op basis van dit bedrag wordt het voorbereidingskrediet ingevolge het Raadsbesluit van 20 februari 2024 beschikbaar gesteld inzake het project.
Opdrachtnemer	De bouwkundige en installatietechnische aannemer voor de realisatie van het project.
Bruto Vloer Oppervlak	de totale vloeroppervlakte van het gebouw, inclusief verkeersruimten, technische ruimten, constructieve oppervlakte, buitenwerks gemeten conform NEN 2580.

¹ Zie bijlage 2: Intentieovereenkomst De Groene Bogen

Stichtingskosten de bouwkosten, vermeerderd met de honoraria en leges, kosten nutsvoorzieningen, kosten terreininrichting, rentekosten, kosten planontwikkeling en risico, uiteindelijk vermeerderd met de BTW.

Artikel 2 Bouwkrediet

- 2.1 De gemeente stelt voor de realisatie van het project op een later moment een bouwkrediet ter beschikking van in totaal € 10.147.550,- onder aftrek van het voorbereidingskrediet.
Het bouwkrediet bestaat uit:
- vergoeding van €2.723,- per vierkante meter bruto vloer oppervlak voor een totaal van 3.934 m² bruto vloeroppervlakte voor het project, gebaseerd op de meest recente prognose van Scala, gebaseerd op de kwaliteitseis Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) prijspeil januari 2024;

Artikel 3 Voorschotten bouwkrediet

- 3.1 Door de gemeente wordt aan Scala na het tekenen van de overeenkomst een voorbereidingskrediet ten bedrage van € 811.804,- incl. btw (=8 % van totale bouwkrediet) beschikbaar gesteld.
- 3.2 De gemeente betaalt het bouwkrediet, onder aftrek van het verstrekte voorbereidingskrediet uit aan Scala op basis van bevoorschotting.
- 3.3 Scala dient hiertoe bij de gemeente een uitbetalingsschema in, gebaseerd op de betalingstermijnen van de opdrachtnemer. Indien de betalingstermijnen vanuit de opdrachtnemer ontbreken, dan zullen Scala en gemeente in overleg een eigen uitbetalingsschema hanteren.
- 3.4 De uitbetaling vindt plaats binnen een maand na de datum als genoemd in het uitbetalingsschema.

Artikel 4 Projectafspraken

- 4.1 Scala realiseert de vervangende nieuwbouw op het terrein van Park De Schroef, aan de Prins Hendrikstraat, kadastraal bekend onder Drunen, sectie L, nummer 07674, zoals aangegeven op de als bijlage 1 aangehechte situatietekening d.d. 19-10-2023.
- 4.2 De door Scala te overleggen begroting bevat de kosten van de in bijlage 3 (demarcatielijst) in de kolom "Stichtingskostenvergoeding" opgenomen voorzieningen, waaronder in ieder geval:
- A. Bouwkosten (bouwkundige werken en W- en E installaties);
 - B. Begeleidingskosten (adviseurskosten);
 - C. Overige kosten.
- De begroting geeft op basis van deze demarcatielijst kolom 'gemeente' en 'bouwheer' een splitsing van de kosten aan voor het gedeelte onderwijsvoorziening en kinderopvangvoorziening.
- 4.3 De huisvestingsvoorziening voor het project is gebaseerd op een aantal van 420 leerlingen en een ruimtebehoefte van 2.313 m² BVO.
- 4.6 De bepalingen in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Gemeente Heusden 2022 zijn van overeenkomstige toepassing.
- 4.7 Voorafgaande aan en tijdens de uitvoering van de vervangende nieuwbouw draagt Scala zorg voor een goede communicatie met omwonenden om overlast bij de uitvoering van de nieuwbouw tot een minimum te beperken.
- 4.8 Scala is gehouden aan de Aanbestedingswet 2012 (herzien 2016), Aanbestedingsreglement Werken 2016, en de Gids Proportionaliteit 2022.
- 4.9 Scala zal in de aanbestedingsvoorwaarden de volgende voorwaarden opnemen voor te verstrekken opdrachten:
- De opdrachtnemer is in verband met de realisatie van het project verplicht om de aanwijzingen van de gemeente dan wel politie betreffende het plaatsen van tijdelijke verkeers- en waarschuwborden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van Scala

dienaangaande.

- De opdrachtnemer vrijwaart Scala en de gemeente voor aanspraken van derden als gevolg van genoemde schades, die bij de gemeente mochten worden ingediend.
- De opdrachtnemer zal ter zake een deugdelijke CAR-verzekering afsluiten en deze bij aanbesteding overleggen.

Artikel 5 Toepassing regelgeving en beleid

- 5.1 Het project moet voldoen aan het Bouwbesluit, eisen van welstand, de gemeentelijke Verordening fysieke leefomgeving Heusden 2022 en het bestemmingsplan.
- 5.2 Er is een herziening van het bestemmingsplan nodig om de nieuwbouw mogelijk te maken. Deze aanpassing valt geheel onder verantwoordelijkheid van de gemeente (per 1-1-24 'Omgevingsplan').
- 5.2 Het project moet passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente.
- 5.3 In het *Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen*, ofwel PvE, is beschreven aan welke ruimtelijke- en functionele eisen de nieuwbouw dient te voldoen.² Het *Beeldkwaliteitsplan* is gemaakt voor de inrichting van het nieuwe Dillenburgpark, met inspiratie om het schoolgebouw op een goede manier te laten integreren binnen het nieuwe Dillenburgpark en hoe een juiste aansluiting met de wijk kan worden gerealiseerd.³
- 5.4 De gemeente zal zich, binnen de kaders van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, inspannen te bevorderen dat alle in verband met dit project benodigde planologische procedures en vergunningen spoedig worden doorlopen en zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij deze procedures.
- 5.5 Als ten gevolge van realisatie nieuwbouw de gemeente wordt aangesproken door externe partijen op de kosten van eventuele planschade is dit risico voor de gemeente. Vanaf 1 januari 2024 wordt, met de komst van de Omgevingswet, de regeling voor planschade onder de algemene noemer van 'nadeelcompensatie' geschaard.

Artikel 6 Rekening en verantwoording

- 6.1 Bij onvoorziene overschrijding van het bouwkrediet na gunning treedt Scala in overleg met de gemeente.
- 6.2 De gemeente zal de laatste termijn van 5% van het voorschot termijnschema betaalbaar stellen bij goedkeuring op de door Scala op te stellen financiële eindafrekening.
- 6.3 Binnen uiterlijk twaalf maanden na afronding van het project overlegt Scala aan de gemeente een goedkeurende accountantsverklaring van het project.

Artikel 7 Planning

- 7.1 Ten behoeve van de realisatie van het project stelt Scala een globale planning op. Deze planning moet uiterlijk 40 werkdagen na ondertekening van deze overeenkomst gereed zijn en ter kennisname aan de gemeente worden gestuurd
- 7.2 Scala zal ter afsluiting van het bouwheerschap een oplevering organiseren met alle betrokken partijen, waar hij goedkeuring vraagt op de uitgevoerde taken.

² Zie bijlage 4: Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen De Groene Bogen

³ Zie bijlage 5: Beeldkwaliteitsplan onderwijsvoorziening Dillenburgpark

Artikel 8 Garanties ten aanzien van gebruik gebouw

- 8.1 Scala legt vast hoe de beheer- en exploitatiekosten worden verdeeld tussen de verschillende gebruikers.
- 8.2 Scala is verantwoordelijk voor de instandhouding en onderhoud van de schoolgebouwen conform de bepalingen in de Wet op het primair onderwijs en de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Heusden 2022.

Artikel 9 Slotbepalingen

- 9.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 9.2 Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 9.3 Wijziging en/of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door alle partijen ondertekend te worden.
- 9.4 Eventuele geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst of die daarmee samenhangen trachten partijen in eerste instantie in onderling overleg op te lossen. Als dat niet lukt zullen partijen het geschil voorleggen aan de ter zake bevoegde rechter in het arrondissement Oost-Brabant.

Artikel 10 Onvoorziene omstandigheden

- 10.1 Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen, die buiten de invloedssfeer van Scala liggen en voor Scala leiden tot voor hem onaanvaardbare risico's, waardoor deze niet meer aan zijn taken en verantwoordelijkheden kan voldoen, treden partijen op het eerste verzoek in overleg.

Als onvoorziene omstandigheden gelden onder andere, conform 6:258 BW:

- voor het project relevante en kostprijsverhogende wijzigingen van de wet- en regelgeving die in strijd zijn met uitgangspunten en kaders;
- faillissement van bijvoorbeeld bouwprofessionals (aannemers en onderaannemers);
- zaken die de beïnvloedingssfeer, mandaat en macht van Scala te boven gaan;
- archeologische vondsten.

Artikel 11 Bijlagen

- 11.1 De volgende bijlagen zijn onderdeel van deze overeenkomst:
- 1 Situatietekening plangebied De Groene Bogen;
 - 2 Intentieovereenkomst De Groene Bogen;
 - 3 Demarcatielijst NEN 2699 De Groene Bogen;
 - 4 Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen De Groene Bogen;
 - 5 Beeldkwaliteitsplan onderwijsvoorziening Dillenburgpark.

Aldus overeengekomen,

te Vlijmen, ... 2024,

Gemeente Heusden:
drs. W. Van Hees
burgemeester

Stichting Scala
H. C.W.M. Van der Pas
bestuurder