

CONCEPT 4 december 2024: UITSLUITEND BEDOELD TER OVERLEG TUSSEN PARTIJEN**SAMENWERKINGS- EN REALISATIEOVEREENKOMST
VERVANGENDE NIEUWBOUW DE LAGE WAARD PAPENDRECHT****DE ONDERGETEKENDEN:**

1. STICHTING voor Christelijk Voortgezet Onderwijs Alblasserwaard West, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Vijzellaan 4 te 3352 VH Papendrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 40324053, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C.H. Nugteren, Bestuurder, hierna te noemen: **'CSG De Lage Waard' of 'DLW' of 'het Schoolbestuur'**,

en

2. DE PUBLIEKRECHTELIJKE RECHTSPERSOON gemeente Papendrecht, bezoekadres [adres] te [postcode] te Papendrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: [nummer], te dezen rechtsgeldig door middel van een volmacht d.d. [datum] vertegenwoordigd door [naam], wethouder Onderwijs, zulks ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en wethouders van [naam], [naam], hierna te noemen: **'Gemeente'**;

De ondergetekenden sub 1 en 2 worden voor zover bepalingen van deze Samenwerkings- en Realisatieovereenkomst (hierna te noemen: **'Overeenkomst'**) betrekking hebben op alle ondergetekenden, hierna tezamen aangeduid als: **'Partijen'**;

Overwegende dat:

- a. De locatie VMBO/MAVO, Schoollocatie van CSG De Lage Waard voor VMBO en MAVO, gevestigd aan de Burgemeester Keijzerweg 5 te Papendrecht, hierna te noemen: **'VMBO-MAVO-locatie'**, onder het bestuur van CSG De Lage Waard valt;
- b. De locatie HAVO/VWO, Schoollocatie van CSG De Lage Waard voor HAVO en VWO, gevestigd aan de Vijzellaan 4 te Papendrecht, hierna te noemen: **'HAVO-VWO-locatie'**, eveneens onder het bestuur van CSG De Lage Waard valt;
- c. CSG De Lage Waard, Onderwijsgroep Zuid-Hollandse Waarden (OZHW) en Gemeente in gezamenlijkheid in 2021 een Onderzoek naar de Haalbaarheid van vervangende nieuwbouw voor het Voortgezet Onderwijs hebben opgesteld, door de Gemeenteraad van Papendrecht vastgesteld bij besluit van [datum];
- d. In het Onderzoek naar de Haalbaarheid is de huisvesting van zowel de VMBO-MAVO-locatie als de HAVO-VWO-locatie als een urgent (huisvestings)vraagstuk geduid in die zin dat

instandhouding van de bestaande schoolgebouwen niet langer effectief is en vervangende nieuwbouw daardoor noodzakelijk is geworden;

- e. Partijen gezamenlijk de ambitie hebben om te komen tot een Unilocatie voor het onderwijs van CSG De Lage Waard in Papendrecht, waarbij het (vak)onderwijs bereikbaar, inclusief én vernieuwend is, met ruimte voor gedifferentieerde werkvormen, projectmatig onderwijs, levensechte praktijksimulatie én 21st-century-skills en daarmee partijen tot het besluit zijn gekomen tot de ontwikkeling van één locatie voor VMBO, MAVO, HAVO en VWO op de huidige HAVO-VWO-locatie aan de Vijzellaan 4 te Papendrecht, hierna te noemen de '**Locatie**' of '**Unilocatie**'. Daarnaast spreken Partijen de ambitie uit tot het realiseren van een gezond, duurzaam, energie- en klimaatneutraal schoolgebouw, met meerwaarde voor de gebruikers en de omgeving;
- f. Partijen volgend het Raadsbesluit d.d. [datum] hebben bepaald om in goed en constructief overleg de Definitiefase met betrekking tot de vervangende nieuwbouw voor CSG De Lage Waard te doorlopen;
- g. Partijen de Definitiefase met betrekking tot de huisvestingsopgave voor de Unilocatie van CSG De Lage Waard gezamenlijk hebben doorlopen, waarbij zij i) het functioneel ruimtelijk en het technische programma van eisen hebben geformuleerd, ii) de locatiecriteriën en de locatie-analyse hebben uitgevoerd en iii) de stichtingskostenraming alsmede de planning hebben vastgesteld;
- h. Partijen voorts de nadere uitwerking van de Definitiefase in een Structuur Ontwerp (SO) in gezamenlijkheid hebben afgerond;
- i. Partijen vaststellen dat de resultaten uit de Definitiefase leiden tot de vaststelling dat de realisatie van een vervangende nieuwbouw voor CSG De Lage Waard op de door Partijen aangewezen Unilocatie in potentie haalbaar is;
- j. De Raad van de gemeente Papendrecht bij besluit van [datum] heeft ingestemd met het voornemen tot vervangende nieuwbouw voor CSG De Lage Waard en deze daarmee op het Programma huisvestingsvoorzieningen is geplaatst, zoals bedoeld in de Wvo 2020 artikel 6.5 en 6.6;
- k. Partijen als vervolg op de Definitiefase de afspraken met betrekking tot ondermeer het bouwheerschap, de financieringsopzet, de integrale planning, de (financiële) impact van de achter te laten locatie, etc. wensen vast te leggen in deze Overeenkomst, deze Overeenkomst geldt als de Samenwerkings- en Realisatieovereenkomst;
- l. Partijen de Definitiefase als uitgewerkt beschouwen.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:**1. Definities en interpretatie**

1.1. In deze Overeenkomst hebben de onderstaande begrippen de daarachter staande betekenis indien zij beginnen met een hoofdletter, tenzij uit deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt. Deze begrippen kunnen zonder verlies aan betekenis in meer- of enkelvoud in deze Overeenkomst worden gebruikt.

- a) Artikel: een artikel in deze Overeenkomst.
- b) Bijlage: een aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage.
- c) Considerans: de overwegingen bij deze Overeenkomst.
- d) CSG De Lage Waard: de in de aanhef van deze Overeenkomst genoemde Stichting CSG De Lage Waard
- e) Definitiefase: De eerste fase van de projectvoorbereiding, waarin de functionele, ruimtelijke en technische eisen alsmede de locatiekeuze en financiële randvoorwaarden die moeten leiden tot de vervangende nieuwbouw voor CSG De Lage Waard zijn vastgesteld.
- f) Ontwerpfase: De tweede fase van de projectvoorbereiding, waarin het ontwerp voor de Nieuwbouw voor CSG De Lage Waard wordt voltooid tot een aanbestedingsgereed technisch ontwerp (TO), passend binnen de kaders van de uitkomsten van de Definitiefase.
- g) Gemeente: de in de aanhef van deze Overeenkomst genoemde publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Papendrecht.
- h) Locatie of Unilocatie: de Locatie die door Partijen wordt aangemerkt als de locatie ter realisatie van de Nieuwbouw voor CSG De Lage Waard zoals aangeduid in Bijlage 7.
- i) Nieuwbouw: het (de) te realiseren gebouw(en) ten behoeve van CSG De Lage Waard op de beoogde Locatie voor de huisvesting van het VMBO, MAVO, HAVO en VWO, inclusief de daartoe te rekenen sportvoorzieningen.
- j) Omgevingswet: het stelsel van wetgeving houdende regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving (Omgevingswet, inclusief de aanvullingswetgeving met betrekking tot bodem, geluid, natuur en grondeigendom).
- k) Onderwijsverordening: Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Papendrecht 2015.
- l) Overeenkomst: deze Overeenkomst en de daarvan deel uitmakende Considerans en Bijlagen.
- m) Programma: de overeengekomen omvang van de te realiseren Nieuwbouw ten behoeve van CSG De Lage Waard op de beoogde Locatie voor de huisvesting van haar Voortgezet Onderwijs, inclusief de daartoe te rekenen sport- en terreinvoorzieningen.
- n) Randvoorwaarden en uitgangspunten: Het geheel aan overeengekomen kaders voor de Nieuwbouw geformuleerd in het (Technisch) Programma van Eisen, stedenbouwkundig kader, genormeerde stichtingskosten en planning.

- o) Terrein of Bouwterrein: Het gedeelte van de Locatie, aangewezen voor de realisatie van de Nieuwbouw inclusief terreininrichting.
- p) Uitvoeringsfase: De bouwuitvoering van de nieuwbouw voor CSG De Lage Waard op het Terrein, passend binnen de kaders van het aanbestede technisch ontwerp.
- q) Wvo 2020: de Wet voortgezet onderwijs.

- 1.2 De Considerans en alle Bijlagen waarnaar in de Overeenkomst wordt verwezen, maken integraal en onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en de inhoud van een Bijlage, prevaleert de Overeenkomst.
- 1.3 Aan kopjes boven Artikelen komt geen zelfstandige betekenis toe. Zij dienen uitsluitend voor de overzichtelijkheid.
- 1.4 Verwijzingen in de Overeenkomst zijn verwijzingen naar Artikelen in de Overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

2. Doel van de Overeenkomst

- 2.1. Deze Overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de als resultante voortvloeiend uit de Definitiefase overeengekomen Randvoorwaarden en uitgangspunten, alsmede de beoogde samenwerking, het nader uitwerken van de overeengekomen Randvoorwaarden en uitgangspunten, de definitieve financiering en planning tussen Partijen, en ten slotte het vastleggen van de staat waarin en kader, waaronder begrepen de financiële kaders, waarbinnen de achter te laten locatie aan de Gemeente in eigendom wordt overgedragen, met het oog op het voorbereiden en realiseren van de Nieuwbouw van CSG De Lage Waard op het door Partijen aangewezen Terrein.

3. Randvoorwaarden en uitgangspunten

- 3.1. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de Randvoorwaarden en uitgangspunten, en doelstellingen die zullen worden gehanteerd bij de bouwvoorbereiding en realisatie van de Nieuwbouw van CSG De Lage Waard, zoals neergelegd in het ambitiedocument (Bijlage 1: Ambitie Programma Nieuwbouw CSG De Lage Waard), het functioneel en ruimtelijk Programma van Eisen (Bijlagen 2: Ruimtelijk en functioneel Programma van eisen met bijbehorende ruimtetabellen) en het technische Programma van Eisen (Bijlage 3: Technisch Programma van Eisen CSG De Lage Waard). Partijen stellen daarbij vast dat deze aansluiten bij de doelstellingen uit het Onderzoek naar de Haalbaarheid door de Gemeenteraad van Papendrecht vastgesteld bij besluit van [datum].

- 3.2. Partijen hebben voorts overeenstemming bereikt over de locatiecriteria en de daaruit voortvloeiende locatie-analyse en stedenbouwkundig kader (Bijlage 4: [naam document]), alsmede de bepaling van het benodigde investeringsvolume (Bijlage 5: Budgetverdeellijst) en de beoogde planning (Bijlage 6: Projectplanning).

4. Programma

- 4.1. De Nieuwbouw van CSG De Lage Waard zal huisvesting bieden aan het onderwijs voor de leerlingen (incl. leerlingen LWOO) voor VMBO-basis, VMBO-kader, VMBO-gemengde leerweg en MAVO (VMBO-theoretische leerweg), voor de profielen Economie & Ondernemen (E&O), Zorg & Welzijn (Z&W) en Techniek (PIE en BWI), alsmede voor de leerlingen HAVO en VWO.

De uitgangspunten en doelstellingen, zoals benoemd in deze Overeenkomst, zijn gebaseerd op het in het Programma van Eisen geformuleerde scenario met een omvang van 2150 leerlingen op het prognosejaar 2034, leidend tot een normatieve omvang van de Nieuwbouw van [aantal] m2 bvo, aan te vullen met 7 gymlokalen (in de compositie van 2 sporthallen en 1 gymzaal) en bijbehorende terreinvoorzieningen met een footprint voor de gehele Nieuwbouw inclusief gymlokalen van circa [aantal] m2; één en ander leidend tot de ruimtebehoefte zoals gespecificeerd in het Programma van Eisen (bijlage 2). Bij afwijkingen tussen het Programma van Eisen en de in de Overeenkomst genoemde kaderstelling, prevaleert de kaderstelling uit de Overeenkomst.

- 4.2. Partijen beogen te komen tot de Nieuwbouw waarvan het technische presteren, ondermeer op de gebieden van binnenklimaat, duurzaamheid en voorzieningenniveau, overeenkomstig het daartoe opgestelde Technisch Programma van Eisen zal zijn. Het Technisch Programma van Eisen d.d. 22 maart 2024 is als bijlage 3 bijgevoegd.

5. Locatie en beschikbaar stellen Terrein

- 5.1. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de beoogde Locatie waar de Nieuwbouw van CSG De Lage Waard zal worden gerealiseerd, gelegen aan de Vijzellaan 4 te Papendrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie E, perceel 429 (7360 m2), 436 (7067 m2) en 2635 (10187 m2), eigendom Vereniging Voor Christelijk Voortgezet Onderwijs Alblasserwaard West alsmede sectie E, perceel 1259 (ged.) en 3526 (ged.), eigendom gemeente Papendrecht; het voor de Nieuwbouw bedoelde Terrein heeft een omvang van [getal] Ha ([getal] m2), zoals aangeduid en omschreven in de bij deze Overeenkomst behorende Bijlage 7.
- 5.2. Partijen wensen als onderdeel van de Ontwerpfase de exacte kavelgrenzen, gericht op de ruimtelijke afbakening van het juridisch eigendom van CSG De Lage Waard in de eindsituatie, nader vast te stellen en deze alsdan over te dragen zoals bedoeld in de leden 4 t/m 6 van dit Artikel.

- 5.3. De Gemeente bevordert eventueel noodzakelijke wijzigingen van de planologische voorwaarden en het omgevingsplan, binnen de kaders van het daartoe opgestelde stedenbouwkundig plan [aanduiding, datum].
- 5.4. De Gemeente stelt om niet het Terrein – technisch, juridisch en planologisch – bouwrijp ter beschikking aan CSG De Lage Waard, zoals bedoeld in de onderwijswetgeving en de Onderwijsverordening, ter realisatie van de Nieuwbouw. De definitie inzake een bouwrijp terrein is bijgevoegd als Bijlage 8.
- 5.5. Partijen stellen vast dat de eigendomsverhoudingen in overeenstemming zullen zijn met de uitgangspunten van de onderwijswetgeving (Wvo 2020), waarbij CSG De Lage Waard als juridisch eigenaar fungeert met inachtneming van de beperkingen in de artikelen 6.16 (verbod vervreemding en bezwaring), 6.17 (vorderingsrecht), 6.18 (toestemming verhuur) en 6.20 (eigendomsovergang bij buiten gebruikstelling) en uit hoofde waarvan de Gemeente de economische waarde (economisch eigendom) toekomt.
- 5.6. Partijen stellen vast dat ten aanzien van de uit de terbeschikkingstelling van het Terrein voortvloeiende grondexploitatiekosten, als voortvloeiend uit / bedoeld in de Omgevingswet hoofdstukken 13 en 15, deze zullen worden gedragen door de Gemeente als onderdeel van de invulling van haar zorgplicht zoals deze voortvloeit uit artikel 6.1 Wvo 2020.

6. Overdracht en onttrekking bestaande gebouwen

- 6.1. CSG De Lage Waard zal na volledige ingebruikname van de Nieuwbouw het gebruik van het bestaande gebouw aan de Burgemeester Keijzerweg 5, 3351 JA te Papendrecht ten behoeve van haar VMBO-locatie blijvend staken. Zij stelt hiervan de Gemeente schriftelijk op de hoogte, uiterlijk 6 maanden voor het beoogde moment van overdracht, zoals bedoeld in het volgende lid.
- 6.2. CSG De Lage Waard draagt op basis van het bepaalde in artikel 6.20 van de Wvo 2020 uiterlijk 6 maanden na volledige ingebruikname van de Nieuwbouw aan de Gemeente het eigendom dan wel voor zover van toepassing het gebruiksrecht over van de bestaande gebouwen aan de Burgemeester Keijzerweg 5 en de percelen waarop deze gebouwen zijn gelegen (waartoe inbegrepen de tussen de locaties zoals genoemd onder de overwegingen a) en b) aanwezige databekabeling), kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie A 7045, groot 17.444 m², waarmee de bedoelde gebouwen en percelen tevens worden onttrokken aan het gebruik door CSG De Lage Waard.
- 6.3. De bouwdelen genoemd in het tweede lid worden leeg, ontruimd, bezemschoon en vrij van gebruik geleverd en aanvaard in de feitelijke staat, waarin ze zich bij levering bevinden. Partijen zien ten aanzien van de over te dragen bouwdelen genoemd in het tweede lid af van het opmaken van een staat van onderhoud als bedoeld in artikel 28 lid 2 van de Onderwijsverordening. De Gemeente heeft dan ook geen recht op verrekening van de onderhoudskosten ten aanzien van de over te dragen bouwdelen.

- 6.4. Het eigendom bedoeld in het tweede lid zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- 6.5. De Gemeente aanvaardt terzake de eigendomsoverdracht bedoeld in het tweede lid de lasten en beperkingen kenbaar ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers.
- 6.6. Partijen zullen deze Overeenkomst voorleggen aan een door de Gemeente nader aan te wijzen notariskantoor en hen verzoeken de benodigde notariële akte op te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.20 Wvo 2020. Deze overeenkomst zal aan de notariële akte worden gehecht. De notaris zal zorgdragen voor inschrijving daarvan in de openbare registers bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. De kosten van de notaris en de inschrijving in de openbare registers komt (komen) voor rekening van de Gemeente.

7. Samenwerking en Projectorganisatie

- 7.1. Partijen hebben een overlegstructuur ingericht, zoals beschreven in de bij deze Overeenkomst behorende Bijlage 9, die moet voorzien in onderlinge afstemming, informatievoorziening en besluitvorming waar het gaat om de planvoorbereiding, alsook de uitvoering van de Nieuwbouw. Besluitvorming geschiedt op basis van consensus tussen vertegenwoordigers van Partijen als deelnemer aan de overlegstructuur. Partijen geven daarmee toepassing aan het bepaalde in artikelen 6.14 en 6.15 Wvo 2020. Voor de toetsing van deze documenten door de Gemeente zal aansluiting worden gezocht bij de voorschriften, zoals opgenomen in de gemeentelijke Onderwijsverordening.
- 7.2. Partijen ondersteunen de in het vorige lid bedoelde overlegstructuur en houden een zgn. Regiegroep Nieuwbouw CSG De Lage Waard in stand, als mede een zgn. Afstemmingsgroep Nieuwbouw CSG De Lage Waard.
- 7.3. De Regiegroep vergadert tenminste 4 x per jaar en wordt voorgezeten door de Wethouder van de gemeente Papendrecht. In de Regiegroep wordt de algemene voortgang tussen Partijen afgestemd en waar nodig besluitvorming en/of andere afstemming onderling gecoördineerd. Partijen bepalen gezamenlijk de agenda van de Regiegroep. Besluitvorming die buiten de reikwijdte van deze Overeenkomst valt, kostenoverschrijdingen daaronder begrepen, worden alsdan voorgelegd aan de ter zake bevoegde organen.
- 7.4. De Afstemmingsgroep vergadert tenminste 6 x per jaar en wordt voorgezeten door de projectleider CSG De Lage Waard. De Afstemmingsgroep verzorgt de voorbereiding en uitvoering van de door Regiegroep te nemen besluiten.

- 7.5. CSG De Lage Waard fungeert als opdrachtgever of bouwheer als bedoeld in artikel 6.13 van de Wvo 2020 en verplicht zich de Nieuwbouw tijdig te ontwikkelen en in één – daar waar nodig gefaseerde – bouwstroom te realiseren met inachtneming van de in deze Overeenkomst bepaalde uitgangspunten en voorwaarden alsmede de daarop volgende besluiten, zoals genomen door de in de vorige leden bedoelde projectorganisatie.
- 7.6. De besluitvorming als bedoeld in dit Artikel zal verlopen langs de fasen van het bouwproces, waarbij Partijen op basis van een door CSG De Lage Waard voor te bereiden fasedocument in elk geval over de fasedocumenten, Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp, en Technisch Ontwerp (bestek) met kostenraming overleg zullen voeren.
- 7.7. Voorafgaande aan de fase van de bouwvoorbereiding voeren Partijen overleg over de te volgen aanbestedingsstrategie op basis van een daartoe strekkend voorstel van CSG De Lage Waard. Over het bereikte aanbestedingsresultaat informeert CSG De Lage Waard de Gemeente; in geval van overschrijding van het beschikbare budget overleggen Partijen over de mogelijkheid tot aanpassing van Programma en ontwerp en een eventuele bijstelling van het budget met voorbehoud van de dan daarvoor benodigde (bestuurlijke) besluitvorming.
- 7.8. Indien een der Partijen vertraging dreigt te ondervinden ten opzichte van de projectplanning (Bijlage 6), informeert zij zulks terstond schriftelijk aan de wederpartij en geeft zij daarbij de oorzaak en de consequenties aan van de dreigende vertraging. Tevens treft zij maatregelen om verdere vertraging te voorkomen en doet zij een voorstel voor een aangepaste planning van de uitvoering.

8. Stichtingskosten en Budgetverdeellijst (Demarcatielijst)

- 8.1. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de normering van de stichtingskosten voor de realisatie van de Nieuwbouw. Deze stichtingskosten worden genormeerd op € xx.xxx.xxx,= inclusief BTW per prijspeil [datum] en zijn nader onderbouwd in de in Bijlage 5 van deze Overeenkomst opgenomen budgetverdeellijst (kolomstichtingskosten School).
- 8.2. De in lid 1 bepaalde stichtingskosten worden voor het deel, groot € xx.xxx.xxx,= inclusief BTW per prijspeil [datum] door de Gemeente beschikbaar gesteld aan CSG De Lage Waard, die daarmee in het kader van het bouwheerschap de opdracht geeft voor het totstandbrengen van de huisvestingsvoorziening, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wvo 2020.

- 8.3. De in lid 1 bepaalde stichtingskosten worden voor het deel, groot € x.xxx.xxx,= inclusief BTW per prijspeil [datum] door Het Schoolbestuur gedragen als invulling van de eigen bijdrage aan de realisatie van de Nieuwbouw, indien uit een gedurende de Ontwerpfase op te stellen businesscase blijkt dat dit haalbaar en betaalbaar is voor het Schoolbestuur. De eigen bijdrage van het Schoolbestuur waarvoor de businesscase wordt opgesteld, is gericht op het realiseren van de aanvullende eis om te komen tot een Energieneutraal Gebouw (ENG). Indien de haalbaarheid of betaalbaarheid niet kan worden aangetoond, zal de aanvullende eis om te komen tot een Energieneutraal Gebouw (ENG) vervallen en zal de in het Technisch Programma van Eisen (bijlage 3) geformuleerde energieprestatie worden bijgesteld naar Bijna-Energieneutraal (BENG).
- 8.4. Naast de stichtingskosten omvat de in Bijlage 5 opgenomen Budgetverdeellijst tevens de Locatie-ontwikkelingskosten (kolom Locatie-ontwikkelingskosten Gemeente), door Partijen gesteld op € x.xxx.xxx,= inclusief BTW, per prijspeil [datum], waartoe behoren onder meer de kosten van de terbeschikkingstelling van het Terrein in technisch en juridisch bouwrijpe conditie (Artikel 5), infrastructurele voorzieningen buiten de grenzen van het terrein en onvoorziene kosten ten behoeve van de totstandbrenging van de Nieuwbouw die voortvloeien uit de specifieke bodemgesteldheid en locatiekenmerken, waartoe ondermeer behoren omstandigheden voortkomend uit de draagkracht van de ondergrond, beperkingen of voorschriften voortkomend uit historisch gebruik of omstandigheden. Het opdrachtgeverschap gericht op de financiering, voorbereiding en realisatie van de bij de Locatie-ontwikkelingskosten behorende activiteiten, wordt gevoerd door de Gemeente. Partijen kunnen overeenkomen om het opdrachtgeverschap van (een deel van) deze activiteiten over te dragen aan CSG De Lage Waard, onder nader in de Regiegroep overeen te komen voorwaarden.
- 8.5. Tevens zijn opgenomen in de Budgetverdeellijst de door Het Schoolbestuur geraamde kosten voor de inrichting van de Nieuwbouw (kolom Investerings- en Stichtingskosten Schoolbestuur), gesteld op € x.xxx.xxx,= inclusief BTW, per prijspeil [datum] waartoe ondermeer behoren de losse inventaris en actieve ICT-componenten. Het opdrachtgeverschap gericht op de financiering, voorbereiding en realisatie van de bij de Inrichting behorende activiteiten, wordt gevoerd door CSG De Lage Waard.
- 8.6. Als vergoeding in de kosten van de bouwvoorbereiding (voorbereidingskrediet) als bedoeld in artikel 6.4, tweede lid Wvo 2020 stelt de Gemeente aan CSG De Lage Waard een bedrag, groot 8% van de stichtingskosten (art 8.1) beschikbaar, dat zal worden overgemaakt in de volgende termijnen:
- Voor het deelnemen aan de Definitiefase een bedrag groot 5% van het voorbereidingskrediet uiterlijk 4 weken na ondertekening van deze Overeenkomst
 - Voor het Voorlopig Ontwerp een bedrag groot 30% van het voorbereidingskrediet, uiterlijk 4 weken na aanvang VO-fase conform de planning uit Bijlage 6
 - Voor het Definitief Ontwerp een bedrag groot 30% van het voorbereidingskrediet, uiterlijk 4 weken na aanvang DO-fase conform de planning uit Bijlage 6

- d. Technisch Ontwerp (besteksfase) een bedrag groot 30% van het voorbereidingskrediet, uiterlijk 4 weken na aanvang TO-fase conform de planning uit Bijlage 6
 - e. Aanbesteding een bedrag groot 5% van het voorbereidingskrediet, uiterlijk 4 weken na aanvang Aanbesteding conform de planning uit Bijlage 6
- 8.7. Als vergoeding in de kosten van de Uitvoeringsfase stelt de Gemeente aan CSG De Lage Waard een bedrag beschikbaar met de omvang van de stichtingskosten (Artikel 8, lid 1), verminderd met de eigen bijdrage van het Schoolbestuur (Artikel 8 lid 3) en verminderd met de dan reeds ter beschikking gestelde kosten van de bouwvoorbereiding (Artikel 8, lid 6), in nader in de Regiegroep overeen te komen termijnen. CSG De Lage Waard zal een daartoe strekkend voorstel termijnschema opstellen, uiterlijk bij het vaststellen van het Technisch Ontwerp (bestek) en aan de Regiegroep ter vaststelling aanbieden. Het dan vastgestelde termijnschema zal door het College worden toegevoegd bij het bekostigingsbesluit. Bij eventuele overdracht van het opdrachtgeverschap van activiteiten behorende bij de Locatie-ontwikkelingskosten van de Gemeente aan CSG De Lage Waard, zullen deze kosten op basis van reële kosten worden toegevoegd aan het betreffende termijnschema, één en ander alsdan aanvullend overeen te komen in de Regiegroep. De uit het termijnschema blijken vergoedingsritme, is er op gericht de bouwheer in staat te stellen om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen tijdens de Uitvoeringsfase.
- 8.8. Partijen stellen vast dat bij de bepaling van de stichtingskosten geen rekening is gehouden met een mogelijke buitengewone (bouw)kostenontwikkeling, zoals deze zich voordoet of kan voordoen als gevolg van inflatie en/of schaarste veroorzaakt door de verstoring van de bouw-, materialen-, en energiemarkt als gevolg van geopolitieke en/of geo-economische omstandigheden. Partijen komen overeen om voorafgaand de aanbesteding van het werk, op basis van een bij het Technische Ontwerp behorende directiebegroting aan te leveren door CSG De Lage Waard en te toetsen door de Gemeente, vast te stellen of en zo ja tot welke buitengewone bouwkostenontwikkeling genoemde verstoringen naar verwachting zullen leiden. Partijen komen overeen om deze buitengewone bouwkostenontwikkeling alsdan in de Regiegroep te bespreken en – zo nodig en zo mogelijk, alsook afgezet tegen de mogelijkheden dan wel onmogelijkheden van versobering dan wel besparing op de in deze Overeenkomst vastgestelde stichtingskosten – te komen tot een aanvullend krediet ter dekking van deze buitengewone bouwkostenontwikkeling en dit deel alsdan toe te voegen aan de stichtingskosten, op basis van een dan door de Gemeente uit te voeren redelijkheidstoets en niet eerder dan na besluitvorming door de daartoe bevoegde organen. Er is sprake van een buitengewone (bouw)kostenontwikkeling, wanneer deze de voorziene loon- en prijsstijgingen, zoals opgenomen in de Budgetverdeellijst (posten 60.20 en 60.30 Bijlage 5) overstijgen.

9. Wijzigen van de Overeenkomst

- 9.1. Indien zich een wijziging van omstandigheden voortdoet met betrekking tot de draagwijdte en / of uitvoering van deze Overeenkomst treden Partijen met elkaar in overleg om te bezien in hoeverre de inhoud van deze Overeenkomst aanpassing behoeft, zodanig dat het doel dat met deze Overeenkomst wordt beoogd zoveel mogelijk wordt bereikt.
- 9.2. Partijen komen overeen dat wijziging van de Randvoorwaarden en uitgangspunten, en doelstellingen, zoals bedoeld in Artikel 3, gericht op een mogelijke uitbreiding van het onderwijsaanbod en/of het aantal beoogde leerlingen waarvoor de Nieuwbouw wordt ontwikkeld, in gezamenlijk onderling overleg mogelijk is tot op het moment van het vaststellen van het Definitief Ontwerp. Partijen komen de alsdan bedoelde wijzigingen in een aanvullende overeenkomst op deze Overeenkomst overeen, waartoe dan tenminste tevens behoren de effecten op het Programma van Eisen, de benodigde stichtingskosten en de beoogde planning.
- 9.3. Wijziging van de Overeenkomst is slechts mogelijk indien beide Partijen dat uitdrukkelijk wensen dan wel op grond van overleg gezamenlijk overeenkomen.
- 9.4. Alle wijzigingen van de Overeenkomst dienen schriftelijk plaats te vinden.

10. Onvoorziene omstandigheden

Indien er zich onvoorziene omstandigheden voordoen die aanleiding geven om deze Overeenkomst aan te passen en/of uit te breiden, dan zullen Partijen hierover met elkaar in overleg treden en nadere afspraken maken. De eventuele aanpassingen en/of uitbreidingen dienen de in deze Overeenkomst vervatte doelstelling steeds zo dicht als mogelijk te benaderen en zullen schriftelijk worden vastgelegd door Partijen.

11. Duur en einde van de Overeenkomst en exploitatieovereenkomst

- 11.1. Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door Partijen en heeft een duur gelijk aan de periode van de bouwvoorbereiding, de uitvoering van de bouw, alsmede een periode van 24 maanden na oplevering en ingebruikname van de Nieuwbouw in verband met de nazorg en daaruit voortvloeiende garanties.
- 11.2. Partijen zullen voorafgaande aan de oplevering en ingebruikname van de Nieuwbouw een exploitatieovereenkomst aangaan teneinde afspraken over de exploitatieperiode vast te leggen. Deze exploitatieovereenkomst kan zich tevens richten op het gebruik van de gymnastiekvoorzieningen ten behoeve van de sportverenigingen buiten schooltijden, het gebruik van parkeervoorzieningen en het onderhoud aan terreinen en groenvoorzieningen. Genoemde exploitatieovereenkomst komt alsdan in de plaats van alle tot dan toe aangegane overeenkomsten tussen Partijen ten aanzien van de exploitatie en het beheer van de Locatie.

11.3. Deze Overeenkomst eindigt indien:

- a) een Partij vaststelt, of Partijen gezamenlijk vaststellen dat de realisatie van de Nieuwbouw op de beoogde Locatie niet mogelijk is binnen de in deze Overeenkomst bepaalde Randvoorwaarden en uitgangspunten en Partijen niet komen tot overeenstemming over aanpassing, bijstelling en/of uitbreiding van de in deze Overeenkomst gestelde voorwaarden, zoals bedoeld in Artikelen 9 en 10.
- b) tussen Partijen gedurende de looptijd van de (verlengde) Overeenkomst een vervolgovereenkomst wordt gesloten, behoudens Partijen daarmee aanvullende werking beogen op deze Overeenkomst;
- c) zich onvoorziene omstandigheden voordoen die de uitvoering van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken belemmeren.

11.4. De Gemeente is gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekende brief geheel of gedeeltelijk te ontbinden in het geval dat CSG De Lage Waard in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding van zijn onderneming of anderszins de vrije beschikking verliest over haar vermogen.

11.5. Beëindiging van deze Overeenkomst op grond van Artikel 11.3 ontslaat Gemeente niet van haar zorgplicht ten aanzien van de huisvesting voor CSG De Lage Waard. Partijen verplichten zich alsdan om binnen de kaders van de Wvo 2020, Onderwijsverordening en het Onderzoek naar de Haalbaarheid zo snel mogelijk tot herijking van de uitgangspunten met betrekking tot de huisvestingsopgave voor CSG De Lage Waard te komen en deze in een aanvullende c.q. vervangende overeenkomst vast te leggen.

12. Overdracht rechten en verplichtingen

Overdracht aan derden van de uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen is slechts mogelijk na voorafgaande schriftelijke instemming van de wederpartij.

13. Totstandkoming Overeenkomst

13.1. De beslissingsbevoegde organen van CSG De Lage Waard, te weten het College van Bestuur en de Raad van Toezicht, hebben ingestemd met het definitief concept van deze Overeenkomst en derhalve besloten tot het aangaan ervan. CSG De Lage Waard heeft Gemeente schriftelijk in kennis gesteld van haar besluitvorming omtrent het aangaan van deze Overeenkomst [d.d. datum].

13.2. De Overeenkomst komt eerst tot stand door een besluitvorming over deze Overeenkomst door Burgemeester en wethouders, zulks met inachtneming van het Actieve Informatieprotocol, hetgeen kaders behelst in welke gevallen de Raad van de Gemeente Papendrecht in de gelegenheid dient te worden gesteld zijn wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken, e.e.a. zoals gesteld in artikel 169 lid 4 Gemeentewet.

- 13.3. Burgemeester en wethouders van Papendrecht zullen niet eerder een besluit nemen aangaande deze Overeenkomst dan nadat aan de zijde van CSG De Lage Waard de benodigde besluitvorming aangaande de Overeenkomst is genomen.

14. Domicilie- & rechtskeuze

- 14.1. Voor de toepassing van de Overeenkomst kiezen Partijen domicilie in de gemeente Papendrecht.
- 14.2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht exclusief van toepassing.

15. Geschillen

- 15.1. Bij geschillen gaan Partijen in eerste instantie in overleg met elkaar, om een oplossing in der minne te vinden.
- 15.2. Partijen kunnen gezamenlijk besluiten een geschil voor (bindend) advies of bemiddeling voor te leggen aan door Partijen aan te wijzen adviescommissie of mediator (overeenkomstig het NMI Mediation Reglement).
- 15.3. Als Partijen naar aanleiding van de ontstane geschillen geen overeenstemming bereiken, zullen deze worden voorgelegd aan de bevoegde rechter bij de rechtbank Rotterdam.

Deze Overeenkomst bestaat uit [getal] pagina's en van deze Overeenkomst maken [getal] Bijlagen een integraal onderdeel uit.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud, door CSG De Lage Waard ondertekend te Papendrecht op [] 2024 en door de Gemeente ondertekend te Papendrecht op [] 2024.

STICHTING voor Christelijk Voortgezet Onderwijs
Alblasserwaard West

Gemeente Papendrecht

[naam]

[naam]

Bijlagen

- Bijlage 1: Ambitie Programma Nieuwbouw CSG De Lage Waard, kenmerk [nummer]
- Bijlage 2: Ruimtelijk en functioneel Programma van eisen, kenmerk [nummer]
- Bijlage 3: Technisch Programma van Eisen CSG De Lage Waard, kenmerk [nummer]
- Bijlage 4: Locatiecriteria en Locatie-analyse
- Bijlage 5: Budgetverdeellijst, kenmerk [nummer]
- Bijlage 6: Projectplanning, kenmerk [nummer]
- Bijlage 7: Plankaart met Locatie-aanduiding
- Bijlage 8: Definitie bouwrijp terrein
- Bijlage 9: Overlegstructuur