

BEKOSTIGINGSOVEREENKOMST IKC Woensdrecht

versie 06, 08-12-2022

DE HIERONDER GENOEMDE “PARTIJEN”

Gemeente Woensdrecht, een publiekrechtelijke rechtspersoon wier zetel is gevestigd te Woensdrecht, met adres Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 201.64.797, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. J.J.C. Adriaansen, burgemeester, ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van **XX XXXXXXXX 2022** met het nummer **2022-XXXXX**, hierna te noemen “**Gemeente**”,

en

Stichting Lowys Porquin, gevestigd Marslaan 1, 4624 CT Bergen op Zoom, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 411.06.257, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. S.J. Cépéro, voorzitter bestuur, hierna te noemen “**Lowys Porquin**”,

OVERWEGENDE DAT:

- A de Gemeente, Lowys Porquin, organisatie voor kinderopvang LPS Jongleren en Stichting Maatschappelijk Vastgoed te Alkmaar (hierna te noemen: SMV) op 26 oktober 2020 een samenwerkingsovereenkomst (versie 5 / dossier MV1901 / kenmerk DV.201020.01) hebben ondertekend met het doel IKC Woensdrecht te realiseren en exploiteren;
- B vervangende huisvesting wordt gezocht voor de samengaannde basisscholen De Poorte en De Stappen in de kernen Woensdrecht en Hoogerheide ten behoeve van Lowys Porquin en huisvesting voor kinderopvang ten behoeve van LPS Jongleren door middel van de stichting van IKC Woensdrecht;
- C IKC Woensdrecht gevestigd zal worden aan de Fortuinstraat, nog ongenummerd, in Woensdrecht in de groene zone bij het kruispunt met de Berglaan naast het woonhuis op Fortuinstraat 26, 4634 TD Woensdrecht;
- D Gemeente het perceel aan de Fortuinstraat middels een opstalrecht in bouwrijpe staat ter beschikking zal stellen voor de nieuwbouw van IKC Woensdrecht;
- E SMV voor het doel van de exploitatie van dit IKC Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht – hierna te noemen: beheerstichting – heeft opgericht en zal besturen, waarbij deze beheerstichting als eigenaar en verhuurder zal optreden;
- F Gemeente te kennen heeft gegeven zelf beperkte controle te willen uitoefenen op deze beheerstichting, afzijdig te willen blijven van de vastgoedexploitatie, geen vastgoed op haar balans te willen hebben, maar wel een zekerheid aan de bank en een jaarlijkse bekostiging aan Lowys Porquin wenst te verstrekken ten einde de financiering en huur door Lowys Porquin mogelijk te maken;
- G deze jaarlijkse bekostiging van Lowys Porquin wordt gestoeld op artikel 111 Wet op het Primair Onderwijs (WPO);

- H een huuroplossing op maat is onderzocht door SMV en door Gemeente en Lowys Porquin als haalbaar wordt beschouwd;
- I SMV als ontwikkelaar, en via de beheerstichting als opstaleigenaar en exploitant zal optreden;
- J in deze huuroplossing Lowys Porquin als huurder van het onderwijsmetrage in het IKC zal optreden, en LPS Jongleren als huurder van de kinderopvang in het IKC zal optreden en de Gemeente als huurder van de gymzaal in het IKC en als bekostigende partij in de richting van Lowys Porquin voor uitsluitend het metrage onderwijshuisvesting zal optreden;
- K bij de samenwerkingsovereenkomst is bepaald dat Lowys Porquin haar vergoeding wegens materiële instandhouding (onderhoud en onderhoudsbeheer, aangevuld met energie) zal inzetten ter dekking van de huur;
- L de onder E bedoelde beheerstichting een bancaire financiering zal aangaan ter dekking van de volledige vermogensbehoefte en dat Gemeente deze bancaire lening van voldoende zekerheid zal voorzien middels een garantie- en koopverklaring versie 04 van 09-11-2022;
- M Lowys Porquin heeft aangegeven de huurovereenkomst versie 06 met de beheerstichting van 08-12-2022 te zullen gaan ondertekenen;
- N de onder G bedoelde bekostiging hieronder zal worden uitgewerkt;

KOMEN IN HET LICHT VAN BOVENSTAANDE PRÉAMBULE HET VOLGENDE OVEREEN:

TITEL 1 GRONDSLAGEN EN DOEL

ARTIKEL 1 GRONDSLAGEN

- 1.1 Deze overeenkomst gebaseerd op de op 26 oktober 2020 ondertekende samenwerkingsovereenkomst IKC Woensdrecht, versie 5 van 20-10-2020, ter uitvoering van het Ontwikkelingsplan IKC Woensdrecht, versie 06 van 13-10-2020, hierna te noemen de “samenwerkingsovereenkomst” en het “ontwikkelingsplan”.
- 1.2 Tevens is deze overeenkomst gebaseerd op de Stichtingskostenraming IKC Woensdrecht, versie 10 van 08-11-2022, en Exploitatieonderzoek IKC Woensdrecht, versie 12-40 van 09-11-2022.

ARTIKEL 2 VOORNEMEN EN DOEL

- 2.1 Gemeente, Lowys Porquin en SMV wensen onder de werking van de samenwerkingsovereenkomst de huidige vestigingen van basisscholen De Poorte te Woensdrecht en De Stappen te Hoogerheide (gefuseerd tot LPS Fortuna) te vervangen door nieuwbouw van IKC Woensdrecht in groenzone aan de Fortuinstraat te Woensdrecht, direct naast nummer 26, 4634 TD, kadastraal bekend onder gemeente Woensdrecht, sectie G, nummer 5407, groot circa 6.183 m².
- 2.2 Partijen zullen deze nieuwbouw in volledig (juridisch en economisch) eigendom laten onderbrengen bij een speciaal voor dit doel door SMV opgerichte beheerstichting (Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht), waarmee Lowys Porquin een veertigjarige huurovereenkomst zal aangaan. Lowys Porquin en Gemeente gaan in dit licht deze bekostigingsovereenkomst met elkander aan.

- 2.3 Het doel van deze overeenkomst is het regelen van de financiële verhoudingen tussen Gemeente en Lowys Porquin voortvloeiende uit de gemeentelijke zorgplicht, zoals vastgelegd in artikel 91 lid 1 van de Wet op het Primair Onderwijs (WPO) en de mogelijkheid die artikel 111 WPO biedt om in afwijking op de reguliere bekostiging jaarlijks door de gemeente bedragen voor de dekking van huisvestingslasten aan het bevoegd gezag te betalen.
- 2.4 Deze overeenkomst regelt een achttal aspecten in de financiële verhoudingen tussen Gemeente en Lowys Porquin, die hierna worden benoemd als:
- | | |
|---------|-----------------------------|
| Titel 2 | Taak- en risicoverdeling |
| Titel 3 | Leveringen en grondkosten |
| Titel 4 | Jaarlijkse bekostiging |
| Titel 5 | Garantie- en Koopverklaring |
| Titel 6 | Vorbereidingskrediet |
| Titel 7 | Duur en ingang |
| Titel 8 | Wijziging en Ontbinding |
| Titel 9 | Overige zaken |

TITEL 2 TAAK- EN RISICOVERDELING

ARTIKEL 3 BOUWHEERSCHAP EN RISICO'S

- 3.1 Lowys Porquin heeft conform artikel 103 lid 1 WPO het bouwheerschap door middel van de samenwerkingsovereenkomst overgedragen op Gemeente, die het bouwheerschap heeft gedelegeerd aan SMV, die deze rol heeft aanvaard.
- 3.2 De vastgoed-economische risico's rusten op Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht, die SMV heeft opgericht en zal besturen. Deze beheerstichting waardeert het vastgoed ook op haar balans.
- 3.3 Lowys Porquin loopt op basis van deze overeenkomst geen andere vastgoed-economische risico's voortvloeiende uit de ontwikkeling en exploitatie van de nieuwe huisvesting van IKC Woensdrecht dan zij als huurder op basis van het vigerende huurrecht en de huurovereenkomst zal aanvaarden.
- 3.4 De onderhoudsrisico's voor Lowys Porquin zijn derhalve beperkt ten opzichte van de situatie, die door de wijziging in de rijks bekostiging systematiek per 1 januari 2015 is ontstaan, waarbij onderwijsinstellingen vanaf die datum verantwoordelijk worden voor het totale onderhoud. Afgezien van deze beperking zal voor Lowys Porquin een situatie ontstaan, die vergelijkbaar is met de gebruikelijke rechten en plichten voortvloeiende uit de WPO. Lowys Porquin zal een bouwconditie 3 volgens NEN2767 verlangen.

ARTIKEL 4 BESLISSINGSBEVOEGDHEID

- 4.1 Bij het nemen van de vastgoed-economische risico's behoort ook het verkrijgen van de zelfstandige beslissingsbevoegdheid door Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht bij het doen van investeringen, het arrangeren van financieringen en het nemen van exploitatiebeslissingen. Gemeente verkrijgt hierin geen rol, bevoegdheden of aansprakelijkheden in verband bekostiging op basis van artikel 111 WPO.
- 4.2 Indien Lowys Porquin in de toekomst aanvullende investeringswensen heeft voor het gebouw, doet zij hiertoe een verzoek bij het bestuur van Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht. Voor deze investeringen is toestemming van Gemeente vereist, indien deze investeringen leiden tot een hogere huursom. Indien de investeringen niet leiden tot een hogere huursom, dan is geen toestemming vereist van Gemeente, maar wordt deze wel geïnformeerd.

ARTIKEL 5 AANBESTEDINGSPLICHT

- 5.1 Het nieuwbouwplan voor IKC Woensdrecht valt onder de Aanbestedingswet 2012 (herzien 2016) en het Aanbestedings Reglement Werken 2016 (ARW 2016) en Gids Proportionaliteit 2016. Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht en SMV zijn daarmee aanbestedingsplichtig en hebben ook daadwerkelijk een aanbesteding uitgevoerd conform het ontwikkelingsplan. Hiermee heeft Lowys Porquin en Gemeente voldaan aan hun wettelijke plicht tot aanbesteden.
- 5.2 Van SMV wordt door Lowys Porquin en Gemeente verwacht hen te vrijwaren van aansprakelijkheden bij de overdracht van het bouwheerschap.
- 5.3 Gemeente heeft in het licht van dit artikel ook geen sturende invloed uitgeoefend op deze aanbesteding. Lowys Porquin en Gemeente hebben wel zitting genomen in de selectiecommissie van deze aanbesteding.

ARTIKEL 6 INFORMATIE- EN MELDINGSPLICHT

- 6.1 Gedurende de exploitatie van IKC Woensdrecht zal Lowys Porquin Gemeente jaarlijks informeren over de stand van de exploitatie, zodat Gemeente vanuit haar wettelijke zorgplicht kan beoordelen of de doorgedecentraliseerde gelden doelmatig zijn en blijven ingezet en er geen andere doelen mee worden gediend dan huisvesting van het primair onderwijs.
- 6.2 Bij toekomstige aanpassingen van het gebouw heeft de beheerstichting een meldingsplicht aan en een overlegplicht met Gemeente in het kader van de bepalingen van Titel 5. Lowys Porquin zal overleg zoeken met de medehuursders en verhuurder om deze plicht gestalte te geven.

TITEL 3 LEVERINGEN EN GRONDKOSTEN

ARTIKEL 7 PERCELEN

- 7.1 Het huidige schoolgebouw van basisschool De Poorte is gelegen aan de Berglaan 10, 4634 VH Woensdrecht. Het perceel staat kadastraal bekend onder sectie G, nummer 4223 van de kadastrale gemeente Woensdrecht. De perceelomvang bedraagt 2.310 m². Het huidige schoolgebouw van basisschool De Stappen is gelegen aan de Bloemenlaan 52, 4631 AD Hoogerheide. Het perceel staat kadastraal bekend onder sectie G, nummer 4183 van de kadastrale gemeente Woensdrecht. De perceelomvang bedraagt 2.712 m².
- 7.2 De percelen G 4183 en G 4223 en de daarop staande opstallen zijn op dit moment in juridisch eigendom van Lowys Porquin met economisch claimrecht van Gemeente.

ARTIKEL 8 LEVERINGEN EN BEKLEMMINGEN

- 8.1 Lowys Porquin zal het gebruik van de beide percelen, zoals beschreven in artikel 7 en de daarop staande opstallen op eerste verzoek van Gemeente staken en deze ter beschikking stellen aan Gemeente. Deze juridisch levering zal zonder nadere voorwaarden door Lowys Porquin geschieden zodra nieuwbouw van IKC Woensdrecht door Lowys Porquin in gebruik is genomen.
- 8.2 Gemeente ziet bij deze overeenkomst af van haar wettelijke economisch claimrecht op de te realiseren opstallen van IKC Woensdrecht ten einde een hypothecair zekerheidsrecht ten gunste van Gemeente te kunnen vestigen.

ARTIKEL 9 **GRONDKOSTEN EN OVERIGE KOSTEN**

- 9.1 Ten aanzien van de grondkosten, zoals sloopkosten, kosten bouwrijp maken en kosten aanleg Kiss & Ride voorziening, wordt bepaald dat deze kosten niet ten laste worden gebracht van de – in Titel 4 beschreven – ter beschikking te stellen bekostiging. Deze kosten komen voor rekening van Gemeente. Het perceel wordt door Gemeente aan de beheerstichting in bouwrijpe staat ter beschikking gesteld.
- 9.2 Er zijn geen kosten vanwege tijdelijke huisvesting. Verhuiskosten komen voor rekening van Lowys Porquin.

ARTIKEL 10 **HERONTWIKKELING**

- 10.1 Gemeente is vrij om de vrijvallende percelen G 4183 en G 4223 in de toekomst te herontwikkelen of te verkopen of te laten herontwikkelen door derden tot andere maatschappelijke of commerciële functies of tot woningbouw, waarbij Gemeente de vrijheid heeft de grondopbrengsten te bestemmen voor andere doelen dan onderwijshuisvesting.

TITEL 4 **JAARLIJKE BEKOSTIGING**

ARTIKEL 11 **DOORDECENTRALISATIE**

- 11.1 Gemeente ontvangt op grond van de WPO sinds 1997 jaarlijks vanuit het Gemeentefonds een algemene uitkering onder andere voor de dekking van de kapitaallasten van de huisvesting van Lowys Porquin. Met deze algemene uitkering kan Gemeente de rentekosten en afschrijvingslasten voortvloeiende uit de exploitatie van de onderwijshuisvesting van Lowys Porquin dekken. Een deel van deze door het Rijk gedecentraliseerde gelden wordt door middel van deze bekostigingsovereenkomst door Gemeente beschikbaar gesteld voor de huisvesting van Lowys Porquin in IKC Woensdrecht. Deze bekostiging is gebaseerd op artikel 111 WPO.
- 11.2 De bekostiging, zoals bedoeld in lid 1, wordt beperkt tot alleen IKC Woensdrecht en deze geldt niet voor andere huisvestingsobjecten van Lowys Porquin in de gemeente Woensdrecht.
- 11.3 De bekostiging, zoals bedoeld in lid 1, geldt voor een periode van 40 jaar en kent de vorm van een jaarlijks bedrag, dat per kwartaal vooraf aan Lowys Porquin wordt uitgekeerd.
- 11.4 De bekostiging betreft uitsluitend het onderwijsmetrage, dat Lowys Porquin zelf in IKC Woensdrecht in gebruik zal nemen, een gebouwoppervlakte van 1.779 m² BVO (Bruto Vloer Oppervlak) op een totaal oppervlakte van 2.616 m² BVO.
- 11.5 Lowys Porquin kan gedurende een periode van 40 jaar na het inwerking treden van de bekostiging geen nieuwbouwaanvragen meer doen voor IKC Woensdrecht en basisscholen De Poorte en De Stappen tenzij het aantal ingeschreven leerlingen structureel de genormeerde oppervlakte te boven zal gaan.

ARTIKEL 12 REKENGRONDSLAGEN

- 12.1 Lowys Porquin zal conform de samenwerkingsovereenkomst en het ontwikkelingsplan en berekend volgens het exploitatieonderzoek de door haar van het Ministerie van OCW te ontvangen vergoedingen wegens de materiële instandhouding van het gebouw inzetten ter dekking van de jaarlijkse huursommen.
- 12.2 Tot de in te zetten vergoedingen worden vijf componenten gerekend:
- de vergoeding wegens kort-cyclisch gebouwonderhoud volgens de oude kruisjeslijst van de VNG;
 - de vergoeding per 1 januari 2015 wegens het lang-cyclische onderhoud;
 - de vergoeding wegens onderhoudsbeheer;
 - verminderd met een bedrag wegens huurderonderhoud (volgens ROZ huurvoorwaarden);
 - de vergoeding wegens energie (vanwege het bodemenergiesysteem en de zonnepanelen);
 - vermeerderd met een risicopremie (wegens overdracht onderhoudsrisico's op de beheerstichting);
- 12.3 De totaal beschikbare jaarlijkse huursomdekking bij ingebruikname bedraagt volgens onderstaande tabel € 56,56 per m² BVO per jaar.

vergoeding per m ² BVO per jaar (basisjaar 2024, ruimtebehoeftemodel VNG 2009)	bedragen
BIJ: gebouwonderhoud (kort-cyclisch volgens VNG kruisjeslijst)	€ 21,54
BIJ: normatief lang-cyclisch onderhoud	€ 22,45
BIJ: onderhoudsbeheer	€ 1,14
Af: huurderonderhoud (volgens ROZ huurvoorwaarden)	€ 6,95 -/-
BIJ: energie	€ 12,60
BIJ: risicopremie (10% van de hoogte van de vier andere componenten)	€ 5,77
totaal	€ 56,56

- 12.4 Het bedrag van artikel 12.3 wordt afgerond naar boven en wordt vastgesteld op € 57,-- per m² BVO per jaar bij aanvang.
- 12.5 Voor de jaarlijkse indexatie van dit bedrag wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 4.5 van de huurovereenkomst, zodat de huurprijsindexatie en de indexatie van de eigen bijdrage gelijke tred houden.

ARTIKEL 13 SUPPLETIE

- 13.1 Gemeente zal ter dekking van de door Lowys Porquin aan Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht te betalen huursom een jaarlijkse aanvulling verstrekken op de ministeriële vergoeding aan Lowys Porquin wegens de kosten van de materiële instandhouding, zoals bedoeld in artikel 12.2 en 12.3.
- 13.2 Gemeente zal jaarlijks de ministeriële vergoeding aanvullen tot de hoogte van de huursom, waarbij deze suppletie als volgt wordt berekend:

huursom – (eigen dekkingsinzet × het totaal onderwijsmetrage).

De suppletie, zoals hierboven berekend, wordt neerwaarts gecorrigeerd voor een tweetal factoren:

- A de overheveling van 67 m² BVO kinderopvang naar het onderwijsmetrage, waardoor de gemeentelijke bekostiging aan LPS zou toenemen; deze toename wordt door LPS gecompenseerd; dit betekent een reductie van de gemeentelijke bekostiging; het betreft de ruimten 0.30 (groepsruimte 0-2 jaar) en 0.27 en 0.41 (slaapvertrekken); de aanvangshuur voor de kinderopvang is € 145 per m² BVO per jaar, terwijl de MI-bijdrage voor onderwijshuisvesting op € 57 per m² per jaar bij aanvang staat; het verschil van € 88 per m² per jaar bij aanvang wordt gedragen door LPS Fortuna; de correctie voor het eerste jaar bedraagt € 5.896 en dit bedrag wordt daarna jaarlijks geïndexeerd.

- B de toename van de huur als gevolg van de toename van de stichtingskosten tussen de inschrijving op 04-03-2022 en de definitieve inschrijving op 01-09-2022 wordt naar rato van de bekostigingsverdeling gedeeld door LPS; de stichtingskosten bedroegen op 04-03-2022 € 3.016 per m² BVO en op 08-11-2022 (datum stichtingskostenraming) € 3.342 per m² BVO; het verschil van € 326 per m² BVO komt neer op een toename van 10,8%; de huur komt als gevolg hiervan zo'n 10,8% hoger te liggen; het aandeel van LPS in de dekking van de hogere stichtingskosten en huur door LPS bedraagt $46 \div 145 \times 100 = 31,7\%$ (€ 145 en € 46 waren de aanvangshuur en de MI-inzet op 04-03-2022; de correctiefactor bedraagt daarmee 31,7% van 10,8% ofwel 3,4%; deze correctie wordt berekend over de huur van het normatieve onderwijsmetrage van 1.709 m² BVO; de correctie voor het aanvangsjaar bedraagt daarmee: $1.709 \times € 185 \times 0,034 = € 10.750$; deze correctie volgt daarna de ontwikkeling van de huurprijs van het onderwijsmetrage.

Ad A formule = $-(\text{aanvangshuur LPS Jongleren} - \text{MI-bijdrage LPS Fortuna}) \times (1 + \text{huurtrend})$

Ad B formule = $-(1.709 \times \text{huurprijsgrondslag in een jaar volgens artikel 13.4} \times 0,034) \times (1 + \text{huurtrend})$

- 13.3 Deze suppletie volgt het contractueel bepaalde verloop van de huursommen volgens de door Lowys Porquin met de beheerstichting te sluiten huurovereenkomst. Dit verloop vloeit voort uit de toepassing van het huurconcept *Huren als een Eigenaar* van SMV. Gelet op de in de huurovereenkomst vastgelegde vijfjaarlijkse dalende huurprijsgrondslag, neemt de huursomsuppletie derhalve op vergelijkbare wijze af.

- 13.4 De huurprijsgrondslag van uitsluitend het onderwijsmetrage wordt vooraf voor de duur van een exploitatieduur van 40 jaar als volgt in artikel 4.4 van de huurovereenkomst, versie 06 van 08-12-2022, vastgesteld (bij gelijkblijvend prijspeil en dus behoudens jaarlijkse indexatie):

eerste periode van vijf jaar	€ XXX,--	per m ² BVO per jaar
tweede periode van vijf jaar	€ XXX,--	per m ² BVO per jaar
derde periode van vijf jaar	€ XXX,--	per m ² BVO per jaar
vierde periode van vijf jaar	€ XXX,--	per m ² BVO per jaar
vijfde periode van vijf jaar	€ XXX,--	per m ² BVO per jaar
zesde periode van vijf jaar	€ XXX,--	per m ² BVO per jaar
zevende periode van vijf jaar	€ XXX,--	per m ² BVO per jaar
achtste periode van vijf jaar	€ XXX,--	per m ² BVO per jaar

- 13.5 De huurprijsgrondslagen, zoals beschreven in artikel 13.4, worden jaarlijks geïndexeerd volgens het bepaalde in artikel 4.5 van de huurovereenkomst, zodat de ontwikkeling van de huurprijsgrondslagen gelijke tred houdt met de ontwikkeling van de inzet van de vergoedingen wegens materiële instandhouding.
- 13.6 Volgens het schema van artikel 13.4 stopt de gemeentelijke bekostiging aan Lowys Porquin dus per jaar 41.
- 13.7 Van het bepaalde in artikel 13.1 kan worden afgeweken indien zich toekomstige ontwikkelingen voor doen, zoals wijzigingen in het bekostigingsstelsel. Indien dat het geval is, treden partijen met elkander in overleg.

ARTIKEL 14 INGANGSJAAR

- 14.1 De bekostiging door Gemeente aan Lowys Porquin neemt een aanvang per XX XXXXXXXX 2024.

ARTIKEL 15 DUUR VAN DE BEKOSTIGING

- 15.1 De bekostiging door Gemeente van de nieuwbouw van IKC Woensdrecht kent een werkingsduur van 40 jaar, gerekend vanaf de datum zoals genoemd in artikel 14.1 en eindigt derhalve op **XX XXXXXX 2064**.

ARTIKEL 16 VOORWAARDEN BEKOSTIGING

- 16.1 Gemeente verbindt aan de jaarlijkse bekostiging de voorwaarde dat Lowys Porquin de huisvesting in IKC Woensdrecht huurt van Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht.
- 16.2 Indien er een keuze is tussen het sluiten van de vestiging van Lowys Porquin in IKC Woensdrecht of een andere locatie in de kern Woensdrecht, dan zal Lowys Porquin de andere vestiging sluiten.
- 16.3 In geval van een terugloop van het leerlingaantal van Lowys Porquin in de gemeente Woensdrecht zal Gemeente geen investeringsaanvragen honoreren voor de andere vestiging(en) van Lowys Porquin in de kern Woensdrecht, voor zover deze investeringsaanvragen betrekking hebben op groepen/klassen, die gehuisvest kunnen worden in de ruimten die Lowys Porquin op dat moment huurt in IKC Woensdrecht.

ARTIKEL 17 TERMIJNEN

- 17.1 De bekostiging wordt beschikbaar gesteld in gelijke kwartaalbedragen, voorafgaande aan het begin van het betreffende kwartaal op een rekeningnummer, die door Lowys Porquin wordt aangewezen. Lowys Porquin stuurt hiervoor per kwartaal een factuur aan de Gemeente.

TITEL 5 GARANTIE- EN KOOPVERKLARING

ARTIKEL 18 GARANTIE- EN KOOPVERKLARING

- 18.1 Gemeente zal medewerking verlenen aan een achtervang ten einde de aanvullende financieringsbehoefte van Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht van voldoende zekerheden te voorzien.
- 18.2 De in artikel 18.1 bedoelde zekerheden zijn bedoeld om zogenaamde solvabiliteitsvrije leningen aan Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht mogelijk te maken, zodat Lowys Porquin kan volstaan met de inzet van haar vergoedingen wegens materiële instandhouding, zoals beschreven in artikel 12, Gemeente haar bekostiging kan beperken tot de inzet van het in artikel 13 genoemde bedrag en voldaan kan worden aan het investeringsverbod, zoals de Inspectie van het onderwijs die hanteert voor instellingen in het primair onderwijs.
- 18.3 De in artikel 18.1 bedoelde achtervang, wordt vormgegeven middels een Garantie- en Koopverklaring door Gemeente aan Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht en BNG Bank, waarin Gemeente verklaart dat in geval van faillissement van of beëindiging van de dienstverlening door Lowys Porquin in Woensdrecht de huursom van Lowys Porquin zal worden voldaan door Gemeente en waarin tevens is bepaald dat bij faillissement van Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht Gemeente de opstallen van IKC Woensdrecht overneemt tegen de bancaire restschuld van dat moment. Deze Garantie- en Koopverklaring is mede gebaseerd op de standaard Akte van Borgtocht van BNG Bank.
- 18.4 De omvang van de in artikel 18.1 bedoelde restschuld en derhalve van de achtervang bedraagt **€ X.XXX.XXX**, zoals berekend in het exploitatieonderzoek, vermeerderd met eventuele boeten, rente en invorderingskosten.

TITEL 6 VOORBEREIDINGSKREDIET

ARTIKEL 19 PROJECTFINANCIERING

- 19.1 Gemeente heeft een projectfinanciering beschikbaar gesteld in de maximale omvang van € 730.000 volgens het raadsbesluit van de Gemeenteraad van 09-07-2020, nadien verhoogd met de kosten van het bestemmingsplan.
- 19.2 De in artikel 19.1 bedoelde projectfinanciering dient ter dekking van de voorbereidingskosten tot aan de start van de realisatiefase en de eerste serie termijnen van de aannemer gedurende de realisatiefase.
- 19.3 Daartoe kunnen eerst SMV en daarna Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht facturen aan Gemeente versturen ten laste deze in artikel 1 bedoelde projectfinanciering.
- 19.4 Pas na uitputting van deze projectfinanciering zal Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht het krediet van BNG Bank benutten.
- 19.5 Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht zal de in artikel 19.1 bedoelde projectfinanciering meefinancieren in het krediet van BNG Bank en binnen twee maanden na de ingebruikname van het pand aflossen aan Gemeente.
- 19.6 Lowys Porquin behoeft zelf geen projectfinanciering te leveren. Lowys Porquin is dus ook niet gerechtigd om facturen aan Gemeente te sturen wegens projectfinanciering.
- 19.7 Wel dient Lowys Porquin rekening te houden met de kosten van de keukeninrichting, losse inrichting, kosten van speeltoestellen, de ICT kosten (de eerste aanleg van de UTP bekabeling wordt wel door en voor rekening van de verhuurder geleverd) en de verhuiskosten. Hiervoor is Lowys Porquin opdrachtgever en hiervoor kunnen door Lowys Porquin geen facturen worden verstuurd aan Gemeente, SMV en/of Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht.

TITEL 7 DUUR EN INGANG

ARTIKEL 20 INGANG

- 20.1 Deze overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening.

ARTIKEL 21 DUUR

- 21.1 Deze overeenkomst heeft een werkingsduur, die net zo lang is als de periode dat Lowys Porquin ruimten huurt van Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht.

ARTIKEL 22 HERONDERHANDELING

- 22.1 Uiterlijk één jaar voor het einde van deze overeenkomst nodigt Lowys Porquin Gemeente schriftelijk uit voor besprekingen ten aanzien van een eventuele heronderhandeling en verlenging.
- 22.2 Indien Lowys Porquin Gemeente niet tijdig uitnodigt voor heronderhandeling eindigt de bekostiging conform de overeengekomen doorlooptijd.

TITEL 8 WIJZIGING EN ONTBINDING

ARTIKEL 23 STELSELWIJZIGING

- 23.1 In geval van een wijziging van het bekostigingsstelsel wordt een op overeenstemming gericht overleg aangegaan voor een herziening van deze bekostigingsovereenkomst, waarbij het uitgangspunt is dat er geen nieuwe voor- en nadelen voor een van de partijen ontstaan.

ARTIKEL 24 AANVULLENDE FINANCIERING

- 24.1 De overeenkomst kan ook gewijzigd worden op verzoek van Lowys Porquin in het geval dat Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht wegens uitbreiding, aanpassing en/of renovatie aanvullende financieringen nodig heeft. Lowys Porquin dient hiervoor een aanvraag in te dienen bij Gemeente.
- 24.2 Voor aanvullende financieringen als bedoeld in artikel 24.1 heeft Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht toestemming nodig van Gemeente. Zonder deze toestemming vallen de aanvullende financieringen niet onder de zekerheidsstelling van artikel 18 en bekostiging van artikel 13.
- 24.3 Partijen kunnen aanvullende zekerheden overeenkomen, waarbij de noodzaak ontstaat van tussentijdse heronderhandeling over de bekostiging en de voorwaarden.

ARTIKEL 25 ONTBINDING

- 25.1 Deze overeenkomst kan tussentijds slechts ontbonden worden door Partijen op de in de volgende leden van dit artikel genoemde gronden en per grond geldende voorwaarden.
- 25.2 In geval van een situatie met een dusdanig daling van het leerlingaantal in de kerken Woensdrecht en Hoogerheide, dat alle vestigingen van Lowys Porquin in de kernen Woensdrecht en Hoogerheide dienen te worden gesloten, geldt dat deze overeenkomst kan worden ontbonden op verzoek van Lowys Porquin zonder financiële consequenties voor Lowys Porquin. In dat geval treedt de Garantie- en Koopverklaring in werking, zodat een faillissement van Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht wordt vermeden. Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht verklaart in artikel 11.4 van de huurovereenkomst dat medewerking zal worden verleend aan de verhuring aan een door de Gemeente aan te dragen andere instelling.
- 25.3 Indien Lowys Porquin in afwijking op artikel 16.2 van deze overeenkomst, bij krimp een andere vestiging in de kern Woensdrecht wenst door te exploiteren en de huurovereenkomst wenst te ontbinden, dan geldt dat Lowys Porquin een boetebedrag betaalt aan Gemeente. Deze boete zal worden berekend ter compensatie van het financiële nadeel dat voor Gemeente vanwege de tussentijdse beëindiging zal ontstaan.
- 25.4 Indien partiële leegstand bestaat in IKC Woensdrecht en Gemeente gebruik wenst te maken van haar vorderingsrecht krachtens artikel 107 WPO, dan zal Lowys Porquin medewerking verlenen aan de binnenkomst van een andere huurder.
- 25.5 Lowys Porquin kan de overeenkomst alleen opzeggen middels aangetekend schrijven aan Gemeente, tenminste een jaar voor de voorgenomen datum van de beëindiging.
- 25.6 Lowys Porquin dient de opstallen dan in lege staat, vrij van verplichtingen en beslagen aan de verhuurder op te leveren, zodat deze de ruimten beschikbaar kan stellen aan een andere, door Gemeente aan te dragen huurder.

- 25.7 Na ontvangst van het in artikel 25.5 bedoelde aangetekende schrijven mag de Gemeente haar bekostiging staken per de datum van de voorgenomen staking en in geval sprake is van een boetebedrag deze boete in rekening brengen.
- 25.8 Gemeente kan de overeenkomst alleen tussentijds beëindigen, indien zij geen algemene uitkering meer voor de bekostiging van de huisvesting van Lowys Porquin ontvangt vanuit het Gemeentefonds of hiervoor geen vervangende uitkering vanuit een ander onderdeel van de overheid verkrijgt bij een stelselwijziging.
- 25.9 Gemeente stelt Lowys Porquin in geval van tussentijdse beëindiging bij aangetekend schrijven in kennis en vermeldt daarbij de ingangsdatum van de stelselwijziging.
- 25.10 In het geval van een situatie als bedoeld in artikel 25.9 handelen Partijen zoals beschreven in artikel 23.

TITEL 9 OVERIGE ZAKEN

ARTIKEL 26 REGELEND RECHT

- 26.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

ARTIKEL 27 GESCHILLEN

- 27.1 Geschillen worden voorgelegd aan de gewone rechter bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant te Breda.

ARTIKEL 28 CITEERTITEL

- 28.1 Deze overeenkomst wordt aangehaald onder de citeertitel "Bekostigingsovereenkomst IKC Woensdrecht".

Aldus in tweevoud opgemaakt en overeengekomen te Woensdrecht op XX XXXXXXXXXX 2022

Namens Gemeente

Namens Lowys Porquin

drs. J.J.C. Adriaansen
burgemeester

drs. S.J. Cépère
voorzitter bestuur