

## **SAMENWERKINGSOVEREENKOMST** **"Realisatie IKC De Zevensprong"**

### **De ondergetekenden**

1. De Gemeente Best, te dezen ingevolge artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer J. G. M. T. Ubachs, hierna te noemen: "de gemeente";
2. Stichting Best Onderwijs, gevestigd te Nassastraat 10, 1 e verdieping, 5682 AD Best, rechtsgeldig vertegenwoordigd door ██████████ in hoedanigheid van bestuurder, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 40235964, hierna te noemen: "Best Onderwijs"
3. Korein B.V., gevestigd te Kanaaldijk-Zuid 5A, 5613 LE Eindhoven, rechtsgeldig vertegenwoordigd door ██████████, in hoedanigheid van directeur, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17125104, hierna te noemen: "Korein"

en gezamenlijk te noemen: "partijen";

### **overwegende dat:**

- a. De gemeenteraad op 10 december 2018 het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs gemeente Best 2019 – 2022 (hierna te noemen: "IHP") heeft vastgesteld. In het IHP het beleidskader is vastgelegd voor ontwikkelingen op het gebied van onderwijsvoorzieningen (bijlage 1);
- b. In het IHP is opgenomen dat basisschool De Zevensprong teruggaat van twee locaties naar één locatie;
- c. De hoofdlocatie van De Zevensprong aan Haktol 1 behouden blijft en wordt getransformeerd naar een integraal kindcentrum (hierna te noemen: "IKC") waarin ook dagopvang en buitenschoolse opvang zijn gehuisvest;
- d. De locatie van de dependance van De Zevensprong gelegen aan de Burgemeester Notermansstraat 27 als onderwijslocatie en kinderopvangvoorziening komt te vervallen;
- e. Het huidige schoolgebouw met bijbehorend terrein aan Haktol 1 in eigendom is bij Stichting Best Onderwijs;
- f. De gymnastiekzaal aan Haktol 1a eigendom is van de gemeente;
- g. De toekomstige eigendomsverhoudingen zijn nog onderwerp van onderzoek en worden gedurende de uitwerking duidelijk, waarbij het uitgangspunt is dat de onderwijsvoorziening eigendom blijft van Best Onderwijs;
- h. De keuze tot renovatie of (vervangende) nieuwbouw of een combinatie daarvan van de hoofdlocatie nog nader moet worden bepaald;
- i. De gemeente Best nog een besluit moet nemen over de bekostiging van de te realiseren voorziening;
- j. Ten behoeve van de planvorming van de realisatie van het IKC Nul25 en Stichting Mevrouw Meijer gevraagd zijn om een offerte op te stellen, waarop zij gezamenlijk een aanbieding hebben gedaan (bijlage 2);
- k. Partijen met betrekking tot de planvorming en realisatie van het IKC inhoudelijk willen samenwerken en de afspraken over deze samenwerking willen vastleggen in een overeenkomst;



1. Partijen zich er van bewust zijn dat gedurende de samenwerking enkele beslismomenten komen om te bepalen of partijen een volgende ontwikkelstap wensen en kunnen zetten met als doel het IKC daadwerkelijk te (laten) realiseren;

## **Komen als volgt overeen:**

### **Artikel 1 – Doel van de samenwerking**

1. Met inachtneming van de taken en bevoegdheden van partijen heeft de samenwerking als doel het realiseren van de huisvesting van een IKC aan Haktol 1.
2. Op het moment van ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst kunnen nog geen concrete afspraken worden gemaakt over het volledige proces. Ten aanzien van het proces komen partijen overeen, dat zij hierover nadere afspraken maken, die zij vastleggen in een aanvulling op deze overeenkomst.

### **Artikel 2 – Projectomschrijving**

1. Als eerste stap wordt onder leiding van Nul25 gezamenlijk (schoolbestuur/school en Korein) een functioneel programma van eisen (PVE) en vlekkenplan opgesteld (bijlage 3.).
2. Het functioneel programma van eisen wordt gebaseerd op de toekomstige ruimtebehoefte van de gebruikers. De toekomstige ruimtebehoefte van De Zevensprong wordt bepaald op basis van de in bijlage III, deel B van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Best voor het basisonderwijs opgenomen ruimtebehoefte berekening. De toekomstige ruimtebehoefte van de kinderopvang wordt gebaseerd op de door Korein aan te leveren informatie;
3. Het functioneel PVE wordt daarop vertaald naar een ruimtelijk PVE, inclusief bouwkostenramingen met milieuberekeningen (zoals energieprestatie en circulariteit) en resulteert in 1. een ontwerp voor vervangende nieuwbouw; 2. een ontwerp voor renovatie en uitbreiding en 3. een combinatie van 1 en 2, uitgewerkt op VO-niveau (voorlopig ontwerp) (bijlage 4). Deze stap wordt begeleid/uitgevoerd door Stichting mevrouw Meijer.
4. Partijen maken vervolgens gezamenlijk de keuze op basis van vooraf opgestelde BPKV (beste prijskwaliteitsverhouding) criteria, welk ontwerp de voorkeur geniet om verder uit te werken.
5. Indien er overeenstemming is over het voorkeurontwerp, worden er nadere afspraken over het vervolgtraject gemaakt en schriftelijk vastgelegd: zoals contractvorm, aanbestedingstraject, uitvoering en nazorg (bijlage 5).
6. Indien er geen overeenstemming is over het voorkeurontwerp, vindt er een herijking van het project plaats. Als dit het geval is, worden nadere afspraken gemaakt over het vervolgtraject (bijlage 5).

### **Artikel 3 - Projectafspraken**

1. Partijen onderkennen het belang van een voortdurende betrokkenheid en onderlinge informatie-uitwisseling. Om dit te stroomlijnen wordt een projectorganisatie in het leven geroepen en een projectplan opgesteld (bijlage 6). De gemeente is regievoerder van het projectplan. Alle partijen moeten instemmen met het projectplan.
2. In artikel 103 WPO is bepaald dat het bouwheerschap wordt neergelegd bij het bevoegd gezag van de school. Partijen zijn echter overeengekomen dat de gemeente het bouwheerschap op zich neemt. Op een later moment wordt de taak- en bevoegdhedenverdeling en de wijze waarop partijen worden betrokken bij de bouw van het IKC in onderling overleg nader geregeld;
3. De gemeente is naast de uitvoering van de zorgplicht voor onderwijshuisvesting bereid te investeren in kinderopvang in het IKC mits Korein daarvoor een marktconforme huur betaalt.
4. Indien het voor het onderwijs op de hoofdlocatie van De Zevensprong gedurende het uitvoeringstraject noodzakelijk is om gebruik te maken van tijdelijke huisvesting wordt hiervoor het voormalige schoolgebouw aan de Koningin Emmalaan gebruikt. Eventuele noodzakelijke



verhuiskosten voor het onderwijs worden beschouwd als een voorziening in de huisvesting conform de Verordening (en daarmee door de gemeente bekostigd).

5. De kinderopvangvoorziening kan gedurende het uitvoeringstraject gebruik blijven maken van de locatie aan de Burgemeester Notermanstraat.

#### **Artikel 4 – Financiën**

1. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden tot renovatie en uitbreiding van het bestaande schoolgebouw, dan wel (vervangende) nieuwbouw of een combinatie daarvan. Wat de beste milieu en bouwkundige optie is zal moeten blijken uit de drie ontwerpen. Op basis van het gekozen voorkeurontwerp wordt uiteindelijk de bijdrage per partij (gemeente en schoolbestuur) nader overeengekomen. Daarbij gelden de uitgangspunten als bedoeld in de volgende leden van dit artikel.
2. Bij totale nieuwbouw, dan wel uitbreiding zijn de bouwkosten geheel voor rekening van de gemeente. De maximale bijdrage vanuit de gemeente is dan ook gebaseerd op de nieuwbouwprijs. Deze nieuwbouwprijs is gebaseerd op de basisvoorziening, zijnde de kwaliteit Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG).
3. Bij renovatie wordt ook de kwaliteit BENG gehanteerd. Zoals opgenomen in het IHP, is de financiële bijdrage van de gemeente bij renovatie nooit hoger dan 50% van het totale investeringsbedrag voor renovatie. En de renovatieopgave is nooit meer dan 50% van de kosten voor nieuwbouw. Is dat wel het geval, dan wordt gekozen voor nieuwbouw.
4. Bij een combinatie van beide (renovatie/uitbreiding en of gedeeltelijke nieuwbouw) zal de gemeente afwegen of het bedrag van nieuwbouw ingezet moet worden.
5. Best Onderwijs is bereid voor de kindcentra in het IHP voor de onder zijn beheer staande scholen (Heydonck, De Paersacker, De Zevensprong) maximaal budget van circa € 900.000 in te zetten voor duurzaamheidsmaatregelen in brede zin. Per situatie zal een afspraak worden gemaakt over het specifiek voor dat project in te zetten deel van dat bedrag (bijlage 7). Voorwaarde hierbij is dat deze financiële bijdrage van Best Onderwijs past binnen de kaders van artikel 148 van de Wet op het primair onderwijs (het "investeringsverbod").
6. Daarnaast is Best Onderwijs bereid mee te denken om in de nieuwbouwvariant extra verduurzamingsmaatregelen (van BENG naar ENG) te overwegen. Voorwaarde hierbij is dat een eventuele financiële bijdrage van Best Onderwijs in extra verduurzamingsmaatregelen past binnen de kaders van artikel 148 van de Wet op het primair onderwijs (het "investeringsverbod").
7. Korein is bereid voor de deelname aan het IKC en het daartoe te realiseren aantal m2 bvo een marktconforme huur betalen. Het huurbedrag wordt in een later stadium (maar voor ingebruikname) definitief vastgesteld. Daartoe zal een huurovereenkomst worden afgesloten met de eigenaar (bijlage 8). Als dat Best Onderwijs is, wordt de huur wel afgedragen aan de gemeente.
8. Indien één van de partijen (een deel van) haar (eigen) taken ten aanzien van de realisering van IKC De Zevensprong wenst uit te besteden aan een derde worden de kosten van die derde door die partij zelf gedragen.

#### **Artikel 6 – Looptijd**

1. Deze overeenkomst treedt in werking direct nadat deze door alle partijen is ondertekend.
2. De uiterste einddatum van deze overeenkomst is het moment van ingebruikname van het IKC door Best Onderwijs en Korein.

#### **Artikel 7 - Ontbinding**

1. Indien een partij naar het oordeel van de wederpartij in gebreke is en blijvend niet voldoet aan haar verplichtingen ingevolge onderhavige overeenkomst, zal de wederpartij (en) zulks bij aangetekende brief gemotiveerd meedelen. Partijen zullen vervolgens binnen twee weken na dagtekening van genoemde brief overleggen over de alsdan ontstane situatie, waaronder begrepen dat zij zullen onderzoeken of de in gebreke gestelde partij alsnog aan haar verplichtingen zal kunnen voldoen. Indien na het verstrijken van genoemde termijn de in gebreke gestelde partij nog steeds niet aan



haar verplichting voldoet en evenmin aannemelijk is dat daaraan binnen naar omstandigheden redelijke termijn zal kunnen worden voldaan, heeft de wederpartij(en) het recht ontbinding te vorderen van deze overeenkomst. Alsdan is de betreffende partij welke tekortschiet in de nakoming van de op haar rustende verplichting (en) en verwijtbaar nalatig is geweest, schadelijkelijk jegens de wederpartij(en).

### **Artikel 8 – Onvoorziene/gewijzigde omstandigheden**

1. Indien het onverkort uitvoeren van de deze overeenkomst niet kan plaatsvinden vanwege buiten de invloedssfeer van partijen liggende onvoorziene omstandigheden, treden partijen met elkaar in overleg waarbij naar de eisen van redelijkheid en billijkheid zal worden gezocht naar een voor alle partijen aanvaardbare oplossing die recht doet aan de bedoeling van alle partijen.
2. Indien het overleg als in het vorige lid bedoeld niet tot overeenstemming leidt heeft elke partij het recht het 'niet bereiken van overeenstemming' aan te merken als een geschil waarbij de overeenkomst eenzijdig door deze partij(en) kan worden beëindigd.

### **Artikel 9 – Geschillen**

1. Partijen proberen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk te voorkomen door middel van het voeren van overleg.
2. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die geschillen welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen partijen in beginsel trachten te beslechten middels overleg. Indien (herhaald) overleg niet tot consensus leidt zal het geschil worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechte in het arrondissement Oost-Brabant
3. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

### **Artikel 10 - Bijlagen**

De navolgende bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

1. Integraal Huisvestingsplan Onderwijs gemeente Best 2019 – 2022 van 10-12-2018 (IHP)
2. Gezamenlijke aanbidding Nul25 en Stichting Mevrouw Meijer
3. Functioneel PvE (volgt nog)
4. Ruimtelijk PvE (volgt nog)
5. Nadere afspraken over vervolgtraject (volgt nog)
6. Projectplan
7. Afspraken Best Onderwijs over specifieke inzet per project aan duurzaamheidsmaatregelen in brede zin (volgt nog)
8. Huurovereenkomst Korein (volgt nog)

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend te Best d.d. \_\_\_\_\_ :

de gemeente,

Korein B.V.

J. G. M. T. Ubachs

\_\_\_\_\_

Best Onderwijs



## VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

**Gemeente Best**, gevestigd Dorpsplein 2, 5683 GA Best, te dezen op grond van het Mandaatregister 2017, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 14 november 2017, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] afdelingsmanager Beheer en Realisatie, hierna te noemen "de gemeente",

en

**Stichting Best Onderwijs**, gevestigd te Raadhuisplein 30 D, 5683 EA Best, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 40235964, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], bestuurder, hierna te noemen 'Best Onderwijs':

hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

### IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. Best Onderwijs als bevoegd gezag in eigendom heeft het schoolgebouw en -terrein genaamd: Kindcentrum Zevensprong gelegen aan de Haktol 1, 5683 LL Best;
2. Partijen een deel van het schoolgebouw beschikbaar willen stellen aan Korein B.V. voor kinderopvang en buitenschoolse opvang als bedoeld in de Wet Kinderopvang. De ruimte kinderdagopvang is nader aangeduid op de splitsingstekening die als bijlage aan deze overeenkomst is toegevoegd;
3. Best Onderwijs daarvoor een huurovereenkomst aangaat met Korein B.V.;
4. De Wet op het primair onderwijs (WPO) en gemeentelijke verordening "Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Gemeente Best" op het schoolgebouw en -terrein van toepassing zijn en op grond van deze regelgeving is voor de totstandkoming van deze huurovereenkomst de medewerking van de gemeente vereist;
5. De gemeente bereid is om de vereiste medewerking te verlenen;
6. De gemeente de financiering op zich heeft genomen van de bij 2 genoemde gebouwdelen en in dit verband aanspraak maakt op de huuropbrengsten uit verhuur.
7. De huursom die Best Onderwijs namens de gemeente aan Korein B.V. in rekening brengt omvat geen betaling voor exploitatiekosten (waaronder het (groot)onderhoud van de gebouwdelen). Best Onderwijs maakt hiervoor zelf afspraken met Korein B.V.
8. Partijen met deze overeenkomst beogen de noodzakelijke voorwaarden te vervullen voor een rechtsgeldige totstandkoming van de huurovereenkomst.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen: art.3 lid 2



## **Artikel 1. Het verhuurde, bestemming**

1. Best Onderwijs verhuurt een gedeelte van het gebouwdeel, gelegen aan Haktol 1, 5683 LL Best, kadastraal bekend gemeente Best, sectie H nummer 4352 ter grootte van in totaal circa 3464 are. De ruimten staan nader aangeduid op de splitsingstekening die als bijlage aan deze overeenkomst is gevoegd.
2. Best Onderwijs sluit hiervoor een huurovereenkomst met kinderopvangorganisatie Korein B.V.
3. De huurovereenkomst wordt in afschrift toegezonden aan de gemeente.
4. De ruimte zal uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kinderopvang.
5. Voor het algemeen en gezamenlijk gebruik van het IKC is 130 m<sup>2</sup> bvo ingeruimd. Deze meters vallen onder het eigenaarschap van Best Onderwijs.

## **Artikel 2. Duur huurovereenkomst**

1. Best Onderwijs gaat met ingang van de datum van oplevering van het gebouw met Korein de huurovereenkomst aan voor een periode van 10 jaar.
2. Na het verstrijken van de in artikel 2 lid 1 genoemde periode wordt de huurovereenkomst, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging aan het einde van deze periode, stilzwijgend omgezet in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een wederzijdse opzeggingstermijn van 12 maanden.
3. De overeenkomst eindigt van rechtswege indien de accommodatie niet meer overeenkomstig zijn bestemming, zijnde onderwijsdoeleinden, wordt gebruikt.

## **Artikel 3. Huurprijs**

1. De gemeente heeft de financiering op zich genomen van de realisatie van het kinderdagverblijf en maakt in dit verband aanspraak op de huuropbrengsten (exclusief een vergoeding voor het onderhoud). Best Onderwijs verplicht zich jegens de gemeente in verband met de huur van het gebouwdeel voor kinderopvang een marktconforme huursom in rekening te brengen. De marktconforme huur bestaat minimaal uit de vastgestelde kostprijsdekkende huur vermeerderd met de verhuurders/ onderhoudskosten. De (door gemeente) vastgestelde kostprijs dekkende huur bestaat uit kapitaalslast, verzekeringen en belastingen. Eventuele afwijkingen in verhuurbaar oppervlak worden na realisatie vastgesteld en verrekend.
2. De huursom wordt jaarlijks per 1 januari en voor het eerst met ingang van 1 januari 2025 geïndexeerd. Indexering vindt plaats op basis van de algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte (ROZ model) artikel 17.1-17.4.

## **Artikel 4. Afdracht huursom**

1. De door huurder verschuldigde huursom als bedoeld in artikel 3 lid 1 wordt door Best Onderwijs overgedragen aan de gemeente.
2. Best Onderwijs ontvangt hiervoor jaarlijks een factuur van de gemeente.
3. Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling betrekking op de periode datum ingebruikname tot en met 31 december van dat jaar. Best Onderwijs ontvangt voor dit bedrag een factuur.
4. Ingeval van niet nakoming van de huurovereenkomst door de huurder, draagt de gemeente hiervan het volledig risico.

## **Artikel 5. Onttrekking aan de capaciteit ten behoeve van het onderwijs.**



1. Over de periode waarvoor de huur wordt aangegaan is het betreffende gebouwdeel onttrokken aan de capaciteit van het onderwijs.
2. Indien door opzegging het gebouwdeel niet meer door verhuur wordt benut spannen partijen zich in om een nieuwe geschikte huurder te vinden. Indien deze niet kan worden gevonden kan de gemeente besluiten de vrijgekomen ruimten te herbestemmen (een eventuele nieuwe functie is passend bij de onderwijsfunctie dit in overleg met Best Onderwijs). Daarnaast is het ook mogelijk om de vrijgekomen ruimte toe te voegen aan de capaciteit ten behoeve van het onderwijs.

#### **Artikel 6. Aansprakelijkheid**

Best Onderwijs vrijwaart de gemeente van de aansprakelijkheid, die het gevolg is van het niet voldoen aan de verplichtingen anders dan genoemd in artikel 4 lid 1 van deze overeenkomst.

#### **Artikel 7. Niet-nakoming**

1. Indien een partij naar het oordeel van de wederpartij in gebreke is en blijvend niet voldoet aan haar verplichtingen ingevolge onderhavige overeenkomst, zal de wederpartij (en) zulks bij aangetekende brief gemotiveerd meedelen. Partijen zullen vervolgens binnen twee weken na dagtekening van genoemde brief overleggen over de alsdan ontstane situatie, waaronder begrepen dat zij zullen onderzoeken of de in gebreke gestelde partij alsnog aan haar verplichtingen zal kunnen voldoen. Indien na het verstrijken van genoemde termijn de in gebreke gestelde partij nog steeds niet aan haar verplichting voldoet en evenmin aannemelijk is dat daaraan binnen naar omstandigheden redelijke termijn zal kunnen worden voldaan, heeft de wederpartij(en) het recht ontbinding te vorderen van deze overeenkomst. Alsdan is de betreffende partij welke tekortschiet in de nakoming van de op haar rustende verplichting (en) en verwijtbaar nalatig is geweest, schadeplichtig jegens de wederpartij(en).
2. De gemeente en Best Onderwijs hebben het recht deze ontbinding van deze overeenkomst in te roepen indien:
  - De Stichting B.O. in staat van faillissement is komen te verkeren dan wel aan haar surseance van betaling is verleend;
  - Als de accommodatie op grond van de Wet op het primair onderwijs aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken;
  - De bevoegdheids- en verantwoordelijkheidsverdeling ten aanzien van de onderwijshuisvesting tussen het bevoegd gezag en de gemeente zoals die in de Wet op het primair onderwijs is neergelegd, wijzigt.
3. De gemeente is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade, die het gevolg is van het niet nakomen van deze overeenkomst.

#### **Artikel 8. Tussentijdse wijziging**

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten zich zodanig wijzigen, dat in redelijkheid niet meer van één van beide partijen gevergd kan worden, dat de overeenkomst ongewijzigd in stand blijft, treden partijen met elkaar in overleg om in de lijn van de bestaande overeenkomst nadere afspraken te maken.

#### **Artikel 9. Geschillen**

1. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die geschillen welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen partijen in beginsel trachten te beslechten middels overleg. Indien (herhaald) overleg niet tot consensus leidt zal het geschil worden voorgelegd aan de



- ter zake bevoegde rechte in het arrondissement Oost-Brabant
2. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

**Artikel 10. Bijlagen**

Onderstaande bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

- Exploitatieprognose IN21-01699/
- Splitsingstekening 15 februari 2022 (concept)

Aldus overeengekomen te Best,

Datum: 21-3-2022

Best, 21 maart 2022

Gemeente Best,





## Exploitatieprognose (gebouw) IKC De Zevensprong

### 1. Inleiding

#### 1.1. Algemeen

In samenwerking met Stichting Best Onderwijs en Korein B.V. werkt de gemeente Best aan "een nieuw leven voor de Zevensprong". Dat wil zeggen de realisatie van een IKC aan de Haktol in de wijk Speelheide. Een uitbreiding van het huidige gebouw is noodzakelijk om onderwijs en kinderopvang samen te brengen onder één dak. De bestaande gymzaal is en blijft in eigendom van de gemeente. De exploitatie van de gymzaal wordt daarom in deze rapportage niet meegenomen. Ten behoeve van de realisatie is een projectorganisatie opgezet met een stuurgroep. In de stuurgroep is de wens uitgesproken om een exploitatieprognose op te stellen.

De exploitatieprognose geeft inzicht in de te verwachten baten en lasten van het kindcentrum voor de eerste jaren van exploitatie. Gezien de fase van planvorming dienen enkele uitgangspunten te worden geformuleerd. Enerzijds betreft dit basisinformatie zoals de voorgestane beheer en organisatiestructuur en de ruimtestaat. Anderzijds betreft dit uitgangspunten die worden gesteld voor het nader uitwerken van de exploitatieprognose. In hoofdstuk drie worden de lasten van het kindcentrum nader uiteengezet. De raming van de baten van het kindcentrum is opgenomen in hoofdstuk vier. Hierbij wordt aangegeven welk deel van de kosten door de gemeente worden gedekt en welk deel door de gebruikers dient te worden bekostigd. Afsluitend wordt in hoofdstuk vijf een nadere analyse en beschouwing gegeven op de exploitatie.

Deze exploitatieprognose beperkt zich tot de collectieve onderdelen met betrekking tot huisvesting en bedrijfsvoering.

### 2. Uitgangspunten

#### 2.1 Beheer en organisatie

Vooralsnog wordt vastgehouden aan een beheervorm waarbij het gehele schoolgebouw wordt overgedragen door de gemeente aan SBO.

1. Best Onderwijs verhuurt een gedeelte van het gebouwdeel, gelegen aan Haktol 1, 5683 LL Best, kadastraal bekend gemeente Best, sectie H nummer 4352 ter grootte van in totaal circa 3464 are. De ruimte kinderdagopvang is nader aangeduid op de splitsingstekening die als bijlage aan deze overeenkomst is toegevoegd.
2. Best Onderwijs sluit hiervoor een huurovereenkomst met kinderopvangorganisatie Korein B.V.
3. De huurovereenkomst wordt in afschrift toegezonden aan de gemeente.
4. De ruimten worden uitsluitend bestemd en gebruikt als kinderdagopvang.
5. Voor het algemeen en gezamenlijk gebruik van het IKC wordt een nader te bepalen aantal m<sup>2</sup> ingeruimd. Deze meters vallen onder het eigenaarschap van Best Onderwijs.

De ruimte voor kinderopvang maakt geen onderdeel uit van de capaciteit ten behoeve van het onderwijs. SBO heeft een inspanningsverplichting om als gedelegeerd verhuurder op te treden en stelt alles in het werk om een nieuwe partner te vinden. Voornoemde inclusief de huurtermijnen, afdracht exploitatiekosten en het leegstandrisico worden in een vaststellingsovereenkomst vastgelegd (zie bijlage).

#### 2.2 Scenario voor realisatie

Als onderdeel van een verkennend onderzoek is de haalbaarheid onderzocht van drie scenario's welke hebben geresulteerd in:



1. Bestaand bouwdeel van 953m<sup>2</sup> renoveren/transformeren en 1133 m<sup>2</sup> nieuwbouw toevoegen in twee bouwlagen
2. Bestaand bouwdeel van 688m<sup>2</sup> renoveren/transformeren en 1534 m<sup>2</sup> nieuwbouw toevoegen in twee bouwlagen.
3. Bestaande school slopen en 2282 m<sup>2</sup> nieuwbouw realiseren in 2 lagen.

Op basis van de scenariostudie is het voorkeursscenario van Ketting-Huls gekozen zoals onder 1 genoemd.

### 2.3 Investeringsom(\*)

Op basis van het voorkeursscenario (scenario 1) bedraagt de huidige stichtingskosten € 6.044.000,-. Als we, op basis van actualiteit, rekening houden met een bouwkostenstijging van 15% is dit € 6.950.000,-. Op 27 september 2021 heeft de gemeenteraad dekkingsmiddelen voor deze investering afgegeven. Hierbij is in het voorstel ook gewezen op het risico van extra prijsstijging als gevolg van de huidige marktontwikkelingen.

(\*) hierin is de gymzaal en infra aanpassing begrepen.

### 2.4 Ruimtestaat

Op basis van het programma van eisen beslaat het bruto vloeroppervlak 2265 m<sup>2</sup>. In het voorlopig voorkeurontwerp is totaal 2086 m<sup>2</sup> opgenomen 1050m<sup>2</sup> op de begane grond en 1036m<sup>2</sup> op de eerste verdieping. Het netto vloeroppervlak van het voorkeursscenario bedraagt 1777 m<sup>2</sup>.

De bestemde ruimte wordt op basis van onderstaande verdeling opgesteld: (dit kan nog afwijken op basis van het toekomstig definitieve ontwerp)

Bestemd oppervlak	2265	m <sup>2</sup>
Onderwijs	1735	m <sup>2</sup>
Kinderopvang	400	m <sup>2</sup>
BSO gedeeld	130	m <sup>2</sup>

Totaal:

Het voorlopig ontwerp wijkt ongeveer 250 m<sup>2</sup> af van het gewenste oppervlakte uit het Programma van Eisen, dit wordt mede veroorzaakt door efficiënt ruimtegebruik en een gunstige bruto-netto verhouding. De exacte toedeling van de bestemde ruimten wordt op basis van het definitieve plan opgenomen. Een definitieve ruimtestaat wordt dan als bijlage toegevoegd.

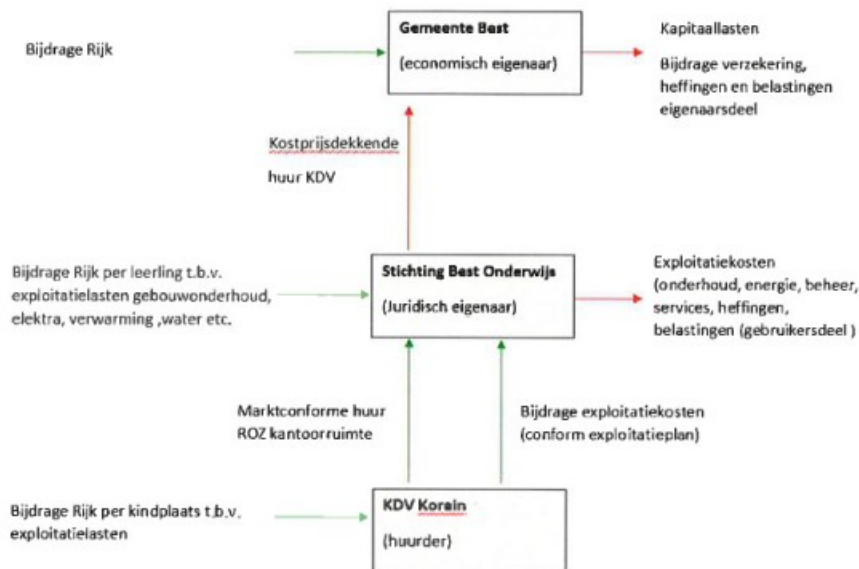
### 2.5 Uitgangspunten voor exploitatie

Bij het opstellen van de exploitatieprognose worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Toerekening van de exploitatielasten naar de verschillende gebruikers geschiedt op basis van de verdeling van het bruto bestemd vloeroppervlak;
- De gemeente draagt, vanuit wettelijke verplichtingen, zorg voor gemeentelijke belastingen en verzekeringen van de school.
- De gemeente neemt de investering van het KDV voor haar rekening. De kapitaalslast inclusief de gemeentelijke belastingen, worden via SBO aan Korein in rekening gebracht. In een vaststellingsovereenkomst zijn de uitgangspunten vastgelegd.
- Als eigenaar is SBO verantwoordelijk voor het algeheel onderhoud en exploitatie van het gebouw.
- De huidige fase van planvorming en detaillering rechtvaardigt een marge van 10% op deze prognose.



Stroomschema exploitatieplan De Zevensprong  
 Versie KDV kostprijsdekkende huur gemeente



### 3 Lasten

#### 3.1 Kapitaallasten

De kapitaallasten voor het nieuwe IKC Zevensprong worden als volgt gespecificeerd.  
 Totale investeringskosten volgens huidige raming € 6.044.000,- incl. BTW.

**Project: IKC De Zevensprong (2265 m2 BVO)**

(325 II = 1835 m2, KDV 3 groepen = 400 m2, Alg. ontmoeten 130 m2 + gymzaal minus 100 m2 speelzaal)

Plan Ketting-Huls: 2086 m2 BVO (953+1133)

Omschrijving:	Kosten
Bouwkosten uitbreiding 1300 m2 BVO (index op Platijn)	€ 2.530.000,00
Bouwkosten renovatie (60% nieuwbouw) 565 m2 BVO	€ 660.000,00
Bouwkosten KDV 3 groepen 400 m2 BVO (verbouw-renovatie)	€ 470.000,00
Verbouwkosten gymzaal 470 m2 (60% nieuwbouw)	€ 550.000,00
Indirecte bouwkosten (o.a. voorbereiding, begeleiding, architect, noodvz)	€ 650.000,00
infra aanpassingen/ extra inpassing parkeren (1800 m2) incl VAT	€ 135.000,00
TOTAAL: Excl. BTW	€ 4.995.000,00
TOTAAL: Incl. BTW (prijsspeil jan '22)	€ 6.043.950,00
indexatie 15% vanwege marktontwikkeling	€ 6.950.542,50



Opgenomen in begroting	Totaal sticht.kn incl. BTW	Afschr. termijn	Totale kapitaalslast	Kapitaalslast Gymzaal	Kapitaalslast kindcentrum
IKC Zevensprong, nieuwbouw, scenario 1	5.427.000	50	108.540	10.393	98.147
IKC Zevensprong, installaties, scenario 1	1.005.000	15	67.000	6.416	60.584
IKC Zevensprong, terrein, scenario 1	268.000	25	10.720	1.026	9.694
Begeleiding/Opslag/Risico	250.000		0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>6.950.000</b>		<b>186.260</b>	<b>17.835</b>	<b>168.425</b>
Gymzaal	665.500				
Stichtingskosten excl. Gymzaal	6.284.500				

### 3.2a Groot + onderhoud en vervanging SBO

Op basis van lokaal specifieke gegevens voor groot onderhoud worden de jaarlijkse kosten voor groot onderhoud en vervanging geraamd op € 35,- / m<sup>2</sup>. Gedurende de eerste jaren van exploitatie, wanneer de kosten voor groot onderhoud geringer zijn, kunnen deze gedoteerd worden aan een onderhoudsfonds. Bij een bruto vloeroppervlak van 81% van 2265 m<sup>2</sup> komen de jaarlijkse kosten voor groot onderhoud en vervanging op afgerond **€ 64.213,-**. Daarnaast rekenen we voor de coördinatie van het onderhoud **€ 1.500,-** op jaarbasis.

### 3.2b Groot + onderhoud en vervanging Korein

Op basis van lokaal specifieke gegevens voor groot onderhoud worden de jaarlijkse kosten voor groot onderhoud en vervanging geraamd op € 35,-/ m<sup>2</sup>. Gedurende de eerste jaren van exploitatie, wanneer de kosten voor groot onderhoud geringer zijn, kunnen deze gedoteerd worden aan een onderhoudsfonds. Bij een bruto vloeroppervlak van 19% van 2265 m<sup>2</sup> komen de jaarlijkse kosten voor groot onderhoud en vervanging op afgerond **€ 15.062,-**

### 3.3 Energie en water

Energielasten zijn mede afhankelijk van de gebruikte installaties en materialen. Uitgaande van gasloos worden de gemiddelde energiekosten geraamd op € 9,05 per m<sup>2</sup> BVO. De huidige kosten van het waterverbruik zijn € 0,50,-/m<sup>2</sup> bvo. Bij een bruto vloeroppervlak van 2265 m<sup>2</sup> komen de energiekosten daarmee op circa **€ 21.631,-**.

### 3.4 Klein onderhoud, groenonderhoud en schoonmaak

Op basis van huidige kosten worden de kosten voor klein onderhoud, groenonderhoud en schoonmaak geraamd op achtereenvolgens € 3,40,-, € 0,40 en € 20,- per m<sup>2</sup> BVO. Bij een bruto vloeroppervlak van 2265 m<sup>2</sup> worden de kosten klein onderhoud incl. groenonderhoud geraamd op **€ 8.600,-** en voor schoonmaak op **€ 45.300**.

### 3.5 Administratie, verzekering en belastingen

Gezien de relatieve eenvoud van exploitatie zijn de administratieve kosten naar verwachting zeer gering. Hiertoe wordt een geringe stelpost gehanteerd van **€ 750**. De huidige kosten voor belastingen (gebruikers



en eigenaarsdeel) bedragen voor Gemeente € 6.400, voor Korein € 1.130 en SBO € 500. Kosten voor verzekeringen zijn € 6.000,- waarvan het gebouwdeel van Korein € 1.000,- bedraagt. De kosten voor afvalstoffenheffing voor de gebruiker zijn € 5.560,-

### **3.6 Beveiliging**

De kosten voor beveiliging en opvolgingskosten bedragen in de huidige situatie €1.450,- Voor de nieuwbouw ramen we de kosten voor beveiliging op **€1.480,-**

### **3.7 Overige en onvoorziene kosten**

Ter compensatie van fluctuaties in de verschillende lastenposten wordt een post- overige en onvoorziene kosten aangehouden van 2% over de totale lasten.

## **4 Immateriële Lasten**

### **4.1 Personeel en diensten**

De personele kosten voor het beheer en exploitatie van de onderwijsaccommodatie betreffen de kosten voor 1,0 fte conciërge/beheerder. Op basis van de huidige kosten worden de personele kosten geraamd op € 43.000. Voor het gebruik van de gymzaal wordt door de gemeente invulling gegeven aan de beheerfunctie.

### **4.2 Catering**

Er wordt gemeenschappelijk gebruik gemaakt van de cateringservice. De kosten bedragen €1.800. We ramen de cateringkosten op 1.800,-

## **5 Baten**

### **5.1 Gemeente Best**

Gemeente Best ontvangt van SBO de vastgestelde kostprijsdekkende huur voor het gedeelte Korein. De huursom is vooralsnog bepaald aan de hand van gegevens uit deze prognose.

### **5.2 SBO**

- SBO ontvangt(\*) van het rijk voor gebouwonderhoud ongeveer € 35,- voor elektraverbruik € 1,70 en voor verwarming € 6,75 per M2 BVO.
- Marktconforme huur van Korein
- Bijdrage Korein voor onderhoudskosten die buiten de onderhoudsdemarcatie vallen.

\*Staatscourant 9 oktober 2021, 42881 (bekostiging materiele instandhouding onderhuisvesting)

### **5.3 Korein**

- Ontvangt inkomsten vanuit haar kindplaatsen.

## **6 Definitieve exploitatieprognose**

De definitieve exploitatie per partner wordt op basis van daadwerkelijke kosten vastgesteld.

## **Samenvatting**

In onderstaand overzicht worden alle voorgaande lasten gepresenteerd voor de eerste vijf jaar van exploitatie.

IN21-01699/



<b>Overzicht Lasten</b>				
		<b>Gemeente</b>	<b>SBO</b>	<b>Korein</b>
3.1	Kapitaallasten(1)	168.425	31.474	
3.2a	Groot onderhoud		79.275	
3.2b	Groot onderhoud			
3.2b	Coördinatiekosten		1.500	
	Huur			61.373
3.3	Energie en Water		21.631	4.043
3.4	Klein onderhoud		7.701	1.439
3.4	Groen onderhoud		906	169
3.4	Schoonmaak		45.300	8.467
3.5	Verzekering	6.400		
3.5	Publiek belastingen	6.000	-	
3.5	Afvalstoffenheffing		5.560	1.039
3.5	Administratie		500	1.130
3.6	beveiliging		1.480	280
3.7	Onvoorzien 2%		3.277	612
4.1	Administratief medewerker		750	140
4.1	Personeel en diensten		4.200	785
4.2	Catering		1.800	336
	<b>Totaal</b>	<b>180.825</b>	<b>205.354</b>	<b>79.813</b>



<b>Overzicht Baten</b>				
		<b>Gemeente</b>	<b>SBO</b>	<b>Korein</b>
	Kostendeekkende huur	31.474		
	Tbv groot onderhoud		60.378	
	Baten tbv lasten		59.785	
	Marktconforme huur KDV		61.373	
	Verrekenbare baten KDV 3.		17.180	
	Verrekenbare baten KDV 4.		1.261	
	Onderhoud			
	Elektra € 1,70 per m2			
	Verwarming € 6,75 per m2			
	Kindplaats			PM
	<b>Totaal</b>	<b>31.474</b>	<b>199.977</b>	<b>0</b>

- (1) BTW regime hierop nog aanpassen
- (2) Opgave team vastgoed 140,-

<b>Exploitatielasten 5 jaar</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Gemeente	180.825	183.537	186.290	189.085	191.921
SBO	205.354	208.434	211.561	214.734	217.955
Korein	79.813	81.010	82.225	83.459	84.711
<b>Exploitatiebaten 5 jaar</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Gemeente	31.474	31.946	32.425	32.912	33.405
SBO	199.977	202.977	206.021	209.112	212.248
Korein	pm	pm	pm	pm	pm

**Bijlagen:**

- BL21-25214 Vaststellingsovereenkomst
- Splitsingstekening 15 feb. 2022



