

OVEREENKOMST

Doordecentralisatie huisvestingsvoorzieningen voortgezet onderwijs Roosendaal

Ondergetekenden:

1. de gemeente Roosendaal vertegenwoordigd door ondergetekende, de heer H. Verbraak, wethouder, die bij besluit van door de Burgemeester daartoe is gemachtigd op grond van het bepaalde in artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet en die handelt ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad d.d....., kenmerk, hierna te noemen: '**de Gemeente**';

en

2. de Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Roosendaal, statutair gevestigd te Roosendaal aan de Burgemeester Schneiderlaan 2 (4706 EZ), ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel nr., vertegenwoordigd door(naam, functie), welke stichting te deze handelt als bevoegd gezag van de onderwijsinstelling Openbare scholengemeenschap Jan Tinbergen College te Roosendaal, hierna te noemen: '**SOVOR**'.

Ondergetekenden zullen hierna gezamenlijk worden aangeduid als '**Partijen**' en ieder afzonderlijk als een '**Partij**'.

Partijen overwegen het volgende:

- de Gemeente draagt ingevolge het bepaalde in artikel 76b van de Wet voortgezet onderwijs ('**Wvo**'), de zorg voor de onderwijshuisvesting op het grondgebied van de Gemeente, waaronder begrepen de op het grondgebied van de Gemeente gelegen gebouwen en terreinen, welke huisvesting bieden aan SOVOR;
- SOVOR is een scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs binnen de gemeente Roosendaal;
- de Gemeente heeft op grond van artikel 76v Wvo de mogelijkheid om jaarlijks een bedrag voor huisvestingskosten te betalen aan de bevoegde gezagen ten behoeve van de huisvestingsvoorzieningen;
- in samenspraak met het schoolbestuur van SOVOR is een verkennend onderzoek verricht naar de mogelijkheden van een dergelijke doordecentralisatie van de Gemeente aan SOVOR van de onderwijshuisvesting voor het voortgezet onderwijs in de gemeente Roosendaal;
- Partijen hebben tijdens het verkennend onderzoek de voordelen van doordecentralisatie onderschreven. Het belangrijkste voordeel van doordecentralisatie is de bundeling van het gemeentelijke budget voor investeringen (kapitaalslasten) en het schoolbestuurlijk budget voor exploitatielasten, wat dwingt tot een integrale afweging van vervangingsinvesteringen en uitgaven voor renovatie en onderhoud. Voor de Gemeente is daarnaast het voordeel dat de bestuurslast wordt verminderd, er grotere begrotingszekerheid wordt bereikt en het onderwijsaanbod is zeker gesteld. Voor SOVOR geldt dat zij een grotere autonomie krijgt en dat zij een integrale afweging kan maken met betrekking tot renovatie / nieuwbouw en haar gebouwen efficiënt kan beheren;
- de gemeenteraad heeft dan ook in zijn vergadering van mede op verzoek van SOVOR, besloten ten behoeve van de huisvesting van het JTC met ingang van het jaar 2017 een jaarlijks bedrag voor de huisvestingskosten beschikbaar te stellen, zoals bedoeld in artikel 76v Wvo;

- Partijen beogen met deze Overeenkomst SOVOR in staat te stellen zelfstandig zorg te dragen voor een adequate huisvesting van het onder haar gezag vallende JTC, op zodanige wijze dat
 - o tegenover de beschikbaarstelling van een jaarlijks bedrag voor huisvestingskosten SOVOR afstand doet van zijn aanspraken, welke zij jegens de Gemeente kan doen gelden ingevolge de toepasselijke bepalingen van de Wvo en de daarop gebaseerde gemeentelijke verordening huisvestingsvoorzieningen onderwijs; en,
 - o de Gemeente afstand doet van haar rechten uit hoofde van Titel III, Afdeling IA Wvo op de wijze als omschreven in deze Overeenkomst.
- bedoeld bedrag is bepaald aan de hand van de berekeningsmethode en gegevens, zoals opgenomen en beschreven in Bijlage 2, waarbij steeds als uitgangspunt dient te gelden dat SOVOR daarmee kan voorzien in de huisvestingsbehoefte van het onder haar gezag vallende JTC;
- Partijen hebben overeenstemming bereikt over een eerste huisvestingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze Overeenkomst, dat door SOVOR zal worden uitgevoerd;
- Partijen wensen hun onderlinge rechtsverhouding nader te regelen in afwijking van, althans voorzover bij deze Overeenkomst uitdrukkelijk bepaald, het bepaalde in Titel III, Afdeling IA, Hoofdstuk I Wvo, alsmede de daarop gebaseerde gemeentelijke verordening huisvestingsvoorzieningen onderwijs;

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1 Definities

1. De in de Overeenkomst met kapitalen aangeduide termen hebben de onderstaande betekenis.

| | |
|----------------------------------|--|
| Afstand | de afstand zoals bedoeld in Artikel 9.1 |
| Artikel | een artikel van deze Overeenkomst |
| Bijlage | iedere bijlage bij deze Overeenkomst |
| Financier | de financier zoals gedefinieerd in Artikel 10.3 |
| Financiering | de financiering zoals gedefinieerd in Artikel 11.3 |
| Huisvestingsvoorzieningen | de in Artikel 3.2 aangegeven huisvestingsvoorzieningen |
| Jaarlijkse vergoeding | de jaarlijkse vergoeding zoals gedefinieerd in Artikel 4.1 |
| JTC | Jan Tinbergen College |
| Overeenkomst | deze overeenkomst |
| Overig Vastgoed | onroerende goederen zoals gedefinieerd in Artikel 2.2 |
| Regresvordering | de regresvordering zoals gedefinieerd in Artikel 11.4 |
| Rijk | de Nederlandse overheid |
| Vastgoed | de terreinen en de daarop gevestigde opstallen met aanduiding van de gebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 |
| Wvo | Wet op het voortgezet onderwijs |

Artikel 2 Object

Paraaf Gemeente

2

Paraaf SOVOR

1. De uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en plichten hebben betrekking op het Vastgoed.
2. Deze Overeenkomst heeft ook betrekking op de terreinen en de daarop gevestigde opstallen welke SOVOR na het aangaan van de Overeenkomst verkrijgt of sticht, voor zover de kosten ter zake van verwerving, oprichting en aanschaf zijn of worden bestreden uit de door de Gemeente beschikbaar gestelde middelen ('**Overig Vastgoed**').

Artikel 3 Beschrijving huisvestingsvoorzieningen

1. SOVOR verplicht zich met de Jaarlijkse vergoeding zelfstandig zorg te dragen voor een adequate uitvoering van de in lid 2 genoemde Huisvestingsvoorzieningen, en tevens voldoende gelden te reserveren voor toekomstige voorzieningen.
2. De Huisvestingsvoorzieningen, zoals omschreven in artikel 76c Wvo, betreffen:
 - a. voor blijvend onderscheidenlijk voor tijdelijk gebruik bestemde voorzieningen bestaande uit:
 1. nieuwbouw, een bestaand gebouw of een gedeelte daarvan, verplaatsing van een bestaand gebouw of van een gedeelte daarvan, terreinen, alsmede eerste aanschaf van leer- en hulpmiddelen en meubilair;
 2. uitbreiding van de onder 1 bedoelde voorzieningen, en
 3. medegebruik van een ruimte die geschikt is voor het onderwijs
 - b. herstel van constructiefouten aan het gebouw of het terrein
 - c. herstel en vervanging in verband met schade aan gebouw, leer- en hulpmiddelen en meubilair in geval van bijzondere omstandigheden.
4. SOVOR kan geen aanspraak maken op een vergoeding door de Gemeente als bedoeld in art 96c Wvo voor de heffing onroerende zaakbelasting of verrekening anderszins van deze heffing.
5. SOVOR neemt bij de in lid 1 bedoelde zorg de ter zake geldende wettelijke voorschriften in acht, in het bijzonder de eisen ter zake van de onderhoudsplicht en de oppervlakte en indeling van gebouwen en terreinen.
6. SOVOR heeft voor de in lid 2 genoemde voorzieningen geen aanspraak op vergoeding van de Gemeente op basis van de gemeentelijke verordening voorzieningen huisvesting onderwijs.
7. SOVOR draagt voor eigen rekening zorg voor een adequate verzekering van het Vastgoed en Overig Vastgoed.
8. SOVOR betaalt naast de exploitatielasten géén bijdrage voor de kapitaallasten van de sportaccommodatie 'In de Roos' gelegen te Roosendaal. SOVOR heeft met de door de Gemeente aangestelde exploitant afspraken gemaakt over het gebruik en de kosten van dit gebruik van de sportaccommodatie. SOVOR kan, gezien de financiële gevolgen voor de Gemeente, niet zonder toestemming van de Gemeente de afspraken met deze exploitant wijzigen of beëindigen. De exploitatielasten bedragen EUR 65.000 per jaar (prijsspeil 1 januari 2017) en worden jaarlijks geïndexeerd zoals vastgesteld in de door het JTC afgesloten overeenkomst met de Gemeente aangestelde exploitant. De Gemeente spant zich ervoor in te bewerkstelligen dat bij toekenning van de exploitatierechten aan een ander dan de huidige exploitant, de tussen SOVOR en de huidige exploitant gemaakte afspraken worden voortgezet.
9. SOVOR verplicht zich om de opstallen en gebouwen, daaronder ook begrepen de tijdelijke voorzieningen, die onderdeel uitmaken van het Vastgoed en het Overig Vastgoed te waarderen conform de afschrijvingsmethodiek in de Financiële verordening Roosendaal 2017. Indien en voor zover de Gemeente de terreinen die onderdeel uitmaken van het Vastgoed en het Overig Vastgoed waardeert op de eigen balans of indien deze terreinen door de Gemeente om niet aan SOVOR zijn overgedragen, verplicht SOVOR zich deze terreinen te waarderen op nihil.

Artikel 4 Gemeentelijke vergoeding

1. Ter uitvoering van de Huisvestingsvoorzieningen waarvoor SOVOR in het kader van deze Overeenkomst de verantwoordelijkheid overneemt, verplicht de Gemeente zich jaarlijks tot betaling van een bedrag aan het bevoegd gezag volgens de systematiek zoals omschreven in het door Partijen geaccordeerde Bijlage 2 bij deze Overeenkomst ('**Jaarlijkse vergoeding**').

2. Het in het eerste lid bedoelde bedrag wordt in 12 gelijke termijnen, uiterlijk op de twintigste van de maand, voor het eerst op aan SOVOR beschikbaar gesteld via overmaking op het bankrekeningnummer van SOVOR.
3. Indien de Gemeente niet tijdig betaalt, is zij zonder nadere ingebrekestelling een vertragsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente, te rekenen vanaf de dag dat het bedrag verschuldigd is. Betalingen geschieden door de Gemeente zonder enig beroep op korting of schuldvergelijking.
4. Zolang een onderwijslocatie in gebruik is, zal de Jaarlijkse Vergoeding niet lager zijn dan 80% van het ten tijde van het voor die locatie genomen investeringsbesluit voor de onderwijslocatie in relatie tot het voor die onderwijslocatie en voor JTC geprognosticeerde leerlingenaantal.¹ SOVOR zal de Gemeente direct voorafgaand aan het nemen van het investeringsbesluit informeren over het aantal voorziene leerlingen; SOVOR verplicht zich valide prognoses te hanteren.

Artikel 5 Huisvestingsplan

1. Met de start van deze Overeenkomst zijn Partijen de realisatie van een huisvestingsplan overeengekomen, zoals opgenomen in Bijlage 3 van deze Overeenkomst. SOVOR zal de doelstellingen van dit plan uitvoeren bij de besteding van de Jaarlijkse vergoeding.
2. SOVOR zal elke vijf jaar aansluitend aan de periode van het in het eerste lid genoemde plan een huisvestingsplan voor de duur van vijf jaar opstellen, waarin het de evaluatie van de voorgaande jaren opneemt en de doelstellingen, investeringsvoornemens, de leegstand / medegebruik en voorgenomen onttrekkingen van de onderwijsbestemming kenbaar maakt. Daarnaast dient het huisvestingsplan te zijn voorzien van een voldoende financiële onderbouwing en valide prognoses.
3. SOVOR stemt de inhoud van elk huisvestingsplan af met de overige bevoegde gezagen met vestigingen in de gemeente Roosendaal en legt dit plan met een verslag van de onderlinge afstemming tussen de bevoegde gezagen uiterlijk zes maanden voor aanvang van het nieuwe huisvestingsplan ter instemming voor aan de Gemeente. De Gemeente kan in het belang van het onderwijs het huisvestingsplan, mede naar analogie van artikel 42b Wvo, de instemming onthouden op grond van:
 - a. strijd met het recht;
 - b. strijd met het algemeen belang, waaronder begrepen het financiële belang van de gemeente; of
 - c. zwaarwegende omstandigheden.
4. Indien SOVOR wezenlijke vertraging dreigt te ondervinden ten opzichte van de in de het dan geldende huisvestingsplan opgenomen planning, meldt zij zulks terstond schriftelijk aan de Gemeente en geeft zij daarbij de oorzaak en de consequenties aan van de dreigende vertraging. Tevens treft SOVOR maatregelen om verdere vertraging te voorkomen. In de melding aan de Gemeente doet SOVOR tevens een voorstel voor een aangepaste planning van de uitvoering.
5. De Gemeente zal – onder de voorwaarde dat de gemeenteraad heeft ingestemd - ten behoeve van de uitvoering van het eerste vijfjaren plan, zoals opgenomen in Bijlage 3 van deze Overeenkomst het in Bijlage 1 omschreven terrein (Takspui) voor 1 augustus 2018 om niet beschikbaar stellen en in eigendom overdragen.
6. Bij de onderhoudsconditie van schoolgebouwen wordt als minimum de conditie 3 van NEN 2767 gehandhaafd; inspectie vindt plaats bij buiten gebruik stelling als bedoeld in Artikel 10. In overleg kunnen Partijen afwijken van deze conditiemeting, onder meer ingeval het gebouw na buitengebruikstelling voor sloop in aanmerking wordt gebracht.
7. Bij de uitvoering van vervangings- of renovatie-investeringen wordt in het eerste huisvestingsplan ten aanzien van de duurzaamheid het volgende ambitieniveau nagestreefd: frisse scholen Klasse B + GPR score 7,5 (voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) en 8 (voor het thema energie), conform Convenant Duurzaam Bouwen. In de navolgende huisvestingsplannen zal SOVOR minimaal een vergelijkbaar ambitieniveau, maar minstens het wettelijk voorgeschreven niveau met betrekking tot onderwijshuisvesting nastreven.

¹ Rekenvoorbeeld met fictieve aantallen: Het op de datum van investeringsbesluit voor de onderwijslocatie voorziene leerlingenaantal is 1000 en voor JTC in totaal 2000. De ondergrens bedraagt dan 800 leerlingen voor de betreffende onderwijslocatie, ervan uitgaande dat ook het totaal aantal leerlingen van het JTC daalt naar 1800 of minder.

8. Het bepaalde in de leden 6 en 7 van dit Artikel geldt niet voor tijdelijke huisvesting. Tijdelijke huisvesting dient te voldoen aan de gebruikelijke kwaliteitseisen.

Artikel 6 Duur en wijziging van de overeenkomst

1. Deze Overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd en treedt in werking op 1 januari 2017.
2. Voor een tussentijdse wijziging treden Partijen in ieder geval in overleg als een der volgende omstandigheden zich voordoet:
 - a. wezenlijke wijzigingen in de wettelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente voor de voorziening in de onderwijshuisvesting;
 - b. wezenlijke wijziging in de wet- en regelgeving met betrekking tot aan onderwijshuisvesting te stellen bouwkundige, onderwijskundige, ARBO-, en milieutechnische eisen en afschrijvingsmethodieken, voorzover uit de wet- en regelgeving valt af te leiden dat de Gemeente als gevolg van deze wijzigingen extra middelen ontvangt dan wel dient te verwerven;
 - c. wezenlijke wijzigingen in de uitkering van het gemeentefonds die de Gemeente ontvangt indien en voor zover deze betrekking hebben op aanpassing van het budget dat is benodigd voor onderwijshuisvesting;
 - d. wezenlijke wijzigingen in leerlingenstromen in de stad of in de regio, bijvoorbeeld door toe- of uittreding van marktpartijen, dan wel wezenlijke wijzigingen in verdeling van leerlingen over de onderwijsinstellingen;
 - e. wezenlijke wijzigingen in de kapitaalmarkt die de voorwaarden voor financiering door het schoolbestuur of de Gemeente beïnvloeden, voor zover deze de mogelijkheden van SOVOR beïnvloeden voor renovatie van bestaande of stichting van nieuwe gebouwen; of,
 - f. de Gemeente de terreinen die onderdeel uitmaken van het Vastgoed en het Overig Vastgoed niet (meer) kan waarderen op de eigen balans en/of SOVOR niet kan voldoen aan de in artikel 3.9 beschreven verplichting deze terreinen te waarderen op nihil.

Artikel 7 Beëindiging Overeenkomst

1. De Overeenkomst kan met onmiddellijke ingang door een Partij worden ontbonden indien zich een of meer van de volgende omstandigheden voordoen:
 - a. De andere Partij in verzuim is met de nakoming van één of meer verplichting(en) en deze tekortkoming de ontbinding van deze Overeenkomst rechtvaardigt;
 - b. De andere Partij wordt ontbonden, in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling aanvraagt.
2. De Overeenkomst kan door een Partij met onmiddellijke ingang worden opgezegd indien de wettelijke verplichting om te voorzien in de huisvesting van scholen voor voortgezet onderwijs voor de Gemeente ex artikel 76b en verder Wvo vervalt.
3. Partijen kunnen deze Overeenkomst ontbinden, indien voor de in dit Artikel bedoelde overdracht geen vrijstelling wordt verkregen van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, eerste li, letter k Wet op de belasting rechtsverkeer 1970.
4. SOVOR kan deze Overeenkomst ontbinden, indien:
 - a. zij niet binnen 6 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst een geldlening kan verkrijgen voor de herfinanciering van de in het eerste lid genoemde boekwaarde tegen de in deze Overeenkomst in Bijlage 2 voor het rekenmodel genoemde rente of een lagere rente;
 - b. de Gemeente geen garantstelling afgeeft als bedoeld in Artikel 11.3;
 - c. blijkt dat de Gemeente ondanks haar voorgenomen inspanningen niet voor 1 augustus 2018 definitief besluit tot een levering van het in artikel 5 lid 5 bedoelde terrein (Takspui);
 - d. voorafgaand aan voorbedoelde levering van het in artikel 5 lid 5 bedoelde terrein (Takspui) niet vast staat dat het binnen het alsdan vigerende bestemmingsplan redelijkerwijs mogelijk is te komen tot een realisatie van minimaal 2800 m² vloeroppervlakte op een terrein met een omvang van 3500 m².
5. De Overeenkomst kan door SOVOR na voorafgaand overleg met de Gemeente worden

opgezegd:

- a. met inachtneming van een opzegtermijn van negen maanden indien de Gemeente een door SOVOR ex Artikel 13 verzochte en binnen de kaders van deze overeenkomst en het huisvestingsplan passende gemeentegarantie niet afgeeft;
 - b. per de datum van inwerkingtreding van een wijziging van het wettelijk stelsel voor onderwijshuisvesting, waarbij de wettelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente voor de voorziening in de onderwijshuisvesting, zoals neergelegd in de Wvo, wezenlijk wijzigt en Partijen na daarover in overleg te zijn getreden niet tot een redelijkerwijs bij de stelselwijziging passende wijziging van de Overeenkomst komen;
 - c. met inachtneming van een opzegtermijn van negen maanden indien de Jaarlijkse Vergoeding objectief gezien structureel onvoldoende is voor de uitvoering van een adequate voorziening in de huisvesting van het JTC conform het daarover bepaalde in het vigerende huisvestingsplan én SOVOR in strijd met de Wvo genoodzaakt is personele of materiële Rijksbekostiging aan te wenden voor de uitvoering van de Zorgplicht en het overleg niet heeft geleid tot een oplossing. Ten tijde van het aangaan van de Overeenkomst achten Partijen de Jaarlijkse Vergoeding structureel voldoende om in de huisvesting te voorzien.
6. Partijen zijn gehouden tot de afwikkeling van wederzijdse rechten en verplichtingen indien deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk eindigt.
 7. Indien deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk eindigt zullen Partijen een eindafrekening opstellen die zal worden vastgelegd in een nadere financiële regeling, daarbij rekening houdend met het bepaalde in deze Overeenkomst. Partijen verplichten zich daarbij ten opzichte van elkaar om op basis van redelijkheid en billijkheid te komen tot een afwikkeling van over en weer aangegane verplichtingen en reserveringen, in ieder geval met inachtneming van de oorsprong van de overige aanwezige middelen en de door het Rijk op het moment van toekenning van publieke middelen aan SOVOR beoogde bestemming en bijbehorende grondslag (vgl. artikel 86 en artikel 99 Wvo). In onderling overleg kunnen de Gemeente en SOVOR besluiten tot een andere wijze van afwikkeling dan in dit Artikel bedoeld. Deze afwijking wordt schriftelijk vastgelegd.
 8. Indien de Gemeente de Overeenkomst met onmiddellijke ingang opzegt ex Artikel 7.2, zal SOVOR de Jaarlijkse vergoeding bestemd voor het na de opzegging resterende deel van dat kalenderjaar verminderd met de gelden waarvoor SOVOR ten tijde van de opzegging reeds verplichtingen was aangegaan, binnen vier weken na een verzoek daartoe van de Gemeente aan de Gemeente terugbetalen.
 9. Bepalingen in deze Overeenkomst die naar hun aard bestemd zijn om ook na beëindiging of ontbinding voort te duren blijven geldig. Beëindiging van de Overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gedurende de looptijd van de Overeenkomst afstand heeft gedaan van de in Artikel 9 lid 1 genoemde rechten.
 10. Het voorgaande laat de wettelijke rechten tot vergoeding van de geleden en te lijden schade onverlet.

Artikel 8 Rekening en verantwoording

1. SOVOR legt jaarlijks voor 1 juli schriftelijk rekening en verantwoording af over de besteding in het voorafgaande jaar van de Jaarlijkse vergoeding aan de Huisvestingsvoorzieningen. SOVOR dient daarbij een financieel overzicht en de bijbehorende controleverklaring van de accountant conform artikel 2:393 BW over te leggen, waaruit blijkt dat de Jaarlijkse vergoeding aantoonbaar is besteed aan de Huisvestingsvoorzieningen. Onder besteding van de Jaarlijkse vergoeding aan de Huisvestingsvoorzieningen worden in elk geval begrepen de inzet van middelen tot dekking van bijbehorende advies- en financieringskosten, belastingen, verzekeringspremies, reserveringen en andere direct met (nieuwe) Huisvestingsvoorzieningen verwante kosten. SOVOR zal via dit jaarlijkse financieel overzicht de Gemeente informeren over de hoogte van de bestaande financiële reserve(s). Het financieel overzicht kan worden toegevoegd aan de jaarrekening.

Artikel 9 Bijzondere bepalingen: afstand economische (claim)rechten

1. De Gemeente doet ten aanzien van het Vastgoed en het Overig Vastgoed afstand van haar in de onderwijswetgeving neergelegde economische (claim)rechten ('**Afstand**'), meer in het bijzonder van de volgende rechten uit de bepalingen uit Titel III, Afdeling IA Wvo, alsmede de daarop gebaseerde bepalingen van de gemeentelijke Verordening voorziening huisvesting voortgezet onderwijs, buiten toepassing blijven:
 - a. Artikel 76o Wvo (goedkeuring bouwplannen);
 - b. Artikel 76q Wvo (verbod vervreemding en bezwaring)
 - c. Artikel 76r Wvo (vorderingsrecht);
 - d. Artikel 76s, lid 1, laatste volzin Wvo, (toestemming B&W verhuur / medegebruik onder de voorwaarde dat aan Artikel 9.3 wordt voldaan);
 - e. Artikel 76u, (buiten gebruikstelling)
2. De Afstand geschiedt onder de ontbindende voorwaarde van beëindiging van de Overeenkomst op grond van Artikel 7, ten gevolge waarvan de Gemeente per de datum van beëindiging van de Overeenkomst en zonder verdere medewerking van SOVOR aanspraak kan maken op de in Artikel 9.1 genoemde en uit Titel III, Afdeling IA Wvo jegens SOVOR als bevoegd gezag van het JTC voortvloeiende wettelijke rechten.
3. Ten aanzien van het Vastgoed en het Overig Vastgoed komen Partijen overeen, dat verhuur/medegebruik als bedoeld in artikel 76s, lid 1, laatste volzin Wvo, slechts kan geschieden (a) tegen minimaal kostendekkende maar maximaal marktconforme tarieven en (b) de verhuur / medegebruik maatschappelijk gezien en gezien het belang van goed onderwijs verantwoord is. Onder deze voorwaarden hebben de door SOVOR bij verhuur /medegebruik te ontvangen inkomsten geen invloed op de hoogte van de Jaarlijkse Vergoeding.
4. Als de Gemeente een gemeentegarantie ten behoeve van SOVOR heeft verstrekt, is het SOVOR niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente het Vastgoed en het Overig Vastgoed te vervreemden, te bezwaren dan wel te veranderen van bestemming.
5. Indien de Gemeente geen gemeentegarantie heeft verstrekt mag SOVOR haar Vastgoed en Overig Vastgoed alleen bezwaren indien dat is voorzien in het door de Gemeente goedgekeurde huisvestingsplan of indien daar separaat toestemming door de Gemeente voor is gegeven. Indien SOVOR Vastgoed of Overig Vastgoed in strijd met het voorgaande handelt, zal het een boete verbeuren van € 1.000.000, onverlet de aanspraken die Gemeente heeft op vergoeding van schade.

Artikel 10 Buiten gebruik stelling

1. Ten aanzien van het Vastgoed en het Overig Vastgoed komen Partijen overeen, dat bij onttrekking van de onderwijsbestemming als bedoeld in artikel 76u Wvo, SOVOR deze objecten aan de Gemeente onbezwaard in eigendom zal overdragen en de Gemeente deze zal aanvaarden, zulks overeenkomstig de navolgende bepalingen:
 - a. SOVOR, die voornemens is gebouwen of terreinen blijvend niet meer voor het publiek bekostigd voortgezet onderwijs te gebruiken, geeft hiervan tenminste een jaar voorafgaande aan de beoogde datum van buiten gebruikstelling kennis aan de Gemeente bij aangetekend schrijven of bij gewone brief met bewijs van ontvangst;
 - b. binnen zes maanden na ontvangst van deze kennisgeving bericht de Gemeente dat zij bereid is de aangeboden opstallen, gebouwen en tijdelijke voorzieningen in eigendom te aanvaarden tegen tenminste de restant boekwaarde die is gebaseerd op een 40-jarige lineaire afschrijving zoals volgt uit de Financiële verordening Roosendaal 2017 (waarbij de terreinen die onderdeel uitmaken van het Vastgoed en het Overig Vastgoed door SOVOR op nihil worden gewaardeerd indien en voor zover (a) de Gemeente die terreinen heeft gewaardeerd op de eigen balans of (b) de Gemeente de desbetreffende terreinen om niet aan SOVOR heeft overgedragen). SOVOR is derhalve verplicht om in het geval zij bedoelde terreinen op nihil heeft gewaardeerd, die terreinen tegen een waarde van nihil aan de Gemeente aan te bieden.
 - c. In het geval dat de Gemeente geen gebruik wenst te maken van het eerste recht van koop, spant SOVOR zich in het (deel van het) Vastgoed of Overig Vastgoed dat aan

de onderwijsbestemming wordt onttrokken aan te bieden op de markt door deze te verhuren of te verkopen aan derden. Indien SOVOR binnen twaalf maanden na het besluit van de Gemeente geen overeenstemming tot verhuur of verkoop heeft bereikt met een derde, neemt de Gemeente het (betreffende deel van het) Vastgoed en/of Overig Vastgoed alsnog onbezwaard over tegen tenminste de restant boekwaarde.

2. SOVOR legt aan de Gemeente verantwoording af ten aanzien van de tot het moment van opheffing, respectievelijk buitengebruikstelling bestede vergoedingsbedragen.
3. Indien SOVOR Vastgoed of Overig Vastgoed geheel of gedeeltelijk vervreemdt aan een derde, zonder het eerst op bovenvermelde wijze te hebben aangeboden aan de Gemeente, zal het een boete verbeuren van € 1.000.000, onverlet de aanspraken die Gemeente heeft op vergoeding van schade.
4. Bij eigendomsoverdracht aan de Gemeente van het buitengebruik te stellen gebouw, draagt het bevoegd gezag zorg voor een afdoende staat van onderhoud. Bij de beoordeling daarvan hanteren Partijen de bouwkundige NEN 2767, niveau 3. De Gemeente kan daartoe een inspectie laten uitvoeren.
5. Artikel 10.4 is niet van toepassing op het gebouw Azaleastraat zoals genoemd in Bijlage 1.

Artikel 11 Overname boekwaarde en herfinanciering; gemeentegarantie

1. De vergoeding voor de in Artikel 9 bedoelde Afstand voor zover die ziet op de Burgemeester Schneiderlaan en Azaleastraat, die SOVOR aan de Gemeente zal voldoen, bedraagt EUR 9.190.867. Partijen stellen vast dat SOVOR aan de Gemeente geen vergoeding verschuldigd is voor de in Artikel 9 bedoelde Afstand, overdracht, levering en het bouwrijp maken van het in artikel 5 lid 5 bedoelde terrein (Taksput) en voor de in Artikel 9 bedoelde Afstand voor zover die ziet op het Overig Vastgoed. De kosten van de eventueel ter zake verschuldigde belastingen komen voor rekening van de Gemeente. Dit betekent dat indien ter zake de in Artikel 9 bedoelde Afstand btw verschuldigd is, voormelde vergoeding geacht wordt inclusief btw te zijn en eventuele verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op voormelde vergoeding.
2. Als tegenprestatie voor het vervallen van de in Artikel 9 bedoelde Afstand (als gevolg van het intreden van één van de ontbindende voorwaarden) vergoedt de Gemeente een bedrag gelijk aan de som van:
 - (i) de uitstaande bedragen van de Financiering;
 - (ii) de overige door SOVOR met het oog op de Huisvestingsvoorzieningen aangegane financieringen (mits a) daar een gemeentegarantie voor is afgegeven, b) deze financiering(en) met de desbetreffende voorwaarden is (zijn) voorzien in het door de Gemeente goedgekeurde huisvestingsplan of c) de Gemeente heeft ingestemd met het aangaan van de desbetreffende financiering),dit alles te verminderen met:
 - (i) alle vorderingen van de Gemeente op SOVOR en
 - (ii) het bedrag van de eventueel op de balans van SOVOR resterende financiële reserves bestemd voor de Huisvestingsvoorzieningen die SOVOR heeft opgebouwd uit de Jaarlijkse vergoeding mits er door één van de Partijen een terecht beroep is gedaan op vervulling van de ontbindende voorwaarde ex Artikel 9.2. De Gemeente kan als voorwaarde voor voornoemde vergoeding eisen dat de eventuele vordering(en) van SOVOR op haar (voormalig) bestuurders op grond van onbehoorlijk bestuur eerst aan de Gemeente om niet wordt gecedeerd.In geval na voornoemde berekening er nog een bedrag aan financiële reserve (opgebouwd uit de Jaarlijkse vergoeding) resteert bij SOVOR, betaalt SOVOR dit bedrag binnen een redelijke termijn aan de Gemeente. Deze financiële reserves kunnen door de Gemeente uitsluitend worden besteed aan onderwijshuisvesting van SOVOR of indien SOVOR niet meer bestaat, aan onderwijshuisvesting binnen de gemeente Roosendaal. SOVOR mag de mogelijkheid dat een derde bevrijdend kan betalen niet uitsluiten in de verhouding met de Financier.
3. De door de Gemeente op grond van de door haar ten behoeve van SOVOR verstrekte garanties en Artikel 11 lid 2 te betalen bedragen zullen samen nooit meer bedragen dan de uitstaande bedragen van de Financiering en de toekomstige financieringen (mits die aan de voorwaarden ex Artikel 11 lid 2 voldoen).
4. De voor de herfinanciering van het eerste lid bedoelde boekwaarde benodigde geldlening ('Financiering') zal door SOVOR worden aangegaan bij een door SOVOR te selecteren

kredietverlener ('Financier'). De Gemeente is met het oog op de verhouding tussen aflossing van de Financiering en afschrijving van de investeringen bereid om met inachtneming van de toepasselijke gemeentelijke toetsingskaders een op basis van een door SOVOR te overleggen offerte ter zake van geldlening een gemeentegarantie te verstrekken onder in ieder geval de voorwaarde dat SOVOR deze lening in een periode van 40 jaar lineair (vaste voorzieningen) of 15 jaar (tijdelijke voorzieningen) zal aflossen, tenzij Partijen in overleg anders overeenkomen.

5. Door het verstrekken van de garantstelling ontstaat tussen Gemeente en SOVOR een rechtsverhouding waaruit een regresvordering van de Gemeente voortvloeit, wanneer de Gemeente uit hoofde van de garantstelling aan de externe financier dient te betalen (de 'Regresvordering').
 - i. De Regresvordering ontstaat op de datum van ondertekening van de garantstelling en wordt opeisbaar op het moment dat de Gemeente (al dan niet gedeeltelijk) aan haar betalingsverplichting uit hoofde van de garantstelling heeft voldaan. De Regresvordering wordt alleen opeisbaar voor dat deel wat de Gemeente uit hoofde van de betalingsverplichting heeft voldaan;
 - ii. Op de datum van ondertekening van de garantstelling krijgen de Gemeente en SOVOR over en weer een vordering op elkaar ter hoogte van de garantstelling;
 - iii. De vordering van de Gemeente op SOVOR ex Artikel 11.4.ii wordt opeisbaar op het moment dat:
 1. SOVOR failliet wordt verklaard of surseance aanvraagt; of
 2. de Regresvordering opeisbaar wordt.
 - iv. De vordering van SOVOR op de Gemeente wordt pas opeisbaar, zodra SOVOR de vordering ex Artikel 11.4.ii geheel heeft voldaan.
 - v. Het eerste recht van hypotheek ex Artikel 12 ten behoeve van de Gemeente is tevens gevestigd tot zekerheid van de Regresvordering en de vordering ex Artikel 11.4.ii.

Artikel 12 Hypotheekstelling

1. Uiterlijk zes maanden na het aangaan van deze Overeenkomst of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen zal SOVOR een eerste recht van hypotheek ten behoeve van de Gemeente op al het Vastgoed laten vestigen tot zekerheid van alle huidige en toekomstige vorderingen van de Gemeente op SOVOR, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de Regresvordering.
2. De kosten voor het passeren en inschrijven van de akte zijn voor rekening van de Gemeente. Partijen zullen de inhoud van de in lijn met deze Overeenkomst op te stellen en uiteindelijk te passeren notariële akte tot het vestigen van de hypotheekrechten tijdig met elkaar afstemmen.
3. Indien SOVOR Overig Vastgoed verkrijgt, zal SOVOR de Gemeente daarover binnen één maand na verkrijging informeren. Binnen twee weken na een verzoek van de Gemeente daartoe zal SOVOR op haar kosten een eerste recht van hypotheek ten behoeve van de Gemeente op het Overig Vastgoed laten vestigen tot zekerheid van alle huidige en toekomstige vorderingen van de Gemeente op SOVOR.
4. Uitsluitend de Gemeente heeft de mogelijkheid om naar haar eigen keuze (een deel van) haar vorderingen jegens SOVOR te laten voldoen door inbetalinggeving door SOVOR met (een deel van) het Vastgoed en het Overig Vastgoed. De Gemeente is daarbij niet gebonden aan een bepaalde termijn. Indien de Gemeente voor inbetalinggeving kiest, doet zij daarvan mededeling aan SOVOR per aangetekend schrijven. SOVOR verleent dan medewerking aan de inbetalinggeving. De kosten voor de inbetalinggeving en de eventueel terzake verschuldigde belastingen komen voor rekening van de Gemeente. SOVOR is bij inbetalinggeving gehouden het desbetreffende vastgoed in betaling te geven in de feitelijke staat waarin dit zich alsdan bevindt.
5. De waarde van het inbetaling te geven vastgoed is gelijk aan de door SOVOR gehanteerde boekwaarde van het desbetreffende Vastgoed en Overig Vastgoed.
6. SOVOR is niet bevoegd tot verrekening.

Artikel 13 Gemeentegarantie

1. De Gemeente verklaart zich in beginsel bereid een gemeentegarantie te verstrekken op verzoek van SOVOR voor geldleningen die SOVOR zal aangaan voor de financiering van toekomstige investeringen in de huisvesting, tenzij:
 - a. de investering niet in overeenstemming is met het periodieke huisvestingsplan als bedoeld in Artikel 5 van deze Overeenkomst;
 - b. dit volgens de wet en het vigerende gemeentelijke garantiebeleid niet is toegestaan;
 - c. er strijd is met het algemeen belang, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het financiële belang van de Gemeente; en
 - d. de gemeenteraad wensen en / of bedenkingen hiertegen heeft geuit, en het college niet aan deze wensen en / of bedenking(en) tegemoet kan komen.
2. Indien en voor zover de Gemeente zich niet bereid verklaart een gemeentegarantie te verstrekken als bedoeld in het vorige lid, dan komt SOVOR de in Artikel 7.5 beschreven bevoegdheid tot opzegging toe.
3. Deze Overeenkomst bevat geen derdenbedingen in de zin van artikel 6:253 BW, hetgeen onder meer betekent dat de Financier geen rechten kan ontlenen aan deze Overeenkomst.

Artikel 14 Overleg

1. Op verzoek van één Partij kan er tussentijds overleg plaatsvinden.
2. Er vindt tenminste eenmaal per kalenderjaar een bestuurlijk en technisch overleg plaats tussen de Gemeente en alle schoolbesturen voor voortgezet onderwijs gezamenlijk waarmee een overeenkomst tot doordecentralisatie is gesloten, waarin afspraken tot stand moeten komen omtrent de juiste uitvoering van deze overeenkomst en teneinde de doelstellingen van deze overeenkomst te verwezenlijken. Partijen verplichten zich tot een coöperatieve en constructieve opstelling in dat overleg..
3. Er vindt ten minste eenmaal per 5 kalenderjaren een bestuurlijk en technisch overleg plaats tussen de Gemeente en alle schoolbesturen gezamenlijk waarmee een overeenkomst tot doordecentralisatie is gesloten met als doel de verwezenlijking van de daarmee beoogde doelstellingen te beoordelen en te evalueren, alsmede teneinde, zo nodig, deze overeenkomst met inachtneming van die doelstellingen te wijzigen. In dit overleg worden in ieder geval betrokken de ontwikkelingen op de volgende onderdelen: de realisatie van de in het periodiek huisvestingsplan als bedoeld in Artikel 5 gestelde doelen, rente, grondprijs, indexering, de VNG huisvestingsnormen, de ontwikkeling van het totaal aantal leerlingen (prognoses), de ontwikkeling van het gemeentefonds (onderdeel onderwijshuisvesting) de jaarlijkse vergoeding, wet- en regelgeving, onderwijsbeleid, bouwrijzen, nieuwbouw- en renovatieplanning en de looptijd van de Overeenkomst. Ook in dit overleg zullen Partijen zich coöperatief en constructief opstellen.

Artikel 15 Geschillen

1. De Partijen zijn gehouden allereerst te trachten in onderling overleg een oplossing te vinden voor verschillen in uitleg en toepassing van de bepalingen van deze Overeenkomst.
2. Een geschil wordt geacht aanwezig te zijn indien het overleg zoals bedoeld in het vorige lid niet tot overeenstemming heeft geleid, ook al wordt het geschil als zodanig door slechts een der partijen aangemerkt.
3. Over geschillen naar aanleiding van deze Overeenkomst wordt een advies gegeven door drie deskundigen, waarbij iedere Partij een deskundige benoemt en deze beiden samen de derde als voorzitter. De deskundigen zullen adviseren als goede mensen naar billijkheid. Indien één van de Partijen het advies niet wenst te volgen, kunnen Partijen het geschil voorleggen ter beslechting aan de bevoegde rechter.

Artikel 16 Overdracht rechten en verplichtingen

1. Overdracht aan derden van de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen is slechts mogelijk na voorafgaande schriftelijke instemming van de wederpartij.
2. Toestemming is niet vereist in geval van een overgang onder algemene titel of een bestuursoverdracht van het JTC als bedoeld in de Wvo aan een bevoegd gezag zoals

gedefinieerd in de Wvo. In geval van een overgang onder algemene titel of een bestuursoverdracht van het JTC als bedoeld in de Wvo gaan de rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst over op het nieuwe/verkrijgende bevoegd gezag.

3. Bij een splitsing van het JTC geldt het bepaalde in deze overeenkomst hoofdelijk voor beide bevoegde gezagen. Deze bevoegde gezagen maken onderling afspraken over onder meer de verdeling van de Jaarlijkse Vergoeding en het periodiek op te stellen huisvestingsplan.
4. Naar analogie van het bepaalde in het vorige lid gaan bij een gemeentelijke herindeling de uit deze overeenkomst voor de Gemeente voortvloeiende verplichtingen over op diens rechtsopvolger.

Artikel 17 Invoeringsbepalingen

1. Gelet op de datum van inwerkingtreding van deze Overeenkomst zal de eerste betaling van de jaarlijkse vergoeding als bedoeld in Artikel 4 beschikbaar worden gesteld uiterlijk twee maanden na ondertekening van de Overeenkomst. De omvang van de eerste betaling wordt bepaald door het aantal maandelijke termijnen over het jaar 2017 die op het moment van ondertekening zijn verstreken.
2. Lopende aanvragen voor het gemeentelijke huisvestingsprogramma als bedoeld in artikel 76f Wvo blijven buiten behandeling. Reeds uitbetaalde vergoedingen, die zich richten op het uitvoeringsjaar 2017 worden in mindering gebracht op de eerste betaling van de jaarlijkse vergoeding.
3. Partijen treden in overleg over de selectie van de verzekeraar van de opstallen van de gebouwen. Tot het moment van oversluiten van de verzekeringen brengt de Gemeente de door haar betaalde premies in mindering op de jaarlijkse vergoeding.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

Namens de Gemeente Roosendaal

.....

Namens het bestuur van de Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Roosendaal

.....

in het gearceerde vlak op de navolgende tekening en uitgaande van een realisatie van minimaal 2800 m² vloeroppervlakte op een terrein met een omvang van 3500 m².

- kadastrale aanduiding (kaart)



De kosten voor de overdracht, levering en het bouwrijp maken van het perceel Takspui terrein zijn voor rekening van de Gemeente.

Waardebepaling i.v.m. overnamesom ex art 11 overeenkomst: € 0,- (nihil)

Totaal: **€ 0,- (nihil)**

Bijlage 2. Bepaling jaarlijkse vergoeding

Omvang en indexering

De totale jaarlijkse vergoeding, welke de Gemeente betaalbaar stelt ingevolge Artikel 4 Overeenkomst is als volgt vastgesteld:

1. De bepaling van de totale jaarlijkse vergoeding is gebaseerd op een bedrag per leerling ad € 377,- en wordt jaarlijks –voor het eerst in 2018 - geïndexeerd aan de hand van de door het CBS gepubliceerde consumentenprijsindex (CBS-cpi), per 1 januari.
2. Het aantal leerlingen is gelijk aan het aantal per teldatum 1 oktober voorafgaand aan het jaar van de uitkering van de vergoeding ingeschreven leerlingen, conform de door het Ministerie van OC&W vastgestelde richtlijnen (de zogenaamde BRON-telling).
3. De totale jaarlijkse vergoeding bestaat uit het product van het conform lid 2 berekende leerlingenaantal maal het bedrag zoals genoemd in lid 1.

Onderbouwing vergoeding; parameters voor evaluatie

Bij de bepaling van de jaarlijkse vergoeding is door partijen een rekenmodel gehanteerd met na volgende parameters en uitgangspunten. De op grond van Artikel 14.3 uit te voeren periodieke evaluatie zullen partijen toetsen aan de feitelijke en de te verwachten ontwikkelingen.

Rente korte termijn (2 jaar): 1,8 %

Rente langere termijn (> 2 jaar) : 4%

Afschrijving: 40 jaar lineair vanaf het moment van oplevering van het gebouw

Prognose leerlingen: (2030) 1550 leerlingen

Overige kosten (heffing OZB en premies verzekeringen)

Bijlage 3. Huisvestingsplan periode 2017-2022

Strategisch Huisvestingsplan Jan Tinbergen College Roosendaal, opgesteld door ICS dd. 23 december 2016 i.o.v. het Jan Tinbergen College (Referentienummer 916337/20161223/PJB01)
