

overeenkomst renovatie en herontwikkeling Zilvervakschool Schoonhoven

De ondergetekenden:

De gemeente Krimpenerwaard, te deze krachtens artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet en het op ... ter uitvoering daarvan genomen mandaatbesluit rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw D. Blok, wethouder van de gemeente Krimpenerwaard, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van
hierna te noemen: de Gemeente

De Stichting voor Educatie en beroepsonderwijs Zadkine, gevestigd te Rotterdam, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Dr. L.D. Verburg, voorzitter College van Bestuur en Drs. H.T.G. Slagt RA, financieel directeur.
Hierna te noemen: Zadkine

gezamenlijk te noemen: "Partijen",

in aanmerking nemende dat:

de Gemeente en Zadkine een haalbaarheidsonderzoek hebben gedaan naar de mogelijkheden voor huisvesting en behoud van de Zilvervakschool in Schoonhoven, welke thans is gevestigd aan de Mr. Kesperstraat aldaar;

uit dit onderzoek een huisvestingsscenario is gekomen waarin de Gemeente eigenaar en verhuurder wordt van het huidige gebouw en Zadkine, na renovatie daarvan in opdracht en voor rekening van de gemeente, 3300 m2 (bvo) ruimte in dat gebouw terughuurt;

partijen op zichzelf een voorkeur hebben voor een ander huisvestingsscenario, waarin niet de Gemeente maar een private partij eigenaar en verhuurder wordt van het huidige gebouw, maar dat, indien zo'n partij daartoe niet uiterlijk 1 juli 2015 op aanvaardbare condities bereid kan worden gevonden, zij het eerder genoemde scenario wensen te vervolgen;

dat de Gemeente en Zadkine een Programma van Eisen en Technische Omschrijving hebben opgesteld, op basis waarvan Zadkine wenst dat de terug te verhuren ruimte voorafgaand aan de huur ervan zal worden gerenoveerd;

de Gemeente de opdracht(en) tot de renovatie met inachtneming van de voor haar ter zake geldende wettelijke voorschriften en het gemeentelijk aanbestedingsbeleid dient aan te besteden;

de Gemeente met het oog op verwezenlijking van dit plan het ontwerp-bestemmingsplan Correctieve herziening Zilvervakschool Schoonhoven Noord in procedure heeft gebracht;

verklaren onder het uitdrukkelijk voorbehoud dat

a/ de Raad van Toezicht van Zadkine uiterlijk voor 1 juli 2015 [check]besluit in te stemmen met het aangaan van deze overeenkomst en dit instemmingsbesluit aan de Gemeente voor 1 juni 2015 kenbaar wordt gemaakt, en

b/ de raad van de gemeente Krimpenerwaard uiterlijk voor 1 augustus 2015 [check!] besluit in te stemmen met het aangaan van deze overeenkomst, zonder welke instemming deze overeenkomst niet tot stand komt, te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Definities

In de onderhavige overeenkomst komt aan de navolgende begrippen de betekenis toe die er achter vermeld staat:

- 1.1 Complex:
de onroerende zaak, staande en gelegen aan het adres Mr. Kesperstraat 11, kadastraal bekend als gemeente Schoonhoven, sectie C, nummer 02612G0000 ter grootte van 7050 m², bestaande uit een Laagbouw, de Hoogbouw en de Gymzaal;
- 1.2 Laagbouw:
het deel van het Complex, dat op de tekening die als bijlage 2 is aangehecht als zodanig is aangegeven;
- 1.3 Hoogbouw:
het deel van het Complex, dat op de tekening die als bijlage 2 is aangehecht als zodanig is aangegeven;
- 1.4 Gymzaal:
het deel van het Complex, dat op de tekening die als bijlage 2 is aangehecht als zodanig is aangegeven;
- 1.5 Budget:
het bedrag van maximaal € 3.000.000,-, prijspeil 1 juni 2016, geïndexeerd volgens CPI, dat de gemeente beschikbaar heeft voor de financiering van de renovatie van de Laagbouw en bijbehorende voorbereidingskosten, een en ander inclusief eventueel af te dragen BTW;
- 1.6 Project:
De renovatie van de Laagbouw, onder gelijktijdige tijdelijke huisvesting van de onderwijsactiviteiten van de Zilvervakschool in de Hoogbouw;
- 1.7 Programma van Eisen:
Het Programma van eisen met Technische Omschrijving, dat als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht;
- 1.8 Bijlagen:
De bijlagen zoals genoemd in artikel 12 van deze overeenkomst.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

Het doel van de overeenkomst is het vastleggen van afspraken, gericht op de uitvoering van het Project en het vastleggen van afspraken over verdeling van de kosten in het geval van tussentijdse opzegging.

Artikel 3 Bestemmingsplan- en aanbestedingsfase

- 3.1 De Gemeente zal zich inspannen om de voor uitvoering van het Project noodzakelijke bestemmingswijziging uiterlijk 1 september 2015 tot stand te brengen en aansluitend de daarvoor benodigde omgevingsvergunning te verlenen.
- 3.2 De Gemeente zal met inachtneming van de voor haar ter zake geldende wettelijke voorschriften en het gemeentelijk aanbestedingsbeleid een aanbestedings-procedure in gang zetten met het oog op het plaatsen van een opdracht voor de renovatie van de Laagbouw op basis van het Programma van Eisen; uitgangspunt daarbij is dat de werkzaamheden kunnen starten in 2016.
- 3.2 De Gemeente zal Zadkine betrekken bij de beoordeling van de inschrijvingen. Indien de economisch meest voordelige inschrijving naar het inzicht van partijen voldoet aan het Programma van Eisen en de daarmee gemoeide aanneemsom past binnen het Budget, kan de Gemeente overgaan tot gunning. De Gemeente is daar echter tegenover Zadkine eerst toe gehouden, indien de aanneemsom past binnen het Budget en voorts
- a/ de in artikel 3.1 bedoelde bestemmingswijziging tot stand is gebracht en onherroepelijk is geworden, en
 - b/ partijen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt over een koopovereenkomst met betrekking tot het Complex als bedoeld in artikel 4 en
 - c/ partijen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt over een huurovereenkomst met betrekking tot de laagbouw als bedoeld in artikel 6.

Artikel 4 Koopovereenkomst

Partijen zullen, onder de voorwaarde van totstandkoming van de onherroepelijke bestemmingswijziging bedoeld in artikel 3.1 en de huurovereenkomst bedoeld in artikel 6, een overeenkomst sluiten, waarbij Zadkine de eigendom van het Complex verkoopt aan de Gemeente voor een prijs van € 1,-- euro kosten koper en levert. De eigendomsoverdracht vindt plaats uiterlijk 1 maand voor start van de bouw.

Zadkine garandeert dat op het moment van de eigendomsoverdracht de Laagbouw leeg en ontruimd aan de Gemeente wordt opgeleverd, tenzij door partijen gezamenlijk anders wordt overeengekomen.

Onderdeel van de te sluiten koopovereenkomst zal zijn dat Zadkine aan Gemeente garandeert dat zich in het verkochte perceel grond geen verontreiniging bevindt, in welke mate dan ook. De Gemeente heeft aan haar onderzoeksplicht in deze voldaan, door het verrichten van een historisch bodemonderzoek. Naar aanleiding van dat historisch

bodemonderzoek, wenste de Gemeente een nader onderzoek door het plaatsen van peilbuizen. Zadkine heeft daartoe geen medewerking verleend en staat mitsdien in voor de verkoop van schone grond. Eventuele schade, in welke vorm of omvang dan ook, waaronder uitdrukkelijk ook meerkosten bij de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden, vanwege geleverde verontreinigde grond, zal door Zadkine worden vergoed aan de Gemeente.

Artikel 5 Gebruik Hoogbouw

- 5.1 Tijdens de renovatie van de Laagbouw zal Zadkine gebruik kunnen maken van de Hoogbouw om de onderwijsactiviteiten van de Zilvervakschool voort te zetten. Met het oog daarop verleent de gemeente een recht op voortgezet gebruik met betrekking tot de Hoogbouw onder na te melden en in de koopovereenkomst verder uit te werken voorwaarden. Zadkine zal terzake van dat voortgezet gebruik geen vergoeding aan de Gemeente verschuldigd zijn. Zadkine draagt de kosten van het gebruik, zoals energie, belastingen, water e.d. Het voortgezet gebruik eindigt één maand na oplevering van de renovatiewerkzaamheden aan de Laagbouw.
- 5.2 Zadkine zal de Hoogbouw bij het einde van het voortgezet gebruik ontruimd, bezemschoon, onbeschadigd en in behoorlijke staat aan de Gemeente opleveren.
- 5.3 De noodzakelijke werkzaamheden voor de tijdelijke inrichting van de Hoogbouw ten behoeve van het voortgezet gebruik maken geen deel uit van het Programma van Eisen; de daaraan verbonden kosten komen voor rekening van Zadkine.
- 5.4 De kosten van de interne verhuizing naar de Hoogbouw en vervolgens naar de Laagbouw komen voor rekening van Zadkine.
- 5.5 Nadat Zadkine het tijdelijk gebruik van de Hoogbouw zal hebben beëindigd is de Gemeente, onverminderd hetgeen waartoe zij in dit opzicht reeds uit anderen hoofde verplicht is, tegenover Zadkine gehouden om, zolang zij eigenaar is van de Hoogbouw, zich in te spannen om verloedering van de Hoogbouw te voorkomen, deze deugdelijk te onderhouden en om te trachten deze te herbestemmen, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om de Hoogbouw te slopen. In dat kader verplicht de Gemeente zich om gedurende de herbestemming leegstand van de Hoogbouw gedurende een aaneengesloten periode van 6 maanden of meer te voorkomen.
- 5.6 Partijen zijn het eens dat de Hoogbouw zich nu in een staat bevindt waarin verloedering dreigt indien er niet voor 2020 een situatie is ontstaan waarin een nieuw gebruik van de Hoogbouw gerealiseerd is dan wel groot onderhoud aan de Hoogbouw is uitgevoerd. De Gemeente zal daarom trachten andere partijen te interesseren om de Hoogbouw te verwerven met het oog op herontwikkeling. Indien dit in 2020 ondanks de pogingen daartoe niet is gelukt en de Gemeente alsdan nog de eigenaar van de Hoogbouw is, besluit de Gemeente vanuit haar rol als eigenaar in principe tot sloop dan wel uitvoer van groot onderhoud - tenzij bijzondere omstandigheden een andere keuze evident maken. Dit doet zij alleen na een afweging van de kosten en baten van sloop of renovatie en van alle

relevante publieke belangen, zoals cultuurhistorie, (sloop)veiligheid voor gebouw en omgeving.

Artikel 6 Huurovereenkomst

- 6.1 Partijen zullen, onder de voorwaarde van totstandkoming van de koopovereenkomst bedoeld in artikel 4, een overeenkomst sluiten op basis van het ROZ-model "Huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW" voor de verhuur door de Gemeente aan Zadkine van de Laagbouw, welke zal ingaan één maand nadat de renovatiewerkzaamheden aan de Laagbouw aan de Gemeente zullen zijn opgeleverd. De overeenkomst zal een looptijd hebben van 15 jaar en tussentijds niet opzegbaar zijn. Na verloop van deze termijn zal de overeenkomst, behoudens voorafgaande opzegging, telkens met 5 jaar worden verlengd.
- 6.2 De aanvangshuurprijs zal bedragen € 326.600,85 per 12 maanden en wordt voor het eerst op 01-06-2017 geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex. Deze huurprijs is gebaseerd op de gemeentelijke investeringen in de verwerving van het Complex en renovatie van de Laagbouw.
- 6.3 De huurovereenkomst zal erin voorzien dat Zadkine tot zekerheid voor de nakoming van haar verplichtingen uit de huurovereenkomst een 1 maand voor start bouw een bankgarantie door een gerenommeerde Nederlandse bank dient te overleggen ter grootte van de helft van de aanvangshuurprijs per jaar.

Artikel 7 Tussentijdse opzegging; verdeling van kosten

- 7.1 Indien de aanneemsom inclusief omzetbelasting van de economisch meeste voordelige aanbieding het Budget te boven gaat en de Gemeente om die reden afziet van gunning dan wel de bestemmingsplanwijziging niet uiterlijk 1 juni 2016 onherroepelijk is geworden, is elk van partijen gerechtigd om deze overeenkomst op te zeggen. Zadkine is in het geval de overeenkomst op deze grond wordt opgezegd, ongeacht of dit geschiedt door haar of door de Gemeente, gehouden met 50% bij te dragen in de door de Gemeente terzake van de bestemmingsplan- en aanbestedingsprocedure tot dat moment gemaakt externe kosten, exclusief de ter zake voor de Gemeente compensabel gebleken omzetbelasting. De Gemeente zal terzake een met onderliggende bescheiden gestaafde opgave van die kosten doen. Zadkine is gehouden tot betaling van haar bijdrage binnen veertien dagen na ontvangst van die opgave.
- 7.2 Deze overeenkomst kan voorts door elk van partijen worden opgezegd, indien op 1 juni 2016 de in artikel 4 bedoelde Koopovereenkomst en/of de in artikel 6 bedoelde Huurovereenkomst nog niet tot stand is of zijn gekomen. Indien Zadkine de overeenkomst op deze grond opzegt, is zij gehouden tot volledige vergoeding van de door de Gemeente terzake van de voorbereiding van het Project tot dat moment gemaakte externe kosten exclusief de ter zake voor de Gemeente compensabel gebleken omzetbelasting.

- 7.3 Indien Zadkine na 1 juli 2015 doch vóór het moment waarop aan alle in artikel 3.2 onder a/ t/m c/ omschreven voorwaarden is voldaan alsnog met een private partij tot overeenstemming komt over een huisvestingsscenario, waarin niet de Gemeente maar een private partij eigenaar en verhuurder wordt van het huidige gebouw, dan is elk van partijen gerechtigd deze overeenkomst op te zeggen, doch is Zadkine steeds gehouden tot volledige vergoeding van de door de Gemeente terzake van de voorbereiding van het Project tot dat moment gemaakte externe kosten exclusief de ter zake voor de Gemeente compensabel gebleken omzetbelasting.

Artikel 8 Overleg

Partijen zullen regelmatig en gestructureerd overleg met elkaar voeren over de uitvoering van deze overeenkomst en de ter uitvoering daarvan te sluiten nadere overeenkomsten.

Artikel 9 Duur en einde

Deze overeenkomst wordt, behoudens de tussentijdse beëindiging daarvan zoals voorzien in deze overeenkomst, aangegaan voor de duur van de realisatie van het Project en eindigt bij voltooiing daarvan.

Artikel 10 Geschillenregeling

Alle geschillen, van welke aard dan ook, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen mocht ontstaan, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in Den Haag, tenzij partijen arbitrage of bindend advies overeenkomen.

Artikel 11 Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst en eventuele daaruit voortvloeiende overeenkomsten is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 12 Slotbepalingen

Onverminderd het in deze overeenkomst ten aanzien van fiscale aspecten bepaalde, verbinden partijen zich jegens elkaar te streven naar het verkrijgen van de voor Partijen meest gunstige fiscale situatie, zonodig onder aanpassing van de wijze van uitvoering daarvan.

Al hetgeen in de considerans is benoemd, maakt onlosmakelijk deel van de overeenkomst.

Partijen zijn niet gerechtigd om hun rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.

De onderstaande, aan deze overeenkomst gehechte en gewaarmerkte bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

1. Streefplanning
2. Schetstekeningen gemaakt door Witteman **en overzicht bouwdelen**;
3. Programma van eisen
4. *Budgetraming*
5. *Concept huurovereenkomst en concept koopovereenkomst*

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend,

te Schoonhoven op,

De gemeente

ROC Zadkine

D. Blok,
Wethouder

Dr. L.D. Verburgh
Voorzitter College van Bestuur

Drs. H.T.G. Slagt
RA Financieel directeur