

## Concept Samenwerkingsovereenkomst VO-Campus Emmeloord

### De Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Noordoostpolder, gevestigd te Emmeloord, met adres Harmen Visserplein 1, te dezen krachtens volmacht d.d. [datum] van haar burgemeester rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder, Dhr. H. Wijnants, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders de dato [datum], met kenmerk:[.....], hierna ook te noemen: **'de gemeente'**;  
  
en
2. Stichting VariO Onderwijsgroep, gevestigd te Emmeloord, met adres Professor ter Veenstraat 5, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 39071372, te dezen vertegenwoordigd door haar daartoe bevoegde bestuurder, Mw. H.F. Kruize, welke stichting te dezen handelt als bevoegd gezag van de onderwijsinstellingen Zuyderzee Lyceum Emmeloord, Bonifatius Mavo Emmeloord, ISK Caleido en X-tuur Emmeloord; hierna ook te noemen: **'VariO'**.  
  
en
3. Stichting voor Voortgezet Onderwijs op Protestants Christelijke Grondslag voor de Noordoostpolder en Omstreken, gevestigd te Emmeloord, met adres Peppellaan 1, in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50142321, te dezen vertegenwoordigd door haar daartoe bevoegde bestuurder, Mw. M.S. Sijbom-Hassing, welke stichting te dezen handelt als bevoegd gezag van de onderwijsinstelling Emelwerda College Emmeloord; hierna ook te noemen: **'Emelwerda'**.

Partij 1, 2 en 3, hierna gezamenlijk te noemen: **'Partijen'** en ieder afzonderlijk ook te noemen: **'Partij'**.

### in aanmerking nemende dat:

- A. Gemeente Noordoostpolder met het besluit van de Raad d.d. 19 februari 2018 het IHP heeft vastgesteld, waarmee de opdracht is geformuleerd naar het onderzoek naar de mogelijkheden van de realisatie van een Onderwijscampus voor het Voortgezet Onderwijs in de gemeente Noordoostpolder, hierna ook te noemen **'de VO-Campus'**;
- B. Partijen de resultaten van het onderzoek, zoals genoemd onder lid A, hebben vastgelegd in de rapportage van bureau HEVO met kenmerk 1653401-0060.2.0 d.d. 10 januari 2020. De Raad heeft in haar behandeling d.d. 10 februari 2020 kennisgenomen van de resultaten van het onderzoek en heeft deze vastgesteld als uitgangspunten voor de nadere uitwerking van de haalbaarheid en het programma van de VO-Campus;
- C. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en uitwerking van haalbaarheid en programma, hebben partijen uitgesproken te streven naar vervangende nieuwbouw voor VariO en Emelwerda in aansluiting op de bestaande te handhaven onderwijsgebouwen op de locatie Espelerlaan, ten behoeve van Zuyderzee Lyceum, Emelwerda College (incl. Tienercollege), Bonifatius Mavo, ISK Caleido en X-tuur;
- D. Partijen beschouwen de ontwikkeling en realisatie van de VO-Campus als grote kans voor het handhaven en ontwikkelen van een divers en hoogkwalitatief onderwijsaanbod voor Voortgezet Onderwijs in de gemeente Noordoostpolder, waarbij partijen de intentie uitspreken om te komen tot versterking van elkaars onderwijsvisie, concept en -programma;
- E. Partijen wensen bij deze overeenkomst tot afspraken te komen over de bouwvoorbereiding, planning en wijze van bekostiging, waaronder de verdeling van stichtingskosten, een en ander binnen de toepasselijke onderwijswetgeving en daarop steunende gemeentelijke verordening voorzieningen huisvesting onderwijs;

- F. Bij besluit van 28 april 2021 de Raad van de gemeente Noordoostpolder heeft ingestemd met het voornemen tot vervangende nieuwbouw en de in de deze overeenkomst neergelegde afspraken ten aanzien van de bouwvoorbereiding en realisatie van de VO-Campus.

**verklaren het volgende overeen te komen:**

## **Artikel 1 Definities en algemene bepalingen**

### **Definities**

- a. **Gemeente:** de gemeente Noordoostpolder, hiervoor onder 1 genoemd.
- b. **Schoolbesturen:** VariO en Emelwerda, hiervoor onder 2 en 3 genoemd.
- c. **Nieuwbouw VO-Campus:** de te realiseren nieuwbouw aansluitend op de te handhaven onderwijsgebouwen inclusief kantoorruimten voor bestuur en ondersteunende diensten, met sportvoorziening op de locatie Espelerlaan ten behoeve van het Zuyderzee Lyceum, het Emelwerda College (incl. Tienercollege), de Bonifatius Mavo, ISK Caleido en X-tuur, programmatisch met een omvang van 15.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo).
- d. **Nieuwbouwlocatie:** de percelen grond met verdere toebehoren aan de Espelerlaan te Emmeloord, kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder nummers 1039, 1758, 1759, 3016, 3018 en 5210 tezamen ter grootte van ongeveer 36.566 m2, ten behoeve van de Nieuwbouw van de VO-Campus.
- e. **IHP:** het Integraal Huisvestingsplan van de gemeente Noordoostpolder d.d. 19 februari 2018.
- f. **VVHO:** de gemeentelijke verordening voorzieningen huisvesting onderwijs.
- g. **Wvo:** de Wet op het voortgezet onderwijs (Stb. 1996, 402). 1.1 Waar in deze overeenkomst wordt verwezen naar een artikel, is dat bedoeld als een verwijzing naar een artikel uit deze overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders wordt bepaald.

### **Algemene bepalingen**

- 1.1 Waar in deze overeenkomst wordt verwezen naar een artikel, is dat bedoeld als een verwijzing naar een artikel uit deze overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders wordt bepaald.
- 1.2 De kopjes boven de artikelen maken geen deel uit van de bepalingen van de artikelen en zijn slechts bedoeld als omschrijving van het in de artikelen gestelde.
- 1.3 In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de artikelen van deze overeenkomst en hetgeen bepaald wordt in een bijlage, prevaleert het bepaalde in de artikelen van deze overeenkomst.

## **Artikel 2 Nieuwbouw VO-Campus; doelstellingen**

- 2.1 Partijen hebben overeenstemming bereikt over de uitgangspunten en doelstellingen, die zullen worden gehanteerd bij de bouwvoorbereiding van de Nieuwbouw van de VO-Campus, zoals neergelegd in het Programma van Eisen (Bijlage 1), het Technisch Programma van Eisen (Bijlage 2) en het Stichtingskostenniveau (Bijlage 5). Partijen kunnen in onderling overleg aanvullende eisen en wensen ten aanzien van duurzaamheid en overige aanvullende ambities overeenkomen zoals bepaald in artikel 6 van deze overeenkomst.
- 2.2 Na nieuwbouw zal de VO-Campus huisvesting bieden aan het onderwijs voor de leerlingen voor VWO/HAVO/VMBO-t/ISK/Tienercollege, in totaal 2.720 leerlingen. De totale capaciteit van de nieuwbouw zal bij datum ingebruikname ca 15.000 m2 bedragen, exclusief sportaccommodaties. De projectspecificaties zijn neergelegd in Bijlage 1. De voorziene planning van de bouwvoorbereiding en –uitvoering zijn neergelegd in Bijlage 3 van deze overeenkomst.
- 2.3 Partijen beogen te komen tot een gefaseerde realisatie van de Nieuwbouw van de VO-Campus, gericht op een ingebruikname van de totale VO-Campus in 2026. Partijen komen de fasering van de realisatie nader overeen als onderdeel van de fase Masterplan/Structuurontwerp zoals bedoeld in artikel 3.4 rekening houdende met het beperken van overlast alsmede het beperken van

interimvoorzieningen en verhuisbewegingen voor elk van de partijen.

- 2.4 Partijen gaan de eigendomspositie van de nieuw VO-Campus nader uitwerken op basis van het basisprincipe dat gelijk aan huidige situatie de gemeente juridisch eigenaar van de gronden is en de schoolbesturen economisch eigenaar van de opstallen worden. Nader uitgewerkt dient ook te worden hoe de schoolbesturen omgaan de gebouwen op de VO-Campus waarin zij gezamenlijk gehuisvest zullen zijn en hoe omgegaan wordt met de (openbare) ruimte op het complex.

### **Artikel 3 Overlegstructuur taakverdeling en projectorganisatie**

- 3.1 Gemeente fungeert als bouwheer als bedoeld in art 76n van de Wvo en verplicht zich de nieuwbouw te ontwikkelen en te realiseren met inachtneming van de in deze overeenkomst bepaalde uitgangspunten en de bepalingen die wet- en regelgeving daaraan stelt, waaronder het bepaalde in artikel 76p Wvo.
- 3.2 Partijen hebben een overlegstructuur ingericht, zoals beschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage 4, die moet voorzien in onderlinge afstemming, informatievoorziening en besluitvorming waar het gaat om de planvoorbereiding, alsook de uitvoering van de nieuwbouw. Besluitvorming geschiedt op basis van consensus tussen vertegenwoordigers van partijen als deelnemer aan de overlegstructuur. Partijen geven daarmee toepassing aan het bepaalde in artikel 76p Wvo ('overeenstemming bouwplannen').
- 3.3 Partijen richten een projectstructuur in voorzien van ten minste de volgende onderdelen:
- a. Stuurgroep: waarin ten minste vertegenwoordigt het college van B&W, middels de daartoe aangewezen portefeuillehouder VO-Campus; en (een afvaardiging van) het College van bestuur van VariO; en (een afvaardiging van) het College van bestuur van Emelwerda. De Stuurgroep bewaakt de kaders uit deze Samenwerkingsovereenkomst en stelt deze zo nodig bij en stelt de per fase bereikte resultaten vast. Het voorzitterschap van de Stuurgroep wordt belegd bij de portefeuillehouder VO-Campus, van het college van B&W.
  - b. Projectgroep: waarin ten minste vertegenwoordigd de projectleiders van elk van de partijen, aangevuld met de voor die fase relevante deskundigen en functionarissen. De Projectgroep verzorgt de dagelijkse sturing van het project in opdracht van de Stuurgroep en binnen de kaders die de Stuurgroep daartoe stelt. Het voorzitterschap van de Projectgroep wordt belegd bij de nader aan te stellen projectmanager.
  - c. Premediator: de door de Stuurgroep bij een dreigend geschil in te roepen onafhankelijke deskundige die de Stuurgroep bij kan staan met advies en begeleiding van de besluitvorming als bedoeld in dit artikel.
- 3.4 De besluitvorming als bedoeld in dit artikel zal verlopen langs de fasen van het bouwproces, waarbij partijen op basis van een door de gemeente voor te bereiden fasedocument in elk geval over de fasedocumenten Programma van Eisen, Masterplan/Structuurontwerp, Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp, en Technisch Ontwerp (bestek) met kostenraming overleg zullen voeren.
- 3.5 Voorafgaande aan de fase van de bouwvoorbereiding voeren partijen overleg over de te volgen aanbestedingsstrategie op basis van een daartoe strekkend voorstel van de gemeente. Over het bereikte aanbestedingsresultaat informeert de gemeente de schoolbesturen; in geval van overschrijding van het beschikbare budget overleggen partijen over de mogelijkheid tot aanpassing van programma en ontwerp en een eventuele bijstelling van het budget, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.
- 3.6 Indien een der partijen vertraging dreigt te ondervinden ten opzichte van de projectplanning (Bijlage 3), informeert zij zulks terstond schriftelijk aan de wederpartij en geeft zij daarbij de oorzaak en de consequenties aan van de dreigende vertraging. Tevens treft zij maatregelen om verdere vertraging te voorkomen en doet zij een voorstel voor een aangepaste planning van de uitvoering.

### **Artikel 4 Stichtingskosten; dekking en eigen bijdrage**

- 4.1 Partijen hebben overeenstemming bereikt over de raming van de stichtingskosten voor de realisatie van de Nieuwbouw VO-Campus (Bijlage 5). De taakstellende stichtingskosten worden door partijen gesteld op € 36.000.000,= inclusief BTW per prijspeil einde werk, voorzien in 2026, hierna te noemen

'het budget'. Naast de stichtingskosten worden mogelijke door de gemeente te dragen locatie-ontwikkelingskosten verwacht, waartoe behoren onder meer de kosten voor sloop, afschrijving restant boekwaarden, bouwrijp maken, en infrastructurele voorzieningen in de omgeving.

- 4.2 De gemeenteraad heeft besloten de benodigde budgetten voor de stichtingskosten en de locatie-ontwikkelingskosten beschikbaar te stellen (voor zover overeenstemming wordt bereikt over de in artikel 3.4 genoemde fasedocumenten) conform het daartoe opgesteld kredietvoorstel en met in acht neming van de bepaling tot de bijdragen van de Schoolbesturen conform artikel 4.3. Partijen nemen de toepasselijke voorschriften van de Wvo en VVHO in acht over de toekenning van een gemeentelijke vergoeding voor de onderwijshuisvesting.
- 4.3 Schoolbesturen hebben besloten een eigen bijdrage te verlenen in de stichtingskosten voor de nieuwbouw, voorzover toegelaten binnen wet- en regelgeving, waaronder behoren de geldende voorschriften voor de besteding van de vergoeding van het ministerie van OC&W. De omvang van de eigen bijdrage van de schoolbesturen bestaat uit de volgende componenten:
  - a. Bijdragen verband houdende met de realisatie van het op de onderwijsvisie gebaseerde onderwijsconcept van de VO-Campus, groot:
    - i Voor rekening van VariO: € 2.950.000,-;
    - ii Voor rekening van Emelwerda: € 2.200.000,- .
  - b. Bijdrage verband houdende met (1) het verwachte exploitatievoordeel op energielasten op grond van aanvullend op het bouwbesluit te realiseren verduurzaming en (2) het verwachte exploitatievoordeel op onderhoudslasten op grond van aanvullend op het bouwbesluit te realiseren materialisering van de VO-Campus. De prognose van de verwachte exploitatievoordelen is bijgevoegd als onderdeel van bijlage 5 (Stichtingskostenoverzicht en prognose exploitatievoordeel bovennormatief niveau). Partijen ramen het deel van de bijdrage onder b) in totaal op € 1.685.000,=. Bij ingebruikname kan de definitieve verdeling voor de schoolbesturen qua gelden helder worden op basis van de daadwerkelijke resultaten.
  - c. Partijen komen de wijze van betaling van de bijdragen genoemd in dit artikel onder lid 3 sub a en sub b nader overeen, waarbij partijen beogen tot betaling binnen een termijn van 12 maanden na volledige ingebruikname van de VO-Campus door beide schoolbesturen.
- 4.4 Conform artikel 76u van de Wet op het Voortgezet Onderwijs wordt, op het moment dat één der schoolbesturen besluit dat het onderwijs in de bestaande locaties en gebouwen wordt beëindigd, het betreffende gebouw en bijbehorend terrein om niet overgedragen en terug geleverd aan de gemeente.
- 4.5 Aanpassingen en/of uitbreidingen van de in artikel 2 genoemde uitgangspunten en doelstellingen ten aanzien van de Nieuwbouw VO-Campus, worden in onderling overleg binnen de in artikel 3 vastgestelde overlegstructuur overeengekomen. Indien aanpassingen en/of uitbreidingen van bedoelde uitgangspunten dreigen te leiden tot een overschrijding van het (beschikbare) budget, zullen partijen overleggen over de mogelijkheid tot aanpassing van programma en ontwerp, met het oog op het handhaven van het niveau van het budget en pas indien dit niet leidt tot gewenste oplossingen komen tot eventuele gezamenlijk overeen te komen bijstelling daarvan. In geval van bijstelling van het budget wordt de daarbij behorende dekking geplaatst bij die partij of partijen die de aanpassingen en/of uitbreidingen verlangt / verlangen.
- 4.6 Bij een gerealiseerd overschot op het beschikbare budget, komt dat overschot ten goede aan elk van de partijen naar rato van de omvang van de bijdrage aan de dekking van de totale stichtingskosten.

## **Artikel 5. Bestemmingsplan en omgevingsvergunning**

- 5.1 De gemeente zal een Bestemmingsplan waarin de Nieuwbouw VO-Campus planologisch mogelijk wordt gemaakt in procedure brengen.
- 5.2 Partijen dragen zorg voor een tijdige aanlevering van gegevens betreffende de Nieuwbouw VO-Campus die van belang zijn voor het opstellen van het Bestemmingsplan, een en ander conform de planning als bedoeld in artikel 2.
- 5.3 De gemeente draagt zorg voor indiening van de aanvraag Omgevingsvergunning met het oog op verkrijging daarvan gelijktijdig of zo spoedig mogelijk na het onherroepelijk zijn van het Bestemmingsplan en passend binnen de kaders van dit Bestemmingsplan alsmede de eisen zoals genoemd in artikel 2.

- 5.4 De gemeente vraagt de Omgevingsvergunning aan en begint niet eerder met de uitvoering van de werkzaamheden voor de Nieuwbouw VO-Campus dan nadat de gemeente de Omgevingsvergunning heeft afgegeven en deze onherroepelijk is geworden en nadat de gemeente de bouwlocatie bouwrijp heeft opgeleverd.
- 5.5 Het aangaan van de overeenkomst door de gemeente laat de uitoefening van haar publiekrechtelijke bevoegdheden voortvloeiend uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving - onder meer de Wet ruimtelijke ordening en de Wet bepalingen omgevingsrecht - onverlet. Hieronder begrijpen partijen het besluitvormingsproces en het verrichten van publiekrechtelijke rechtshandelingen vanuit de publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid van de gemeente. Het aangaan van deze overeenkomst doet niets af aan die verantwoordelijkheid en kan er onder meer niet toe leiden dat de bevoegde organen van de gemeente niet meer de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden.
- 5.6 De gemeente behoudt, hetgeen door de schoolbesturen nadrukkelijk wordt erkend, bij de nakoming van hetgeen in de overeenkomst is bepaald, haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de overeenkomst.
- 5.7 Indien bezwaar- en/of beroepschriften of andere rechtsmaatregelen van derden tot gevolg hebben dat het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning(en) vertraging oploopt dan wel dat (één of meerdere van) deze besluiten als gevolg daarvan worden vernietigd, zal de gemeente de schoolbesturen daarvan direct in kennis stellen en zullen zij met elkaar in overleg treden en zal de planning hierop worden aangepast.

#### **Artikel 6. Ambities, kansen en risico's**

- 6.1 Partijen spreken de intentie uit om binnen de doelstellingen en uitgangspunten zoals bedoeld in artikel 2 en binnen de taakstellende stichtingskosten zoals bedoeld in artikel 4.1, de ontwikkeling van een maximaal duurzame VO-Campus na te streven. Aanvullende wensen aanvullend op het Programma van Eisen (Bijlage 1) en Technisch Programma van Eisen (Bijlage 2) zijn:
- a. bereiken van een Energieneutraal Gebouw (ENG) in de definitie van de NTA8800;
  - b. bereiken van de toepassing van circulaire materialen en daartoe in te zetten bouwmethodieken;
  - c. bereiken van aanvullende kwaliteitsniveaus die leiden tot verder verhogen van verwachte exploitatievoordelen;
  - d. bereiken van het maximale waaraan voldaan kan worden in het kader van duurzaam gebouwbeheer en onderhoud;
  - e. bereiken van aanvullende maatregelen gericht op het onderwijsconcept.
- Indien partijen vaststellen dat gedurende de ontwikkeling van de nieuwbouw van de VO-Campus op de in artikel 2 van deze overeenkomst genoemde doelstellingen en uitgangspunten wijzigingen noodzakelijk zijn op grond van (veranderende) wet- en regelgeving, zullen partijen deze alsdan opnemen als aanvulling op de in artikel 2 genoemde doelstellingen en uitgangspunten.
- 6.2 Partijen spreken de intentie uit om binnen de doelstellingen en uitgangspunten zoals bedoeld in artikel 2 de mogelijkheden te onderzoeken en waar mogelijk in te vullen ten aanzien van het accommoderen en samenwerken met publieke en private partijen, in en om de Nieuwbouw VO-Campus met het oog op een breed mogelijk onderwijsaanbod en ruimte te bieden aan zorg- en ondersteuning, cultuur, welzijn, sport en ondernemerschap.
- 6.3 Partijen spreken de intentie uit om binnen de doelstellingen en uitgangspunten zoals bedoeld in artikel 2 de mogelijkheden te onderzoeken en waar mogelijk in te vullen ten aanzien van het verkrijgen van aanvullende subsidie- en financieringsmogelijkheden, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, gezondheid en economische structuur.
- 6.4 Partijen spreken de intentie uit om bij het optreden van risico's de doelstellingen en uitgangspunten als bedoeld in artikel 2 blijvend te bereiken. Partijen hebben het overzicht van mogelijk optredende risico's geplaatst in de risico-paragraaf (Bijlage 6). Partijen komen overeen dat bij het optreden van één (of meerdere) van de in de risico-paragraaf geformuleerde risico's, zij zullen acteren volgens de in de risico-

paragraaf bij betreffend risico geformuleerde maatregel(en) en/of procedure.

- 6.5 Bij het optreden van een risico niet opgenomen in de risico-paragraaf (Bijlage 6), treden partijen met elkaar in overleg ten einde het risico te voorkomen danwel te voorzien in maatregelen ter beperking van het risico of de daaruit voortvloeiende effecten  
Hierbij geldt het volgende 'escalatiemechanisme':
1. Opvangen effect in projectbudget;
  2. Gesprek in stuurgroep over eventueel aanpassen programma zonder dat dit de kaders raakt;
  3. Voorleggen aan gemeenteraad en Raden van Toezicht wanneer oplossing leidt tot een aanpassingen van de meegegeven kaders.
- 6.6 Indien de toepassing van het bepaalde in dit artikel leidt tot een bijstelling van het programma en/of budget, geldt hetgeen omschreven in artikel 4 leden 5 en 6.

#### **Artikel 7 Wijzigen van de overeenkomst**

- 7.1 Wijziging van de overeenkomst is slechts mogelijk indien alle partijen dat uitdrukkelijk wensen en/of indien dit wordt afgedwongen als gevolg van (wijzigingen van) wet- en regelgeving.
- 7.2 Partijen treden in overleg over de door te voeren wijzigingen.
- 7.3 Alle wijzigingen van de overeenkomst dienen schriftelijk plaats te vinden.

#### **Artikel 8 Duur en einde van de overeenkomst en exploitatieovereenkomst**

- 8.1 Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door partijen en heeft een duur gelijk aan de periode van de bouwvoorbereiding, de uitvoering van de bouw, alsmede een periode van 24 maanden na oplevering en ingebruikname van de nieuwbouw in verband met de nazorg en de uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende garanties.
- 8.2 Partijen zullen voorafgaande aan de oplevering en ingebruikname van de Nieuwbouw VO-Campus een exploitatieovereenkomst aangaan teneinde afspraken over de exploitatieperiode vast te leggen, waartoe behoren de verdeling van de onderhouds- en beheerlasten. Deze overeenkomst kan zich tevens richten op het gebruik van de voorzieningen ten behoeve van derden buiten schooltijden, het gebruik van parkeervoorzieningen en het onderhoud en beheer aan gebouwen, terreinen en groenvoorzieningen.
- 8.3 Mocht het om welke reden dan ook de invulling van deze overeenkomst niet leiden tot een definitief akkoord over de start van de bouwactiviteiten dan zal naar rato van de verdeling van de beschikbaargestelde budgetten (artikel 4) een verdeling plaats vinden van de voorbereidingskosten die gemaakt zijn.

#### **Artikel 9 Overdracht rechten en verplichtingen**

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

#### **Artikel 10 Domicilie- & rechtskeuze**

- 10.1 Voor de toepassing van de overeenkomst kiezen partijen domicilie in de gemeente Noordoostpolder.
- 10.2 Op de overeenkomst is Nederlands recht exclusief van toepassing.

#### **Artikel 11 Tekortkoming**

- 11.1 Indien een der partijen alternatieve uitvoering geeft aan (de kaders van) deze overeenkomst zonder instemming van de andere partijen, worden de gevolgen daarvan uitsluitend gedragen door de partij die afwijkt van de overeenkomst en de daaruit voortvloeiende kaders.
- 11.2 Ingeval een van de partijen haar verplichtingen uit deze overeenkomst niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt en na ingebrekestelling en na verloop van de daarin genoemde termijn in verzuim geraakt en daarmee toerekenbaar tekortschiet, zijn de andere partijen gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechtelijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven te ontbinden met inachtneming van een termijn van 2 maanden.

- 11.3 Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde laat onverlet het recht van de andere partijen om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen en het recht van de andere partijen op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan de andere partijen opkomende schade.

## **Artikel 12 Communicatie**

Partijen spreken uit gezamenlijk en eenduidig te communiceren over de realisatie van de VO-Campus. In een Communicatieplan zal hier nadere invulling aan gegeven worden. Ook de noodzakelijke interne communicatie van partijen zal gelijkduidend zijn.

## **Artikel 13 Geschillen**

- 12.1 Bij geschillen gaan partijen in eerste instantie in overleg met elkaar, om een oplossing in der minne te vinden.
- 12.2 Partijen stellen zo kort mogelijk na sluiten van deze overeenkomst een pré-mediator aan, die partijen ondersteunt bij dreigende geschillen, en het daarbij vinden van een oplossing in der minne.
- 12.3 Partijen kunnen gezamenlijk besluiten een geschil voor (bindend) advies of bemiddeling voor te leggen aan door partijen aan te wijzen adviescommissie of mediator (overeenkomstig het NMI Mediation Reglement).
- 12.4 Als partijen naar aanleiding van de ontstane geschillen geen overeenstemming bereiken, zullen deze worden voorgelegd aan de bevoegde rechter bij de rechtbank Midden-Nederland.

## **Ondertekening**

Aldus in drievoud getekend te Emmeloord op \_\_\_\_

## **Bijlagen:**

1. Ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen
2. Technisch Programma van Eisen
3. Organogram Projectorganisatie
4. Stichtingskostenoverzicht en prognose exploitatievoordeel bovennormatief niveau
5. Risico-paragraaf