

# Werksessie Contracten binnen het ontwikkelproces

Daniël van Noordennen, Erica  
Harreman en Jan Schraven

# ➔ Voorstelronde



**Daniël van Noordennen**  
Ruimte-OK



**Erica Harreman**  
Ruimte-OK



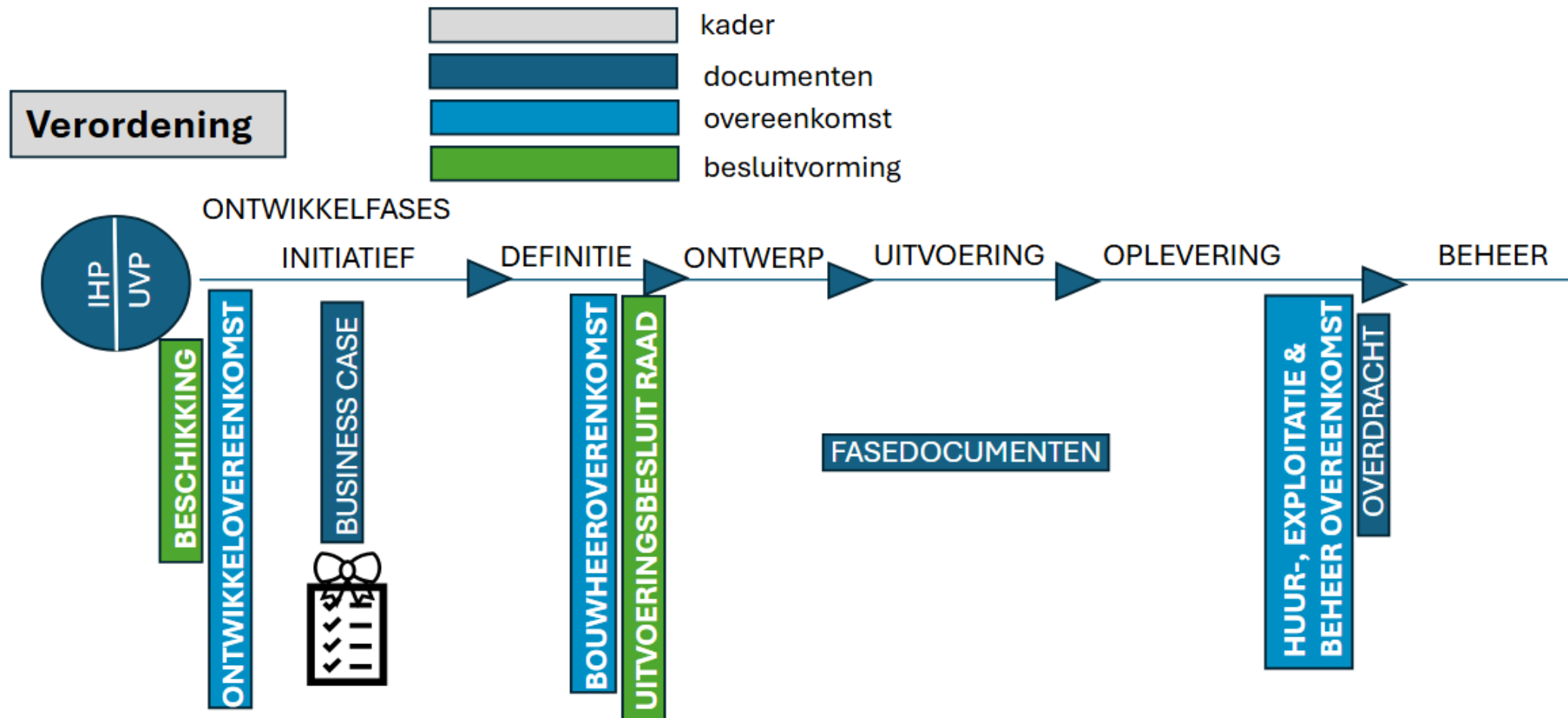
**Jan Schraven**  
Ruimte-OK

# Agenda

- Ontwikkeltijdlijn
- Werksessie overeenkomsten
- Terugkoppeling
- Huurcontracten
- Q&A



# Tijdslijn



# Businesscase

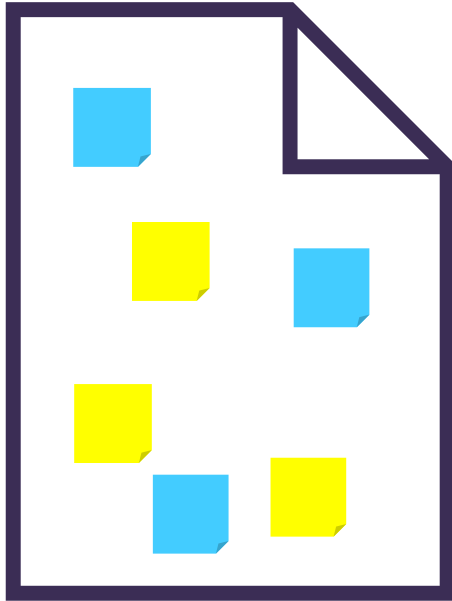
In de Businesscase wordt gekeken naar:

1. Gebouw en programma (bestaand en uitgangspunten nieuw - ruimtebehoefte)
2. Locatie en gebied (stedenbouwkundige randvoorwaarden - verkeersplan)
3. Programma en samenwerkingspartners (medegebruik en beheer)
4. Programma en omgeving (wijk en voorzieningen - koppelkansen)
5. Ontwikkelstrategie (bouwheerschap - marktbenadering - eigendom)
6. Gebouwprestaties (doelstellingen - kwaliteitsborging - monitoring)
7. Planning (tijdspad - tijdelijke huisvesting - procedures)
8. Financiën (kosten - exploitatie - eigen bijdrage schoolbestuur - financiering)
9. Risico analyse
10. Communicatie

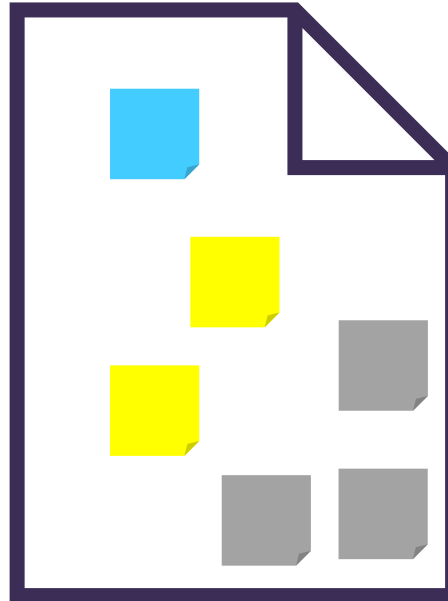
Waar nodig worden scenario's ontwikkeld en afgewogen

# ➔ Standaard contracten

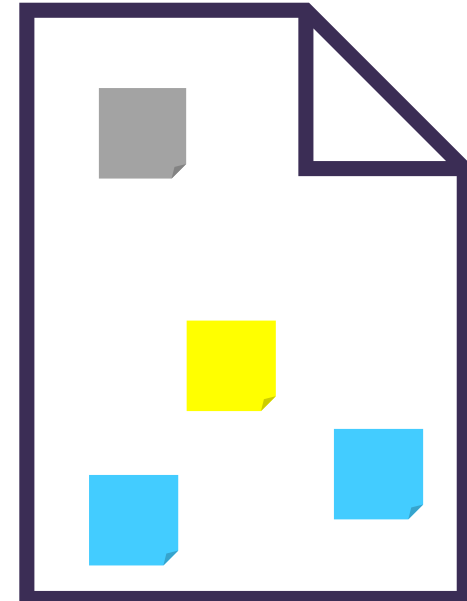
Ontwikkelovereenkomst



Bouwheerovereenkomst



Huur,- exploitatie & beheer  
overeenkomst



Wat staat in welke overeenkomst?

# ➔ Standaard contracten

## Overzicht opzet standaardovereenkomsten

Wat hoort er in de  
standaardovereenkomsten?

Waarom hoort dat erin?

Hoe kom je tot  
overeenstemming met  
elkaar?

## Clusteren

# Standaard contracten

- Huurovereenkomsten
- Exploitatie & beheer overeenkomst

Wie werkt ermee en welke vormen zijn er?

# ➔ Huurcontract bij MFA /IKC

Verhuurder	Verhouding	Regelen
Gemeente	Overdracht juridisch eigendom of ingebruikgeving Huurovereenkomst gemeente-huurder(s)	Afdracht verhuurders onderhoud
Schoolbestuur	Overdracht juridisch eigendom Uitbreiding onderwijs m2 Hovk penvoerder-huurder(s)	Leegstandsrisico Onderhoudsrisico en administratieve last Afdracht kapitaallast Huurbescherming
Derde/geen	VVE, in verband met bescherming private investering	

- Altijd: gebruikers verantwoordelijk voor onderhoud, beheer en exploitatie
- Eén gebruiker is penvoerder, alle gebruikers beslissen in beheeroverleg
- Gemeente alleen deelnemer als zij verhuurder zijn

# ➔ Exploitatie

Verhuurder	Verhouding	Regelen:
Beheersovk	<p>Alle partijen eigen aandeel</p> <p>Gebruikersoverleg bepaald verhouding gebruik</p> <p>Penvoerder</p>	<p>In bijlage bij overdracht- en huurovk</p>
Beheerstichting	<p>Gebruiker zijn bestuurder stichting</p> <p>Nog steeds penvoerder/voorzitter</p>	<p>Bestuurlijke governance</p> <p>Stemverhouding</p> <p>Kan in VvE vorm met bijbehorende wetgeving</p>
Huurdersoverleg	<p>Gebouw is private investering</p> <p>Iedereen huurt, gemeente namens schoolbesturen</p> <p>Eigenaar is van eigenaarsonderhoud, rest exploitatie is van gebruikers</p>	

- Altijd: verdeelsleutel naar m<sup>2</sup> en gebruik
- Altijd een penvoerder (met mandaat) of derde partij (in opdracht van penvoerder)
- Regelmatig gebruikersoverleg (minimaal jaarlijks)

**Vragen?**



## Bedankt voor je aandacht

Het team van Ruimte-OK en Waarborgfonds & Kenniscentrum Kinderopvang staat voor je klaar.

Kijk op [www.POHV.nl](http://www.POHV.nl) voor meer informatie