



Expertisecluster De Vaandel Zuid



leidraad overeenkomsten

Heerhugowaard-Helionare-Aloysius

29 september 2020
concept



Expertisecluster De Vaandel Zuid



leidraad overeenkomsten

dossier : MV1801.04.001

kenmerk : DV.200929.01

versie : 02

Heerhugowaard-Heliomare-Aloysius

29 september 2020

concept



INHOUD		BLAD
1	DOEL	2
2	GEBRUIKELIJKE VERHOUDINGEN	2
3	HUREN ALS EEN EIGENAAR	4
4	BETROKKEN PARTIJEN	6
5	GESCHIEDENIS EN ONTWIKKELINGSFASEN	7
6	CONTRACTUELE STRUCTUUR	9
7	AKTEN EN OVEREENKOMSTEN	10
7.1	Lijst	10
7.2	Oprichtingsakte	10
7.3	Opstalrecht	11
7.4	Zekerheden	13
7.5	Kredietovereenkomst	14
7.6	Bekostigingsovereenkomsten	14
7.7	Huurovereenkomsten	16
7.8	Ontwikkeling- en realisatieovereenkomst	17
7.9	Beheerovereenkomst	18
8	BIJLAGEN	19
9	COLOFON	20



1 DOEL

De contractuele verhoudingen bij het Expertisecluster De Vaandel Zuid wijken af van de gebruikelijke gang van zaken bij onderwijshuisvesting.

De projectgroep Expertisecluster De Vaandel Zuid heeft om die reden in haar vergadering van 08-07-2020 gevraagd om een leidraad over de akten en overeenkomsten op te stellen, zodat voor niet-ingewijden op een betrekkelijk eenvoudige en overzichtelijke wijze de gehele contractuele structuur wordt beschreven in een handzaam document. In de toekomst kunnen opvolgende bestuurders en toezichthouders en andere betrokkenen daarmee de samenhang van de akten en overeenkomsten en de details van de afspraken overzien en doorgronden.

De onderhavige leidraad tracht in deze behoefte te voorzien.

2 GEBRUIKELIJKE VERHOUDINGEN

In het primair, voortgezet en speciaal onderwijs is het gebruikelijk dat het bevoegd gezag van de instelling in juridische zin eigenaar wordt van de grond en de opstallen van de onderwijshuisvesting en dat de betrokken gemeente de grond en opstallen in economische zin op de balans heeft staan.

De onderhoudsplicht berust bij het bevoegd gezag van de instellingen. De instellingen verkrijgen daarvoor van het Ministerie van OCW een vergoeding voor de materiële instandhouding, deel uit makend van een lumpsum vergoeding. Deze vergoeding is leerlingafhankelijk en groepsafhankelijk, waarbij de teldatum 1 oktober is en het aantal ingeschreven leerlingen op die datum maatgevend is voor de omvang van de vergoeding voor het jaar erop volgend. Het bevoegd gezag van de instelling draagt de facilitaire lasten en de onderhoudslasten van de onderwijshuisvesting.

Gemeenten dragen de kapitaallasten van de onderwijshuisvesting. Gemeenten trekken financieringen aan en kennen rentelasten. gemeenten schrijven de gebouwen af en kennen afschrijvingslasten.

Gemeenten kennen een zorgplicht voor de onderwijshuisvesting, vastgelegd in artikel 91 Wet op het primair onderwijs (WPO), artikel 76b Wet op het voortgezet onderwijs (WVO) en artikel 89 Wet op de expertisecentra (WEC).

Het bevoegd gezag van de instelling wordt aangemerkt als bouwheer krachtens artikel 103.1 WPO, artikel 76n.1 WVO en artikel 101.1 WEC. het bouwheerschap kan door de instelling worden overdragen op de gemeente.

Gemeente kennen een zogenoemd vorderingsrecht krachtens artikel 107 WPO, artikel 76r WVO artikel 105 WEC. Dit recht houdt in dat bij structurele leegstand de gemeente een deel van het gebouw kan vorderen en ter beschikking kan stellen aan andere partijen.



Tevens kennen gemeente een zogenaamd economisch claimrecht krachtens artikel 110 WPO, 76u WVO en 108 WEC. Dit recht houdt in dat de gemeente bij het einde van het gebruik van de opstallen door het bevoegd gezag van de instelling deze kan vorderen.

Bij het ter beschikking stellen en vorderen is geen sprake van een levering in de zin van de Wet belastingen van rechtsverkeer, daar het economisch eigendom bij gemeenten blijft berusten en gemeente de gronden en opstallen alleen in juridische zin ter beschikking stellen. Er is dus geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De exploitatie van de onderwijshuisvesting valt ook niet onder de Wet op de omzetbelasting en tevens is de Wet op de omzetbelasting eveneens niet van toepassing. De realisatie en exploitatie van de onderwijshuisvesting is dus vrij van fiscale verplichtingen.

Gemeenten ontvangen ter dekking van de kapitaallasten een algemene uitkering uit het Gemeentefonds. Deze uitkering is doorgaans onvoldoende om alle lasten te dekken en bovendien is de uitkering afgestemd op het gemiddelde lastenniveau, berekend over een exploitatieperiode van 40 jaar. Nieuwbouw is vanwege het overheersende lineaire afschrijffregime gedurende de eerste helft van de exploitatieperiode kostbaar. Bij de realisatie van nieuwbouw constateren gemeenten dus een dekkingstekort. Bovendien leidt nieuwbouw bij gemeente tot activering van de opstallen. De meeste gemeente hebben behoefte aan verlaging van de schuldquote en aan reductie van de begrotingslasten.

Instellingen voor het primair en speciaal onderwijs kennen een investeringsverbod. Dit houdt in dat het instellingen door de Inspectie van het Onderwijs niet is toegestaan om vastgoed-economische risico's te nemen anders dan het onderhoudsrisico en het facilitaire risico.

In de onderwijswetgeving is gevolg van de initiatieven van de rijksoverheid vanaf 2001 op het gebied van Publiek Private Samenwerkingsvormen (PPS) de mogelijkheid gecreëerd om andere dan de bovenstaande eigendomsverhoudingen door te voeren.

Deze mogelijkheid is in artikelen 111 WPO, 76v WVO en 109 WEC als volgt verankerd:

In afwijking van deze afdeling kan de gemeenteraad besluiten dat jaarlijks een bedrag voor huisvestingskosten wordt betaald aan het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school voor zover die op het grondgebied van die gemeente in stand wordt gehouden. De gemeenteraad neemt het besluit in overeenstemming met het bevoegd gezag.

Deze artikelen worden de doordecentralisatie artikelen genoemd. Het rijk heeft de bekostiging van de onderwijshuisvesting gedecentraliseerd aan gemeenten en gemeente kunnen op grond van bovenstaande artikelen gelden "doordecentraliseren" aan het bevoegd gezag van de instellingen. Hiermee wordt bedoeld dat de kapitaallastendekking kan worden overgeheveld.

Aangezien instelling voor het primair en speciaal onderwijs geen vastgoed op de balans mogen zetten kan het gebruik van de genoemde artikelen aangewend worden voor huuroplossingen, waarbij de instellingen optreden als huurder van hun huisvesting en voor de dekking van de huur aanvullende gemeentelijke bekostiging nodig hebben. Bij huuroplossingen kan de huur dusdanig worden afgestemd op de uitkering vanuit het Gemeentefonds dat gemeente budgettair veel beter uitkomen en ook geen balansactivering kennen.

Aangezien het project eind 2017 dreigde vast te lopen op deze begrotingsproblematiek is gekozen voor een huuroplossing en het benutten van de mogelijkheden van artikel 109 WEC.



3 HUREN ALS EEN EIGENAAR

Stichting Maatschappelijk Vastgoed te Alkmaar (SMV) is gespecialiseerd in de ontwikkeling en de exploitatie van onderwijshuisvesting. SMV biedt gemeenten en instellingen in ons land een huurconcept aan, waarbij de gemeente niet investeert en dus ook niet activeert, maar wel de instelling bekostigt, zodat de instelling de huur kan dekken.

SMV was in 2010 de eerste partij, die de onderwijshuisvesting ook emissievrij (gasloos) en energieneutraal aanbood. Haar gebouwen worden voorzien van een gesloten bodemenergiesysteem en de benodigde elektriciteit wordt opgewekt middels een dak vol PV panelen. De essentie van de SMV aanpak is dat de exploitatie immer moet passen binnen de strakke bekostigingssystematiek, die in ons land vigeert. Steevast investeert SMV meer dan de stichtingskostennormen van de VNG, maar door haar installatieconcept blijft de exploitatie steevast binnen de bekostigingsnormen.

Ten behoeve van de exploitatie wordt per gemeente een speciale beheerstichting opgericht door SMV, die deze ook bestuurt. De beheerstichting vormen dus dochterondernemingen van SMV. Er is gekozen voor beheerstichtingen per gemeente, daar een gemeente op grond van artikel 2 van de Wet financiering decentrale overheden (FIDO) uitsluitend voor de eigen publieke taak garanties mag verlenen. Om die reden is geen landelijk exploiterende stichting opgezet.

De keuze voor de rechtsvorm stichting is ingegeven door de mogelijkheid om via speciale statutaire bepalingen voor een vrijstelling van de vennootschapsbelasting in aanmerking te komen. De beheerstichtingen dienen het uitsluitende doel om tegen de laagst denkbare lasten voor de betrokken gemeente de onderwijshuisvesting te exploiteren. De exploitatie is om die reden volledig non-profit.

Het huurprijzarrangement is bijzonder. Daar waar traditionele verhuurders als woningcorporaties werken met een aanvangshuur, die daarna alleen wordt geïndexeerd, wordt bij toepassing van het huurconcept van SMV de huurprijsgrondslag per vijf jaar verlaagd, daar anders niet kan worden bereikt dat de exploitatie voor de volle exploitatieperiode van 40 jaar ook binnen de bekostigingsnormen blijft.

Om die reden wordt gebruik gemaakt van lange termijn huurovereenkomsten met een initiële huurperiode van 30 of 40 jaar. Hierdoor behoeft het leegstandsrisico niet te worden afgeprijsd.

Bij een dergelijk lange huurperiode moeten de huurders zich eigenlijk ook gewoon “eigenaar” voelen. Alle bepalingen zijn erop gericht om de gebruikelijke eigendomsverhoudingen zoveel mogelijk te benaderen. Vorderingsrecht en claimrecht zijn dus ook nagebootst, zodat de gemeente haar zorgplicht en haar taken op het gebied van het capaciteitsmanagement middels Integrale Huisvestings Plannen kan blijven nakomen.

Om die reden is het huurconcept de naam *Huren als een Eigenaar* mee gegeven.

Bij toepassing van het huur concept van SMV blijft de grond juridisch en economisch in bezit van de gemeente. De gemeente stelt een perceel in bouwrijpe staat beschikbaar middels een opstalrecht. Dit opstalrecht kent – vergelijkbaar met de reguliere situatie – geen retributies. Er wordt dus niet betaald voor de grond.



In de akte van opstalrecht wordt bepaald dat de looptijd 30 tot 40 jaar is en dat na afloop van deze periode de opstallen via natrekking “om niet” terugvallen aan de gemeente. Bij de opheffing van de speciale beheerstichting, die dan volgt, geldt dat het batig saldo van die beheerstichting toevalt aan de gemeente.

De speciale beheerstichting is verplicht om jaarlijks financiële verantwoording af te leggen aan de gemeente en via een clausele in het opstalrecht wordt ook duurzaam de non-profit doelstelling van de exploitatie geborgd. Ten behoeve van de verantwoordingsplicht van de instellingen jegens de Inspectie van het Onderwijs wordt in de jaarrekeningen van de beheerstichting toelichting verstrekt over de besteding van de onderhoudsmiddelen, die inde instellingen inleggen.

De gemeente verstrekt een garantie om een financiering bij BNG Bank op grond van het arrangement duurzaam maatschappelijk vastgoed tussen BNG Bank en SMV mogelijk te maken. Deze garantie leidt tot een financiering in de omvang van 100% van de vermogensbehoefte tegen tarieven, zoals die ook voor de lokale overheid gelden. Het gaat om zogenaamd solvabiliteitsvrije leningen zonder risicotoeslagen. Looptijden van 30 tot 40 jaar op annuïtaire grondslag zijn dan ook mogelijk.

De garantie wordt vastgelegd in een zogenaamde garantie- en koopverklaring, waarin de standaard akte van borgtocht van BNG bank is opgenomen.

De gemeente verstrekt ook de projectfinanciering middels een voorbereidingskrediet, zoals gebruikelijk. In afwijking op de reguliere situatie wordt dit voorbereidingskrediet bij de start van de exploitatie daadwerkelijk afgelost door de betrokken beheerstichting, zodat er daadwerkelijk sprake is van een projectfinanciering en activering op de gemeentelijke balans achterwege blijft.

Het bouwheerschap wordt bij toepassing van het huurconcept van SMV door het bevoegd gezag van de instellingen overgedragen op de gemeente, die deze taak delegeert aan SMV. SMV neemt vervolgens de procesrisico's van de aanbesteding over en treedt op als hoofdprocesleider en publiceert namens de gemeente de aanbesteding op TenderNed en Tenders Electronic Daily (publicatieblad van de EU).

Er is dus sprake van maatschappelijk gebonden eigendom. De speciale beheerstichtingen mogen ook niet functioneren als vastgoedondernemingen, die handel drijven in maatschappelijk vastgoed. Ook mag SMV geen winstuitkeringen genieten vanuit de speciale beheerstichtingen. Uitsluitend voor de dekking van de kosten van het vastgoedbeheer kunnen in beperkte mate facturen worden ingediend.



4 BETROKKEN PARTIJEN

De volgende partijen zijn betrokken bij de ontwikkeling en exploitatie van het Expertisecluster De Vaandel Zuid met de bijbehorende rollen:

<i>Gemeente Heerhugowaard</i>	<i>grondeigenaar projectfinancier verstrekker borging vastgoedfinanciering bekostigende partij voor de huurders vergunningverlener</i>
<i>Stichting Heliomare Onderwijs, Wijk aan Zee</i>	<i>huurder</i>
<i>Aloysius Stichting Onderwijs Jeugdzorg, Voorhout</i>	<i>huurder</i>
<i>Stichting Gebouwbeheer De Vaandel, Alkmaar</i>	<i>verhuurder opstalhouder</i>
<i>Stichting Maatschappelijk Vastgoed, Alkmaar</i>	<i>ontwikkelaar vastgoedbeheerder</i>
<i>BNG Bank NV, Den Haag</i>	<i>financier</i>
<i>Bouwgroep Dijkstra Draisma BV, Bolsward</i>	<i>aannemer in opdracht van SMV</i>
<i>Berkhout Tros Bouwadviseurs BV, Alkmaar</i>	<i>constructeur in opdracht van BGDD</i>
<i>Sijperda Hardy BV, IJlst</i>	<i>installatieadviseur in opdracht van BGDD</i>
<i>Rutgers Installatiebureau BV, Oosterblokker</i>	<i>W-installateur in opdracht van BGDD</i>
<i>Snip Elektrotechniek BV, Schagen</i>	<i>E-installateur in opdracht van BGDD</i>
<i>Carree Architecten BNA BV, Zaandam</i>	<i>architect in opdracht van SMV</i>
<i>ICS Adviseurs BV, Amsterdam</i>	<i>adviseur programma van eisen in opdracht van SMV</i>
<i>ZRi, Van Zanten Raadgevende Ingenieurs BV, Den Haag</i>	<i>adviseur technisch programma in opdracht van SMV</i>
<i>IDenergie BV, Utrecht</i>	<i>adviseur energieconcept in opdracht van SMV</i>
<i>Van Harlingen Grondwater Management BV, Hillegom</i>	<i>adviseur bodemenergie in opdracht van SMV</i>
<i>Appel Notarissen, Obdam</i>	<i>notaris in opdracht van SMV</i>
<i>Groot Partners BV, Alkmaar</i>	<i>toezichthouder in opdracht van SMV</i>
<i>Liander NV, Arnhem</i>	<i>netbeheerder in opdracht van SMV</i>
<i>CT Energy BV, Haarlem</i>	<i>energiemanagement in opdracht van SMV</i>
<i>Total Gas & Power Nederland BV, Den Haag</i>	<i>leverancier elektriciteit in opdracht van SMV</i>



5 GESCHIEDENIS EN ONTWIKKELINGSFASEN

Op 27-12-2017 verscheen in het Noordhollands Dagblad – Alkmaarse Courant een artikel over het mislukken van het project vanwege de begrotingsproblematiek voortvloeiende uit de gebruikelijke eigendomsverhoudingen. Dit bericht vormde de aanleiding voor SMV om een voorstel te doen. Dit voorstel heeft geleid tot intensieve besprekingen en een intentieovereenkomst tussen de Gemeente Heerhugowaard, Heliomare, Aloysius en SMV van 10-04-2018, versie 3, die op 30-05-2018 werd ondertekend.

Op basis van die intentieovereenkomst is een onderzoek opgezet om tot een haalbare business te komen. De output van dit onderzoek werd gevormd door een gedetailleerd ontwikkelingsplan, versie 4 van 10-10-2018, een stichtingskostenraming, versie 2 van 10-10-2018 en een exploitatieonderzoek, versie 5 van 10-10-2018. Tevens werd een samenwerkingsovereenkomst opgeleverd, versie 9 van 12-01-2019. Deze samenwerkingsovereenkomst verwijst naar de bovengenoemde documenten. De samenwerkingsovereenkomst is op 28-01-2019 ondertekend. Het exploitatieonderzoek voorziet in prognose balansen en resultatenrekeningen voor een periode van 40 jaar. Op basis hiervan kan worden beoordeeld of de beheerstichting verantwoord overeind kan blijven.

Op basis van de samenwerkingsovereenkomst is een strikt fasegewijze ontwikkeling gestart, die de volgende projectfasen kende:

programmafase	eindigende met een aanbestedingsbesluit
aanbestedingsfase	eindigende met een gunningbesluit
ontwikkelingsfase	eindigende met een investeringsbesluit
realisatiefase	eindigende met een opleveringsbesluit

De ontwikkeling is gestoeld op het *secure contracting* model van SMV, waarin een maximale risicoreductie voor alle betrokken partijen wordt bereikt. Essentieel in deze aanpak is de gelijktijdige ondertekening van alle uitvoeringsovereenkomsten en akten. Zo worden de huurovereenkomsten, bekostigingsovereenkomsten, kredietovereenkomst, akte van opstalrecht, hypotheekakte, garantie- en koopverklaring, akte van borgtocht, ontwikkelings- en realisatieovereenkomst allemaal tegelijkertijd ondertekend, zodat niemand als eerste een stap hoeft te zetten en alle details in finale zin naadloos op elkaar passen. Iedereen kent ook elkaanders specificaties, zodat iedere betrokken partij een maximale transparantie en overzicht wordt geboden. De overeenkomsten zijn dan ook allemaal doorgerekend op basis van de laatste stand van de stichtingskostenraming en de laatste stand van het exploitatieonderzoek.

Gedurende de programmafase is besloten het aanvankelijke programma te wijzigen van drie gymzalen naar twee gymzalen, aangevuld met een therapiebad en watergewinningbad.

Ook is gedurende deze fase besloten om de contracteringsvorm Design & Build te wijzigen in een Engineering & Construct opgave, waarbij het voorlopig ontwerp in eigen beheer is opgesteld.

De wijzigingen ontstonden als gevolg van het niet beschikbaar komen van het nieuwe therapiebad De Waardergolf. Andere huurders daarvan benutten vrijwel de gehele capaciteit. Het programma van eisen werd daarmee zo specifiek dat het onverantwoord werd om aan marktpartijen gedurende een aanbesteding te vragen dit programma om te zetten in een ontwerp.



Deze wijzigingen zijn vastgelegd in de volgende documenten:

- *memorandum ontwikkelingsaanpak Expertisecluster De Vaandel Zuid, van 19-05-2019*
- *memorandum therapiebad Expertisecluster De Vaandel Zuid, van 19-05-2020*
- *memorandum therapiebad Expertisecluster De Vaandel Zuid, van 08-07-2019*
- *memorandum kosten therapiebad Expertisecluster De Vaandel Zuid, van 28-07-2019*
- *brief van Heliomare met verzoek om inpassing therapiebad in PvE EC De Vaandel Zuid, van 26-09-2019*
- *exploitatieonderzoek Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie 07 van 01-10-2019*

Er heeft een Europese aanbesteding plaatsgevonden op basis van het protocol van de concurrentiegerichte dialoog.

Ten behoeve van deze aanbesteding zijn de volgende documenten geproduceerd:

- *aankondiging TenderNed TN243236 van 28-11-2019*
- *prekwalificatieleidraad Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie 3 van 24-11-2019*
- *selectieleidraad Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie 3 van 08-01-2020*
- *vraagspecificatie Expertisecluster De vaandel Zuid, versie 2 van 08-01-2020, met bijlagen*
- *bijlage 1: voorlopig ontwerp, versie 11 van 15-11-2019*
- *bijlage 2: ruimtelijk-functieel programma van eisen, versie 3 van 22-07-2019*
- *bijlage 2A: ruimteprogramma, versie 8 van 22-07-2019*
- *bijlage 3: technisch programma van eisen, versie 3 van 14-11-2019*
- *bijlage 4: ruimteboek, versie 4 van 16-11-2019*
- *bijlage 5: technische omschrijving werktuigbouwkundige installaties, versie 3 van 07-11-2019*
- *bijlage 6: stedenbouwkundig programma van eisen, versie 4 van 11-12-2019*
- *bijlage 7: ontwikkelings- en realisatieovereenkomst, versie 1 van 22-07-2019*
- *bijlage 8: offerte architectonische dienstverlening, versie 1 van 30-05-2019*
- *bijlage 9: sonderingsrapportage, versie 1 van 20-02-2020*

Tijdens de aanbesteding is het voorlopig ontwerp constructief en installatietechnisch uitgewerkt en afgeprijsd.

Na een voorselectie en een vijftal dialoogsessies per deelnemer heeft een inschrijving plaatsgevonden. Bij deze inschrijvingen is vrijwel het niveau bereikt van een definitief ontwerp, zodat maximale zekerheid over de aanbiedingsom en de onderliggende specificaties kon worden bereikt. Met de winnende partij is een UAV-GC 2005 overeenkomst aangegaan, waarbij de aannemer alle risico's heeft overgenomen en prijsvastheid heeft gegarandeerd.

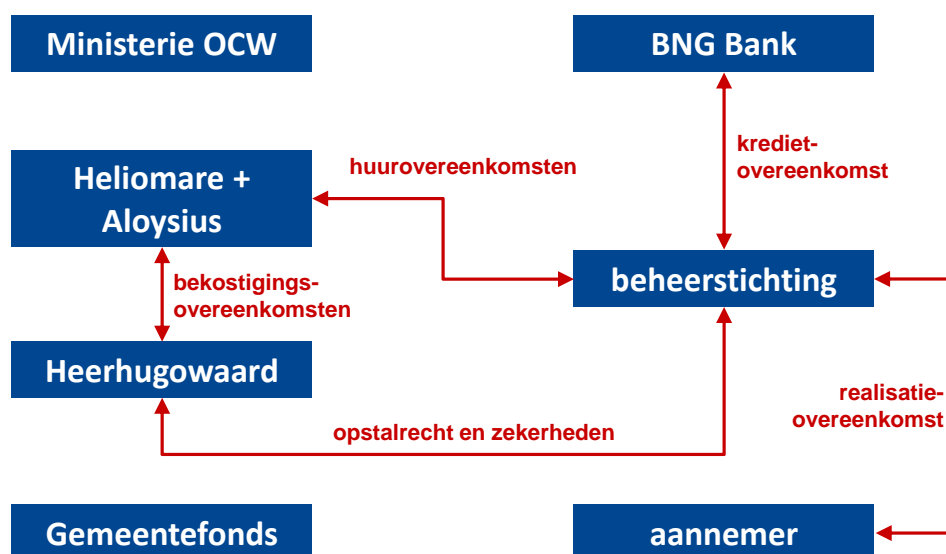
Na de aanbestedingsfase en het aanbiedingsontwerp is de ontwikkelingsfase gestart voor de productie van een volwaardig definitief ontwerp, geschikt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. Deze ontwikkelingsfase is afgerond middels het finale investeringsbesluit, waarna voor geen der partijen nog een weg terug mogelijk is.

Dit investeringsbesluit behelst de goedkeuring van de akten en overeenkomsten zoals die in hoofdstuk 7 zijn beschreven.

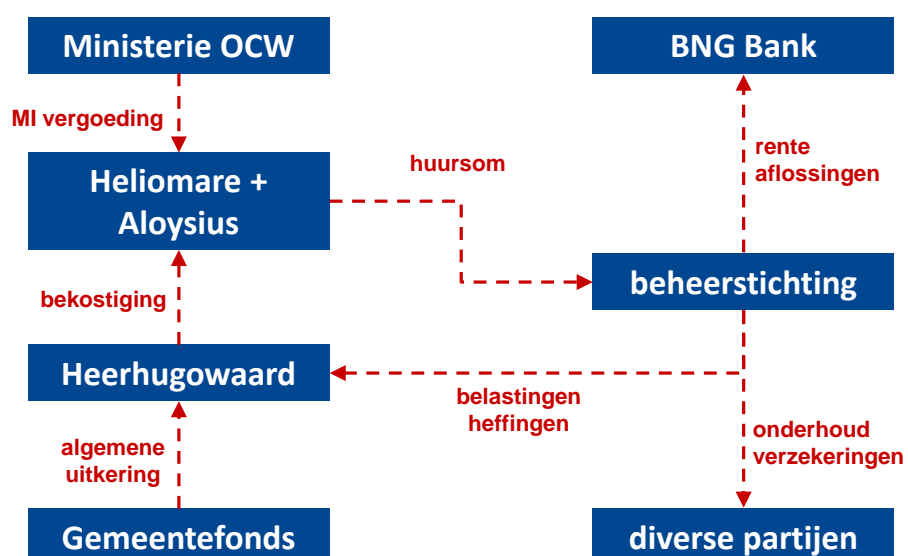
6 CONTRACTUELE STRUCTUUR

De samenhang tussen de akten en overeenkomsten kan het beste schematisch worden weergegeven. Daarmee worden ook de jaarlijkse kasstromen duidelijk.

Transactieschema



Kasstroomschema





7 AKTEN EN OVEREENKOMSTEN

7.1 Lijst

Het gaat om de volgende akten en overeenkomsten:

- oprichtingsakte Stichting Gebouwbeheer De Vaandel, versie 3 van 06-08-2020
- akte van opstalrecht Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie 4 van 12-08-2020
- garantie en koopverklaring Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie 3 van 26-09-2020
- akte van borgtocht Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie 2 van 20-07-2020
- hypotheekakte Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie 2 van 07-08-2020
- kredietovereenkomst Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie 1 van XX-XX-2020
- bekostigingsovereenkomst Expertisecluster De Vaandel Zuid – Heliomare, versie 5 van 29-09-2020
- bekostigingsovereenkomst Expertisecluster De Vaandel Zuid – Aloysius, versie 5 van 29-09-2020
- huurovereenkomst Expertisecluster De Vaandel Zuid – Heliomare, versie 5 van 29-09-2020
- huurovereenkomst Expertisecluster De Vaandel Zuid – Aloysius, versie 5 van 29-09-2020
- ontwikkelings- en realisatieovereenkomst Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie 2 van 10-08-2020

Deze akten en overeenkomsten zijn allen gepasseerd en ondertekend op XX-12-2020. De akten en overeenkomsten zijn als losse bijlagen bij deze leidraad opgenomen. Nadien is nog een beheerovereenkomst, verwijzende naar een beheerplan, toegevoegd, versie X van XX-XX-2022.

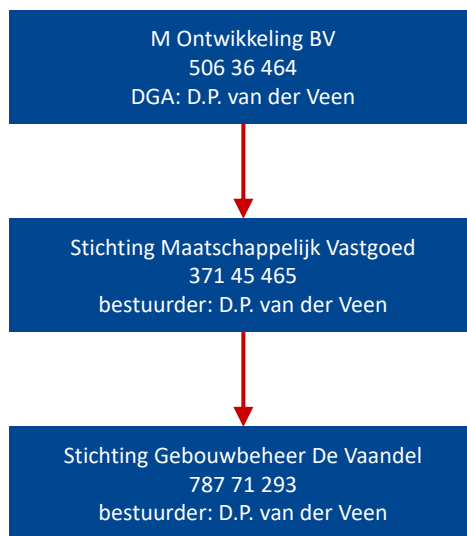
7.2 Oprichtingsakte

De oprichting van Stichting Gebouwbeheer De Vaandel (SGV) heeft plaatsgevonden op 06-08-2020. De oprichtingsakte beschrijft het volgende doel:

- a De stichting heeft ten doel het ontwikkelen en exploiteren (verhuur) van de opstallen van het Expertisecluster De Vaandel Zuid, een schoolgebouw voor speciaal onderwijs en revalidatiezorg in de gemeente Heerhugowaard, waaronder nadrukkelijk begrepen het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van (register)goederen en rechten ten behoeve van voormelde ontwikkeling en exploitatie, alles in de breedste zin van het woord.
- b De stichting zal als verhuurder optreden naar een tweetal onderwijsinstellingen toe, zijnde Stichting Heliomare Onderwijs te Wijk aan Zee en Aloysius Stichting te Voorhout.
- c De feitelijke exploitatie zal beperkt blijven tot het voeren van de administratie en het onderhoudsbeheer van de opstallen van het Expertisecluster De Vaandel Zuid en voorts al hetgeen in de ruimste zin met één en ander verband houdt, daartoe behoort en/of daartoe bevorderlijk zal zijn.
- d De stichting tracht haar doel onder meer te bereiken door het aantrekken van een solvabiliteitsvrije lening onder gemeentegarantie en zal met de gemeente een akte van opstalrecht overeenkomen.
- e De stichting heeft geen winstoogmerk en dient de opstallen tegen de laagst denkbare lasten te exploiteren ten einde te bereiken dat de gemeentelijke bekostiging aan de twee huurders op het laagst denkbare niveau kan belanden.
- f Het is de stichting niet toegestaan om een vastgoedonderneming te drijven en commerciële activiteiten uit te voeren.
- g Aan het einde van de exploitatieperiode van de opstallen eindigt het opstalrecht en wordt de stichting opgeheven en valt het batig saldo toe aan de gemeente Heerhugowaard.



Het bestuur van SGV wordt benoemd door SMV. De bestuurders van SMV worden benoemd door M Ontwikkeling BV. Het organogram is als volgt.



SMV werkt samen met adviesbureau PentaRho Holding BV te Apeldoorn en heeft daarmee een partnerovereenkomst, gedateerd van 22-01-2019. Met PentaRho wordt de landelijke uitrol van het huurconcept van SMV vorm gegeven. Bij calamiteiten treedt PentaRho op als managing partner.

7.3 Opstalrecht

Middels de akte van opstalrecht verstrekt de gemeente het recht van opstal aan (SGV). De looptijd is 40 jaar plus de periode van de realisatiefase.

Het perceel wordt in bouwrijpe staat ter beschikking gesteld. Er worden door de gemeente geen retributies in rekening gebracht. Het perceel wordt derhalve “om niet” ter beschikking gesteld. De gemeente dekt de rentelasten van de investering gedurende 40 jaar vanuit de begroting voor de onderwijshuisvesting.

Aan het einde van de looptijd eindigt het opstalrecht van rechtswege en vallen de opstallen via natrekking terug aan de gemeente. SGV wordt dan vervolgens opgeheven en het batig saldo van de stichting komt ten goede aan de gemeente.

Er wordt bij de beëindiging van het opstalrecht uitsluitend een vergoeding betaald door de gemeente indien er nog restverplichtingen voor SGV bestaan voortvloeiende uit de exploitatie van de opstallen.



Het opstalrecht wordt als volgt beperkt:

- 1 De opstalhouder zal het registergoed uitsluitend gebruiken voor de non-profit exploitatie van het nog te realiseren Expertisecluster De Vaandel Zuid ten behoeve van genoemde onderwijsinstellingen (Stichting Heliomare Onderwijs en Aloysius Stichting Onderwijs Jeugdzorg).
- 2 De opstalhouder zal het registergoed gebruiken zoals een goed opstalhouder in het algemeen betaamt.
- 3 Het is de opstalhouder niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar:
 - a in het gebruik van het registergoed een wijziging aan te brengen;
 - b andere (bouw)werken op te richten dan het Expertisecluster De Vaandel Zuid;
 - c de opstal hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen, waaronder begrepen slopen;
 - d de eigenaar kan voorwaarden verbinden aan de in lid 3 bedoelde toestemming.

Het opstalrecht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar:

- a worden verhuurd of ingebruik worden gegeven, worden overgedragen, worden toebedeeld of worden gesplitst door overdracht of toedeling van het Recht van Opstal op een gedeelte van de zaak, hoe ook genaamd;
- b worden bezwaard met enig beperkt zakelijk genots- en/of zekerheidsrecht.

De Eigenaar kan voorwaarden verbinden aan de hiervoor bedoelde toestemming. Overdracht anders dan aan de eigenaar wordt niet toegestaan. De eigenaar geeft toestemming voor de verhuur aan genoemde onderwijsinstellingen (Stichting Heliomare Onderwijs en Aloysius Stichting Onderwijs Jeugdzorg) met het doel om het expertisecluster bedoeld voor speciaal onderwijs en revalidatiezorg te huisvesten.

Het opstalrecht kent verder enkele bijzondere bepalingen:

- a De opstalhouder zal de eigenaar jaarlijks informeren over haar jaarcijfers, zodat de eigenaar zich een goed beeld kan vormen van de financiële situatie van opstalhouder. Hiertoe overlegt de opstalhouder jaarlijks aan de eigenaar de jaarrekening, die tenminste bestaat uit een balans en een winst- en verliesrekening met een toelichting, samen te stellen door een onafhankelijk accountant.
- b De opstalhouder verstrekt de eigenaar op verzoek volledige inzage in haar (financiële) administratie.
- c De opstalhouder laat door een adviesbureau een Meer Jaren Onderhouds Planning (MJOP) opstellen en periodiek bijstellen. De opstalhouder overhandigt deze MJOP en de bijstellingen daarvan aan de Eigenaar.
- d De opstalhouder zal jaarlijks in haar jaarrekening verantwoording afleggen over de besteding van de onderhoudsmiddelen en de inzet van de vergoeding wegens materiële instandhouding door Stichting Heliomare Onderwijs en Aloysius Stichting Onderwijs Jeugdzorg ten behoeve van het toezicht door de Inspectie van het Onderwijs.
- e Het opstalrecht kan worden beëindigd door eigenaar indien naar de opvatting van de eigenaar de bedrijfsvoering van opstalhouder strijdig is met haar statutaire doelstelling.



7.4 Zekerheden

Om een solvabiliteitsvrije lening te kunnen verwerven voor 100% van de vermogensbehoefte en met een looptijd, die identiek is aan de exploitatieperiode en huurprijzen te kunnen hanteren zonder opslag voor leegstand zijn uitmuntende zekerheden noodzakelijk.

Er zijn drie zekerheden:

- zekerheden ten gunste van SGV (garantie- en koopverklaring)
- zekerheden ten gunste van BNG Bank (akte van borgtocht)
- zekerheden ten gunste van de Gemeente Heerhugowaard (hypotheekakte)

De betreffende zekerheden kennen alle drie een looptijd van 40 jaar.

De eerste twee zekerheden worden vorm gegeven middels een Garantie en Koop Verklaring (GKV), waarin opgenomen een akte van borgtocht. De akte van borgtocht is getoetst door DNB/ECB en mag niet worden gewijzigd, aangevuld of ingebed in andere documenten. Om die reden bestaat er een GKV, die verwijst naar de borgstelling. De borgstelling maakt daardoor onverbreekelijk geheel uit van de GKV, maar kan ook fungeren als een zelfstandig document.

Middels de GKV schakelt de gemeente het debiteurenrisico uit voor SGV. Als er continuïteitsproblemen dreigen voor SGV als gevolg van faillissement, bedrijfsbeëindiging, opheffing of krimp van één of meerdere huurders, garandeert de gemeente dat de huursommen zullen worden voldaan. De gemeente mag dan ook andere huurders aandragen.

Tevens garandeert de gemeente aan SGV dat als de bank haar zekerheden middels de akte van borgtocht wenst in te winnen, dat zij de opstallen in eigendom overneemt tegen de restschuld van dat moment, vermeerderd met eventuele kosten en boeten.

In de GKV is ook de jaarlijkse informatieplicht van SGV jegens de gemeente geformuleerd:

- 1 De kredietnemer zal de gemeente jaarlijks informeren over haar jaarcijfers, zodat de gemeente zich een goed beeld kan vormen van de financiële situatie van kredietnemer. Hiertoe overlegt de kredietnemer jaarlijks aan de gemeente de jaarrekening, die tenminste bestaat uit een balans en een winst- en verliesrekening met een toelichting, samen te stellen door een onafhankelijk accountant.
- 2 De kredietnemer verstrekt de gemeente op verzoek volledige inzage in haar (financiële) administratie.
- 3 De kredietnemer laat door een adviesbureau een Meer Jaren Onderhouds Planning (MJOP) opstellen en periodiek bijstellen. De kredietnemer overhandigt deze MJOP en de bijstellingen daarvan aan de gemeente.
- 4 De kredietnemer zal jaarlijks in haar jaarrekening verantwoording afleggen over de besteding van de onderhoudsmiddelen en de inzet van de vergoeding wegens materiële instandhouding door de huurders van Kredietnemer Stichting Heliomare Onderwijs en Aloysius Stichting Onderwijs Jeugdzorg ten behoeve van het toezicht door de Inspectie van het Onderwijs.

In de akte van borgtocht garandeert de gemeente aan BNG Bank de betalingsverplichtingen van SGV jegens de bank.



De hypotheekakte is niet bedoeld als zekerheid voor de bank, daar de bank middels de akte van borgtocht al een veel sterkere zekerheid kent. De hypotheekakte is juist bedoeld ter meerdere zekerheid van de gemeente. Middels deze akte verschaft SHV jegens de gemeente het zakelijk zekerheidsrecht.

De bedoeling van dit zakelijke zekerheidsrecht is om de belangen van de gemeente te beschermen voor het geval van continuïteitsproblemen van SGV en het daardoor moeten effectueren van de GKV. Als de gemeente haar kooprecht wenst te effectueren, dan mag het niet zo zijn dat andere schuldeisers de eigendomsoverdracht van de opstallen kunnen verhinderen. Alleen een zakelijk zekerheidsrecht in de vorm van een hypotheekakte kan dit bereiken.

7.5 Kredietovereenkomst

Op basis van de kredietovereenkomst verschaft BNG Bank een annuïtaire vastgoedfinanciering ter dekking van de volledige investering. In de hoofdsom is tevens het bedrag opgenomen dat de gemeente middels een voorbereidingskrediet als projectfinanciering ter beschikking heeft gesteld ter dekking van de voorbereidingskosten gedurende de initiatieffase, programmafase, aanbestedingsfase en ontwikkelingsfase.

Deze financiering kent een looptijd van eveneens 40 jaar. De rente is middels deze overeenkomst gefixeerd voor eveneens een periode van 40 jaar, waardoor het renterisico volledig is uitgeschakeld.

Gedurende de realisatiefase worden uitsluitend rentebetalingen gedaan ten einde de uitgaande liquiditeit gedurende de realisatiefase te beheersen.

Bij de start van de exploitatie van het expertisecentrum zal SGV het totale bedrag van het opgenomen gemeentelijke voorbereidingskrediet middels de vastgoedfinanciering van BNG Bank aflossen.

7.6 Bekostigingsovereenkomsten

De bekostigingsovereenkomsten geven uitwerking aan de afspraken over de bekostiging in de samenwerkingsovereenkomst en regelen verschillende zaken:

- Titel 2 taak- en risicoverdeling
- Titel 3 leveringen en grondkosten
- Titel 4 jaarlijkse bekostiging
- Titel 5 garantie- en koopverklaring
- Titel 6 voorbereidingskrediet
- Titel 7 duur en ingang
- Titel 8 wijziging en ontbinding
- Titel 9 overige zaken

De looptijd van de overeenkomsten is 40 jaar, gerekend vanaf de start van de exploitatie.



In Titel 2 wordt beschreven dat het bouwheerschap is overgedragen en dat Heliomare en Aloysius geen andere vastgoed- economische risico's lopen dan dat zij via de huurovereenkomsten naar Nederlands recht zullen aangaan. Tevens is beschreven dat de onderhoudsrisico's ten opzichte van de reguliere exploitatiesituatie verder beperkt zijn en dat SGV verantwoordelijk is voor het casco onderhoud en het onderhoud aan de werktuigbouwkundige installaties. Verder is beschreven dat SMV de procesrisico's voortvloeiende uit de aanbesteding heeft overgenomen en daarbij vrijwaring heeft gegarandeerd.

In Titel 3 worden de leveringen beschreven, zoals de terug levering van de grond en opstallen van de vestiging van Nexus in Heerhugowaard. Tevens wordt beschreven hoe de rentelasten vanwege het beschikbaar stellen van bouwrijpe grond worden doorbelast op de gemeentelijke begroting onderwijshuisvesting.

In Titel 4 wordt beschreven dat Heliomare en Aloysius ter dekking van de huursom de vergoeding wegens materiële instandhouding (componenten onderhoud, onderhoudsbeheer en energie) zullen inzetten. Deze vergoeding wordt tevens berekend. Deze vergoeding bedraagt € 45 per m² BVO per jaar bij aanvang. Deze inzet geldt slechts voor het onderwijsmetrage.

Ook wordt beschreven hoe de aanvullende jaarlijkse gemeentelijke bekostiging wordt berekend en hoe deze zal worden uitgekeerd. Hierbij wordt de volgende formule gehanteerd:

huursom aandeel onderwijsmetrage – (eigen dekkingsinzet × het aandeel onderwijsmetrage) + huursom aandeel sportmetrage

Middels deze formule wordt vastgesteld dat iedere huursomwijziging zal leiden tot een even grote wijziging in de bekostiging. Daarmee worden de vastgoed- economische risico's voor Heliomare en Aloysius door de gemeente uitgesloten. Het sportmetrage betreft het metrage gymzaal en metrage therapiebad.

Ook worden de voorwaarden van de jaarlijkse bekostiging beschreven. Van belang hierbij is dat het gebouw is ontwikkeld voor 220 leerlingen van Heliomare en 177 leerlingen van Aloysius. De gemeentelijke aanvullende bekostiging is hiervan onafhankelijk, maar wel is het zo dat bij krimp Heliomare en Aloysius een klein bekostigingsrisico lopen vanwege de koppeling van de vergoeding wegens materiële instandhouding aan het aantal daadwerkelijk ingeschreven leerlingen.

De gemeente kan van Heliomare en Aloysius verlangen dat tijdelijk geplaatste leerlingen daadwerkelijk worden ingeschreven daar de uitkering vanuit het gemeentefonds aan de gemeente ter dekking van de kapitaallasten is gekoppeld aan het daadwerkelijk aantal ingeschreven leerlingen. Dit zal het geval zijn als het aantal daadwerkelijk ingeschreven leerlingen geringer is dan respectievelijk 220 en 177, terwijl er wel tijdelijk geplaatste leerlingen aanwezig zijn. Voor dit doel bestaat er ook een informatieplicht vanuit Heliomare en Aloysius jegens de gemeente.

In Titel 5 verklaart de gemeente jegens Heliomare en Aloysius dat zij een garantie- en koopverklaring en akte van borgtocht zal aangaan ten einde de continuïteit van SGV te borgen, dan wel de opstallen bij continuïteitsproblemen van SGV in eigendom over te nemen.

In Titel 6 wordt beschreven dat de gemeente een voorbereidingskrediet heeft gesteld over de periode tot en met de ontwikkelingsfase en dat van Heliomare en Aloysius geen projectfinanciering wordt verlangd voor de ontwikkeling vanaf de realisatiefase.



Tevens wordt beschreven dat de gemeente de eerste inrichting van de gymzalen zal bekostigen en dat de facilitaire lasten van de beide gymzalen voor rekening komen voor Heliomare en Aloysius (ieder 50%).

Verder wordt beschreven dat de facilitaire lasten vanwege het therapie bad en het watergewinning bad uitsluitend voor rekening van Heliomare komen.

In Titel 7 zijn de ingangsdatum en de duur vastgelegd.

In Titel 8 wordt beschreven hoe wordt omgegaan met een daling van het leerlingaantal, het wettelijke vorderingsrecht en economisch claimrecht.

7.7 Huurovereenkomsten

De huurovereenkomst zijn gebaseerd op artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek en de Algemene Bepalingen kantoorruimten en andere bedrijfsruimten volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) zoals op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl.

De looptijden van beide overeenkomst zijn 40 jaar, gerekend vanaf de start van de exploitatie.

De totale in verhuur uitgegeven oppervlakte bedraagt 7.117 m² BVO.

Stichting Heliomare Onderwijs huurt een totale oppervlakte van 4.743 m² BVO, bestaande uit een onderwijsmetrage van 3.501 m² BVO, een metrage revalidatie van 400 m² BVO, een gymzaalmetrage van 429 m² BVO en zwembadmetrage van 413 m² BVO ten behoeve van het therapie bad en watergewinning bad. Het revalidatiemetrage wordt door Stichting Heliomare Onderwijs in onderhuur uitgegeven aan Stichting Heliomare. Stichting Heliomare Onderwijs fungeert dus als één hoofdhuurder richting de verhuurder.

Aloysius Stichting Onderwijs Jeugdzorg huurt een totale oppervlakte van 2.374 m² BVO, bestaande uit een onderwijsmetrage van 1.946 m² BVO en een gymzaalmetrage van 428 m² BVO.

In de onderwijsmetrages zijn gemeenschappelijke voorzieningen opgenomen. Er is derhalve sprake van eigen domeinen en gemeenschappelijke domeinen.

De aanvangshuurprijzen bedragen € 105 per m² BVO per jaar voor het onderwijsmetrage en gymzaalmetrage. Zonder rekening te houden met inflatie daalt deze huurprijsgrondslag in de tijd tot een bedrag van € 80 per m² BVO per jaar vanaf jaar 36.

De aanvangshuur van het zwembad bedraagt € 130 per m² BVO per jaar, dalend naar € 105 per m² BVO per jaar vanaf jaar 36 (eveneens in gelijkblijvend prijspeil).

De aanvangshuur van het revalidatiemetrage bedraagt € 135 per m² BVO per jaar. Hiervoor wordt geen daling van de grondslag doorgevoerd.



Jaarlijks wordt de huur geïndexeerd.

Indien het voortbestaan van verhuurder in het geding is, kan de huurprijsgrondslag en de jaarlijkse indexatie naar boven worden aangepast. Indien dat het geval is zal de gemeentelijke bekostiging eveneens naar boven toe worden bijgesteld, zodat de vastgoed-economische risico's niet bij de huurders zullen belanden.

Aangezien de vastgoed-economische risico's door de samenwerking van de huur- en bekostigingsovereenkomsten bij de gemeente berusten ontstaat bij de huurders geen noodzaak om de langlopende huurovereenkomsten te activeren op de balansen.

De verhuurder garandeert over de gehele looptijd een minimale gebouwconditie 3 volgens NEN2767. In afwijking op de algemene bepalingen is niet de huurder, maar de verhuurder verantwoordelijk voor het onderhoud aan de werktuigbouwkundige installaties.

Naast verhuurderonderhoud is sprake van huurderonderhoud. De beheerovereenkomst verwijst naar een beheerplan. In dit beheerplan is een overzichtelijke demarcatielijst opgenomen volgens de bijlage bij het ontwikkelingsplan. De beheerovereenkomst vormt een bijlage bij de huurovereenkomsten.

Het expertisecentrum wordt energieneutraal uitgevoerd, waarbij het opgestelde vermogen aan PV panelen in principe dekkend moet zijn voor de zowel gebouwgebonden als de gebruikgebonden energiebehoefte. SGV levert de aansluiting en de energie. Indien het gebouw niet energieneutraal blijkt te zijn worden door SGV servicekosten in rekening gebracht.

SGV levert ook water en een breedband data-aansluiting. Hiervoor worden eveneens servicekosten in rekening gebracht.

Het energieverbruik van de installaties ten behoeve van het therapie bad en watergewinning bad komen volledig voor Heliomare. Hiervoor is een tussenmeter aangelegd. Hetzelfde geldt voor het watergebruik van deze installaties. Ook het (vervangings-) onderhoud aan de water installaties van het therapie bad en het watergewinning bad komen voor rekening van Heliomare. Ook hiervoor is een tussenmeter geplaatst.

Aloysius zal niet worden belast met de facilitaire lasten voortvloeiende uit de exploitatie van het therapie bad en het watergewinning bad.

7.8 Ontwikkeling- en realisatieovereenkomst

De ontwikkeling- en realisatieovereenkomst, zoals die tussen SGV en Bouwgroep Dijkstra Draisma BV is gesloten betreft een geïntegreerde overeenkomst met een ontwerpogave vanaf het definitief ontwerp tot en met het uitvoeringsgereed ontwerp en een realisatieopgave. De fase van voorlopig ontwerp tot en met definitief ontwerp is middels een brief van voorlopige gunning eveneens opgedragen aan BGDD.

De overeenkomst is aangegaan op basis van een definitief ontwerp en definitieve prijsvorming en definitieve rentestand, waarop de huur- en bekostigingsovereenkomsten zijn afgestemd.



De overeenkomst verwijst naar de Uniform Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen (UAV-GC 2005).

Middels deze overeenkomst worden de volgende risico's overgedragen van SGV op BGDD:

- a de prijsrisico's;
- b de uitwerkingsrisico's;
- c de constructieve risico's;
- d de uitvoeringsrisico's
- e de planningsrisico's;
- f de vergunningrisico's (voor zover toerekenbaar aan Aannemer);
- g de aansprakelijkheidsrisico's voortvloeiende uit de realisatie van het Werk.

7.9 Beheerovereenkomst

De beheerovereenkomst is een beknopte drie partijen overeenkomst tussen Heliomare, Aloysius en SGV en heeft een werkingsduur, die gelijk is aan de huurperiode, 40 jaar. De overeenkomst verwijst naar een uitgebreid beheerplan, waaraan de drie partijen zich binden. Het beheerplan regelt het gebruik van de eigen domeinen en de gemeenschappelijke domeinen.

Ook het gebruik van de omliggende schoolpleinen, parkeer- en groenvoorzieningen worden hierin geregeld.

De facilitaire onderwerpen, die in het beheerplan worden beschreven zijn:

- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------------|
| a | grondslagen | n | water |
| b | beheerder | o | catering |
| c | inkoop | p | data-aansluitingen en abonnement |
| d | openstelling, openingstijden, vakantierooster | q | ICT voorzieningen |
| e | toegankelijkheid | r | reproductie |
| f | huurdersoverleg | s | aansprakelijkheden en verzekeringen |
| g | verhuurderonderhoud | t | bedrijfshulpverlening |
| h | huurderonderhoud | u | ontruiming, inbreek, brandmelding |
| i | schoonmaak | v | ARBO diensten |
| j | groenonderhoud | w | externe communicatie |
| k | onderhoud speeltoestellen en Cruyff Court | x | huishoudelijk reglement |
| l | afvalverwijdering | y | begroting |
| m | energie | z | verhuur aan derden |



8 BIJLAGEN

Bij deze leidraad behoren de volgende losse bijlagen:

- 1 intentieovereenkomst nieuwbouw Expertisecluster Vaandel-Zuid, versie 3 van 30-05-2018
- 2 samenwerkingsovereenkomst Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie 9 van 28-01-2019
- 3 oprichtingsakte Stichting Gebouwbeheer De Vaandel, versie 2 van 03-08-2020
- 4 akte van opstalrecht Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie 4 van 12-08-2020
- 5 garantie en koopverklaring Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie 2 van 20-07-2020
- 6 akte van borgtocht Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie 3 van 26-09-2020
- 7 hypotheekakte Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie 2 van 07-08-2020
- 8 kredietovereenkomst Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie 1 van XX-XX-2020
- 9 bekostigingsovereenkomst Expertisecluster De Vaandel Zuid – Heliomare, versie 5 van 29-09-2020
- 10 bekostigingsovereenkomst Expertisecluster De Vaandel Zuid – Aloysius, versie 5 van 29-09-2020
- 11 huurovereenkomst Expertisecluster De Vaandel Zuid – Heliomare, versie 5 van 29-09-2020
- 12 huurovereenkomst Expertisecluster De Vaandel Zuid – Aloysius, versie 5 van 29-09-2020
- 13 ontwikkeling- en realisatieovereenkomst Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie 2 van 10-08-2020
- 14 beheerovereenkomst Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie X van XX-XX-2022
- 15 beheerplan Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie X van XX-XX-2022
- 16 stichtingskostenraming Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie X van XX-XX-2020
- 17 exploitatieonderzoek Expertisecluster De Vaandel Zuid, versie X van XX-XX-2020



9 COLOFON

Opdrachtgever : Heerhugowaard-Heliomare-Aloysius
Project : Expertisecluster De Vaandel Zuid, Heerhugowaard
Dossier : MV1801.04.001
Omvang rapport : 20 pagina's
Auteur : D.P. van der Veen
Bijdragen :
Projectmanager :
Directeur : D.P. van der Veen
Datum : 29 september 2020
Handtekening :



Stichting Maatschappelijk Vastgoed

*Smart Business Center, gebouw Filosoof
Comeniusstraat 2a, 1817 MS Alkmaar
Postbus 1046, 1810 KA Alkmaar
T (072) 503 82 80
M (06) 55 380 270
E info@mvastgoed.nl
I www.mvastgoed.nl
KvK 371 45 465
IBAN NL65 RABO 01335 81 950
BTW NL 8200 35 270 B01*

