Gemeente Roermond - SOML

Samenwerkings- en realisatieovereenkomst (ver)nieuwbouw onderwijscampus ROER College Schöndeln

Opdrachtgever	**Stichting Onderwijs Midden-Limburg (SOML)**
Project	PM Voorbereiding en realisatie onderwijsvoorziening ROER College Schöndeln
Datum	9 maart 2026
Referentie	1708501-0440.4.0
Auteur(s)	de heer ir. A.L. van Kempen - HEVO B.V. de heer ir. G.P. Jacobs - HEVO B.V.

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

Statenlaan 8 | 5223 LA 's-Hertogenbosch | T 073 - 6 409 409 | info@hevo.nl | KvK Brabant 16029774
Burg. Roelenweg 40 | 8021 EW Zwolle | T 038 - 4 258 101 | ISO 9001-gecertificeerd | BTW 0011.60.461.B01

Samenwerkings- en realisatieovereenkomst (ver)nieuwbouw onderwijscampus ROER CollegeSchöndeln

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Stichting Onderwijs Midden-Limburg **'SOML'**, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Heinsbergerweg 180 te (6045 CK) Roermond, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 12041226, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer dr. ir. R. Henssen, voorzitter College van Bestuur, hierna te noemen: **'het Schoolbestuur'.**

en

2. De publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Roermond, gevestigd aan de Markt 31 (6041 EM) te Roermond, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 14117104 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder met portefeuille onderwijs, de heer F. van Ballegooij, zulks ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en wethouders van [datum 2025], hierna ook te noemen: '**de Gemeente**'.

De ondergetekenden sub 1 en sub 2 worden, voor zover bepalingen van deze Samenwerkings- en Realisatieovereenkomst (hierna te noemen: **'Overeenkomst'**) betrekking hebben op alle ondergetekenden, hierna tezamen aangeduid als: **'Partijen'**.

OVERWEGENDE DAT:

a. Het ROER College Schöndeln, hierna te noemen "de School", gevestigd op de locatie Heinsbergerweg 182 & 184 (6045 CK) te Roermond, hierna te noemen **de Locatie'**, onder het bestuur van SOML valt.

b. SOML in overleg met de Gemeente is gekomen tot een aanvraag beschikking voor een voorziening in de onderwijshuisvesting voor de School als bedoeld in de gemeentelijke verordening onderwijshuisvesting (Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Gemeente Roermond 2015) voor (ver)nieuwbouw in de vorm van een onderwijscampus op de Locatie.

c. Hieruit voortvloeiend hebben SOML en de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met als doel te onderzoeken en te bepalen in welke omvang, en programmering deze voorziening gerealiseerd kan worden.

d. Partijen gezamenlijk de ambitie hebben om te komen tot een toonaangevende onderwijslocatie in de vorm van een campusmodel. De bosrijke omgeving biedt kansen om de onderwijskundige visie ook daadwerkelijk ruimtelijk te vertalen in een unieke leeromgeving met meerdere 'vakgebouwen' in een groene omgeving. Daarnaast spreken Partijen de ambitie uit tot het realiseren van een gezond, duurzaam, (bijna) energie neutraal schoolgebouwencomplex, met architecturale meerwaarde voor de gebruikers en de omgeving. De huisvesting dient de voorwaarden te creëren voor een goed en toekomstbestending onderwijsconcept.

e. SOML, vooruitlopend op de vervangende nieuwbouw en gedeeltelijke renovatie voor de School, reeds een investering op de Locatie heeft gedaan in een semipermanente onderwijshuisvesting om haar onderwijsaanbod te kunnen continueren, het zogenaamde 'R-gebouw'. Deze is bevestigd in bijgaande brief (Bijlage B)

f. De gemeenteraad van de Gemeente bij besluit van 17 februari 2022 heeft ingestemd met het voornemen tot (ver)nieuwbouw voor de School op de Locatie en daartoe een voorbereidingskrediet heeft toegekend, zoals bedoeld in de Wet voortgezet onderwijs (Wvo 2020) artikelen 6.5 en 6.6 (Bijlage A).

g. Partijen de Definitiefase, de Voorlopig Ontwerp-fase (Voor het entree-en aulagebouw en het terrein in het plan) én de Definitief Ontwerp-fase (Voor de overige gebouwdelen in het plan) met betrekking tot de opgave onderwijshuisvesting gezamenlijk hebben doorlopen, resulterend in een uitgewerkt ontwerp dat past binnen het PvE en is uitgewerkt in een stedenbouwkundig kader (Situatietekening). Een en ander passend binnen een overeen te komen planologisch regime en een financieel raamwerk (Budget Verdeellijst).

h. Partijen vaststellen dat de resultaten uit de Definitiefase en de Ontwerpfasen ertoe leiden dat de realisatie van (ver)nieuwbouw voor de School op de door Partijen aangewezen voorkeurslocatie aan de Heinsbergerweg 182 en 184 haalbaar is binnen de in deze overeenkomst vast te stellen kaders.

i. Partijen met deze Overeenkomst tot afspraken wensen te komen over de verdere bouwvoorbereiding, planning en wijze van bekostiging, waaronder de verdeling van de kosten van het project zoals opgenomen in de budget-verdeellijst, een en ander binnen de vigerende onderwijswetgeving (Wvo 2020) en daarop steunende regelgeving, zijnde de gemeentelijke verordening onderwijshuisvesting (Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Gemeente Roermond 2015).

j. Partijen extern onderzoek uit hebben laten voeren naar de eigendomsverhoudingen. Ten aanzien van de Locatie voor de (ver)nieuwbouw voor de School, willen Partijen de eigendomsverhoudingen met betrekking tot deze

Overeenkomst vastleggen in samenhang met de toedeling van de kosten tussen de Gemeente en SOML.

k. Partijen de afspraken die nodig zijn voor de realisatie van de (ver)nieuwbouw voor de School als uitgewerkt beschouwen, door onderhavige Overeenkomst.

VERKLAREN HET VOLGENDE OVEREEN TE KOMEN±

Artikel 1 Definities en algemene bepalingen

1.1 In deze Overeenkomst hebben de onderstaande begrippen de daarachter staande betekenis indien zij beginnen met een hoofdletter, tenzij uit deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt. Deze begrippen kunnen zonder verlies aan betekenis in meer- of enkelvoud in deze Overeenkomst worden gebruikt.

Definities

a. Artikel: een artikel in deze Overeenkomst.
b. Bijlage: een aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage.
c. Besparingsmaatregelen: het geheel aan maatregelen van ten minste €1.649.900,- incl. btw die SOML en de gemeente zijn overeengekomen ter dekking van het voorcalculatorische tekort op het projectbudget, als benoemde in overeenkomst en budgetverdeellijst en daarin opgenomen voorwaarden.
d. Bouwheer: De bouwheer zijnde SOML, als bedoeld in de Wvo 2020.
e. Budget-verdeellijst: het financieel raamwerk voor (ver)nieuwbouw voor de School met een budgetverdeling voor partijen waarin bepaald is wie waar de verantwoordelijkheid voor draagt.
f. Considerans: de overwegingen bij deze Overeenkomst.
g. Definitiefase: de eerste fase van de projectvoorbereiding, waarin de functionele, ruimtelijke en technische eisen zijn bepaald alsmede de locatiekeuze en financiële randvoorwaarden die moeten leiden tot de (ver)nieuwbouw voor de School zijnde nieuwe onderwijshuisvesting inclusief een beoogde voorziening voor sport en bewegingsonderwijs.
h. Definitief Ontwerp: het uitgewerkte ontwerp waarin alle functionele, esthetische, technische en financiële aspecten van het project zijn vastgelegd. Het vormt tevens de basis voor de aanvraag van vergunningen.
i. Gemeente: de in de aanhef van deze Overeenkomst genoemde publiekrechtelijke rechtspersoon van de Gemeente.
j. IHP Onderwijs: het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs Gemeente 2020-2040, zijnde het strategisch beleidskader voor de huisvesting van het funderend onderwijs in de Gemeente.

k. Locatie: de totaal beschikbare locatie die door Partijen wordt aangemerkt als voorkeurslocatie ter realisatie van de vervangende nieuwbouw van onderwijs-huisvesting voor de school. De Locatie omvat het totaal van de percelen aan de Heinsbergerweg 182, 184 (6045 CK) te Roermond, kadastraal aangeduid: E5670 (118 m²), E5671 (355 m²), E5673 (1.575 m²), E5957 (742 m²), E5995 (4.000 m²), E6070 (940 m²), E6071 (750 m²), E6072 (102.760 m²), E7754 (10.205 m²), E7755 (5 m²).

l. (Ver)nieuwbouw: de te realiseren vervangende nieuwbouw en gedeeltelijke renovatie van onderwijshuisvesting voor de School.

m. Omgevingswet: het stelsel van wetgeving houdende regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

n. Ontwerpfase: de fase van de projectvoorbereiding, waarin het ontwerp voor (ver)nieuwbouw voor de School en Sport, wordt voltooid tot een Definitief Ontwerp, passend binnen de kaders van de uitkomsten van de Definitiefase en het Voorlopig Ontwerp.

o. Overeenkomst: deze Overeenkomst en de daarvan deel uitmakende Considerans en Bijlagen.

p. Project: het geheel aan activiteiten en werken als geheel, weergegeven in de budget-verdeellijst, dat de (ver)nieuwbouw voor de School mogelijk maakt.

q. Programma van eisen (Hierna PvE): het geheel van technische,- -ruimtelijke- en functionele eisen wat richting geeft aan het ontwerp waarop de adviseurs de (vervolg) ontwerpwerkzaamheden baseren. Het geheel aan PvE "Programma" is opgesomd in bijlage C.

r. School: Het ROER College Schöndeln, gevestigd op de locatie Heinsbergerweg 182 & 184 (6045 CK) te Roermond

s. SOML: de in de aanhef van deze Overeenkomst genoemde Stichting Onderwijs Midden-Limburg, bevoegd gezag van de School, ook wel "het schoolbestuur".

t. Terrein of Bouwterrein: het gedeelte van de Locatie, aangewezen voor de realisatie van de (ver)nieuwbouw voor de School zijnde onderwijshuisvesting en voorziening voor sport en bewegingsonderwijs inclusief terreininrichting.

u. Uitvoeringsfase: de bouwuitvoering van de (ver)nieuwbouw op de Locatie, passend binnen de kaders van het Definitief Ontwerp.

v. VVHO 2015: Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Gemeente Roermond 2015.

w. Wvo 2020: Wet voortgezet onderwijs 2020.

Algemene bepalingen

1.2 De Considerans en alle Bijlagen waarnaar in de Overeenkomst wordt verwezen, maken integraal en onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en de inhoud van een Bijlage, prevaleert de Overeenkomst.

1.3 Aan kopjes boven Artikelen komt geen zelfstandige betekenis toe. Zij dienen uitsluitend de overzichtelijkheid.

1.4 Verwijzingen in de Overeenkomst zijn verwijzingen naar Artikelen in de Overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 2 Doel, uitgangspunten en randvoorwaarden van de Overeenkomst

2.1 Op deze overeenkomst zijn de afspraken voortvloeiend uit de plichten en verantwoordelijkheden voor bouwheer en de Gemeente, als genoemd in de Wvo 2020, te allen tijde van toepassing.

2.2 Deze Overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de als resultante voortvloeiend uit de in de Definitiefase tot en met het Voorlopig Ontwerp (Voor het entree-en aulagebouw en het terrein in het plan) respectievelijk het Definitief Ontwerp (Voor de overige gebouwdelen in het plan) overeengekomen uitgangspunten en randvoorwaarden. Daarnaast wordt de beoogde samenwerking, de definitieve financiering en planning tussen Partijen overeengekomen, Ten slotte het vastleggen van de staat waarin en het kader waarbinnen, waaronder begrepen de financiële kaders, de achter te laten locaties aan de Gemeente in eigendom worden overgedragen. Dit alles met het oog op het voorbereiden en realiseren van de (ver)nieuwbouw voor de School op de door Partijen aangewezen Locatie.

2.2 Partijen hebben overeenstemming bereikt over de uitgangspunten en doelstellingen die zullen worden gehanteerd bij de bouwvoorbereiding en realisatie van de (ver)nieuwbouw voor de School, zoals neergelegd in het PvE en het Definitief Ontwerp (Bijlage C).

2.3 Partijen hebben voorts overeenstemming bereikt over de stedenbouwkundig kader van de Locatie (Bijlage D: Situatietekening Campus /Stedenbouwkundig kader), alsmede de bepaling van het benodigde investeringsvolume (Bijlage, E: Budget-verdeellijst) en de planning (Bijlage F: Projectplanning).

2.4 Partijen komen overeen dat er geen wijzigingen van de uitgangspunten en doelstellingen, gericht op een mogelijke uitbreiding van het onderwijsaanbod en/of het aantal beoogde leerlingen waarvoor de (ver)nieuwbouw wordt ontwikkeld, meer mogelijk zijn na het moment van het vaststellen van deze Overeenkomst. Mocht dit toch het geval zijn, dan komen Partijen de alsdan bedoelde wijzigingen in een aanvullende overeenkomst op deze Overeenkomst overeen, waartoe dan ten minste tevens behoren de effecten op het PvE, de benodigde Stichtingskosten en de beoogde planning.

2.6 SOML zal zich blijvend inspannen een volwaardig en modern onderwijsaanbod te continueren binnen de Gemeente op de Locatie voor een periode van ten minste 50 jaar, met ingang van de datum van oplevering van de (ver)nieuwbouw.

Artikel 3 Programma onderwijscampus en mutaties Sport

De (ver)nieuwbouw zal onderwijshuisvesting bieden aan de School, zijnde een instelling voor voortgezet onderwijs met leerlingen vmbo-tl/havo/vwo.
De uitgangspunten en doelstellingen zoals benoemd in deze Overeenkomst zijn gebaseerd op het in het PvE geformuleerde scenario leidend tot de ruimtebehoefte zoals gespecificeerd in het PvE welke vervolgen verder zijn uitgewerkt in het Fasedocument Voorlopig Ontwerp / Definitief Ontwerp (Bijlage G). Afwijkingen tussen het PvE en het Definitief ontwerp zijn in dit fasedocument Voorlopig Ontwerp / Definitief Ontwerp opgenomen en daarbij prevaleert het fasedocument boven het PvE.

SOML en de Gemeente zijn overeengekomen dat het eerder vastgestelde programma sportvoorziening_3 KVLO gymzalen uit het PvE Sport met kenmerk 1708501-0154 d.d. 14-04-2023 komt te vervallen. De Gemeente is voornemens om een breedtesporthal inclusief half verdiept parkeervoorziening onder deze hal te realiseren, in plaats van de drie gymzalen. Hiervoor zal een separaat budget-en programma besluit moeten worden doorlopen alvorens deze wijzigingen in een nieuw ontwerp voor dit gebouw worden geïmplementeerd. De beoogde besluitvorming hieromtrent betreft de volgende stappen:

- Vaststellen stedenbouwkundige opzet conform bijlage D met daarin de perceelreservering "Breedtesport": bij ondertekening onderhavige overeenkomst;
- Onderzoek haalbaarheid sporthal (Programma, Budget, Exploitatie & Beheer etc.): tot en met april 2026;
- Besluitvorming college: mei 2026;
- Besluitvorming raad: juni 2026;
- Uitwerken ontwerp en realisatie breedtesporthal en vervolgstappen: nader te bepalen tussen de Gemeente en SOML.

Artikel 4 Locatie en proces 'herverkaveling' terrein

4.1 Partijen hebben onderzoek laten uitvoeren naar de eigendomsverhoudingen van de opstallen en gronden op de locatie.
De diverse percelen zijn ingedeeld naar Kavels. Op de Kavels A en C is de onderwijswet- en regelgeving en daarmee het economisch claimrecht van de Gemeente van toepassing. Op de overige Kavels B, D, E en F is de onderwijswet- en regelgeving niet van toepassing en deze onttrekken zich aan het economisch claimrecht van de Gemeente.

4.2 Partijen hebben overeenstemming bereikt over realisatie van de (ver)nieuwbouw op de locatie Heinsbergerweg 184 (6045 CK) te Roermond, ter grootte van ongeveer 123.000 m², vallend onder de definitie 'Locatie'. Partijen verlenen medewerking aan een aangepaste verdeling ('herverkaveling') conform het in Bijlage H opgenomen voorstel eindsituatie (plangrenzen mogelijk nog onderhevig aan kleine wijzigingen lopende de planvorming, daar het ontwerp nog in uitwerking is) en zullen door tussenkomst van een door Partijen aangewezen notaris de gewijzigde verdeling vastleggen in de openbare registers. De kosten hiervoor worden door Partijen gelijk verdeeld. Partijen stellen vast dat het economisch claimrecht van de Gemeente na realisatie van de (ver)nieuwbouw zich uitstrekt op de in de bijlage "herverkaveling" genoemde Kavels A en C (onderwijshuisvesting inclusief voorziening sport en bewegingsonderwijs). De in de bijlage genoemde Kavels B (bestuursgebouw), D (groenstrook en bosgebied NO), E (groenstrook en bosgebied ZO) en F (groenstrook en bosgebied) blijven in eigendom van SOML.

4.3 Partijen zullen deze Overeenkomst voorleggen aan een door de Gemeente nader aan te wijzen notariskantoor met het verzoek de benodigde notariële akten op te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.20 Wvo 2020 Deze Overeenkomst zal aan de notariële akte worden gehecht (Bijlage I). De notaris zal zorg dragen voor inschrijving daarvan in de openbare registers bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Partijen stellen vast dat de eigendomsverhoudingen na uitwerking en ondertekening van deze Overeenkomst en bijbehorende notariële procedure, in overeenstemming zullen zijn met de uitgangspunten van de Wvo 2020, waarbij SOML als juridisch eigenaar fungeert met inachtneming van de beperkingen in de artikelen 6.16 (verbod vervreemding en bezwaring), 6.17 (vorderingsrecht), 6.18 (toestemming verhuur) en 6.20 (eigendomsovergang bij buiten gebruikstelling) en uit hoofde waarvan de Gemeente de economische waarde (economisch eigendom) toekomt.

4.4 Partijen stellen vast dat de uit de terbeschikkingstelling van het Terrein voortvloeiende grondexploitatiekosten, als bedoeld in de Omgevingswet hoofdstukken 13 en 15, zullen worden gedragen door de Gemeente als onderdeel van het nakomen van haar zorgplicht zoals deze voortvloeit uit artikel 6.1 Wvo 2020.

4.5 De Gemeente spant zich in om:

- De vergunningen die voor de uitvoering van het project nodig zijn direct na indiening van elke aanvraag, mits compleet, tijdig in behandeling te nemen en af te handelen.

De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit Artikel is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over het Stedenbouwkundig Kader (Bijlage D) en de Vergunningen.

Dit heeft tot gevolg dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming zal zijn indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van het Project.

De Gemeente schiet niet tekort in haar verplichtingen uit de onderhavige Overeenkomst indien het niet nakomen voortvloeit uit een handelen of nalaten van de Gemeente, waartoe zij op grond van het publiekrecht gehouden is.

Artikel 5 Overdracht, onttrekking en gefaseerde sloop-en bouwrijpwerkzaamheden

De sloop voorbereidingen- en de realisatie van het verwijderen respectievelijk modificeren van opstallen en terrein voor de (ver)nieuwbouw, zijn separaat gebudgetteerd en voor rekening van de gemeente. Uitvoering van de plannen zal onder bouwheerschap van SOML plaatsvinden onder dezelfde condities als bedoeld in de Wvo 2020 (Art 2.1 uit deze overeenkomst).
Een en ander conform Budget verdeellijst en planningsuitgangspunten, welke gebaseerd zijn op het zogenaamde 2 fasen plan voor de bouwfasering waarbij de uitgangspunten zijn verwoord in de memo Rapportage fasering tijdelijke huisvesting, nutsvoorzieningen, sloop-en bouwrijp Campus Roercollege (Bijlage L)

Daarnaast draagt de Gemeente zorg voor financiering van het bouwrijp voorbereiden (Inclusief) de daarmee gemoeide faseringskosten van onder meer de Nutsaansluitingen) en leveren van die onderdelen van de gronden welke nodig zijn voor de realisatie van het project. Uitvoering van deze plannen zal eveneens plaatsvinden onder bouwheerschap van het schoolbestuur.
De op dit Artikel aanvullende bepalingen en de definitie inzake een bouwrijp terrein zijn bijgevoegd als Bijlage J.

Artikel 6 Overlegstructuur taakverdeling en projectorganisatie

6.1 Partijen hebben een overlegstructuur ingericht, zoals beschreven in de bij deze Overeenkomst behorende Bijlage (Bijlage K). Die moet voorzien in onderlinge afstemming, informatievoorziening en besluitvorming waar het gaat om de planvoorbereiding, alsook voorbereiding van de uitvoering van de (ver)nieuwbouw. Besluitvorming geschiedt op basis van consensus tussen vertegenwoordigers van Partijen als deelnemer aan de overlegstructuur. Partijen geven daarmee invulling aan het bepaalde in artikel 6.14 Wvo 2020 ('instemming bouwplan en begroting'). Voor de toetsing van deze documenten door de Gemeente zal aansluiting worden gezocht bij de voorschriften zoals opgenomen in de VVHO 2015 en de in onderhavige overeenkomst geformuleerde eisen en ambities voor de (ver)nieuwbouw. Partijen kennen hierbinnen ook besluitvormingsprocessen wanneer deze buiten het mandaat van de Stuurgroep vallen, een en ander als onder meer bepaald in de Wvo 2020 en VVHO 2015.

6.2 Partijen ondersteunen de in het vorige lid bedoelde overlegstructuur en houden een zgn. Stuurgroep, alsmede een zgn. Projectgroep in stand gedurende het gehele Project. Partijen kunnen gezamenlijk de overlegstructuur aanpassen gedurende de (ver)nieuwbouw voor de School .

6.3 Er is een Stuurgroep die periodiek overleg voert in frequentie en omvang welke per fase wordt bepaald. De Stuurgroep vergadert tevens wanneer dit door ten minste twee leden schriftelijk en met opgave van redenen aan de voorzitter wordt gevraagd. In dit

geval wordt de extra vergadering binnen een maand gehouden. De projectmanager is voorzitter en zal zorgdragen voor verslaglegging.
In de Stuurgroep wordt de algemene voortgang tussen Partijen afgestemd en waar nodig wordt besluitvorming en/of andere afstemming onderling gecoördineerd. Partijen bepalen gezamenlijk de agenda van de Stuurgroep. Besluitvorming die buiten de reikwijdte van deze Overeenkomst valt, kostenoverschrijdingen daaronder begrepen, worden alsdan voorgelegd aan de ter zake bevoegde organen.

6.4 De Projectgroep verzorgt de voorbereiding en uitvoering van de door de Stuurgroep te nemen besluiten.

6.5 SOML fungeert als opdrachtgever of bouwheer als bedoeld in artikel 6.13 Wvo 2020 en verplicht zich de (ver)nieuwbouw te ontwikkelen en te realiseren met inachtneming van de besluiten zoals genomen door de Stuurgroep.

6.6 De besluitvorming als bedoeld in dit Artikel zal verlopen langs de fasen van het bouwproces, waarbij Partijen op basis van een door SOML voor te bereiden fasedocument in elk geval over het fasedocument Technisch Ontwerp (bestek) met kostenraming overleg zullen voeren.

6.7 Voorafgaand aan de fase van de bouwvoorbereiding voeren Partijen overleg over de te volgen aanbestedingsstrategie op basis van een daartoe strekkend voorstel van SOML. Over het bereikte aanbestedingsresultaat informeert SOML de Gemeente; 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 met voorbehoud van de dan daarvoor benodigde (bestuurlijke) besluitvorming.

6.8 Indien een van de Partijen vertraging dreigt te ondervinden ten opzichte van de projectplanning, 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 7 Stichtingskosten; demarcatie en eigen bijdrage SOML

7.1 Partijen hebben overeenstemming bereikt over de raming van de Stichtingskosten voor de realisatie van de (ver)nieuwbouw van de campus. De Stichtingskosten inclusief PvE Sport excl. de gewenste uitbreiding PvE sport naar Breedteportvoorziening inclusief half verdiept parkeren, zijn kader stellend voor het project en worden door Partijen geraamd op:

Campus gebouwen en Terrein:	€33.128.800,- inclusief btw;
PvE sport:	€6.097.863,- inclusief btw;

Bedragen zijn prijspeil 'einde werk' op basis van de afgegeven planning bij deze overeenkomst en zijn nader onderbouwd in de in Bijlage E van deze Overeenkomst opgenomen Budget-verdeellijst. De kosten van de gebouw-en terreinrealisatie Campus zijn onderverdeeld in het Stichtingskosten-deel Gemeente (€ 31.128.800,- incl. btw) en deel SOML (€ 2.000.000,- incl. btw), zie Artikel 7.5b. De Stichtingskosten worden door de Gemeente beschikbaar gesteld aan SOML, die daarmee in het kader van het bouwheerschap de opdracht geeft voor het tot stand brengen van de huisvestingsvoorziening, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wvo 2020.

7.2 Naast de Stichtingskosten omvat de in Bijlage E opgenomen Budget-verdeellijst tevens de Locatie-ontwikkelingskosten (kolom Locatie-ontwikkelingskosten Gemeente), door Partijen geraamd op totaal € 2.014.750,-- inclusief btw, per prijspeil 'einde werk', waartoe onder meer behoren de kosten van de terbeschikkingstelling van het Terrein in technisch en juridisch bouwrijpe conditie (Artikel 5) en de sloop van de gebouwdelen etc.. Partijen zijn overeengekomen om het bouwheerschap (de organisatie en de uitvoering van de onderdelen als benoemd bij de Locatie-Ontwikkelposten) van deze van deze activiteiten onder te brengen bij SOML onder dezelfde condities bij de definitie "bouwheer" als bedoeld in de Wvo 2020.

7.3 Maatregelen dekking project(budget) tekort
Bij afronding van de ontwerpfase Voorlopig Ontwerp-fase (Voor het entree-en aulagebouw en het terrein in het plan) én de Definitief Ontwerp-fase (Voor de overige gebouwdelen in het plan), is een overschrijding geconstateerd ten opzichte van de geprognotiseerde stichtingskosten (Lees benodigd budget) van €1.649.900,- incl. btw.. SOML en de Gemeente zijn hiervoor de volgende besparingen en maatregelen en voorwaarden ter dekking van dit tekort overeengekomen welke in een bestuurlijke "Memo - mogelijke kostenbesparing projectkosten ROER College Schöndeln 12022026"zijn geïnventariseerd en overeengekomen voor verdere uitwerking: Voor het totaaloverzicht wordt verwezen naar deze memo, in deze overeenkomst de meest voorname op een rijtje:

Benodigde besparing:	1.649.900,- incl. btw	Afspraken
Maatregelen	*Prognose incl. btw:*	
DUMAVA subsidie entreehal	€600.000,-	Bij het niet of gedeeltelijk behalen van deze subsidie dan treden partijen hierover in overleg op zoek naar een gezamenlijke oplossing.
Verlaging SOML-post verhuiskosten	€100.000,-	Reeds overeengekomen.
Bijdrage vanuit publieke middelen voor eigen rekening (via accountant)?	Afgewezen	Uit onderzoek is gebleken dat deze niet haalbaar is.

Rendementsprognose SOML bij "Reservering bedrag eigen bijdrage €2.000.000,- incl. btw" en pas uitgeven in jaar 2030	€100.000,-	
Sloop muzieklokaal i.p.v. integreren bestaande gebouw in de nieuwbouw	€175.000,-	Dit besluit vraagt nog instemming van de AOK. Bij het niet of gedeeltelijk behalen van deze bezuiniging dan treden partijen hierover in overleg op zoek naar een gezamenlijke oplossing.
Gebouwen ENG voorbereiden maar BENG uitvoeren i.v.m. salderingsboetes	€250.000,- incl. btw	Als gevolg van de langdurige netcongestie problematiek tot ver na oplevering van het project, zal het project niet ENG (Energie Neutraal; lees grotere hoeveelheid PV panelen) gerealiseerd kunnen worden maar enkel BENG+. De voorbereiding om in de toekomst het gebouw alsnog ENG te kunnen maken (Lees infrastructuur excl. PV panelen) wordt wel meegenomen in het plan.
Ruispost en budgetcorrectie sport	€100.000,- incl. btw	Het overhevelen van de reeds gemaakte ontwerpkosten PvE sport oorspronkelijk "On hold" na V.O. naar het te wijzigen ontwerp "Sporthal"
Indexering budget gemeente van prijspeil 2024 naar prijspeil 2026	P.M.	Wordt door gemeente uitgezocht
Totalen besparingen	€1.325.000,-	
Extra opties (Zie memo), onder meer alloceren sport op palen, grondwaardering, huurinkomsten SOML etc.		

7.4 Als vergoeding in de kosten van de bouwvoorbereiding (voorbereidingskrediet) als bedoeld in artikel 6.4, tweede lid Wvo 2020, heeft de Gemeente aan SOML een bedrag, afgerond groot € 1.500.000,-- (als onderdeel van de Stichtingskosten Artikel 7.1), beschikbaar gesteld. De omvang van het toe te kennen uitvoeringskrediet bestaat uit de overeengekomen stichtingskosten (7.1) minus de eigen bijdrage en het

reeds ontvangen (deel van) het voorbereidingskrediet en wordt in de vorm van bekostigingsbesluiten volgende termijnen beschikbaar gesteld:

a. Definitief Ontwerp (Entree & Aula gebouw) Technisch Ontwerp (bestekfase ID +/+ & Talen gebouw), een bedrag groot 10% van het uitvoeringskrediet, uiterlijk 4 weken na aanvang TO-fase conform de planning.
b. Aanbesteding, een bedrag groot 5% van het voorbereidingskrediet, uiterlijk 4 weken na aanvang Aanbesteding conform de planning.
c. Termijnstaat uitvoeringsfase, nader overeen te komen met SOML voor aanvang van het werk. SOML zal de laatste termijnen van dit project, ten bedrage van maximaal haar voor dit project te reserveren "eigen bijdrage" ter hoogte van € 2.000.000,- incl. btw en de eventuele rendementsoptimalisatie op dit gereserveerde bedrag, betalen.

7.5 SOML verklaart zich bereid een tweetal eenmalige bijdragen te leveren in de stichtingskosten voor de (ver)nieuwbouw, welke inmiddels zijn getoetst aan de geldende voorschriften voor de besteding van de vergoedingen van het ministerie van OC&W.

De bijdrage, verband houdend met de keuze voor de Nieuwbouw conform een campusontwikkeling met meerdere (onderwijs)gebouwen, bestaat uit de onderdelen;

a. De realisatie van het R-gebouw, opgeleverd in 2020 waar de investering € 2.500.000,-- inclusief btw bedroeg, met een afschrijvingstermijn van 15 jaar (2035). Na 2035 zullen Partijen in onderling overleg treden over de (toekomstige) huisvesting van dit onderwijsprogramma, conform Wvo 2020 en VVHO 2015. (Bijlage B, brief Investering SOML R-Gebouw.).
b. De eenmalige bijdrage van SOML van €2.000.000,- incl. btw,- conform Budget-verdeellijst "Investeringsdeel SOML" is juridisch/financieel getoetst op rechtmatigheid en mag worden ingebracht onder de volgende voorwaarden:

    a. De bijdrage is eenmalig en limitatief tot genoemd bedrag;
    b. De bijdrage heeft enkel betrekking op de investering in het gedeelte onderwijshuisvestingsprogramma en derhalve niet bedoeld voor andere programma onderdelen als locatie ontwikkelingskosten en sport;

7.6 Partijen stellen vast dat bij de bepaling van de Stichtingskosten geen rekening is gehouden met een mogelijke buitengewone (bouw)kostenontwikkeling, zoals deze zich voordoet of kan voordoen als gevolg van inflatie en/of schaarste veroorzaakt door de verstoring van de bouw-, materialen- en energiemarkt als gevolg van geopolitieke en/of geo-economische omstandigheden. Partijen komen overeen om voorafgaand aan de aanbesteding van het werk, op basis van een bij het Technisch Ontwerp behorende kostenraming, aan te leveren door SOML en te toetsen door de Gemeente, vast te stellen of en zo ja tot welke buitengewone bouwkostenontwikkeling genoemde verstoringen naar verwachting zullen leiden. Partijen komen overeen om deze

buitengewone bouwkostenontwikkeling alsdan in de Stuurgroep te bespreken en - zo nodig en zo mogelijk, alsook afgezet tegen de mogelijkheden dan wel onmogelijkheden van versobering dan wel besparing op de in deze Overeenkomst vastgestelde Stichtingskosten - te komen tot een aanvullend krediet ter dekking van deze buitengewone bouwkostenontwikkeling en dit deel alsdan toe te voegen aan de Stichtingskosten, op basis van een dan door de Gemeente uit te voeren redelijkheidstoets en niet eerder dan na besluitvorming door de daartoe bevoegde organen. Er is sprake van een buitengewone (bouw)kostenontwikkeling wanneer deze de voorziene loon- en prijsstijgingen, zoals opgenomen in de Budget Verdeellijst, overstijgen.

Artikel 8 Wijzigen van de overeenkomst

8.1 Indien zich een wijziging van omstandigheden voordoet met betrekking tot de draagwijdte en/of uitvoering van deze Overeenkomst, treden Partijen met elkaar in overleg om te bezien in hoeverre de inhoud van deze Overeenkomst aanpassing behoeft, zodanig dat het doel dat met deze Overeenkomst wordt beoogd zoveel mogelijk wordt bereikt.

8.2 Wijziging van de Overeenkomst is slechts mogelijk indien beide Partijen dat uitdrukkelijk wensen dan wel op grond van overleg gezamenlijk overeenkomen.

8.3 Alle wijzigingen van de Overeenkomst dienen schriftelijk plaats te vinden.

Artikel 9 Onvoorziene omstandigheden

9.1 Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen die aanleiding geven om deze Overeenkomst aan te passen en/of uit te breiden, dan zullen Partijen hierover met elkaar in overleg treden en nadere afspraken maken. De eventuele aanpassingen en/of uitbreidingen dienen de in deze Overeenkomst vervatte doelstelling steeds zo dicht als mogelijk te benaderen en zullen schriftelijk worden vastgelegd door Partijen.

9.2 Indien het in Artikel 9.1 bedoelde overleg niet leidt tot nadere afspraken, is het bepaalde in artikel 10.3 en artikel 14 van toepassing.

Artikel 10 Duur en einde van de Overeenkomst en exploitatieovereenkomst

10.1 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 (ver)nieuwbouw in verband met de nazorg en daaruit voortvloeiende garanties.

10.2 Partijen zullen voorafgaand aan de oplevering en ingebruikname van de (ver)nieuwbouw een exploitatieovereenkomst aangaan teneinde afspraken over de exploitatieperiode vast te leggen, waarvan de kaders ter zake de exploitatie voorafgaand aan het aangaan van deze in dit lid genoemde exploitatieovereenkomst worden vastgesteld. Deze exploitatieovereenkomst kan zich tevens richten op het gebruik van de voorzieningen voor sport en bewegingsonderwijs ten behoeve van gebruik buiten onderwijstijd, het gebruik van parkeervoorzieningen en het onderhoud aan terreinen en groenvoorzieningen.

10.3 Deze Overeenkomst eindigt indien:

a. een van beide Partijen vaststelt, of Partijen gezamenlijk vaststellen dat de realisatie van de (ver)nieuwbouw op de Locatie niet mogelijk is binnen de in deze Overeenkomst bepaalde uitgangspunten en randvoorwaarden en Partijen niet komen tot overeenstemming over aanpassing, bijstelling en/of uitbreiding van de in deze Overeenkomst gestelde voorwaarden, zoals bedoeld in Artikelen 8 en 9.
b. tussen Partijen gedurende de looptijd van de (verlengde) Overeenkomst een vervolgovereenkomst wordt gesloten, behoudens Partijen daarmee aanvullende werking beogen op deze Overeenkomst.

10.4 De Gemeente is gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekende brief, geheel of gedeeltelijk te ontbinden in het geval dat SOML in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding van haar instelling of anderszins de vrije beschikking verliest over haar vermogen.

10.5 Beëindiging van deze Overeenkomst op grond van Artikel 10.3 ontslaat Gemeente niet van haar zorgplicht ten aanzien van de onderwijshuisvesting voor de School. Partijen verplichten zich alsdan om binnen de kaders van de Wvo 2020, VVHO gemeente Roermond 2015 en IHP Onderwijs gemeente Roermond 2020-2040 zo snel mogelijk tot herijking van de uitgangspunten met betrekking tot de huisvestingsopgave voor de School te komen en deze in een aanvullende c.q. vervangende overeenkomst vast te leggen.

Artikel 11 Overdracht rechten en verplichtingen

Overdracht aan derden van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen is slechts mogelijk na voorafgaande schriftelijke instemming van de wederpartij.

Artikel 12 Totstandkoming Overeenkomst

12.1 De beslissingsbevoegde organen van SOML, te weten het College van Bestuur en de Raad van Toezicht, hebben ingestemd met het definitief concept van deze Overeenkomst en derhalve besloten tot het aangaan ervan. SOML heeft de Gemeente

schriftelijk in kennis gesteld van haar besluitvorming over het aangaan van deze Overeenkomst d.d. 2026.

12.3 Burgemeester en wethouders van Roermond zullen niet eerder een besluit nemen aangaande deze Overeenkomst dan nadat aan de zijde van SOML de benodigde besluitvorming aangaande de Overeenkomst is genomen.

Artikel 13 Domicilie- en rechtskeuze

13.1 Voor de toepassing van de Overeenkomst kiezen Partijen domicilie in de Gemeente.

13.2 Op de Overeenkomst is Nederlands recht exclusief van toepassing.

Artikel 14 Geschillen

14.1 Bij geschillen gaan Partijen in eerste instantie in overleg met elkaar, om een oplossing in der minne te vinden.

14.2 Partijen kunnen gezamenlijk besluiten een geschil voor (bindend) advies of bemiddeling voor te leggen aan een door Partijen aan te wijzen adviescommissie of mediator overeenkomstig het MfN Mediation Reglement.

14.3 Als Partijen naar aanleiding van de ontstane geschillen geen overeenstemming bereiken, zullen deze worden voorgelegd aan de bevoegde rechter bij de rechtbank Limburg.

ONDERTEKENING

Aldus getekend,

Gemeente
d.d. 26/03..... 2026

De heer F. van Ballegooij
Wethouder Onderwijs

Stichting Onderwijs Midden-Limburg
d.d. ..26-3..... 2026

De heer ir. R. Henssen
Voorzitter College van Bestuur

Bijlagen

A. Raadsbesluit 17-02-2022 (ver)nieuwbouw ROER College Schöndeln
B. Brief investering SOML R-gebouw kenmerk 20A-01-11 13-01-2020
C. P.V.E. conform doc. Lijst kenmerk 1708501-0445 d.d. 06-11-2025
D. Stedenbouwkundig kader situatietekening AOK 02 maart 2026 (ver)nieuwbouw ROER College Schöndeln
E. Budget-verdeellijst 1708501-0454 – BVL Gemeente-SOML 13-01-2026
F. Planning kenmerk 1708501-0444 Overall planning (ver)nieuwbouw ROER College Schöndeln d.d. 01-11-2025
G. Fasedocument Voorlopig Ontwerp / Definitief Ontwerp; 1708501-0452 Faserapport VO DO ROER College Schöndeln februari 2026
H. Voorstel herverkaveling t.b.v. notariële akte kenmerk "herverkaveling eindsituatie (ver)nieuwbouw ROER College Schöndeln-0
I. Akte van levering (Notarieel): Later aanhechten bij de overeenkomst
J. Gefaseerde sloop-en bouwrijp uitgangspunten kenmerk 1708501-0173.0.1
K. Projectstructuur/beheersplan kenmerk 1708501-0162.2.3 d.d. 29-01-2026
L. Memo Rapportage fasering tijdelijke huisvesting, nutsvoorzieningen, sloop-en bouwrijp Campus Roercollege kenmerk P2000322-0001 d.d. 12-02-2026