



verhuur van ruimte in schoolgebouwen

20 juni 2012

Jeroen Bos (j.bos@dordrecht.nl)

Inhoud

- Situatie in Dordrecht
- Dilemma's
- Besluitvormingsproces
- Beleidsregels voor verhuur
- Huurprijzen
- Ervaringen en nieuwe uitdagingen

Situatie in Dordrecht

- Basisonderwijs: ±40 scholen, ±70 schoolgebouwen, ±10.600 leerlingen
- Beleid van “doorgaande lijn 0-12” is belangrijk speerpunt
- Veel nieuwe schoolgebouwen in het kader van het IHP 2005-2014
- Meeste schoolgebouwen in eigendom bij schoolbestuur
- 35 PSZ, 50 BSO groepen en 5 KDV geïntegreerd in schoolgebouwen
- Veel verschillende aanbieders BSO/KDV/PSZ in de gemeente

Dilemma's

- Goed regelen van verhuur binnen WPO vs marktconforme verhuur
- Uitspraak RvS zaak Brunssum vs "staatssteun"
- Reële huurprijs vs beleid brede school
- Beleid doorgaande lijn 0-12 vs "bemoeien" met markt kinderopvang

Uitspraak RvS Brunssum vs staatsteun

Uitspraak RvS zaak Brunssum:

aan de berekening van de huur aan een aantal voorwaarden is verbonden, te weten:

- 1) De bijdrage in de stichtingskosten moet ten goede komen aan de onderwijshuisvesting
- 2) De hoogte van het gevraagde bedrag is rechtstreeks gerelateerd aan de extra kosten of derving van inkomsten voor de gemeente
- 3) Een financieel voorschrift mag niet zonder wettelijke grondslag feitelijk het karakter krijgen van een belastingheffing, dan wel van ontneming van door de verhuur genoten voordeel

Staatssteun(Europese regels):

Er is sprake van staatssteun als:

- 1) Er moet sprake zijn van steun verleend door de overheid;
- 2) Het moet gaan om een voordeel aan een onderneming;
- 3) Het moet gaan om een selectief voordeel;
- 4) Het voordeel moet de mededinging vervalsen of dreigen te vervalsen;
- 5) Het voordeel moet een effect op het handelsverkeer tussen lidstaten hebben.
- 6) Het betreft steun >€ 100.000 over minimaal drie jaar

Wet markt en overheid (gedragsregels, per 1 juli 2012?):

Aan bestuursorganen die zelf een economische activiteit verrichten wordt de verplichting opgelegd om de afnemers van een product of dienst ten minste de integrale kosten daarvan in rekening te brengen

Beleid doorgaande lijn vs “bemoeien” met markt kinderopvang





Besluitvormingsproces verhuurbeleid

- Besluitvorming in de stuurgroep doorgaande lijn (schoolbesturen, kinderopvangorganisaties en peuterspeelzalen)
- Uitvoering gemeente door afdeling onderwijshuisvesting, in overleg met grondbedrijf en vastgoedbedrijf
- Wijze van vastleggen: beleidsregels

Planning:

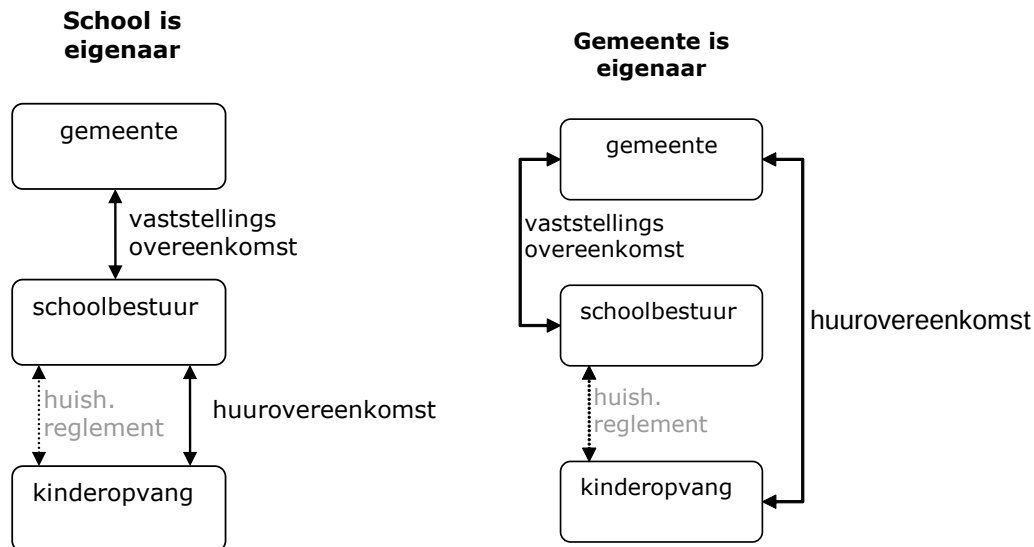
Oktober 2010	Presenteren uitgangspunten gemeente en discussie
Februari 2011	Presenteren concept beleidsregels
Maart 2011	Mogelijkheid tot stellen van vragen en indienen zienswijzen
April 2011	Uitwerken definitieve beleidsregels en besluitvorming B&W
Per 1 mei 2011	Inwerktreding beleidsregels
Juli 2011	Wijziging in sjabloon huurovereenkomst

Beleidsregels voor verhuur - 1

Procedure

- Het schoolgebouw, inclusief de verhuurde ruimte, blijft de bestemming onderwijshuisvesting behouden. Voor medegebruik en verhuur van de leegstand gelden de regels van de Verordening Onderwijshuisvesting
- De 'zorgplicht' voor het aanbieden van BSO is en blijft volgens wet- en regelgeving bij de scholen liggen. Deze plicht is niet de verantwoordelijkheid van de gemeente;
- School maakt de partnerkeuze en zal deze beargumenteren en de keuze bespreken met ouders
- Schoolbestuur vraagt voor verhuur toestemming aan de gemeente
- Gemeente sluit vaststellingsovereenkomst met schoolbestuur (toestemming verhuur)
- Schoolbestuur verhuurt aan kinderopvangorganisatie, gemeente incasseert huur

Beleidsregels voor verhuur - 2



Modelovereenkomsten

Overeenkomsten zijn grotendeels afgeleid van de modellen van het SCSB. Hierin is gezocht naar een goed evenwicht tussen de belangen van betrokken partijen. De bepalingen in de onderwijswetgeving zijn daarbij in acht genomen. De modelcontracten/-overeenkomsten zijn voorgelegd aan een klankbordgroep met deskundigen van de PO-raad, onderwijsorganisaties en de VNG.

Vaststellings- en huurovereenkomst

Vaststellingsovereenkomst gemeente – schoolbestuur:

- School vraagt toestemming voor verhuur conform WPO artikel 108
- Gemeente geeft onder voorwaarden toestemming
- Huurprijs wordt door de gemeente bepaald
- Contractsjabloon voor huurcontract schoolbestuur – kinderopvangorganisatie wordt door gemeente bepaald
- Het schoolbestuur beargumenteert haar partnerkeuze en de behoefte
- De Gemeente onttrekt de ruimte gedurende de looptijd van het contract de verhuurde ruimte aan de capaciteit voor het onderwijs (verordening bijlage 3)
- Schoolbestuur maakt tbv de exploitatiekosten afspraken met de kinderopvangorganisatie
- Huur komt ten goede aan gemeente

Huurovereenkomst schoolbestuur of gemeente – kinderopvangorganisatie:

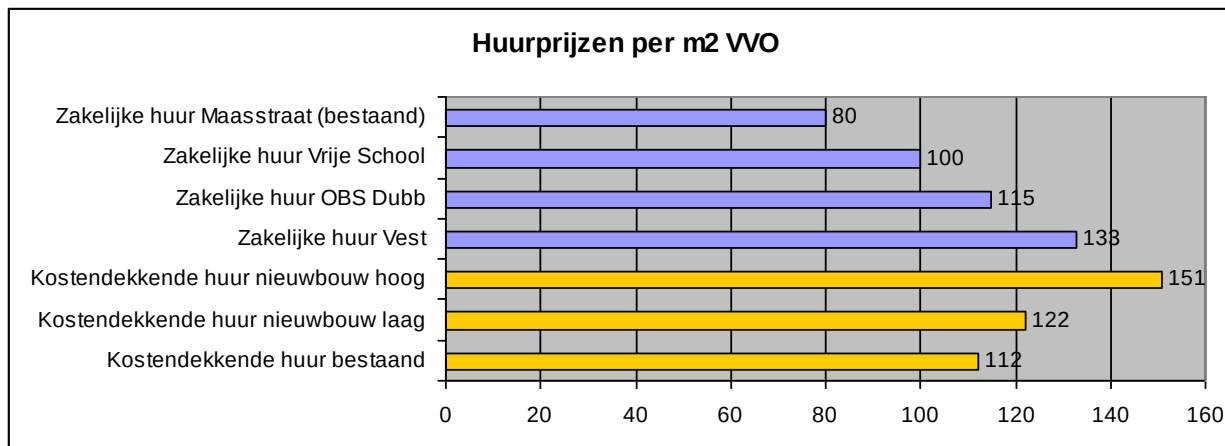
- Vaststellen huurprijs en indexatie
- Huurtermijn 5 jaar (bestaand) en 15 jaar (nieuwbouw), hierna onbepaalde tijd met wederzijdse opzegtermijn 12 maanden
- Geen onderhuur en verbouwing zonder toestemming
- Bij ingrijpende onvoorziene c.q. gewijzigde omstandigheden treden partijen in overleg.

Kinderopvang bij nieuwbouw en uitbreiding

- Bij nieuwbouw, uitbreiding en/of renovatie zal de gemeente, op verzoek van het schoolbestuur, de realisatie van kinderopvang meenemen in de plannen
- De omvang van de BSO/dagopvang (aantal groepen) zal in overeenstemming zijn met de omvang van de school
- Bij de besluitvorming wordt het aanbod/de leegstand in de buurt meegenomen (behoefte onderzoek)
- De gemeente zal als financier optreden conform de rol die de gemeente ten aanzien van onderwijsvoorzieningen heeft
- Dubbelgebruik alleen mogelijk als er geen leegstand is of bij nieuwbouw; huur is gebaseerd op procentuele verdeling gebruik

Zakelijke huur vs kostprijsdekkende huur

- kostendekkende huurmethode is de methode in Dordrecht <2011 is gehanteerd bij de verhuur van ruimte in schoolgebouwen
- Bij niet-courant vastgoed wordt vaak de kostendekkende huurmethode gehanteerd
- Spreiding zakelijke huur is groot
- Het (periodiek) laten taxeren van de te verhuren lokalen is tijdrovend en kostbaar
- Zakelijke huur is (in Dordrecht) overall niet kostendekkend



Huurprijzen

- De te betalen huur is gebaseerd op een kostendekkend huurtarief;
- Het huurtarief voor bestaande schoolgebouwen (gebouwd voor het IHP) is gebaseerd op de gemiddelde lasten van de bestaande schoolgebouwen in de gemeente.
De te betalen huur wordt berekend per schoollokaal dat geschikt is voor 20 kindplaatsen;
→ € 9.820 per lokaal (prijspeil 2011)
- Het huurtarief van nieuwe schoolgebouwen is gebaseerd op de daadwerkelijke lasten voor dat individuele gebouw/schoolproject. De te betalen huur wordt berekend per m² BVO;
→ ca. €105 – €130 per m² (prijspeil 2011)

Huurprijs bestaande schoolgebouwen

Huurprijs per lokaal: $\frac{\text{Totale huisvestingslasten alle schoolgebouwen}^*}{\text{aantal lokalen}}$

- * Afschrijvingen(annuïteit), rente (4%), onderhoud (obv MOP), lokale heffingen, herstel vandalisme, beheerskosten huur, opstalverzekering, bewaking en beveiliging.
- Geen kosten voor leegstand meegenomen
- Huurprijs geldt voor lokaal geschikt voor 20 kindplaatsen
- Jaarlijks te indexeren (CPI)
- Elke 5 jaar opnieuw vast te stellen

Huurprijs prijspeil 2011: € 9.820 per lokaal

Per lokaal (70m ² speelruimte)	€ 9.820	
Per m ² verhuurbaar opp.(VVO)	€ 112 / m ²	(benadering)
Per m ² bruto opp.(BVO)	€ 95 / m ²	(benadering)

Huurprijs schoolgebouwen/niet schoolgebouwen

Appels met appels vergelijken !

In schoolgebouwen “gratis” medegebruik toiletten, pantry, berging, kantoor, buitenruimte (minder m²'s huren).

Klaslokalen zijn meestal al voorzien van vaste inrichting: vloerbedekking, wasbak etc;

In schoolgebouwen vaak maar 1 BSO groep

Juiste definitie m²'s :

Gebruiksopp.	70 m ² (“bruto” speelruimte)
Verhuurbaar opp.	±90 m ² (toeslag algemene ruimten)
Bruto vloeropp.	± 105 m ² (inclusief constructie opp.)

Huurbescherming bij verhuur onderwijsruimte (WPO artikel 108 lid 5):

Het zonder toestemming van burgemeester en wethouders verhuren van een gebouw of terrein door het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school alsmede elk met dit artikel strijdig beding opgenomen in een huurovereenkomst met betrekking tot schoolgebouwen, is nietig.

Verantwoordelijkheid onderhoud is bij verhuur onderwijsruimte anders geregeld (meer verantwoordelijkheid bij huurder/schoolbestuur)

Ervaringen en nieuwe uitdagingen

Ervaringen na 1 jaar:

- Ondanks zorgvuldig besluitvormingsproces veel vragen na implementatie
- Samenwerking binnen gemeente met grondbedrijf en vastgoedbedrijf is belangrijk
- Huurprijsberekening is transparant instrument
- Regelen van overgangssituaties soms lastig
- Huurtermijn nieuwbouw (15 jaar) vormt een knelpunt
- Schoolbesturen moeten wennen aan hun rol
- Berekening dubbelgebruik obv bezetting is omslachtig
- Behoeft onderzoek bij nieuwbouw is subjectief
- Grensgebied medegebruik en verhuur
- Afspraken schoolbestuur-huurder over exploitatiekosten worden niet altijd gemaakt

Nieuwe uitdagingen:

- Koppelen opname register kinderopvang en toestemming verhuur
- Hoe past harmonisatie KDV/PSZ in het verhuurbeleid?
- Handhaven van de beleidsregels (bijv. verhuursituaties zonder toestemming gemeente)
- Gevolgen terugloop markt kinderopvang?