

Nota medegebruik en verhuur schoolgebouwen Haarlem

Haarlem,
Oktober 2020
Afdeling Jeugd, Onderwijs en Sport

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Omschrijving	blz.
1	Inleiding	3
2	Waarom een regeling medegebruik en verhuur?	3
3	Verantwoordelijkheid gemeente en schoolbesturen	3
4	Uitgangspunten onderwijswetgeving en verordening 'Voorzieningen Onderwijshuisvesting gemeente Haarlem 2015'	4
5	Voorwaarden voor medegebruik en verhuur	8
6	Tariefstelling	9

1. Inleiding

In 2009 is de Nota medegebruik en verhuur vastgesteld en in 2010 is deze in werking getreden. Met deze nota is het huisvesten van peuteropvang en buitenschoolse opvang bij scholen gestimuleerd. Peuteropvangcentra met voor- en vroegschoolse educatie spelen een belangrijke rol in het realiseren van het gemeentelijk onderwijsachterstandenbeleid. Ook spelen buitenschoolse opvang en kinderdagopvang een rol in de brede schoolontwikkeling en de ontwikkeling van integrale kindcentra (IKC's). Hiermee wordt multifunctioneel gebruik van gebouwen bevorderd en wordt bijgedragen aan een warme overdracht tussen voorschool en vroegschool en worden integrale ontwikkellijnen bevorderd. Daarmee ontstaat een belang om deze organisaties dichtbij scholen te huisvesten, zonder dat de gemeente de (financiële) plicht heeft deze organisaties te huisvesten. Bovendien is het basisonderwijs op basis van artikel 45 van de WPO verplicht om buitenschoolse opvang te organiseren wanneer ouders hier om verzoeken.

De nota heeft de afgelopen jaren tot tevredenheid van schoolbesturen, kinderopvangorganisaties en gemeente gefunctioneerd. Nu, na 10 jaar is het tijd voor een actualisatie van deze nota. De uitgangspunten zijn niet gewijzigd, maar de nota is op een aantal punten verbeterd en aangepast:

1. De nota is korter, bondiger en overzichtelijker geworden;
2. De nota is aangepast aan de actuele wet- en regelgeving;
3. Enkele lacunes in de vorige nota zijn ingevuld.

De aangepaste nota is samen met de schoolbesturen en kinderopvangorganisaties opgesteld. De nota is besproken in de werkgroep huisvesting en financiën en in het bestuurlijk overleg BOPOH/BOVOH geaccordeerd. Na instemming in het college zal de nota ingaan op 1 januari 2021. Op deze manier hebben de betrokken organisaties voldoende tijd om te anticiperen op de wijzigingen.

Deze belangrijkste wijzigingen zijn als volgt:

1. Paragraaf 1 en 2 zijn volledig nieuw toegevoegd.
2. Paragraaf 3, 4 en 5 zijn drastisch ingekort waarbij alleen de voor deze nota noodzakelijke informatie is blijven staan. Daarnaast zijn de teksten aan de actuele regelgeving aangepast.
3. De tarieven zijn aangepast: de component onderhoud is van het gemeentelijk huurtarief afgehaald en toegevoegd aan het exploitatietarief dat de schoolbesturen in rekening brengen.
4. Er is één uniforme wijze van het berekenen van de huurvergoeding voor alle huurders, gebaseerd op het aantal uren of dagdelen dat gebruik wordt gemaakt van een ruimte, rekening houdend met enkel en dubbelgebruik.
5. De wijze van indexeren is aangepast.

2. Waarom een regeling medegebruik en verhuur?

In Haarlem hebben we al sinds 2009 afspraken gemaakt tussen gemeente, schoolbesturen en kinderopvangorganisaties over het verhuren van onderwijsruimten. Alle partijen vonden deze afspraken een meerwaarde voor iedereen. Op deze manier wordt bestaande onderwijsruimte optimaal ingezet, wordt huisvesting van kinderopvangorganisaties en andere (zorg)organisaties bij scholen bevorderd en wordt samenwerking gestimuleerd. Bovendien zijn goede financiële afspraken met elkaar gemaakt. Het Haarlemse beleid rond medegebruik en verhuur zorgt er daarmee voor dat brede schoolontwikkeling en de ontwikkeling van integrale kindcentra (IKC's) ruimtelijk gefaciliteerd kan worden en dat jeugd- en zorgcombinaties makkelijker gemaakt kunnen worden.

Landelijk is uit verschillende gerechtelijke uitspraken duidelijk geworden dat gemeenten niet zonder meer recht hebben op een vergoeding voor de gedane investering bij verhuur. De Haarlemse situatie is daarom uniek omdat ervoor is gekozen dat kinderopvangorganisaties en inmiddels ook andere (zorg)organisaties, een huurvergoeding aan de schoolbesturen betalen die bestaat uit kapitaallasten (afschrijving en rente) en exploitatie. De component kapitaallasten wordt doorbetaald aan de gemeente. De hurende organisaties krijgen hiervoor in ruil de zekerheid dat zij gedurende langere tijd van een ruimte gebruik kunnen maken en bij groei van de school niet uit de ruimte gezet kunnen worden. De opbrengst van verhuur kan door de gemeente gebruikt worden om extra lokalen te bouwen als een school groeit. Deze unieke situatie werkt voor alle betrokken partijen prima. Het is daarom van belang deze situatie in stand te houden.

We gaan de regeling continueren. Daarom is de bestaande nota herijkt en aangepast aan de huidige situatie. De uitgangspunten zijn onveranderd gebleven.

3. Verantwoordelijkheid gemeente en schoolbesturen

Op grond van de onderwijswetten heeft de gemeente de zorgplicht voor de bekostiging van voorzieningen onderwijshuisvesting (nieuwbouw, uitbreiding van schoolgebouwen). Uitgangspunt van de wet is dat het schoolbestuur opdrachtgever (= bouwheer) is voor het realiseren van de voorziening. De gemeente kan, in plaats van het bekostigen van een nieuwe voorziening, een bestaand (school)gebouw aanbieden. Daarnaast stelt de gemeente een schoolterrein beschikbaar. Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud (in stand houden) van de schoolgebouwen.

Op grond van de wet heeft de gemeente geen verplichting om welke vorm van kinderopvang dan ook te faciliteren dan wel te stimuleren. Zowel voor het realiseren van de fysieke ruimte als de financiële risico's van de beschikbare ruimten zijn organisaties voor kinderopvang zelf verantwoordelijk. Echter, peuteropvangcentra met voor- en vroegschoolse educatie spelen een belangrijke rol in het realiseren van het gemeentelijk onderwijsachterstandenbeleid. Ook spelen buitenschoolse opvang en kinderdagopvang een rol in de brede schoolontwikkeling en de ontwikkeling van integrale kindcentra (IKC's). Daarmee ontstaat een belang om deze organisaties dichtbij scholen te huisvesten, zonder dat de gemeente de (financiële) plicht heeft deze organisaties te huisvesten. Bovendien is het basisonderwijs op basis van artikel 45 van de WPO verplicht om buitenschoolse opvang te organiseren wanneer ouders hier om verzoeken.

4. Uitgangspunten onderwijswetgeving en de verordening 'Voorziening huisvesting onderwijs gemeente Haarlem 2015'

4.1 Eigendom

Voor de eigendomssituatie van schoolgebouwen zijn de artikelen 103 Wet Primair Onderwijs, 101 Wet Expertisecentra en 76n Wet Voortgezet Onderwijs van toepassing. In deze artikelen is het eigendom van de schoolgebouwen uitgewerkt:

1. Het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school geeft opdracht de voorziening in de huisvesting tot stand te brengen met door de gemeente beschikbaar gestelde gelden, tenzij het met burgemeester en wethouders overeenkomt dat de gemeente deze voorziening tot stand brengt.
2. Als de gemeente de voorziening in de huisvesting van een niet door de gemeente in stand gehouden school tot stand heeft gebracht, worden gebouw en terrein aan het bevoegd

gezag in eigendom overgedragen, tenzij burgemeester en wethouders en het bevoegd gezag anders overeenkomen.

3. Als de voorziening in de huisvesting, als bedoeld in het tweede lid, niet voldoet aan de eisen voor eigendomsoverdracht, geven burgemeester en wethouders deze aan het bevoegd gezag in gebruik.

Bovenstaande betekent:

1. Het schoolbestuur is juridisch eigenaar van het schoolgebouw.
2. De gemeente heeft het economisch claimrecht: het economisch claimrecht betekent dat het schoolbestuur niet het volle eigendom heeft en dus niet de vrije beschikking heeft over het schoolgebouw. Bij het beëindigen van het onderwijsgebruik door het schoolbestuur vervalt het schoolgebouw automatisch terug aan de gemeente (artikel 110 WPO, artikel 108 WEC en artikel 76u WVO)¹.

4.2 Ingebruikgeving

Het medegebruik en de verhuur van de schoolgebouwen is uitgewerkt in de artikelen 107 en 108 Wet Primair Onderwijs, artikelen 105 en 106 Wet Expertisecentra en artikel 76r en lid s Wet Voortgezet Onderwijs en in de 'Verordening voorziening onderwijshuisvesting gemeente Haarlem'.

Ingebruikgeving betekent dat de gemeente (een gedeelte van) een (school)gebouw dat niet voor de betreffende school noodzakelijk is, in gebruik geeft aan een ander schoolbestuur. Ingebruikgeving is, naast eigendomsverschaffing, een andere manier om het bevoegd gezag het exclusieve gebruik van een voorziening in de huisvesting te verschaffen. De bestuursrechtelijke term ingebruikgeving is civielrechtelijk te kwalificeren als bruikleen en is niet hetzelfde als huur.

4.3 Medegebruik

Van medegebruik is sprake als een ruimte die geschikt is voor het onderwijs al bij een andere school in gebruik is en deze ruimte niet (meer) voor die school nodig is. De definitie voor medegebruik is het gebruik van een onderwijsgebouw door derden, zijnde onderwijsgebruik of gebruik ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Medegebruik is gekoppeld aan (het juridisch eigendom van) een schoolgebouw en uitsluitend mogelijk als in een schoolgebouw leegstand aanwezig is.

Bij medegebruik wordt onderscheid gemaakt in:

1. Medegebruik voor onderwijs en educatie: Dit medegebruik maakt onderdeel uit van de procedure voor het beoordelen van de aanvragen voor het uitbreiden van de voorzieningen onderwijshuisvesting en moet zodoende worden besproken in het bestuurlijk overleg.
2. Medegebruik voor culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden: Dit medegebruik staat los van de procedure voorzieningen onderwijshuisvesting omdat het geen onderwijsinstellingen betreft.

Medegebruik is slechts mogelijk voor de hierboven limitatief opgesomde doeleinden. Het bevoegd gezag moet dan met de beoogde medegebruiker een medegebruiksrelatie aangaan. Het bevoegd gezag moet in dat geval ook een vergoeding voor het gebruik van de ruimte in rekening brengen.

¹ Hiervan zijn uitgezonderd de zgn. eigendomsschoolgebouwen, dit zijn schoolgebouwen die voor eigen rekening van het schoolbestuur zijn gerealiseerd en waarvoor het schoolbestuur van de gemeente een jaarlijkse vergoeding ontvangt.

Er bestaan twee soorten medegebruik: medegebruik door het vorderen door de gemeente (en daaruit voortvloeiend het in gebruik geven door de gemeente) en medegebruik door minnelijke ingebruikgeving door het bevoegd gezag als eigenaar van het schoolgebouw aan derden. De gemeente kan een pand slechts in (mede-)gebruik geven als de gemeente daarover kan beschikken. De gemeente kan uitsluitend over het pand beschikken als het gebruiksrecht bij de gemeente is (gebleven) of als het college voornemens is te vorderen. Van *medegebruik* in de zin van een toekenbare voorziening is strikt genomen géén sprake als de gemeente veronderstelt dat het bevoegd gezag via minnelijke weg medegebruik heeft toegestaan.

Op grond van de onderwijswetten kan het bevoegd gezag delen van het gebouw in gebruik geven voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Voor het in gebruik geven van een deel van het gebouw door het bevoegd gezag is geen voorafgaande toestemming van het college vereist. Desondanks is het wel wenselijk dat het bevoegd gezag aan het college mededeelt dat een gedeelte van het gebouw in gebruik is gegeven. Als het college niet van de ingebruikgeving op de hoogte is, is het voor het college immers niet mogelijk te beoordelen of toestemming voor het gebruik (wegens verhuur) nodig is en/of dat deze toestemming moet worden onthouden. Noch de onderwijswetten, noch het BW verbinden aan de ingebruikgeving door het bevoegd gezag de plicht voor de medegebruiker tot het betalen van een vergoeding voor het gebruik aan het bevoegd gezag.

4.4 Huur en verhuur

Verhuur heeft betrekking op instellingen met een commercieel oogmerk. Hieronder vallen ook de organisaties voor kinderopvang en zorgorganisaties. Kinderopvang is juridisch gezien een commerciële activiteit en heeft, hoe maatschappelijk gewenst ook, officieel niet een cultureel, maatschappelijk of recreatief doel. De bestemming van de locatie in het bestemmingsplan dient de juiste bestemming te hebben voor de activiteit kinderopvang. De activiteiten van de organisaties voor Kinderopvang hebben wel een maatschappelijk gewenst effect, zoals andere commerciële activiteiten dit ook (kunnen) hebben. Naast kinderopvang valt te denken aan instellingen als Jeugdgezondheidszorg, GGD, maatschappelijk werk et cetera. Dit soort instellingen moet daarom beschouwd worden als ‘derden’ in de zin van art. 108 WPO.

Als het bevoegd gezag voornemens is een gedeelte van het gebouw te verhuren, moet het bevoegd gezag daarvoor vooraf toestemming vragen aan het college. Het zonder toestemming van het college verhuren van (gehuurde) onderwijshuisvesting (aan derden) is op grond van de onderwijswetten niet toegestaan en van rechtswege nietig.

De juridische eigenaar gaat normaal gesproken een verhuurovereenkomst aan met een huurder. Een keuze voor verhuur van ruimtes door de schoolbesturen ligt ook in praktische zin voor de hand, omdat zij dan zelf de gebruiksafspraken kunnen maken met betrekking tot sleutelbeheer, alarmering, exploitatiekosten en schoonmaak. De gemeente heeft hier echter een direct belang bij, en kan besluiten aanvullende voorwaarden te verbinden aan de goedkeuring van de verhuur om de benodigde afspraken te garanderen.

4.4.1 Verhuur bij “ruimtelijke leegstand”

Als het aantal leerlingen van een school terugloopt kan zich de situatie voordoen dat op scholen “ruimtelijke leegstand” ontstaat. Dit betekent dat de capaciteit van het schoolgebouw, op grond van de wettelijke normeringen, groter is dan de genormeerde ruimtebehoefte. Het is mogelijk dat deze ruimtes gedurende lestijden verhuurd worden aan derden. Gemeente en schoolbesturen kunnen in overleg bepalen wanneer dat mogelijk is. Beide partijen hebben namelijk belang bij een goede bezetting van het schoolgebouw.

De schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud en voor de exploitatie van het gebouw. De inkomsten voor de schoolbesturen vanuit het ministerie van OCW worden bepaald op basis van het aantal leerlingen op de teldatum 1 oktober, onafhankelijk van de aanwezige capaciteit. Leegstand is voor het schoolbestuur financieel nadelig (lagere exploitatiekostenvergoeding); De gemeente draagt de kapitaallasten van investeringen. De gemeentelijke vergoeding in de algemene uitkering uit het gemeentefonds is onafhankelijk van het aantal leerlingen, maar door het beschikbaar stellen van leegstand worden de gemeentelijke investeringslasten beperkt.

4.4.2 Verhuur bij “volgtijdelijke leegstand”

Schoolgebouwen zijn in gebruik tijdens schooltijden, daarna worden veel van deze ruimten niet voor onderwijsdoeleinden gebruikt. De niet gebruikte periodes voor en na schooltijd worden wel “volgtijdelijke leegstand” genoemd. Bij “volgtijdelijke leegstand” is het mogelijk ruimten te verhuren aan derden, omdat deze activiteiten plaatsvinden vooruitlopend of aansluitend op de onderwijstijden.

4.4.3 Juridische mogelijkheden tot huurbescherming

De Algemene Wet Bestuursrecht is niet van toepassing op verhuur van ruimtes door het schoolbestuur aan externe organisaties: er is sprake van een privaatrechtelijke huurovereenkomst tussen twee rechtspersonen. In artikel 230a Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is de ontruimingsbescherming voor huurders geregeld. Dit artikel is echter niet van toepassing op verhuur van onderwijshuisvesting. In de onderwijswetten is namelijk uitdrukkelijk bepaald dat de (privaatrechtelijke) huur van rechtswege wordt beëindigd wanneer de ruimte nodig is voor de eigen school of als de gemeente gebruik maakt van haar vorderingsrecht. Voor de duidelijkheid en openheid richting huurder moet deze ontbindende bepaling worden opgenomen in het huurcontract. Dit betekent dat voor de huurder sprake is van een onzekere constructie met betrekking tot de termijn waarop huur mogelijk is.

De onderwijswetten bieden wel mogelijkheden om de huurder meer bescherming te bieden: wanneer er sprake is van ruimtelijke leegstand kunnen gemeente en schoolbestuur in overleg besluiten het betreffende gebouwgedeelte aan de onderwijsbestemming te onttrekken of niet langer te rekenen tot de capaciteit van het gebouw. In het eerste geval moet een akte ondertekend worden door beide partijen. In het tweede geval verklaren burgemeester en wethouders en het schoolbestuur gezamenlijk dat het gebouwgedeelte niet wordt gerekend tot de capaciteit (verklaring wordt opgenomen in de gemeentelijke huisvestingsadministratie). Daarna kan het schoolbestuur met toestemming van het college het betreffende gedeelte van het gebouw verhuren voor een (vooraf overeengekomen) gegarandeerde periode. In deze situatie heeft de huurder dus de garantie dat de huurovereenkomst niet tussentijds beëindigd kan worden vanwege groei van leerlingenaantallen of vordering door de gemeente. Feitelijk neemt de gemeente het risico over: wanneer het aantal leerlingen toeneemt moet de gemeente uitbreiding van het schoolgebouw bekostigen of op een andere wijze voorzien in aanvullende huisvesting voor de school. Bij de constructie om een gedeelte van het schoolgebouw niet tot de capaciteit van het schoolgebouw te rekenen omdat dit is verhuurd moet worden vastgelegd dat de gemeente de kapitaalslasten van het verhuurde vergoed krijgt. Zo kan de gemeente haar financiële risico afdekken en eventuele toekomstige uitbreidingen voor de betreffende school bekostigen.

4.5 Aanbouw van ruimte(s) op het schoolterrein of aan het schoolgebouw

Als in een schoolgebouw geen leegstand aanwezig is en volgtijdelijke leegstand onvoldoende mogelijkheden biedt, kan mogelijk aan het schoolgebouw resp. op het schoolterrein een ruimte voor kinderopvang worden gebouwd. Deze voorziening komt niet voor rekening van de gemeente en telt niet mee bij het vaststellen van de capaciteit van het schoolgebouw.

Als gekozen wordt voor de extra voorziening op het schoolterrein is voor het realiseren van deze bouw vooraf toestemming van de gemeente noodzakelijk. Op grond van de onderwijswetgeving mogen het schoolgebouw en –terrein niet zonder toestemming van het college met een zakelijk recht worden bezwaard. Omdat de gemeente op grond van de onderwijswetgeving het economisch claimrecht van het schoolgebouw en –terrein heeft, moet bij het realiseren van een niet-onderwijsvoorziening een recht van opstal worden gevestigd. Wordt een aanvullende voorziening op het schoolterrein bekostigd met eigen middelen van het schoolbestuur of een organisatie voor kinderopvang en er wordt geen recht van opstal geregeld, dan wordt de gemeente in dat geval namelijk door natrekking eigenaar van het onderliggende terrein en de daarop aanwezige gebouwdelen. Bij het vestigen van een recht van opstal moeten tenminste de volgende zaken worden vastgelegd:

1. Voor welke termijn het recht van opstal wordt verleend en tegen welke prijs (bij voorkeur wordt de periode van het recht van opstal gekoppeld aan de verwachte gebruiksduur van het schoolgebouw en –terrein);
2. Dat de gemeente, als de gemeente binnen de overeengekomen termijn een beroep doet op de grond om andere ontwikkelingen mogelijk te maken (zoals herontwikkeling van het betreffende gebied, (vervangende) nieuwbouw voor de school) aan degene met het recht van opstal vergoedt de restantboekwaarde van het opstal, uitgaande van de gangbare afschrijvingstermijnen. (tussentijdse) Beëindiging van het recht van opstal maakt de gemeente verantwoordelijk om vervangende huisvesting aan te bieden.
3. Dat als degene met het recht van opstal het gebruik zelf tussentijds wil beëindigen, geen vergoeding van de restantboekwaarde plaatsvindt. Het financieel risico ligt in deze situatie bij degene met het recht van opstal en deze kan een andere gebruiker aandragen, aan wie het opstal, na goedkeuring van de gemeente, wordt overgedragen.

Alternatief is dat wordt gekozen voor kadastrale splitsing van het terrein en dat de gemeente het te bebouwen gedeelte verkoopt aan een andere partij. In de praktijk is deze constructie niet altijd wenselijk, omdat dit tot complicaties kan leiden bij herontwikkeling van het terrein wanneer dit niet meer voor onderwijs noodzakelijk is of bij vervangende nieuwbouw van de school op dezelfde locatie.

5. Voorwaarden voor medegebruik en verhuur

5.1 Algemene voorwaarden

Voor het toestaan van medegebruik en het verlenen van goedkeuring van verhuur van ruimte(s) aan derden worden vooraf de voorwaarden vastgesteld. Door de randvoorwaarden voor de gemeentelijke toestemming bij verhuur vooraf vast te leggen, wordt gewaarborgd dat alle verzoeken op dezelfde wijze door de gemeente worden beoordeeld.

Gezien de eigendomsverhoudingen bij onderwijshuisvesting sluit het schoolbestuur de overeenkomsten af met derden voor verhuur. Het schoolbestuur vraagt vooraf aan de gemeente toestemming. Bij het verlenen van de toestemming voor verhuur wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

1. De gemeente en schoolbestuur hebben gezamenlijk vastgesteld dat de ruimte niet wordt gevorderd voor andere maatschappelijke doeleinden;
2. De gevraagde verhuur is niet strijdig met de wettelijke bepalingen en hetgeen is bepaald in de verordening 'Voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Haarlem 2015';

3. De ruimte is niet nodig of zal op korte termijn niet nodig zijn voor het onderwijs. Wanneer uit de meest recente in opdracht van de gemeente opgestelde leerlingenprognose blijkt dat de ruimte de komende 3 jaren niet nodig is voor het onderwijs, kan deze verhuurd worden;
4. De ruimte kan beschikbaar worden gesteld zonder negatieve gevolgen voor het onderwijs;
5. Het gebruik veroorzaakt geen schade aan het gebouw;
6. Aan de gebouwelijke eisen voor verhuur wordt voldaan;
7. Het schoolbestuur levert een tekening met daarop gearceerd de ruimte die verhuurd gaat worden.

5.2 Overeenkomst verhuur

Als aan bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan kan de gemeente toestemming verlenen voor het afsluiten van de overeenkomst, waarbij rekening moet worden gehouden met:

1. Voorwaarden voor verhuur.
 - Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor de doelstelling zoals in de statuten van de instelling is opgenomen.
 - De activiteiten van huurder mogen niet in strijd zijn met de bestemming van het schoolgebouw en -terrein.
 - Huurder mag geen andere instelling van de beschikbaar gestelde ruimte gebruik laten maken, tenzij vooraf toestemming is verleend door de eigenaar.
2. Duur, verlenging en opzegging.
 - De overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van maximaal 10 jaar. De gemeente kan gedurende de termijn van de overeenkomst geen ruimtes in het schoolgebouw vorderen, als de school wordt geconfronteerd met een toename van het aantal leerlingen en daardoor uitbreiding van het schoolgebouw noodzakelijk is. De 10-jaarstermijn kan in overleg tussen aanbieder, schoolbestuur en gemeente langer zijn indien de huurder (forse) investeringen moet doen in de betreffende ruimte.
 - De overeenkomst kan na de eerste periode voor een nieuwe periode van maximaal 5 jaar verlengd worden.
 - Als de gemeente voor het einde van de overeenkomst de betreffende school dan wel het betreffende terrein voor huisvesting van een andere school of herontwikkeling nodig heeft, wordt door verhuurder de huurovereenkomst aan huurder opgezegd, kan de huurder geen beroep doen op de ontruimingsbescherming (artikel 7:230a BW) en is de gemeente verantwoordelijk voor aanbieden van aanvullende huisvesting voor het onderwijs en voor het bieden van vervangende huisvesting aan de instellingen waarmede de overeenkomst is afgesloten. Huurder wordt in samenhang met de betreffende school geherhuisvest.
 - Tussentijdse opzegging door de huurder is – met wederzijds goedvinden – mogelijk vanwege economische redenen.
 - Als het gebruik van het schoolgebouw aan het einde van de in de overeenkomst opgenomen periode wordt beëindigd, heeft de gemeente geen verplichting om aan de huurder alternatieve ruimte beschikbaar te stellen.
 - Als het gehuurde door enige calamiteit (bijvoorbeeld brand, waardoor het feitelijk gebruik van het gebouw niet meer mogelijk is en herstel niet rendabel is) geheel of gedeeltelijk verloren gaat, zijn de bepalingen van de onderwijswetgeving van toepassing. Indien deze uitzonderlijke situatie zich voordoet, zullen betrokken partijen zich aanvullend inspannen om ook voor eventueel aanwezige huurders vervangende ruimten te zoeken.

5.3 Uurprijs, omzetbelasting en betalingsverplichtingen

1. Bij verhuur:

- Geldt voor de bijdrage in de exploitatiekosten het tarief zoals overeengekomen tussen de schoolbesturen. De afspraken tussen schoolbesturen en huurder worden aangepast aan de hand van deze nieuwe nota medegebruik en verhuur. De tarieven bedragen voor 2021:
 - o Peuteropvang: € 6.768 + € 265 administratiekosten
 - o BSO enkelgebruik: € 8.189 + € 265 administratiekosten
 - o BSO dubbelgebruik: € 1.125/dagdeel + € 265 administratiekosten
 - Wordt voor de huur van de accommodatie een bedrag in rekening gebracht aan de hand van een vast te stellen uurprijs, gebaseerd op maximaal genormeerd gebruik van 2.080 kantooruren per jaar.
2. Voor het in rekening brengen van omzetbelasting over de huurprijs wordt de vigerende wetgeving gevolgd.
 3. Voorzieningen die getroffen moeten worden om de locatie geschikt te maken voor de verhuur aan de derden, komen niet ten laste van de gemeente.
 4. Verhuur van ruimtes ontslaat het schoolbestuur niet van de onderhoudsverplichtingen, zoals opgenomen in de onderwijswetgeving. In de betreffende artikelen wordt het bevoegd gezag verplicht het gebouw behoorlijk te gebruiken en te onderhouden. Als sprake is van nalatigheid op dit gebied, kan de gemeente het schoolbestuur aansprakelijk houden voor de kosten van gevolgschades.

6. Tariefstelling

6.1 Algemeen

Het bevoegd gezag brengt aan derden voor het gebruik van de ruimte een vergoeding in rekening, bij zowel medegebruik als verhuur. Deze vergoeding is een gebruiksvergoeding als compensatie in de beheers- en exploitatiekosten van het bevoegd gezag. Het vaststellen van deze vergoeding is een zaak tussen het bevoegd gezag en de medegebruiker/huurder. De schoolbesturen hebben besloten bij medegebruik en verhuur een uniform tarief te hanteren. Niet alleen het tarief is uniform maar ook de kosten die gedekt worden door dit tarief zijn bij alle overeenkomsten gelijk.

Naast een gebruiksvergoeding wordt bij verhuur van een gedeelte van een schoolgebouw aan een niet-onderwijsgebruiker een huur in rekening gebracht. Deze huurvergoeding is een vergoeding aan de gemeente als compensatie voor het financieren van de investering in de schoolgebouwen, waarvan de investeringslasten voor rekening van de gemeente komen. Door een bestaande ruimte (in een schoolgebouw) te huren kan de niet-onderwijsorganisatie afzien van het investeren in een eigen accommodatie, of het huren van een accommodatie op de vrije markt. De huurvergoeding wordt zodoende gevraagd als bijdrage in de stichtingskosten van de gemeente en moet worden doorbetaald aan de gemeente.

6.2 Huren van een pand van een schoolbestuur

Voor het vaststellen van de huurprijs is in deze nota uitgegaan van de kapitaallasten die het gevolg zijn van de stichtingskosten (gebouw en terrein) voor een voorziening onderwijshuisvesting die geschikt is voor het huisvesten van 8 groepen/200 leerlingen.

Uitgangspunt is dat de investering van een schoolgebouw in 40 jaar wordt afgeschreven en dat op dat moment een keuze wordt gemaakt voor vervangende nieuwbouw of renovatie. Om deze reden en voor de duidelijkheid richting schoolbesturen en (toekomstige) huurders is gekozen voor het hanteren van één huurtarief. Dit is voor zowel de schoolbesturen als de organisatie die huurt

(administratief) het meest eenvoudig. Gevolg is dat bij de verhuur van ruimten in een schoolgebouw geen onderscheid wordt gemaakt naar bouwjaren en bouwkundige kwaliteit van het schoolgebouw.

In de vorige nota medegebruik en verhuur werd een onderscheid gemaakt tussen BSO, peuterspeelzalen en kinderdagopvang. Met de nieuwe wetgeving rond peuteropvang en omdat ook andere organisaties van schoolgebouwen gebruik willen maken, is het maken van onderscheid niet meer nodig voor het huurtarief. De kosten worden gerelateerd aan het aantal vierkante meters en het aantal uren gebruik.

Bovendien zijn schoolbesturen sinds 2015 verantwoordelijk voor al het onderhoud aan de schoolgebouwen. Dat betekent dat het tarief daarop wordt aangepast. Het tarief per uur per m² bedraagt voor 2021 € 0,050. Wanneer we rekening houden met de overheveling van het buitenonderhoud, dan wordt het nieuwe tarief € 0,050/m²/uur. De berekening is als volgt: de vergoeding buitenonderhoud bedraagt ca. € 15/m²/jaar. Gedeeld door het maximaal aantal kantooruren van 2.080 is dat € 0,007/m²/uur.

We gaan uit van één uniform huurtarief per m² per uur. Afhankelijk van het aantal (genormeerd) te huren m² en het aantal uren, kan het totale huurbedrag worden bepaald. Het prijsniveau 2021 is € 0,050 per m² per uur voor enkelgebruik. Voor dubbelgebruik wordt uitgegaan van 70% van dit bedrag. Hieruit kunnen de volgende standaard huurprijzen gedestilleerd worden:

Buitenschoolse opvang

- Per groep 115 m² (minimaal 70 m² verblijfsruimte + nevenruimte)
- Gedurende 52 weken 3 uur/dagdeel
- Totaal 156 uur per dagdeel per jaar
- Huurprijs per dagdeel per jaar: € 897,00 (enkelgebruik)
- Huurprijs per dagdeel per jaar: € 627,90 (dubbelgebruik)

Peuteropvang

- Per groep 92 m² (minimaal 56 m² verblijfsruimte + nevenruimtes)
- Gedurende 40 weken 3,5 uur/dagdeel
- Totaal 140 uur per dagdeel per jaar
- Huurprijs per dagdeel per jaar: € 644,00 (enkelgebruik)
- Huurprijs per dagdeel per jaar: € 450,80 (dubbelgebruik)

Kinderdagopvang

- Per groep 115 m²
- Volledige bezetting 2.080 kantooruren

Huurprijs totaal per jaar: € 11.960,00

Andere huurders

Voor alle andere huurders waarbij het gebruik invloed heeft op de capaciteit, wordt op dezelfde manier als voor kinderopvang, de huurprijs bepaald aan de hand van het aantal (genormeerde) vierkante meters in gebruik, vermenigvuldigd met het aantal uren in gebruik.

Genormeerde tijden en vierkante meters

Duidelijk is dat in de berekening uitgegaan wordt van genormeerde tijden en genormeerde vierkante meters. Bij de vierkante meters gaat het om gebruik van een vaste ruimte plus bijkomende ruimten. Deze vierkante meters zullen bij iedere school weer anders kunnen zijn. Voor de eenheid en om

gelijkheid te bereiken wordt uitgegaan van een genormeerd aantal vierkante meters. Dit geldt ook voor de bezettingsuren. Afgesproken is dat:

- Bij de peuteropvang en buitenschoolse opvang wordt de ruimte buiten openingstijden door de groepsleiding gebruikt voor hun overige werkzaamheden (bv. verwerken van observaties) en werkoverleg;
- Bij de buitenschoolse opvang sluiten de openingstijden aan op de sluitingstijden van de scholen en variëren daardoor.

6.3 Huren van een pand van de gemeentelijke afdeling Vastgoed

De afdeling Vastgoed maakt bij het doorberekenen van huur onderscheid in een:

1. **Kostprijsdekkende huur:** De kostprijsdekkende huur wordt door de afdeling Vastgoed gehanteerd bij verhuur aan maatschappelijke instellingen (door de gemeente gesubsidieerde instellingen). Bij de kostprijsdekkende huur is uitgangspunt dat de eigenaar geen winst behaalt op de investering, wordt in de berekening van de huur rekening gehouden met de verwachte levensduur en een mogelijke restwaarde van het pand.
2. **Commerciële huur:** Voor de commerciële huur wordt door de afdeling Vastgoed uitgegaan van de leeftijd van het gebouw, de boekwaarde, de kosten groot onderhoud en de mogelijke restwaarde van het gebouw.

Omdat het gemeentelijk gebouwenbezit is opgebouwd uit gebouwen met verschillende bouwjaren gelden bij verhuur van accommodaties door de afdeling Vastgoed verschillende huurtarieven.

Indien een organisatie verhuist van een pand van een schoolbestuur naar een pand van de gemeentelijke afdeling Vastgoed, en de huur wordt als gevolg daarvan hoger, vindt de huurverhoging plaats in 3 stappen: het eerste jaar wordt 33% van de huurverhoging doorberekend, het tweede jaar 66% en het derde jaar wordt de volledige nieuwe huur doorberekend. Een huurverlaging wordt wel meteen toegepast. Indien nodig wordt voor de gesubsidieerde peuteropvang maatwerk toegepast.

6.4 Huren van ruimten in eigendom van schoolbesturen maar specifiek voor kinderopvang gebouwd

Het komt steeds vaker voor dat bij nieuwbouw of renovatie van een schoolgebouw aanvullende vierkante meters specifiek voor kinderopvang worden gebouwd.

Wanneer bij nieuwbouw specifiek extra eigen meters worden gerealiseerd voor andere gebruikers dan onderwijs en het gehele gebouw wordt na realisatie overgedragen aan het schoolbestuur, dan vergoedt de gebruiker de werkelijke kapitaallasten (afschrijving + rente) van de investering aan de gemeente.

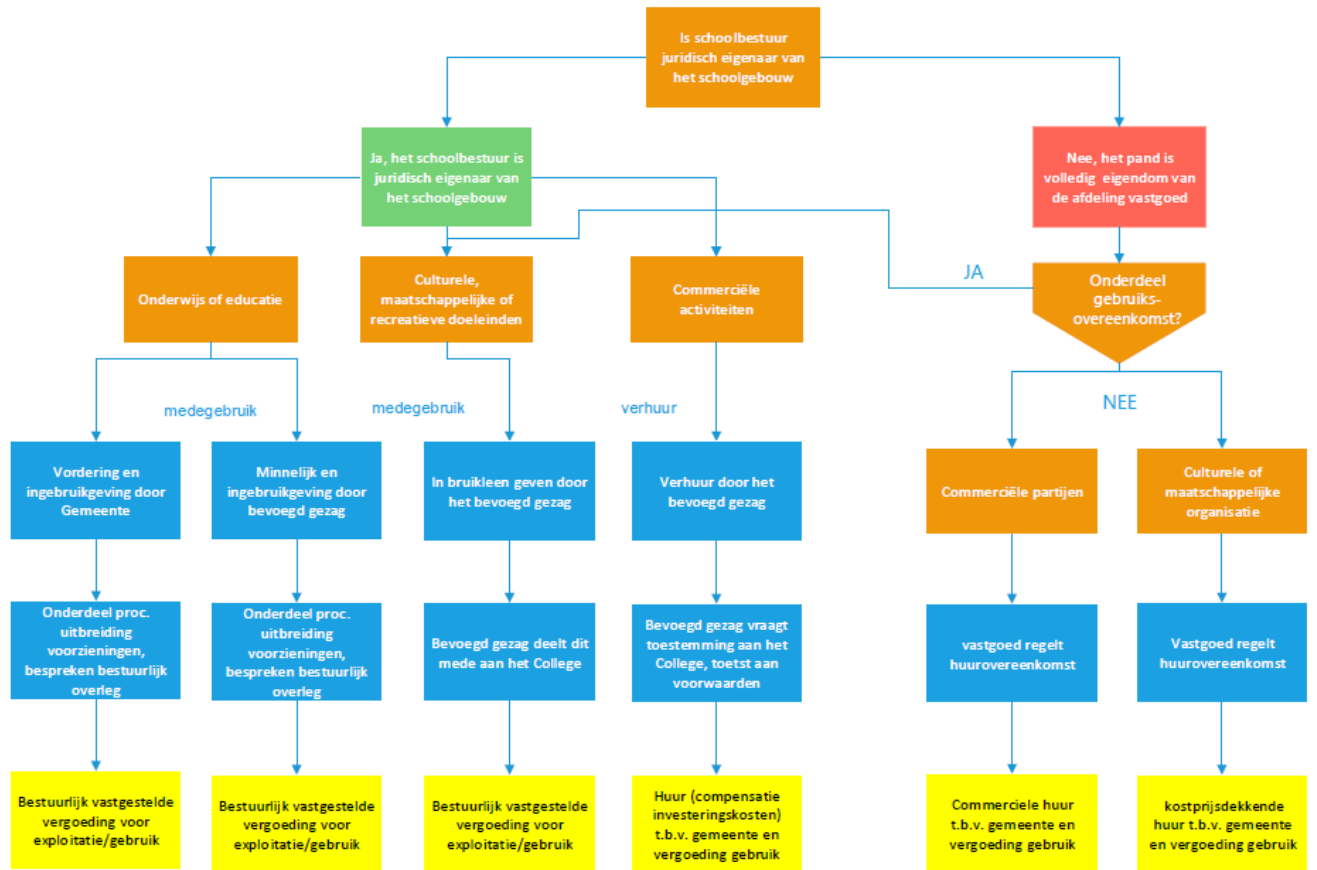
Wanneer bij renovatie meters voor andere gebruikers dan onderwijs worden gerealiseerd, is het verhuurtarief van deze nota van toepassing.

Wanneer ruimten gedeeld worden tussen onderwijs en kinderopvang, dan moet maatwerk plaatsvinden. Zoveel als mogelijk geldt dat de uitgangspunten van deze nota gevolgd moeten worden.

Het is niet mogelijk om bij voorbaat voor iedere specifieke situatie afspraken te maken. Het blijft daarom van belang om in onderling overleg maatwerk toe te passen. Afspraken moeten uiteraard wel van tevoren vastgelegd worden voordat aan de uitvoering van een project wordt begonnen.

6.5 Invoeren tariefstelling en indexatie

De tarieven worden ingevoerd per 1 januari 2021. Het nu berekende tarief wordt jaarlijks met ingang van 1 januari 2022 aangepast aan het Consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het voorgaande jaar. Uitgangspunt is dat de verhoging niet lager kan zijn dan 0%.



PdW - Versie 0.2 - sept 2018