

Beleidsregel medegebruik en verhuur

Geldend van 01-11-2009 t/m heden met terugwerkende kracht vanaf 01-08-2009

Intitulé

Beleidsregel medegebruik en verhuur

Het college van Gemeente Zeist

gelet op artikel 107 en 108 van de Wet op het primair onderwijs, artikel 105 en 106 van de Wet op de expertisecentra en 76r en 76s van de Wet op het voortgezet onderwijs;

gelet op de artikelen XIII, XV en XVII van de Wet dualisering gemeentelijke medebewindsbevoegdheden;

gelet op artikel 5 van de Gemeentewet;

gezien het gevoerde op overeenstemming gericht overleg met vertegenwoordigers van de bevoegde gezagsorganen van de niet door de gemeente in stand gehouden scholen in de gemeente;

besluit vast te stellen de volgende:

beleidsregel medegebruik en verhuur

Medegebruik

Medegebruik kan plaatsvinden door een schoolbestuur of door vordering van de gemeente ten behoeve van ander onderwijs of ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. In geval van medegebruik door een schoolbestuur doet het schoolbestuur daarvan mededeling aan de gemeente, zodat inzicht bestaat in het gebruik van de schoolgebouwen. Verder zijn de regels van deze verordening bepalend (Hoofdstuk 5 artikel 29 tot en met 35):

Medegebruik door scholen

- Er is sprake van een tekort bij een school
- De ontvangende school heeft leegstand
- Bij vordering door het college wordt overleg gevoerd
- De bevoegde gezagsorganen stellen in onderling overleg de medegebruikvergoeding vast.

Medegebruik ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden (algemeen)

- De ontvangende school heeft leegstand
- Bij vordering door het college wordt overleg gevoerd.

Medegebruik door een peuterspeelzaal van een welzijnsinstelling

- De ontvangende school heeft leegstand
- Bij vordering door het college wordt overleg gevoerd

- Bij een welzijns-PSZ in een schoolruimte is er sprake van medegebruik en betaalt de peuterspeelzaal aanbieder een medegebruikstarief aan het schoolbestuur. Deze exploitatie-vergoeding komt ten goede aan het schoolbestuur.

Verhuur

Artikel 36 van de verordening is van toepassing:

Alvorens een huurovereenkomst te sluiten vraagt het bevoegd gezag toestemming voor de verhuur aan het college. Het verzoek om toestemming wordt schriftelijk gedaan en bevat een aanduiding van:

- de huurder
- de te verhuren ruimte en
- de bestemming van de te verhuren ruimte.

De voorwaarden die het college zal stellen aan verhuur van **bestaande ruimten**:

- Er is sprake van (structurele) leegstand
- De verhuur geschiedt tegen een reëel tarief. Dit is afhankelijk van verschillende situaties. Een gedeelte van de huur dient te worden afgedragen aan de gemeente. De tarieven worden bepaald op:

Soort huur	Huurtarief	Af te dragen
Exclusief (permanent)	Minimaal € 9.000 per lokaal c.a.(voor een lokaal en andere ruimten zoals entree, gangen, toiletten wordt gerekend met een oppervlakte van 105-115 m2, hetgeen neerkomt op een minimale m2-prijs van rond de € 80 per m2)	€ 6.000 per lokaal c.a.
Exclusief (korter dan 3 jaar)	Minimaal € 7.200 per lokaal c.a.	€ 4.800 per lokaal c.a.
Volgtijdelijk (dubbel gebruik)	Minimaal € 3.600 per lokaal c.a.	€ 2.400 per lokaal c.a.
Vast contract per uur	Minimaal € 8,65 per m ² per uur	€ 5,77 per m ² per uur
Incidentele verhuur	Te bepalen door schoolbestuur	Geen afdracht

- De huurprijs / afdracht zal jaarlijks conform CPI index worden geïndexeerd
- Aanpassingen van de ruimte ten behoeve van het doel waarvoor het bestemd wordt, worden door en op kosten van de huurder aangebracht.
- Bij groei van een school, krijgt het onderwijsgebruik voorrang voor het gebruik van de huurder, tenzij in overleg tussen gemeente, schoolbestuur en de huurder een andere passende oplossing gevonden wordt. In geval het overleg niet tot overeenstemming leidt, is het standpunt van de gemeente bepalend.
- Indien de huurder:

- o investeringen heeft gepleegd
 - o geen gebruik maakt van de kortingsregeling (€ 7.200 per lokaal per jaar) en
 - o het huurcontract in verband met onderwijsgebruik eerder moet worden beëindigd dan was voorzien, dan zullen de investeringen worden vergoed naar rato van het restant van de lopende huurperiode. Het investeringsbedrag waarop de vergoeding gebaseerd wordt, is maximaal € 9.000 per lokaal. De investeringskosten moeten onderbouwd worden door de huurder met rekeningen.
- De eigenaar (meestal het schoolbestuur) sluit een huurcontract af, waarin bovengenoemde aspecten zijn neergelegd
 - De eigenaar (meestal het schoolbestuur) draagt een gedeelte van het huurtarief af aan de gemeente, zoals in de tabel is aangegeven.

De voorwaarden die het college zal stellen aan verhuur van **nieuw te bouwen ruimten** zijn:

- De mogelijkheden voor gebruik van bestaande ruimtes in de buurt van de school zijn onderzocht en leiden aantoonbaar niet tot oplossingen
- Er is ruimte om bij te bouwen op het bestaande schoolterrein
- De gemeente zal als financier optreden conform de rol die de gemeente ten aanzien van onderwijsvoorzieningen heeft
- Voor nieuw te bouwen ruimten bij scholen wordt op grond van de stichtingskosten een kostendekkend huurtarief per situatie door de gemeente bepaald
- De huurprijs zal jaarlijks conform CPI index worden geïndexeerd
- De nieuw te bouwen ruimte zal in eigendom komen van de eigenaar van het schoolgebouw
- De eigenaar (meestal het schoolbestuur) stelt zich bij nieuwbouw garant voor een huurcontract van minimaal 10 jaar
- Het huurrecht volgens het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing
- De te realiseren ruimte zal tot het schoolgebouw behoren, waarop de onderwijswetgeving onverkort van toepassing is
- Bij groei van een school, krijgt het onderwijsgebruik voorrang voor het gebruik van de BSO, tenzij in overleg tussen gemeente, schoolbestuur en BSO aanbieder een andere passende oplossing gevonden wordt. In geval het overleg niet tot overeenstemming leidt, is het standpunt van de gemeente bepalend.
- In het geval een commerciële PSZ (exploitatie onder de wet kinderopvang) zich vestigt in een school betaalt de aanbieder het 'BSO huurtarief' aan het schoolbestuur, het schoolbestuur draagt de huurcomponent af aan de gemeente.

Bestemming afdrachten aan de gemeente

De ontvangsten voor de gemeente worden toegevoegd aan de reserve onderwijshuisvesting. Hierdoor komen de geleden weer ten goede aan onderwijsvoorzieningen.

Toelichting bij beleidsregel medegebruik en verhuur

Algemeen

De onderwijswetgeving geeft de gemeente een rol in de regulering van medegebruik en verhuur van onderwijslokalen. Medegebruik ziet op het in gebruik geven van ruimte aan andere onderwijsinstellingen of aan instellingen met een cultureel, maatschappelijk of recreatief doel. De gemeente kan bij leegstand bij een school lokalen vorderen ten behoeve van een (onderwijs)instelling die ruimte nodig heeft.

Bij verhuur gaat het om andere (commerciële) instellingen. De rol van de gemeente is dan dat het college toestemming moet geven voor de verhuur en daaraan voorwaarden kan stellen.

Verhuur van schoolgebouwen heeft zich tot nu toe slechts in incidentele gevallen voorgedaan in de Gemeente Zeist. Met de realisatie van de Brede School De Schilden in Den Dolder en de belangstelling van buitenschoolse opvang (BSO) wordt / is deze vraag echter actueel, zodat het zinvol is hiervoor een beleidslijn voor op te stellen.

Medegebruik

De wet (artikel 107 WPO, 105 WEC en 76r WVO) en de verordening voorziening huisvesting onderwijs kennen de mogelijkheid leegstaande lokalen in medegebruik te geven (art 29 t/m 33). Het medegebruik heeft in eerste instantie betrekking op onderwijs of educatie. Daarnaast is medegebruik mogelijk ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Bij (mede-) gebruik gaat het om niet-commerciële activiteiten zoals bijvoorbeeld een amateurtoneelvereniging, een sportvereniging etc. De gedachte achter dit vorderingsrecht is dat alle stichtingskosten voor het schoolgebouw door de overheid zijn / worden gedragen en dat door het medegebruik de overheid efficiënt met de middelen kan omgaan.

Het College van Burgemeester en wethouders kan leegstand in een schoolgebouw voor medegebruik vorderen in overleg met de betreffende schoolbesturen.

Gemeente Zeist heeft de bevoegdheid leegstand te vorderen. In de praktijk wordt deze formele bevoegdheid meestal zo ingevuld, dat de gemeente alleen optreedt als intermediair. De scholen / schoolbesturen regelen het medegebruik dan verder onderling. Het medegebruik aan instelling met culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden beperkt zich voor de Gemeente Zeist meestal tot de gesubsidieerde peuterspeelzalen (PSZ) of vroeg- en voorschoolse educatie (VVE). Er bestaat geen inzicht in het medegebruik die de schoolbesturen op eigen initiatief toestaan. Ter wille van dit inzicht is in de regeling opgenomen dat er een meldingsplicht komt van het medegebruik dat de schoolbesturen op eigen initiatief toestaan.

Verhuur

Ter onderscheiding van medegebruik kan er ook sprake zijn van verhuur aan derden (artikel 108 WPO, 106 WEC en 76s WVO; artikel 36 van de verordening voorziening huisvesting onderwijs). Het onderscheid zit in het feit dat de verhuur geschiedt aan commerciële partijen.

Voor verhuur van onderwijsruimte gelden de volgende regels:

- het schoolbestuur heeft toestemming nodig van het College. Zonder toestemming is de huurovereenkomst nietig;
- de verhuur eindigt als de school de ruimte weer voor eigen gebruik nodig heeft of wanneer het College de ruimte nodig heeft voor medegebruik;
- de verhuur moet zich verdragen met het onderwijsgebruik;
- Het huurrecht volgens het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

Bij buitenschoolse opvang (BSO) en kinderopvang in kinderdagverblijven (KDV) is conform de wet Kinderopvang en de welzijnswet niet langer sprake van een maatschappelijke activiteit, maar een marktactiviteit.

Vergoeding voor medegebruik en voor verhuur

In bekostiging verschillen medegebruik en verhuur van elkaar. Bij medegebruik wordt alleen een medegebruikvergoeding verrekend voor de exploitatiekosten, zoals gas, elektra, schoonmaak e.d.. De verrekening vindt plaats tussen het schoolbestuur dat inwoning geeft en de medegebruiker. De gemeente blijft hierbuiten.

Bij verhuur wordt naast een exploitatiekostenvergoeding ook een huurbedrag betaald ter bestrijding van de vaste eigenaarlasten (kale huur).

Bij onderwijsgebouwen doet zich de situatie voor dat de vaste eigenaarlasten door de gemeente gedragen worden. De gemeente is immers de financier van deze voorzieningen, bekostigt het groot onderhoud, verzekert de onderwijsvoorzieningen en vergoedt de OZB. Als delen van onderwijsgebouwen verhuurd worden, ligt het daarom in de rede dat gemeente daarvoor een reële huur ontvangt.

De gemeente is echter in de meeste gevallen niet de juridische eigenaar van het schoolgebouw. Dat is (in de meeste gevallen) het schoolbestuur. Het schoolbestuur sluit daarom het huurcontract af met de huurder. De huurcomponent zal dan door het schoolbestuur moeten worden afgedragen aan de gemeente.

Exploitatiekostenvergoeding

De verrekening van de exploitatiekosten is een zaak tussen schoolbestuur en de gebruiker. De gemeente staat hierbuiten. De exploitatievergoeding speelt zowel bij medegebruik als bij verhuur een rol.

Het schoolbestuur zal aansluiting zoeken bij de werkelijke kosten van het desbetreffende gebouw rekening houdend met de tijdstippen dat het gehuurde gebruikt wordt en met de onderdelen van de exploitatie (bijvoorbeeld inclusief of exclusief schoonmaakonderhoud). Ter indicatie kan worden teruggegrepen op de exploitatievergoeding per groep die een school van het Rijk ontvangt. Deze vergoeding bedraagt € 4.415 per groep (prijsspeil 2009). Daarnaast is het redelijk dat een schoolbestuur bij de exploitatiekosten rekening houdt met de kosten verband met de kosten van administratie, beheer en bestuur.

Huurvergoeding

Een van de voorwaarden die de gemeente kan stellen aan verhuur is het bepalen van een huurbedrag ter dekking van de vaste lasten die voor rekening van de gemeente komen. Er gelden twee eisen: de huur moet marktconform en minimaal kostendekkend zijn.

•Marktconformiteit

Voor commerciële activiteiten mag de gemeente niet marktversturend optreden. Waar de ene ondernemer een eigen pand moet kopen of via de markt moet huren en exploiteren, kan de gemeente niet zover gaan dat zij ruimte in scholen 'om niet' ter beschikking stellen. Bij het verhuren kan binnen de kaders van de marktconformiteit wel rekening gehouden worden met de verschillende situaties waarin de verhuur plaatsvindt. Er zijn twee hoofdvarianten te onderscheiden:

- a. exclusief gebruik van ruimte
 - langer dan 3 jaar
 - 3 jaar of korter
- b. volgtijdelijk gebruik (dubbel gebruik).

Ad a. Exclusief gebruik van ruimte

Bij leegstand bestaat de mogelijkheid deze ruimte exclusief in gebruik te geven bij een derde. De gebruiker heeft dan de volledige beschikking over de ruimte. Deze ruimte zou zelfs dan aan de onderwijscapaciteit onttrokken kunnen worden. Gevolg is wel dat bij groei van de leerlingen, eerder tot uitbreiding van de school moet worden overgegaan. Deze uitbreiding zal door de gemeente moeten worden gefinancierd. Of er sprake is van structurele leegstand zal moeten blijken uit aanwezige leegstand en uit de prognose. De zekerheid die de aanbieder geboden kan worden zal zich vertalen in een huurtarief, alsof het huurrecht van toepassing is.

De Gemeente Zeist zal niet zover gaan de ruimte aan de onderwijscapaciteit te onttrekken. De mogelijk blijft dan bestaan dat bij groei van de school de ruimte weer bestemd wordt voor onderwijs. De huurder moet dan plaatsmaken voor de school. In geval de huurder eerder plaats moet maken dan bij het aangaan van het huurcontract werd verondersteld, zou de huurder gecompenseerd kunnen worden voor eventuele investeringen die deze partij gedaan heeft in het verhuurde gedeelte. Hieraan zal een maximum worden gesteld (zie huurtarief).

In geval dat al bekend is op grond van leegstand en prognose dat de huurder binnen een termijn van 3 jaar weer zal moeten wijken, kiest Gemeente Zeist voor de regeling om een afgeleid tarief in rekening te brengen middels een korting op het marktconforme tarief van 20% i.v.m. de tijdelijkheid. Er wordt dan afgezien van een compensatieregeling voor gedane investeringen.

Het schoolbestuur dat de ruimte verhuurt aan derden draagt zelf het risico van schadeclaims ten gevolge van vroegtijdige opzegging van de huur. Het is dus verstandig dat het schoolbestuur daarover bepalingen in het huurcontract opneemt c.q. in de contracten verwijst naar de beperkingen ten aanzien huur in de onderwijswetgeving.

Ad b. Volgtijdelijke leegstand (dubbel gebruik)

Verhuur van een voor onderwijs in gebruik zijnde ruimte in een bestaande school of gebouw: Hiervan is sprake als zowel de onderwijsinstelling als de huurder (BSO) de ruimte volgtijdelijk gebruikt. Daarbij moet overigens wel gelet worden de ruimte voldoet aan het toetsingskader voor BSO door de GGD. In de praktijk wordt dit per geval door de GGD beoordeeld. Het tarief zal worden gekoppeld aan de tijdsduur dat de instelling deze gebruikt. Deze wordt bepaald op 40% van de tijd. Het tarief wordt dan: Marktconform x 40%.

•Huurtarief

Voor het gebruik van een gebouw of een deel van het gebouw waarin een commerciële activiteit plaatsvindt, is in principe het marktconforme huurtarief op van toepassing. Het marktconforme tarief voor bestaande gebouwen wordt bepaald aan de hand van object en omgevingsfactoren. Voor nieuwbouw wordt aangesloten op de stichtingskosten die met de realisatie zijn gemoed.

Buiten de stichtingskosten moet rekening gehouden worden met andere kosten, welke voor rekening van de gemeente als verhuurder komen. Het gaat dan om de kosten van opstalverzekering, OZB voor de eigenaar en groot onderhoud.

De Gemeente Zeist hanteert bij verhuur van niet-onderwijsruimten een tarief tussen de € 97 en € 120 per m². In geval van onderwijsgebouwen wordt meestal per lokaal verhuurd. Uitgaande van € 97 per m² zou dit neerkomen op een bedrag van € 10.700 voor een leslokaal inclusief andere ruimte (105-115 m²). De 'andere' ruimte is variabel. Ter voorkoming van discussies over het aantal m² dat exact wordt verhuurd en ter voorkoming van de administratieve lasten, wordt vanwege de eenvoud gekozen voor de het bepalen van een bedrag per lokaal inclusief opslag voor andere ruimten. Om de schoolbesturen enige ruimte te geven het een en ander zelf richting de huurder te bepalen gaat de gemeente uit van een ondergrens van € 9.000 per lokaal c.a.. Op grond van 105 – 115 m² ligt de minimum m²-prijs dan op rond de € 80.

Soort huur	Huurtarief
Exclusief (permanent)	Minimaal € 9.000 per lokaal c.a.
Exclusief (korter dan 3 jaar)	Minimaal € 7.200 per lokaal c.a.
Volgtijdelijk (dubbel gebruik)	Minimaal € 3.600 per lokaal c.a.
Vast contract per uur	Minimaal € 8,65 per m ² per uur
Incidentele verhuur	Te bepalen door schoolbestuur

Afdracht (gedeelte) van de huur aan de gemeente

De huur is ter dekking van de vaste eigenaarlasten. Dit betreft niet alleen de kapitaallasten op de investering, maar ook de kosten van gemeentelijk onderhoud, OZB, verzekering etc. De gemeente draagt deze lasten. De huurcomponent dient daarom overgedragen te worden aan de gemeente. De schoolbesturen zijn de verhuurder en hebben in die zin te maken met de beheerlasten.

Vanwege het stimuleren van de ondernemerzin van de schoolbesturen hoeft een bestuur niet alle huurinkomsten aan de gemeente af te dragen. Om de prikkel te houden voor de schoolbesturen, zal de afdracht van de huurpenningen bepaald worden op 2/3 deel van de huuropbrengst. 1/3 deel mogen de scholen zelf behouden. Hiermee houdt het schoolbestuur zelf ook nog ruimte de huurprijs af te stemmen naar de specifieke situatie en worden de scholen gecompenseerd voor het (beheer)werk dat de verhuur met zich brengt.

Soort huur	Huurtarief	Af te dragen

Exclusief (permanent)	Minimaal € 9.000 per lokaal c.a.	€ 6.000 per lokaal c.a.
Exclusief (korter dan 3 jaar)	Minimaal € 7.200 per lokaal c.a.	€ 4.800 per lokaal c.a.
Volgtijdelijk (dubbel gebruik)	Minimaal € 3.600 per lokaal c.a.	€ 2.400 per lokaal c.a.
Vast contract per uur	Minimaal € 8,65 per m ² per uur	€ 5,77 per m ² per uur
Incidentele verhuur	Te bepalen door schoolbestuur	Geen afdracht

In de tabel is de af te dragen huur een vast gegeven. Schoolbesturen kunnen het huurtarief dat zij in rekening brengen variëren. Het minimale huurtarief bedraagt € 9.000 per lokaal. Hoe dat uitpakt voor de m²-prijs hangt af van het aantal m² dat buiten het lokaal wordt gerekend. De schoolbesturen worden geadviseerd zo mogelijk een hoger tarief te hanteren.

In geval een schoolbestuur een hogere huurvergoeding kan realiseren, komt het meerdere volledig ten goede van het schoolbestuur en hoeft niet aan de Gemeente Zeist te worden afgedragen. De afdracht blijft dan dus € 6.000/4.800/2.400.

Huurvergoeding nieuw te bouwen ruimte

Voor de situatie dat schoolgebouwen tegelijkertijd met een uitbreiding of bij nieuwbouw ruimte voor bijvoorbeeld een BSO wordt gebouwd, zal de huur en de afdracht bepaald worden aan de hand van de werkelijke kosten.

De gemeente zal investeren als dat niet strijdig is met andere belangen. De ruimte zal gaan behoren tot het schoolgebouw, zodat ook op deze ruimte de onderwijswetgeving van toepassing is. De eigenaar (meestal het schoolbestuur) zal als verhuurder optreden en het gehele gebouw beheren.

De hoofdregel is dat bij groei van de school de ruimte weer voor onderwijs bestemd kan worden, tenzij in overleg een andere passende oplossing gevonden kan worden.

Bestemming afdrachten aan de gemeente

De ontvangsten voor de gemeente worden toegevoegd aan de reserve onderwijshuisvesting. Hierdoor komen de geleden weer ten goede aan onderwijsvoorzieningen.

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: organisaties.overheid.nl.

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl