

# Handreiking Medegebruik en verhuur van schoolgebouwen in Bloemendaal 2022

*Geldend van 10-08-2023 t/m heden*

## Intitulé

Handreiking Medegebruik en verhuur van schoolgebouwen in Bloemendaal 2022

Het college besluit:

1. de 'Handreiking Medegebruik en verhuur van schoolgebouwen in Bloemendaal 2022' vast te stellen;
2. de in 2013 vastgestelde 'Regeling medegebruik en verhuur schoolgebouwen' in te trekken;

## A. Inleiding

Op grond van de onderwijswetten (WPO en WVO) heeft de gemeente de zorgplicht voor de bekostiging van voorzieningen in de onderwijshuisvesting (de in omvang belangrijkste: nieuwbouw en uitbreiding van schoolgebouwen). Uitgangspunt is dat het schoolbestuur opdrachtgever (bouwheer) is. De gemeente kan, in plaats van het bekostigen van een nieuwe voorziening, een bestaand (school)gebouw aanbieden.

Voor de eigendomssituatie van schoolgebouwen zijn de artikelen 103 Wet op het primair onderwijs 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 standgehouden school geeft opdracht de voorziening in de huisvesting tot stand te brengen met daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen gelden, tenzij het met burgemeester en wethouders overeenkomt dat de gemeente deze voorziening tot stand brengt;
2. indien 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. indien 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:

- het schoolbestuur is in principe juridisch eigenaar van het gebouw en schoolterrein;
- de gemeente heeft het economisch claimrecht. Dit betekent dat het schoolbestuur niet het volle eigendom heeft en dus niet de volledig, vrije beschikking over het gebouw. Bij het beëindigen van het onderwijsgebruik door het schoolbestuur vervalt het gebouw automatisch terug aan de gemeente (art. 110 WPO resp. art. 76u WVO).

Artikel 108 van de Wet op het Primair Onderwijs (WPO) en artikel 76s van de Wet op het Voortgezet Onderwijs (WVO) regelen het in gebruik geven door een schoolbestuur van een gedeelte van het schoolgebouw en/of terrein aan derden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen medegebruik en verhuur. Bij medegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen:

- medegebruik voor onderwijs;
- medegebruik voor culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden.

Een leegstaand (deel van een) schoolgebouw kan door de gemeente gevorderd worden.

In het vervolg van deze notitie wordt nader op een aantal met deze begrippen verband houdende relevante zaken nader ingegaan.

Aan het slot van de notitie staat een korte weergave van de door het college in 2013 vastgestelde 'Regeling verhuur en medegebruik schoolgebouwen' en worden voorstellen gedaan voor een actuelere handreiking.

## **B. Medegebruik**

Medegebruik kan plaatsvinden als er sprake is van leegstand in een schoolgebouw. Voorwaarde voor medegebruik is dat het gaat om het gebruik door uit de openbare kas bekostigd onderwijs/educatie of 'andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden'. Als niet aan deze voorwaarde is voldaan, dan is sprake van verhuur.

Het medegebruik is nader uitgewerkt in de artikelen 21 tot en met 26 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Bloemendaal 2022.

### Medegebruik door onderwijs

De artikelen 21 tot en met 25 hebben betrekking op medegebruik door een onderwijsinstelling. Het is mogelijk dat medegebruik door een onderwijsinstelling plaatsvindt zonder dat het college hiervan op de hoogte is. In deze situatie hebben bevoegde gezagsorganen op vrijwillige basis onderling afspraken gemaakt over het gebruik van leegstaande ruimten in een schoolgebouw.

Medegebruik voor onderwijs komt bij het college in ieder geval in beeld als een school-bestuur een aanvraag voor het bekostigen van een huisvestingsvoorziening (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding, medegebruik of ingebruikneming heeft ingediend. Bij de beoordeling betreft het college dan ook de vraag of in plaats van het toekennen van de aangevraagde voorziening het mogelijk is in de ruimtebehoefte te voorzien door gebruik te maken van leegstand in een schoolgebouw. Dit medegebruik maakt onderdeel uit van de procedure voor het beoordelen van aanvragen voor het uitbreiden van voorzieningen onderwijshuisvesting en moet zodoende worden besproken in het bestuurlijk overleg van gemeente en schoolbesturen.

Zoals eerder gesteld kan, als daadwerkelijk sprake is van leegstand, het college de beide schoolbesturen met elkaar in contact brengen om afspraken te maken over het medegebruik. Weigert een schoolbestuur op vrijwillige basis mee te werken aan medegebruik dan kan de leegstand door het college (eventueel) worden gevorderd op grond van artikel 107 van de Wet op het primair onderwijs dan wel artikel 76r van de Wet op het voortgezet onderwijs.

### Medegebruik andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden

Artikel 26 heeft betrekking op de situatie dat een gedeelte van het schoolgebouw leegstaat en niet in medegebruik is gegeven aan een andere school. Op dat moment kan een schoolbestuur besluiten dit gebouwgedeelte in medegebruik te geven aan derden in het kader van culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden. Dit medegebruik staat los van de procedure voorzieningen onderwijshuisvesting omdat het geen onderwijsinstellingen betreft. Evenals voor onderwijsgebruik kan het college de leegstand vorderen voor het gebruik door bovengenoemde 'andere' derden.

Het is aan het college om te bepalen welke activiteiten/instellingen voldoen aan culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden. Het criterium 'een door de gemeente gesubsidieerde instelling' kan hierbij een indicatie zijn, maar is dit niet in alle gevallen. Instellingen die binnen deze categorie vallen kunnen namelijk een subsidie ontvangen waarbij rekening is gehouden met de kostencomponent 'huur'.

Voor medegebruik is geen voorafgaande toestemming van het college nodig. Het is desondanks raadzaam dat een schoolbestuur aan het college mededeelt dat een gedeelte van het gebouw in medegebruik is gegeven. Als het college niet van de ingebruikgeving op de hoogte is, is het immers niet in staat te beoordelen of toestemming voor het gebruik (wegens verhuur!) nodig is en/of deze toestemming moet worden onthouden.

Punt van aandacht is tevens dat de in medegebruik gegeven ruimten altijd beschikbaar moeten zijn voor het huisvesten van een school als de gemeente een aanvraag voor het bekostigen van een voorziening in de huisvesting heeft ontvangen. Is de leegstand al in medegebruik gegeven aan een andere school dan heeft dit geen gevolgen, is de leegstand echter in medegebruik gegeven aan een organisatie met een cultureel, maatschappelijk of recreatief doeleinde dan vervalt dit medegebruik: het huisvesten van een school gaat voor medegebruik door een niet-school.

## **C. Verhuur**

Verhuur (artikel 27 Verordening) is aan de orde als er geen sprake is van een organisatie met een maatschappelijk, cultureel of sociaal doel. Wat onder deze organisaties moet worden verstaan moet door het

college worden vastgesteld en voor deze organisaties geldt dat medegebruik van toepassing is. In ieder geval geldt voor organisaties met een commerciële doelstelling dat deze vallen onder het begrip 'verhuur'.

Verhuur is aan de orde op het moment dat het schoolbestuur van een commerciële organisatie het verzoek ontvangt om gebruik te mogen maken van een ruimte in het schoolgebouw omdat deze organisatie geen aanspraak kan maken op medegebruik.

Onder instellingen met een commercieel oogmerk vallen o.a. 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 (hoofd)doel. Naast kinderopvang valt in dit kader te denken aan Jeugdgezondheidszorg, GGD, maatschappelijk werk etc. Dit soort instellingen moet daarom beschouwd worden als 'derden' in de zin van art. 108 WPO.

### Rol van de gemeente in het kader van voorgenomen verhuur door schoolbestuur

Het is aan het bestuur van een school om een besluit te nemen over een verzoek tot huur, maar voordat het een besluit neemt moet het toestemming vragen aan het college. Het college kan niet overgaan tot verhuur, tenzij het college juridisch eigenaar is van het schoolgebouw. Veelal zal het schoolbestuur echter juridisch eigenaar zijn. Bij het vaststellen van de mogelijkheid tot verhuur moet door het college worden vastgesteld, of er:

- (delen) van gebouwen en terreinen zijn die niet voor het onderwijs noodzakelijk zijn; en
- ook niet voor medegebruik in aanmerking komen.

Wordt vastgesteld dat dit niet aan de orde is en heeft het college op het verzoek tot verhuur positief besloten, dan kan het bevoegd gezag overgaan tot verhuur. Dit betekent dat het bevoegd gezag niet eerder kan dan besluiten tot verhuur dan nadat het college een positief besluit heeft genomen.

Zonder toestemming van het college is een huurovereenkomst die het bevoegd gezag met een derde heeft afgesloten nietig. In de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs is een artikel omtrent verhuur opgenomen (artikel 27). Aan dit artikel is enkele jaren geleden een lid toegevoegd dat stelt dat het college bij het verlenen van de toestemming een huurvergoeding kan vragen. Zie de hiernavolgende paragraaf E.

### Weigeringsgronden

Het college kan de toestemming in ieder geval weigeren als het van mening is dat:

1. de ruimte nodig is voor het huisvesten van een andere school en de gemeente van plan is het gedeelte van het schoolgebouw daarvoor op korte termijn te vorderen;
2. bij verhuur de ruimte gebruikt gaat worden als woon- of bedrijfsruimte als bedoeld in de artikelen 1623a, tweede lid, en 624, tweede lid van het BW;
3. het gebruik van de ruimte zich niet verdraagt met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school.

Op verhuur op grond van de WPO en WVO zijn daarnaast van toepassing artikel 108, lid 4, WPO en artikel 76s, lid 4, WVO. In deze artikelen is bepaald dat bij verhuur van een schoolgebouw het eerste lid van artikel 230a BW (=huurbescherming) niet van toepassing is.

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

Twee technische begrippen behoeven nog een korte toelichting, te weten 'verhuur bij ruimtelijke leegstand' en 'verhuur bij volgtijdelijke leegstand'. Van het eerste geval is sprake bijv. als gevolg van terugloop van het leerlingenaantal. Dit betekent dat de capaciteit groter is dan de ruimtebehoefte o.g.v. het aantal leerlingen. Deze 'leegstand' kan tijdens schooluren worden verhuurd. In het tweede geval is sprake van verhuur van schoolruimten ná (of vooruitlopend op) de reguliere schooltijden.

### **D. Tariefstelling**

Bij medegebruik wordt geen huurvergoeding in rekening gebracht, maar uitsluitend een gebruiksvergoeding (= vergoeding in de exploitatiekosten). Uitgangspunt is dat de hoofd- en medegebruiker onderling

overeenstemming bereiken over het tarief dat in rekening wordt gebracht. In principe moet het medegebruik plaatsvinden tegen een kostendekkend tarief.

Bij het vaststellen van de vergoeding die bij verhuur in rekening wordt gebracht moet onderscheid worden gemaakt in een vergoeding voor de exploitatiekosten (vergelijkbaar met medegebruik) en een vergoeding voor de investeringslasten ('de stenen').

- Vergoeding van exploitatiekosten heeft betrekking op de extra kosten die het schoolbestuur maakt als gevolg van de verhuur. Deze vergoeding wordt ook wel gebruiksvergoeding genoemd. Deze vergoeding kan worden vastgesteld op basis van de werkelijke exploitatiekosten, maar het tarief kan ook worden herleid uit de opbouw van de rijksvergoeding materiële instandhouding, gebouwfafhankelijke kosten. *Het bevoegd gezag is in principe autonoom om de hoogte van de vergoeding vast te stellen* en kan ook een opslag voor administratiekosten opnemen. Een kostendekkende vergoeding is uitgangspunt.
- Vergoeding van investeringslasten heeft betrekking op de jaarlijkse lasten die het gevolg zijn van het realiseren van de voorziening. Deze investeringslasten bestaan uit kapitaallasten, eventueel vermeerderd met een deel van de verzekeringskosten van het gebouw en de kosten van onroerendzaakbelasting. Omdat de investering van het schoolgebouw is bekostigd door de gemeente, en ook de overige lasten voor rekening van de gemeente komen, is het ook de gemeente die (in principe) aanspraak maakt op deze vergoeding. (Zie paragraaf E).

Het vaststellen van de huurvergoeding als compensatie van de investeringslasten van de gemeente is de verantwoordelijkheid van het college. Gedacht kan worden aan een gemiddelde van de investeringslasten, een bedrag herleid van de boekwaarde, de WOZ-waarde, de herbouwwaarde, de investeringslasten gekoppeld aan een uitbreiding of de marktwaarde van een gebouw. Uitgangspunt bij verhuur is dat een zodanig tarief wordt gehanteerd dat geen sprake is van concurrentievervalsing. De verhuur kan worden beëindigd als gevolg van het einde van de huurovereenkomst, maar ook als de verhuurde ruimte in het schoolgebouw noodzakelijk is voor het huisvesten van leerlingen van de eigen, of een andere school. Artikel 108 WPO en 76s van de WVO bepalen dat bij verhuur de huurbescherming niet van toepassing is.

## E. In hoeverre is de gemeente bevoegd een huurvergoeding te vragen?

Deze vraag heeft geleid tot 2 uitspraken van de Raad van State: oktober 2009 in de zaak 'Brunssum' en juni 2014 in de zaak 'Helmond'. De Raad van State heeft in beide uitspraken vastgesteld dat het college bij verhuur een huurvergoeding mag vragen, onder de volgende voorwaarden:

1. het gevraagde bedrag is noodzakelijk omdat de gemeente bij het achterwege laten van een huurvergoeding een financieel nadeel leidt. Dit betekent dat het college dit moet aantonen. Bij bestaande schoolgebouwen is dit lastig, omdat de kapitaallasten al zijn opgenomen in de begroting dan wel het gebouw volledig is afgeschreven. Bij nieuwbouw van schoolgebouwen (dan wel permanente uitbreiding) kan dit (ondervinden nadeel) wel degelijk een rol spelen en moet het worden overwogen. Daarbij gaat het bijv. om de vraag of een gebouw incl. extra ruimte voor kinderopvang wordt gerealiseerd en of dit gebouw voor 100% juridisch aan het schoolbestuur wordt overgedragen, waardoor de kans bestaat dat de gemeente baten misloopt (huur door kinderopvang organisatie);
2. de hoogte van het bedrag moet rechtstreeks gerelateerd zijn aan de extra kosten die de gemeente maakt/moet maken;
3. de bijdrage in de stichtingskosten die het schoolbestuur op grond van de financiële voorwaarde aan de gemeente beschikbaar stelt moet ten goede komen aan onderwijshuisvesting.

Door de Raad van State is daarnaast gesteld dat het zonder wettelijke grondslag opgelegde financiële voorschrift feitelijk het karakter krijgt van een belastingheffing, dan wel van ontneming van door de verhuur genoten voordeel.

Bij verhuur is ook van belang het bepaalde in artikel 109 WPO resp. 76t WVO. Deze artikelen bepalen dat voorzieningen aan gebouwen of terreinen die noodzakelijk zijn om de ruimte geschikt te maken voor de huurder niet ten laste van de gemeente komen. Dit betekent dat het schoolbestuur als verhuurder, of de huurder, verantwoordelijk is voor de kosten van het aanbrengen van extra voorzieningen om te voldoen aan de eisen van de huurder. Tevens is het schoolbestuur of de huurder verantwoordelijk voor de kosten van het verwijderen van de extra aangebrachte voorzieningen als de huur wordt beëindigd.

### Aanvulling in Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs

In artikel 27 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs is, gelet op de mogelijkheid die de Raad van State in haar uitspraken biedt, lid 3 opgenomen. Dit lid is facultatief, dus de gemeenteraad kan afzien van het opnemen van dit artikel. Op het moment dat het college besluit aan de toestemming de voorwaarde van

een huurvergoeding te verbinden moet rekening worden gehouden met bovenstaande overwegingen van de Raad van State.

De VNG meent dat de overwegingen van de Raad van State in principe de vrijheid van het college beperken om bij verhuur een huurvergoeding te vragen, ondanks dat de verhuur in beide gemeenten (Brunssum en Helmond) betrekking had op een commerciële organisatie. De VNG meent dat daarnaast sprake is van het verstrekken van staatssteun aan een commerciële organisatie, als het vragen van een huurvergoeding achterwege wordt gelaten. Ook versterkt het (ongewenste) onderlinge concurrentie, omdat nu eenmaal niet elke (commerciële) organisatie de mogelijkheid heeft om gebruik te maken van leegstand in een schoolgebouw.

## F. Verhuur op basis van artikel 110 WPO

De Wet primair onderwijs (WPO) kent in artikel 110 twee mogelijkheden om de verhuur anders vorm te geven, waarbij aan de huurder meer zekerheid wordt geboden voor de lange(re) termijn, te weten:

1. het college en het bevoegd gezag verklaren in een gezamenlijke akte dat het bevoegd gezag blijvend heeft opgehouden dan wel blijvend zal ophouden het gebouw of terrein, of een voor eigendomsoverdracht vatbaar gedeelte daarvan, voor de school te gebruiken; en
2. het college en het bevoegd gezag verklaren in een gezamenlijke akte dat een gedeelte van het gebouw dat niet vatbaar is voor eigendomsoverdracht, blijvend niet meer voor het onderwijs nodig zal zijn.

Ad 1. De keuze voor overdracht van 'een voor eigendomsoverdracht vatbaar gedeelte' betekent dat eerst moet worden vastgesteld of het deel voor eigendomsoverdracht vatbaar is. Wordt deze vraag positief beantwoord, dan moet worden vastgesteld hoe om te gaan met de eigendomssituatie nu er twee eigenaren zijn van aan elkaar grenzende ruimten. Mogelijk zullen er investeringen nodig zijn om het eigendom goed af te bakenen en ook voor de energievoorzieningen zullen er afzonderlijke voorzieningen moeten worden getroffen. Daarnaast is het van belang om vast te stellen of en zo ja welke (onderhouds)zaken gemeenschappelijk zijn en moet hiervoor een regeling worden vastgesteld.

Bij volledige splitsing van het gebouw in twee eigenaren kan de gemeente het deel verhuren zonder dat rekening moet worden gehouden met bepalingen uit de onderwijswetgeving. Deze verhuur heeft wel tot gevolg dat bij toename van het aantal leerlingen de gemeente verplicht is voor de uitbreiding extra middelen beschikbaar te stellen.

Ad 2. De keuze voor overdracht van 'een gedeelte dat niet voor eigendomsoverdracht vatbaar is' betekent dat voor dit deel de onderwijsbestemming vervalt. Dit kan worden vastgelegd in de gemeentelijke administratie door op grond van bijlage 3 deel A van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs de capaciteit van het schoolgebouw te verminderen. Met deze keuze is, afwijking van artikel 108 WPO, de mogelijkheid van een meerjarige verhuur geopend. Artikel 110, lid 5, bepaalt dat de periode van verhuur maximaal 3 jaar mag bedragen, maar ook door het college kan worden verlengd. Dit betekent dat ook bij het toepassen van dit wetsartikel bij toename van het aantal leerlingen de gemeente verplicht is voor de uitbreiding van het gebouw extra middelen beschikbaar te stellen.

Het verschil t.o.v. het gestelde onder 1 is dat in deze situatie het bevoegd gezag verhuurder is en het bevoegd gezag toestemming van de gemeente moet ontvangen. Aan deze toestemming kan het college de voorwaarde van 'huur' verbinden, dit ook in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 108. Er is geen sprake van onderwijscapaciteit. En als het college deze voorwaarde stelt, dan kan het college ook de voorwaarde stellen dat het bevoegd gezag deze huurvergoeding doorbetaalt aan het college.

De verschillen tussen de diverse wettelijke bepalingen.

Artikel 108	Artikel 110 lid 1	Artikel 110 lid 5
	Voor overdracht vatbaar gedeelte van het schoolgebouw c.a. wordt geheel of gedeeltelijk aan het college overgedragen.	
		Niet voor overdracht vatbaar gedeelte van het schoolgebouw c.a. wordt

		niet aan het college overgedragen.
Schoolbestuur juridisch eigenaar	College juridisch eigenaar	Schoolbestuur juridisch eigenaar
	College besluit tot het onttrekken van het (gedeelte van het) gebouw aan de onderwijsbestemming.	College besluit tot het onttrekken van het (gedeelte van het) gebouw aan de onderwijsbestemming.
Schoolbestuur = verhuurder	College = verhuurder	Schoolbestuur = verhuurder
Verhuur vervalt als ruimte nodig is voor het huisvesten van een school.	Verhuur vervalt niet als de ruimte nodig is voor het huisvesten van een school.	College kan verhuur toestaan van maximaal 3 jaar, met de mogelijkheid van het verlengen van de verhuur.
	Is aanvullende huisvesting nodig dan moet het college deze aanvullende huisvesting bekostigen.	Is aanvullende huisvesting gedurende de huurperiode nodig dan moet het college deze aanvullende huisvesting bekostigen.
College kan onder voorwaarden huurvergoeding vragen.	College kan zonder voorwaarden een huurvergoeding vragen.	College kan zonder voorwaarden een huurvergoeding vragen.

### G. Bloemendaalse regeling 2013

Op 12 februari 2013 heeft het college de 'Regeling verhuur en medegebruik basisscholen' vastgesteld (collegevoorstel 2012081929; regeling 2012074695) en de plaatselijke schoolbesturen gevraagd de regeling in de praktijk toe te passen. De kernpunten van deze regeling:

- A.** Ingebruikgeving van een gedeelte van een schoolgebouw of -terrein aan de volgende instellingen wordt aangemerkt als medegebruik:
- peuterspeelzaalwerk;
  - tussen- en voorschoolse opvang (tussen de middag en ca. 30 minuten voor aanvang lessen);
  - activiteiten van de openbare bibliotheek (brede) schoolbibliotheek;
  - activiteiten in kader jeugd- en jongerenwerk;
  - activiteiten van de gemeentelijke muziekschool;
  - activiteiten plaatselijke ouderenverenigingen.
- B.** Ingebruikgeving aan andere dan in vorenstaand overzicht genoemde organisaties wordt in principe aangemerkt als verhuur.
- C.** Voor medegebruik worden de volgende tarieven gehanteerd:
- incl. schoonmaakonderhoud: € 44 per m<sup>2</sup> bvo;

- excl. schoonmaakonderhoud: € 25 per m2 bvo.
- D.** Voor verhuur wordt het volgende tarief gehanteerd: € 90 per m2 bvo.
- E.** Medegebruikers betalen alleen de onder C. genoemde bedragen. Huurders betalen zowel de onder C. als de onder D. vermelde bedragen.
- F.** Voor bestaande verhuursituaties bestaat, met uitzondering van twee openbare scholen waarnaar onderzoek dient plaats te vinden (Bornwater en Juliana), geen doorbetalingsverplichting van een deel van de te ontvangen huurvergoeding aan de gemeente. In nieuwe situaties bestaat deze verplichting slechts indien voor het mogelijk maken van de verhuur door de gemeente investeringen in het gebouw dienen te worden gedaan. De aan de gemeente door te betalen vergoeding wordt dan gerelateerd aan de hoogte van de investering en in overleg tussen gemeente en het betreffende schoolbestuur bepaald.
- G.** Bij verhuur van gymnastiekaccommodaties geldt een minimumtarief van € 20,75 per uur.
- H.** Indien de huur- of medegebruikssituatie vroegtijdig beëindigd dient te worden, zoeken schoolbestuur, huurder en gemeente, in redelijkheid en billijkheid, naar een oplossing voor de ontstane situatie.
- I.** Bij verhuur van een volledig lokaal is sprake van een normatieve verhuur van 115 m2 bvo. Het is aan de school/directie te bepalen welke functionele ruimten(n) feitelijk beschikbaar worden gesteld.

## H. Handreiking Bloemendaal 2022

Voorgesteld wordt een nieuwe handreiking vast te stellen. Deze luidt als volgt:

- 1.** Instellingen die vallen onder de categorie medegebruik zijn:
  - scholen voor basisonderwijs;
  - scholen voor voortgezet onderwijs;
  - speciale scholen voor basisonderwijs;
  - scholen voor (voortgezet) speciaal onderwijs;
  - overige met (overwegend) overheidsmiddelen bekostigde lokale of lokaal werkende instellingen met culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden (voorbeelden: muziekschool, openbare bibliotheek, Stichting Welzijn Bloemendaal, peuteropvang).
- 2.** Instellingen die vallen onder de categorie verhuur zijn:
  - niet met overheidsmiddelen bekostigde instellingen met culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden (voorbeelden: kinderopvang, Jeugdgezondheidszorg);
  - organisaties met een (overwegend) commerciële doelstelling.
- 3.** Voor het medegebruik komen een schoolbestuur en de medegebruiker in principe alleen een vergoeding t.b.v. de exploitatielasten overeen.
- 4.** In de praktijk blijkt het niet altijd eenvoudig te bepalen of er sprake is van medegebruik (overwegend met overheidsmiddelen bekostigde instellingen) dan wel verhuur (commerciële dan wel niet overwegend met overheidsmiddelen bekostigde organisaties). Omdat het lastig is te bepalen 'waar medegebruik stopt en verhuur begint' – veel organisaties hebben naast een commerciële doelstelling ook een gewenst maatschappelijk effect – valt aan te bevelen uit te gaan van verhuur, waarbij de huurcomponent via de subsidierelatie met de gemeente eventueel gecompenseerd kan worden. Concreet betekent dit dat bij al het (niet onderwijs-) gebruik een huurovereenkomst wordt gesloten en, naast een exploitatievergoeding, ook een huurtarief in rekening wordt gebracht
- 5.** Gezien de eigendomsverhoudingen bij onderwijshuisvesting sluit het schoolbestuur de overeenkomsten af met derden voor verhuur. Het schoolbestuur vraagt te allen tijde vooraf toestemming aan de gemeente. Bij het verlenen van de toestemming voor de verhuur wordt in ieder geval rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:
  - a.** gemeente en schoolbestuur hebben gezamenlijk vastgesteld dat de ruimte niet wordt gevorderd voor andere maatschappelijke doeleinden;
  - b.** de gevraagde verhuur is niet strijdig met de wettelijke bepalingen en de vigerende Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Bloemendaal;

- c. 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 jaren niet nodig is voor het onderwijs, kan deze verhuurd worden;
  - d. de ruimte kan beschikbaar worden gesteld zonder negatieve gevolgen of effecten voor het onderwijs;
  - e. het gebruik veroorzaakt geen schade aan het gebouw.
6. Als het gebruik van het schoolgebouw aan het eind van de overeenkomst wordt beëindigd, heeft de gemeente geen verplichting om aan de huurder alternatieve ruimte beschikbaar te stellen.
7. Het bevoegd gezag brengt bij verhuur twee tarieven in rekening: een kostendekkend exploitatiekostentarief (dat ten goede komt aan de school/het schoolbestuur) en een huurtarief (dat ten goede komt aan de gemeente, indien wordt voldaan aan de door de Raad van State gestelde voorwaarden ter dekking van de stichtingskosten. De stichtingskosten zijn gebaseerd op de normvergoeding voor (vervangende) nieuwbouw van een basisschool voor 8 groepen (1.100 m<sup>2</sup>). Daarnaast kan sprake zijn van een onderhoudscomponent buitenzijde gebouw, uitgezonderd het voortgezet onderwijs komt de vergoeding hiervoor eveneens ten goede aan de gemeente.
8. Het tarief voor de exploitatievergoeding moet in principe worden vastgesteld in onderling overleg tussen het schoolbestuur en de medegebruiker/huurder en wordt geacht kostendekkend te zijn. Als richtinggevend dan wel leidend kader kan dienen het jaarlijks door het Rijk gepubliceerde 'Programma van Eisen Bekostiging basisonderwijs' (van oudsher bekend als 'Londo'), onderdeel Bekostiging groepsafhankelijke Programma's van Eisen.

Voor 2022 is het tarief € 67,23 per m<sup>2</sup> BVO incl. schoonmaakonderhoud en € 45,72 per m<sup>2</sup> BVO excl. schoonmaakonderhoud. Opbouw van de bedragen:

<b>1. Onderhoud</b>  <b>a.</b> gebouwenonderhoud <b>b.</b> tuinonderhoud <b>c.</b> schoonmaakonderhoud	€ 33,53  € 0,51 € 21,51
<b>2. Energie- en waterverbruik.</b>  <b>d.</b> Elektriciteit <b>e.</b> Verwarming <b>f.</b> Water	€ 1,73  € 7,22 € 0,50
<b>3. Publiekrechtelijke heffingen, uitgezonderd OZB</b>	€ 2,23
<b>Totaal</b>	<b>€ 67,23</b>

Het tarief dient periodiek te worden geïndexeerd. Het is het meest praktisch de jaarlijkse aanpassing van de rijksvergoeding over te nemen.

Voorbeelden:

- a. 100 m<sup>2</sup> bruto gedurende volledig jaar: 100 x € 67,23 = € 6.723 (aannname: 40 weken).
- b. Bij gebruik 3 dagdelen per week: € 6.723 x 3/10 = € 2.017 (= 672 per dagdeel).
- c. Vergoeding per uur: € 6,73 (40 schoolweken x 5 dagen x 5 uur = 1.000 uur).
- d. Bij gebruik gedurende 52 weken stijgen de kosten naar € (52/40 x 6.723) = € 8.740.



## 9. Verhuur

- a. gebruiksvergoeding, conform bovenstaande berekening, plus:
- b. huurvergoeding (voor de stenen) van € 125 per m<sup>2</sup>.\*

Berekening: nieuwbouwkosten (genormeerd) school 180 leerlingen (= 1.100 m<sup>2</sup>)

- a. Totale investering: € 3.055.614 (eerste 350 m<sup>2</sup> € 1.338.114 + 750 m<sup>2</sup> \* € 2.290)
- b. Afschrijving in 40 jaar (€ 76.390) + rente 2% (€ 61.112) = totaal kapitaallasten € 137.502;
- c. Bedrag per m<sup>2</sup>: € 137.502 gedeeld door 1.100 m<sup>2</sup> levert € 125 per m<sup>2</sup> op.

*Met bedrag per m<sup>2</sup> kan 'gespeeld' worden, het betreft immers normbedrag voor nieuw gebouw. Al naar gelang de locatie (bestaand gebouw, investering bij gemeente al dan niet (geheel) afgeschreven kan bedrag verhoogd/verlaagd worden.*

*Bedrag van € 125 kan ook eventueel verhoogd worden met componenten OZB, verzekering en buitenonderhoud.*

10. Ook voor de verhuur van gymnastiekaccommodaties, die juridisch eigendom zijn van het schoolbestuur, geldt dat in feite voor elke keer dat een zaal wordt verhuurd toestemming van de gemeente nodig is. In de praktijk is dat lastig werkbaar en leidt het tot een hoge administratieve werklast.

Uitgangspunt is dat de gymnastiekaccommodaties worden verhuurd (dus geen medegebruik), de omvang ervan is niet altijd bekend. In het algemeen zal verhuur plaatsvinden aan plaatselijke of regionale (sport)verenigingen of groepjes van inwoners. Het is niet duidelijk in hoeverre door verenigingen/burgers van buiten Bloemendaal gebruik wordt gemaakt van de gymaccommodaties.

De gemeente zal, gelet op de achtergrond van de huurders ('Bloemendalers'), de geringe omvang en de administratieve last die dit met zich brengt, geen (aan de huurder door te belasten) stichtingskostencomponent in rekening brengen. Omdat de gemeente wel inzage wenst te hebben in de verhuurafspraken die worden gemaakt wordt aan de schoolbesturen gevraagd 2x per jaar een overzicht te verstrekken van de verhuurafspraken die zijn gemaakt + de gehanteerde tarieven.

In verband met het streven naar uniformiteit in tariefstelling wordt de schoolbesturen voorgesteld om de in rekening te brengen bedragen (minimaal) te baseren op de in de 'Beleidsregel voor bekostiging gymnastiekruimte basisonderwijs opgenomen normbedragen (variabel klokuurbedrag gymnastiekaccommodatie vanaf 252 m<sup>2</sup>).

Voor 2022 bedraagt de vergoeding per uur: € 24,76 (€ 644 / 26 klokuur).

11. Bij gelijktijdig gebruik van dezelfde ruimte(n) door meerdere organisaties wordt slechts eenmaal een gebruiks- en huurvergoeding in rekening gebracht. Schoolbestuur en gemeente overleggen over een eventuele verdeling van de kosten over de organisaties.

## Ondertekening

### 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](https://organisaties.overheid.nl).

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar [regelgeving@overheid.nl](mailto:regelgeving@overheid.nl)