

VERHUUR EN MEDEGEBRUIK VAN SCHOOLGEBOUWEN



Experts in huisvesting en vastgoed



www.hevo.nl



+31 (0)73 6 409 409



info@hevo.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
2. Geldende wet- en regelgeving	3
3. Eigendomsvarianten en verhuur	11
4. Bepalen van huurtarief	19
5. Nawoord	22

HEVO werkt al 50 jaar aan maatschappelijk vastgoed en daarbij hoort ook onze bijdrage aan de 'in pandige huisvesting van andere maatschappelijke functies' in schoolgebouwen, zoals brede scholen en integrale kindcentra. In deze handreiking belichten we de verschillende aspecten van het begrip 'samenwerking'. En bovenal bieden we handvatten om, samen met de verschillende betrokken belanghebbenden, hier invulling aan te geven.



1. INLEIDING

De laatste twee decennia signaleert HEVO een sterke opkomst van inpandige huisvesting van andere maatschappelijke functies in het schoolgebouw, zoals in brede scholen en integrale kindcentra (IKC's). Waar vroeger meestal elke maatschappelijke functie in een apart gebouw zat, wordt nu doorgaans naar gezamenlijke huisvesting gezocht. Ook in de scholenbouw wordt vaak vanaf de start al rekening gehouden met de plek van kinderopvang. Dit heeft praktische aspecten en voordelen en biedt zeer zeker ook kansen op inhoudelijke versterking van elkaars functie én een mogelijke *gezamenlijke* maatschappelijke functie. Brede scholen zijn vooral verzamelgebouwen met daarin meerdere scholen, kinderopvang, peuterspeelzalen, consultatiebureaus, bibliotheken et cetera. De gezamenlijke huisvesting kan zorgen voor kruisbestuiving doordat je fysiek dicht bij elkaar zit.

Bij IKC's gaat dit een stap verder. In deze voorzieningen is vergaande samenwerking tussen opvang en onderwijs vaak het doel, soms zelfs onder één pedagogische visie en/of bestuur. IKC's kunnen overigens op verschillende manieren worden geëxploiteerd, één vaste uitwerking is er niet. Soms functioneren kindvoorzieningen nog apart, maar is er bijvoorbeeld wel sprake van een warme overdracht tussen de buitenschoolse opvang en de school.

Landelijk zien we een trend naar nog meer integratie van onderwijs en opvang. De roep daarom vanuit zowel de kinderopvang als het onderwijs is eensgezind. Wanneer er verschillende soorten organisaties worden gehuisvest in het schoolgebouw, is het belangrijk om te weten welke regelgeving er geldt en welke onderlinge afspraken mogelijk zijn, bijvoorbeeld over de huurprijs.

“

HEVO hoopt dat deze handreiking u veel praktische bruikbaarheid biedt.

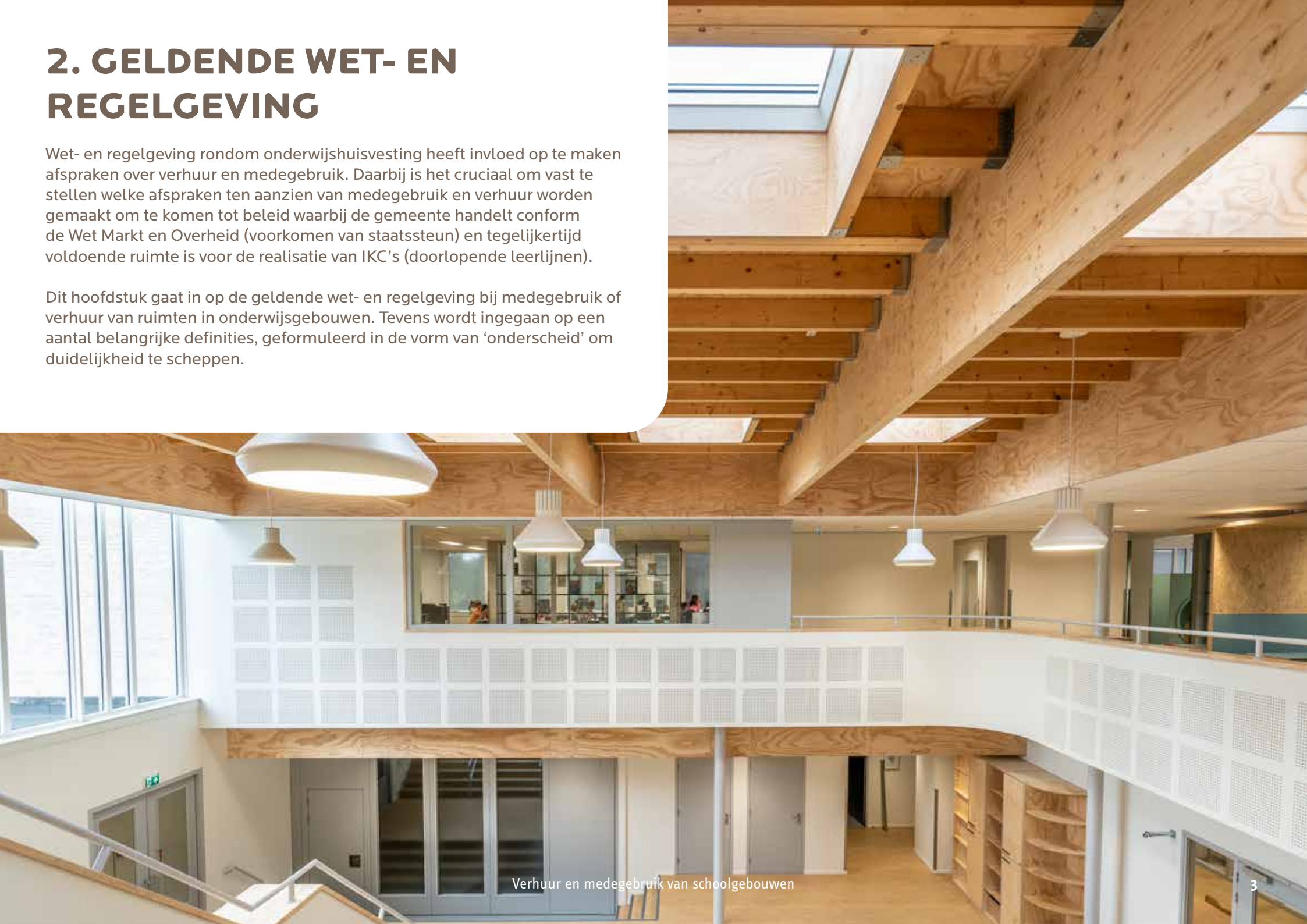
Vanuit de markt kwam de vraag voor een duidelijke handreiking met een overzicht van wat er kan en moet wanneer schoolbesturen te maken hebben met verschillende organisaties in het/de schoolgebouw(en). Welke rol speel je als eigenaar en welke rol heeft de gemeente? Hoe zit het met het vorderingsrecht van de gemeente? Wat betekent het claimrecht? Maakt het überhaupt uit wie het eigendom heeft? En hoe kom ik tot een huurprijs die past in de markt, maar ook de kosten dekt?

Deze vragen heeft HEVO beantwoord in dit document.

2. GELDENDE WET- EN REGELGEVING

Wet- en regelgeving rondom onderwijshuisvesting heeft invloed op te maken afspraken over verhuur en medegebruik. Daarbij is het cruciaal om vast te stellen welke afspraken ten aanzien van medegebruik en verhuur worden gemaakt om te komen tot beleid waarbij de gemeente handelt conform de Wet Markt en Overheid (voorkomen van staatssteun) en tegelijkertijd voldoende ruimte is voor de realisatie van IKC's (doorlopende leerlijnen).

Dit hoofdstuk gaat in op de geldende wet- en regelgeving bij medegebruik of verhuur van ruimten in onderwijsgebouwen. Tevens wordt ingegaan op een aantal belangrijke definities, geformuleerd in de vorm van 'onderscheid' om duidelijkheid te scheppen.



ONDERSCHIED ECONOMISCH EN JURIDISCH EIGENDOM

In de wetgeving staat de rolverdeling tussen de gemeente en het schoolbestuur als het gaat om de bouw en het beheer van schoolgebouwen. De gemeente stelt financiering en een locatie beschikbaar voor onderwijshuisvesting. Schoolbesturen verkrijgen het juridisch eigendom over het schoolgebouw en terrein om niet en zijn verantwoordelijk voor de instandhouding daarvan. Er gelden in dit construct wel eigendomsbeperkingen, want de gemeente behoudt het economisch claimrecht en moet toestemming verlenen voor het verhuren van ruimten aan derden. Dit claimrecht houdt ook in dat het eigendom van het schoolgebouw, bij het einde van het gebruik door de school, om niet teruggaat naar de gemeente. Het schoolbestuur verkrijgt het eigendom slechts ten behoeve van het gebruik als schoolgebouw. De gemeente heeft de huisvesting immers bekostigd.

Aan het einde van het gebruik van het schoolgebouw valt het eigendom dus van rechtswege terug aan de gemeente. Met andere woorden: de waarde van het schoolgebouw komt niet toe aan het schoolbestuur en staat dan ook niet op de balans.

Uitzondering: doordecentralisatie

De wetgeving biedt de mogelijkheid om af te wijken van de wettelijk beschreven eigendomsverhoudingen. Het gaat dan om doordecentralisatie, waarbij de gemeente geen claimrecht behoudt. Hierbij is het mogelijk om via een privaatrechtelijke overeenkomst tussen het schoolbestuur en de gemeente taken, verantwoordelijkheden en financiële middelen over te dragen van de gemeente naar het schoolbestuur. Daarbij kunnen bepalingen uit de onderwijswetgeving, zoals de beperkingen rondom medegebruik en verhuur, geheel of gedeeltelijk buiten toepassing worden verklaard.

Doordecentralisatie is een financieel verstrekkend besluit met daaraan gekoppelde risico's. De gebouwen zullen dan op de balans komen bijvoorbeeld. Als schoolbestuur dien je hierover deskundig advies in te winnen en de consequenties te laten doorrekenen.



Vorderingsrecht

De gemeente heeft als economisch eigenaar het vorderingsrecht op leegstaande onderwijsruimten als zij die wil inzetten voor een andere school of andere maatschappelijke of recreatieve activiteiten (artikel 107 WPO). Dit recht is relevant in het kader van medegebruik en verhuur, omdat een gemeente ruimten die vallen onder de WPO kan vorderen als de school bijvoorbeeld behoefte heeft aan extra onderwijscapaciteit. Dit kan ervoor zorgen dat de partij die ruimten in medegebruik of verhuur heeft, moet wijken voor het onderwijs.



Wet Markt en Overheid

De gemeente heeft als economisch eigenaar, zich in relatie tot medegebruik en verhuur te houden aan de Wet Markt en Overheid. De Wet Markt en Overheid is een hoofdstuk (4b) binnen de Mededingingswet en bevat 4 gedragsregels. Deze regels gelden voor de hele overheid (bron: Rijksoverheid).

1. **Doorberekening kosten:** overheden moeten alle kosten die zij maken voor een dienst doorberekenen in de prijs.
2. **Bevoordelingsverbod:** overheden mogen hun eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen boven concurrerende bedrijven.
3. **Gegevensgebruik:** overheden mogen de gegevens waarover ze beschikken, niet opnieuw gebruiken voor andere activiteiten. Dat mag alleen als andere organisaties of bedrijven ook (onder dezelfde voorwaarden) over de gegevens kunnen beschikken.
4. **Functiescheiding:** indien de overheid bij bepaalde diensten een bestuurlijke rol heeft en deze ook zelf uitvoert, mogen niet dezelfde personen betrokken zijn bij zowel het bestuur als de uitvoering.

ONDERSCHIED MEDEGEBRUIK EN VERHUUR

Als ruimten in scholen in gebruik worden gegeven aan partijen anders dan het onderwijs (kinderopvang en/of andere maatschappelijke partijen), wordt ofwel 'verhuur' ofwel 'medegebruik' toegepast. Dit is in de onderwijswetten geregeld in artikel 108 van de Wet op het Primair Onderwijs (WPO), artikel 106 van de Wet op de Expertisecentra (WEC) en artikel 76s van de Wet op het Voorgezet Onderwijs (WVO).

Verskil met verhuur is dat het bij medegebruik gaat om het gebruik door (uit de openbare kas bekostigd) onderwijs of voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Het is aan het gemeentebestuur te bepalen welke activiteiten behoren tot de culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden en of partijen vallen onder 'verhuur' of 'medegebruik'.

Medegebruik	Verhuur
Scholen	Kinderopvang: <ul style="list-style-type: none">• Kinderopvang, waaronder peuteropvang en VvE.• Buitenschoolse opvang.• Zorgpartners.
(Culturele of recreatieve) vereniging	
Sportvereniging	
Maatschappelijke instelling	





ONDERSCHEID BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIES

Er is ook een onderscheid tussen verhuur in bestaande en verhuur in nieuwe huisvesting (nieuwbouw/renovatie). In het geval van nieuwbouw of renovatie ontstaat er een 'nieuwe' situatie en kunnen partijen afspraken maken over de gebruiksvergoeding en de vergoeding van de investeringslasten (voor afspraken in deze situaties, zie hoofdstuk 3 en 4).

Voor het maken van verhuurafspraken in bestaande situaties is maatwerk nodig. Dit volgt uit een uitspraak van de Raad van State. In de betreffende casus had de gemeente Brunssum toestemming gegeven aan een schoolbestuur om een deel van het gebouw te verhuren aan een kinderopvangorganisatie. De gemeente stelde daarbij de voorwaarde dat het schoolbestuur € 100,- per verhuurde m² zou afdragen aan vergoeding voor de investeringslasten (stichtingskosten, onroerendezaakbelasting en verzekeringskosten). De gemeente verwees daarbij naar de Wet op de Kinderopvang, waarin staat dat kinderopvangorganisaties commerciële ondernemingen zijn en dus niet vallen onder 'medegebruik' maar onder 'verhuur'. De gemeente wilde daarbij tevens handelen conform de Wet Markt en

Overheid.

De Raad van State (RvS) heeft echter geconcludeerd dat gemeenten bij het vragen van een bijdrage voor de investeringslasten moeten kunnen aantonen dat er tussen het gevraagde bedrag en de ingebruikneming een concrete relatie bestaat met extra kosten die de gemeente in verband met de huur moet maken of een inkomstendering die de gemeente concreet moet dragen. Dit is complex in het geval van bestaande situaties, omdat het vaak (reeds afgeschreven) huisvesting met een onderwijsbestemming betreft. In dit geval oordeelde de RvS dat de gemeente deze onderbouwing niet voldoende had gegeven.

Voor 'verhuur' in bestaande situaties is het daarom van belang om de vergoeding voor de investeringslasten te onderbouwen en dat gemeente, schoolbesturen en hurende partij samen komen tot een reële vergoeding voor de investeringslasten (zie hoofdstuk 4 voor voorbeelden), gebaseerd op de afschrijvingslast, de rentelast, de onroerendezaakbelasting en de verzekering, kortere huurtermijnen en investeringen die zelf zijn of dienen te worden gedaan door de hurende organisatie.

ONDERSCHEID EXCLUSIEF EN VOLGTIJDELIJK GEBRUIK

Daarnaast is er een onderscheid te maken tussen 'exclusief' en 'volgtijdelijk' gebruik. Exclusief gebruik wil zeggen dat bijvoorbeeld een kinderopvangorganisatie de ruimte volledig in gebruik heeft en niet deelt met andere partijen. Volgtijdelijk gebruik ontstaat wanneer onderwijsruimten bijvoorbeeld na schooltijd gebruikt worden voor buitenschoolse opvang. Het is mogelijk om voor deze twee typen gebruik verschillende medegebruik- en verhuurafspraken te maken.

ONDERSCHEID KINDEROPVANG, PEUTEROPVANG EN VVE

Er is geen onderscheid tussen kinderopvang, peuteropvang en voor- en vroegschoolse educatie als het gaat over medegebruik of verhuur. Deze typen vallen alle onder verhuur. Dit volgt uit de Wet Harmonisatie Kinderopvang en Peuterspeelzalen. De gemeente heeft geen formele verantwoordelijkheden als het gaat om het huisvesten van kinderopvang (of peuteropvang).

Artikel 45 van de WPO bepaalt dat het 'bevoegd gezag van de school verantwoordelijk is voor de organisatie van de kinderopvang op het moment dat ouders van leerlingen hierom vragen'. Dit aanbod moet worden ondergebracht bij een erkende organisatie voor kinderopvang. De organisatie voor kinderopvang is zelf verantwoordelijk voor de huisvesting. Dit geldt ook voor de buitenschoolse opvang.

Vorderingsrecht

De gemeente heeft als economisch eigenaar het vorderingsrecht op leegstaande onderwijsruimten als zij die wil inzetten voor een andere school of andere maatschappelijke of recreatieve activiteiten (artikel 107 WPO). Dit recht is relevant in het kader van medegebruik en verhuur, omdat een gemeente ruimten die vallen onder de WPO kan vorderen als de school bijvoorbeeld behoefte heeft aan extra onderwijscapaciteit. Dit kan ervoor zorgen dat de partij die ruimten in medegebruik of verhuur heeft, moet wijken voor het onderwijs.

Verskil kinderopvang, peuteropvang en VVE

Ondanks de wettelijke harmonisatie is er een verschil tussen kinderopvang, peuteropvang en VVE.

- Kinderopvang heeft van oorsprong een andere doelstelling dan peuteropvang, namelijk de opvang van kinderen. Kinderopvang biedt ouders de mogelijkheid om arbeid en zorg te combineren en levert een bijdrage aan de ontwikkeling en opvoeding van kinderen.
- Peuteropvang is gericht op het bieden van een veilige speel- en ontmoetingsplek voor jonge kinderen en hun ouders, Peuteropvang werkt met groepen van leeftijdgenootjes (2 tot 4 jaar). Peuteropvang heeft niet als doel de arbeidsmarktparticipatie te bevorderen.
- Voor- en vroegschoolse educatie (VVE) is er voor kinderen vanaf 2,5 jaar en is gericht op het voorkomen van onderwijsachterstanden. Gemeenten bepalen welke kinderen in aanmerking komen voor een VVE-indicatie.

Complexiteit

Door de harmonisatie wordt peuteropvang vanuit de wet op gelijke wijze behandeld als kinderopvang. Hierdoor ontstaat een complexe situatie voor gemeenten, schoolbesturen en kinderopvangorganisaties. Peuteropvang is een voorziening waarvoor kinderopvangorganisaties (met name wanneer zij solitair zijn gehuisvest) dergelijke huurbedragen lastig kunnen opbrengen. Tegelijkertijd willen gemeenten deze voorzieningen graag behouden in het kader van zorgpreventie en zij dragen daarom vaak bij aan de instandhouding. Dit mede omdat er een groep ouders is (een- of geenverdieners) die geen recht hebben op kinderopvangtoeslag en ook niet op een VVE-indicatie. Voor schoolbesturen betreft het een belangrijke voorziening voor de aansluiting en overgang naar de basisschool en de instroom van leerlingen. Daarmee wordt het aanbod van peuteropvang afhankelijk van de mate waarin een gemeente dit faciliteert (lees: subsidieert) en de (financiële) bedrijfsmatige overweging van kinderopvangorganisaties die peuteropvang aanbieden.

Er zijn echter mogelijkheden om functies te combineren, zodat de ruimte intensiever wordt gebruikt. Zo wordt vaak de combinatie van peuteropvang en buitenschoolse opvang geopperd door kinderopvangorganisaties, om een hogere bezetting en daarmee dekking voor de huur te bereiken. Ook kan een gemeente ervoor kiezen peuterspeelzalen extra te subsidiëren.



OVERIGE REGELGEVING (BIJ NIET-ONDERWIJSKUNDIGE CAPACITEIT)

Op dit moment verschillen de (ge)bouwvoorschriften voor kinderopvang van de (ge)bouwvoorschriften voor het onderwijs, ondanks het feit dat de kinderen die in de ruimtes verblijven niet verschillen. Dit is met name in (I)KC's een punt van aandacht.

In het Bouwbesluit en het Besluit kwaliteit kinderopvang en peuterspeelzalen staan bouweisen voor kindercentra. De meeste specifieke eisen gelden voor kinderopvang waar geslapen wordt en kinderopvang voor kinderen jonger dan 4 jaar. Voor kinderopvang van kinderen tussen 0 en 4 jaar is een exclusieve basisruimte nodig. Indien opvang de gehele dag plaatsvindt, moet de huisvesting ook voorzien in slaap- en verschoonruimten, inclusief specifiek sanitair. De GGD controleert op deze eisen.

Als ruimten in (bestaande) schoolgebouwen geschikt gemaakt dienen te worden voor kinderopvangorganisaties, zijn vaak investeringen nodig. Het is van belang dat er daarom afspraken worden gemaakt over hoe dit wordt gefinancierd en welke zekerheden hier voor de kinderopvangorganisatie (huurbescherming) of verhuurder (huurtermijn) tegenover staan.

3. EIGENDOMSVARIANTEN EN VERHUUR

Naast wet- en regelgeving en beleidsafspraken op gemeenteniveau, dient ook nagedacht te worden over eigendoms-, beheer- en exploitatieverhoudingen op gebouwniveau. In de praktijk komen verschillende type accommodaties voor waarin scholen zijn gehuisvest, variërend van solitaire schoolgebouwen tot grootschalige multifunctionele accommodaties en verzamelgebouwen met meerdere functies en gebruikers.

Dit hoofdstuk gaat in op de typen accommodaties en wat deze typologie betekent voor eigendom, beheer en exploitatie.





VERSCHILLENDE TYPEN ACCOMMODATIES

Er is een variëteit aan typen gebouwen waarin basisscholen zijn gehuisvest.

Zo zijn er van oudsher solitaire schoolgebouwen gerealiseerd, waarin tot de jaren 80 van de vorige eeuw voornamelijk de basisscholen (kinderen van 6 tot en met 12 jaar) waren gehuisvest. Vanaf 1985 zijn kleuterschool en basisschool samengevoegd tot de huidige onderwijsvorm van 4 tot 12 jaar. Sindsdien zijn ze meestal samen gehuisvest in één schoolgebouw.

In de loop van de jaren 90 kwam de brede school op in Nederland, in vervolg op Zweden en het Verenigd Koninkrijk waar deze ontwikkeling al sinds de jaren 80 aan de gang was. In de brede scholen wordt samenwerking gezocht tussen het basisonderwijs, peuterspeelzalen en kinderopvangorganisaties. Daarnaast wordt in brede scholen soms samenwerking gezocht met sport, welzijn, cultuur en zorg. Dit alles in het kader van het aanbieden van zinvolle arrangementen aan kinderen. Gezamenlijke huisvesting is daarbij geen must, maar wel een kans om op zoek te gaan naar synergie en (ruimtelijke) samenwerking. Hiertoe zijn in de periode 1990-2010 veel multifunctionele accommodaties tot

stand gekomen. Kenmerkend is dat de individuele organisaties hierin hun autonomie/eigenheid behouden, maar dat wel gestreefd wordt naar samenwerking op verschillende vlakken (inhoudelijk, ruimtelijk, beheersmatig et cetera).

In de periode na 2010 is de zoektocht naar verdere integratie van basisscholen en kinderopvang doorgegaan met de Wet Harmonisatie Kinderopvang en Peuterspeelzaalwerk. Ook de samenwerking met het basisonderwijs wordt steeds meer geïntensiveerd. De meest vergaande vorm van samenwerking is een integraal kindcentrum (IKC). In deze vorm is idealiter sprake van één pedagogische visie, één team en één centrale aansturing. Inhoudelijk uitgangspunt is een doorlopende leer- en ontwikkelingslijn van het kind. Uiteraard is een IKC bij voorkeur gehuisvest onder één dak.

Vanwege de combinatie van publieke (basisschool) en private functies (kinderopvang) in een gebouw met meerdere gebruikers ontstaat er vaak een ingewikkelde eigendoms-, beheer- en exploitatiesituatie. Door verschillen in de manier van financiering en rechten en plichten van de gebruikers gelden er voor iedere gebruiker andere uitgangspunten.

BESTAANDE SITUATIE: SOLITAIR SCHOOLGEBOUW

In geval van leegstand kan een schoolbestuur als juridisch eigenaar, met toestemming van de gemeente, de leegstaande ruimte in medegebruik geven of verhuren.

Het schoolbestuur blijft als juridisch eigenaar van de huisvesting verantwoordelijk voor het onderhoud, het beheer en de exploitatie. Hier geldt dus nog het vorderingsrecht.

Een schoolbestuur kan een gemeente (het college van B&W) ook verzoeken om (indien dat fysiek mogelijk is) een deel te onttrekken aan de onderwijsbestemming, door het indienen van een verzoek tot ‘verklaring van einde gebruik’ (art 110 WPO). Dit is vaak pas mogelijk wanneer dat afgescheiden deel een eigen ingang heeft en los te maken is van de rest als eigenstandige huisvesting. Artikel 110 lid 7 bepaalt dat de periode van verhuur maximaal 3 jaar mag bedragen, maar ook door het college van B&W kan worden verlengd. Dit kan ervoor zorgen dat bijvoorbeeld een kinderopvangorganisatie huurbescherming verkrijgt. Hiervoor dienen vervolgens wel afspraken gemaakt te worden over medegebruik en verhuur (zie hoofdstuk 1).

Als er geen leegstand is, moet gekeken worden op welke wijze ruimte voor kinderopvang gerealiseerd kan worden. Dit kan bijvoorbeeld door uitbreiding van het aantal lokalen. Deze nieuwe situatie wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

Nieuwe situatie: (integraal) kindcentrum met meerdere eigenaren/gebruikers

Bij uitbreiding, nieuwbouw of renovatie van schoolgebouwen met meerdere gebruikers is de situatie ingewikkelder doordat ook voor de gebouwdelen die geen onderwijsfunctie hebben één (of meerdere) partij(en) eigenaar moet(en) worden. De gemeente heeft een zorgplicht om te voorzien in de realisatie van voldoende (zowel kwantitatieve als kwalitatieve) onderwijshuisvesting en is daarom ook financieel verantwoordelijk voor de bouw van de onderwijshuisvesting. De gemeente is echter niet expliciet verantwoordelijk om dit te doen voor andere gebouwgebruikers. Door deze verschillen in zorgplicht van de gemeente ontstaat vaak een ingewikkelde situatie. 'Wie wordt eigenaar?', 'Wie wordt financieel verantwoordelijk voor de gebouwdelen die geen onderwijsfunctie bekleden?' en 'Wie wordt bouwheer?' zijn dan ook voorbeelden van belangrijke vragen die gesteld moeten worden.

Over het algemeen wordt er wat betreft eigendom van schoolgebouwen met meerdere gebruikers een splitsing gemaakt tussen 'gesplitst eigendom' en 'eigendom in handen van één partij' (ook wel gecombineerd eigendom genoemd). In onderstaande afbeelding worden de verschillende eigendomsmodellen getoond.



In geval van gesplitst eigendom kan er gekozen worden voor een opsplitsing van het gebouw in appartementsrechten (vergelijkbare situatie zoals bij appartementen) of het gebouw kadastraal opsplitsen (vergelijkbaar met een straat waarin ieder perceel en woning een eigen kadastrale aanduiding heeft). In dit geval zijn alle partijen eigenaar van een appartement/kadastraal perceel en is er geen sprake van verhuur. De vereniging van eigenaars (VvE) is de meest voorkomende situatie.

In geval van eigendom in handen van één partij zijn er verschillende partijen die eigenaar kunnen worden van het gebouw:

1. Een van de hoofdgebruikers (vaak de school).
2. De gemeente.
3. Een derde, zoals een stichting of coöperatie.

Bij een derde wordt al snel gedacht aan een woningcorporatie. Woningcorporaties mogen echter sinds 2015 geen brede scholen, multifunctionele accommodaties (MFA's) en IKC's meer bouwen. In de praktijk zijn er dan ook weinig tot geen derde partijen die eigenaar zijn van schoolgebouwen met meerdere gebruikers.

Onderstaand bespreken we de drie meest voorkomende situaties; gesplitst eigendom in een VvE, het schoolbestuur als eigenaar en de gemeente als eigenaar.

GESPLITST EIGENDOM VVE

Bij een VvE wordt het gebouw gesplitst in appartementsrechten, bijvoorbeeld een schooldeel (eigendom schoolbestuur) en kinderopvangdeel (eigendom gemeente/kinderopvangorganisatie). Deze constructie past goed bij een situatie waarin meerdere scholen in combinatie met meerdere partijen onder één dak worden gehuisvest (bijvoorbeeld in een MFA) en waarbij er sprake is van een duidelijke structuur en onderscheid in bouwdelen. Door deze constructie komen de verschillende partijen in een gelijkwaardige situatie met elkaar.

Als nadeel van dit construct wordt vaak de administratieve last en de inflexibiliteit aangehaald. Er zijn behoorlijk wat verplichtingen bij het vormen van een VvE. Er wordt een notariële splitsingsacte en een reglement opgesteld. Het wijzigen hiervan, bijvoorbeeld bij veranderend ruimtegebruik, kost tijd. Daarnaast zijn er de volgende verplichtingen:

1. Inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.
2. Een algemene ledenvergadering van eigenaars (ALV) en een bestuur (minstens 1 keer per jaar).
3. Een reservefonds.
4. Opstellen van jaarstukken: begroting en jaarrekening.
5. Controle van jaarstukken door bijvoorbeeld een accountant.

SCHOOLEIGENAAR

In dit eigendomsmodel zal de school als hoofdgebruiker eigenaar worden van het gebouw. Deze constructie past goed bij een situatie waarin sprake is van een vergaande mate van samenwerking, zoals bij een IKC.

De school is als eigenaar ook verantwoordelijk voor bepaalde risico's, zoals mogelijke leegstand en exploitatierisico. Leegstandsrisico, voor aanvullende ruimte ten behoeve van bijvoorbeeld kinderopvang is problematisch voor een school, maar kan (deels) worden afgedekt in afspraken met de gemeente. Het is dus van belang dat bij een IKC de aanvullende ruimte een beperkt aandeel heeft op de totale voorziening, in de regel een maximum van circa 10% van het totale oppervlak. De andere gebruikers van het gebouw zullen huur betalen aan de school.

Omdat de gemeente vaak de financier is van de (aanvullende) ruimte van andere gebruikers, zal de gemeente de bij de investering behorende kapitaallasten terugvorderen bij de school als die de ruimte verhuurt. In het kader van het beperken van het leegstandsrisico is het belangrijk om met de gemeente af te spreken dat er geen kapitaallasten worden gevorderd bij de school, indien die geen huurpenningen ontvangt als de ruimte leegstaat.

Door eigenaar te zijn en op te treden als verhuurder, heeft de school veel invloed op de gebruikerssamenstelling binnen het gebouw, wat ook van belang is bij een integraal concept als een IKC. Verder zullen eventuele winsten ten gunste komen van de school.

Voor de gemeente betekent deze eigendomsstructuur dat zij minder invloed heeft op het gebouw dan wanneer zij zelf eigenaar is, maar een gemeente heeft hier, in het geval van een IKC of ander samenwerkingsconcept, ook minder belang bij.



GEMEENTE EIGENAAR

In dit eigendomsmodel blijft de gemeente eigenaar van het gebouw. Dit model ligt voor de hand wanneer er sprake is van een veelheid aan gebruikers en de samenwerking tussen de gebruikers minder stevig is, bijvoorbeeld in het geval van een MFA of verzamelgebouw.

De gebruikers van het gebouw betalen huur aan de gemeente. De organisaties waarvoor de gemeente financieel verantwoordelijk is wat betreft de huisvesting (school), zullen het gebouw gebruiken op basis van (om-niet) ingebruikgeving.

Aanvullend kunnen afspraken worden gemaakt over servicelasten voor bijvoorbeeld onderhoud en energie. Voor de gemeente kan dit model aantrekkelijk zijn, omdat zij controle blijft houden over het gebouwgebruik en de grond. De gemeente kan dus het (sociale) karakter van het gebouw beschermen.

Verder kan de gemeente de hoogte van de huurprijzen bepalen (kostendekkend versus marktconform), waardoor zij kan beïnvloeden welke partijen gebruik kunnen maken van het gebouw. Aan de andere kant hebben de gebruikers van het gebouw, waaronder de school, minder invloed op de gebruikerssamenstelling van het gebouw.



GYMZALEN

Gymzalen zijn in de regel in eigendom van de gemeente en worden door de gemeente beschikbaar gesteld aan de scholen voor het bewegingsonderwijs. Daarnaast verhuurt de gemeente de gymzalen aan verenigingen en derden die van de gymzaal gebruik willen maken. Tegenwoordig besteden gemeenten deze taak vaak uit aan een exploitant, bijvoorbeeld een sportbedrijf.

Toch komt het ook vaak voor dat een gymzaal deel uitmaakt van een schoolgebouw en in eigendom is van het schoolbestuur. Met het eigendom is het schoolbestuur ook verantwoordelijk voor het onderhoud en de exploitatie van de gymzaal.

De jaarlijkse exploitatiekosten van gymzalen bedragen gemiddeld circa € 30.000,-. Een gymzaal die is vol geroosterd met bewegingsonderwijs heeft hier vanuit de klokuurvergoeding nog onvoldoende dekking voor. Voor een sluitende exploitatie dient dan ook aanvullend huurbeleid te worden gevoerd, voor gebruik van de gymzaal door derden in de avonden en weekends. De verhuur en daarbij komend aanvullend beheer is niet de primaire taak van een schoolbestuur en in de regel heeft een school daarvoor ook geen personele capaciteit beschikbaar. In dat laatste geval is het interessant om hierover afspraken te maken met de gemeente of een exploitant.

4. BEPALEN VAN HET HUURTARIEF

Dit hoofdstuk gaat in op het huurtarief, uit welke componenten dit is opgebouwd en hoe de hoogte hiervan kan worden bepaald en onderbouwd. Belangrijk daarbij is dat altijd onderscheid gemaakt moet worden tussen bestaande bouw en een nieuwbouwsituatie.

In bestaande bouw worden immers vaak ruimten die zijn gebouwd voor het onderwijs in medegebruik gegeven of verhuurd. In een nieuwbouwsituatie is het mogelijk om bovenop de ruimten voor het onderwijs, specifieke ruimten te realiseren voor aanvullende functies.



COMPONENTEN

Centraal begrip in de bepaling van het huurtarief is de kostprijsdekkende huur. Daarmee wordt bedoeld dat de hoogte van de huur voldoende moet zijn om gedurende een bepaalde exploitatieduur alle investerings- en exploitatiekosten te dekken. Hier worden ook eventuele risico- en rendementseisen toe gerekend.

Daarnaast is bij commerciële verhuur het begrip marktconformiteit van belang. Dat wil zeggen dat het huurtarief past bij hetgeen in de desbetreffende sector gangbaar is, zodat ongewenste concurrentie op huurtarief wordt voorkomen.

De huur wordt opgebouwd uit de volgende componenten:

- Kapitaallasten ten gevolge van de aanvangsinvestering bij begin van de exploitatieperiode.
- Exploitatiekosten, bestaande uit:
 - Vaste lasten voor de eigenaar, zoals belastingen en verzekeringen. De gemeente heeft deze kosten bij onderwijshuisvesting.
 - Beheer- en verhuurkosten, zoals financiële administratie, klachtenafhandeling, aansturing van het onderhoud en zorgdragen voor servicekosten.
 - Onderhoudskosten voor de instandhouding van het gebouw. Deze kunnen sterk variëren, afhankelijk van leeftijd en kenmerken van het gebouw.
 - Gebruikersgebonden exploitatiekosten, zoals klein onderhoud, schoonmaak, energie, beveiliging, ICT en facilitair beheer. Deze zijn afhankelijk van afspraken die daaronder liggen tussen verhuurder en huurder.

De kapitaallasten en vaste eigenaarslasten worden verrekend via de kale huur. De overige exploitatiekosten worden verrekend als servicekosten. Samen vormen bovenstaande kosten de all-in-huur.



BEPALEN VAN DE HOOGTE VAN DE HUUR

Kern van de methode om de hoogte van de huur te kunnen bepalen is de kasstromen-analyse. Daarmee breng je de feitelijke kosten en opbrengsten in kaart.

Dit is verschillend voor een bestaande situatie en een nieuwbouwsituatie. Met andere woorden: gaat het om onderwijsruimte die wordt verhuurd, of wordt er specifieke ruimte gerealiseerd voor een hurende partij?

Daarbij is het ook van belang om in beeld te hebben wat het gebruik is van de te verhuren ruimte. Gaat het om gedeeltelijk (mede)gebruik van een multifunctionele ruimte of om volledig eigen gebruik door de hurende partij? Gaat het om langdurig gebruik, is de huur op ieder moment op te zeggen (op basis van de WPO) of bijvoorbeeld pas na 10 of 15 jaar (bij ruimte die specifiek voor een derde wordt gerealiseerd)? Daarnaast speelt ook een rol of de hurende partij btw-plichtig is of niet. Er is sprake van onbelaste huur bij onderwijsinstellingen en bijvoorbeeld ook bij kinderopvang en zorginstellingen. Belaste huur daarentegen vindt bijvoorbeeld plaats bij bibliotheken en sportbedrijven.

Wanneer bovenstaande input helder is, kan de kostprijsdekkende huur worden berekend met de volgende gegevens:

- Aanvangsinvestering (en jaarlijkse rente en afschrijving).
- Exploitatieperiode.
- Exploitatiekosten.
- Overige parameters.

De hoogte van de huur kan bijvoorbeeld worden berekend met de Discounted Cashflow Methodiek (DCF). Daarbij kun je de huur vaststellen op basis van alle toekomstige kasstromen (inkomsten en uitgaven).

In de Bouwstenen-publicatie *Wat kost dat?* [Menukaart voor een kostprijsdekkende huur van gemeentelijk vastgoed](#) worden deze systematiek en andere rekenmethodes uitgelegd en staan rekenvoorbeelden.



KOSTENDEKKEND TARIEF EN MARKTCONFORME HUUR

Op basis van de Wet Markt & Overheid moet er vanuit de gemeente sprake zijn van het doorberekenen van minimaal een integrale kostprijs. Bij nieuwbouw worden de kapitaalslasten van de nieuwbouw verrekend. Deze integrale kostprijs wordt bij nieuwbouw tevens gezien als marktconforme huur.

In het geval van een bestaand schoolgebouw, waarbij leegstaande ruimten worden verhuurd aan een derde partij, is het de vraag of een kostendekkend tarief tevens een marktconform tarief is. Het kan voorkomen dat er nagenoeg geen kapitaallasten zijn, omdat het gebouw bijvoorbeeld financieel is afgeschreven, waarmee de integrale kostprijs erg laag is. In zo'n geval is het mogelijk toch een marktconforme huur te bepalen op basis van een onafhankelijke taxatie van het pand. Een andere mogelijkheid is om samen met de gemeente uniform huurbeleid te ontwikkelen, waarbij een gemiddelde waarde van bestaande schoolgebouwen het uitgangspunt is voor een uniform huurtarief. In dit geval wordt voorkomen dat er ongewenste concurrentie op huurtarieven plaatsvindt tussen bestaande schoolgebouwen.

Een voorbeeld hierbij is (om voor de schoolgebouwen zonder kostendekkend tarief, na een nieuwe situatie voor een derde) de totale huisvestingslasten van alle schoolgebouwen in de gemeente (kapitaalslasten, verzekeringen, belastingen en vandalismeschade) bij elkaar op te tellen en te delen door het aantal lokalen.

5. NAWOORD

HEVO is expert in huisvesting en vastgoed. Van advies tot bouwmanagement: wij geven resultaatgaranties voor kantoren, het bedrijfsleven, onderwijsinstellingen, zorginstellingen, sportverenigingen en gemeenten.

We spreken de taal van uw sector; we weten wat er speelt. Vaak denken we al over dingen na voordat het bij u actueel wordt. Ook weten we waarover in de politiek wordt gesproken. Onze 75 specialisten bewegen zich in de voorlinie. Voor directies maken we beslissingen makkelijker en besturen voorzien we van inzichten. Mét elkaar worden op die manier mooie plannen gerealiseerd.

Wij bieden u inzichten om verder te komen in uw huisvestings- of ontwikkelproces. Op basis van betrouwbaar onderzoek, scherpe analyses, helder advies en gegarandeerde resultaten wordt de basis gelegd voor professioneel vastgoedbeleid. Wij zijn expert, vanaf de eerste verkenning tot en met de praktische details.

EXPERTS IN HUISVESTING EN VASTGOED

Als verbinder werken we met partijen samen aan één doel: het realiseren van huisvesting waarin mensen zich fijn voelen. Wij geloven dat gebouwen het welzijn van hun gebruikers beïnvloeden; huisvesting kan inspireren, gelukkiger maken en de productiviteit verhogen. Tegelijkertijd is een gebouw volgens ons pas goed als het ook een positieve invloed heeft op zijn omgeving, op de wijk waar het in staat.

Kortom: wij geven inhoud aan uw huisvestingsplannen. Maar nog belangrijker dan dat: we nemen écht de verantwoordelijkheid en doen wat we beloven!



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



Postbus 70501 | 5201 CB 's-Hertogenbosch | T +31 (0)73 6 409 409
@HEVO_actueel | info@hevo.nl | www.hevo.nl