



Directie Vastgoedbedrijf
Onderwerp Toestemming verhuur ruimten in ADRES SCHOOL

Bezoekadres
Gedempte Zuiderdiep 98

Openingstijden
Zie gemeente.groningen.nl

Postadres
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Telefoon
14 050

Contact
gemeente.groningen.nl/
contact

Website
gemeente.groningen.nl

Schoolbestuur
t.a.v. het bestuur t.a.v. het bestuur
Postbus XXX
9700 AS GRONINGEN

Telefoon (050) 050 367 67 80 Bijlage(n) Ons kenmerk XXX
Datum XXX Uw brief van Uw kenmerk

Geacht bestuur,

Op [DATUM] hebben wij uw verzoek om toestemming als bedoeld in artikel 108, eerste lid, van de Wet op het primair onderwijs ontvangen. Wij hebben uw verzoek beoordeeld aan wet- en regelgeving. In deze brief staat ons besluit.

Besluit

1. Wij geven uw bestuur toestemming de in het verzoek aangeduide bedrijfsruimten in NAAM SCHOOL gelegen aan de ADRES SCHOOL, 97XX XX Groningen, kadastraal bekend gemeente Groningen, Sectie XX perceel 1234 ter grootte van in totaal circa XXX m² BVO gemeten volgens NEN 2580 met ingang van INGNAGSDATUM (verder te noemen: ingangsdatum) te verhuren aan NAAM KINDEROPVANG.
2. Het is niet toegestaan de aangeduide ruimte te verhuren aan een andere huurder dan genoemd onder 1.
3. De te verhuren ruimte mag uitsluitend worden gebruikt voor het in het verzoek aangeduide gebruik.
4. Het is huurder niet toegestaan de ruimte in onderhuur te geven.
5. Huurtarief:
 - a. Uw bestuur brengt vanaf ingangsdatum bij de huurder een huurtarief van € 150,- per m² per jaar (prijspeil ingangsdatum) in rekening.
 - b. Dit bedrag is inclusief de kosten voor het eigenaarsonderhoud, uit te voeren door uw bestuur en zijn bepaald op € XX,- /m²/ jaar, prijspeil ingangsdatum.
 - c. Dit huurtarief kan door uw bestuur worden verhoogd met de service kosten. Hierover maakt uw bestuur afzonderlijke afspraken met de onder punt 1 genoemde huurder.
6. Uw bestuur draagt het onder lid 5a genoemd bedrag (€ 150,-) verminderd met het onder lid 5 b genoemde bedrag (€ XX,-) af aan de Gemeente, te weten: € XX,- per m² per jaar.

7. De aan Gemeente te verrichten periodieke betalingen als bedoeld onder 6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
8. Met betrekking tot het leegstandsrisico van het verhuurde deel geldt dat in geval van leegstand van de onder 1 genoemde ruimte vanaf het moment van het ontstaan van deze leegstand het financiële risico voor de eerste zes maanden bij het schoolbestuur ligt. Na deze zes maanden gaat het leegstandsrisico over naar de gemeente: Het gaat dan om de kosten voor het eigenaarsonderhoud en kapitaallasten. De servicekosten (exploitatiekosten: bv. energie, schoonmaak en gebruikersonderhoud) zijn en blijven voor het schoolbestuur.
9. Uw bestuur is gehouden iedere wijziging die van invloed kan zijn op dit besluit, onverwijld aan de gemeente te melden.
9. Dit besluit treedt in werking na de bekendmaking.

Motivering/toelichting

Op grond van artikel 108, eerste lid, van de Wet op het primair onderwijs is het niet toegestaan om zonder onze toestemming een (ruimte in een) gebouw of terrein te verhuren. Op grond van artikel 27 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Groningen is onze toestemming vereist voorafgaande aan het sluiten van een huurovereenkomst. Daarnaast kunnen wij aan de toestemming verbinden dat voor het verhuurde deel van het gebouw of terrein huur is verschuldigd.

Uit het bepaalde in artikel 107 Wpo (of de vergelijkbare bepalingen in de andere wetten) volgt dat het gebruik van het verhuurde zich moet verdragen met het gegeven onderwijs. Om die reden is besloten dat niet aan een andere huurder mag worden verhuurd en dat het verhuurde niet voor een ander gebruik mag worden verhuurd dan bij het verzoek om toestemming is aangegeven.

Het kale huurtarief en de kosten voor eigenaarsonderhoud zijn in de NAAM EN DATUM OVERLEG vastgesteld en voor het betreffende schoolgebouw is de huur bepaald op € 150,- /m²/jr. en is opgebouwd uit de som van:

1. De structurele eigenaarslasten van de gemeente betreffen de kosten die de gemeente heeft met betrekking tot het schoolgebouw. Dit betreft de kosten van: afschrijving, rente, onroerendezaakbelasting en opstalverzekering. De structurele eigenaarslasten van de gemeente worden door de verhuurder in rekening gebracht bij de huurder en vervolgens door de verhuurder afgedragen aan de gemeente.
2. De kosten voor het eigenaarsonderhoud. Deze zijn sterk afhankelijk van de aard en leeftijd van het gebouw. De kosten voor eigenaarsonderhoud voor de instandhouding van het gebouw komen ten goede aan de partij die het onderhoud uitvoert.



De eventuele servicekosten van de verhuurder zijn gebaseerd op de werkelijke kosten van de zaken en diensten die de verhuurder levert aan huurder. Servicekosten komen ten goede aan de verhuurder. Welke zaken en diensten geleverd worden - en daarmee onderdeel zijn van de servicekosten - bepalen verhuurder en huurder onderling.

Indien u inhoudelijke vragen heeft naar aanleiding van ons besluit, kunt u zich wenden tot onze medewerker H. Boersma (harold.boersma@groningen.nl).

Wanneer u het niet eens bent met bovenstaand besluit, dan kunt u binnen zes weken na datum van deze brief een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van Groningen, Postbus 30026, 9700 RM Groningen. Meer informatie over de bezwaarprocedure staat op onze website: <http://gemeente.groningen.nl/bezwaar-maken>.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze,

Marcel Slijkhuis,
directeur Vastgoedbedrijf