

Verhuurbeleid Onderwijshuisvesting (OHV)

De Raad van de gemeente Uden;

gelezen het advies van het College van burgemeester en wethouders van 20 februari 2018;

Verhuurbeleid Onderwijshuisvesting (OHV)

besluit

1. Het Verhuurbeleid Onderwijshuisvesting (OHV) vast te stellen;
2. Het Verhuurbeleid OHV per 1 augustus 2018 te laten ingaan.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 maart 2018

De raad voornoemd

de griffier

drs. G.B. Gnodde

de burgemeester

drs. H.A.G. Hellegers

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de afgelopen maanden is het Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor de gemeente Uden opgesteld. In het IHP hebben de schoolbesturen en de gemeente aangegeven dat er een uniform beleid moet worden ontwikkeld met betrekking tot de verhuur en het medegebruik van onderwijsruimten. De verhuur wordt uitgewerkt in dit document om zo de transparantie en uniformiteit in de huurspraken en -voorwaarden te borgen.

Dit document biedt alle betrokken partijen (schoolbesturen, huurders en gemeente) handvatten bij de verhuur van onderwijsruimten binnen het primair onderwijs.

1.2 Wet- en regelgeving

Bij het verhuurbeleid worden de volgende wettelijke uitgangspunten gehanteerd:

- Wet op het primair onderwijs (WPO) en de Wet op de expertisecentra (WEC);
- Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Uden 2014.

Het verhuurbeleid is een toevoeging op de bovenstaande documenten. Daarnaast wordt er rekening gehouden met Tarievenbeleid Gemeentelijke Maatschappelijke Accommodaties en de IKC-visie.

1.3 Toepassing/bereik

Dit verhuurbeleid is van toepassing op te verhuren ruimten in bestaande schoolgebouwen voor (speciaal) basisonderwijs waar sprake is van leegstand. Het verhuurbeleid is ook van toepassing op nieuwbouw waarbij de gemeente in het kader van IKC-ontwikkeling voldoende capaciteit realiseert voor zowel onderwijs als voor opvang/derden.

Het beleid gaat in op de verhuur van onderwijsruimten zoals gedefinieerd in hoofdstuk 2 van document. Dit verhuurbeleid is niet van toepassing op medegebruik, zoals tevens gedefinieerd in hoofdstuk 2. De exploitatie van de te verhuren ruimten valt buiten het bereik van dit verhuurbeleid en valt onder de volledige verantwoordelijkheid van het schoolbestuur.

1.4 Context van het verhuurbeleid

Het onderwijs en de opvang in Uden hebben een convenant gesloten over de organisatie van kinderopvang op de scholen. In het kader van de Wet harmonisatie kinderopvang en peuterspeelzaalwerk neemt Kanteel Kinderopvang per 1-1-2018 de peuterspeelzalen (en de bijbehorende bestaande huurcontracten) van Stichting Udense Peuterspeelzalen (SUP) over.

1.5 Huidige situatie

In bijlage 1 is een tabel opgenomen die inzichtelijk maakt welke partij welke ruimte huurt onder welke omstandigheden. Dit is naar eer en geweten ingevuld door de schoolbesturen. Er is echter niet voor elke locatie informatie aangeleverd. De werkelijke situatie kan afwijken.

2. Definities

Artikel 108 van de WPO en artikel 106 van de WEC regelen het in gebruik geven van een onderwijsruimte die onderdeel uitmaakt van een schoolgebouw (of op het terrein van de school staat) door het schoolbestuur aan derden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen medegebruik en verhuur.

2.1 Medegebruik

De WPO omschrijft medegebruik als het gebruik van een onderwijsgebouw door derden, voor educatieve doeleinden of ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Medegebruik is geen onderdeel van dit verhuurbeleid.

2.2 Verhuur

Volgens de WPO is er sprake van verhuur wanneer het gaat om gebruik van een onderwijsgebouw door derden, niet zijnde onderwijsgebruik, of gebruik ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden.

Er worden twee soorten verhuur onderscheiden:

- **Exclusief:** een deel van het schoolgebouw wordt volledig gebruikt door een huurder. De school maakt hier geen gebruik van. De exclusieve verhuur wordt uitgedrukt in m² BVO (bruto vloeroppervlak) die ook daadwerkelijk door de huurder gebruikt worden. Bij exclusieve

- verhuur wordt een zo autonoom mogelijk gebruik nagestreefd. De huurder beschikt over alle daarvoor mogelijke voorzieningen (entree, toiletten, etc.).
- **Volgtijdelijk of dubbelgebruik:** dit geldt in principe voor activiteiten voor de buitenschoolse opvang. Na schooltijd wordt een deel van het schoolgebouw gebruikt. In de praktijk is niet scherp te bepalen welke vierkante meters/ruimten precies gebruikt worden. Vandaar dat uitgegaan wordt van het aantal groepen buitenschoolse opvang in het schoolgebouw. Een groep omvat maximaal 20 kinderen. Per groep wordt 115 m² BVO gerekend.
 - Er is ook een **combinatie van beide huurtypes** mogelijk.

2.3 Leegstand

Leegstand kan worden onderverdeeld in structurele en tijdelijke leegstand.

- Tijdelijke leegstand: op basis van de prognose is de verwachting dat er minder dan 5 jaar sprake is van leegstand.
- Structurele leegstand: op basis van de prognose is de verwachting dat er minimaal 5 jaar sprake is van leegstand.

3. Doelstellingen

De betrokken partijen hebben gezamenlijke doelstellingen voor het verhuurbeleid geformuleerd. Hieronder worden deze doelstellingen toegelicht.

Het benutten van leegstand in schoolgebouwen

In de gemeente Uden is sprake van leegstand in schoolgebouwen. Structurele leegstand willen gemeente en schoolbesturen vermijden. Dit proberen deze partijen te realiseren middels het IHP. Desondanks zal er leegstand zijn. Het verhuurbeleid stelt de schoolbesturen in staat om de leegstaande ruimten in de school in te zetten ten behoeve van onderwijsgerelateerde activiteiten zodat de leegstand wordt benut om inhoudelijke doelen te behalen.

Het faciliteren van IKC-ontwikkeling (dan wel de combinatie tussen onderwijs en kinderopvang) en de uitvoering van de IKC-visie

De schoolbesturen hebben de ambitie gesteld om op elke basisschool in Uden een volwaardig IKC te creëren. Het verhuurbeleid moet hieraan bijdragen. Het beleid stelt de school in staat om ruimtes in de school te verhuren aan huurders die bijdragen aan de ontwikkeling van een IKC.

In de gemeente Uden is een IKC-visie opgesteld door gemeente, schoolbesturen en kinderopvangpartners. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad. Het verhuurbeleid moet aan deze IKC-visie voldoen. Huurders moeten voldoen aan de eisen die de IKC-visie hen stelt.

Het stimuleren van betrokkenheid van de scholen in de wijk of het dorp (en vice versa) door de verhuur van onderwijsruimten

De schoolbesturen willen graag dat hun scholen een belangrijke functie in de wijk of het dorp vervullen. De school moet betrokken zijn bij de wijk of het dorp en andersom. Het verhuurbeleid stelt de school in staat om ruimten beschikbaar te stellen voor activiteiten ten behoeve van de wijk of het dorp.

Het stimuleren van ondernemerschap van de schoolbesturen en basisscholen in Uden

Het verhuurbeleid moet scholen en schoolbesturen stimuleren om de leegstand in hun gebouwen te verhuren en huurders te selecteren die actief bijdragen aan het IKC.

Het bieden van transparantie en daarmee een gelijk speelveld met eenduidige afspraken en tarieven

De betrokken partijen hebben de wens geuit om meer transparantie te creëren omtrent de verhuur van ruimten in schoolgebouwen. Door gezamenlijk afspraken te maken over het proces, de voorwaarden en de tarieven is het voor iedereen helder waar de verhuur aan moet voldoen.

Het voorkomen van het ontregelen van de markt

De verhuur van onderwijsruimten mag de markt in Uden niet ontregelen. Door aan te sluiten bij het accommodatiebeleid van de gemeente Uden wordt vermeden dat de verhuur van onderwijsruimten de verhuur van ander maatschappelijk vastgoed ontregeld. Het verhuurbeleid moet ervoor zorgen dat de verhuur van onderwijsruimten voor iedereen aan dezelfde voorwaarden en tarieven voldoet.

4. Uitgangspunten proces

Voor het proces dat ten grondslag ligt aan de verhuur van ruimten in onderwijsgebouwen zijn uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten worden in dit hoofdstuk toegelicht.

Het schoolbestuur is juridisch eigenaar van het schoolgebouw. Het schoolbestuur is daarom om die reden de verhuurder van de ruimten. Conform de WPO vraagt het schoolbestuur voor de verhuur eerst om toestemming bij het college van B&W (gemeente).

Toelichting: het schoolbestuur is juridisch eigenaar van de te verhuren ruimten. Op grond van de WPO is het schoolbestuur verplicht om voor de verhuur toestemming te vragen aan het college van B&W (de gemeente). Na toestemming van de gemeente sluit het schoolbestuur een huurovereenkomst af met de huurder.

De verhuur van de ruimten wordt getoetst aan de hand van een toetsingskader. De volgende zaken worden getoetst:

- de selectie van de huurder;
- de besteding van de huurpenningen;
- spreiding van de verhuur van ruimten in IKC's, MFA's en andere maatschappelijke accommodaties;
- het type leegstand.

Toelichting: wanneer een schoolbestuur een ruimte wil verhuren, moet de verhuur voldoen aan de criteria uit het toetsingskader. Deze punten moet het schoolbestuur inzichtelijk maken bij de aanvraag die zij doen bij de gemeente voor de verhuur van ruimten. Dit proces wordt verder toegelicht in de uitvoeringsagenda. Het toetsingskader wordt uiteengezet in bijlage 3. Het toetsingskader is opgesteld om ervoor te zorgen dat de verhuur bijdraagt aan de eerder genoemde doelstellingen.

De ruimte in de school die verhuurd wordt, krijgt een aparte status waarmee de gemeente toezegt dat de ruimte niet tot de onderwijscapaciteit van de school behoort. Dit zorgt voor een vorm van huurbescherming voor de huurder.

Toelichting: het schoolbestuur is juridisch eigenaar van het schoolgebouw. Dit betekent dat de WPO van toepassing is op het gehele schoolgebouw, inclusief de te verhuren ruimten. De WPO schrijft voor dat de gemeente het recht heeft om ruimten die verhuurd zijn, terug te vorderen voor het onderwijs wanneer dit nodig is.

De Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Uden 2014 schijft voor dat het college in overeenstemming met het schoolbestuur kan besluiten om de onderwijscapaciteit te verminderen met de ruimten die ingezet zijn ten behoeve van onderwijskundige, culturele, maatschappelijk (waaronder kinderopvang) en recreatieve doeleinden (zie bijlage 4). Dit gebeurt alleen in geval van structurele leegstand.

De verhuurde ruimte krijgt dus een aparte status en wordt niet meer tot de onderwijscapaciteit van de school gerekend. Op basis hiervan spreekt de gemeente samen met de betrokken partijen af dat de verhuur van ruimten niet wordt gevorderd wanneer de ruimten voor het onderwijs nodig zijn, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van groei van het aantal leerlingen. Deze afspraak heeft geen formele, juridische status, maar is een afspraak die de partijen onderling maken middels dit verhuurbeleid.

5. Uitgangspunten financieel

De huurprijsberekening is in de onderstaande tabel toegelicht.

	Huurprijsberekening	
Gebruik	Bestaande bouw	Nieuwbouw
Exclusief	€ 85 = incl. btw	Investeringslasten op basis van 40-jarige afschrijving
Volgtijdelijk	50% van huurprijs voor exclusief gebruik	50% van huurprijs voor exclusief gebruik
	Jaarlijkse indexatie op basis van CPI	

De huurprijs is gebaseerd op het totaal aantal vierkante meters dat is opgebouwd uit het aantal vierkante meters exclusief gebruik en medegebruik samen. Factoren zoals de leeftijd en de kwaliteit van het gebouw staan hier los van. Het aantal vierkante meters wordt in overleg tussen de huurder en verhuurder vastgesteld.

Toelichting: de kwaliteit van het gebouw (leeftijd, ligging en status) wordt niet meegenomen in de bepaling van het kale huurtarief. Aangezien er twee verhuurvormen zijn, geldt de volgende opzet:

- exclusieve verhuur: 100% van het huurtarief per m² BVO.
- volgtijdelijke verhuur: 50% van het ongedifferentieerde tarief per m² BVO. Hierbij is het uitgangspunt dat de school de helft van de gebruikstijd gebruik maakt van de ruimte, en bijvoorbeeld de BSO de andere helft van de gebruikstijd.

De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform CPI.

De huurprijs voor bestaande bouw is vastgesteld op € 85,-. De huurprijs is gerelateerd aan het aantal vierkante meters dat de huurder exclusief dan wel volgtijdelijk gebruikt. De huurprijs voor nieuwbouw is gerelateerd aan de investeringskosten (met een afschrijvingstermijn van 40 jaar).

Toelichting: dit verhuurbeleid gaat alleen in de op de kale huur. De kale huur wordt gerelateerd aan de investeringskosten om het schoolgebouw tot stand te laten komen. De tarieven c.q. vergoedingen voor de exploitatie/servicekosten vallen buiten het bereik van het verhuurbeleid. Deze tarieven hebben betrekking op zaken als schoonmaak, energieverbruik, gebruik van de inventaris en onderhoud. Het schoolbestuur en de huurder maken hier zelfstandig afspraken over die opgenomen kunnen worden in de huurovereenkomst.

Het aantal vierkante meters dat de huurder exclusief dan wel volgtijdelijk gebruikt, wordt bepaald door de huurder en verhuurder gezamenlijk.

In dit verhuurbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen kleinschalige en grootschalige verhuur.

Toelichting: onder kleinschalige verhuur wordt verhuur op werkplekniveau (bijvoorbeeld een kindersiotherapeut) verstaan. In geval van kleinschalige verhuur maakt het schoolbestuur afspraken met de huurders die los staan van het verhuurbeleid.

Bij bestaande bouw wordt het leegstandsrisico (huur en exploitatie) gedragen door het schoolbestuur en komt de huur toe aan het schoolbestuur.

Toelichting: het schoolbestuur is juridisch eigenaar van het schoolgebouw. De schoolbesturen dragen het leegstandsrisico van het verhuurde gedeelte. Dit betekent dat zij de kosten (huur en exploitatie) voor hun rekening nemen wanneer het niet lukt om het te huren gedeelte verhuurd te krijgen.

De huur die betaald wordt voor het verhuurde gedeelte komt toe aan het schoolbestuur. Deze huurinkomsten kunnen zij besteden conform de criteria die in het toetsingskader opgenomen zijn (zie bijlage 3).

Bij nieuwbouw betaalt de huurder de huur via het schoolbestuur aan de gemeente. De gemeente draagt het leegstandsrisico voor de huur en het schoolbestuur draagt het risico voor de exploitatie.

Toelichting: de huurder betaalt bij nieuwbouw de huur via het schoolbestuur aan de gemeente. De vergoeding die de huurder betaalt voor de exploitatie komt toe aan het schoolbestuur. Er is voor gekozen om de huur via het schoolbestuur te innen om zo uniformiteit en continuïteit te waarborgen. De huurinkomsten komen toe aan de gemeente. Wanneer het niet lukt om het te verhuren gedeelte verhuurd te krijgen, ontvangt de gemeente geen huur meer. De kosten voor de exploitatie van het te verhuren gedeelte komen voor de rekening van het schoolbestuur.

Wanneer de huurder investeert in het pand van de verhuurder, worden er onderling afspraken gemaakt.

Toelichting: op het moment dat de huurder investeert in het pand van de verhuurder, maken partijen hierover onderling afspraken bovenop de bestaande afspraken uit het verhuurbeleid. De afspraken uit het beleid blijven gehandhaafd.

6. Uitvoeringsregeling

Dit hoofdstuk beschrijft de jaarlijkse procedure voor het waarborgen van transparantie en toetsing van de verhuur van onderwijsruimte.

Bij een voornemen tot verhuur van een ruimte in een schoolgebouw vraagt het schoolbestuur toestemming aan de gemeente door middel van een standaard aanvraagformulier conform het toetsingskader. De gemeente toetst vervolgens of de verhuur voldoet aan de criteria uit het toetsingskader.

Toelichting: wanneer een schoolbestuur een ruimte in een schoolgebouw wil verhuren, vraagt het schoolbestuur toestemming aan de gemeente. Er is een standaard aanvraagformulier dat alle schoolbesturen in de gemeente Uden hiervoor dienen te gebruiken. Dit aanvraagformulier is opgesteld in

overeenstemming met het toetsingskader. Het schoolbestuur vult dit formulier naar eer en geweten in. De gemeente toetst de aanvraag op basis van de criteria van toetsingskader.

Indien er voldaan is aan alle criteria, geeft de gemeente toestemming voor de verhuur door middel van een beschikking.

Toelichting: wanneer uit de toetsing blijkt dat de verhuur voldoet aan alle criteria van het toetsingskader, geeft de gemeente hiervoor toestemming. Dit doet de gemeente door middel van een beschikking. In deze beschikking geeft de gemeente de verhuurde ruimte een eigen status en stelt de gemeente dat de ruimte niet meer wordt gerekend tot de onderwijscapaciteit van de school.

Bij de verhuur wordt gebruik gemaakt van de model huurovereenkomst. Het schoolbestuur stuurt een getekend exemplaar van de huurovereenkomst naar de gemeente.

Toelichting: op basis van de beschikking kan het schoolbestuur de ruimte verhuren. Het schoolbestuur sluit een overeenkomst met de huurder en maakt gebruik van de modelovereenkomst. Het schoolbestuur stuurt een getekend exemplaar van de huurovereenkomst naar de gemeente.

Dit beleid is gebaseerd op onderling vertrouwen tussen de partijen en gaat ervan uit dat iedereen zich aan de afspraken houdt. Er wordt uitgegaan van een reactief proces; de betrokken partijen zijn verplicht om de andere betrokken partijen inzage te geven in de gemaakte afspraken voor de verhuur wanneer daarom wordt gevraagd. Wanneer blijkt dat er niet aan de criteria is voldaan, behoudt de gemeente zich het recht om de beschikking voor de verhuur te herzien.

Toelichting: er wordt geen centrale boekhouding georganiseerd waarin elke betrokken partij inzage heeft. Bij aanvang van de verhuur toetst de gemeente de aanvraag aan de hand van het toetsingskader. Om transparantie gedurende de verhuur te waarborgen, zijn de betrokken partijen verplicht om inzage te geven in de afspraken die zij gemaakt hebben omtrent de verhuur. Deze afspraken komen ook aan de orde tijdens het op overeenstemming gericht overleg (OOGO). Tijdens het OOGO informeren partijen elkaar over wijzigingen omtrent de verhuur. De schoolbesturen hoeven dus niet bij elke wijziging van een bestaande huurrelatie toestemming te vragen aan de gemeente. Wanneer blijkt dat na verloop van tijd de verhuur niet meer voldoet aan de criteria van het toetsingskader, behoudt de gemeente zich het recht om de beschikking te herzien.

Bijlage 1: Inventarisatie

School	Huurder	Locatie	Juridisch eigenaar / rijksoverheid	Gebruik	Onderwijs- bestemming m²	Omvang m² eigen ruimte	Omvang m² eigen ruimte	Toeslag	Doelgroep	Kale huur per maand in euro's	Exploitatiekosten per maand in euro's	Huurtermijn	Opmerkingen
KJC Oude Dijk	Hz de Beklaerte	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	1150	1150	VB school	VVE	210,3	187	31-9-2021	
	Kantoor	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	1150	1150	VB school	AVO	253,25	118	31-9-2021	
	NOB Breda	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	150	150	VB school	AVO	30,3	39,5	1-9-2018	
	Hem en Driem	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	150	150	VB school	AVO	41,6	39,5	1-9-2018	
BS De Paterhof	Logocentrum B.V. De Groot	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	46,65	46,65	VB school	AVO	32,35	18,27	31-9-2018	
	Verderfentherbouw	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	46,65	46,65	VB school	AVO	32,35	18,27	31-9-2018	
	Keat & Lebrants	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	48,2	48,2	VB school	AVO	34,45	46,75	31-8-2018	
	Kantoor	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	48,2	48,2	VB school	AVO	34,45	46,75	31-8-2018	
	Hem Opgang	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	52	52	VB school	KV	113,45	47	31-12-2018	Geen huurovereenkomst
L. Mulderink	Kantoor	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	52	52	VB school	KV	89,17	117	31-12-2018	
De Paterhof	Leifrichtloze	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	51	51	VB school	AVO	217,82	139	30-4-2018	
Het Sporen	SUP	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	51	51	VB school	AVO	242,65	186	31-12-2018	
	Kantoor	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	150	150	VB school	AVO	44,97	186	31-9-2018	
De Spierbank (K&K)	Antwerp	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	119	119	VB school	KV	62,67	214,33	31-12-2018	
	Kantoor	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	119	119	VB school	KV	26,72	111	31-12-2018	
Aventurin (St. Jozef)	SUP	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	119	119	VB school	KV	350,7	440,37	31-12-2018	
	Kantoor	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	209	209	VB school	KV	595,72	937,46	13-5-2019	Geen huurovereenkomst
St. Paulus	Verreken	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	119	119	VB school	AVO	30,2	23		Geen huurovereenkomst
StO De Tander	Logocentrum Breda	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	119	119	VB school	AVO	50,2	24,4		Geen huurovereenkomst
KC Da Slender	Kantoor	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	119	119	VB school	AVO	189,16	244		Geen huurovereenkomst
De Wiele Weid	SUP	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	119	119	VB school	AVO	189,16	244		Geen huurovereenkomst
	Hem Opgang	In school	Hog school bestuur	Exclusief	na	213	213	VB school	KV/AVO	227,69	247,46		Geen huurovereenkomst

Toelichting:

- Peildatum 28-11-2017
- Een deel van de huurovereenkomsten is op basis van bvo, een ander deel op basis van nvo. Om een helder overzicht te creëren is dit uitgesplitst in twee kolommen
- Per 1 januari 2018 neemt Kantel de huurovereenkomsten van SUP over.
- KiemOndewijs en Opgang hanteert de volgende tarieven voor kinderopvangruimten die door Kiem Opgang worden gebruikt:
 - o € 94,00 per m² bvo per jaar – daghuur
 - o € 45,73 per m² bvo per jaar – BSO-huur (15 uur/week)
- In de St. Paulus van Kiem is ook het bestuurskantoor van Kiem gehuisvest. Hiervoor wordt € 70,00 per m² bvo per jaar gerekend.

Bijlage 2: Wettelijke bepalingen verhuur WPO

Artikel 107 Vorderingsrecht

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een gedeelte van een gebouw of terrein dat tijdelijk of gedurende een gedeelte van de dag niet nodig zal zijn voor de daar gevestigde school, gedurende die tijd als huisvesting voor een andere school, voor ander uit de openbare kas bekostigd onderwijs niet zijnde basisonderwijs, of voor educatie als bedoeld in de Wet educatie en beroeps-onderwijs dan wel voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden te bestemmen. Het voorgenomen gebruik dient zich te verdragen met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school. Tevens zijn burgemeester en wethouders bevoegd ten behoeve van het onderwijs in lichamelijke oefening of expressie-activiteiten een gebouw of terrein dan wel een gedeelte daarvan dat tijdelijk gedurende gedeelten van de dag of in het geheel niet nodig zal zijn voor de daar gevestigde school, gedurende die tijd als huisvesting voor een andere school, voor ander uit de openbare kas bekostigd onderwijs niet zijnde basisonderwijs, of voor educatie als bedoeld in de Wet educatie en beroeps-onderwijs dan wel voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden te bestemmen.
2. Indien het gebouw of terrein in gebruik is voor een niet door de gemeente in stand gehouden school plegen burgemeester en wethouders vooraf overleg met het bevoegd gezag en, voor zover van toepassing, ook met het bevoegd gezag van die school of nevenvestiging waarvoor de huisvesting is bestemd.

Artikel 108 Verhuur en medegebruik gebouw of terrein

1. Voor zover artikel 107 geen toepassing vindt, kan het bevoegd gezag een gedeelte van een gebouw of terrein in gebruik geven ten behoeve van uit de openbare kas bekostigd onderwijs dan wel voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Voor zover niet nodig voor uit de openbare kas bekostigd onderwijs, kan het bevoegd gezag een gedeelte van het gebouw of terrein verhuren aan een derde, voor zover het gehuurde niet bestemd zal zijn als woon- of bedrijfsruimte in de zin van de vijfde en zesde afdeling van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Indien het een niet door de gemeente in stand gehouden school betreft, is voor verhuur toestemming van burgemeester en wethouders vereist.
2. De ingebruikgeving of verhuur ingevolge het eerste lid eindigt:
 - a. indien burgemeester en wethouders gebruik maken van hun bevoegdheid op grond van artikel 107 zonder dat enige schadeplicht ontstaat, of
 - b. indien het in gebruik gegeven dan wel verhuurde deel nodig is voor gebruik door de eigen school.
3. Ingebruikgeving of verhuur ingevolge het eerste lid geschiedt niet indien het voorgenomen gebruik zich niet verdraagt met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school.
4. Op de ingebruikgeving en verhuur ingevolge het eerste lid is artikel 230a van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.
5. Het zonder toestemming van burgemeester en wethouders verhuren van een gebouw of terrein door het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school alsmede elk met dit artikel strijdig beding opgenomen in een huurovereenkomst met betrekking tot schoolgebouwen, is nietig.

Bijlage 3: Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Uden

Passage Verordening Voorzieningen Onderwijs Uden 2014

HOOFDSTUK 5 Medegebruik en verhuur

Paragraaf 5.1 Medegebruik ten behoeve van onderwijs of educatie

Artikel 29 Aanduiding omstandigheden

Het college kan overgaan tot vordering van een gedeelte van een gebouw of terrein, bestemd voor een school, indien:

- a. er sprake is van een tekort aan huisvestingscapaciteit bij een school berekend volgens het gestelde in bijlage III, delen A en B en het bevoegd gezag van die school een aanvraag als bedoeld in artikel 6 of 19 voor medegebruik of uitbreiding heeft ingediend;
- b. het bevoegd gezag van een school een aanvraag voor een andere huisvestingsvoorziening heeft ingediend en door medegebruik aan de behoefte aan huisvesting kan worden voorzien;
- c. er sprake is van een tekort aan huisvestingscapaciteit bij een andere school of een instelling als bedoeld in de Wet educatie en beroepsonderwijs, vastgesteld aan de hand van de voor die school of instelling gangbare berekeningswijze;
- d. er sprake is van leegstand in een lesgebouw van een school;
- e. er sprake is van leegstand in gymnastiekruimte van een school.

Bijlage 4: Toetsingskader

De schoolbesturen en gemeente vinden dat het inhoudelijk belang voorop staat in het kader van het verhuurbeleid. Daarbij dient ook de verhuur - zakelijk gezien - correct te worden geregeld, rekeninghoudend met wet- en regelgeving. Dit tezamen vraagt om een zorgvuldige procedure tot selectie van partijen (huurders) en de toepassing van het verhuurbeleid.

Om het voorgaande te waarborgen en om niet per schoolbestuur afhankelijk te zijn van toevalligheden, wordt uitgegaan van een toetsingskader. Het toetsingskader toetst meerdere aspecten bij het ontstaan van een huurrelatie. De toetsing wordt uitgevoerd door een toetsingscommissie. Deze commissie bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente Uden en de betrokken schoolbesturen. De toetsing wordt besproken in het OOGO. Het toetsingskader omvat de volgende elementen:

6.1.2. Selectie van de huurder

- kwaliteitscriteria met betrekking tot de IKC-visie waaraan de huurder moet voldoen;
- volgorde van huurders:
 - onderwijs gaat voor opvang
 - opvang gaat voor derden
 - kindgerelateerde derden gaan voor niet-kindgerelateerde derden
- dorp-/wijkgerelateerde functies gaan voor overige huurders.

6.1.3. Besteding van de huurpenningen

- de besteding van de huurpenningen: de huurinkomsten moeten doordacht besteed worden. Dit betekent dat voorkomen moet worden dat de huurinkomsten worden gebruikt om scholen langer open te houden dan dat zonder deze huurinkomsten was gebeurd. Het voornaamste doel is om door het investeren van de huurinkomsten, de exploitatielasten van het gebouw te verlagen. Aan de volgende zaken kunnen de huurinkomsten worden besteed (in willekeurige volgorde):
 - onderhoudsniveau (minimaal niveau conditie volgens NEN 2676)
 - verbetering energie- en exploitatieprestaties van het gebouw
 - verduurzamen van het gebouw (GPR)
 - schoolpleinen groener inrichten
 - exploitatierisico bij leegstand doordacht dekken

6.1.4. Doordachte spreiding van maatschappelijk accommodaties

- voorkomen van onnodig 'leegtrekken' van andere MFA en andere maatschappelijke accommodatie;
- zorgen voor een goede spreiding van maatschappelijke verhuur in Uden.

6.1.5. Type leegstand

Het toetsingskader toetst welk type leegstand van toepassing is.

- **Structurele leegstand:** op basis van de prognose is de verwachting dat er minimaal 5 jaar leegstand is. Wanneer er sprake is van structurele leegstand, biedt de gemeente een vorm van huurbescherming door bijvoorbeeld de te verhuren ruimte aan de onderwijscapaciteit te onttrekken.
- **Tijdelijke leegstand:** op basis van de prognose is de verwachting dat er minder dan 5 jaar sprake is van leegstand. De te verhuren ruimte is mogelijk na een periode van 5 jaar weer nodig voor het onderwijs. De partijen moeten zich bewust zijn van het vorderingsrecht van de gemeente.

Bijlage 5: Passage uit Verordening Voorzieningen Onderwijs Uden 2014

Bijlage III

Criteria voor oppervlakte en indeling

De criteria voor oppervlakte en indeling vallen uiteen in vier delen:

- Deel **A**: de bepaling van de capaciteit;
- Deel **B**: wijze van bepalen van de ruimtebehoefte;
- Deel **C**: de bepaling van de omvang van de toekenning;
- Deel **D**: minimumnormen bij realisering van nieuwe voorzieningen.

DEEL A De bepaling van de capaciteit

1 School voor basisonderwijs en speciale school voor basisonderwijs

De capaciteit van de gebouwen voor het basisonderwijs wordt volgens onderstaande methodiek vastgesteld. Het college kan in overeenstemming met het bevoegd gezag van de school besluiten tot vermindering van de met onderstaande methodiek vastgestelde capaciteit, indien de hiertoe beschikbaar komende ruimten worden ingezet ten behoeve van onderwijskundige, culturele, maatschappelijke (waaronder kinderopvang) en recreatieve doeleinden.

1.1 Gebouwen van hoofd- en nevenvestigingen (inclusief de T en B-dislocaties met een permanente of tijdelijke bouwgaard

De bruto-vloeroppervlakte (verder aan te duiden als bvo) van een gebouw is de bvo zoals bepaald aan de hand van het gestelde in III-1, de 'Meetinstructie voor het vaststellen van de bruto vloeroppervlakte van de schoolgebouwen in het primair onderwijs'.

Basisschool

De capaciteit van een gebouw voor een basisschool wordt vastgelegd in het bruto vloeroppervlak van het gebouw. De capaciteit van het gebouw met een permanente bouwgaard en de capaciteit van de tijdelijke bouwgaard worden afzonderlijk vastgesteld. Indien een deel van een gebouw is gerealiseerd met andere dan overheidsmiddelen en hiervoor geen (rijks)vergoeding wordt genoten, wordt dit deel niet tot de capaciteit van het gebouw gerekend.

Dit deel wordt wel geregistreerd.

Indien sprake is van een schoolgebouw met een bruto-netto-verhouding in het oppervlak die sterk afwijkt van sinds 1 januari 1997 gerealiseerde schoolgebouwen, kan het schoolbestuur een verzoek indienen tot vaststelling van een fictief bruto vloeroppervlak als grondslag voor de capaciteitsbepaling.

Speciale school voor basisonderwijs

Voor een speciale school voor basisonderwijs geldt hetzelfde. Echter, een eventueel aanwezig speellokaal wordt niet in de capaciteitsbepaling wordt meegenomen. Indien een speellokaal aanwezig is en de school voldoet aan de voorwaarden zoals vermeld in bijlage I, deel A, paragraaf 1.3.2, wordt op het bruto vloeroppervlak 90m² in mindering gebracht.