

Medegebruik en verhuur in onderwijsgebouwen in de gemeente Terneuzen

Uitgangspunten

Inleiding

Door een dalend aantal basisschoolleerlingen in Zeeuws-Vlaanderen, ontstaat er in de schoolgebouwen in de gemeente Terneuzen ruimte die niet meer noodzakelijk is voor onderwijsdoeleinden. Gemeente en schoolbesturen willen onder andere met het oog op het kunnen blijven exploiteren van de gebouwen en de realisatie van een geïntegreerd aanbod voor kinderen van 0 tot 12 jaar, deze ruimte zo efficiënt mogelijk blijven inzetten. Dit geschiedt door de ruimten te verhuren of in medegebruik te geven aan niet-onderwijsinstellingen.

Deze notitie is opgesteld met als doel te komen tot, bij voorkeur uniform, beleid rondom verhuur en medegebruik van scholen in onze gemeente.

Medegebruik en verhuur

We spreken in deze notitie over medegebruik indien leegstand in een schoolgebouw in gebruik wordt gegeven voor door het Rijk bekostigd onderwijs of voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Bij het in gebruik geven voor alle andere doeleinden is er sprake van verhuur. Een en ander conform het daarover bepaalde in de Wet op het primair onderwijs en de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs.

Zie voor een verdere toelichting op deze begrippen bijlage 2 bij deze notitie.

Eigendom

In Terneuzen zijn de brede scholen eigendom van de gemeente Terneuzen, op twee na die in eigendom zijn van een woningbouwcorporatie. De gebouwen die in eigendom zijn van de woningbouwcorporaties worden gehuurd door de gemeente. De gemeente geeft die gebouwen in gebruik aan de scholen. Bij één van deze brede scholen is er sprake van onderverhuur aan derden door de gemeente (de Kameleon) en bij de andere brede school (de Statie) verhuurt de woningbouwcorporatie rechtstreeks aan de andere gebruikers van het gebouw.

De solitaire schoolgebouwen zijn in eigendom van de besturen van de scholen die zijn gevestigd in die betreffende gebouwen. Een uitzondering hierop is de Zeemeeuw. Dat gebouw is in eigendom van de gemeente en is nu in gebruik gegeven aan de praktijkschool en aan Probaz voor de eerste opvang van anderstaligen.

In het onderwijs is er sprake van juridisch eigendom en een economisch claimrecht. Op het moment dat het schoolbestuur juridisch eigenaar is van een gebouw is het bestuur in juridische zin volledig verantwoordelijk voor het gebouw. Het juridische eigendom van het bestuur wordt echter begrensd door de onderwijswetgeving. Die bepaalt dat het schoolbestuur een gebouw niet mag vervreemden, bezwaren met een zakelijk recht of mag verhuren zonder de toestemming van het College. Dit laatste noemen we het economisch claimrecht.

Als het gaat om het verhuren van ruimten of om het in medegebruik geven van ruimten in een schoolgebouw dat eigendom is van het schoolbestuur, is het schoolbestuur de contractspartner van de huurder/gebruiker. Als het gaat om verhuur heeft het schoolbestuur daarvoor de voorafgaande toestemming nodig van het College. Voor het in medegebruik geven geldt dat het schoolbestuur het voorgenomen medegebruik dient te melden aan het College. Dit om te beoordelen of dit beoogde medegebruik het voornemen van de gemeente om ruimte te vorderen op grond van de Wet op het primair onderwijs niet zal frustreren. Het College van burgemeester en wethouders kan een leegstaande ruimte in een schoolgebouw namelijk zelf vorderen om vervolgens in medegebruik te geven. Pas indien het College geen gebruik maakt van dit recht kan de leegstand door het schoolbestuur in medegebruik worden gegeven.

Conform de Wet op het Primair Onderwijs eindigt het medegebruik of de verhuur indien het College gebruik maakt van haar bevoegdheid om ruimte te vorderen op grond van de Wet op het primair onderwijs of indien het in gebruik gegeven dan wel verhuurde deel nodig is voor gebruik door de eigen school.

De verhuur en het medegebruik van de brede scholen in Terneuzen wordt dus geregeld door de gemeente aangezien de gemeente eigenaar is van de brede schoolgebouwen. Echter als het gaat om leegstand in onderwijsruimtes in de brede scholen die aan de schoolbesturen in gebruik zijn gegeven, dan zijn de schoolbesturen op basis van de met de gemeente afgesloten ingebruikgevingsovereenkomst gerechtigd deze ruimten in medegebruik te geven of te verhuren zolang deze ruimten niet zijn "teruggeven" aan de gemeente (de voorwaarden waarop dit plaats kan vinden zijn nader geregeld in de ingebruikgevingsovereenkomst en het naderhand tussen gemeente en schoolbesturen overeengekomen addendum).

Opties

Brede scholen: in andere ruimten dan onderwijsruimten	Brede scholen: bij leegstand in onderwijsruimten	Leegstand in solitaire scholen
Juridisch eigendom gebouw bij gemeente/ woningbouwcorporatie	Juridisch eigendom gebouw bij gemeente/ woningbouwcorporatie	Juridisch eigendom gebouw bij schoolbestuur
Verhuur door gemeente	(Onder-)Verhuur door schoolbestuur	Verhuur door schoolbestuur
In medegebruik geven door gemeente	In medegebruik geven door schoolbestuur	In medegebruik geven door gemeente (of door schoolbestuur, indien gemeente geen gebruik maakt van dit recht)

Tariefstelling

De vergoeding voor de:

- exploitatiekosten heeft betrekking op de kosten die de eigenaar maakt voor de verhuur of het medegebruik. Deze vergoeding wordt ook wel gebruiksvergoeding genoemd. Een bij de huurder of gebruiker in rekening te brengen vergoeding kan worden vastgesteld op basis van de werkelijke exploitatiekosten (bijv. werkelijke exploitatiekosten / aantal m² bvo/nvo), maar het tarief kan ook worden gebaseerd op de van het Ministerie van OCW te ontvangen rijksvergoeding materiële instandhouding voor de gebouwafhankelijke kosten. Een schoolbestuur is autonoom om de hoogte van de in rekening te brengen vergoeding vast te stellen en kan daarbij ook een opslag voor de administratiekosten opnemen;
- ook investeringslasten kunnen in rekening worden gebracht. Deze hebben betrekking op de jaarlijkse lasten die het gevolg zijn van het realiseren van de voorziening, deze investeringslasten, ook wel kapitaallasten genoemd, bestaan uit rente en afschrijving. Daarnaast komen ook de kosten van de verzekering van het gebouw en de kosten van de onroerende zaak belasting in rekening worden gebracht. Omdat de investering in de realisatie van het schoolgebouw is bekostigd door de gemeente en ook de overige genoemde lasten voor rekening van de gemeente komen, is het de vraag in hoeverre een gemeente aanspraak kan maken op deze vergoeding. Conform jurisprudentie van de Raad van State kan de gemeente slechts in een beperkt aantal gevallen aanspraak maken op de vergoeding voor de investeringslasten die door een schoolbestuur worden geïnd. De gemeente kan op grond van deze uitspraak en gelet op de huidige concrete omstandigheden in Terneuzen géén aanspraak maken op een vergoeding voor de investeringslasten voor de huidige schoolgebouwen.

De huidige tarifiering

De vergoeding die de gebruikers aan huur dienen te betalen in een solitaire school is lager dan voor de huur van een ruimte in een brede school. Dit verschil wordt vooral veroorzaakt doordat de scholen geen kapitaallasten in rekening brengen.

Nieuwe tarifiering

Schoolbesturen en gemeente vinden het belangrijk dat verhuur van leegstand in solitaire scholen aantrekkelijk blijft. Dit omdat het ook die scholen in staat stelt een geïntegreerd aanbod voor kinderen van 0 tot 12 te realiseren en het ook voor deze scholen mogelijk blijft om een meer sluitende exploitatie te realiseren.

Om dit te kunnen realiseren is het uitgangspunt dat schoolbesturen 2 leegstaande groepsruimten in een solitaire school of 2 aan de school in gebruik gegeven leegstaande onderwijsruimten in een brede school, kunnen verhuren op basis van hetzelfde tarief als het tarief dat wordt gehanteerd voor medegebruik. Hiermee wordt voorkomen dat te veel wordt geconcurrereerd met andere verhuurders,

zoals de gemeente, en tevens dat de gemeente niet teveel inkomsten (kapitaalslasten) misloopt als er sprake is van een verhuur van een substantiële omvang.

Indien een schoolbestuur meer leegstaande lokalen wenst te verhuren tegen het tarief voor medegebruik of indien er een mogelijkheid is tot langdurige verhuur van leegstaande ruimten dan wordt hierover vooraf overleg gepleegd tussen schoolbestuur en gemeente en is dit alleen mogelijk indien de gemeente daarvoor toestemming verleent. Uitgangspunt voor dit overleg is de inhoud van het vastgestelde Voorzieningenplan 0 - 12 jaar van de gemeente Terneuzen (zie bijlage 6). In dit overleg zullen nadrukkelijk ook worden betrokken de betekenis van de verhuur voor de lokale marktsituatie en concurrentiepositie ten opzichte van andere aanbieders van huisvesting en de toegevoegde waarde van de verhuur voor het geïntegreerde aanbod voor kinderen van 0 tot 12 jaar.

Om deze verhuur te realiseren kan indien de gemeente daarmee instemt gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om de ruimte te onttrekken aan de onderwijsbestemming zodat verhuur kan plaatsvinden via de gemeente en de gemeente ook de exploitatie kosten gaat dragen van die ruimten (zie bijlage 2). Het hiervoor genoemde tarief voor medegebruik wordt gebaseerd op de vergoeding die schoolbesturen ontvangen van het Ministerie van OCW voor de materiële instandhouding. Deze vergoeding wordt vastgesteld op basis van groepsafhankelijke en leerlingafhankelijke programma's van eisen. Voor de bepaling van het tarief voor verhuur en medegebruik wordt alleen rekening gehouden met de groepsafhankelijke programma's van eisen. Hierbij wordt per groep en dus per lokaal een vergoeding vastgesteld. Ook het tarief voor verhuur en medegebruik wordt derhalve bepaald op basis van het genormeerd aantal vierkante meters per lokaal (115 m² bvo en 60 m² nvo). De opbouw van het te hanteren tarief is nader uitgewerkt in bijlage 1.

De in bijlage 1 opgenomen tarifiering zal ook worden gehanteerd bij het in gebruik geven van leegstand aan andere scholen. Op deze wijze is er sprake van een eenduidig tarief voor verhuur en medegebruik voor onderwijs of voor culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden.

Door het hanteren van een eenduidig tarief wordt concurrentie tussen scholen op basis van het tarief voorkomen en heeft het voor huurders ook geen zin om te "shoppen" tussen scholen. Ook wordt voorkomen dat schoolbesturen hun vastgoed commercieel gaan exploiteren terwijl zij de belangrijkste kostenpost (de investeringslast) niet hoeven te dragen. De scholen zijn er met de hantering van dit tarief wel van verzekerd dat zij voor de verhuurde leegstand een vergoeding ontvangen die tenminste gelijk is aan de vergoeding die van het Rijk zou worden ontvangen voor de exploitatie van deze lokalen als er geen sprake was van leegstand.

Afspraken

Om te komen tot een uniformering van de voorwaarden rondom het in medegebruik geven en verhuren van ruimten met een onderwijsbestemming zijn tussen de gemeente en de schoolbesturen onderstaande afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn afspraken overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Terneuzen voor zover het gaat om medegebruik. Voor zover het gaat om verhuur zijnde deze afspraken de voorwaarden op basis waarvan door het College instemming kan worden gegeven aan de verhuur van leegstand conform artikel 27 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Terneuzen. Onderstaande afspraken treden in werking op 1 augustus 2018.

Medegebruik of verhuur

Melding

- a. Voor de situatie per 1 augustus 2018 stelt de gemeente in overleg met alle schoolbesturen een totaal overzicht op van alle leegstand in solitaire scholen en in de onderwijsruimten van brede scholen en tevens van het medegebruik en verhuur van deze leegstand in het schooljaar 2018-2019 (naam gebruiker, omvang gebruik, tarief en duur contract). Dit overzicht wordt jaarlijks voorafgaande aan het nieuwe schooljaar op initiatief van de gemeente geactualiseerd.
- b. Elk schoolbestuur ontvangt na ontvangst van de inventarisatie van het College eenmalig een beschikking ten behoeve van de in het overzicht genoemd onder a) opgenomen verhuurde leegstand (nulmeting), waarmee die verhuur door het College wordt geaccordeerd.
- c. Veranderingen in de verhuur of het medegebruik van leegstand worden door de schoolbesturen gemeld aan het College/team Maatschappelijke ontwikkeling;
- d. Alleen als er sprake is van verhuur aan een nieuwe huurder of er sprake is van een huurovereenkomst met van de in deze notitie gemaakte afspraken afwijkende voorwaarden of afwijkend tarief, wordt door het schoolbestuur voorafgaande toestemming voor deze verhuur gevraagd aan het College/team Maatschappelijke Ontwikkeling, onder overlegging van de concept

verhuurovereenkomst. Een voorbeeld van de dat geval af te geven beschikking door het College is opgenomen in bijlage 4.

Mogelijkheden tot medegebruik en verhuur

Medegebruik en verhuur zijn mogelijk indien:

- de ruimte niet nodig is voor eigen gebruik of door de gemeente niet wordt gevorderd voor andere scholen of andere maatschappelijke doeleinden;
- het medegebruik of de verhuur past in het integraal aanbod geïntegreerde aanbod voor kinderen van 0 tot 12 jaar;
- het medegebruik en verhuur niet strijdig is met de wettelijke bepalingen, en het bepaalde in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Terneuzen;
- de ruimte beschikbaar kan worden gesteld zonder negatieve gevolgen voor het onderwijs;
- het gebruik geen schade veroorzaakt aan het gebouw;
- voor verhuur wordt voldaan aan de in deze notitie gemaakte afspraken rondom de huurprijs;
- er (geldt enkel voor brede scholen) geen sprake is van een interne verhuizing, waardoor leegstand elders in het gebouw ontstaat.
- aan de gebouwelijke eisen voor medegebruik en verhuur wordt voldaan.
- Het de verwachting is dat ruimte binnen de beoogde termijn van medegebruik of verhuur niet nodig zal zijn voor het onderwijs;

Verhuurovereenkomst

De schoolbesturen gebruiken voor het in verhuur geven van ruimtes de in de bijlage 3 opgenomen standaard verhuurovereenkomst. Voor de op 1 augustus 2018 nog doorlopende huurovereenkomsten wordt deze standaard verhuurovereenkomst inclusief de tarifiering opgenomen in deze notitie, gehanteerd zodra dat juridisch mogelijk is. Indien schoolbesturen een andere overeenkomst gebruiken is het bepaalde in 2.d van toepassing en dient voor de verhuur voorafgaande toestemming worden gevraagd aan het College, onder overlegging van de concept verhuurovereenkomst.

Tarief medegebruik en verhuur

Voor het tarief voor:

- medegebruik voor onderwijsdoeleinden;
- medegebruik voor culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden;
- verhuur van maximaal 2 groepsruimten in een solitair schoolgebouw of andere ruimte voor een gezamenlijke omvang van 120 m² netto;
- verhuur van maximaal 2 onderwijsruimten in een brede school of andere ruimten voor een gezamenlijke omvang van 120 m² netto;

worden de tarieven gehanteerd zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze notitie. Voor de verhuur van één lokaal wordt uitgegaan van 60 m² netto vloeroppervlakte en 115 m² bruto vloeroppervlakte.

Indien in een school ruimten in gebruik worden gegeven ten behoeve van het onderwijsproces (bijv. voor ambulante begeleiding) ten behoeve van de (preventieve) afstemming onderwijs-jeugdhulp (bijv. voor overleg met de jeugdverpleegkundige of het Regionaal Bureau Leerplichtzaken) gelden bovenstaande tariefafspraken niet en stemmen de gemeente en de betreffende school de voorwaarden van het betreffende gebruik onderling af

Indien een schoolbestuur meer dan 2 leegstaande groepsruimten wenst te verhuren tegen het tarief voor medegebruik dan wordt hierover vooraf overleg gepleegd tussen schoolbestuur en gemeente en is dit alleen mogelijk indien de gemeente daarvoor toestemming verleent. Stemt de gemeente niet in dan heeft de gemeente het recht om gebruik te maken van de mogelijkheid om de ruimte te onttrekken aan de onderwijsbestemming om verhuur mogelijk te maken met het in rekening brengen van kapitaalslasten. Deze werkwijze is verder toegelicht in bijlage 2.

Voor het in medegebruik geven en verhuren van onderwijsruimten in een brede school blijven de afspraken opgenomen in de ingebruikgevingsovereenkomst die is gesloten tussen gemeente en schoolbesturen onverkort van kracht met uitzondering van het hiervoor gestelde over de tarifiering.

Overleg

Het College en de schoolbesturen zullen zich inspannen om tot een goede bezetting te komen van de onderwijsruimten met oog voor het realiseren van een geïntegreerd aanbod voor kinderen van 0 tot

12 jaar. Daarbij streven zij er naar onderlinge concurrentie te voorkomen daar waar het gaat om het aanbieden van leegstand aan derden, zodat shopgedrag kan worden voorkomen.

Voortgezet onderwijs

Voor het voortgezet onderwijs gelden in de wet (Wvo) en in de verordening daar waar het gaat om het medegebruik en de verhuur, dezelfde bepalingen als voor het primair onderwijs. Ook het voortgezet onderwijs dient dus medegebruik te melden bij het College en toestemming te vragen voor verhuur aan het College. De schoolbesturen in het voortgezet onderwijs kunnen bovenstaande afspraken rondom de voorwaarden en de tarifiering ook naar analogie toepassen waardoor zij in dat geval ook de instemming zullen verkrijgen van het College. Indien dit gelet op de specifieke omstandigheden niet mogelijk is of niet toereikend is treden schoolbestuur en gemeente in overleg om in dat geval tot een oplossing te komen. Ook de scholen voor voortgezet onderwijs zullen worden betrokken in de inventarisatie genoemd onder punt 2.b.

Burgemeester en Wethouders van Terneuzen,
gemeentesecretaris,

J.G. (Jan) Princen

burgemeester,

J.A.H. (Jan) Lonink