

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot houdende regels omtrent verhuur van ruimten in schoolgebouwen (Beleidsregel verhuur in schoolgebouwen gemeente Oirschot 2015)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot;

overwegende dat

- het college van burgemeester en wethouders krachtens artikel 108 van de Wet Primair Onderwijs en artikel 24 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Oirschot 2015 bevoegd is om toestemming te verlenen aan de verhuur van ruimten in schoolgebouwen en daaraan de voorwaarde mag verbinden dat huur¹ wordt gevraagd;
- het college van burgemeester en wethouders ter invulling van de beleidsruimte, die uit deze bevoegdheid voortvloeit, een beleidsregel wenst vast te stellen betreffende de verhuur van ruimten in schoolgebouwen aan organisaties voor kinderopvang;

gelet op

- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 108 lid 1 Wet primair onderwijs;
- artikel 24 Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Oirschot 2015;

besluit vast te stellen de

Beleidsregel verhuur in schoolgebouwen gemeente Oirschot 2015

Aanleiding

Op grond van artikel 45 in de Wet primair onderwijs (WPO) hebben schoolbesturen een zorgplicht voor het aanbieden van buitenschoolse opvang (BSO). Daarnaast zijn zij verantwoordelijk voor de tussenschoolse opvang (TSO), het overblijven tussen de middag. Dit is eveneens geregeld in de WPO. In de uitvoering van deze wettelijke bepalingen zijn basisscholen en aanbieders van kinderopvang (KO) nauw gaan samenwerken. Deze samenwerking in de afgelopen jaren heeft geresulteerd in fysieke aanwezigheid van BSO en ook andere kinderopvang in onderwijsgebouwen. In Oirschot heeft de BSO inmiddels bij 5 van de 6 scholen voor primair onderwijs onderdak gekregen. Soms vindt in scholen ook verhuur plaats in het licht van andere aan de school gerelateerde activiteiten. Voor de leesbaarheid wordt hierna alleen kinderopvang genoemd. Dit moet evenwel breder gezien worden.

Bij de financiering van (ver)bouwprojecten voor het onderwijs wordt tegenwoordig vaak al rekening gehouden met extra ruimten voor kinderopvang. Wanneer deze ruimten op kosten van de gemeente zijn/worden gerealiseerd, kan deze hiervoor een daaraan gerelateerde vergoeding verlangen. Niet alle kosten die de gemeente aan het verhuurde heeft, mogen in rekening worden gebracht. Over afdracht van huurontvangsten voor dekking van de stichtingslast kan alleen afspraken worden gemaakt als de gemeente extra heeft geïnvesteerd in speciaal voor de kinderopvang bedoelde ruimten in het onderwijsvastgoed.

Het bewust creëren van overcapaciteit of het langdurig aanhouden van overcapaciteit in schoolgebouwen voor kinderopvang kost geld. Een schoolgebouw wordt op kosten van de gemeente gesticht en gezamenlijk (door schoolbesturen en gemeente) in stand gehouden. Met de schoolbesturen is overeengekomen dat de instandhoudingslast van het verhuurde (gedragen door schoolbestuur en gemeente gezamenlijk) uit huurinkomsten wordt gedekt. Het is redelijk als niet alleen het schoolbestuur als contractpartner van de kinderopvang, maar ook de gemeente in de "extra" kosten van de instandhouding van het verhuurde wordt gecompenseerd. We spreken over extra kosten omdat het verhuurde niet wordt ingezet voor onderwijsgebruik en voor het verhuurde geen rijksbijdrage wordt genoten. Een overzicht van de aan de huur verbonden gemeentelijke instandhoudingslast (belastingen en premies voor brand, glasschades, e.d.) is opgenomen in de bijlage behorende bij deze beleidsregel.

1) Het uitgangspunt voor verhuur is dat minimaal een bedrag wordt gevraagd waarmee de instandhoudingskosten van schoolbestuur en gemeente worden gedekt.

Doel

Deze beleidsregel heeft als doel eenduidige afspraken vast te leggen over de financiering van ruimten voor kinderopvang en een daaraan gekoppelde bijdrage van schoolbesturen aan de gemeente. Het dient ook als (beleids-) kader voor het toestaan van verhuur van onderwijsruimten ten behoeve van kinderopvang. Daarnaast stimuleert de beleidsregel het tegengaan van oneigenlijke concurrentie in de markt, ongewenste ongelijkheid in behandeling van kinderopvangorganisaties en (verkapte) staatssteun.

De WPO en de verordening geven het college de bevoegdheid om al dan niet toestemming te geven voor verhuur van ruimten in het schoolgebouw door het schoolbestuur aan een aanbieder van kinderopvang. In deze bevoegdheid ligt voor het college beleidsruimte besloten die met deze beleidsregel wordt ingevuld.

De verhuurder van ruimten voor kinderopvang

De eigendomsverhoudingen in het schoolgebouw bepalen door wie de ruimten aan de organisatie voor kinderopvang worden verhuurd. Het schoolbestuur wordt geacht het onderwijsdomein voor haar rekening en risico te exploiteren zowel als het eigenaar van het schoolgebouw is, als in de situatie dat het een schoolgebouw in gebruik heeft op grond van een gebruiksovereenkomst.

Verhuur van ruimten buiten het onderwijsdomein

Als schoolgebouwen of gedeelten daarvan zijn teruggegeven aan de gemeente, is sprake van verhuur van voormalig onderwijsvastgoed en komt de gemeente als verhuurder in beeld. In het enkele geval dat een schoolgebouw in eigendom is van een andere partij (bijvoorbeeld een woningcorporatie), kan ook die partij als verhuurder in beeld komen. Voor de aan de onderwijsbestemming onttrokken ruimten geldt dat, als daaraan behoefte bestaat, bij voorrang wordt aangeboden aan organisaties voor kinderopvang ten opzichte van andere partijen (niet zijnde onderwijsgebruikers).

Verhuur van ruimten binnen het onderwijsdomein

Soms zijn (leegstaande) delen van schoolgebouwen niet voor het onderwijs nodig en kunnen deze niet worden teruggegeven aan de gemeente, omdat de ruimten niet vatbaar zijn voor eigendomsoverdracht zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek. Deze gebouwdelen zijn mogelijk interessant voor het huisvesten van kinderopvang. Op deze ruimten blijven de werking in de WPO en de verordening onverminderd van kracht met inachtneming van het bepaalde in deze beleidsregel.

Deze beleidsregel onderscheidt de volgende situaties:

1. Verhuur van onderwijsruimten in bestaande gebouwen

Als een schoolbestuur in een van zijn bestaande gebouwen een kinderopvang wil huisvesten, sluit het een huurovereenkomst en ontvangt het huurinkomsten. Alleen de extra kosten (lees: extra instandhoudingslast) die de gemeente heeft, behoeven door het schoolbestuur te worden afgedragen. Deze bepaling geldt ook in de situatie waarbij het schoolbestuur de lasten draagt van een investering om het bestaande gebouw geschikt te maken voor gebruik door kinderopvang.

Bovenstaande bepaling geldt niet als de gemeente kosten (lees: kapitaallast) op zich moet nemen om kinderopvang te laten inwonen in een onderwijsgebouw (zie hieronder).

2. Verhuur van nieuwe ruimten waarvan de investering wordt gedragen door de gemeente

Als de investering bij nieuw-, renovatie- of uitbreidingsplannen op verzoek van het schoolbestuur wordt gedragen door de gemeente, dan dient het schoolbestuur een evenredige huur (excl. servicekosten) af te dragen aan de gemeente ter dekking van de kapitaallast en het gemeentelijk deel van de instandhoudingslast.

3. Verhuur van nieuwe ruimten waarvan de investering wordt gedragen door de organisatie voor kinderopvang

Als de investering bij nieuwbouw of verbouw wordt gedragen door een organisatie voor kinderopvang, dan kan daarmee de huur en de gemeentelijke instandhoudingslast in één keer worden afgekocht. Partijen houden zich daarbij aan de afspraken zoals in deze beleidsregel zijn opgenomen.

Nadere regels instandhoudingsvergoeding aan gemeente

De kosten die de gemeente heeft aan het in stand houden van ruimten voor kinderopvang bestaan uit kosten onroerende zaakbelasting en verzekeringspremies. De huur die door schoolbesturen wordt gevraagd ter dekking van de gemeentelijke instandhoudingslast, wordt afgedragen (doorgezet) naar de gemeente.

Nadere regels voorfinanciering door gemeente

Als er extra ruimten voor kinderopvang in een schoolgebouw gewenst zijn, kan het schoolbestuur de gemeente verzoeken de kosten van de hieraan verbonden investeringen (lees: kapitaallasten) voor te financieren. Nadrukkelijk wordt over voorfinanciering gesproken, omdat het doel is dat de kapitaallasten volledig door huuropbrengsten worden terugverdiend. Als een schoolbestuur de gemeente verzoekt de kapitaallasten van ruimten voor kinderopvang voor te financieren, is daarvoor altijd een besluit nodig van het college. Het college neemt een positief besluit als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gaat om exclusief gebruik van ruimten door een aanbieder van kinderopvang;
- b. de kapitaallast kan binnen een redelijke termijn (20 jaar of korter) worden terugverdiend uit de huurinkomsten die het schoolbestuur verkrijgt;
- c. het beoogde gebruik is beargumenteerd aan de hand van een behoefteonderzoek.

Nadere regels voor investeringen door organisaties voor kinderopvang

Als organisaties voor kinderopvang bereid zijn de kosten van een investering in het realiseren van exclusieve ruimten voor kinderopvang te financieren, gelden de volgende spelregels:

- a. De organisatie voor kinderopvang maakt met de bouwheer, en als de gemeente dit is, tevens met het schoolbestuur afspraken over de betrokkenheid van de ondernemer bij het ontwerp en de realisatie van de kinderopvangruimten. Deze afspraken worden contractueel vastgelegd.
- b. De organisatie voor kinderopvang participeert risicodragend in het totale proces van ontwerp en realisatie (aanbestedingsrisico, meer-/minderwerk e.d.). De mate van participatie wordt vooraf vastgelegd op basis van een redelijke verdeelsleutel tussen organisatie voor kinderopvang en bouwheer.
- c. De organisatie voor kinderopvang krijgt geen eigendom of ander zakelijk recht in/op het schoolgebouw of het onderliggende terrein.

Vorderingsrecht

Het college verleent toestemming voor meerdere jaren om structureel verhuur mogelijk te maken. Voor de duur van de toestemming ziet het college van burgemeester en wethouders af van haar vorderingsrecht op grond van art. 107 WPO voor de huisvesting van leerlingen van een andere school en/of de huisvesting voor culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden, ten aanzien van de ruimten voor kinderopvang. Deze ruimten worden onttrokken aan de capaciteit ten behoeve van het onderwijs, zoals berekend op in bijlage III, deel A, van de verordening.

Als de gemeente gebruik maakt van het vorderingsrecht uit 107 WPO na afloop van een periode waarvoor toestemming is verleend of als er sprake is van een situatie als bedoeld in art. 108 lid 2 WPO (einde onderwijsgebruik), dan maakt zij met het schoolbestuur of de organisatie voor kinderopvang naar redelijkheid afspraken over de gevolgen hiervan voor de afwikkeling van de financiering. In voorkomende gevallen is het aanbieden van passende vervangende huisvesting voor de organisatie voor kinderopvang een alternatieve oplossing.

Aansprakelijkheid

De schoolbesturen vrijwaren de gemeente voor de gevolgen van aansprakelijkheidsclaims die voortvloeien uit niet-nakoming van hun verplichtingen tegenover hun gebruikers, inclusief de gebruikers van de kinderopvangruimten, betreffende de staat van het onderwijsgebouw.

Inwerkingtreding en overgangssituatie

Deze beleidsregel treedt in werking na bekendmaking. Bij de uitvoering van het in deze beleidsregel neergelegde beleid voor kinderopvang in schoolgebouwen zal rekening worden gehouden met bestaande afspraken of lopende (huur)contracten die eerder zijn opgesteld. Voor nieuwe situaties zullen overeenkomstig de inhoud van deze beleidsregel contracten worden opgesteld en daar waar nu situaties conflicteren met wet- en regelgeving, zullen we deze zo spoedig mogelijk in overeenstemming brengen met de nieuwe beleidsregel.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 7 april 2015.

De voorzitter,

Ruud Severijns

De secretaris,

Joost Michels

Bijlage 1 Berekening gemeentelijke instandhoudingslast

Kostensrt	2015 V-P	2016 V510	2017 V520	2018 V530	2019 V540
434101 Onroerende zaakbelastingen	43.715	44.481	45.260	46.054	46.054
434102 Watersysteemheffing	423	423	423	423	423
434302 Verzekering brand/storm	11.074	11.074	11.074	11.074	11.074
Totale kosten	55.212	55.978	56.757	57.551	57.551
Naam school	bvo				
Korenbloem	1.578				
Plataan	1.241				
Antonius	1.075				
De Linde (Spoordijk)	1.756				
Jozefschool (Spoordijk)	1.485				
De Beerze (Middelbeers)	2.207				
De Beerze (Oostelbeers)	1.035				
	10.377				
434101 Onroerende zaakbelastingen	4,21	4,29	4,36	4,44	4,44
434102 Watersysteemheffing	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
434302 Verzekering brand/storm	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07
Kosten per m2	5,32	5,40	5,47	5,55	5,55
Oirschot, 2 december 2014					
Erik van de Weijer					