

Beleidsregels met betrekking tot de toepassing van artikel 22 “Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Waddinxveen 2017” meerdere jaren niet gebruiken vorderingsrecht

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders gemeente Waddinxveen kan op basis van artikel 22 “Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Waddinxveen 2017” een schoolbestuur op verzoek een meerjarige vrijstelling van het vorderingsrecht ex. artikel 107 Wet Primair Onderwijs en art. 20 e.v. “Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Waddinxveen 2017” geven. Aannemelijk moet worden gemaakt dat de betreffende ruimte voor een reeks van jaren niet voor de betreffende school of andere basisscholen nodig zal zijn.

De gemeente Waddinxveen en het schoolbestuur komen daarbij overeen dat de gemeente gedurende en bepaald aantal schooljaren geen gebruik zal maken van het vorderingsrecht, zoals bedoeld in artikel 20 e.v. van genoemde verordening. Deze toestemming voor het afsluiten van een huurcontract voor meerdere jaren betreft een nader genoemd aantal m2 of lokalen en een nader bepaald aantal schooljaren (maximaal 10).

Aan deze toestemming en de toezegging van het college om een bepaald aantal jaren geen gebruik te zullen maken van het vorderingsrecht, worden voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn gelijk aan de geldende beleidsregels.

Deze beleidsregels/voorwaarden zijn:

1. het schoolbestuur doet schriftelijk een verzoek aan het college voor de bedoelde vrijstelling en geeft daarbij in ieder geval aan:
 - a. het adres van de bedoelde locatie
 - b. een plattegrond met daarop duidelijk aangegeven de ruimte die het schoolbestuur wil verhuren aan de kinderopvang
 - c. het aantal m2 / lokalen dat het schoolbestuur wil verhuren
 - d. het aantal schooljaren dat het schoolbestuur vrijstelling wenst
 - e. de naam van de instelling kinderopvang en een nadere aanduiding van de doelgroep
 - > 2 - 4 jarigen (peuteropvang) en/of
 - > 0 - 2 jarigen (kinderdagverblijf)
 - f. waarvoor de betreffende ruimte bedoeld is
 - f. een opgave van de voorgenomen eigen investeringen van de instelling kinderopvang (omschrijving voorziening met een kostenraming)
 - g. een concept van de huurovereenkomst
2. het schoolbestuur sluit een huurovereenkomst met de huurder, waarin onder andere betaling van een huurvergoeding door de huurder aan het schoolbestuur (= verhuurder) is opgenomen:
 - a. voor kosten beheer, onderhoud en exploitatie e.d. aan schoolbestuur (hoogte bedrag door schoolbestuur te bepalen)
 - b. voor een vergoeding van investerings- en andere kosten van de gemeente, zoals:
 - de kosten van de renovatie van het pand in het schooljaar (uitvoering ihp 2016)
 - de bouw van aanvullende tijdelijke huisvesting of kosten ingebruikname gebouw
 - de jaarlijkse kosten OZB en verzekering
 - kosten vandalisme en andere schades (zoals water-, storm-, inbraak- en glasschades)
 - gedeerde inkomsten omdat dit gedeelte van het gebouw niet meer kan worden onttrokken aan de onderwijsbestemming
 - algemene gemeentelijke kosten behandelen verzoeken om toestemming (verhuur is een privaatrechtelijke activiteit)

De hoogte van deze aan het schoolbestuur te betalen vergoeding is gebaseerd op een marktconforme huurprijs (2020: € 120 per m2). Van dit bedrag wordt afgetrokken de rijksvergoeding “groepsafhankelijke kosten” (bekostigingsregels rijksoverheid: programma’s van eisen kalenderjaar start verhuur) voor het aantal groepen / lokalen waarop de huur betrekking heeft (2020: € 6.768 per groep). Dit component betreft de exploitatiekosten (energie, onderhoud e.d.). Een vergoeding voor deze kosten (zie punt 2a) wordt door de huurder rechtstreeks aan de verhuurder (schoolbestuur) betaald. Zie verder punt 4.

Het in dit artikel bedoelde bedrag is een vergoeding voor de bij punt 2b genoemde kosten voor de gemeente. Het betreft een vast bedrag per schooljaar, gedurende de looptijd van de vrijstelling vorderingsrecht.

3. de looptijd van overeenkomst om maximaal 10 (school)jaar geen gebruik te maken van het vorderingsrecht wordt bepaald op basis van de hoogte van de door de huurder voorgenomen gebouwelijke investeringen per lokaal of daarmee vergelijkbare oppervlakte. Het gaat hier dus niet om kosten van (vaste) inrichting. Dit is gebaseerd op het volgende overzicht van "terugverdientijd" van de door de huurder te bekostigen investeringen (incl. b.t.w.) in het gebouw:

Hoogte investering instelling	Looptijd ontheffing vorderingsrecht
€ 50.000 of meer	10 schooljaren
€ 45.000 tot € 49.999	9 schooljaren
€ 40.000 tot € 44.999	8 schooljaren
€ 35.000 tot € 39.999	7 schooljaren
€ 30.000 tot € 34.999	6 schooljaren
€ 25.000 tot € 29.999	5 schooljaren
€ 20.000 tot € 24.999	4 schooljaren
€ 15.000 tot € 19.999	3 schooljaren
€ 10.000 tot € 14.999	2 schooljaren
Minder dan € 10.000	geen vrijstelling

4. het schoolbestuur verplicht zich om het onder punt 2b genoemde bedrag jaarlijks door te betalen aan de gemeente. Deze doorbetaling vindt 1x per schooljaar plaats en wel in de maand januari van het betreffende schooljaar
5. de hier bedoelde vrijstelling van de gemeente van het vorderingsrecht vervalt direct indien:
- het schoolbestuur in gebreke blijft bij de doorbetaling van de onder 2b bedoelde vergoeding aan de gemeente
 - de huurovereenkomst is/wordt beëindigd voordat de vastgestelde looptijd van de betreffende vrijstelling is verstreken
 - het werkelijke gebruik stopt of het werkelijke gebruik niet (meer) overeenkomt met het doel van deze ontheffing: het realiseren van de functie peuteropvang / kinderdagverblijf
 - de looptijd van de vrijstelling is verstreken
6. bij beëindiging van het gebruik door de huurder bestaat er geen recht op terugbetaling van de door deze organisatie gedane investeringen in het betreffende gebouw
7. bij beëindiging van het gebruik wordt de gehuurde ruimte weer in de oorspronkelijke staat teruggebracht en geschikt gemaakt voor gebruik basisonderwijs. Het schoolbestuur blijft als verhuurder verantwoordelijk voor het terugbrengen naar de oorspronkelijke, voor gebruik basisonderwijs geschikte staat; de gemeente verstrekt hier geen aanvullende vergoedingen voor noodzakelijke aanpassingen.
8. de beschikking van het college op het verzoek om vrijstelling van het vorderingsrecht wordt "voor akkoord" door of namens het schoolbestuur ondertekend. Daarmee verklaart het schoolbestuur (in overeenstemming met de huurder) akkoord te gaan met de voorwaarden
9. voor een eventuele aanvullende ruimtebehoefte van de school (instituut) gehuisvest in het gebouw waar ook deze peuteropvang/kinderdagverblijf is gehuisvest, blijft de mogelijkheid van verwijzing naar leegstand elders (verordening bijlage 1, beoordelingscriteria) onverkort van toepassing
10. de op basis van art. 13, 1e lid van bedoelde verordening, vereiste goedkeuring van bouwplannen blijft onverkort van toepassing. Bij de toepassing van deze bepaling wordt gekeken of de uitvoering van de bouwplannen geen nadelige gevolgen heeft voor de gemeente als uitvoerder van de verordening en de gemeente als economisch eigenaar van het gebouw.
11. deze beleidsregels treden in werking op 1 april 2021.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Waddinxveen in de vergadering van 2 februari 2021.

*de secretaris,
Mevr. A.B. Blomme*

*de burgemeester,
Dhr. E.J. Nieuwenhuis*