

Beleidsregel voor de uitvoering van medegebruik en verhuur onderwijshuisvesting

Besluit van college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo tot vaststelling van beleidsregel voor de uitvoering van medegebruik en verhuur onderwijshuisvesting artikelen 21 t/m 27 (paragraaf 4.1 t/m 4.3), van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Almelo 2016 (hierna Onderwijshuisvestingsverordening).

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo;
gelezen het voorstel van 13 december 2022 (kenmerk 2209627);

overwegende dat:

het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen omtrent beleid met betrekking tot medegebruik en verhuur om zodoende met de schoolbesturen duidelijke afspraken te maken over de mogelijkheden tot medegebruik en verhuur van ruimten in onderwijsgebouwen.

gelet op:

de artikelen 4:81, eerste lid, artikel 4:83 en artikel 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht; artikel 108 Wet op het Primair Onderwijs (WPO), artikel 106 Wet op Expertise Centra (WEC) en artikel 176s Wet Voortgezet Onderwijs (WVO);

de instemming van het OOGO d.d. 15 oktober 2022.

besluit vast te stellen:

de beleidsregel voor de uitvoering van medegebruik en verhuur onderwijshuisvesting van de gemeente Almelo 2022.

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregel worden gebruikt en die niet nader zijn omschreven hebben dezelfde betekenis als in de WPO en de Onderwijshuisvestingsverordening;
2. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:
 - a. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo;
 - b. bevoegd gezag: bevoegd gezag van een volgens de WPO, WEC en WVO bekostigde openbare of bijzondere school, die geheel of gedeeltelijk gehuisvest is in een gebouw dat zich bevindt op het grondgebied van de gemeente;
 - c. leegstand: leegstand als bedoeld in artikel 22 van de onderwijshuisvestingsverordening en leegstand buitenom schooltijden;
 - d. structureel gebruik: gebruik tijdens één tot vijf dagen per week;
 - e. incidenteel gebruik: gebruik van minder dan één dag;
 - f. commerciële activiteiten: activiteiten zoals kinderopvang 0-13 jaar en peuteropvang 2-4 jaar.

Artikel 2. Reikwijdte van de beleidsregel

1. Deze beleidsregel heeft betrekking op leegstand in onderwijsdelen van een schoolgebouw.
2. De beleidsregel is van toepassing op alle bevoegde gezagen binnen de gemeente Almelo.
3. Deze beleidsregel is niet van toepassing op onderwijs gerelateerde activiteiten.

Artikel 3. Medegebruik

1. Medegebruik gaat om het gebruik voor uit de openbare kas bekostigd onderwijs of voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden.
2. Voor het in medegebruik geven van leegstand is geen toestemming van het college vereist. Wel dient dit medegebruik door het schoolbestuur vooraf aan de gemeente schriftelijk te worden gemeld.
3. Dit medegebruik gebeurt om niet of tegen een kostendekkend exploitatietarief.
4. Het bevoegd gezag stelt het college na beëindiging van dit medegebruik per omgaande in kennis van de beëindiging.
5. Het medegebruik kan eindigen indien het college gebruik maakt van zijn vorderingsrecht op grond van artikel 107 WPO, 105 WEC, 76r WVO.

Artikel 4. Verhuur

1. Verhuur vindt plaats als er geen sprake is van medegebruik. Verhuur heeft betrekking op instellingen met een commercieel oogmerk.
2. Verhuur geschiedt tegen een commercieel tarief. Voor alle verhuur geldt een algemeen huurbedrag van € 90,00 m² inclusief btw voor bestaande schoolgebouwen (situaties), het schoolbestuur brengt daarnaast een bedrag voor exploitatie in rekening. Dit bedrag is afhankelijk van de gebruikerssituatie. Bij nieuwbouw is een algemeen geldend huurbedrag van € 130,00 m² inclusief btw van toepassing. Beide bedragen worden 5-jarlijks geïndexeerd. Onder nieuwbouw wordt verstaan, de realisatie van ruimten welke door de gemeente worden bekostigd en specifiek worden verhuurd voor commerciële activiteiten.
De gemeente berekent in dat geval de jaarlijkse kapitaallasten van de investering door aan het schoolbestuur.
3. Voor verhuur is in tegenstelling tot medegebruik wel toestemming van het college vereist. Het bevoegd gezag legt bij het verzoek om verhuur aan het college ter beoordeling een concept huurovereenkomst voor waarbij in ieder geval het volgende is opgenomen:
 - a. het gebouw waar het gebruik door de huurder plaatsvindt;
 - b. de naam van de huurder;
 - c. het aantal in huur gegeven ruimten;
 - d. het aantal vierkante meters dat in huur gegeven wordt;
 - e. de activiteiten die de huurder uitvoert;
 - f. de tijdstippen waarop de huur plaatsvindt;
 - g. de datum vanaf wanneer de huur plaatsvindt;
 - h. de duur van de huur (maximaal 3 jaar. Verlenging is mogelijk met een termijn van maximaal 3 jaar);
 - i. bepalingen waarmee schade aan het gebouw en de inventaris voorkomen wordt;
 - j. bepalingen waaruit blijkt dat de gevolgen van een (voortijdige) opzegging voor rekening van de huurder zijn.
4. Het bevoegd gezag voegt bij de huurovereenkomst een plattegrond toe van het gebouw en arceert daarop de in gebruik gegeven ruimte.
5. Over de periode (maximaal 3 jaar) waarvoor de huurovereenkomst met een kinderopvangorganisatie wordt aangegaan, is het gebouwdeel onttrokken aan de capaciteit ten behoeve van het onderwijs, zoals deze wordt berekend op grond van Bijlage III, Deel A van de Onderwijshuisvestingsverordening ter zake van de beoordeling van de mogelijkheden van medegebruik of van uitbreidingsbehoefte.
6. Toestemming kan worden geweigerd als:
 - a. de ruimte nodig is voor een andere school en de gemeente van plan is het daarvoor op korte termijn te vorderen;
 - b. de ruimte gebruikt gaat worden als woon- of bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 290 Boek 7 van het Burgerlijk wetboek;
 - c. het gebruik van de ruimte zich niet verdraagt met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school.
7. Huurovereenkomsten of huursituaties waarvoor de gemeente aan het schoolbestuur geen toestemming heeft verleend, zijn op grond van de artikel 108, vijfde lid WPO, artikel 106, vijfde lid WEC, nietig.

Artikel 5. Voorschriften voor medegebruik en verhuur

1. De gebruiker/ huurder gebruikt de in gebruik verkregen ruimten uitsluitend voor die doeleinden waarvoor het gebruik is toegestaan.
2. Het is de gebruiker/ huurder niet toegestaan de in gebruik verkregen ruimten aan derden in gebruik te geven.
3. De gebruiker/ huurder onthoudt zich van activiteiten die hinder veroorzaken voor het in het gebouw gegeven onderwijs.
4. De gebruiker/ huurder is verantwoordelijk en draagt zorg voor een correcte afsluiting van het gebouw, zowel tijdens het gebruik als na afloop van het gebruik. Dit in verband met verzekering technische voorwaarden van het gebouw.
5. Bij zowel verhuur als medegebruik zijn de bepalingen van de Huurwet (ontruimingsbescherming) niet van toepassing. In beide gevallen eindigt de ingebruikname door derden wanneer de gemeente gebruik maakt van het vorderingsrecht of indien het in gebruik gegeven/ verhuurde gedeelte nodig is voor gebruik door de eigen school.

Artikel 6. Vervangende huisvesting

Het college is niet verantwoordelijk voor het bieden van vervangende huisvesting aan een huurder of medegebruiker wanneer het medegebruik of de huurovereenkomst wordt beëindigd.

Artikel 7. Bijzondere gevallen

1. Het college kan in bijzondere gevallen afwijken van de bepalingen in deze beleidsregel, indien voldoende gemotiveerd.
2. In gevallen, de uitvoering van deze beleidsregel betreffende, waarin deze beleidsregel niet voorziet, beslist het college.

Artikel 8. Inwerkingtreding en overgangsregeling

1. Deze beleidsregel treedt in werking op 1 januari 2023.
2. De lopende huurcontracten zullen bij het einde van de looptijd op basis van deze beleidsregels worden aangepast.

Artikel 9 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel voor de uitvoering van medegebruik en verhuur onderwijshuisvesting van de gemeente Almelo 2022.

Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Almelo in de vergadering van 13 december 2022,

*de secretaris,
F.W. van Ardenne*

*de burgemeester,
A.J. Gerritsen*