

Verhuurbeleid Onderwijshuisvesting Primair Onderwijs

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2021 is het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) voor de gemeente Bernheze opgesteld. In het IHP en tijdens het bijbehorende OOGO hebben de schoolbesturen en de gemeente de wens uitgesproken om te komen tot een uniform verhuurbeleid voor verhuur en medegebruik van onderwijsruimten in de schoolgebouwen. Het gebruik, het onderhoud en ook verhuur van onderwijsruimten zijn een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en schoolbesturen. In de wet is geregeld dat deze gezamenlijke verantwoordelijkheid wordt uitgewerkt in het IHP en aanvullend beleid.

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

1.2 Wettelijk en beleidskader Verhuurbeleid Onderwijshuisvesting

Voor het nieuwe verhuurbeleid Onderwijshuisvesting Primair Onderwijs zijn zowel relevante wetten als beleidskaders van de gemeente Bernheze van belang. Het betreft:

- De Wet op het Primair onderwijs (Wpo);
- De Verordening voorzieningen huisvesting Onderwijs Bernheze 2015;
- Beleidskader Maatschappelijk vastgoed gemeente Bernheze 2016;
- Het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs Bernheze 2021 – 2025.

1.3 Toepassing van het verhuurbeleid

Dit verhuurbeleid is van toepassing op te verhuren ruimten in bestaande schoolgebouwen voor basis-onderwijs waar sprake is van leegstand. Dit betreft schoolgebouwen in eigendom van de schoolbesturen, waarbij de ruimten bij de oprichting een onderwijsfunctie hebben.

Daarnaast is dit verhuurbeleid ook van toepassing op onderwijsruimten in de brede scholen.

Dit beleid geldt niet voor ruimten in brede scholen, waar de gemeente in het verleden met extra middelen capaciteit heeft gerealiseerd voor kinderopvanglocaties en/of derden, tenzij hierover in dit verhuurbeleid in de 0-meting andere afspraken zijn gemaakt.

Het beleid gaat in op de verhuur van onderwijsruimten, dit verhuurbeleid is niet van toepassing op medegebruik. In hoofdstuk 2 vindt u een beschrijving van de definitie van beide.

De exploitatie van de te verhuren ruimten valt ook buiten het bereik van dit verhuurbeleid. Voor reguliere scholen valt de exploitatie onder de volledige verantwoordelijkheid van het schoolbestuur. Voor brede scholen maken de gemeente en het schoolbestuur aparte afspraken.

1.4 Huidige situatie

In bijlage 1 is een tabel opgenomen, die inzichtelijk maakt welke partijen op dit moment huren in een schoolgebouw en onder welke omstandigheden.

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 leegstand in een onderwijsgebouw door een uit de openbare kas bekostigde onderwijsorganisatie of organisatie met culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan welzijnsorganisaties en muziekscholen. Kinder-

opvang valt niet onder de kaders van medegebruik, daar spreken we over verhuur. Sinds de harmonisatie met kinderopvang geldt dit ook voor de peuterspeelzalen.

Het schoolbestuur kan zelf kiezen om ruimten in medegebruik te geven aan instellingen, die aan bovengenoemde voorwaarden voldoen. Dit kan zonder voorafgaande instemming van de gemeente. Daarnaast heeft ook de gemeente het recht om, onder bepaalde voorwaarden, ruimten in de school te bestemmen voor medegebruik.

Voor het medegebruik mag het schoolbestuur een gebruiksvergoeding vragen als bijdrage in de beheer- en exploitatiekosten. 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 deel van een onderwijsgebouw door derden, niet zijnde onderwijsgebruik of gebruik ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Voor deze verhuur heeft het schoolbestuur, vanuit de Verordening, toestemming nodig van het college van B&W.

In Bernheze onderscheiden we twee vormen van verhuur:

1. Verhuur van leegstaande klaslokalen, die (tijdelijk) aan de onderwijsfunctie worden onttrokken.
2. Verhuur van ruimten, waar de gemeente tijdens de nieuwbouw van een brede school extra capaciteit heeft gerealiseerd voor kinderopvang / derden. De huurovereenkomsten dekken de kosten van de kapitaallasten van de (extra) investering. De hoogte van de huurprijs wordt bepaald door afspraken in de voorbereidingsfase van een nieuwbouwproject op basis van de wensen van een kinderopvangorganisatie.

Daarnaast is een andere onderverdeling van de verhuur te 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 (brutovloeroppervlak) die ook daadwerkelijk door de huurder gebruikt worden. Bij exclusieve huur wordt een zo autonoom mogelijk gebruik nagestreefd. De huurder beschikt over alle daarvoor noodzakelijke 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. Dit betreft onderwijsruimten, aangevuld met algemene ruimten zoals een toilet of een speelzaal.

Er is ook een combinatie van beide huurtypes mogelijk.

Bij zowel medegebruik als verhuur is er in het geval van onderwijsbestemming geen huurbescherming. Uitzondering hierop is medegebruik door een andere school.

2.3 Leegstand

In de Verordening Voorzieningen huisvesting Onderwijs is ook sprake van de term 'Leegstand'.

Leegstand kan worden onderverdeeld in 2 vormen:

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

Het vaststellen van de capaciteit van een schoolgebouw en de berekening van de ruimtebehoefte is vastgelegd in bijlage III van de Verordening voorzieningen huisvesting Onderwijs Bernheze 2015. De belangrijkste criteria voor het vaststellen van de capaciteit en de ruimtebehoefte, die relevant zijn voor het verhuurbeleid, staan omschreven in de volgende delen:

Deel A – Vaststellen van de capaciteit

Deel B en C – Vaststellen van de ruimtebehoefte.

Deel A. Vaststellen van de capaciteit van het bestaande gebouw

De capaciteit van een gebouw voor een school voor basisonderwijs wordt vastgelegd in de bruto vloeroppervlakte van het gebouw en bepaald overeenkomstig bijlage III, deel E.

De capaciteit van een schoolgebouw wordt verminderd met 90 vierkante meter als een ruimte in het schoolgebouw is verhuurd voor het huisvesten van een peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang of kinderopvang en het college voor deze verhuur vooraf toestemming heeft verleend. In dit verhuurbeleid geldt dit uitgangspunt voor alle bestaande huurovereenkomsten tussen het schoolbestuur en een orga-

nisatie voor kinderopvang. De bestaande afspraken hierover zijn vastgelegd in het Overzicht verhuur schoolgebouwen in bijlage 1, we zien dit als een 0-meting.

Voor toekomstige verhuur van ruimten geldt dit verhuurbeleid.

Als sprake is van een schoolgebouw met een bruto-netto verhouding in de oppervlakte, die sterk afwijkt van de sinds 1 januari 1997 gerealiseerde schoolgebouwen, kan het schoolbestuur een verzoek indienen tot vaststelling van een fictieve bruto vloeroppervlakte als grondslag voor de capaciteitsbepaling. In dit type gebouwen wordt de capaciteit vaak ook nog uitgedrukt in aantal leslokalen in plaats van m².

Deel B en C. Vaststellen van de ruimtebehoefte

De ruimtebehoefte voor een school voor basisonderwijs wordt bepaald aan de hand van het aantal leerlingen en omvat een speellokaal. De ruimtebehoefte is opgebouwd uit een basisruimtebehoefte en eventueel een toeslag in verband met de gewichtensom.

De basisruimtebehoefte (B) wordt berekend met de formule: $B = 200 + 5,03 * L$

Hierin is L het aantal (verwachte) leerlingen.

Er is sprake van leegstand als de capaciteit van het bestaande gebouw groter is dan de vastgestelde ruimtebehoefte op basis van het aantal leerlingen dat op dat moment op de school staat ingeschreven. Voor het bepalen van het type leegstand, te weten tijdelijk of structureel wordt gebruik gemaakt van de leerlingprognoses. Deze prognoses worden tweejaarlijks in opdracht van de gemeente opgesteld.

3. Doelstellingen van een uniform verhuurbeleid

In het IHP en tijdens het bijbehorende OOGO hebben de schoolbesturen en de gemeente de wens uitgesproken om te komen tot een uniform verhuurbeleid voor verhuur van onderwijsruimten in de schoolgebouwen.

De doelstellingen voor dit verhuurbeleid van onderwijsruimten zijn als volgt:

Het benutten van leegstand in schoolgebouwen

In de gemeente Bernheze is in bijna alle kernen sprake van leegstand in schoolgebouwen. De schoolbesturen en de gemeente proberen structurele leegstand zoveel mogelijk te voorkomen door goede afspraken te maken in het IHP. Ook wordt bij nieuwbouwprojecten kritisch gekeken naar de hoeveelheid te bouwen m². Desondanks zal er altijd leegstand zijn. Het verhuurbeleid geeft de schoolbesturen de mogelijkheid om leegstaande ruimten in school in te zetten ten behoeve van onderwijsgerelateerde activiteiten, zodat leegstand wordt benut om inhoudelijke doelen te behalen.

Het kan bijdragen aan de ontwikkeling van Integrale Kindcentra

In het IHP 2021 – 2025 hebben alle schoolbesturen in het PO aangegeven voorstander te zijn van IKC-vorming in de gemeente Bernheze. Ook de gemeente ziet voordelen in huisvesting in een brede school en in een IKC, maar niet elke school hoeft een brede school/IKC te zijn.

Hiervoor zijn diverse mogelijkheden variërend van verregaande inhoudelijke samenwerking zonder huisvesting in één gebouw tot één gebouw met alle kindgebonden functies onder één dak. Kortom: uiteindelijk is de realisatie van elke brede school / IKC dus maatwerk.

Het verhuurbeleid kan bijdragen aan de ontwikkeling van een IKC. Het beleid stelt de school in staat om ruimten in de school te verhuren aan huurders, die bijdragen aan de ontwikkeling van een IKC.

Het bieden van transparantie en een gelijk speelveld met duidelijke afspraken en tarieven

De schoolbesturen hebben de wens uitgesproken te komen tot een uniform en transparant verhuurbeleid voor de verhuur van ruimten in schoolgebouwen. Door afspraken te maken over het proces, de voorwaarden en de tarieven is het voor iedereen helder waar de verhuur aan moet voldoen. Bovendien voorkomt het dat kinderopvangorganisaties gaan shoppen bij meerdere basisscholen.

Het voorkomen van het ontregelen van de markt

De verhuur van onderwijsruimten mag de markt in Bernheze niet ontregelen. Door aan te sluiten bij het beleidskader maatschappelijk vastgoed zorgen we ervoor dat de verhuur van onderwijsruimten de verhuur van ander maatschappelijk vastgoed (zoals bijvoorbeeld een gemeenschapshuis) niet ontregeld. Ook kan het ongewenste verschuivingen vanuit het gemeentelijk deel van een brede school naar het schooldeel voorkomen. Daar waar de gemeente tijdens de nieuwbouw van een brede school extra capaciteit heeft gerealiseerd voor kinderopvang / derden, ontvangt de gemeente de kosten van de kapitaallasten van de (extra) investering terug via een huurovereenkomst. Verhuur via de school betrof alleen een vergoeding voor beheer en exploitatie.

Het stimuleren van het ondernemerschap van de schoolbesturen

De verhuurbeleid moet scholen en schoolbesturen stimuleren om de leegstand in hun gebouwen te verhuren. De extra inkomsten kunnen ingezet worden voor het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud of voor bijvoorbeeld verduurzaming.

4. Uitgangspunten Verhuurbeleid

In dit verhuurbeleid zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd.

A. In reguliere basisscholen is het schoolbestuur verhuurder van de (onderwijs)ruimten. Het schoolbestuur is over het algemeen juridisch eigenaar van het schoolgebouw, hierin past de rol van verhuurder. Conform de WPO vraagt het schoolbestuur voor de verhuur eerst om toestemming bij het college van B&W van de gemeente.

B. In brede scholen blijft de verhuur van een deel van de ruimten via de gemeente lopen. Dit betreft de verhuur van ruimten, waar de gemeente tijdens de nieuwbouw van een brede school extra capaciteit heeft gerealiseerd voor kinderopvang / derden. De huurovereenkomsten dekken de kosten van de kapitaallasten van de (extra) investering. Verhuur van onderwijsruimten in brede scholen valt onder uitgangspunt A. In bijlage 1 is de huidige situatie weergegeven en ook welke schoolgebouwen onder uitgangspunt B vallen.

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

- De selectie van de huurder;
- Het type leegstand;
- De huurtermijn (in relatie tot het type leegstand);
- Spreiding van de verhuur van ruimten in (brede) scholen, MFA's en andere maatschappelijke accommodaties.

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. Het toetsingskader is opgesteld om ervoor te zorgen dat de verhuur bijdraagt aan de eerder genoemde doelstellingen.

D. Bij de verhuur van een ruimte, genoemd onder punt A, hanteert het schoolbestuur een vaste huurprijs. In nieuwbouw, waar de gemeente extra capaciteit heeft gerealiseerd wordt de huurprijs bepaald op basis van de afschrijvingskosten. Dit betreft de kale huur, exclusief exploitatie- en onderhoudskosten. De huurprijsberekening is als volgt:

Huurprijsberekening

Gebruik Bestaande bouw, geheven door schoolbestuur Nieuwbouw, geheven door gemeente

Exclusief € 98,77 per m²

(prijsspeil 01-01-2023) Investeringslasten op basis van 40-jarige afschrijving

Volgtijdelijk Een percentage van de huurprijs voor exclusief gebruik. Percentage wordt bepaald door de verdeling in tijd (bv 50%-50% of 30%-70%)

Jaarlijkse indexatie op basis van 'Kerninflatiecijfer' (zie bijlage 4)

De huurprijs is gebaseerd op het totaal aantal vierkante meters, dat als volgt wordt bepaald:

Totaal m² = Aantal m² exclusief gebruik + aantal m² gezamenlijk gebruik met school * factor

De factor wordt bepaald door de verdeling van het gebruik van de ruimte. Hierbij gaan we uit van maximaal gebruik van 10 uur per dag. Als bijvoorbeeld een aula van een basisschool door een kinderopvangorganisatie 3 uur per dag wordt gebruikt voor activiteiten van de BSO geldt een verdeling van 30% - 70%. De factor is dan 0,3. Het aantal vierkante meters wordt in overleg tussen huurder en verhuurder vastgesteld.

In de huurprijsberekening spelen factoren zoals de leeftijd en de kwaliteit van een gebouw geen rol. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het 'Kerninflatiecijfer'.

E. De huurinkomsten moeten doordacht besteed worden. Het voornaamste doel is om door het investeren van de huurinkomsten de exploitatielasten van het gebouw te verlagen. Hierdoor drukt de leegstand minder op de totale exploitatie. Concreet houdt dit in dat de huurinkomsten kunnen worden besteed aan de volgende zaken (in willekeurige volgorde):

- o Onderhoudsniveau
- o Verbetering energie- en exploitatieprestaties van het gebouw
- o Verduurzamen van het gebouw
- o Schoolpleinen groener inrichten

o Exploitatierisico bij leegstand doordacht dekken.

F. Het schoolbestuur is in reguliere basisscholen verantwoordelijk voor (de kosten van) exploitatie en onderhoud van het schoolgebouw. Dit betreft dus ook de verhuurde ruimten.

De genoemde huurprijs onder uitgangspunt D betreft alleen de kale huur. De vergoedingen voor de exploitatie/servicekosten zijn niet opgenomen in de huurprijs. Deze vergoeding heeft betrekking op zaken als schoonmaak, energieverbruik, gebruik van inventaris en onderhoud. Het schoolbestuur en de huurder maken hier zelfstandig afspraken over, die opgenomen kunnen worden in de huurovereenkomst.

G. Voor de brede scholen (type B) worden bij inwerkingtreding van dit verhuurbeleid aparte afspraken gemaakt tussen de gemeente en het schoolbestuur over uitvoering en verrekening van (gezamenlijk) onderhoud. Indien gewenst kan sprake zijn van doordecentralisatie, waarbij het schoolbestuur jaarlijks een vergoeding ontvangt op basis van het Meerjarenonderhoudsplan. Ook kan jaarlijks een verrekening plaatsvinden op basis van facturen. Dit betreft altijd maatwerk.

H. 'Onderhuur' in beide type ruimten is mogelijk, maar de huur in het gemeentelijk deel wordt altijd geheven bij de hoofdhuurder. Het schoolbestuur mag afspraken maken met een onderhuurder als de komst van deze onderhuurder bijdraagt aan de doelstelling van de ontwikkeling van een IKC. Over de huuropbrengsten gaan het schoolbestuur en de hoofdhuurder met elkaar in overleg.

I. In reguliere basisscholen wordt het leegstandsrisico van de (onderwijs) ruimten (exploitatie- en onderhoudskosten) gedragen door het schoolbestuur, zoals afgesproken in de wet. In brede scholen is het risico voor leegstand in de extra gerealiseerde capaciteit (type B) voor rekening van de gemeente. Wanneer het niet lukt om leegstaande ruimten in dit deel te verhuren ontvangt de gemeente geen huur meer. De kosten voor de exploitatie van het leegstaande gedeelte komen dan ook voor rekening van de gemeente. Afspraken hierover nemen we mee in de afspraken over het onderhoud, genoemd onder punt F.

J. Wanneer de huurder investeert in de onderwijsruimten, verhuurd door het schoolbestuur, maken partijen onderling afspraken hierover, bovenop de afspraken uit dit verhuurbeleid.

K. Het verhuurbeleid en ook de situatie van leegstand in de schoolgebouwen is onderwerp van elk vierjaarlijks IHP.

5. Afspraken met betrekking tot de uitvoering

Om dit verhuurbeleid uniform toe te passen, maken we de onderstaande afspraken over de uitvoering.

Stap 1. Toestemming vragen bij de gemeente

Bij een voornemen tot verhuur van een ruimte in een schoolgebouw vraagt het schoolbestuur toestemming aan de gemeente door middel van een standaard aanvraagformulier. In dit aanvraagformulier zijn alle aspecten opgenomen, die het mogelijk maken de aanvraag te toetsen aan het toetsingskader. De gemeente toetst vervolgens of de verhuur voldoet aan de criteria.

Stap 2. De gemeente geeft schriftelijk toestemming voor de verhuur

Wanneer uit de toetsing blijkt dat de verhuur voldoet aan de criteria van het toetsingskader geeft de gemeente toestemming voor de verhuur. Dit gebeurt door middel van een schriftelijke bevestiging.

Stap 3. Het schoolbestuur sluit een overeenkomst af met de huurder

Na toestemming kan het schoolbestuur de ruimte verhuren. Het schoolbestuur maakt hiervoor afspraken met de huurder en sluit een huurovereenkomst hiervoor af. Het schoolbestuur maakt hierbij gebruik van een modelovereenkomst. Het schoolbestuur stuurt een afschrift van de getekende huurovereenkomst naar de gemeente.

Stap 4. Aanvullen overzicht 'Verhuur schoolgebouwen gemeente Bernheze'

Op basis van de ontvangen huurovereenkomst vult de gemeente het overzicht 'Verhuur schoolgebouwen gemeente Bernheze' aan. Dit overzicht is beschikbaar voor alle partijen, die betrokken zijn bij de verhuur in schoolgebouwen. Het schoolbestuur stelt de gemeente ook op de hoogte van wijzigingen in de verhuur. Ook deze wijzigingen worden verwerkt in het overzicht.

Stap 5. Gemeente neemt het overzicht mee in de bespreking van het vierjaarlijks IHP

Het verhuurbeleid en ook de situatie van leegstand in de schoolgebouwen is onderwerp van elk vierjaarlijks IHP. In de voorbereidende gesprekken voor het opstellen van het IHP bespreken gemeente en schoolbestuur gezamenlijk het overzicht.

5.1 Overgangssituatie 2023 en 2024

In alle schoolgebouwen is op dit moment al sprake van verhuur van onderwijsruimten aan kinderopvangorganisaties. De schoolbesturen hebben hierin in het verleden zelf afspraken over gemaakt met de huurders. In de huurprijs mocht alleen een vergoeding voor exploitatie- en onderhoudskosten worden doorberekend. De huidige tarieven zijn daarom (veel) lager dan het voorgestelde tarief van € 98,77 per m².

De kans is groot dat de kinderopvangorganisaties bij de inwerkingtreding van dit verhuurbeleid te maken krijgen met een forse huurverhoging. Dit kan problemen veroorzaken voor de continuïteit van een locatie voor kinderopvang.

Om de kinderopvangorganisaties hierin tegemoet te komen gebruiken we de jaren 2023 en 2024 als een overgangsperiode. De schoolbesturen maken zelf afspraken met de huurders over een stapsgewijze verhoging van de huurprijs. Per 1 januari 2025 moet de huurprijs voldoen aan de (geïndexeerde) prijs, genoemd in dit verhuurbeleid.

De schoolbesturen stellen de gemeente op de hoogte van de gemaakte afspraken, deze worden geregistreerd in het Overzicht verhuur schoolgebouwen.

Bijlage 1. Inventarisatie huidige situatie

Bijlage 2. Wettelijke bepalingen verhuur WPO

Artikel 107. Vorderingsrecht

1. Het college van burgemeester en wethouders is 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 Beroepsonderwijs 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 is het college van 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 Beroepsonderwijs 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 pleegt het college van 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 het college van burgemeester en wethouders vereist.

2. De ingebruikgeving of verhuur ingevolge het eerste lid eindigt:

- a. indien het college van burgemeester en wethouders gebruik maakt van zijn 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 het college 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. Toetsingskader

Zowel de schoolbesturen als de gemeente hebben behoefte aan een uniform verhuurbeleid voor verhuur van onderwijsruimten in de schoolgebouwen. Met dit verhuurbeleid willen wij gezamenlijk een aantal doelstellingen realiseren. Daarbij moet de verhuur goed worden geregeld en vastgelegd, rekening houdend met wet- en regelgeving. Dit vraagt om een zorgvuldige procedure voor de selectie van de partijen (huurders) en de toepassing van het verhuurbeleid.

In dit verhuurbeleid maken we daarom gebruik van een toetsingskader. Het toetsingskader toetst op meerdere aspecten bij het ontstaan van een huurrelatie. De toetsing wordt uitgevoerd de gemeente.

Het toetsingskader omvat de volgende elementen:

A. Selectie van de huurder

Kwaliteitscriteria met betrekking tot de huurder, zodat deze bijdraagt aan de ontwikkeling van een IKC.

Volgordelijkheid van huurders:

- o Onderwijs gaat voor opvang
- o Kinderopvang gaat voor derden
- o Kindgerelateerde derden gaan voor niet-kindgerelateerde derden
- o Kern- of wijkgerelateerde functies gaan voor overige huurders.

B. Ontwikkeling van de leegstand

Bij de toetsing voor de aanvraag van verhuur kijkt de gemeente naar de hoeveelheid leegstand, het type leegstand (tijdelijk of structureel) en de ontwikkeling van de leegstand de komende jaren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de meest recente leerlingenprognoses, die tweejaarlijks door de gemeente worden opgesteld.

C. Termijn van de huurovereenkomst

In dit verhuurbeleid wordt verhuurde ruimte niet blijvend onttrokken aan de onderwijsfunctie. Kinderopvangorganisaties moeten bij huur in schoolgebouwen vaak investeren in het aanpassen van ruimten. Daarom hebben zij behoefte aan zekerheid over de lengte van de huurperiode.

Bij de toetsing gaan we uit van maatwerk per schoolgebouw. Bij een aanvraag toetsen we de gewenste termijn in relatie tot het type leegstand. Hierbij gebruiken we de meest recente leerlingenprognoses en gegevens uit het IHP. Als dit passend is kan de gemeente, in de lijn van artikel 110 WPO, het schoolbestuur toestemming geven voor een huurperiode van maximaal 3 jaar. Deze huurperiode kan indien gewenst, na toetsing door de gemeente, (steeds) voor 3 jaar worden verlengd. Gedurende de periode van deze toestemming kan de gemeente de ruimte niet vorderen voor gebruik door de school.

D. Doordachte spreiding over maatschappelijke accommodaties

Voorkomen van het onnodig 'leegtrekken' van het gemeentelijk deel in een brede school (type B), andere MFA's of andere maatschappelijke accommodaties (zoals gemeenschapshuizen);

Zorgen voor een goede spreiding van maatschappelijke verhuur in de gemeente Bernheze en de kernen.

Bijlage 4. Toelichting berekening 'kerninflatiecijfer'

Bijlage 5. Varianten gezamenlijke huisvesting Onderwijs en Kinderopvang

Varianten die huurbescherming bieden

A. Kadastrale splitsing

Met het doorvoeren van een kadastrale splitsing, splitst men het gebouw in twee (of meer) appartementsrechten. Dit is bij zowel nieuwbouw als bestaande bouw een mogelijkheid. De onderwijsorganisatie (het bevoegd gezag) blijft juridisch eigenaar van het ene gedeelte, de kinderopvangorganisatie kan eigenaar worden van het andere gedeelte. Ook is het mogelijk dat de gemeente eigenaar wordt van het andere gedeelte, en dit gedeelte verhuurt aan de kinderopvangorganisatie. Deze oplossing levert huurbescherming op voor de kinderopvangorganisatie, omdat de bepaling uit de WPO geen betrekking hebben op huurovereenkomsten waar de onderwijsorganisatie geen partij bij is. Deze oplossing is het

meest geschikt voor situaties van structurele aard en bij enige omvang van de ruimte in het schoolgebouw.

B. Verhuur na toepassing van artikel 110 WPO – Gemeente verhuurt

Op het moment dat het schoolbestuur van een school een gedeelte van de school blijvend niet meer gebruikt, of niet meer zal gebruiken, doet de onderwijsorganisatie hiervan melding bij de gemeente. Na ondertekening van de akte (lid 1) en de inschrijving daarvan in de openbare registers verkrijgt de gemeente de eigendom van dat gedeelte. De gemeente kan dit gedeelte verhuren aan een kinderopvangorganisatie en op deze overeenkomst is de reguliere huurbescherming, opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (artikel 7:230a BW), van toepassing.

Varianten die de positie van de kinderopvang versterken

A. Verhuur na toepassing van artikel 110 WPO – Onderwijs verhuurt

Als variant op scenario 1B kan de gemeente de onderwijsorganisatie toestemming geven om het gedeelte van de school te verhuren. Deze toestemming geldt voor maximaal 3 jaar, en kan daarna met steeds 3 jaar worden verlengd. Op deze vorm van verhuur is echter geen huurbescherming van toepassing omdat de onderwijsorganisatie de verhuurder is (artikel 110, negende lid, WPO). Het gevolg van de toepassing van artikel 110 WPO is dat het gedeelte blijvend niet meer voor het onderwijs gebruikt wordt, en de kinderopvangorganisatie de toepassing van artikel 108, tweede lid, onderdeel b, WPO niet riskeert.

B. Vaststellingsovereenkomst met meetekening door gemeente

Indien de onderwijsorganisatie (verhuurder) en de kinderopvangorganisatie (huurder) een huurovereenkomst aangaan, kunnen partijen in de overeenkomst vastleggen wat de uitgangspunten en de bedoeling van de partijen is geweest bij het aangaan van deze overeenkomst.

Partijen kunnen daarbij afspreken om de gemeente een formele rol te geven. Dat kan door een bepaling op te nemen dat de gemeente moet beoordelen of de beëindiging van de huurovereenkomst door de onderwijsorganisatie, dat het gedeelte niet nodig heeft voor het eigen onderwijs, passend is. Bovennoemde uitgangspunten kunnen als kader bij de beoordeling van de huurovereenkomst dienen. Daarmee treedt een onafhankelijke derde in de beoordeling van de beëindiging van de huurovereenkomst. Dergelijke bepalingen mogen echter direct noch indirect het bepaalde in artikel 107 en 108 WPO doorkruisen.

C. Prestatieafspraken gemeente

De positie van de kinderopvang kan versterkt worden als de gemeente verklaart dat ze in een situatie waarbij de ruimte weer voor onderwijs benodigd is, eerst zoekt naar alternatieve oplossingen en niet direct vordert voor een andere school op grond van artikel 107 en artikel 108, tweede lid, onderdeel a, WPO. De gemeente ziet hier niet af van het vorderingsrecht, hetgeen nietig zou zijn, maar gaat wel eerst op zoek naar alternatieve oplossingen die passend moeten zijn. Hiermee krijgt de kinderopvangorganisatie niet de zekerheid die bij de huurbescherming wel verkregen wordt, maar het spreekt een intentie uit. Dit is vooral toepasbaar in situaties waarbij bekend is dat uit demografische gegevens blijkt dat er op korte termijn geen extra onderwijscapaciteit benodigd is en het om een kortstondige huurrelatie gaat voor één of twee lokalen.

In het geval dat de onderwijsorganisatie het gedeelte nodig heeft voor eigen onderwijs kan het in de huurovereenkomst de intentie afspreken om, alvorens het recht dat volgt uit artikel 108, tweede lid, onderdeel b, WPO uit te oefenen, eerst in samenwerking met de gemeente te onderzoeken of geschikte alternatieve oplossingen mogelijk zijn.

(uit Handreiking 'Organiseren en financieren van gezamenlijke huisvesting kinderopvang en onderwijs' maart 2022)

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Wettelijk en beleidskader Verhuurbeleid Onderwijshuisvesting.....	3
1.3 Toepassing van het verhuurbeleid.....	3
1.4 Huidige situatie.....	3
2. Definities.....	4
2.1 Medegebruik.....	4
2.2 Verhuur.....	4
2.3 Leegstand.....	5
3. Doelstellingen van een uniform verhuurbeleid.....	6
4. Uitgangspunten verhuurbeleid.....	7
5. Afspraken met betrekking tot de uitvoering.....	9
5.1 Overgangssituatie 2023 en 2024.....	9
Bijlage 1: Inventarisatie huidige situatie.....	10
Bijlage 2: Wettelijke bepalingen verhuur WPO.....	11
Bijlage 3: Toetsingskader.....	12
Bijlage 4. Berekening 'Kerninflatiecijfer'.....	13
Bijlage 5. Varianten gezamenlijke huisvesting Onderwijs en Kinderopvang.....	16