

Medegebruik en verhuur schoolgebouwen gemeente Alphen-Chaam

Het college van de gemeente Alphen-Chaam;

gelet op artikel 108 van de Wet op het Primair Onderwijs (WPO);

gelet op het bepaalde in de 'Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Alphen-Chaam 2026' (hierna: verordening);

gelet op het bepaalde in het Integraal huisvestingsplan primair onderwijs 2025-2041 (hierna IHP);

gezien het op 21 september 2025 gevoerde op overeenstemming gericht overleg (OOGO) met vertegenwoordigers van de bevoegde gezagsorganen van de niet door de gemeente in stand gehouden scholen voor basisonderwijs in de gemeente;

overwegende dat het wenselijk is om in aanvulling op hoofdstuk 4 van de verordening nadere regels te stellen met betrekking tot het in medegebruik geven en verhuren van leegstaande ruimten met een onderwijsbestemming en het al dan niet afdragen van (een gedeelte van de) huurvergoeding aan de gemeente;

b e s l u i t

vast te stellen de volgende beleidsregel:

Medegebruik en verhuur schoolgebouwen gemeente Alphen-Chaam

Artikel 1 Definities

- Economisch eigendom/claimrecht: recht van de gemeente als bedoeld in artikel 110 van de WPO;
- Juridisch eigendom: het eigendom als bedoeld in artikel 103, lid 1 van de WPO;
- Medegebruik: gebruik van een onderwijsgebouw ten behoeve van onderwijs van een andere school of van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden;
- Ruimtelijke leegstand: de op grond van bijlage III, deel C van de verordening vastgestelde capaciteit van het schoolgebouw is groter dan de vastgestelde ruimtebehoefte;
- Verhuur: gebruik van een onderwijsgebouw door derden, niet zijnde onderwijsgebruik of gebruik voor culturele, maatschappelijke of creatieve doeleinden;
- Volgtijdelijke leegstand: leegstand van het schoolgebouw voor en na schooltijd.

Artikel 2 Reikwijdte van de regeling

1. Deze regeling heeft betrekking op verhuur of medegebruik van delen van een schoolgebouw of –terrein.
2. De regeling is van kracht voor delen van het schoolgebouw of –terrein waarvan het schoolbestuur juridisch eigenaar is en waarbij permanent, tijdelijk of gedurende een gedeelte van de dag:
 - a. "ruimtelijke leegstand" is geconstateerd op basis van de berekening zoals opgenomen in bijlage III van de verordening;
 - b. "volgtijdelijke leegstand" is geconstateerd door het schoolbestuur.

Artikel 3 Verhuur

1. Verhuur is aan de orde bij gebruik tegen betaling van een of meer delen van een schoolgebouw of –terrein door niet uit de openbare kas bekostigde instellingen voor onderwijs dan wel door niet uit de openbare kas bekostigde instellingen voor culturele, maatschappelijke en/of recreatieve doeleinden.
2. Verhuur is toegestaan 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.
3. Voor het verhuren van leegstand in de school is telkens toestemming vereist van het college. In het geval de verhuur minder dan 10% van het normatieve onderwijsgebruik (1.040 uur per jaar) betreft is geen toestemming vereist van het college en volstaat een melding.
4. Huurovereenkomsten waarvoor het college geen voorafgaande toestemming heeft verleend zijn nietig.
5. Met betrekking tot verhuur van leegstand in permanente huisvesting wordt toestemming verleend voor een periode van maximaal 3 jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn dient het college opnieuw toestemming te verlenen. Bij een gewenste voortzetting van de verhuursituatie dient

- ten minste 2 maanden voorafgaand aan de expiratiedatum een verzoek tot verlenging van de goedkeuring bij het college te worden ingediend. Bij verhuur van leegstand aan een organisatie voor kinderopvang wordt conform het bepaalde in bijlage III, deel A van de verordening de capaciteit van het schoolgebouw verminderd met aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak dat aan de kinderopvang wordt verhuurd. De vermindering bedraagt maximaal 20 procent van het bruto vloeroppervlak van het totale schoolgebouw.
6. Met betrekking tot verhuur van leegstand in tijdelijke huisvesting wordt telkens toestemming verleend voor maximaal 1 schooljaar.
 7. Door de verhuur mogen de belangen van zowel de gemeente als die van de (andere) schoolbesturen niet worden geschaad. Het college kan in verband hiermee voorwaarden verbinden aan de toestemming, waaronder bijvoorbeeld de hoogte van het te vragen huurtarief.
 8. In situaties waarin dat wettelijk en volgens jurisprudentie is toegestaan, verleent het college toestemming onder voorwaarde dat het schoolbestuur dát deel van de huurvergoeding afdraagt aan de gemeente, dat dient ter vergoeding van de stichtingskosten en exploitatielasten die door de gemeente worden gedragen.
 - Bij volledige verhuur wordt het huurtarief hierbij gebaseerd op het volledige gebruik van ruimte(n) aangezien het verhuurde niet meer voor andere doeleinden kan worden ingezet; de
 - Bij volgtijdelijke verhuur wordt het huurtarief hierbij gebaseerd op het werkelijke gebruik van de ruimte(n) aangezien het verhuurde dan nog wel voor andere doeleinden kan worden ingezet.
 9. Het college beslist binnen zes weken na ontvangst van het verzoek of binnen zes weken nadat aanvullende gegevens zijn verstrekt of hadden moeten zijn verstrekt.
 10. Indien het college niet binnen zes weken kan beslissen, stelt het college de aanvrager daarvan in kennis en noemt daarbij een redelijke termijn waarbinnen de beslissing tegemoet kan worden gezien.
 11. De gemeente kan ervoor kiezen om overeenkomstig artikel 6 een overeenkomst te sluiten met het schoolbestuur, waarin de voorwaarden ten aanzien van de verhuur worden aangegeven.
 12. Het schoolbestuur gaat een huurovereenkomst aan met de huurder.
 13. Het schoolbestuur zendt een afschrift van de ondertekende huurovereenkomst aan de gemeente.
 14. In de huurovereenkomst wordt ten minste invulling gegeven aan de artikelen 7 tot en met 10 van deze regeling.
 15. Dit artikel is niet van kracht als het schoolbestuur naast juridisch eigenaar ook economisch eigenaar is van het gebouw en terrein (en daarmee de volledige eigendom heeft).

Artikel 4 Inhoud van de aanvraag

1. Het schoolbestuur vermeldt in zijn aanvraag om toestemming in ieder geval:
 - a. de naam van de aanvrager;
 - b. het gebouw waar de ruimte(n) wordt /worden verhuurd;
 - c. het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte die verhuurd gaan worden;
 - d. de NAW-gegevens van de huurder;
 - e. welke activiteit in de verhuurde ruimte gaat plaatsvinden;
 - f. de aanvangsdatum van de verhuur.
2. In aanvulling op de in het vorige lid vermelde gegevens gaat de aanvraag vergezeld van een concept huurovereenkomst waaruit de contractduur blijkt en een plattegrond van het gebouw waarin de desbetreffende ruimte(n) gearceerd is (zijn).

Artikel 5 Medegebruik

1. Medegebruik is aan de orde bij gebruik door met overheidsmiddelen bekostigde instellingen voor onderwijs dan wel door met overheidsmiddelen bekostigde instellingen voor culturele, maatschappelijke en/of recreatieve doeleinden.
2. Voor het in medegebruik geven van een deel van het schoolgebouw is geen toestemming van het college vereist.
3. In verband met het vorderingsrecht van het college, dient het schoolbestuur het medegebruik te melden aan de gemeente.
4. Het schoolbestuur gaat een medegebruikovereenkomst aan met de medegebruiker.
5. In de medegebruikovereenkomst wordt ten minste invulling gegeven aan de artikelen 7 tot en met 10 van deze regeling.
6. Het is niet toegestaan om een onderwijsruimte in medegebruik te geven aan een commerciële partij.
7. Een medegebruikovereenkomst gesloten tussen een schoolbestuur en een commerciële partij is in strijd met de wet en dus nietig.

Artikel 6 Overeenkomst vastlegging verhuur

1. Indien het college, overeenkomstig artikel 3, toestemming geeft voor verhuur dan kan de gemeente van het schoolbestuur verlangen dat het schoolbestuur en de gemeente een overeenkomst aangaan waarin de voorwaarden voor verhuur zijn vastgelegd.
2. In de overeenkomst zoals bedoeld in lid 1 worden in ieder geval afspraken gemaakt over:
 - a. medewerking aan verhuur;
 - b. al dan niet een (tijdelijke) onttrekking aan de capaciteit ten behoeve van het onderwijs;
 - c. de hoogte van het te vragen huurtarief;
 - d. het al dan niet afdragen van een (gedeelte van de) huurvergoeding, dat dient ter vergoeding van de stichtingskosten en de exploitatielasten die door de gemeente worden gedragen;
 - e. aansprakelijkheid;
 - f. niet – nakoming;
 - g. overdracht rechten en plichten;
 - h. looptijd;
 - i. tussentijdse wijzigingen.

Artikel 7 Huishoudelijk reglement

Voor zover van toepassing c.q. voor zover aanwezig, dient het huishoudelijk reglement, waarin bepalingen van praktische aard zijn opgenomen, door het schoolbestuur aan de overeenkomst te worden gehecht.

Artikel 8 Voorkomen van schade aan het gebouw en aansprakelijkheid

Het schoolbestuur is als verhuurder c.q. medegebruikgever verplicht om in de overeenkomst in ieder geval bepalingen op te nemen:

- waarmee schade aan het gebouw wordt voorkomen;
- waaruit blijkt dat de gevolgen van voortijdige opzegging en/of verminderde afname voor rekening van de huurder c.q. medegebruiker zijn.

Artikel 9 Aanpassingen aan het gebouw

1. Voor aanpassingen aan het gebouw heeft de medegebruiker of huurder toestemming nodig van het schoolbestuur.
2. Indien er ten behoeve van het medegebruik of de huur aanpassingen nodig zijn aan het gebouw, zijn de kosten hiervan voor rekening van de huurder of medegebruiker.
3. Bij oplevering na beëindiging van de overeenkomst dienen eventuele aanpassingen, waaronder ook die aanpassingen waarvoor toestemming is verleend door het schoolbestuur, door en voor rekening van de huurder of medegebruiker te worden weggenomen. Het gehuurde of in medegebruik gekregen deel van het gebouw moet in oorspronkelijke staat worden opgeleverd, tenzij door partijen anders wordt overeengekomen.
4. Bij beëindiging van het medegebruik of verhuur worden de door de medegebruiker en de huurder gedane investeringen niet vergoed.

Artikel 10 Tariefstelling verhuur en medegebruik

1. In geval van verhuur van (een gedeelte van) schoolgebouwen wordt de hoogte van het huurtarief door het schoolbestuur vastgesteld. De tariefstelling bevat in ieder geval herkenbare bedragen voor de volgende 2 onderdelen:
 - a. Vergoeding voor de exploitatiekosten schoolgebouw;
 - b. Huurvergoeding (waaronder in ieder geval een vergoeding voor de kostencomponenten stichtingskosten en de overige exploitatielasten, die door de gemeente worden gedragen).
2. Als artikel 3, lid 7 van toepassing is, wordt de hoogte van het huurtarief in samenspraak tussen het college en het schoolbestuur bepaald.
3. Als artikel 3, lid 8 van toepassing is, wordt de hoogte van het huurtarief eveneens in samenspraak tussen het college en het schoolbestuur bepaald, maar stelt het college daarbij de hoogte van de huurvergoeding vast die het schoolbestuur aan de gemeente moet overdragen als vergoeding voor de stichtingskosten en de exploitatielasten die door de gemeente worden gedragen.
4. Bedoelde vergoeding wordt vastgesteld op een bedrag per m2 bruto vloeroppervlakte op jaarbasis (52 weken).
5. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijs index (CPI) alle huishoudens.
6. In het geval dat bij volledige verhuur wordt verhuurd voor een periode korter dan 1 jaar, wordt de hoogte van bedoelde vergoeding vastgesteld naar rato van het aantal weken huur.
7. In het geval dat een schoolgebouw(deel) volgtijdelijk wordt verhuurd, wordt de hoogte van bedoelde vergoeding vastgesteld naar rato van het werkelijke gebruik. Hierbij wordt het normatieve onderwijsgebruik op jaarbasis (1.040 uur) als uitgangspunt gehanteerd.

8. Bij volgtijdelijke verhuur wordt bedoelde vergoeding derhalve uitgedrukt in een bedrag per klokuur per m² bruto vloeroppervlakte. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijs index (CPI) alle huishoudens.
9. In geval de (volgtijdelijke) verhuur minder dan 10% van het normatieve onderwijsgebruik (1.040 uur per jaar) bedraagt, is géén afdracht aan de gemeente van de component zoals bedoeld in lid 1 onder b. vereist.
10. De component van het huurtarief, die betrekking heeft op de stichtingskosten en de exploitatiekosten die door de gemeente worden gedragen, zoals bedoeld in het eerste lid onder b., wordt door het schoolbestuur afgedragen aan de gemeente.
11. De afdracht geschiedt achteraf, na facturering door de gemeente aan het schoolbestuur en na afloop van het desbetreffende kalenderjaar.
12. De gemeente zal in het geval de verhuur minder dan 10% van het normatieve onderwijsgebruik (1.040 uur per jaar) betreft, de component zoals genoemd in het eerste lid onder b., niet verhalen op het schoolbestuur.
13. In geval van medegebruik van (een gedeelte van) schoolgebouwen wordt de hoogte van het medegebruikstarief door het schoolbestuur vastgesteld. In dit geval maakt de huurvergoeding, zoals bedoeld in het eerste lid onder b., geen deel uit van het medegebruikstarief.

Artikel 11 Vordering door het college

1. In geval het college op grond van de verordening gebruik maakt van haar vorderingsrecht, wordt er een medegebruiksovereenkomst gesloten tussen het schoolbestuur en de medegebruiker.
2. Het schoolbestuur komt in het geval van lid 1, conform hoofdstuk 4 van de verordening, in aanmerking voor een vergoeding voor het medegebruik.
3. Dit artikel is niet van kracht als het schoolbestuur economisch eigenaar is van het gebouw en terrein.

Artikel 12 Bijzondere gevallen

1. Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van een schoolbestuur afwijken van de bepalingen in deze beleidsregel indien toepassing van deze beleidsregel leidt tot onbillijke of ongewenste situaties.
2. In gevallen, de uitvoering van deze beleidsregel betreffende, waarin deze beleidsregel niet voorziet, beslist het college.

Artikel 13 Citeertitel; inwerkingtreding

1. Deze regeling wordt aangehaald als: Beleidsregel medegebruik en verhuur schoolgebouwen gemeente Alphen-Chaam.
2. Deze regeling treedt in werking op 1 januari 2026.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 6 januari 2026

De secretaris,

De burgemeester

TOELICHTING behorend bij de Beleidsregel medegebruik en verhuur schoolgebouwen gemeente Alphen-Chaam

Inleiding/ Aanleiding

Artikel 108 van de WPO regelt het in gebruik geven door het schoolbestuur van een gedeelte van een schoolgebouw en/of het terrein aan derden. De wet maakt daarbij onderscheid tussen medegebruik en verhuur. In de verordening is een en ander verder uitgewerkt.

Medegebruik

Wanneer een deel van een schoolgebouw leegstand kent kan een schoolbestuur besluiten dit gebouwgedeelte in medegebruik te geven aan derden. Voorwaarde hierbij is dat het gaat om gebruik voor uit de openbare kas bekostigd onderwijs of gebruik voor uit de openbare kas bekostigde instellingen voor culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Hiervoor is geen toestemming nodig van het college. Wel moet het medegebruik worden gemeld.

Verhuur

Het schoolbestuur kan in geval van leegstand ook besluiten om het gebouwgedeelte te verhuren aan derden. Verhuur geschiedt tegen een commercieel tarief. Bij verhuur is, in tegenstelling tot medegebruik, wel toestemming van het college vereist.

Waarom deze beleidsregel?

Naar aanleiding van het in het IHP opgenomen uitgangspunt dat “kinderopvang niet dient te wijken voor onderwijs” is het wenselijk om in aanvulling op de WPO en de verordening nadere regels te stellen ten aanzien van verhuur en medegebruik. Deze beleidsregel is enerzijds bedoeld om invulling te geven aan genoemd uitgangspunt (zie artikel 3, lid 5, dat een aanvulling is op hetgeen over de verhuur aan kinderopvang is geregeld in bijlage III, deel A, onderdeel A.1.1 van de verordening), anderzijds geeft de beleidsregel een helder en inzicht te geven in de diverse mogelijkheden van gebruik, medegebruik, ingebruikgeving en huur en verhuur van onderwijsgebouwen. Met de voorliggende beleidsregel wordt beoogd om te komen tot een uniform beleid rond het medegebruik en verhuur van schoolgebouwen in de gemeente Alphen-Chaam.

Het is geenszins de bedoeling om met de beleidsregel het medegebruik en verhuur van schoolgebouwen te ontmoedigen; het maatschappelijk belang van inzetten van schoolgebouwen, naast de primaire onderwijsfunctie, wordt juist ten volle onderschreven door het college.

De beleidsregel geeft:

- Eenn transparante en consequente (richt)lijn met betrekking tot het beschikbaar stellen van onderwijsruimten voor kinderopvang of andere commerciële activiteiten.
- Rechtszekerheid en uniforme besluitvorming door het college op verzoeken van schoolbesturen voor verhuur van delen van schoolgebouwen. In de beleidsregel zijn de weigeringsgronden en voorwaarden waaronder verhuur wordt toegestaan eenduidig vastgelegd.
- Met de uitspraken van de Raad van State van 21 oktober 2009 en 4 juni 2014 is vast te komen staan dat de gemeente alleen een financiële voorwaarde mag verbinden aan de toestemming voor verhuur van (delen) van schoolgebouwen als:
 - het college kan aantonen dat door het niet doorberekenen van de huur de gemeente een financieel nadeel leidt en
 - de huurprijs is gerelateerd aan de extra kosten of het verlies van inkomsten door de gemeente en
 - de ontvangen huurvergoeding komt rechtstreeks ten goede aan de onderwijshuisvesting.

De beleidsregel vult de leemtes in de huidige regeling op.

De beleidsregel is gebaseerd op het uitgangspunt dat het schoolbestuur juridisch eigenaar van het schoolgebouw is. Voor de situatie waarin een school is gehuisvest in een gebouw dat eigendom van de gemeente is (bijvoorbeeld een MFA) en de school leegstand wil onderverhuren, wordt door schoolbestuur en gemeente in de geest van deze beleidsregel gehandeld.