



---

# **BELEIDSREGELS VOOR VERHUUR VAN RUIMTEN IN SCHOOLGEBOUWEN**



## **Verantwoording**

**Titel**                    Beleidsregels voor verhuur van ruimten in schoolgebouwen

**Auteur**                Désiree Meulenbroek

**Adviseurs**            Rissa Cremers en Chantal Snijders



---

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Leeswijzer .....</b>	<b>7</b>
1.1	De beleidsregels in het kort .....	7
1.2	Inleiding .....	7
1.3	Toelichting op de wettelijke kaders .....	7
1.4	MFA's .....	8
1.5	De beleidsregels.....	8
1.6	Bijlagen.....	8
<b>2</b>	<b>Achtergrond .....</b>	<b>9</b>
2.1	Inleiding .....	9
2.2	Voorgeschiedenis .....	9
2.3	Recente ontwikkelingen .....	10
2.3.1	Ontgroening.....	10
2.3.2	Horizonscholen en IKC's .....	10
2.3.3	Overdracht groot onderhoud .....	11
2.3.4	Voorzieningenkaart 2030 .....	11
<b>3</b>	<b>Toelichting op de wettelijke kaders .....</b>	<b>12</b>
3.1	Hoe werkt het wettelijke kader? .....	12
3.2	Jurisprudentie.....	13
3.3	Toestemming en afdracht bij verhuur .....	13
<b>4</b>	<b>Multifunctionele accommodaties.....</b>	<b>15</b>
4.1	Kinderopvang in schoolgebouwen .....	15
4.2	Mogelijke eigendomssituaties bij onderwijshuisvesting.....	15
4.3	Osse definitie van een MFA .....	16
4.4	Eigendomssituatie van de Osse MFA's.....	16
4.5	Verhuur en het mono- en multifunctionele gebruik in MFA's.....	16
<b>5</b>	<b>Beleidsregels .....</b>	<b>19</b>
5.1	Huisvesting en toestemming verhuur .....	19
5.2	Toestemming beëindiging verhuur .....	20
5.3	Huurovereenkomst .....	20
5.4	Huurperiode.....	20
5.5	Afdracht bij verhuur door schoolbestuur aan gemeente.....	20
5.6	Berekeningswijze kale huurprijs .....	21
5.7	Berekeningswijze verhuurde aantal vierkante meters .....	21

---

5.8	Eigendomssituatie MFA's .....	21
5.9	Inwerkingtreding reglement en overgangsregeling .....	22
<b>6</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>23</b>
6.1	Bijlage 1 Overzicht van wijzingen van concept naar definitieve versie na behandeling in het IHP op 23 mei 2014 .....	23
6.2	Bijlage 1 Berekening huurtariefstelling op basis fictief schoolgebouw .....	28
6.3	Bijlage 2: consequenties reglement voor de Horizonscholen .....	30
6.3.1	Stand van zaken .....	30
6.3.2	Onderhoud en beheer in Horizonscholen .....	30
6.4	Bijlage 3 modelovereenkomst verhuur schoolgebouw .....	31

# 1 Leeswijzer

## 1.1 De beleidsregels in het kort

Hieronder treft u puntsgewijs aan wat de consequenties zijn van de beleidsregels. In de daarop volgende hoofdstukken worden alle beleidsregels toegelicht. Met dit reglement wordt grotendeels de bestaande praktijk geformaliseerd. Dit geldt voor de volgende onderdelen:

- Het vragen van toestemming bij verhuur in schoolgebouwen.
- De eigendomssituatie van MFA's (de meeste Horizonscholen).
- De vastgoeduitgangspunten bij het realiseren van MFA's.
- Gemeente als juridisch eigenaar/verhurende partij van MFA's.
- Het opnemen van de inkomsten in de onderwijshuisvestingbegroting en deze hiervoor te bestemmen.

Nieuwe beleidsregels in dit reglement hebben betrekking op de hieronder staande punten:

- Het verlenen van toestemming bij verhuur met voorwaarden, waaronder mogelijk afdracht van kale huur.
- De berekening van huurtarieven op basis van gebruikte mono- en multifunctionele vierkante meters.
- De berekening van het kale huurtarief op basis van een kostendekkend tarief van het gebouw bij realisatie en bij grootschalige renovatie.

Aanvullend worden in deze notitie besluiten genomen over de volgende onderwerpen:

- De definitie van een MFA.
- De definitie van mono- en multifunctioneel gebruik.
- Afspraken over de overdracht van de coördinatie en uitvoering van het beheer van de Horizonscholen per 1 januari 2016.
- Het implementatietraject van dit reglement.

## 1.2 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de achtergrond beschreven van de beleidsregels. Waarom willen we een reglement en welke stappen zijn in het verleden gezet. Ook wordt kort ingegaan op de recente ontwikkelingen.

## 1.3 Toelichting op de wettelijke kaders

In dit hoofdstuk worden de wettelijke kaders (WPO, WVP en WEC) en de Verordening toegelicht en de consequenties van de huidige jurisprudentie. Ook wordt toegelicht welke berekening wordt gehanteerd in geval van afdracht van schoolbestuur aan gemeente.

## **1.4 MFA's**

Hoofdstuk 4 gaat in op de zogenaamde Multifunctionele Accommodaties (vanaf nu MFA). Wanneer spreken we van een MFA en wanneer van een gewone, reguliere school. Hoe gaan we om met de eigendomssituatie in geval van een MFA? En ook: hoe bereken je het aantal vierkante meters bij verhuur in een MFA, waar vaak naast monofunctioneel gebruik ook ruimten worden gedeeld?

## **1.5 De beleidsregels**

In het laatste hoofdstuk zijn de feitelijke beleidsregels opgenomen.

## **1.6 Bijlagen**

U treft als bijlagen een aantal stukken aan, waaronder een vastgoedberekening van een fictieve nieuwe MFA/schoolgebouw. Bijlage 2 betreft een beschrijving van de consequenties van dit reglement voor de Horizonscholen. Bijlage 3 is een concept standaard huurcontract.



## 2 Achtergrond

### 2.1 Inleiding

Soms moeten we als lokale overheid beleidsregels maken binnen verschillende wettelijke kaders, die niet goed op elkaar aansluiten of op veranderingen en ontwikkelingen in het veld. Dit is ook het geval voor het opstellen van beleidsregels voor het verhuren van ruimten in schoolgebouwen. Verhuur valt onder normale omstandigheden onder het regime van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, maar dit is niet het geval bij verhuur in een schoolgebouw.

De kaders voor verhuur van ruimten in schoolgebouwen zijn vastgelegd in de artikelen 107 en 108 WPO (wet Primair Onderwijs), artikel 106 van de WEC (wet Expertise Centra), artikel 76s WVO (wet Voortgezet Onderwijs) en de artikelen 29 tot en met 36 Verordening<sup>1</sup>. Omdat de wettelijke kaders voor onderwijshuisvesting niet goed te rijmen zijn met de wettelijke kaders over verhuur in het Burgerlijk Wetboek is er in Nederland sprake van een juridisch onduidelijke situatie gelet op diverse uitspraken<sup>2</sup>. Hierin komt pas verandering na wijziging van de wetgeving. Duidelijke regels helpen om:

- Verhuur in schoolgebouwen en financiële afspraken daarover goed te regelen.
- De ingezette ontwikkelingen rondom IKC's (integrale kind centra) mogelijk te maken.
- Nieuwe IKC's door vervangende nieuwbouw of grootschalige renovatie te realiseren.

### 2.2 Voorgeschiedenis

In het IHP-PO (wettelijk verplicht overleg met het onderwijs) is in het verleden een notitie 'Medegebruik, gebruik en verhuur van ruimten in het basisonderwijs in de gemeente Oss' aangenomen. In het vastgestelde verslag van deze vergadering is vastgesteld dat:

*"Afgesproken wordt dat er een uniforme verhuurregeling komt. Er komt geen overgangsregeling voor bestaande situaties. De huren worden allemaal aangepast aan de nieuwe afspraken. Die gevallen waarin van deze regeling moet worden afgeweken, worden voorgelegd aan het IHP.*

*De commerciële verhuurprijs per m2 zal door de gemeente worden berekend en vastgesteld. Er zal een 0-meting worden gedaan. Elk schoolbestuur gaat na welke locaties voor deze commerciële huurprijzen in aanmerking komen."*

Aanvullend is in 2013 in het IHP PO & VO een besluit genomen over de uitwerkingsrichting van de beleidsregels.<sup>3</sup> Afgesproken is dat de beleidsregels moeten bijdragen aan een helder en transparant beleid ten aanzien van verhuur van ruimte in schoolgebouwen. De beleidsregels zijn een nadere gemeentelijke uitwerking van kaders zoals beschreven in de WPO, de WVO en de WEC en de Verordening. Zie eerdere

<sup>1</sup> Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Oss 2010.

<sup>2</sup> Zie uitspraak d.d. 12-08-2013 ECLI:NL:RBOBR:2013:4400 en uitspraak d.d. 21-10-2009 LJN:BK0803

<sup>3</sup> OOG besluit op 29 mei 2013

opmerking ook andere wettelijke kaders noemen. Ook sluiten de beleidsregels aan bij de eerder genoemde visie op onderwijs en onderwijshuisvesting in Oss.

De beleidsregels geven duidelijkheid over:

- uitgangspunten en procedures voor verhuur van ruimten in schoolgebouwen;
- afspraken over de huurvoorwaarden;
- een model huurcontract;
- onderbouwing van het huurtarief en de afdracht aan de gemeente Oss bij verhuur, waarbij rekening wordt gehouden met de huidige jurisprudentie;
- definitie van mono- en multifunctioneel gebruik in samenhang met verhuur en de afdracht aan de gemeente Oss;
- beschrijving van de rechtspositie van huurders.

Medegebruik conform de definitie in de wettelijke kaders en de Verordening blijft in deze beleidsnota verder buiten beschouwing, zie voor verdere informatie 3.1. Medegebruik is wettelijk toegestaan voor niet commerciële partijen en wij achten de schoolbesturen professioneel genoeg om zelf te bepalen of dit wel of niet mogelijk is binnen hun gebouwen en hoe hoog de exploitatievergoeding in geval van medegebruik moet zijn.

## **2.3 Recente ontwikkelingen**

### **2.3.1 Ontgroening**

Vanaf 2010 is in Oss op basis van de tweejaarlijkse leerlingenprognose geconstateerd, dat er sprake is van ontgroening. Dit is de aanleiding geweest om de uitvoeringspraktijk en het beleid op gebied van onderwijshuisvesting te herzien. Zo is in 2012 samen met alle onderwijsinstellingen in Oss vastgesteld, dat er sprake is van overcapaciteit en deze zal door krimp van het aantal leerlingen alleen maar toenemen. De ontgroening treft niet alleen het basisonderwijs, maar zal rond 2016 ook intreden in het voortgezet onderwijs. Daarnaast heeft het effect op het aantal kinderen dat gebruik maakt van de kinderopvang. Een sector die naast ontgroening ook nog geconfronteerd wordt met de effecten van de economische crisis en bezuinigingen door het Rijk.

### **2.3.2 Horizonscholen en IKC's**

In 2011 heeft een evaluatie plaatsgevonden van het Horizonscholenbeleid. Bij de start van het Brede Scholenbeleid in Oss was gekozen om het dagelijkse beheer door de gemeente te laten uitvoeren en hiervoor van onderwijs en kinderopvang een vergoeding te vragen. Uit de evaluatie bleek onder andere dat met name het onderwijs de voorkeur had het dagelijkse beheer zelf uit te voeren, zoals zij dat ook doet op gewone scholen.

Op 26 september 2013 heeft de Raad ingestemd met de beleidsnotitie 'Van Horizonschool naar IKC'. Deze notitie legt de verantwoordelijkheid voor het creëren en in standhouden van brede scholen of IKC's terug bij

het onderwijs, de kinderopvang en het peuterwerk. De komende twee jaar is nog subsidie ter beschikking gesteld om deze ontwikkeling te ondersteunen. Daarna komt het budget voor brede scholen te vervallen. Voorgesteld wordt om uiterlijk voor 1 januari 2016 het dagelijkse beheer van de Horizonscholen af te bouwen. Een andere onderwijsinhoudelijke ontwikkelingen, die mogelijk gevolgen zal hebben voor onderwijshuisvesting is het Passend Onderwijs (1 augustus 2014).

### **2.3.3 Overdracht groot onderhoud**

Een ontwikkeling waar rekening mee gehouden moest worden, is de wetswijziging om het groot onderhoud van scholengebouwen in het primair en het speciaal onderwijs van de gemeente over te hevelen naar het onderwijs. (Geplande datum 1 januari 2015). Hiermee wil het rijk o.a. een verdere professionalisering van het onderwijs bevorderen op gebied van facilitair management. Deze taak – groot onderhoud en aanpassingen – is in 2005 al overgedragen aan het voortgezet onderwijs.

### **2.3.4 Voorzieningenkaart 2030**

Op lokaal niveau is binnen de gemeente Oss besloten een vastgoedplanning voor de middellange termijn te maken op basis van co-creatie. In dit proces, getiteld Voorzieningenkaart 2030, wordt in samenwerking met alle inwoners van een bepaald gebied en de daar gevestigde professionele instellingen gewerkt aan de transformatieopdracht op gebied van maatschappelijk vastgoed. De transformatieopdracht wordt gekenmerkt door de opdracht om de huidige (vaak te grote) capaciteit toe te snijden op de toekomstige vraag en behoefte met het oog op behoud en versterking van de leefbaarheid. Dit leidt er toe dat investeringen in onderwijshuisvesting onderdeel uit maken van een integrale gebiedsgerichte besluitvorming.

## **3 Toelichting op de wettelijke kaders**

### **3.1 Hoe werkt het wettelijke kader?**

De gemeente ontvangt van het rijk middelen voor onderwijshuisvesting voor het primair, het voortgezet en het speciaal onderwijs. Als gemeente zijn we verantwoordelijk voor nieuwbouw of vervangende nieuwbouw en voor tijdelijke en permanente uitbreiding. Tot 1 januari 2015 zijn we ook verantwoordelijk voor het grootonderhoud en aanpassingen van het basis en speciaal onderwijs. Kinderopvang ontvangt van ouders een bijdrage, waarmee zij geacht worden ruimte te kopen of te huren. Dit kan in een ruimte in een school zijn, maar ook daarbuiten.

In de Wet op het Voortgezet (WVO), de wet op het Primair Onderwijs (WPO), de Wet en op de Expertise Centra (WEC) en de Verordening zijn artikelen opgenomen over het eigendom van schoolgebouwen en over verhuur. Bij de eigendom van een schoolgebouw wordt gesproken over juridisch en economisch eigendom. In de praktijk betekent dit, dat een schoolgebouw eigendom is van het schoolbestuur. Als het gebouw niet meer noodzakelijk is voor de functie onderwijs wordt het eigendom overgedragen aan de gemeente.<sup>4</sup>

Alternatief voor deze eigendomssituatie, is dat het eigendom van het gebouw in handen is van de gemeente, een woningbouwcoöperatie of een andere private instelling. In dat geval dienen gemeente en school een bruikleenovereenkomst met elkaar aan te gaan. In geval het eigendom bijvoorbeeld bij een woningbouwcoöperatie ligt, huurt de gemeente van de woningbouwcoöperatie en geeft het gebouw alsnog in bruikleen aan het onderwijs. Een tweede variant is dat het gebouw eigendom is van een Vereniging van Eigenaren, zie bijvoorbeeld de Ravengaarde in Ravenstein. Deze type eigendomsvarianten zijn meestal aan de orde bij MFA's.

Het onderscheid tussen verhuur en medegebruik wordt bepaald door de partij die gebruik maakt van een schoolgebouw. (Artikel 106 WPO en WEC, artikel 76s WVO en artikel 36 van de Verordening). Als een niet commerciële instelling, zoals onderwijs of een organisatie met recreatieve, culturele of maatschappelijke doelstellingen het schoolgebouw gebruikt, wordt gesproken van medegebruik. In geval van medegebruik wordt in de wet en de Verordening ook nog een verschil gemaakt tussen gebruik van het schoolgebouw tijdens of na schooltijden. Daarnaast is in het wettelijke kader opgenomen, dat een gemeente ruimte mag vorderen voor medegebruik tijdens schooltijden als er sprake is van wettelijke leegstand en capaciteitsbehoefte van gesubsidieerde organisaties met recreatieve, culturele of maatschappelijke doelstellingen (artikel 105 WPO en WEC, artikel 76r WPO en artikel 29, 30 en 36 van de Verordening).

<sup>4</sup> Hierop zijn uitzonderingen mogelijk. Sommige schoolgebouwen zijn economisch eigendom van kerkbesturen.

## 3.2 Jurisprudentie

In twee uitspraken<sup>5</sup> van de Raad van State is er sprake van verhuur aan BSO door het schoolbestuur. Hierin komt aan de orde dat het college van B&W aan de instemming tot verhuur een financiële voorwaarde kan verbinden. Uit de voorwaarde moet wel blijken dat:<sup>6</sup>

1. de gemeente dit bedrag (de doorbetaling) ten goede laat komen aan onderwijshuisvesting;
2. de hoogte van dit bedrag gerelateerd is aan kosten die de gemeente heeft moeten maken of;
3. het gevraagde bedrag noodzakelijk is, omdat de gemeente anders inkomsten derft.

Naast commerciële organisaties (zoals kinderopvang) kan verhuur ook betrekking hebben op professionele welzijnsorganisaties, peuterspeelzaalwerk, muziekschool et cetera. Over het algemeen ontvangen de laatste organisaties een subsidie van de gemeente, waarbij in het subsidiebedrag rekening wordt gehouden met kosten van de huisvesting, w.o. de kosten van huur van een accommodatie bij een derde.

Voor het college is dan ook de vraag van belang of door het achterwege laten van het vragen van een huurvergoeding aan een commerciële instelling of een door het college gesubsidieerde instelling niet een indirecte subsidie wordt verstrekt. In principe heeft het achterwege laten van het vragen van een huurvergoeding tot gevolg dat sprake is van het verstrekken van staatssteun aan een commerciële organisatie.

Als de organisatie geen gebruik kan maken van ruimten in een schoolgebouw moet zij 'de markt op' en bij een derde een accommodatie huren. Daarnaast betekent het achterwege laten van een huurvergoeding dat de onderlinge concurrentie tussen de organisaties/instellingen wordt verstoord: er is sprake van concurrentievervalsing. De elementen 'staatssteun' en 'concurrentievervalsing' komen niet terug in de uitspraak van de RvS.

Bij verhuur zijn op basis van artikel 108 WPO, artikel 230a van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek de bepalingen van de Huurwet niet van toepassing. De verhuur eindigt wanneer de gemeente gebruik maakt van het vorderingsrecht of als het in gebruik gegeven/verhuurde gedeelte nodig is voor gebruik door de eigen school.

## 3.3 Toestemming en afdracht bij verhuur

Het bevoegd gezag vraagt toestemming voor de verhuur aan het college. Het verzoek om toestemming wordt schriftelijk gedaan en bevat een aanduiding van de huurder, een duiding van het te verhuren vierkante meters alsmede de bestemming van de te verhuren ruimte.

Het college neemt naar aanleiding van het verzoek een schriftelijk besluit waartegen bezwaar en beroep openstaat. Binnen zes weken na de verzenddatum van het besluit kan het bevoegd gezag een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij ons college.

<sup>5</sup> Uitspraken Raad van State 2 oktober 2009 LJV:BN0803 en 30 augustus 1985 AB 1986, 243

<sup>6</sup> Daarbij geldt dat voorwaarde 1 altijd geldt en van toepassing is in combinatie met voorwaarde 2 of 3.

In geval van verhuur in schoolgebouwen worden over het algemeen twee componenten in rekening gebracht: een kale huur en een exploitatievergoeding. De exploitatievergoeding is bijvoorbeeld voor gebruik van verwarming, verlichting, water, verzekeringen, schoonmaak, gedeeld gebruik van keukenvoorzieningen et cetera. De afdracht bij verhuur door schoolbesturen aan de gemeente, betreft alleen de kale huurcomponent.

De WPO en de Verordening doen geen uitspraak over de rekenwijze en de hoogte van deze afdracht. Ook de VNG geeft geen richtlijn voor het berekenen van de afdracht van de kale huur. Op basis van de hieronder staande argumenten, wordt voorgesteld om een kostendekkend afdrachtstarief te hanteren. De argumenten zijn:

- Deze methodiek sluit aan bij de wijze waarop veel andere gemeenten de overdracht van de kale huurprijscomponent bij verhuur van ruimte in schoolgebouwen vaststellen.
- Het adviesorgaan Ruimte voor Onderwijs en Kinderopvang adviseert een kostprijs dekkende huur bij verhuur van ruimte in onderwijsgebouwen (gesteund door onder andere VNG en PO raad).
- Een kostendekkende kale huur de meest eenduidige relatie is tussen de reële kosten van het gebouw en hetgeen in rekening wordt gebracht.

## **4 Multifunctionele accommodaties**

### **4.1 Kinderopvang in schoolgebouwen**

De zorgplicht voor het aanbieden van kinderopvang is volgens wet- en regelgeving een taak van het onderwijs. Het onderwijs dient hierin te voorzien als ouders hierom vragen. Deze zorgplicht betekent overigens niet dat kinderopvang in het schoolgebouw moet worden aangeboden. Het betekent enkel, dat indien ouders dit wensen, voor-, tussen- en naschooltijd kinderopvang wordt aangeboden. Het schoolbestuur moet op basis van de wensen van ouders, hierover afspraken maken met een kinderopvangpartij.

De keuze voor de kinderopvangorganisatie is een keuze van de schoolbesturen. Maar deze dient wel gedegen te worden beargumenteerd en onderbouwd en besproken te worden met de ouders. Kinderopvangorganisaties in de directe omgeving van het schoolgebouw moeten bij de keuze betrokken worden. Verder moet het schoolbestuur in beeld brengen wat de benodigde capaciteit nu en in de toekomst is aan de hand van leerlingenprognoses (minimaal 15 jaar vooruit) en of de bestaande kinderopvang in nabije van de school hierin kan voorzien.

De gemeente heeft geen wettelijke taak voor het realiseren van accommodatie voor kinderopvang of andere huurders, zoals welzijn- of zorgaanbieders. Het Osse uitvoeringsbeleid heeft in het verleden echter wel geleid tot het realiseren van aanvullende voorzieningen in schoolgebouwen. De uitvoeringspraktijk daarbij was dat kinderopvang bij het realiseren van aanvullende voorzieningen de investering zelf opbracht d.m.v. huur en huurperiode.

### **4.2 Mogelijke eigendomssituaties bij onderwijshuisvesting**

De wettelijke kaders voor onderwijshuisvesting bieden ruimte voor een aantal eigendomsscenario's:

1. het schoolbestuur is eigenaar;
2. de gemeente is eigenaar;
3. een derde partij is eigenaar;
4. er is sprake van een mengvorm, bijvoorbeeld:
  - een Vereniging van Eigenaren, waarbij het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten, en iedere eigenaar van een bouwdeel het exclusieve gebruiksrecht over het eigen bouwdeel krijgt.

Het merendeel van de Osse schoolgebouwen is in eigendom van de schoolbesturen (28 schoolgebouwen PO, SO en VSO en 10 VO). Daarnaast zijn 7 MFA's (waaronder de 2 locaties van Zuiderlicht) in eigendom van de gemeente Oss en één in eigendom van een VvE. De eigendomssituatie van de nieuwbouwprojecten in Oijen en Lith (twee MFA's) is nog niet formeel vastgesteld.

### **4.3 Osse definitie van een MFA**

In de Osse MFA's zijn naast het onderwijs ook andere partijen gehuisvest. De definitie van een MFA's is gebaseerd op het uitgangspunt, dat de gemeente Oss extra investeringen heeft gedaan om aanvullende ruimten te realiseren. Dit geldt in Oss voor alle bestaande Horizonscholen en de VvE Ravengarde en de nog lopende projecten: MFA Oijen en Lith. De uitvoeringspraktijk tot heden was, dat de kapitaalslasten die samenhangen met het realiseren van extra vierkante meters in MFA's, werden verrekend in een huurprijs met een langlopend huurcontract.

Naast de hierboven genoemde Horizonscholen, de VvE Ravengarde en de MFA's in Oijen en Lith heeft de gemeente Oss geïnvesteerd in de voormalige Sterrebos, het huidige IKC Sirius, de Pius X (plaatsing van noodlokalen voor BSO), het Molenveld (plaatsing van noodlokalen voor BSO) en de Nieuwe Link, (investeringen voor peuterwerk). Deze gebouwen zijn in handen van de schoolbesturen, behalve de noodlokalen naast het Molenveld. Deze zijn in handen van de gemeente.

### **4.4 Eigendomssituatie van de Osse MFA's**

Veel gebruikers van de Horizonscholen, zowel schoolbesturen als besturen van peuterwerk en kinderopvang, hebben in de evaluatie en in de gesprekken over de beleidsregels verhuur van ruimten in schoolgebouwen aangegeven de huidige eigendomssituatie van de Horizonscholen te willen behouden. Dit beleidsuitgangspunt heeft tot gevolg dat het vragen van toestemming tot verhuur zich beperkt tot de reguliere schoolgebouwen, waarbij het juridische eigendom in handen is van schoolbesturen.

Voor het behoud van de huidige eigendomssituatie van de Horizonscholen zijn naast het hierboven vermelde argument, nog meer redenen. Een tweede argument is dat op dit moment vanuit het Rijk diverse verandertrajecten lopen (passend onderwijs en doordecentralisatie), waarvan de gevolgen voor lokale overheden en onderwijs nog niet geheel in beeld zijn. Daaraan nog een lokaal verandertraject toevoegen – eigendomsoverdracht – maakt de situatie nog complexer.

Een derde argument is dat de ontgroening en passend onderwijs mogelijk aanleiding zullen zijn voor nieuwe samenwerkingsverbanden/fusies tussen schoolbesturen en kinderopvang- en peuterwerkorganisaties. Ook dit is een argument om de huidige eigendomssituaties van de Horizonscholen nu niet te wijzigen.

### **4.5 Verhuur en het mono- en multifunctionele gebruik in MFA's**

Bij het vaststellen van het aantal verhuurde vierkante meters in MFA's wordt een onderscheid gemaakt tussen mono- en multifunctioneel gebruik. Monofunctionele meters, zijn gebouwdelen, waar de hurende partij sleutelbeheerder is. Het is een ruimte die in principe alleen wordt gebruikt door de hurende partij.

Multifunctionele ruimten worden gedeeld door meerdere gebruikers in het schoolgebouw. Dit geldt bijvoorbeeld voor gangen, toiletten, speelzaal, vergaderruimte, keukens of verblijfsruimten. Voor de kale huurberekening wordt een optelsom van mono- en multifunctioneel gebruikte vierkante meters als uitgangspunt gehanteerd. De berekeningswijze kan worden weergegeven in de volgende som:



$$\text{BVOMONO} + \frac{\text{BVOMONO} \times \text{BVOMULTI}}{(\text{BVOTOT} - \text{BVOMULTI})}$$

De afkortingen staan voor:

BVOMONO = bruto vloeroppervlak monofunctioneel gebruik

BVOTOT = bruto vloeroppervlak totale gebouw

BVOMULTI = bruto vloeroppervlak totale multifunctionele ruimten in het gebouw

Voorbeeld 1:

Stel voor een kinderopvang is 60 vierkante meters monofunctioneel ruimte gerealiseerd in een MFA of door verbouwing/aanpassingen in één schoolgebouw. Het totale schoolgebouw heeft 600 vierkante meters bruto vloeroppervlak, waarvan 150 vierkante meters multifunctioneel bruto vloeroppervlak. Dan is het totale aantal vierkante meters dat de kinderopvang huurt:

$$60 + \frac{60 \times 150}{(600 - 150)} = 80 \text{ vierkante meter}$$

Voorbeeld 2:

Stel voor een kinderopvangorganisatie zijn extra vierkante meters gerealiseerd in een MFA of door verbouwing/aanpassing in een bestaand schoolgebouw boven het wettelijke bruto vloeroppervlak van de verordening. Maar de kinderopvang organisatie deelt deze extra voorziening met het onderwijs. Er is dus geen sprake van monofunctioneel gebruik van de kinderopvang, maar twee extra lesruimten die gedeeld worden met het onderwijs.

In deze situatie zal de afdracht kale huur berekend worden over de extra vierkante meters die zijn gerealiseerd. Deze zullen als monofunctioneel worden aangemerkt. Indien gewenst kunnen kinderopvang en onderwijs tot een verrekening komen voor het gedeelde gebruik van deze aanvullende meters.

Stel dat in totaal 120 vierkante meter bruto vloeroppervlak extra zijn gerealiseerd. Het totale bruto vloeroppervlak van de school is 1200, waarvan 300 vierkante meters bruto vloeroppervlak multifunctioneel.

De berekening is dan als volgt:

$$120 + \frac{120}{(1200-300)} \times 300 = 160 \text{ vierkante meter}$$

Voorbeeld 3:

Stel een kinderopvang en school delen het totale gebouw. Voor de kinderopvang zijn geen extra monofunctionele vierkante meters gerealiseerd, verbouwd of aangepast, maar er is gekozen om de multifunctionele ruimten met 60 vierkante meter te vergroten t.o.v. het wettelijke rechtmatige bruto vloeroppervlak. De MFA is dus groter dan op basis van de Verordening aan de orde is.

Ook in deze situatie zal de afdracht kale huur berekend worden over de extra vierkante meters die zijn gerealiseerd. Ook hier kunnen kinderopvang en onderwijs tot een verrekening komen voor het gedeelde gebruik van deze aanvullende meters.

Stel de totale school heeft 750 vierkante meter bruto vloeroppervlak waarvan 300 vierkante meters bruto vloeroppervlak multifunctioneel. Voor de berekening wordt dit hypothetisch 810 mono- en 240 multifunctioneel. De berekening is dan als volgt:

$$60 + \frac{60}{810 - 240} \times 240 = 85 \text{ vierkante meter}$$

Voorbeeld 4:

Stel een MFA wordt gebruikt door drie partijen: school, BSO en peuterwerk. Maar in deze MFA is sprake van structurele leegstand, die deels wordt opgevangen door verhuur aan een logopediste. Deze huurt structureel twee dagdelen per week een vergaderruimte van 10 vierkante meter. Jaarlijks is dit 2 dagdelen x 52 weken = 104 dagdelen per jaar.

In het rekeningvoorbeeld hieronder wordt uitgegaan van een 'kaal' huurtarief van 110 € per vierkante meter. Verder geldt bij dagdeel berekeningen dat we uitgaan van maximaal 575 dagdelen. (Dit is een gemiddelde van een maximale bezetting 52 weken x 5 dagen x 3 dagdelen en een minimale bezetting 40 weken x 2 dagdelen x 5 dagen). Het tarief is dan:  $110 \div 575 = 0,19$  € per vierkante meter per dagdeel.

Het totale gebouw is 1200 vierkante meter, waarvan 300 vierkante multifunctioneel. De vergaderruimte die de logopediste gebruikt, behoort tot de 300 vierkante meter multifunctioneel.

$$\text{Logopediste} \quad 10 + \frac{10}{900} \times 300 = 13 \text{ vierkante meter}$$

$$\text{'kale' huur } 13 \times 0,19 \times 104 = 257 \text{ € per jaar}$$

## 5 Beleidsregels

### 5.1 Huisvesting en toestemming verhuur

1. Panden voor onderwijshuisvesting met tijdelijke (minder dan vijf jaar) of permanente (meer dan 15 jaar) leegstand op basis van de prognose blijven de bestemming maatschappelijke doeleinden behouden. Voor verhuur van de leegstand gelden de regels van de Verordening.
2. Conform de Verordening vraagt het bevoegd gezag toestemming voor de verhuur aan het college. Het verzoek om toestemming wordt schriftelijk gedaan en bevat een aanduiding van de huurder, een duiding van het te verhuren vierkante meters alsmede de bestemming van de te verhuren ruimte. Huurovereenkomsten of huursituaties waarvoor de gemeente aan het schoolbestuur geen toestemming heeft verleend, zijn op grond van de WPO artikel 108, vijfde lid, aanvullen met andere wettelijke kaders nietig.
3. Het schoolbestuur kan een huurovereenkomst sluiten indien:
  - de verhuur niet strijdig is met wettelijke bepalingen en hetgeen is bepaald in de Verordening;
  - de ruimte niet nodig is of binnen een periode van 5 jaar voor het onderwijs dan wel;
  - het gebruik van de ruimte zonder negatieve gevolgen voor het onderwijs en het schoolgebouw kan plaats vinden;
  - aan de gebouweisen voor verhuur wordt voldaan;
  - de gemeente besluit de ruimte niet te vorderen voor andere maatschappelijke doeleinden.
4. Het college kan bepaalde voorwaarden aan de toestemming voor de verhuur verbinden, op basis van wet- en regelgeving, waaronder de wet Markt en Overheid, of op basis van de lokale (vastgoed) situatie of aanpalend beleid.
5. Bij verhuur in een MFA in eigendom van de gemeente, treedt gemeente in overleg met directie van de betreffende MFA.
6. Bij zwaarwegende argumenten van de directie van de desbetreffende MFA zal de gemeente afzien van verhuur.

## **5.2 Toestemming beëindiging verhuur**

1. Indien het bevoegd gezag de huurovereenkomst wenst te beëindigen, dient dit vooraf te worden gemeld aan het college met opgave van redenen.
2. Hiervoor geldt een termijn van 3 maanden voorafgaand aan de huuropzegging.

## **5.3 Huurovereenkomst**

1. Het schoolbestuur of de gemeente sluit op basis van de modelovereenkomst een huurovereenkomst af met de huurder.
2. In geval het schoolbestuur verhuurt, stuurt zij de gemeente een kopie hiervan.
3. De huurder zal de huur aan het schoolbestuur of aan gemeente betalen.

## **5.4 Huurperiode**

1. Verhuur in schoolgebouwen is mogelijk bij vastgestelde tijdelijke of permanente leegstand.
2. Indien sprake is van permanente leegstand geeft het college toestemming voor een huurperiode van 5 jaar, die daarna stilzwijgend wordt verlengd met telkens één jaar.
3. Indien er sprake is van tijdelijke leegstand geeft het college toestemming voor een huurperiode van 2 jaar, die daarna stilzwijgend wordt verlengd met telkens één jaar.
4. Tijdelijke en permanente leegstand wordt berekend op basis van de in het OOGO vastgestelde prognose en bruto vloeroppervlak van de schoolgebouwen.
5. Bij vaststellen in het OOGO van de actuele prognose zal tevens de tijdelijke en permanente leegstand worden vastgesteld.
6. Aanvullend zal worden vastgesteld of de huurperiodes van alle verleende toestemmingen tot verhuur in schoolgebouwen kunnen worden gehandhaafd dan wel moeten worden aangepast.
7. Voor verhuur in MFA's in de daarvoor, bovenop het wettelijke BVO gerealiseerde ruimten, geldt een huurperiode van 10 jaar, die daarna stilzwijgend wordt verlengd met telkens één jaar.
8. Van alle hierboven genoemde huurperiodes, kan bij zwaarwegende argumenten worden afgeweken en kan in goed overleg een andere huurperiode worden overeengekomen.

## **5.5 Afdracht bij verhuur door schoolbestuur aan gemeente**

1. In geval van verhuur door het schoolbestuur kan de gemeente een afdracht vragen.
2. De afdracht is gebaseerd op de kosten die met het gebouw samenhangen, zoals kapitaalslasten, belastingen, verzekeringen en tot aan de wetswijziging WPO en WEC onderhoud.
3. De afdracht heeft enkel betrekking op de 'kale' huurprijs. De afdracht zal als inkomsten worden opgenomen in de begroting voor onderwijshuisvesting en voor dit doel worden gebruikt.

## 5.6 Berekeningswijze kale huurprijs

1. De afdracht is gebaseerd op de kosten die met het gebouw samenhangen. Dit zijn de kapitaalslasten, belastingen, verzekeringen en tot aan de wetswijzing van WPO en WEC onderhoud.
2. Hierbij wordt uitgegaan van een kostendekkend tarief, berekend over de totale initiële investering inclusief prijsstijgingen.
3. Bij afdracht zal het tarief worden onderbouwd op basis van lid 1 en lid 2 van dit artikel.
4. Het kale huurprijstarief wordt berekend over het verhuurde aantal vierkante meters.
5. De afdracht zal na de wetswijzing WVO en WEC over de doordecentralisatie onderhoud en aanpassingen opnieuw worden berekend.

## 5.7 Berekeningswijze verhuurde aantal vierkante meters

1. De verhuurde aantal vierkante meters worden berekend op basis van de volgende reken som:

$$\text{BVOMONO} + \frac{\text{BVOMONO}}{(\text{BVOTOT} - \text{BVOMULTI})} \times \text{BVOMULTI}$$

De afkortingen staan voor:

BVOMONO = bruto vloeroppervlak monofunctioneel

BVOTOT = bruto vloeroppervlak totale gebouw

BVOMULTI = bruto vloeroppervlak multifunctioneel totale gebouw

## 5.8 Eigendomssituatie MFA's

1. De Osse definitie van een MFA is, dat de gemeente investeert in het creëren van mono- en/of multifunctionele ruimten, voor andere gebruikers dan het onderwijs, boven op de capaciteitsberekening conform de Verordening.
2. De gemeente Oss zal uitsluitend een MFA realiseren, indien dit aansluit bij de beleidsuitgangspunten van het Integraal Voorzieningenbeleid (2009), de Vastgoednota (013), het Structurele Middelen Onderwijshuisvesting en Visie op onderwijshuisvestingsbeleid (2013) en de samen met inwoners van gebieden opgestelde Voorzieningenkaarten (vanaf 2013 gestart).
3. In geval van een MFA wordt het juridische eigendom bij vervangende nieuwbouw niet overgedragen van gemeente aan schoolbestuur en zal bij verbouw of grootschalige renovatie het eigendom van de MFA worden overgedragen van schoolbestuur aan gemeente.
4. De huidige eigendomssituatie van schoolgebouwen, de Horizonscholen en de VvE Ravengaarde blijft ongewijzigd, tenzij er dringende redenen zijn vanuit schoolbestuur of gemeente om de eigendomssituatie te wijzigen.
5. Uit de eigendomssituatie volgt dat in geval van MFA's gemeente de verhurende partij is.

6. Uit de eigendomssituatie volgt dat het eigenaarsdeel van het onderhoud door de gemeente zal worden uitgevoerd, ook na de wetwijziging van de WPO en WEC over de doordecentralisatie van het onderhoud en aanpassingen.
7. Gemeente zal de kosten van het eigenaarsonderhoud bij de gebruikers in rekening brengen op basis van de feitelijke kosten van het onderhoud en het aantal vierkante meters (mono- en multifunctioneel) van de afzonderlijke gebruikers.
8. Uitgangspunt is dat de gemeente geen winstoogmerk heeft, het eigenaarsonderhoud zo effectief en efficiënt mogelijk uitvoert en transparant is over de kosten.
9. Het eigenaarsonderhoud zal in 2014 nader worden gedefinieerd in de werkgroep Overdracht Beheer Horizonscholen.

### **5.9 Inwerkingtreding reglement en overgangsregeling**

1. Na besluitvorming door het bestuur worden deze beleidsregels toegepast bij verhuur in schoolgebouwen.
2. Met partijen die door deze beleidsregels nadelen ondervinden, kan een overgangsregeling worden overeengekomen. Partijen die van de gemeente huren kunnen geen beroep doen op een overgangsregeling.
3. De geldende huurcontracten, waarbij de gemeente verhuurder is, zullen bij het einde van de looptijd op basis van deze beleidsregels worden aangepast.

## 6 Bijlagen

### 6.1 Bijlage 1 Overzicht van wijzingen van concept naar definitieve versie na behandeling in het IHP op 23 mei 2014

Alle wijzigingen t.o.v. de concept versie van de *Beleidsregels Verhuur in Schoolgebouwen* zijn dikgedrukt . Voor de inzichtelijkheid zijn de volledige alinea's of de volledige artikelen overgenomen, waarin wijzigingen zijn aangebracht.

#### Pagina 7

Aanvullend worden in deze notitie besluiten genomen over de volgende onderwerpen:

- De definitie van een MFA.
- De definitie van mono- en multifunctioneel gebruik.
- **Afspraken over de overdracht van de coördinatie en uitvoering van het beheer van de Horizonscholen per 1 januari 2016.**
- Het implementatietraject van dit reglement.

#### Pagina 9

##### 2.1. Inleiding

Soms moeten we als lokale overheid beleidsregels maken binnen verschillende wettelijke kaders, die niet goed op elkaar aansluiten **of op veranderingen en ontwikkelingen in het veld**. Dit is ook het geval voor het opstellen van beleidsregels voor het verhuren van ruimten in schoolgebouwen. Verhuur valt onder normale omstandigheden onder het regime van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, maar dit is niet het geval bij verhuur in een schoolgebouw.

De kaders voor verhuur van ruimten in schoolgebouwen zijn vastgelegd in de artikelen 107 en 108 WPO (wet Primair Onderwijs), artikel 106 van de WEC (wet Expertise Centra), artikel 76s WVO (wet Voortgezet Onderwijs) en de artikelen 29 tot en met 36 Verordening<sup>7</sup>. Omdat de wettelijke kaders voor onderwijshuisvesting niet goed te rijmen zijn met de wettelijke kaders over verhuur in het Burgerlijk Wetboek is er in Nederland sprake van een juridisch onduidelijke situatie gelet op diverse uitspraken<sup>8</sup>. Hierin komt pas verandering na wijziging van de wetgeving. Duidelijke regels helpen om:

- Verhuur in schoolgebouwen en financiële afspraken daarover goed te regelen.
- De ingezette ontwikkelingen rondom IKC's (integrale kind centra) mogelijk te maken.
- Nieuwe IKC's door vervangende nieuwbouw of grootschalige renovatie te realiseren.

<sup>7</sup> Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Oss 2010.

<sup>8</sup> Zie uitspraak d.d. 12-08-2013 ECLI:NL:RBOBR:2013:4400 en uitspraak d.d. 21-10-2009 LJN:BK0803

Soms moeten we als lokale overheid beleidsregels maken binnen verschillende wettelijke kaders, die niet goed op elkaar aansluiten of op veranderingen en ontwikkelingen in het veld.

Pagina 16

#### 4.3. Osse definitie van een MFA

In de Osse MFA's zijn naast het onderwijs ook andere partijen gehuisvest. De definitie van een MFA is gebaseerd op het uitgangspunt, dat de gemeente Oss extra investeringen heeft gedaan om aanvullende ruimten te realiseren. Dit geldt in Oss voor alle bestaande Horizonscholen en de VvE Ravengarde **en de nog lopende projecten: MFA Oijen en Lith**. De uitvoeringspraktijk tot heden was, dat de kapitaalslasten die samenhangen met het realiseren van extra vierkante meters in MFA's, werden verrekend in een huurprijs met een langlopend huurcontract.

Naast de hierboven genoemde **Horizonscholen, de VvE Ravengarde en de MFA's in Oijen en Lith** heeft de gemeente Oss geïnvesteerd in de voormalige Sterrebos, het huidige IKC Sirius, de Pius X (plaatsing van noodlokalen voor BSO), het Molenveld (plaatsing van noodlokalen voor BSO) en de Nieuwe Link, (investeringen voor peuterwerk). **Deze gebouwen zijn in handen van de schoolbesturen, behalve de noodlokalen naast het Molenveld. Deze zijn in handen van de gemeente.**

Pagina 16

#### 4.4. Eigendomssituatie van de Osse MFA's

Veel gebruikers **van de Horizonscholen**, zowel schoolbesturen als besturen van peuterwerk en kinderopvang, hebben in de evaluatie en in de gesprekken over de beleidsregels verhuur van ruimten in schoolgebouwen aangegeven **de huidige eigendomssituatie van de Horizonscholen te willen** behouden. Dit beleidsuitgangspunt heeft tot gevolg dat het vragen van toestemming tot verhuur zich beperkt tot de reguliere schoolgebouwen, waarbij het juridische eigendom in handen is van schoolbesturen.

Voor het behoud van de huidige eigendomssituatie **van de Horizonscholen** zijn naast het hierboven vermelde argument, nog meer redenen. Een tweede argument is dat op dit moment vanuit het Rijk diverse verandertrajecten lopen (passend onderwijs en doordecentralisatie), waarvan de gevolgen voor lokale overheden en onderwijs nog niet geheel in beeld zijn. Daaraan nog een lokaal verandertraject toevoegen – eigendomsoverdracht – maakt de situatie nog complexer.

Een derde argument is dat de ontgroening en passend onderwijs mogelijk aanleiding zullen zijn voor nieuwe samenwerkingsverbanden/fusies tussen schoolbesturen en kinderopvang- en peuterwerkorganisaties. Ook dit is een argument om de huidige **eigendomssituaties van de Horizonscholen** nu niet te wijzigen.



## Pagina 20

### 5.4. Huurperiode

1. Verhuur in schoolgebouwen is mogelijk bij vastgestelde tijdelijke of permanente leegstand.
2. Indien sprake is van permanente leegstand geeft het college toestemming voor een huurperiode van 5 jaar, die daarna stilzwijgend wordt verlengd met telkens één jaar.
3. Indien er sprake is van tijdelijke leegstand geeft het college toestemming voor een huurperiode van 2 jaar, die daarna stilzwijgend wordt verlengd met telkens één jaar.
4. Tijdelijke en permanente leegstand wordt berekend op basis van de in het OOGO vastgestelde prognose en bruto vloeroppervlak van de schoolgebouwen.
5. Bij vaststellen in het OOGO van de actuele prognose zal tevens de tijdelijke en permanente leegstand worden vastgesteld.
6. Aanvullend zal worden vastgesteld of de huurperiodes van alle verleende toestemmingen tot verhuur in schoolgebouwen kunnen worden gehandhaafd dan wel moeten worden aangepast.
7. **Voor verhuur in MFA's in de daarvoor, bovenop het wettelijke BVO gerealiseerde ruimten, geldt een huurperiode van 10 jaar, die daarna stilzwijgend wordt verlengd met telkens één jaar.**
8. Van alle hierboven genoemde huurperiodes, kan bij zwaarwegende argumenten worden afgeweken en kan in goed overleg een andere huurperiode worden overeengekomen.

## Pagina 20 - 21

### 5.5. Afdracht bij verhuur door schoolbestuur aan gemeente

1. In geval van verhuur door het schoolbestuur kan de gemeente een afdracht vragen.
2. De afdracht is gebaseerd op de kosten die met het gebouw samenhangen, zoals kapitaalslasten, belastingen, verzekeringen en tot aan de wetswijziging WPO en WEC onderhoud. **In dit lid is de toevoeging administratieve beheerskosten verwijderd.**
3. De afdracht heeft enkel betrekking op de 'kale' huurprijs. De afdracht zal als inkomsten worden opgenomen in de begroting voor onderwijshuisvesting en voor dit doel worden gebruikt.

## Pagina 21

### 5.6. Berekeningswijze kale huurprijs

1. De afdracht is gebaseerd op de kosten die met het gebouw samenhangen. **Dit zijn de kapitaalslasten, belastingen, verzekeringen en tot aan de wetswijziging van WPO en WEC onderhoud.**
2. Hierbij wordt uitgegaan van een kostendekkend tarief, berekend over de totale initiële investering inclusief prijsstijgingen.

3. **Bij afdracht zal het tarief worden onderbouwd op basis van lid 1 en lid 2 van dit artikel.**
4. Het kale huurprijstarief wordt berekend over het verhuurde aantal vierkante meters. De afdracht zal na de wetswijziging WVO en WEC over de Berekeningswijze kale huurprijs

Pagina 21 - 22

#### 5.8. Eigendomssituatie MFA's

1. De Osse definitie van een MFA is, dat de gemeente investeert in het creëren van mono- en/of multifunctionele ruimten, voor andere gebruikers dan het onderwijs, boven op de capaciteitsberekening conform de Verordening.
2. De gemeente Oss zal uitsluitend een MFA realiseren, indien dit aansluit bij de beleidsuitgangspunten van het Integraal Voorzieningenbeleid (2009), de Vastgoednota (013), het Structurele Middelen Onderwijshuisvesting en Visie op onderwijshuisvestingsbeleid (2013) en de samen met inwoners van gebieden opgestelde Voorzieningenkaarten (vanaf 2013 gestart).
3. In geval van een MFA wordt het juridische eigendom bij vervangende nieuwbouw niet overgedragen van gemeente aan schoolbestuur en zal bij verbouw of grootschalige renovatie het eigendom van de MFA worden overgedragen van schoolbestuur aan gemeente.
4. De huidige eigendomssituatie van schoolgebouwen, **de Horizonscholen en de VvE Ravengarde** blijft ongewijzigd, tenzij er dringende redenen zijn vanuit schoolbestuur of gemeente om de eigendomssituatie te wijzigen.
5. Uit de eigendomssituatie volgt dat in geval van MFA's gemeente de verhurende partij is.
6. Uit de eigendomssituatie volgt dat het eigenaarsdeel van het onderhoud door de gemeente zal worden uitgevoerd, ook na de wetswijziging van de WPO en WEC over de doordecentralisatie van het onderhoud en aanpassingen.
7. Gemeente zal de kosten van het eigenaarsonderhoud bij de gebruikers in rekening brengen op basis van de feitelijke kosten van het onderhoud en het aantal vierkante meters (mono- en multifunctioneel) van de afzonderlijke gebruikers.
8. Uitgangspunt is dat de gemeente geen winstogmerk heeft, het eigenaarsonderhoud zo effectief en efficiënt mogelijk uitvoert en transparant is over de kosten.
9. **Het eigenaarsonderhoud zal in 2014 nader worden gedefinieerd in de werkgroep Overdracht Beheer Horizonscholen.**

Pagina 26

#### 6.3.1. Stand van zaken

In november 2013 besloot de gemeenteraad om de subsidie aan de Horizonscholen per 1 januari 2014 te stoppen. Het budget dat voorheen alleen voor de Horizonscholen was, is nog tot 1 januari 2016 beschikbaar voor de ontwikkeling van IKC's. Daarna stopt de subsidie voor brede scholen, **lees Horizonscholen**.

Eerder is afgesproken dat de gemeente het dagelijkse beheer van de Horizonscholen overdraagt of afbouwt. Dit traject is voorlopig stopgezet in afwachting van de afronding van de beleidsregels verhuur, maar zal naar besluitvorming door het bestuur weer worden opgepakt.

Tenslotte is er een wetswijzing in de maak voor het Primair Onderwijs en de Expertise Centra. Dit leidt tot taak- en budgetoverheveling van gemeente naar onderwijsbesturen op gebied van groot onderhoud en aanpassingen. De geplande ingangsdatum is 1 januari 2015.

## 6.2 Bijlage 1 Berekening huurtariefstelling op basis fictief schoolgebouw

<b>algemeen</b>			
<b>gebouw: Fictief schoolgebouw</b>			
<b>scenario: Kostprijsdekkende huur</b>			
<b>Vastgoedexploitatie (alle bedragen excl. BTW)</b>			
		<b>2013</b>	<b>NCW</b>
<b>Object</b>			
Bruto Vloeroppervlak	m2 BVO	1.500	
Startjaar exploitatie	begin jaar	2013	
Looptijd exploitatie	jaar	40	
Prijspeil	begin jaar	2013	
Financieringsrente	%/jaar	4,50%	
Exploitatie risico opslag	%/jaar	1,50%	
<b>Investering</b>			<b>€ 2.670.000</b>
Bouwkosten	€/ m2 BVO	€ 1.600	
Grondkosten	€/ m2 BVO	€ 180	
<b>Exploitatiekosten</b>			<b>€ 673.700</b>
Onderhoud	€/ m2 BVO / jaar	€ 15	
Markttechnische aanpassing	€/ m2 BVO / jaar	€ 0	
Zakelijke lasten	€/ m2 BVO / jaar	€ 7	
Management	€/ m2 BVO / jaar	€ 0	
Kostenstijging	%/jaar	2,00%	
<b>Exploitatieopbrengsten</b>			<b>€ 3.343.700</b>
Huuropbrengsten	€/ m2 BVO / jaar	€ 109	
Huurstijging	%/jaar	2,00%	
Leegstandsgraad	% huur	0%	
Benutting restcapaciteit	% capaciteit	0%	
Restwaarde gebouw	% bouw k.	0%	
Restwaarde grond	% grondk.	100%	
Restwaardestijging	%/jaar	0,00%	
<b>Exploitatieresultaat vastgoed</b>			
Exploitatieresultaat voor financiering	contant		€ 0
Kostprijsdekkende huur	€/ m2 BVO / jaar		<b>€ 109</b>

kasstroomoverzicht								
Exploitatieoverzicht in € per m2 BVO					Voor financiering		Na financiering	
exploitatie	kosten	opbrengst	opbrengst	saldo	kosten	kasstroom	liniair	kasstroom
jaar	exploitatie	huur	restw aarde	kosten/opbr.	investering	totaal	investering	totaal
2013	€ 22,22	€ 109,41	€ 0,00	€ 87,20	€ 1.780,00	€ 1.692,80-	€ 124,60	€ 37,40-
2014	€ 22,66	€ 111,60	€ 0,00	€ 88,94	€ 0,00	€ 88,94	€ 122,60	€ 33,66-
2015	€ 23,12	€ 113,84	€ 0,00	€ 90,72	€ 0,00	€ 90,72	€ 120,60	€ 29,88-
2016	€ 23,58	€ 116,11	€ 0,00	€ 92,53	€ 0,00	€ 92,53	€ 118,59	€ 26,06-
2017	€ 24,05	€ 118,43	€ 0,00	€ 94,38	€ 0,00	€ 94,38	€ 116,59	€ 22,21-
2018	€ 24,53	€ 120,80	€ 0,00	€ 96,27	€ 0,00	€ 96,27	€ 114,59	€ 18,32-
2019	€ 25,02	€ 123,22	€ 0,00	€ 98,20	€ 0,00	€ 98,20	€ 112,59	€ 14,39-
2020	€ 25,52	€ 125,68	€ 0,00	€ 100,16	€ 0,00	€ 100,16	€ 110,58	€ 10,42-
2021	€ 26,03	€ 128,20	€ 0,00	€ 102,16	€ 0,00	€ 102,16	€ 108,58	€ 6,42-
2022	€ 26,55	€ 130,76	€ 0,00	€ 104,21	€ 0,00	€ 104,21	€ 106,58	€ 2,37-
2023	€ 27,08	€ 133,38	€ 0,00	€ 106,29	€ 0,00	€ 106,29	€ 104,58	€ 1,72
2024	€ 27,63	€ 136,04	€ 0,00	€ 108,42	€ 0,00	€ 108,42	€ 102,57	€ 5,84
2025	€ 28,18	€ 138,76	€ 0,00	€ 110,59	€ 0,00	€ 110,59	€ 100,57	€ 10,02
2026	€ 28,74	€ 141,54	€ 0,00	€ 112,80	€ 0,00	€ 112,80	€ 98,57	€ 14,23
2027	€ 29,32	€ 144,37	€ 0,00	€ 115,05	€ 0,00	€ 115,05	€ 96,57	€ 18,49
2028	€ 29,90	€ 147,26	€ 0,00	€ 117,35	€ 0,00	€ 117,35	€ 94,56	€ 22,79
2029	€ 30,50	€ 150,20	€ 0,00	€ 119,70	€ 0,00	€ 119,70	€ 92,56	€ 27,14
2030	€ 31,11	€ 153,21	€ 0,00	€ 122,10	€ 0,00	€ 122,10	€ 90,56	€ 31,54
2031	€ 31,73	€ 156,27	€ 0,00	€ 124,54	€ 0,00	€ 124,54	€ 88,56	€ 35,98
2032	€ 32,37	€ 159,40	€ 0,00	€ 127,03	€ 0,00	€ 127,03	€ 86,55	€ 40,48
2033	€ 33,02	€ 162,58	€ 0,00	€ 129,57	€ 0,00	€ 129,57	€ 84,55	€ 45,02
2034	€ 33,68	€ 165,84	€ 0,00	€ 132,16	€ 0,00	€ 132,16	€ 82,55	€ 49,61
2035	€ 34,35	€ 169,15	€ 0,00	€ 134,80	€ 0,00	€ 134,80	€ 80,55	€ 54,26
2036	€ 35,04	€ 172,54	€ 0,00	€ 137,50	€ 0,00	€ 137,50	€ 78,54	€ 58,96
2037	€ 35,74	€ 175,99	€ 0,00	€ 140,25	€ 0,00	€ 140,25	€ 76,54	€ 63,71
2038	€ 36,45	€ 179,51	€ 0,00	€ 143,05	€ 0,00	€ 143,05	€ 74,54	€ 68,52
2039	€ 37,18	€ 183,10	€ 0,00	€ 145,91	€ 0,00	€ 145,91	€ 72,54	€ 73,38
2040	€ 37,93	€ 186,76	€ 0,00	€ 148,83	€ 0,00	€ 148,83	€ 70,53	€ 78,30
2041	€ 38,68	€ 190,49	€ 0,00	€ 151,81	€ 0,00	€ 151,81	€ 68,53	€ 83,28
2042	€ 39,46	€ 194,30	€ 0,00	€ 154,85	€ 0,00	€ 154,85	€ 66,53	€ 88,32
2043	€ 40,25	€ 198,19	€ 0,00	€ 157,94	€ 0,00	€ 157,94	€ 64,53	€ 93,42
2044	€ 41,05	€ 202,15	€ 0,00	€ 161,10	€ 0,00	€ 161,10	€ 62,52	€ 98,58
2045	€ 41,87	€ 206,20	€ 0,00	€ 164,32	€ 0,00	€ 164,32	€ 60,52	€ 103,80
2046	€ 42,71	€ 210,32	€ 0,00	€ 167,61	€ 0,00	€ 167,61	€ 58,52	€ 109,09
2047	€ 43,56	€ 214,53	€ 0,00	€ 170,96	€ 0,00	€ 170,96	€ 56,52	€ 114,45
2048	€ 44,44	€ 218,82	€ 0,00	€ 174,38	€ 0,00	€ 174,38	€ 54,51	€ 119,87
2049	€ 45,32	€ 223,19	€ 0,00	€ 177,87	€ 0,00	€ 177,87	€ 52,51	€ 125,36
2050	€ 46,23	€ 227,66	€ 0,00	€ 181,43	€ 0,00	€ 181,43	€ 50,51	€ 130,92
2051	€ 47,16	€ 232,21	€ 0,00	€ 185,06	€ 0,00	€ 185,06	€ 48,51	€ 136,55
2052	€ 48,10	€ 236,85	€ 180,00	€ 368,76	€ 0,00	€ 368,76	€ 46,50	€ 322,25
CW / m2	€ 449,13	€ 2.211,67	€ 17,50	€ 1.780,04	€ 1.780,00	€ 0,04	€ 1.502,39	€ 277,65
CW totaal	€ 673.700	€ 3.317.500	€ 26.200	€ 2.670.000	€ 2.670.000	€ 0	€ 2.253.600	€ 416.400
				bedrijfs waarde		expl.result. voor finan.		expl.result. na finan.

## **6.3 Bijlage 2: consequenties reglement voor de Horizonscholen**

### **6.3.1 Stand van zaken**

In november 2013 besloot de gemeenteraad om de subsidie aan de Horizonscholen per 1 januari 2014 te stoppen. Het budget dat voorheen alleen voor de Horizonscholen was, is nog tot 1 januari 2016 beschikbaar voor de ontwikkeling van IKC's. Daarna stopt de subsidie voor brede scholen, lees Horizonscholen.

Eerder is afgesproken dat de gemeente het dagelijkse beheer van de Horizonscholen overdraagt of afbouwt. Dit traject is voorlopig stopgezet in afwachting van de afronding van de beleidsregels verhuur, maar zal naar besluitvorming door het bestuur weer worden opgepakt.

Tenslotte is er een wetswijziging in de maak voor het Primair Onderwijs en de Expertise Centra. Dit leidt tot taak- en budgetoverheveling van gemeente naar onderwijsbesturen op gebied van groot onderhoud en aanpassingen. De geplande ingangsdatum is 1 januari 2015.

### **6.3.2 Onderhoud en beheer in Horizonscholen**

Na het vaststellen van het Reglement Verhuur van ruimten in Schoolgebouwen maken we een doorstart met de afbouw/overdracht van het dagelijkse beheer bij de Horizonscholen. Dit proces is uiterlijk op 1 januari 2016 afgerond, gelijktijdig met het beëindigen van de subsidie voor het IKC-beleid.

De gemeente blijft eigenaar van de Horizonscholen met uitzondering van de VvE Ravengarde. Ook na de wetswijziging doordecentralisatie onderhoud en aanpassingen zal de gemeente het eigenaarsonderhoud uitvoeren. De kosten hiervan brengen we in rekening bij de gebruikers. Hierover maken we nog aanvullende afspraken in de werkgroep Overdracht Beheer Horizonscholen. Uitgangspunt is dat de gemeente geen winstoogmerk heeft en het eigenaarsonderhoud zo effectief en efficiënt mogelijk uitvoert en transparant is over de kosten.

Uitzondering hierop is de Horizonschool de Morgenster in Ravenstein, waarbij het eigendom in handen is van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Bij deze MFA wordt zowel het eigenaarsonderhoud als het beheer uitgevoerd door de VvE en vindt een verrekening plaats voor de schoolappartementen van de VvE.

## 6.4 Bijlage 3 modelovereenkomst verhuur schoolgebouw

De ondergetekenden:

A. de stichting/vereniging ....., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ....., <functie>, en ....., <functie>, hierna te noemen de verhuurder,

en

B. de stichting/vereniging/besloten vennootschap <etc.> ....., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ....., <functie>, en ....., <functie>, hierna te noemen de huurder,

De verhuurder en de huurder hierna verder gezamenlijk te noemen partijen.

verklaren het volgende overeen te komen

### Algemeen

1. Partijen verhuren respectievelijk huren met inachtneming van artikel 108 WPO de volgende ruimte(n):  
....., ter grootte van ....  
....., ter grootte van ....  
hierna te noemen het gehuurde,  
conform een bij deze overeenkomst gevoegd overzicht. De ruimte maakt deel uit van het onder de verhuurder ressorterende schoolgebouw ....., gelegen te ....., aan de ....., nummer ... De huur heeft tevens betrekking op .... (terrein).
2. Partijen verplichten zich tegenover elkaar tot alles waartoe de wet, gemeentelijke verordeningen en gebruiken, huurders en verhuurders verplichten, voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet rechtsgeldig wordt afgeweken. Het gehuurde betreft kantoorruimte of andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW.
3. De verhuurder stelt de huurder onverwijld schriftelijk in kennis van een eventuele eigendomsoverdracht van het onder punt 1 genoemde schoolgebouw.

4. Van de wettelijk vereiste toestemming van burgemeester en wethouders voor het aldus verhuren van voornoemde ruimte(n) is blijk gegeven bij brief d.d. ...., kenmerk .....Het zonder toestemming verhuren, alsmede elk met artikel 108 WPO strijdig beding opgenomen in deze huurovereenkomst is van rechtswege nietig.

#### **Huurperiode**

5. Deze overeenkomst geldt voor een periode van x jaar, ingaande op ..... en derhalve eindigende op ..... Een en ander behoudens het bepaalde in artikel 108 lid 2 WPO, dat burgemeester en wethouders gebruik kunnen maken van hun bevoegdheid van artikel 107 WPO zonder dat enig schadeplicht ontstaat, of dat het gehuurde nodig is voor gebruik door de eigen school.
6. Na afloop van de onder punt 5 bedoelde periode wordt de overeenkomst telkens met 1 jaar verlengd, tenzij één of beide partijen deze bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzegt. De opzegtermijn is tenminste 6 maanden voor het verstrijken van de huurtermijn. Een en ander behoudens het bepaalde in artikel 108 lid 2 WPO.

#### **Prijsbepaling**

7. De huurprijs bedraagt .... (zegge: ..... euro), bij vooruitbetaling te voldoen in maandelijkse termijnen van ... (zegge: ..... euro) voor het eerst op de datum van ingang van de huur.

In de huurprijs is tevens begrepen de levering van de hierna te noemen diensten:

- a. verwarming
- b. elektra
- c. water
- d. schoonmaak
- e. onderhoud

De huurder betaalt de huurprijs door overboeking op een door verhuurder aan te geven bank of girorekening.

8. De huurder kan met betrekking tot de betalingsverplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst geen beroep doen op korting, aftrek, of verrekening met een vordering die huurder op verhuurder heeft of meent te hebben.
9. Indien de huurder een verschuldigde huurtermijn niet of niet geheel op de aangegeven vervalddag betaalt, dan is hij aan de verhuurder over het niet betaalde bedrag de wettelijke rente verschuldigd met ingang van de vervalddag van de huurtermijn tot de dag van de algehele betaling.



10. Jaarlijks per 1 januari wordt de huurprijs herzien overeenkomstig de wijziging van het consumentenprijsindexcijfer, zoals door het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS) op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd. De huurprijs daalt niet onder de aanvangsprijs genoemd in punt 7.
11. Indien het CBS overgaat tot wijziging van de wijze waarop het in punt 10 genoemde prijsindexcijfer wordt vastgesteld, of dit cijfer niet meer publiceert, dan zoeken partijen in overleg zo goed mogelijk aansluiting bij de laatstelijk voor de herziening in aanmerking genomen reeks, of worden andere, soortgelijke maatstaven gehanteerd.

### **Bestemming en gebruik**

12. De verhuurder levert het gehuurde in de staat waarin het zich bij totstandkoming van deze overeenkomst bevindt. Het gehuurde wordt geacht zonder gebreken die het huurgenot belemmeren aan de huurder te zijn geleverd.
13. De verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken aan het gehuurde en/of de daartoe behorende installaties, behalve voor zover de gebreken het gevolg zijn van nalatigheid van de verhuurder met betrekking tot het op grond van de onderwijswetgeving voor zijn rekening komend onderhoud.
14. De huurder mag het gehuurde uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder en burgemeester en wethouders door derden laten gebruiken of aan derden in onderhuur afstaan.
15. De huurder mag het gehuurde uitsluitend gebruiken voor zover dit gebruik zich verdraagt met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school en in overeenstemming is met artikel 108 WPO en de statutaire doelstellingen van de verhuurder. De huurder mag het gehuurde uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder een andere bestemming geven.
16. De huurder mag uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder wijzigingen aanbrengen in de technische installatie van het gehuurde, dan wel in, op, aan of rond het gehuurde uitbreidingen en/of verbouwingen of andere wijzigingen aanbrengen. Instemming van de verhuurder met uitbreidingen en/of verbouwingen moet voorts blijken uit het mede ondertekenen van bouwtekeningen, voordat de werkzaamheden beginnen.
17. Onverminderd het bepaalde in punt 15 ontplooit de huurder in, op, aan, of rond het gehuurde geen activiteiten die schade kunnen veroorzaken.

18. Aanwijzingen van een overheidsinstantie inzake het treffen van voorzieningen in of aan het gehuurde vanwege het gebruik van het gehuurde, voert de verhuurder voor eigen rekening uit, tenzij de voorzieningen moeten worden getroffen ten behoeve van door de huurder gedane investeringen. De verhuurder mag, onverminderd het voorgaande, de lasten daarvan met onmiddellijke ingang in de huurprijs verrekenen, op basis van de resterende huurtermijnen.
19. De verhuurder kan van de huurder vorderen dat hij de door hem aangebrachte voorzieningen aan het einde van de huurperiode verwijdert en het gehuurde in de oorspronkelijke staat brengt. Als de huurder in gebreke blijft mag de verhuurder daartoe voor rekening van de huurder overgaan.
20. De huurder zorgt ervoor dat medehuurders en overige andere gebruikers van het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geen overlast ondervinden van de huur.
21. De huurder houdt brandkranen, brandslanghaspels en vluchtwegen vrij. Bij een calamiteit laat de huurder iedere aanwezige gebruik maken van de vluchtwegen, voor zover deze in het gehuurde zijn gelegen. De huurder mag bij een calamiteit gebruik maken van alle vluchtwegen in het schoolgebouw.

#### **Schade en aansprakelijkheid**

22. De huurder neemt alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen ter voorkoming van schade aan het gehuurde. De huurder stelt de verhuurder onverwijld in kennis indien schade is ontstaan of dreigt te ontstaan aan het schoolgebouw.
23. De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat aan personen of goederen van de huurder of van derden, tenzij de schade het gevolg is van toerekenbare tekortkoming van de verhuurder en deze ook na schriftelijke ingebrekestelling nalatig is. De verhuurder heeft daarbij een redelijke termijn om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.
24. De huurder sluit een verzekering tegen glasbreuk, diefstal en schade aan derden door toedoen van of onder verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder verschaft de verhuurder op aanvraag een afschrift van de verzekeringspolissen.
25. In geval van belemmering of verhindering van de levering van water, gas, elektriciteit en eventuele andere energie is de verhuurder uitsluitend schadeplichtig indien er sprake is van verwijtbaar handelen of nalaten van verhuurder.

#### **Onderhoud**

26. Tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als geringe en dagelijkse reparaties als bedoeld in artikel 7:217 BW, dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder zijn aangebracht, zijn voor rekening van de verhuurder:
- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels (uitgezonderd ruiten);
  - b. onderhoud, herstel en vernieuwing van trappen, trap treden, leidingen, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen en dergelijke, onverminderd het in artikel 26 onder e. gestelde;
  - c. herstel en vernieuwing van erfafscheidingen en terreinverhardingen;
  - d. herstel en vernieuwing van installaties zoals de centrale verwarming , ventilatie en elektrische installatie;
  - e. buitenschilderwerk.
27. Voor rekening van de huurder zijn voor zover van toepassing het volgende onderhoud, herstel en vernieuwingen:
- a. inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in punt 26, alsmede het uitwendig onderhoud, indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als gering en dagelijks onderhoud in de zin van artikel 7:217 Burgerlijk Wetboek, een en ander onverminderd het hierna bepaalde;
  - b. vernieuwing van lampen, van gebroken ruiten, glasdeuren en glaswanden;
  - c. onderhoud, herstel en vernieuwing in gelijksoortige uitvoering van hang- en sluitwerk, kranen, schakelaars, stopcontacten, verlichting, zonwering, vloerbedekking, stoffering, ruiten;
  - d. onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die niet door of vanwege verhuurder zijn aangebracht;
  - e. onderhoud, herstel en vernieuwing, die noodzakelijk zijn door toedoen of nalaten van huurder, zijn personeel, van degenen voor wie hij aansprakelijk is en van degenen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten;
  - f. schilder, wit , saus en behangwerk binnenshuis.

### **Verzuim**

28. Verzuim van een partij om zijn verplichting ingevolge de wet, een gemeentelijke verordening, gebruiken en/of deze overeenkomst na te komen geeft de andere partij het recht de huurovereenkomst tussentijds zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te beëindigen. De kosten die een partij maakt in verband met een toerekenbare tekortkoming van de andere partij, komen voor rekening van de partij die door de rechter in het ongelijk is gesteld.

### **Beëindiging van de huur**

29. Bij het einde van de huurovereenkomst stelt de huurder het gehuurde tijdig, leeg en bezemschoon ter beschikking van de verhuurder en draagt de sleutels daarbij over aan de verhuurder.
30. Bij het einde van de huurovereenkomst inspecteren partijen gezamenlijk het gehuurde. Partijen leggen schriftelijk vast hoe de noodzakelijke reparaties en het achterstallig onderhoud door de huurder worden verricht, voor zover dit voor zijn rekening komt.
31. Zaken die de huurder na beëindiging van de huur in het gehuurde achterlaat, worden geacht door hem om niet aan de verhuurder te zijn afgestaan. De verhuurder kan deze zaken voor rekening van de huurder laten verwijderen.

### **Slotbepaling**

32. In alle gevallen waarin deze overeenkomst of de wet niet voorziet, beslist de verhuurder.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

Namens de verhuurder:

Namens de huurder: