

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille M. Divendal
Auteur Dhr. S.K. Satter
Telefoon 5113482 E-mail: ssatter@haarlem.nl
STZ/JOS Reg.nr. 2008/153810
bijlage
B & W-vergadering van 18 augustus 2009

## Onderwerp

Medegebruik en verhuur van schoolgebouwen

## DOEL:

Vaststellen van de nota 'Schoolgebouwen, medegebruik en verhuur', met daarin de uitgangspunten op grond van de onderwijswetten met betrekking tot het eigendom van de schoolgebouwen, de verantwoordelijkheden van de schoolbesturen en de te hanteren vergoedingen (huur en gebruiksvergoeding) bij medegebruik en verhuur van ruimten in een schoolgebouw.

---

## B&W

Het college besluit vast te stellen de nota 'Schoolgebouwen, medegebruik en verhuur' en vast te stellen de volgende, in de nota opgenomen beleidsuitgangspunten:

1. Bij medegebruik door een peuterspeelzaal wordt per dagdeel in rekening gebracht een huurtarief van:
  1. € 857,- per dagdeel als sprake is van gemeenschappelijk gebruik gedurende een periode van 40 weken en
  2. € 594,- per dagdeel als sprake is van gemeenschappelijk gebruik gedurende een kalenderjaar.
2. Voor verhuur van een ruimte voor de BSO wordt gehanteerd een huurtarief per dagdeel (€ 19,-). Het huurbedrag per week wordt vastgesteld op € 57,-, uitgaande van 3 dagdelen per week, resp. € 95,-, uitgaande van 5 dagdelen per week.
3. Voor verhuur van een ruimte aan een organisatie Kinderopvang voor de kinderopvang wordt gehanteerd een huurtarief vastgesteld van € 13.300,-.
4. Het huur- en gebruikstarief wordt jaarlijks met ingang van 1 januari aangepast aan de loon- en prijsontwikkelingen conform het percentage 'prijsbijstelling' dat jaarlijks wordt gepubliceerd voor het aanpassen van de normbedragen die zijn opgenomen in de verordening 'Voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Haarlem 2009'.
5. Bij medegebruik en verhuur wordt een meerjarig (10 jaar) contract aangegaan en telt de ruimte die in medegebruik is gegeven of is verhuurd niet mee bij het vaststellen van de capaciteit van het schoolgebouw.
6. De onder 1 tot en met 3 opgenomen huurvergoeding wordt door de schoolbesturen betaald aan de gemeente als vergoeding in de investeringslasten van de investeringen onderwijshuisvesting.
7. In de verordening 'voorzieningen onderwijshuisvesting' wordt opgenomen dat een ruimte voor peuterspeelzaalwerk die past binnen de uitgangspunten van de herijking van het peuterspeelzaalwerk (o.a. de voor- en vroegschoolse educatie) in mindering wordt gebracht op de capaciteit van het betreffende schoolgebouw.
8. De gemeente stemt in met het realiseren van een aanvullende voorziening op het schoolterrein als vooraf blijkt dat aan deze voorziening, gelet op de vraag in relatie met het aanbod, behoefte bestaat en onder de volgende voorwaarden:
  1. de voorziening wordt niet gerealiseerd door een schoolbestuur;
  2. de voorziening wordt gerealiseerd onder het vestigen van een recht van opstal.
  3. bij einde van het gebruik is de organisatie verantwoordelijk voor het verwijderen van de opstal, tenzij met toestemming van de gemeente de voorziening aan een derde kan worden overgedragen.
9. De ontvangen huurvergoeding van de schoolbesturen wordt ingezet als dekking van de investeringslasten van het Uitvoeringsplan Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs.
10. De nota gaat ter kennisname naar de commissie samenleving.

# COLLEGE BESLUIT

**Onderwerp:** Nota 'Schoolgebouwen, medegebruik en verhuur'

## **Inleiding**

In de afgelopen periode heeft overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de schoolbesturen en de organisatie kinderopvang over de consequenties van verhuur van ruimten in schoolgebouwen. Aanleiding was een signaal vanuit de schoolbesturen dat de schoolbesturen voor de verhuur geen kostendekkende exploitatiekostenvergoeding ontvingen. Naar aanleiding van de bespreking is de nota 'Schoolgebouwen, medegebruik en verhuur, wie is waarvoor verantwoordelijk' opgesteld. In deze nota wordt ingegaan op het formele kader van medegebruik en verhuur, zoals dit is opgenomen in de Wet op het Primair Onderwijs, de wet op de ExpertiseCentra en de Wet op het Voortgezet Onderwijs (par.3). Naast de wettelijke uitgangspunten die voor medegebruik en verhuur in de wet zijn opgenomen en wordt in de nota ingegaan op de tariefstelling bij medegebruik en verhuur. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in een gebruiksvergoeding (= vergoeding in de exploitatiekosten aan het schoolbestuur) en een huurvergoeding (= bijdrage in de investeringslasten aan de gemeente). Voor de verhuur van een ruimte in een schoolgebouw is het huurtarief berekend met als basis de investeringslasten van de investering nieuwbouw basisschool.

De nota geeft aan het slot aandacht aan de mogelijkheden om op het schoolterrein een aanvullende (= niet onderwijs) voorziening te realiseren. Uitgangspunt in de nota is dat een aanvullende voorziening (bijv. kinderopvang) niet door en voor rekening van de gemeente resp. het schoolbestuur kan worden gerealiseerd, maar door een derde partij (bijv. organisatie voor kinderopvang) voor eigen rekening.

Het in de nota opgenomen huurtarief wordt uiterlijk per 1 januari 2011 doorberekend aan de organisaties die een ruimte in een schoolgebouw huren. De keuze voor het doorberekenen van de huur betekent dat de organisaties voor kinderopvang uitsluitend bereid zijn deze huur te betalen als er een langdurig contract wordt afgesloten (10 jaar).

## **Besluitpunten college**

Het college besluit vast te stellen de nota 'Schoolgebouwen, medegebruik en verhuur' en vast te stellen de volgende, in de nota opgenomen beleidsuitgangspunten:

1. Bij medegebruik door een peuterspeelzaal wordt per dagdeel in rekening gebracht een huurtarief van:
  1. € 856,69 per dagdeel als sprake is van gemeenschappelijk gebruik gedurende een periode van 40 weken en
  2. € 593,09 per dagdeel als sprake is van gemeenschappelijk gebruik gedurende een kalenderjaar.
2. Voor verhuur van een ruimte voor de BSO wordt gehanteerd een huurtarief per dagdeel (€ 18,27). Het huurbedrag per week wordt vastgesteld op € 54,81, uitgaande van 3 dagdelen per week, resp. € 91,36, uitgaande van 5 dagdelen per week.
3. Voor verhuur van een ruimte aan een organisatie Kinderopvang voor de kinderopvang wordt gehanteerd een huurtarief vastgesteld van € 13.300,--.

4. Het huur- en gebruikstarief wordt jaarlijks met ingang van 1 januari aangepast aan de loon- en prijsontwikkelingen conform het percentage 'prijsbijstelling' dat jaarlijks wordt gepubliceerd voor het aanpassen van de normbedragen die zijn opgenomen in de verordening 'Voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Haarlem 2009'.
5. Bij medegebruik en verhuur wordt een meerjarig (10 jaar) contract aangegaan en telt de ruimte die in medegebruik is gegeven of is verhuurd niet mee bij het vaststellen van de capaciteit van het schoolgebouw.
6. De onder 1 tot en met 3 opgenomen huurvergoeding wordt door de schoolbesturen betaald aan de gemeente als vergoeding in de investeringslasten van de investeringen onderwijshuisvesting.
7. In de verordening 'voorzieningen onderwijshuisvesting' wordt opgenomen dat een ruimte voor peuterspeelzaalwerk die past binnen de uitgangspunten van de herijking van het peuterspeelzaalwerk (o.a. de voor- en vroegschoolse educatie) in mindering wordt gebracht op de capaciteit van het betreffende schoolgebouw.
8. De gemeente stemt in met het realiseren van een aanvullende voorziening op het schoolterrein als vooraf blijkt dat aan deze voorziening, gelet op de vraag in relatie met het aanbod, behoefte bestaat en onder de volgende voorwaarden:
  1. de voorziening wordt niet gerealiseerd door een schoolbestuur;
  2. de voorziening wordt gerealiseerd onder het vestigen van een recht van opstal.
  3. bij einde van het gebruik is de organisatie verantwoordelijk voor het verwijderen van de opstal, tenzij met toestemming van de gemeente de voorziening aan een derde kan worden overgedragen.
9. De ontvangen huurvergoeding van de schoolbesturen wordt ingezet als dekking van de investeringslasten van het Uitvoeringsplan Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs.
10. De nota gaat ter kennisname naar de commissie samenleving.

### **Beoogd resultaat**

Voor alle organisaties die een accommodatie huren of in eigendom hebben een gelijke situatie realiseren.

### **Argumenten**

Op dit moment is sprake van een ongelijkheid, omdat de ene organisatie zelf investeert in een accommodatie, de andere organisatie een commerciële huur en exploitatiekosten betaalt en de volgende organisatie uitsluitend een vergoeding in de exploitatiekosten. Met de nu voorgestelde besluiten wordt een éénduidig huurtarief vastgesteld. De schoolbesturen hebben besloten voor het doorberekenen van de exploitatiekosten ook een gelijk tarief te hanteren.

Met het aangaan van meerjarige contracten wordt aan de organisaties voor peuterspeelzaalwerk en kinderopvang zekerheid geboden wat betreft de continuïteit van de huisvesting.

### **Financiële paragraaf.**

Tot op heden wordt voor het gebruik van ruimten in een schoolgebouw geen huurvergoeding ontvangen. De huurvergoeding betekent een compensatie voor de investeringslasten in het schoolgebouw. Met een langdurig contract loopt de gemeente het risico dat bij een toename van het aantal leerlingen geen gebruik

kan worden gemaakt van de verhuurde ruimte en dat er een uitbreiding aan het schoolgebouw moet worden gerealiseerd. Deze uitbreiding betekent voor de gemeente extra investeringslasten. Om deze extra lasten te neutraliseren wordt de ontvangen huurvergoeding ingezet als dekking van de investeringslasten van het Uitvoeringsplan Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs. Op deze wijze wordt een extra beslag op de middelen van de gemeentebegroting voorkomen.

### **Uitvoering**

Het in rekening brengen van de huur wordt uiterlijk per 1 januari 2011 doorberekend aan de organisaties die een ruimte in een schoolgebouw huren. Reden is dat de organisaties voor Kinderopvang voor 1 november aan de ouderorganisatie een voorstel voor het aanpassen van de tarieven moet voorleggen.

Het college van burgemeester en wethouders

# **SCHOOLGEBOUWEN**

## **MEDEGEBRUIK EN VERHUUR**

### **WIE IS WAARVOOR VERANTWOORDELIJK?**

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Omschrijving	blz.
1	Inleiding	3
2	Verantwoordelijkheid gemeente	4
3	Uitgangspunten onderwijswetgeving en verordening 'Voorzieningen Onderwijshuisvesting gemeente Haarlem 2009'	5
3.1	Eigendom	
3.2	Ingebruikgeving en medegebruik	
3.3	Huur en verhuur	
3.4	Informatievoorziening	
3.5	Juridische mogelijkheden tot huurbescherming	
3.6	Aanbouw ruimte(s) op het schoolterrein	
4	Gebruik schoolgebouwen door derden	14
5	Gebouwelijke eisen	15
6	Voorwaarden voor medegebruik en verhuur	16
7	Tariefstelling	18
8	Ontwikkelingen	22
9	Conclusies	24
10	Beleidsuitgangspunten	25
Bijlagen:		
1.	Relevante artikelen uit de gemeentelijke Huisvestingsverordening	

## 1. Inleiding

In 2005 is met de schoolbesturen de nota 'Eigendom, medegebruik en verhuur' besproken. Aanleiding voor de nota was het signaal van de schoolbesturen<sup>1</sup> dat medegebruik en verhuur van schoollokalen voor de schoolbesturen niet kostendekkend is. In de nota van de schoolbesturen worden de volgende problemen gesignaleerd:

- Het medegebruik van lokalen in schoolgebouwen vindt **niet** plaats tegen een kostendekkend tarief.
- Bij medegebruik wordt door de schoolbesturen van het openbaar en bijzonder onderwijs niet gewerkt met voor alle scholen uniforme tarieven.
- Bij groei van het aantal leerlingen wordt in eerste instantie het medegebruik niet beëindigd, maar worden nieuwe lokalen bijgebouwd ten laste van de schaarse middelen die voor onderwijshuisvesting beschikbaar zijn.
- Als er geen fysieke mogelijkheden zijn om de school met één of meer lokalen uit te breiden moet het medegebruik door de niet onderwijsinstelling worden beëindigd. Deze beëindiging van het medegebruik levert problemen op, zodat juridische wegen moeten worden bewandeld om de desbetreffende lokalen weer voor het onderwijs beschikbaar te krijgen'.

Doelstelling van de eerdere nota was met de schoolbesturen:

1. uitgangspunten vast te stellen om te komen tot een uniform kostendekkend tarief.
2. de vraag te beantwoorden of het reëel is dat veel huisvestingskosten die voor de voor- en naschoolse opvang / peuterspeelzalen worden gemaakt, ten laste worden gebracht van de schaarse middelen die voor onderwijshuisvesting beschikbaar zijn.
3. afspraken te maken op welke wijze en onder welke voorwaarden het gebruik kan worden beëindigd van de in medegebruik gegeven lokalen.

De in 2005 geformuleerde uitgangspunten zijn tot op heden onderwerp van bespreking geweest, zonder dat het tot een afronding is gekomen. Daarbij speelden naast lokale omstandigheden ook landelijke ontwikkelingen een rol. De lokale omstandigheden hebben betrekking op het vaststellen van het tarief dat wordt gehanteerd voor het doorberekenen van zowel de stichtings- als de exploitatiekosten. De landelijke ontwikkelingen zijn het gevolg van de door Tweede Kamer aangenomen motie 'van Aartsen / Bos'. Als gevolg van deze motie is de Wet op het Primair Onderwijs per 1-1-2007 aangepast. De wetwijziging betekent dat de scholen voor primair onderwijs verplicht zijn, als ouders daarom vragen, de voor- en naschoolse opvang (buitenschoolse opvang (BSO)) op schooldagen tussen 7.30 uur en 18.30 uur te **organiseren**<sup>2</sup>. Voor het aanbod van de faciliteiten (o.a. ruimten) zijn daarentegen niet de basisscholen maar de organisaties voor Kinderopvang verantwoordelijk. Doelstelling van de motie is het vergroten van de arbeidsparticipatie van ouders, door het opheffen van de belemmeringen die werkende ouders momenteel ervaren doordat schooltijden van de (basisschool)kinderen niet aansluiten bij de werkdagen. Voor de basisscholen geldt vanaf 1 augustus 2007 een resultaatverplichting. Dit betekent dat de basisscholen vanaf 1 augustus 2007 verplicht zijn de organisatie van de buitenschoolse opvang te regelen als ouders daarom vragen.

Door de motie van 'Aartsen/Bos' is de buitenschoolse opvang van leerlingen die de basisschool bezoeken op veel basisscholen een actueel thema. De meeste basisscholen maken afspraken met organisaties voor kinderopvang om aan hun wettelijke verplichtingen te kunnen voldoen. Door de basisscholen en organisaties van kinderopvang wordt gestreefd naar een combinatie van medegebruik van lokalen in schoolgebouwen (bij voorkeur een basisschool). Bij het beschikbaar stellen van de huisvesting van de voor- en naschoolse opvang aan een organisatie voor kinderopvang is sprake van verhuur. Voor de verhuur moet de gemeente vooraf toestemming verlenen<sup>3</sup>. Naast de verhuur aan een organisatie voor kinderopvang speelt een rol het huisvesten van de peuterspeelzalen. Een peuterspeelzaal wordt gezien als een voorschoolse voorziening met als

<sup>1</sup> Zie bijlage 1

<sup>2</sup> Artikel 45 lid van de WPO luidt als volgt: 'Het bevoegd gezag van een basisschool draagt op daarvoor met ouders afgesproken dagen, zorg voor de **organisatie** van kinderopvang in de zin van de Wet kinderopvang, voor leerlingen, op doordeweekse niet-schooldagen, niet zijnde algemeen erkende feestdagen en op schooldagen gedurende de voor- en naschoolse periode, tussen 07:30 uur en 18:30 uur, indien een of meer ouders hierom verzoeken. De kosten die uit de opvang als bedoeld in de eerste volzin voortvloeien, komen voor rekening van de ouders.

<sup>3</sup> Deze verplichting is opgenomen in artikel 20 van de verordening 'Voorzieningen onderwijshuisvesting gemeente Haarlem'.

doelstelling een doorgaande lijn in de ontwikkeling van de leerling te realiseren. Ook voor het beschikbaar stellen van een ruimte in een schoolgebouw voor het gebruik door een peuterspeelzaal (medegebruik) moet de gemeente toestemming verlenen.

De geschetste ontwikkelingen (lokaal en landelijk) zijn aanleiding om de nota te herijken en vast te stellen of de gekozen uitgangspunten moeten worden herzien. Doelstelling van de herijking van de eerder vastgestelde uitgangspunten is vanuit de juridische basis van de onderwijswetgeving:

- a. komen tot een helder en bruikbaar onderscheid van de begrippen *gebruik*, *ingebruikgeving*, *medegebruik* en *verhuur* van voor het onderwijs bestemde huisvesting
- b. komen tot een uniform beleid rond verhuur en medegebruik van ruimten in schoolgebouwen bij de schoolbesturen en de gemeente op basis van het wettelijk kader en het kader zoals opgenomen in de verordening "Voorziening onderwijshuisvesting gemeente Haarlem 2009" en
- c. aansluiten bij de landelijke ontwikkelingen.

De notitie is als volgt opgebouwd:

1. de verantwoordelijkheid van de gemeente (paragraaf 2);
2. de uitgangspunten van de onderwijswetgeving en de verordening 'Voorziening huisvesting onderwijshuis gemeente Haarlem (paragraaf 3);
3. het gebruik schoolgebouwen door derden (paragraaf 4)
4. de gebouwelijke eisen (paragraaf 5);
5. de voorwaarden voor medegebruik en verhuur (paragraaf 6);
6. de tariefstelling (paragraaf 7);
7. ontwikkelingen (paragraaf 8).

## 2. Verantwoordelijkheid gemeente.

Op grond van de onderwijswetten heeft de gemeente de zorgplicht voor de voorzieningen onderwijshuisvesting. De zorgplicht betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor het *bekostigen van een voorziening onderwijshuisvesting* (dus een krediet beschikbaar stelt voor het realiseren van een schoolgebouw, met als alternatief het beschikbaar stellen van een voorziening). Uitgangspunt van de wet is dat het schoolbestuur opdrachtgever (= bouwheer) is voor het realiseren van de voorziening. In overleg met het schoolbestuur kan van deze regel worden afgeweken. In die afwijkende situatie is de gemeente opdrachtgever maar wordt het schoolgebouw, nadat de voorziening is opgeleverd, om niet overgedragen aan het schoolbestuur. De gemeente kan, in plaats van het bekostigen van een nieuwe voorziening, een bestaand (school)gebouw aanbieden. Uitgangspunt is dat in het schoolgebouw op een verantwoorde wijze onderwijs kan worden gegeven. Daarnaast stelt de gemeente een schoolterrein beschikbaar. De gemeente is op grond van de onderwijswetgeving uitsluitend verantwoordelijk voor het bekostigen van de voorzieningen onderwijshuisvesting voor de scholen van het primair, (voortgezet) speciaal en voortgezet onderwijs. De gemeente is dus niet verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud (instandhouden) van de schoolgebouwen. Deze verantwoordelijkheid ligt bij het schoolbestuur als juridisch eigenaar.

Door de VNG is gesteld<sup>4</sup> dat de invloed van de gemeente op de organisatie van BSO vanuit de onderwijshuisvesting beperkt is. De gemeente kan daarentegen - door het verschaffen van mogelijkheden in de schoolgebouwen - wel bijdragen aan de kansen voor scholen om aan hun wettelijke verplichtingen te voldoen. De VNG omschrijft het belang van de gemeente daarbij als volgt: "De gemeente kan wel degelijk belang hebben bij goede kinderopvang. Het werken vanuit het bredere perspectief van het lokale jeugd- en/of accommodatiebeleid maakt het mogelijk om de verantwoordelijke instellingen en/of het gemeentelijk vastgoed met elkaar in contact te brengen en zo meerwaarde te creëren in de vorm van lokaal maatwerk." Met andere woorden: de kinderopvang is wat betreft de exploitatie wel een commerciële partij, maar vervult ook een maatschappelijke rol in het gemeentelijke jeugdbeleid. Organisaties voor kinderopvang hebben zich de afgelopen jaren nadrukkelijk ingezet om die maatschappelijke verantwoordelijkheid op een goede manier in te vullen, bijvoorbeeld door deelname aan gemeentelijke netwerken Jeugd en in brede schoolontwikkelingen. Vanwege de regierol van de gemeente binnen het lokale jeugdbeleid wordt de gemeente door de meeste partijen ook als een belangrijke partner bij het ontwikkelen van plannen voor realisatie van

<sup>4</sup> Memo VNG "Onderwijshuisvesting en de motie 'van Aartsen / Bos' d.d. 13 november 2006



BSO accommodaties in / bij schoolgebouwen gezien. Het ministerie van OC&W heeft als uitvloeisel van de motie 'van Aartsen/Bos' de "Taskforce bestrijden wachtlijsten buitenschoolse opvang" ingesteld. Deze Taskforce heeft in beeld gebracht welke oplossingen er zijn om de groeiende wachtlijsten in de buitenschoolse opvang, mede als gevolg van de motie, op te lossen<sup>5</sup>. In het rapport van de Taskforce wordt over de rol van de gemeenten het volgende naar voren gebracht: "Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het creëren van voldoende ruimte voor BSO in bestemmingsplannen en plannen voor onderwijshuisvesting". Daarnaast heeft de gemeente wettelijke taken met betrekking tot bestemmingsplanprocedures, bouwvergunningen, toezicht en handhaving bij uitbreiding van BSO.

In de afgelopen periode is ten onrechte het beeld ontstaan dat gemeenten, vanuit hun verantwoordelijkheid voor de onderwijshuisvesting en/of schoolbesturen verantwoordelijk zijn voor het realiseren van fysieke ruimte voor de kinderopvang en de daaruit voortvloeiende financiële risico's. *Op grond van de wet heeft de gemeente geen verplichting om voor- en naschoolse opvang te faciliteren dan wel te stimuleren.* Zowel voor het realiseren van de fysieke ruimte en de financiële risico's van de beschikbare ruimten zijn organisaties voor Kinderopvang zelf verantwoordelijk. Dit laat onverlet de mogelijkheid voor de gemeente om medewerking te verlenen aan plannen voor BSO in schoolgebouwen of zelfs om als "spin in het web" te willen opereren. Deze mogelijkheid is sterk afhankelijk van de lokale situatie.

In dit kader is in oktober 2008 door de PO-Raad, het Waarborgfonds Kinderopvang en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten een handreiking<sup>6</sup> uitgebracht. Uitgangspunt van deze handreiking is de Buitenschoolse opvang zoveel mogelijk in bestaande schoolgebouwen te realiseren door bijv. afspraken over 'dubbelgebruik'. In de handreiking worden aandachtspunten beschreven die bij het huisvesten van de Buitenschoolse opvang in schoolgebouwen of op schoolterreinen van belang zijn.

### 3. Uitgangspunten onderwijswetgeving en de verordening 'Voorziening huisvesting onderwijs gemeente Haarlem 2009'<sup>7</sup>.

De onderwijswetgeving kent bij schoolgebouwen de begrippen:

1. juridisch eigendom (of volle eigendom);
2. ingebruikgeving en medegebruik en
3. verhuur.

Daarnaast wordt in relatie met het juridisch eigendom het begrip 'economisch claimrecht' gehanteerd. Op deze begrippen wordt in het vervolg ingegaan.

#### 3.1. Eigendom.

Uitgangspunt is dat een gebouw een eigenaar en beheerder heeft. De eigenaar is gerechtigd vrij over het gebouw te beschikken en degene die eigenaar is kan het gebouw dus ook 'op de markt' zetten. Voor de eigendomssituatie van de schoolgebouwen zijn de artikelen 103 Wet Primair Onderwijs, 101 Wet Expertisecentra en 76n Wet Voortgezet Onderwijs van toepassing. In deze artikelen is het eigendom van de schoolgebouwen uitgewerkt:

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>Het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school geeft opdracht de voorziening in de huisvesting</b> waartoe kan worden overgegaan, tot stand te brengen met daartoe door de gemeente beschikbaar gestelde gelden, tenzij het met burgemeester en wethouders overeenkomt dat de gemeente deze voorziening tot stand brengt.</li><li>2. Als de gemeente de voorziening in de huisvesting van een niet door de gemeente in stand gehouden school tot stand heeft gebracht, <b>worden gebouw en terrein aan het bevoegd gezag in eigendom overgedragen</b>, tenzij burgemeester en wethouders en het bevoegd gezag anders overeenkomen.</li><li>3. Als de voorziening in de huisvesting, als bedoeld in het tweede lid, niet voldoet aan de eisen voor eigendomsoverdracht, <b>geven burgemeester en wethouders deze aan het bevoegd gezag in gebruik.</b></li></ol> |
|---|

Bovenstaande betekent dat op grond van de onderwijswetgeving:

#### 1. het schoolbestuur juridisch eigenaar is van het schoolgebouw:

Het schoolbestuur kan zijn de gemeente (als de gemeente bevoegd gezag is van het openbaar onderwijs, dus bij integraal bestuur of als taken van het bevoegd gezag zijn overdragen aan een

<sup>5</sup> Rapport 'Taskforce Wachtlijsten BSO'

<sup>6</sup> Handreiking huisvesting BSO in bestaande school.

<sup>7</sup> Voor deze paragraaf is mede gebruik gemaakt van de nota over eigendom schoolgebouwen van de gemeente Den Haag.

bestuurscommissie) en het bestuur van een bijzondere school. Het juridisch eigendom betekent dat het schoolbestuur als eigenaar van het schoolgebouw verantwoordelijk is voor al die zaken die te maken hebben met beheer, exploitatie en instandhouden van het schoolgebouw en het schoolbestuur juridisch aansprakelijk is als zaken niet goed zijn geregeld / georganiseerd / aangebracht. Als het openbaar primair onderwijs onderdeel is van de gemeentelijke organisatie zijn deze schoolgebouwen volledig eigendom van de gemeente. Het juridisch eigendom van de bijzondere scholen ligt bij de schoolbesturen<sup>8</sup>.

**2. de gemeente het economisch claimrecht heeft:**

het economisch claimrecht betekent dat het schoolbestuur niet het volle eigendom heeft en dus niet de vrije beschikking heeft over het schoolgebouw. Bij het beëindigen van het onderwijsgebruik door het schoolbestuur vervalt het schoolgebouw automatisch terug aan de gemeente (artikel 110 WPO, artikel 108 WEC en artikel 76u WVO)<sup>9</sup>.

**Artikel "Einde gebruik gebouw of terrein door de gemeente in stand gehouden school"**

1. Burgemeester en wethouders en het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school dat eigenaar is van het gebouw en terrein, kunnen in een gezamenlijke acte verklaren dat het bevoegd gezag blijvend heeft opgehouden dan wel blijvend zal ophouden het gebouw of terrein of een voor eigendomsoverdracht vatbaar gedeelte daarvan, voor de school te gebruiken.
5. Burgemeester en wethouders en het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school dat eigenaar is van het schoolgebouw, kunnen in een gezamenlijke acte verklaren dat een gedeelte van het gebouw dat niet vatbaar is voor eigendomsoverdracht, blijvend niet meer voor het onderwijs nodig zal zijn.
7. Zodra bedoelde akte door beide partijen is getekend, of het in het zesde lid bedoelde besluit van gedeputeerde staten onherroepelijk is geworden dan wel in beroep is bepaald dat de uitspraak van de rechter, inhoudende een beslissing als bedoeld in het zesde lid eerste volzin, in plaats treedt van het vernietigde besluit, kan het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school het desbetreffende gedeelte van het gebouw met toestemming van burgemeester en wethouders verhuren.
8. De toestemming, bedoeld in het zevende lid, wordt verleend voor een tijdvak van ten hoogste 3 jaren. Op verzoek van het bevoegd gezag kan dit tijdvak telkens worden verlengd met een termijn van ten hoogste 3 jaren.
9. Op de verhuur, bedoeld in het zevende lid, is artikel 230a van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

Bij het einde van het gebruik van het schoolgebouw door het schoolbestuur<sup>10</sup> moet de staat van onderhoud van het schoolgebouw worden vastgesteld. Of deze activiteit daadwerkelijk plaatsvindt, is afhankelijk van de toekomstige bestemming van het schoolgebouw. Op het moment dat het schoolgebouw 'terugkomt' naar de gemeente moet de gemeente een besluit over de toekomst van het schoolgebouw nemen. Besloten kan worden dat het schoolgebouw:

- a. de onderwijsbestemming behoudt en wordt toegewezen aan een andere school of
- b. aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken en een andere bestemming krijgt of
- c. aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken en wordt gesloopt (bijv. in het kader van herstructurering van een wijk).

Als gekozen wordt voor de onderdelen a en b kan gelijktijdig worden besloten tot het vaststellen van de staat van onderhoud om daarna vast te stellen of er voor de overdracht onderhoud moet worden uitgevoerd voor rekening van het schoolbestuur. Als wordt besloten tot een onderzoek naar achterstallig onderhoud van het aan de gemeente overgedragen schoolgebouw en wordt vastgesteld dat sprake is van achterstallig onderhoud moet met het schoolbestuur een regeling worden getroffen met o.a. de volgende afspraak:

1. schoolbestuur verricht alsnog noodzakelijk onderhoud (in onderling overleg vastgesteld) of
2. schoolbestuur verstrekt een financiële bijdrage (afkoopsom) voor het vastgestelde onderhoud.

<sup>8</sup> Het bestuur van het openbaar voortgezet is op 1 augustus 2006 verzelfstandigd en ondergebracht in een stichting. Vanaf 1 januari 2009 is het bestuur van het openbaar primair onderwijs verzelfstandigd in een stichting en worden de schoolgebouwen overgedragen aan het stichtingsbestuur.

<sup>9</sup> Hiervan zijn uitgezonderd de zgn. eigendomsschoolgebouwen, dit zijn schoolgebouwen die voor eigen rekening van het schoolbestuur zijn gerealiseerd en waarvoor het schoolbestuur van de gemeente een jaarlijkse vergoeding ontvangt.

<sup>10</sup> Vastgesteld is dat een aantal schoolgebouwen vallen onder de categorie 'eigendomsscholen'. Deze schoolgebouwen zijn volledig eigendom van het schoolgebouw, omdat het schoolbestuur in het (verre) verleden het realiseren van een schoolgebouw volledig uit eigen middelen heeft bekostigd. Voor deze schoolgebouwen ontvangen de schoolbesturen van de gemeente een huurvergoeding, in het verleden vastgesteld door het ministerie van OCW en vanaf 1 januari 1997 onderdeel van de algemene uitkering uit het gemeentefonds. Op het moment dat deze schoolgebouwen niet meer voor het onderwijs noodzakelijk zijn vervalt het schoolgebouw niet aan de gemeente, maar kan het schoolbestuur het schoolgebouw op de vrije markt verkopen. Het schoolbestuur moet wel de boekwaarde van investeringen die de gemeente in het verleden in het schoolgebouw heeft gedaan (en waarop is afgeschreven door de gemeente verrekenen).

### 3.2. Ingebruikgeving en medegebruik.

Het medegebruik en de verhuur van de schoolgebouwen is uitgewerkt in de artikelen 107 en 108 Wet Primair Onderwijs, 105 en 106 Wet Expertisecentra en 76s Wet Voortgezet Onderwijs en in de 'Verordening voorziening onderwijshuisvesting gemeente Haarlem':

#### Artikel "Vorderingsrecht"

1. Burgemeester en wethouders zijn 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 zijn 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. Als het gebouw of terrein in gebruik is voor een niet door de gemeente in stand gehouden school plegen burgemeester en wethouders vooraf overleg met het bevoegd gezag en, voor zover van toepassing, ook met het bevoegd gezag van die school of nevenvesting waarvoor de huisvesting is **bestemd**.

#### Artikel "Verhuur en medegebruik gebouw of terrein" <sup>11</sup>

1. Voor zover niet wordt gevorderd 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 **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. Als het een niet door de gemeente in stand gehouden school betreft, is voor verhuur toestemming van burgemeester en wethouders vereist.
2. De **ingebruikgeving** of verhuur eindigt:
  - a. als burgemeester en wethouders gebruik maken van hun bevoegdheid tot vorderen zonder dat enige schadeplicht ontstaat, of
  - b. als 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 als het voorgenomen gebruik zich niet verdraagt met 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 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.

#### Verordening onderwijshuisvesting en medegebruik / verhuur.

Op grond van de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting gemeente Haarlem **kan**:

1. het college besluiten tot het **vorderen** van een gedeelte van het gebouw of terrein, bestemd voor basisonderwijs, (voortgezet) speciaal onderwijs en voortgezet onderwijs als dit gedeelte niet noodzakelijk is voor het onderwijs van die school:
  - a. voor het huisvesten van een andere school, die een aanvraag heeft ingediend voor aanvullende huisvesting (artikel 17) en
  - b. voor het huisvesten van instellingen met culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden (artikel 20) en
2. het college besluiten **in te stemmen** met een verzoek van een schoolbestuur tot verhuur van een gedeelte van het gebouw.

*Ingebruikgeving en medegebruik* zijn een voorziening in de onderwijshuisvesting zoals bedoeld in de artikelen van de onderwijswetten en waarop de schoolbesturen op grond van de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting aanspraak kunnen maken:

- De term *ingebruikgeving* heeft in de onderwijswetten een andere en beperktere betekenis dan de term *gebruik*:

<sup>11</sup> Het opschrift boven de artikelen 108 WPO, 106 REC en 76s WVO vermeldt het woord *medegebruik*, maar spreekt in de tekst van het artikel slechts van *ingebruikgeving* als het alternatief van *verhuur*.

- Ingebruikgeving betekent dat de gemeente (een gedeelte van) een (school)gebouw dat niet voor de betreffende school noodzakelijk is, in gebruik geeft aan een ander schoolbestuur (een gebouw dat in eigendom is van het schoolbestuur is in *gebruik*, maar dit wordt niet als *'in gebruik gegeven'* aangemerkt). *Ingebruikgeving* is, naast eigendomsverschaffing (zie paragraaf 3.1), een andere manier om het bevoegd gezag het exclusieve *gebruik* van een voorziening in de huisvesting te verschaffen. De bestuursrechtelijke term *ingebruikgeving* is civielrechtelijk te kwalificeren als *bruikleen* en moet scherp worden onderscheiden van *huur*.
- *Medegebruik*<sup>12</sup> is voor de gemeente één van de mogelijkheden om aan het bevoegd gezag een voorziening onderwijshuisvesting toe te kennen. *Medegebruik* als toe te kennen voorziening kan uitsluitend plaatsvinden als dit gebruik door de gemeente is opgenomen op het programma huisvestingsvoorzieningen. Van *medegebruik* is sprake als een ruimte die geschikt is voor het onderwijs reeds bij een andere school in gebruik is en deze ruimte kennelijk niet (meer) door die school nodig is. De definitie voor medegebruik is het gebruik van een onderwijsgebouw door derden, zijnde onderwijsgebruik of gebruik ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Medegebruik binnen de onderwijshuisvesting is:
- van toepassing bij een schoolgebouw dat in juridisch eigendom is van een schoolbestuur;
  - gekoppeld aan de schooltijden en vindt plaats op die momenten dat een lokaal(ruimte) niet voor het gebruik voor onderwijs van de eigen school noodzakelijk is.
- Medegebruik is zodoende gekoppeld aan (het juridisch eigendom van) een schoolgebouw en uitsluitend mogelijk als in een schoolgebouw leegstand aanwezig is. Of daadwerkelijk leegstand in het schoolgebouw aanwezig is, is afhankelijk van de bruto vloeroppervlakte van het schoolgebouw in relatie met het aantal leerlingen. Op basis van het aantal leerlingen<sup>13</sup> wordt berekend de bruto vloeroppervlakte waarvoor onderwijshuisvesting noodzakelijk is. Het aantal leerlingen waarvoor huisvesting noodzakelijk is wordt jaarlijks vastgesteld op de wettelijke teldatum 1 oktober. Op basis van het aantal leerlingen wordt de ruimtebehoefte vastgesteld en wordt de relatie gelegd met de in het schoolgebouw beschikbare capaciteit: als de ruimtebehoefte minder is dan de aanwezige capaciteit is sprake van leegstand. Bij medegebruik wordt onderscheid gemaakt in:
- medegebruik voor onderwijs en educatie
    - Dit medegebruik maakt onderdeel uit van de procedure voor het beoordelen van de aanvragen voor het uitbreiden van de voorzieningen onderwijshuisvesting en moet zodoende worden besproken in het bestuurlijk overleg
  - medegebruik voor culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden
    - Dit medegebruik staat los van de procedure voorzieningen onderwijshuisvesting omdat het geen onderwijsinstellingen betreft.
    - De wetgever maakt daarnaast nog expliciet een onderscheid tussen *gebruik* en *medegebruik* van reeds beschikbare ruimte. Deze ruimte kan beschikbaar zijn op het moment van weigeren van een gevraagde voorziening, of de aangevraagde voorziening kan worden geweigerd wegens een toekomstige beschikbaarheid van ruimte.
    - In de artikelen 103 lid 3 WPO, 101 lid 3 REC en 76s lid 3 WVO wordt de term *in gebruik geven* vermeld als alternatief voor het verschaffen van eigendomsrechten op een gebouw aan het bevoegd gezag.

<sup>12</sup> Uit de notitie van de schoolbesturen het volgende citaat:

'Tot op heden werd het medegebruik nooit beëindigd als de betreffende lokalen nodig waren voor de uitbreiding van de eigen school. In plaats daarvan werden nieuwe permanente of tijdelijke lokalen aangevraagd en in de meeste gevallen ten laste van de decentralisatiegelden toegekend. Het uitgangspunt van het college was dat het medegebruik niet hoeft te wijken voor het gebruik ten behoeve van de school. Zolang uitbreiding ook daadwerkelijk door de gemeente (fonds onvoorzien) wordt gehonoreerd, heeft dit uitgangspunt ook geen probleem te zijn. Als er echter onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn om de uitbreiding ook daadwerkelijk te bekostigen, of als er geen fysieke mogelijkheden zijn tot uitbreiding van het schoolgebouw, ontstaat er wel degelijk een probleem. Bij de afspraken over de doordecentralisatie is geregeld dat onze gemeente geen vorderingsrecht toepast t.a.v. lege lokalen van de schoolbesturen. Wel dient op grond van de doordecentralisatieovereenkomst bij commerciële verhuur toestemming te worden verkregen van het college van burgemeester en wethouders. Het in medegebruik geven van lokalen aan culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden is zonder deze toestemming mogelijk. Uit dit citaat blijkt dat, op grond van de overeenkomst Doordecentralisatie medegebruik de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen is. Dit geldt in ieder geval voor het medegebruik ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. In mindere mate geldt dit voor medegebruik ten behoeve van onderwijs en educatie. In bijzondere situaties kan het schoolbestuur, nadat de gemeente een verzoek heeft ingediend, instemmen met medegebruik door een andere onderwijs- of educatieve instelling

<sup>13</sup> De systematiek van de berekening is opgenomen in de verordening 'Voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Haarlem 2009'.

Gelet op de hierboven aangehaalde verschillende terminologiën van de onderwijswetten rijst de vraag: 'Wat wordt nu precies bedoeld met de termen *gebruik*, *medegebruik* en *ingebruikgeving*?' Hierop wordt in het vervolg ingegaan.

Medegebruik (bruikleen) is slechts mogelijk voor de hierboven limitatief opgesomde doeleinden. Als de activiteiten van de beoogde medegebruiker van de niet benodigde gedeelten van het schoolgebouw niet te kenschetsen vallen als 'uit de openbare kas bekostigd onderwijs', culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden, kan medegebruik niet worden toegepast. Het bevoegd gezag moet dan met de beoogde medegebruiker een huurrelatie aangaan. Het bevoegd gezag moet in dat geval ook een vergoeding voor het enkele gebruik van de ruimte in rekening brengen, omdat anders sprake blijft van medegebruik (bruikleen).

### 3.2.1 *Gebruik via eigendom van het schoolbestuur of ingebruikgeving door de gemeente*

Op grond van de onderwijswetten is het schoolbestuur bouwheer voor een toegekende voorziening onderwijshuisvesting en heeft het schoolbestuur als juridisch eigenaar het *gebruiksrecht*. De hoofdregel voor het verschaffen van het exclusieve gebruiksrecht is het kennelijke bezit of de overdracht van de eigendom. In de wet is als alternatief van de eigendom van het gebouw bij het schoolbestuur de term *ingebruikgeving* opgenomen. Bij *ingebruikgeving* is uitgangspunt dat de eigendom en het bezit van het gebouw, nadat de gemeente het bouwheerschap heeft gehad, bij de gemeente blijft. Het schoolbestuur wordt door *ingebruikgeving* houder van het gebouw met een recht op het gebruik ervan zonder de plicht tot een tegenprestatie. Civielrechtelijk wordt deze *ingebruikgeving* aangemerkt als *bruikleen* (art. 7A:1777 BW). Als wel een tegenprestatie of plicht tot betaling van een prijs wordt overeengekomen is per definitie sprake van *huur* (zie paragraaf 3.3.) en niet van *bruikleen*.

Conclusie: de term *ingebruikgeving* heeft in de onderwijswetten een andere en beperktere betekenis dan *gebruik*. Ook een gebouw dat in eigendom is, is in *gebruik*. *Ingebruikgeving* is slechts één manier om het bevoegd gezag het exclusieve *gebruik* van een voorziening in de huisvesting te verschaffen, naast eigendomsverschaffing. De bestuursrechtelijke term *ingebruikgeving* is civielrechtelijk te kwalificeren als *bruikleen* en moet scherp worden onderscheiden van *huur*. Op het moment dat de gebruiker een bepaalde prijs voor het gebruik verschuldigd is, is per definitie geen sprake meer van *bruikleen*, maar van *huur*.

### 3.2.2 *Medegebruik via vordering door de gemeente of ingebruikgeving door het schoolbestuur*

*Gebruik* staat in de onderwijswetgeving tegenover *medegebruik*. Een school heeft óf het exclusieve recht op het *gebruik* van een gebouw (zie hierboven) óf heeft recht op het (non-exclusieve) *medegebruik* van een gebouw, waarop aan een andere school reeds het exclusieve gebruiksrecht is verschaft. Ongeacht de wijze waarop het exclusieve gebruiksrecht reeds aan een school is verschaft bestaan er twee mogelijkheden om een andere school (desalniettemin) eveneens het gebruik van gedeelten van een schoolgebouw te verschaffen. Enerzijds kan het gaan om door de gemeente *gevorderde* huisvesting, anderzijds kan een schoolbestuur zelf besluiten delen van hun gebouw welke niet nodig zijn voor het gebruik van de eigen school *in gebruik te geven* als huisvesting voor een andere school.

De onderwijswetgeving bepaalt dat het college gedeelten van het gebouw, welke niet nodig zijn voor de huisvesting van de daar gevestigde school, kan 'bestemmen' voor onder andere de huisvesting van een andere school. Nu aan de reeds gevestigde school het recht op het exclusieve *gebruik* van het gebouw is verschaft, is bij het vorderen geen sprake van *gebruik*, maar van *medegebruik*. Het college treedt als het ware in de plaats van het schoolbestuur van de reeds gevestigde school, zodat strikt genomen sprake is van *ingebruikgeving* door de gemeente in de plaats van het schoolbestuur. Het college doet bij wijze van spreken, dat wat het schoolbestuur ook zelf hadden kunnen doen.

Deze zienswijze sluit aan bij de tekst van de onderwijswetten en de manier waarop in de praktijk uitvoering wordt gegeven aan aangevraagde voorzieningen onderwijshuisvesting. Het bevoegd gezag kan daarom ook slechts een gedeelte van het schoolgebouw in gebruik geven, voor zover het college niet is overgegaan tot het vorderen. Andersom geldt dit niet. Het college hoeft niet te wachten met het vorderen totdat het bevoegd gezag (eindelijk) heeft besloten zèlf gedeelten van het schoolgebouw in gebruik te geven.

Als het bevoegd gezag uit eigen beweging gedeelten van een schoolgebouw in gebruik geeft voor de huisvesting van een andere school, omdat het bevoegd gezag bijvoorbeeld van oordeel is dat deze gedeelten (tijdelijk) niet nodig zijn, geldt dat dit type *medegebruik* eindigt zodra het college gebruik maakt van hun bevoegdheid tot vorderen (zie de relatie tussen vorderen en het tweede lid van het artikel verhuur en medegebruik).<sup>14</sup>

**Conclusie:** Er bestaan twee soorten *medegebruik*: *medegebruik* door het vorderen door de gemeente (en daaruit voortvloeiend het in gebruik geven door de gemeente) en *medegebruik* door minnelijke ingebruikgeving door het bevoegd gezag als eigenaar van het schoolgebouw aan niet-derden<sup>15</sup>. De gemeente kan een pand slechts in (mede-)gebruik geven als de gemeente daarover kan beschikken. De gemeente kan uitsluitend over het pand beschikken als het gebruiksrecht bij de gemeente is (gebleven) of als het college voornemens is te vorderen. Van *medegebruik* in de zin van een toekenbare voorziening is strikt genomen géén sprake als de gemeente veronderstelt dat het bevoegd gezag via minnelijke weg medegebruik heeft toegestaan. In de onderstaande tabel is een en ander getracht inzichtelijk te maken.

Tabel bestuursrechtelijke termen gebruik-medegebruik door basisscholen

Oorsprong en type gebruiksrecht	Exclusief gebruiksrecht	Non-exclusief gebruiksrecht
Eigendom ex art. 103 lid 1	Gebruik	-
Eigendom ex art. 103 lid 2	Gebruik	-
Koop, huur of erfpacht ex art. 99 lid 2	Gebruik	-
Ingebruikgeving ex art. 103 lid 3	Gebruik	-
Ingebruikgeving ex art. 107 lid 1	-	Medegebruik (type 1)
Ingebruikgeving ex art. 108 lid 1	-	Medegebruik (type 2)

### 3.3. Huur en verhuur.

*Huur* is volgens de onderwijswetten geen voorziening in de huisvesting, maar is een mogelijke manier voor het schoolbestuur om zich het gebruiksrecht op een (reeds) toegekende voorziening te verschaffen.<sup>16</sup>

De wetgever heeft primair gekozen om een schoolbestuur het exclusieve gebruiksrecht op een schoolgebouw te verschaffen via *eigendom*, dan wel *ingebruikgeving*.<sup>17</sup> Als verklaring voor dit wettelijk

<sup>14</sup> Het college kan bijvoorbeeld van oordeel zijn dat de school die van het bevoegd gezag medegebruik heeft gekregen deze ruimte evenmin nodig heeft, zodat de ruimte voor de huisvesting van een derde betrokken school noodzakelijk(er) geacht kan worden te zijn.

<sup>15</sup> Het valt daarbij te bezien of een op grond van art. 103 lid 3 WPO in gebruik gegeven schoolgebouw door dit bevoegd gezag op zijn beurt in gebruik kan worden gegeven (ten behoeve van een andere school of culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden). Op grond van het BW kan worden betoogd dat de bruiklener (het bevoegd gezag) de zaak niet meer in bruikleen mag houden als deze de zaak niet meer nodig heeft voor het doel waarvoor het werd geleend (vgl. art. 7A:1777 jo 7A:1787 BW). Ook geldt dat men als uitlener geacht wordt eigenaar te zijn, zodat bruikleen van een reeds in bruikleen gegeven zaak ongewenst is. Daarmee zouden de rechten van de oorspronkelijke houder (bezitter en eigenaar) ook behoorlijk gefrustreerd kunnen worden. Bovendien spreken de betreffende artikelen in de onderwijswetgeving daarnaast van de mogelijkheid tot verhuur aan een derde, welke mogelijkheid waarschijnlijk niet bestaat als het bevoegd gezag geen eigenaar of huurder, maar slechts bruiklener is. Voor de duidelijkheid is het dus aan te bevelen dat het college altijd van de in de onderwijswetten geregelde bevoegdheid gebruik maakt als gedeelten van een schoolgebouw – dat door het schoolbestuur in gebruik is gegeven – niet meer nodig zijn voor de aldaar gevestigde school. Voor de plicht tot overleg maakt het toch niet uit of het schoolgebouw eigendom is van het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school of 'slechts' via ingebruikgeving voor deze school in gebruik is.

<sup>16</sup> Het staat niet in de onderwijswetten vermeld, noch in de voorschriften met betrekking tot de aanwending en uitvoering van de toegekende voorzieningen en het gebruik van de op deze wijze bekostigde huisvesting. Wel wordt in de onderwijswetten het sluiten van een huurovereenkomst genoemd als één van de mogelijkheden waarmee (tijdig) uitvoering kan worden gegeven aan een toegekende voorziening. Vgl. ook de situatie van de zogenaamde 'huurscholen' en de vroeger door het Rijk verstrekte 'huurvergoeding'.

<sup>17</sup> Wel is het zo dat het eerste lid van art. 103 niet expliciet uitgaat van eigendom, maar van opdrachtverstrekking door het bevoegd gezag om de voorziening tot stand te brengen. Letterlijk genomen verplicht de WPO hiermee uit te gaan van het type overeenkomsten uit Titel 7 en 12 van Boek 7 BW, zodat koop en huur uitgesloten zouden zijn. De totstandkoming van toegekende voorzieningen in het kader van bouwheerschap zou dan slechts kunnen plaatsvinden via opdracht en aanwending van werk. Gezien het feit dat de onderwijswetten zelf ook de eerste *aanschaf* van onderwijsleerpakketten (verder: OLP) en meubilair tot de toe te kennen voorzieningen rekent en tevens rept van huur- of erfpachtovereenkomsten, kan worden afgeleid dat de wetgever met de redactie van deze artikelen niet gekozen heeft voor uitsluitend de overeenkomst van opdracht als manier waarop de toegekende voorzieningen tot stand worden gebracht. Ook een ander type overeenkomst, zoals *koop*, *huur* of *erfpacht*, moet in voorkomende gevallen als wettig middel worden beschouwd. Anderzijds kan bij de eerste aanschaf van OLP en meubilair moeilijk gesproken worden van 'bouwheerschap'. Bovendien zal ook met *koop* en *erfpacht* de *eigendom*, van de zaken waar de toegekende voorziening betrekking op heeft, uiteindelijk bij de schoolbesturen berusten. Hieruit volgt, dat de bovenstaande conclusie – dat de onderwijswetten hoofdzakelijk *eigendom* en *ingebruikgeving* als de twee mogelijkheden van

uitgangspunt kan gelden dat *huur* de school weliswaar recht geeft op het genot van de zaak, maar dan tegen betaling door de school van een bepaalde prijs of tegenprestatie. Uitgangspunt van de onderwijswetgeving is echter (kennelijk) de volledige bekostiging van de (huisvesting van) scholen. Een tegenprestatie ten laste van de school voor het bezit van het exclusieve gebruiksrecht in bijvoorbeeld de vorm van huurpenningen zou daarmee in strijd (kunnen) zijn. De juridische figuur 'huur' kent dan ook een aantal (praktische en financiële) nadelen ten opzichte van de eigendom van een schoolgebouw of ten opzichte van de in de onderwijswetten daarmee gelijkgestelde ingebruikgeving. Dit verklaart waarom met name bij tijdelijke voorzieningen in de huisvesting wel gebruik wordt gemaakt van de voorziening tot het bekostigen van huur, omdat in die situaties sprake kan zijn van financieel en/of praktisch voordeel.

Als het schoolbestuur een voor de huisvesting van de school gehuurde – en door de gemeente als huisvestingsvoorziening bekostigde – ruimte aan anderen in gebruik geeft of verhuurt ontstaan op grond van de onderwijswetgeving complicaties. Strikt genomen is het in *bruikleen (medegebruik)*, geven van een gehuurde ruimte niet mogelijk. Onder andere niet omdat uitlening slechts mogelijk is door een eigenaar (vgl. art. 7A:1778 BW) en het schoolbestuur geen eigenaar is. Het gebruik van de gehuurde ruimte door scholen en niet-scholen die de ruimte in *medegebruik* (non-exclusief gebruiksrecht) hebben gekregen geldt civielrechtelijk als gebruik door de school die de gehuurde ruimte in *gebruik* heeft (exclusief gebruiksrecht). Civielrechtelijk is de school met het exclusieve gebruiksrecht (de 'hoofdbewoner') daarmee aansprakelijk jegens de eigenaar/verhuurder voor het medegebruik van andere scholen en niet-scholen. De door het schoolbestuur gehuurde ruimte kan uitsluitend aan derden onderverhuurd worden, als de verhuurder deze bevoegdheid in de huurovereenkomst heeft geboden en het college met deze onderverhuuring expliciet heeft ingestemd<sup>18</sup>. Voor zover het gemeentebestuur kiest voor huur door de gemeente van permanente huisvestingsvoorzieningen en daaruit voortvloeiende ingebruikgeving, betreft dit een niet in de onderwijswetgeving wettelijk geregelde mogelijkheid. Volgens de heersende leer moet een bestuursorgaan evenwel gebruik maken van de in het bestuursrecht geregelde bevoegdheden en methoden en staat het aanwenden van (andere) civielrechtelijke methoden niet ter vrije beschikking<sup>19</sup>. De publiekrechtelijke regeling zou anders worden doorkruist. Als het bevoegd gezag zelf - en niet de gemeente - de permanente huisvesting huurt is dat laatste (in dit verband) echter geen 'probleem'.

Tabel toepassing juridische figuren medegebruik (type 1 en 2) en verhuur

Oorsprong en type gebruiksrecht en type vergoeding	Medegebruikstarief	Verhuur / huurprijs
Vordering en ingebruikgeving (1) ex art. 107 WPO	Conform verordening	Niet toegestaan
Ingebruikgeving (2) t.b.v. bekostigd onderwijs ex art. 108 WPO	Toegestaan	Niet toegestaan
Ingebruikgeving (2) t.b.v. zuiver culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden ex art. 108 WPO	Toegestaan	Niet toegestaan
Verhuur aan derden (zoals kinderopvanginstellingen)	Niet toegestaan	Verplicht

Na deze schets van de juridische beperkingen bij huur en verhuur wordt in het vervolg op de diverse mogelijkheden van huur van een ruimte in een schoolgebouw ingegaan.

gebruiksrechtverschaffing ziet – hiermee niet is ontkracht. *Huur* is kennelijk niet de meest geschikte optie. Bij *ingebruikgeving (bruikleen)* bezit het schoolbestuur overigens strikt genomen géén recht op afgifte van het gebouw omdat *bruikleen* een zogenaamd reëel contract is, waarbij de overeenkomst pas tot stand komt bij de feitelijke afgifte van de zaak waarop de overeenkomst betrekking heeft. Slechts op grond de onderwijswetten heeft het schoolbestuur recht op afgifte (gebruik) van het gebouw.

<sup>18</sup> Andersom: de gemeente huurt en betaalt aan de verhuurder en geeft het gebouw vervolgens 'in gebruik' aan het schoolbestuur kan dus waarschijnlijk ook niet. Bovendien kan de gemeente als huurder strikt genomen nooit uitvoering kan geven haar wettelijke verplichting. Zo kan de gemeente bij doorlening van het gehuurde het gebruik van de zaak niet garanderen als de huurovereenkomst tussen de gemeente en de verhuurder zou worden opgezegd. Van echte *ingebruikgeving* is bij een huur/verhuur-constructie dus nooit sprake. Ook het vorderen door het college van aldus bekostigde ruimte kan op juridische bezwaren stuiten van de zijde van de verhuurder.

<sup>19</sup> HR 26 januari 1990, AB 408, m.n. Kleijn. Het is de vraag of een gemeentelijke keuze voor een andere, civielrechtelijke, weg dan de publiekrechtelijke mogelijkheden die de wetgever aan het bestuur heeft gegeven, zich wel goed verdraagt met de tweewegenleer van de Hoge Raad in het Windmill-arrest.

### 3.3.1 Verhuur bij "ruimtelijke leegstand"

Als het aantal leerlingen terugloopt kan zich de situatie voordoen dat op scholen "ruimtelijke leegstand" ontstaat. Dit betekent dat de capaciteit van het schoolgebouw, op grond van de wettelijke normeringen, groter is dan de genormeerde ruimtebehoefte. De term leegstand suggereert dat de scholen deze 'overcapaciteit' niet gebruiken. In de praktijk is dit veelal niet het geval: extra lokalen worden vaak benut om het gebrek aan gewenste secundaire ruimtes te compenseren. Desondanks is het mogelijk dat deze ruimtes gedurende lestijden in gebruik worden gegeven of verhuurd worden aan derden. Gemeente en schoolbesturen kunnen in overleg bepalen wanneer dat mogelijk is. Beide partijen hebben namelijk belang bij een goede bezetting van het schoolgebouw:

- de schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het klein dagelijks onderhoud en voor de exploitatie van het gebouw;
- de gemeente is verantwoordelijk voor het groot onderhoud en draagt de kapitaallasten van investeringen
- de inkomsten voor de schoolbesturen vanuit het ministerie van OCW worden bepaald op basis van het aantal groepen (afgeleid van het aantal leerlingen op de teldatum 1 oktober), onafhankelijk van de aanwezige capaciteit, leegstand is dus voor het schoolbestuur financieel nadelig (lagere exploitatiekostenvergoeding)
- de gemeentelijke vergoeding in de algemene uitkering uit het gemeentefonds is onafhankelijk van het aantal leerlingen, maar door het beschikbaar stellen van leegstand worden de gemeentelijke investeringslasten beperkt.

De ruimtelijke leegstand wordt vastgesteld op basis van de normering voor het vaststellen van de minimaal noodzakelijke bruto vloeroppervlakte die is opgenomen in de gemeentelijke huisvestingsverordening. Als de 'overcapaciteit' wordt vastgesteld kan deze 'overcapaciteit' in aanmerking komen voor ingebruikgeving, medegebruik of verhuur<sup>20</sup>.

### 3.3.2 Verhuur bij "volgtijdelijke leegstand"

Schoolgebouwen zijn over het algemeen in gebruik tussen 08.30 uur en 15.30 uur, daarna worden deze ruimten veelal niet voor onderwijsdoeleinden gebruikt. De niet gebruikte periodes voor en na schooltijd worden wel "volgtijdelijke leegstand" genoemd. Bij 'volgtijdelijke leegstand' is het mogelijk om ruimten te verhuren aan derden (w.o. Buitenschoolse Opvang (BSO)), omdat deze activiteiten plaatsvinden vooruitlopend of aansluitend op de onderwijstijden:

- voorschoolse opvang heeft betrekking op de periode van 7.30 uur tot 8.30 uur en
- naschoolse opvang heeft betrekking op de periode van 15.30 uur tot 18.30 uur.

De school kan in deze situaties zelf het beste de meerwaarde van verhuur (in financiële en/of inhoudelijke zin) ten opzichte van de mogelijke "overlast" die dit oplevert voor het onderwijs in de betreffende ruimte(s) afwegen.

### 3.4 Informatievoorziening.

Op grond van de onderwijswetten kan het bevoegd gezag delen van het gebouw *in gebruik* geven voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden<sup>21</sup>. Voor het in gebruik geven van een deel van het gebouw door het bevoegd gezag is geen voorafgaande toestemming van het college vereist. Desondanks is het wel wenselijk dat het bevoegd gezag aan het college mededeelt dat een gedeelte van het gebouw in gebruik is gegeven. Als het college niet van de ingebruikgeving op de hoogte is, is het voor het college immers niet mogelijk te beoordelen of toestemming voor het gebruik (wegens verhuur) nodig is en/of dat deze toestemming moet worden onthouden. Noch de onderwijswetten, noch het BW verbinden aan de *ingebruikgeving* door het bevoegd gezag de plicht voor de medegebruiker tot het betalen van een vergoeding voor het gebruik aan het bevoegd gezag. Wordt wel een dergelijke vergoeding voor het enkele gebruik van de ruimte bedongen dan is onherroepelijk sprake van *huur*.

Daarnaast kan het bevoegd gezag delen van het gebouw *verhuren* aan derden. Als het bevoegd voornemens is een gedeelte van het gebouw te verhuren, moet het bevoegd gezag daarvoor vooraf toestemming vragen aan het college. Het college moet bij het verlenen van toestemming voor verhuur vaststellen of de activiteiten van de beoogde gebruiker wel te kenschetsen zijn als culturele,

<sup>20</sup> In het Uitvoeringsplan Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs is opgenomen dat bij het vaststellen van de capaciteit van het schoolgebouw in mindering wordt gebracht een ruimte als die in gebruik is voor het peuterspeelzaalwerk.

<sup>21</sup> Het college kan voor deze doeleinden eveneens vorderen op grond van art. 107 WPO, maar ook dan is geen sprake van een voorziening als bedoeld in art. 92 lid 1 sub a ten derde, omdat Afdeling 3 slechts voorzieningen in de huisvesting kent ten behoeve van het bekostigde onderwijs.



maatschappelijke of recreatieve doeleinden in de zin van de onderwijswetgeving. Activiteiten die volledig door de overheid worden gefinancierd én cultureel, maatschappelijk of recreatief van karakter zijn, zijn dit in ieder geval wel. De doelstelling van een activiteit moet dus mede worden beoordeeld in het licht van de wijze waarop die activiteit wordt gefinancierd. Het zonder toestemming van het college verhuren van (gehuurde) onderwijshuisvesting (aan derden) is op grond van de onderwijswetten niet toegestaan en van rechtswege nietig.

Onderverhuur van gehuurde en door de gemeente bekostigde ruimte is in theorie dus mogelijk, maar moet vóóraf worden beoordeeld door het college. In 'medegebruik' geven van gehuurde en door de gemeente bekostigde ruimte door een school met het exclusieve gebruiksrecht kan dus niet en de school is civielrechtelijk aansprakelijk jegens de eigenaar/verhuurder voor het gebruik door deze derden anders dan op grond van onderverhuur.

De juridische eigenaar gaat normaal gesproken een verhuurovereenkomst aan met een huurder. Een keuze voor verhuur van ruimtes door de schoolbesturen ligt ook in praktische zin voor de hand, omdat zij dan zelf de gebruiksafspraken kunnen maken met betrekking tot sleutelbeheer, alarmering, exploitatiekosten en schoonmaak. De gemeente heeft hier echter een direct belang bij, en kan besluiten aanvullende voorwaarden te verbinden aan de goedkeuring van de verhuur om de benodigde afspraken te garanderen.

### 3.5. Juridische mogelijkheden tot huurbescherming

De Algemene Wet Bestuursrecht is niet van toepassing op verhuur van ruimtes door het schoolbestuur aan externe organisaties: er is sprake van een privaatrechtelijke huurovereenkomst tussen twee rechtspersonen. In artikel 230a Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is de ontruimingsbescherming voor huurders geregeld. Dit artikel is echter niet van toepassing op verhuur van onderwijshuisvesting. In de onderwijswetten is namelijk uitdrukkelijk bepaald dat de (privaatrechtelijke) huur van rechtswege wordt beëindigd wanneer de ruimte nodig is voor de eigen school of als de gemeente gebruik maakt van haar vorderingsrecht. Voor de duidelijkheid en openheid richting huurder moet deze ontbindende bepaling worden opgenomen in het huurcontract. *Dit betekent dat voor de huurder sprake is van een onzekere constructie met betrekking tot de termijn waarop huur mogelijk is.*

De onderwijswetten bieden wel mogelijkheden om de huurder meer bescherming te bieden: wanneer er sprake is van ruimtelijke leegstand<sup>22</sup> kunnen gemeente en schoolbestuur in overleg besluiten het betreffende gebouwgedeelte aan de onderwijsbestemming te onttrekken of niet langer te rekenen tot de capaciteit van het gebouw. In het eerste geval moet een akte ondertekend worden door beide partijen. In het tweede geval verklaren burgemeester en wethouders en het schoolbestuur gezamenlijk dat het gebouwgedeelte niet wordt gerekend tot de capaciteit (verklaring wordt opgenomen in de gemeentelijke huisvestingsadministratie). Daarna kan het schoolbestuur met toestemming van het college het betreffende gedeelte van het gebouw verhuren voor een (vooraf overeengekomen) gegarandeerde periode. In deze situatie heeft de huurder dus de garantie dat de huurovereenkomst niet tussentijds beëindigd kan worden vanwege groei van leerlingenaantallen of vordering door de gemeente. Feitelijk neemt de gemeente het risico over: wanneer het aantal leerlingen toeneemt moet de gemeente uitbreiding van het schoolgebouw bekostigen of op een andere wijze voorzien in aanvullende huisvesting voor de school. Bij de constructie om een gedeelte van het schoolgebouw niet tot de capaciteit van het schoolgebouw te rekenen omdat dit is verhuurd moet worden vastgelegd dat de gemeente de kapitaalslasten van het verhuurde vergoed krijgt. Zo kan de gemeente haar financiële risico afdekken en eventuele toekomstige uitbreidingen voor de betreffende school bekostigen.

### 3.6. Aanbouw van ruimte(s) op het schoolterrein.

Als in een schoolgebouw geen leegstand aanwezig is en volgtijdelijke leegstand onvoldoende mogelijkheden biedt, kan mogelijk aan het schoolgebouw resp. op het schoolterrein een ruimte voor kinderopvang (en/of de peuterspeelzaal) worden gebouwd. Deze voorziening komt niet voor rekening van de gemeente en telt niet mee bij het vaststellen van de capaciteit van het schoolgebouw. In de onderwijswetten is hiervoor het volgende artikel opgenomen:

<sup>22</sup> Ruimtelijke leegstand: op basis van ruimtebehoefteberekening is/zijn 1 of meerder lokalen niet nodig voor onderwijsgebruik.

**Artikel "Voorziening niet ten laste van de gemeente"**

Voorzieningen aan gebouwen en terreinen in verband met verhuur krachtens artikel 108 of 110 door het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school komen niet ten laste van de gemeente.

Als gekozen wordt voor de extra voorziening op het schoolterrein is voor het realiseren van deze bouw vooraf toestemming van de gemeente noodzakelijk. Op grond van de onderwijswetgeving mag het schoolgebouw en –terrein niet zonder toestemming van het college met een zakelijk recht worden bezwaard. Omdat de gemeente op grond van de onderwijswetgeving het economisch claimrecht van het schoolgebouw en –terrein heeft moet bij het realiseren van een niet-onderwijsvoorziening een recht van opstal worden gevestigd. Wordt een aanvullende voorziening op het schoolterrein bekostigd met eigen middelen van het schoolbestuur of een organisatie voor kinderopvang, en er wordt geen recht van opstal geregeld, dan wordt de gemeente in dat geval namelijk door natrekking eigenaar van het onderliggende terrein en de daarop aanwezige gebouwdelen. Voor het realiseren van een extra voorziening op het schoolterrein is het zodoende noodzakelijk de eigendomssituatie goed te regelen, zodat er (op termijn) geen ondoorzichtige, gecompliceerde, situatie ontstaat. Hierbij kan gedacht worden aan het vestigen van een recht van opstal. Bij het vestigen van een recht van opstal moeten tenminste de volgende zaken worden vastgelegd:

- a. voor welke termijn het recht van opstal wordt verleend en tegen welke prijs (bij voorkeur wordt de periode van het recht van opstal gekoppeld aan de verwachte gebruiksduur van het schoolgebouw en –terrein);
- b. dat de gemeente, als de gemeente binnen de overeengekomen termijn een beroep doet op de grond om andere ontwikkelingen mogelijk te maken (zoals herontwikkeling van het betreffende gebied, (vervangende) nieuwbouw voor de school) aan degene met het recht van opstal vergoedt de restantboekwaarde van het opstal, uitgaande van de gangbare afschrijvingstermijnen;
- c. dat als degene met het recht van opstal het gebruik zelf tussentijds wil beëindigen, geen vergoeding van de restantboekwaarde plaatsvindt:
  - > het financieel risico ligt in deze situatie bij degene met het recht van opstal en deze kan een andere gebruiker aandragen, aan wie het opstal, na goedkeuring van de gemeente, wordt overgedragen.
- d. (tussentijdse) beëindiging van het recht van opstal als bedoeld onder b. maakt de gemeente verantwoordelijk om vervangende huisvesting aan te bieden.

**Noot.**

Alternatief is dat wordt gekozen voor kadastrale splitsing van het terrein en dat de gemeente het te bebouwen gedeelte verkoopt aan een andere partij. In de praktijk is deze constructie onwenselijk, omdat dit tot complicaties kan leiden bij herontwikkeling van het terrein wanneer dit niet meer voor onderwijs noodzakelijk is of bij vervangende nieuwbouw van de school op dezelfde locatie.

#### **4. Gebruik schoolgebouwen door derden.**

In de onderwijswetten wordt voor gebruik door derden onderscheid gemaakt in medegebruik en verhuur (zie paragraaf 3):

- *Medegebruik ten behoeve van onderwijs of educatie*
- *Medegebruik ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden*
- *Verhuur*

Dit onderscheid is van belang om instellingen / activiteiten te kunnen indelen naar de verschillende categorieën, omdat voor de onderscheiden situaties verschillende tarieven voor medegebruik en verhuur gelden. Van medegebruik en verhuur is echter geen sprake als het schoolgebouw gebruikt wordt voor schoolgebonden activiteiten (ouderavonden, leerling-avonden, voorlichtingsbijeenkomsten voor ouders van leerlinge et cetera). Tot de niet-schoolgebonden activiteiten behoren bijv. wijkavonden, koorrepetities, cursusavonden door commerciële instellingen et cetera.

➤ **Medegebruik ten behoeve van onderwijs of educatie.**

Medegebruik voor onderwijs of educatie heeft betrekking op medegebruik door een andere school, voor ander uit de openbare kas bekostigd onderwijs niet zijnde basisonderwijs en voor educatie als bedoeld in de Wet educatie en beroepsonderwijs. Dit medegebruik is dus gekoppeld aan door het rijk bekostigd onderwijs.

➤ Medegebruik van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden.

Medegebruik voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden heeft betrekking op instellingen die uit de openbare kas worden bekostigd met een ideëel doel. Bij deze instellingen valt te denken aan peuterspeelzaalwerk, muziekschool, sociaal cultureel werk, bibliotheek et cetera.

➤ Verhuur.

Verhuur vindt plaats als medegebruik niet in beeld is en heeft betrekking op instellingen c.a. met een commercieel oogmerk. Hieronder vallen ook de organisaties voor kinderopvang. Kinderopvang is vanaf 2005 een commerciële activiteit<sup>23</sup> en heeft, hoe maatschappelijk gewenst ook, niet een cultureel, maatschappelijk of recreatief doel. Alléén volledig door de overheid gefinancierde kinderopvang zou evident kunnen gelden als een maatschappelijk doel. De activiteiten van de organisaties voor Kinderopvang hebben wel een maatschappelijk gewenst effect, zoals andere commerciële activiteiten dit ook (kunnen) hebben. Naast kinderopvang valt te denken aan instellingen als Jeugdgezondheidszorg, GGD, maatschappelijk werk et cetera. Dit soort instellingen moet daarom beschouwd worden als 'derden' in de zin van art. 108 WPO.

Met betrekking tot de huisvesting van de kinderopvang heeft de gemeente, zoals eerder gesteld, geen verantwoordelijkheid. Dit blijkt ook uit artikel 45 WPO "Tussenschoolse opvang en organisatie van de buitenschoolse opvang":

1. Het bevoegd gezag draagt zorg voor een voorziening voor leerlingen om de middagpauze onder toezicht door te brengen, als ouders hierom verzoeken. Ingeval de voorziening, bedoeld in de eerste volzin, tot stand komt, draagt het bevoegd gezag er zorg voor dat:
  - a. er een overblijfaanpak tot stand komt,
  - b. overleg over de overblijfaanpak tot stand komt met degenen die met het toezicht op de leerlingen worden belast, en met de ouders,
  - c. het overblijven plaats vindt in een veilige en kindvriendelijke ruimte, en
  - d. met ingang van 1 augustus 2011 ten minste de helft van degenen die met het toezicht op de leerlingen worden belast, een scholing heeft gevolgd op het gebied van overblijven.

De kosten die hieruit voortvloeien komen voor rekening van de ouders, voogden of verzorgers. Als de leerlingen van de voorziening, bedoeld in de eerste volzin, gebruik maken, draagt het bevoegd gezag er zorg voor dat degene, die met het toezicht op de leerlingen wordt belast, voor wettelijke aansprakelijkheid verzekerd is. Het bevoegd gezag van een bijzondere school is, telkenmale voor de duur van een schooljaar, ontheven van de verplichting tot verzekering als:

- a. deze verplichting naar zijn oordeel niet verdraagt met de godsdienstige of levensbeschouwelijke overtuiging die aan de school ten grondslag ligt; en
- b. het bevoegd gezag van zijn oordeel mededeling heeft gedaan aan de ouders.

Van de ontheffing van de verplichting bedoeld in de vorige volzin doet het bevoegd gezag tijdig mededeling aan de inspecteur.

2. Het bevoegd gezag van een basisschool draagt op daarvoor met ouders afgesproken dagen, zorg voor de organisatie van kinderopvang in de zin van de Wet Kinderopvang, voor leerlingen, op doordeweekse niet-schooldagen, niet zijnde algemeen erkende feestdagen en op schooldagen gedurende de voor- en naschoolse periode, tussen 7.30 uur en 18.30 uur, als een of meer ouders hierom verzoeken. De kosten die uit de opvang als bedoeld in de eerste volzin voortvloeien, komen voor rekening van de ouders.
3. Als een of meer ouders gebruik maken van andere kinderopvang in de zin van de Wet Kinderopvang dan bedoeld in het tweede lid, verstrekt het bevoegd gezag van een basisschool op verzoek van die andere kinderopvang de praktische informatie die nodig is voor de opvang van kinderen door die kinderopvang.

Op dit moment is in ruimten van een aantal scholen in de gemeente Haarlem een voorziening kinderopvang gehuisvest. Het voornemen bestaat om voor kinderopvang resp. naschoolse opvang ruimten in meerdere schoolgebouwen aan te bieden. Uitgangspunt is dat het gestelde in paragraaf 3.3. daarbij van toepassing is.

---

<sup>23</sup> Door de organisaties van Kinderopvang is aangegeven dat deze organisaties een maatschappelijk belang vertegenwoordigen, betrokken zijn bij het ontwikkelen en uitvoeren van het onderwijs- en jeugdbeleid en om deze reden niet kunnen worden aangemerkt als een commerciële organisatie. Gelijktijdig wordt verwezen naar de ontwikkeling rond een mogelijke integratie van het peuterspeelzaalwerk en de kinderopvang.

## 5. Gebouwelijke eisen

Schoolbesturen en organisaties voor peuterspeelzaalwerk en buitenschoolse opvang hebben beide te maken met wettelijke eisen die aan de huisvesting worden gesteld. Deze eisen zijn opgenomen in het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, arbowetgeving en NEN-normen. Deze normen komen voor een groot gedeelte overeen, maar er bestaan ook verschillen in huisvestingseisen voor de verschillende gebruikers. De huisvesting van peuterspeelzaalwerk en buitenschoolse opvang wordt, voordat deze in gebruik mag worden genomen, getoetst aan de eisen van de GGD en staan in principe los van de gebruiksvergunning voor het gebruik door de basisschool. In principe is een eenmaal aan het schoolbestuur verleende gebruiksvergunning geldig tot het moment dat het gebruik wijzigt en/of er aanpassingen aan het gebouw worden gepleegd. Op het moment dat het voornemen bestaat om een gedeelte van het schoolgebouw te verhuren aan een peuterspeelzaal of te verhuren voor de buitenschoolse opvang, is het van belang vroegtijdig duidelijkheid te krijgen over mogelijke consequenties van deze verhuur voor het schoolgebouw bij gebruik door deze derden. Uitgangspunt is dat het gebruik door derden geen invloed mag hebben op de verleende gebruiksvergunning. Onderstaand een overzicht van eisen voor het huisvesten van een school en de buitenschoolse opvang.

### Praktijkboek Onderwijshuisvesting, deel III, hoofdstuk 11: kinderopvang

	Onderwijs	BSO
Wettelijke basis	bouwbesluit NEN-normen Arbobesluit Technische leidraad scholenbouw VNG	bouwbesluit NEN-normen Arbobesluit Technische gegevens voor architecten (waarborgfonds ko)
m2 per kind (Bouwbesluit art. 1.1)	1,3 - 3,3 m2 vloeropp per kind 2 - 5 m2 gebruiksopp per kind	3,5 m2 vloeropp per kind, waaronder deel geschikt voor spelactiviteiten.
omvang groepsruimte (Bouwbesluit art. 4.25)	minimaal 8 m2	minimaal 8 m2 bij bestaande bouw minimaal 10 m2 bij nieuwbouw
hoogte (Bouwbesluit art. 4.25)	> 2,60 m	> 2,60 m
verlichtingssterkte (Bouwbesluit art. 2.56)	10 lux	10 lux
zonwering (Bouwbesluit art. 6.5)	Indien nodig	Indien nodig
temperatuur (NEN 7730)	Ca. 20 graden	Ca. 20 graden
ventilatie (Bouwbesluit art. 3.46)	3,5 dm <sup>3</sup> /s per m2 vloeroppervlakte	3,2 dm <sup>3</sup> /s per m2 vloeroppervlakte
daglicht toetreding	5%	5%

## 6. Voorwaarden voor medegebruik en verhuur

De verordening voorzieningen onderwijshuisvesting<sup>24</sup> geeft aan dat de bestemming van de in medegebruik te geven en de te verhuren ruimte niet in strijd mag zijn met bepalingen daaromtrent uit de onderwijswetgeving of andere regelgeving. De onderwijswetgeving stelt dat ingebruikgeving of verhuur niet geschiedt als het voorgenomen gebruik zich niet verdraagt met onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school. De gemeente kan nader omschrijven welk gebruik zij hieronder verstaat, zoals activiteiten die ten koste (kunnen) gaan van de veiligheid en / of schade kunnen berokkenen aan het gebouw. In de praktijk hebben het schoolbestuur en de gemeente bij het beantwoorden van deze vraag een zelfde belang: beide partijen hebben geen baat bij verhuur aan een partij, die activiteiten verricht, welke negatieve gevolgen kunnen hebben voor de school. Het is daarom niet noodzakelijk om vooraf partijen uit te sluiten. Op deze wijze wordt de flexibiliteit behouden om in overleg met het schoolbestuur de meerwaarde van medegebruik / verhuur door diverse organisaties per geval te

<sup>24</sup> Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Haarlem 2009

kunnen beoordelen. Bij medegebruik en verhuur van ruimtes aan derden ligt het voor de hand dat eerst wordt gekeken naar partijen, die een rol spelen in het gemeentelijke onderwijs- en jeugdbeleid en in het bijzonder betrokken zijn bij de brede schoolontwikkeling (bijv. jeugdgezondheidsarts, schoolbegeleiding). Als de beschikbare capaciteit in het schoolgebouw aanwezig is wordt eerst gekeken naar mogelijkheden om deze partijen ruimte te bieden, zij zijn dan op basis van gemeentelijk beleid en visie prioritair. Vanwege de meerwaarde, die gezamenlijke huisvesting van brede schoolpartners kan bieden aan kinderen en hun ouders verleent de gemeente in principe toestemming aan medegebruik en/of verhuur door deze partijen. De gemeente hoeft hierbij geen financieel voordeel te behalen, maar wil ook voorkomen dat zij met een financieel nadeel wordt geconfronteerd. Daarom moeten goede afspraken worden gemaakt over het medegebruik en/of de verhuur. Op basis van de in de werkgroep 'School in de wijk', de herijking van het peuterspeelzaalwerk en de door de organisaties van kinderopvang vastgestelde behoefte aan ruimten wordt op wijkniveau de voor deze organisaties noodzakelijk (aanvullende) capaciteit vastgesteld.

Voor het toestaan van medegebruik en het verlenen van goedkeuring van verhuur van ruimte(s) aan derden worden vooraf de voorwaarden vastgesteld. Door de randvoorwaarden voor de gemeentelijke toestemming bij verhuur vooraf vast te leggen, wordt gewaarborgd dat alle verzoeken op dezelfde wijze door de gemeente worden beoordeeld. Er wordt onderscheid gemaakt in de voorwaarden naar de verschillende situaties.

### 1. Medegebruik.

Instellingen die vallen onder de categorie medegebruik zijn:

- scholen voor basisonderwijs
- speciale scholen voor basisonderwijs
- scholen voor (voortgezet) speciaal onderwijs
- scholen voor voortgezet onderwijs
- scholen die vallen onder de Wet Educatie en Beroepsonderwijs
- met overheidsmiddelen bekostigde instellingen voor culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden

### 2. Verhuur

Instellingen die vallen onder de categorie verhuur zijn:

- peuterspeelzalen
- kinderopvang
- niet met overheidsmiddelen bekostigde instellingen voor culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden

### 3. Overeenkomst medegebruik en verhuur.

Gezien de eigendomsverhoudingen bij onderwijshuisvesting is het schoolbestuur de aangewezen partij om overeenkomsten te sluiten met derden voor medegebruik en/of verhuur. Bij het afsluiten van een overeenkomst wordt door het schoolbestuur vooraf aan de gemeente toestemming gevraagd. Bij het verlenen van de toestemming wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- de gemeente en schoolbestuur hebben gezamenlijk vastgesteld dat de ruimte niet wordt gevorderd voor andere maatschappelijke doeleinden;
- het gevraagde medegebruik en verhuur is niet strijdig met de wettelijke bepalingen en hetgeen is bepaald in de verordening 'Voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Haarlem 2009';
- de ruimte is niet nodig of zal op korte termijn niet nodig zijn voor het onderwijs;
- de ruimte kan beschikbaar worden gesteld zonder negatieve gevolgen voor het onderwijs;
- het gebruik veroorzaakt geen schade aan het gebouw en
- aan de gebouwelijke eisen voor medegebruik en verhuur wordt voldaan;

Als aan deze uitgangspunten wordt voldaan kan de gemeente in principe toestemming verlenen voor het afsluiten van de overeenkomst, waarbij rekening moet worden gehouden met:

1. de termijn van de overeenkomst;
2. voorwaarden voor medegebruik en verhuur.
  - Het medegebruik of het gehuurde zal door of vanwege medegebruiker / huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor de doelstelling zoals in de statuten van de instelling is opgenomen.

- De activiteiten van huurder mogen niet in strijd zijn met de bestemming van het schoolgebouw en -terrein.
  - Medegebruiker / huurder mag geen andere instelling van de beschikbaar gestelde ruimte gebruik laten maken, tenzij vooraf toestemming is verleend door de eigenaar.
3. Duur, verlenging en opzegging
- De overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van 10 jaar (kinder- en buitenschoolse opvang)
  - De gemeente kan gedurende de termijn van de overeenkomst geen ruimtes in het schoolgebouw vorderen, als de school wordt geconfronteerd met een toename van het aantal leerlingen en daardoor uitbreiding van het schoolgebouw noodzakelijk is;
  - Als de gemeente voor het einde van de overeenkomst de betreffende school dan wel het betreffende terrein voor huisvesting van een andere school of herontwikkeling nodig heeft:
    - wordt door verhuurder de huurovereenkomst aan huurder opgezegd
    - kan de huurder geen beroep zal doen op de ontruimingsbescherming (artikel 7:230a BW) en
    - is de gemeente verantwoordelijk voor aanbieden van aanvullende huisvesting voor het onderwijs en
    - voor het bieden van vervangende huisvesting aan de instellingen waarmee de overeenkomst is afgesloten.
4. Huurprijs, omzetbelasting en betalingsverplichtingen
- Bij verhuur:
    - > geldt voor de bijdrage in de exploitatiekosten het tarief zoals overeengekomen tussen de schoolbesturen;
    - > wordt voor de huur een bedrag in rekening gebracht voor de huur van de accommodatie
  - Partijen maken afspraken over het in rekening brengen van omzetbelasting over de huurprijs.
  - Voorzieningen, welke getroffen moeten worden om de locatie geschikt te maken voor de verhuur aan de derden, komen niet ten laste van de gemeente.
  - Verhuur van ruimtes ontslaat het schoolbestuur niet van de onderhoudsverplichtingen, zoals opgenomen in de onderwijswetgeving. In de betreffende artikelen wordt het bevoegd gezag verplicht het gebouw behoorlijk te gebruiken en te onderhouden. Als sprake is van nalatigheid op dit gebied, kan de gemeente het schoolbestuur aansprakelijk houden voor de kosten van gevolgschades.
5. Bijzondere bepalingen
- Als het gebruik van het schoolgebouw aan het einde van de in de overeenkomst opgenomen periode wordt beëindigd heeft de gemeente geen verplichting om aan de huurder alternatieve ruimte beschikbaar te stellen.
  - Als en voor zover huurder voor een eventueel benodigde gebruiksvergunning, brandveiligheidsvoorschriften of andere wet, regeling of verordening aan de onroerende zaak wijzigingen moet aanbrengen, is huurder hiertoe gerechtigd en zijn de daaraan verbonden kosten voor rekening van huurder.
  - Als het gehuurde door enige calamiteit (bijvoorbeeld brand, waardoor het feitelijk gebruik van het gebouw niet meer mogelijk is en herstel niet rendabel is) geheel of gedeeltelijk verloren gaat, zijn de bepalingen van de onderwijswetgeving van toepassing.

## 7. **Tariefstelling.**

### 7.1. Algemeen.

Het bevoegd gezag brengt aan de derden voor het enkele gebruik van de ruimte een vergoeding in rekening, onafhankelijk van het antwoord op de vraag of sprake is van *medegebruik of huur*. Wordt geen vergoeding in rekening gebracht dan is er sprake van het *in gebruik geven (bruikleen)* van onderwijshuisvesting voor niet-maatschappelijke doeleinden. De vergoeding die door het bevoegd gezag in rekening wordt gebracht is een gebruiksvergoeding als compensatie in de beheers- en exploitatiekosten van het bevoegd gezag. Het vaststellen van deze vergoeding is een zaak tussen het bevoegd gezag en de medegebruiker / huurder. De schoolbesturen hebben besloten bij medegebruik en verhuur een uniform tarief te hanteren. Bij het vaststellen van de gebruiksvergoeding is door de schoolbesturen besloten aan te sluiten bij de systematiek die wordt gehanteerd voor het vaststellen van het huurtarief.

Naast een gebruiksvergoeding wordt bij medegebruik en verhuur van een gedeelte van een schoolgebouw aan een niet-onderwijsgebruiker een huur in rekening gebracht. Deze huurvergoeding is een vergoeding aan de gemeente als compensatie voor het financieren van de investering in de schoolgebouwen, waarvan de investeringslasten voor rekening van de gemeente komen. Door een bestaande ruimte (in een schoolgebouw) te huren kan de niet-onderwijsorganisatie afzien van het investeren in een eigen accommodatie, of het huren van een accommodatie op de vrije markt. De huurvergoeding wordt zodoende gevraagd als bijdrage in de investeringskosten van de gemeente. Omdat de huurvergoeding een compensatie is in de investeringslasten van de gemeente, moet deze huur worden doorbetaald aan de gemeente.

Vastgesteld is dat tot op heden voor medegebruik / huur van een gedeelte van een schoolgebouw door zowel de peuterspeelzaal als de kinderopvang een vergoeding aan de schoolbesturen wordt betaald. Dit betreft in principe uitsluitend een gebruiksvergoeding. Tot op heden ontvangt de gemeente geen huurvergoeding bij medegebruik en verhuur. Met de nu voorgestelde berekeningssystematiek wordt dit onderscheid duidelijk en worden ook de verantwoordelijkheden vastgelegd.

### 7.2. Uitgangspunten huurtarief.

De afdeling Vastgoed maakt bij het doorberekenen van huur onderscheid in een:

1. kostprijsdekkende huur en
2. commerciële huur.

Ad.1. De kostprijsdekkende huur wordt door de afdeling Vastgoed gehanteerd bij verhuur aan maatschappelijke instellingen (door de gemeente gesubsidieerde instellingen). Bij de kostprijsdekkende huur is uitgangspunt dat de eigenaar geen winst behaalt op de investering, wordt in de berekening van de huur rekening gehouden met de verwachte levensduur en een mogelijke restwaarde van het pand.

Ad.2. Voor de commerciële huur wordt door de afdeling Vastgoed uitgegaan van de leeftijd van het gebouw, de boekwaarde, de kosten groot onderhoud en de mogelijke restwaarde van het gebouw.

Omdat het gemeentelijk gebouwenbezit is opgebouwd uit gebouwen met verschillende bouwjaren gelden bij verhuur van accommodaties door de afdeling Vastgoed verschillende huurtarieven.

Als de systematiek van de afdeling Vastgoed ook gevolgd wordt bij de verhuur van de schoolgebouwen, betekent dit dat per schoolgebouw een afzonderlijk huurtarief moet worden vastgesteld. Daarnaast speelt een rol dat voor een schoolgebouw het vaststellen van een restwaarde niet mogelijk is. Uitgangspunt is dat de investering van een schoolgebouw in 40 jaar wordt afgeschreven en dat op dat moment een keuze wordt gemaakt voor vervangende nieuwbouw of renovatie. Om deze reden en voor de duidelijkheid richting schoolbesturen en (toekomstige) huurders is gekozen voor het hanteren van één huurtarief. Dit is voor zowel de schoolbesturen als de organisatie die huurt (administratief) het meest eenvoudig. Gevolg is dat bij de verhuur van ruimten in een schoolgebouw geen onderscheid wordt gemaakt naar bouwjaren en bouwkundige kwaliteit van het schoolgebouw.

Voor het vaststellen van de huurprijs is in deze nota uitgegaan van de investeringslasten die het gevolg zijn van de stichtingskosten (gebouw en terrein) voor een voorziening onderwijshuisvesting die geschikt is voor het huisvesten van 8 groepen / 200 leerlingen. Naast de stichtingskosten, gebaseerd op het normbedrag van de investering bij een bvo vban 1.130 m<sup>2</sup>, worden in de berekening van de huurprijs opgenomen de extra kosten die voor rekening van de gemeente komen (groot onderhoud, verzekering opstal, onroerend zaak belasting). Daarnaast wordt bij verhuur aan een commerciële instelling een commercieel tarief gevraagd. De vergoedingscomponent wordt zodoende als volgt berekend:

> normvergoeding stichtingskosten basisschool 1.130 m <sup>2</sup> <sup>25)</sup>	€ 2.043.855,-
> gemiddelde investeringslasten per jaar (afschrijving 40 jaar, rente 5%)	€ 124.464,-
> investeringslasten per jaar per m <sup>2</sup> bvo <sup>26)</sup>	€ 110,15

<sup>25)</sup> Prijspeil 2009, incl. grondkosten en opslag groot onderhoud

<sup>26)</sup> Een commercieel tarief ligt in de meeste gemeenten tussen € 110,- en € 125,- per m<sup>2</sup> per jaar.

### 7.3. Medegebruik / verhuur en verantwoordelijkheid.

De verantwoordelijkheid bij medegebruik en verhuur ligt bij de door het schoolbestuur gemandateerde directeur. Dit betekent dat, nadat het contract door beide partijen is getekend, betrokkene verantwoordelijk is voor het toezicht op het naleven van het contract.

Bij medegebruik / verhuur wordt het volgende onderscheid gemaakt:

1. dubbelgebruik (volgtijdelijk gebruik), in deze situatie is geen sprake van leegstand maar worden dezelfde ruimten na schooltijd aan andere gebruikers verhuurd (o.a. voor buitenschoolse opvang);
2. gemeenschappelijk gebruik, in deze situatie is sprake van structurele leegstand en wordt de leegstand op afzonderlijke dagdelen aan meerdere partijen verhuurd resp. Door meerdere partijen gebruikt ('s morgens de peuterspeelzaal en 's middags de school of bso) en
3. exclusief gebruik, in deze situatie is sprake van structurele leegstand die volledig een een derde wordt verhuurd.

Deze onderverdeling heeft is bepalend voor het berekenen van het huur- en gebruikstarief.

### 7.4. Huurtarief instelling.

#### 7.4.1. Huurtarief Buitenschoolse opvang (BSO).

De BSO is een activiteit die uitsluitend na schooltijd gebruik maakt van ruimten die tot het schoolgebouw behoren en dan ook nog gedurende een beperkte periode (tot ong. zes uur). Uitgangspunt is dat de BSO-activiteiten plaatsvinden na schooltijd door gebruik te maken van leegstaande ruimten van de school, het zgn. 'dubbelgebruik'<sup>27</sup> van ruimten in een schoolgebouw'. Dit voorkomt dat geïnvesteerd moet worden in een eigen ruimte voor de BSO. Voor de BSO is uitgangspunt dat per aanwezige leerling minimaal 3,5 m<sup>2</sup>, excl. nevenruimten (gangen, sanitaire voorzieningen, gebruik keuken, personeelskamer et cetera) beschikbaar is. Dit betekent dat voor de verhuur voor de BSO wordt uitgegaan van een ruimtebehoefte per groep van 70 m<sup>2</sup> kindgebonden m<sup>2</sup> en 45 m<sup>2</sup> nevenruimten, totaal 115 m<sup>2</sup> <sup>28</sup>). De BSO is een activiteit die niet beperkt is tot de schoolweken, maar ook buiten de schoolweken doorloopt. Deze langere gebruiksperiode heeft tot gevolg dat gedurende een periode van 10 weken geen dubbelgebruik plaatsvindt. Dit langere gebruik heeft geen gevolgen voor het berekenen van het huurtarief, omdat wordt uitgegaan van een periode van een jaar. Deze afwijkende periode heeft daarentegen wel gevolgen voor het doorberekenen van de gebruiksvergoeding.

Voor het berekenen van het huurtarief is aangesloten bij een ook elders toegepaste systematiek, t.w. als basis uitgaan van het aantal kantooruren. Het aantal kantooruren is vastgesteld op 2.080 uur per kalenderjaar. De gemiddelde kosten per m<sup>2</sup> per groep zijn als volgt berekend (uitgaande van een investeringslast per m<sup>2</sup> per jaar van € 110,15):

- per kantooruur € 0,05296 per m<sup>2</sup>
- uitgaande van 115 m<sup>2</sup> per uur per groep € 6,09
- per dagdeel van 3 uur per groep € 18,27.

Voor de BSO wordt uitgegaan van een huurperiode van 1 jaar, met daarin 50 weken dubbelgebruik. Als gevolg hiervan wordt de huurvergoeding per jaar voor een ruimte incl. nevenruimten vastgesteld op:

a. 1 dagdeel	€ 913,50
b. 2 dagdelen	€ 1.827,--
c. 3 dagdelen	€ 2.740,50
d. 4 dagdelen	€ 3.654,--
e. 5 dagdelen	€ 4.567,50.

#### 7.4.2. Huurtarief peuterspeelzaal.

De peuterspeelzalen zijn door de gemeente gesubsidieerde instellingen. Dit betekent dat door de gemeente is vastgesteld dat deze instellingen een groot maatschappelijk belang hebben: het

<sup>27</sup> Bij dubbelgebruik is geen sprake van leegstand, omdat de bestaande ruimten na schooltijd worden gebruikt.

<sup>28</sup> Het aantal m<sup>2</sup> is gelijk aan een groepsruimte in het basisonderwijs. Het aantal m<sup>2</sup> dat daadwerkelijk beschikbaar wordt gesteld is afhankelijk is van de beschikbare ruimten in / indeling van een schoolgebouw.



stimuleren van de ontwikkeling van jonge kinderen (motorisch, sociaal –emotioneel, cognitief, creatief, taal) met als doel achterstanden daarin vroegtijdig te signaleren. Om deze reden is uitgangspunt van de nota 'Herijking Peuterspeelzaalwerk' dat de huisvesting van een peuterspeelzaal zoveel mogelijk wordt gecombineerd met de huisvesting van een school, maar dat de huisvesting in ieder geval in de nabijheid van een schoolgebouw ligt. Door deze functies te combineren wordt voldaan aan het uitgangspunt dat de peuterspeelzaal wordt gezien als een voorschoolse voorziening en is het mogelijk de voorgenomen doorgaande leerlijn te organiseren. Om deze reden is in het Uitvoeringsplan Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs als beleidslijn het volgende geformuleerd: *'Als een peuterspeelzaal gehuisvest is in een schoolgebouw en deze peuterspeelzaal past in de herijking van het peuterspeelzaalwerk telt deze ruimte niet mee bij het vaststellen van de capaciteit van het schoolgebouw'*. Gelet op de relatie tussen onderwijs en peuterspeelzaalwerk kan bij verhuur voor een peuterspeelzaal het kostprijsdekkende tarief worden gehanteerd<sup>29</sup>. In de nota 'Herijking Peuterspeelzaalwerk' wordt de kostprijs voor het vaststellen van de subsidie gebaseerd op het tarief dat onderstaand is berekend en eveneens is afgeleid van de investeringskosten (zie onderdeel 7.2).

Evenals bij het huurtarief voor de BSO wordt de huur voor de peuterspeelzaal gebaseerd op dagdelen gebruik van een ruimte in het schoolgebouw<sup>30</sup>. Bij het berekenen van het tarief voor de verhuur van ruimte in een schoolgebouw aan de peuterspeelzaal wordt onderscheid gemaakt in:

1. gemeenschappelijk gebruik gedurende het schooljaar, hierbij wordt uitgegaan van 9 dagdelen per week, gedurende maximaal 40 weken, dus 360 dagdelen per jaar en
2. gemeenschappelijk gebruik gedurende het kalenderjaar, hierbij wordt uitgegaan van 10 dagdelen per week, gedurende maximaal 52 weken, dus 520 dagdelen per jaar.

Bij verhuur van een ruimte in een schoolgebouw (incl. nevenruimten) aan een peuterspeelzaal is het bedrag van de kostprijs voor het huren van een ruimte berekend op afgerond € 857,- resp. € 594,- per dagdeel per jaar. Het huurtarief bedraagt dan:

	enkel gebruik	dubbel gebruik
a. 1 dagdeel	€ 857,-	€ 594,-
b. 2 dagdelen	€ 1.714,-	€ 1.188,-
c. 3 dagdelen	€ 2.571,-	€ 1.782,-
d. 4 dagdelen	€ 3.428,-	€ 2.376,-
e. 5 dagdelen	€ 4.285,-	€ 2.970,-

#### 7.4.3. Uitgangspunten huurtarief derden.

Onder derden worden alle externe organisaties begrepen, w.o. ook de organisaties voor kinderopvang. Uitgangspunt is dat voor de verhuur aan deze organisaties een commercieel huurtarief wordt gehanteerd. Op grond van de landelijke ontwikkelingen worden de organisaties voor kinderopvang aangemerkt als een commerciële organisatie<sup>31</sup>. Achtergrond is dat de organisaties voor kinderopvang voor het realiseren van de huisvesting de volgende keuzemogelijkheden hebben:

- a. huur van bestaande ruimte in schoolgebouwen
- b. huur van ruimten van derden en
- c. investeren in eigen ruimten.

<sup>29</sup> De uitgangspunten van de nota zijn nog onderwerp van bespreking met de organisaties voor peuterspeelzaalwerk, waardoor ook het subsidiebedrag nog niet is aangepast. Vooruitlopend op het aanpassen van het subsidiebedrag kan een groeimodel worden gehanteerd, afhankelijk van het jaar waarin de subsidie in het kader van de nota 'Herijking' wordt vastgesteld.

<sup>30</sup> Verhuur voor een peuterspeelzaal is uitsluitend mogelijk als in een schoolgebouw leegstand aanwezig is. Omdat de peuterspeelzaal geen volledige week van de leegstaande ruimte gebruik maakt kan deze ruimte ook door een andere partij worden gebruikt. In deze situatie is sprake van gemeenschappelijk gebruik.

<sup>31</sup> De organisaties voor Kinderopvang zijn van mening dat deze organisaties als een maatschappelijke organisatie moeten worden gezien, gelet op de relatie peuterspeelzaal – kinderopvang. Om deze reden zijn zij van mening dat bij verhuur het maatschappelijk tarief moet worden gehanteerd.

- Ad.a. Als een schoolgebouw te maken heeft met leegstand en dit gedeelte van het schoolgebouw wordt verhuurd aan een organisatie voor kinderopvang<sup>32</sup> kan de gemeente instemmen met de verhuur onder de volgende voorwaarden:
1. de gehuurde ruimte moet door de huurder worden ontruimd als door het stijgen van het aantal leerlingen deze ruimte voor onderwijs beschikbaar moet komen of
  2. bij toename van het aantal leerlingen mag de huurder mag blijven zitten en is de gemeente verantwoordelijk is voor het realiseren van de aanvullende huisvesting.
- Om te voorkomen dat een organisatie voor kinderopvang voor de continuïteit van de huisvesting van een gedeelte van een schoolgebouw afhankelijk is van de in- en uitstroom van leerlingen is het wenselijk dat gekozen wordt voor optie 2. Dit betekent dat bij verhuur met de organisatie een meerjarig contract wordt afgesloten (minimaal 10 jaar).
- Ad.b. De organisaties voor kinderopvang kunnen, onafhankelijk van de gemeente, ruimten huren bij derden (w.o. ook ruimten van de gemeenten via de afdeling Vastgoed). Het is op dat moment aan de verhuurder om het huurtarief te bepalen. Op dit huurtarief heeft 'onderwijshuisvesting' geen invloed en dit huurtarief is volledig afhankelijk van de marktontwikkelingen.
- Ad.c. Het is mogelijk dat een organisatie voor kinderopvang zelf investeert in een voorziening (of een voorziening door een derde laat realiseren). De volledige investering komt dan voor rekening van de organisatie voor kinderopvang, of er ontstaat eenzelfde situatie als onder b (huur van derden).

#### 7.4.4. Huurtarief Kinderopvang.

Voor deze organisaties wordt de commerciële huur gehanteerd. Onder 7.2. zijn de investeringslasten voor een kostprijsdekkende huur per m<sup>2</sup> berekend op € 110,15,- per m<sup>2</sup>. De kostprijsdekkende huur wordt verhoogd met de extra eigenaarskosten (groot onderhoud, overige eigenaarskosten, grondkosten en een winstopslag. De commerciële huur is berekend op 116,- per m<sup>2</sup>. Uitgaande van de noodzakelijk bruto vloeroppervlakte van 115 m<sup>2</sup> (zie onderdeel 7.4.1.) wordt bij verhuur van een ruimte voor de dagopvang c.a. gehanteerd een huurbedrag van € 13.300,- per jaar.

#### 7.5. Invoeren tariefstelling.

Uitgangspunt is dat de vergoeding voor huur en medegebruik op een verantwoorde wijze wordt ingevoerd. Daarbij speelt een rol dat de huurvergoeding voor medegebruik van een peuterspeelzaal is gekoppeld aan het moment dat de herijking van het peuterspeelzaalwerk wordt ingevoerd. Tot dat moment kan het medegebruik op de huidige wijze worden gecontinueerd. Vanaf het moment dat de herijking is ingevoerd wordt het tarief voor medegebruik bij de peuterspeelzalen die gebruik maken van een ruimte in een schoolgebouw in rekening gebracht. Een van de gevolgen van de herijking van het peuterspeelzaalwerk kan zijn dat niet alle peuterspeelzalen passen binnen het kader van de nota 'Herijking peuterspeelzaalwerk'. Vanaf dat moment komen deze peuterspeelzalen niet meer voor subsidie door de gemeente in aanmerking en ontvangen op dat moment geen compensatie meer voor de extra huur.

Voor de verhuur aan de organisaties van kinderopvang wordt gekozen om de huurtarieven in te voeren met ingang van 1 januari 2010. De reden is dat de organisaties voor kinderopvang op grond van de wet een verhoging van de tarieven moeten voorleggen aan de ouderraad uiterlijk zes weken voordat de tarieven worden verhoogd.

Het nu berekende tarief wordt jaarlijks met ingang van 1 januari aangepast aan de loon- en prijsontwikkelingen. Hiervoor wordt gehanteerd het percentage 'prijsbijstelling' dat jaarlijks wordt gepubliceerd voor het aanpassen van de normbedragen die voor investeringen voorzieningen huisvesting onderwijs zijn opgenomen in de verordening 'Voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Haarlem 2009'. Uitgangspunt daarbij is de prijsmutatie netto-materiële overheidsconsumptie volgens de Macro Economische Verkenningen.

---

<sup>32</sup> Verhuur voor de activiteiten van de kinderopvang omvat de verhuur gedurende een hele week. In deze situatie is sprake van exclusief gebruik.

## 8. Ontwikkelingen.

Bij nieuwbouw / uitbreiding van schoolgebouwen wordt per individuele situatie vastgesteld of het mogelijk is deze investering te combineren met meerdere, aan het onderwijs gerelateerde voorzieningen, waardoor een multifunctionele accommodatie wordt gerealiseerd. In dit kader speelt een rol de vraag wie en onder welke voorwaarden een aanvullende voorziening op het schoolterrein mag / kan realiseren. Vanuit de schoolbesturen is daarbij naar voren gebracht dat ook een rol speelt de vraag wie invloed heeft op de gebruiker van de te realiseren aanvullende voorziening. De ontwikkeling van solitair schoolgebouw naar multifunctionele accommodaties betekent dat er, voorafgaande aan het realiseren van de investering waarbij meerdere partijen zijn betrokken, goede afspraken moeten worden gemaakt, zowel over de financiering van de investering als over het beheer en de exploitatie.

### 8.1. Eigendom.

Op grond van de onderwijswetgeving is het schoolbestuur juridisch eigenaar van het schoolgebouw en -terrein en heeft de gemeente het economisch claimrecht. Als een derde een accommodatie op een schoolterrein wil realiseren moet het schoolbestuur vooraf toestemming vragen aan de gemeente: op grond van de onderwijswetgeving mag een schoolgebouw en -terrein niet worden 'bezwaard' zonder toestemming van de gemeente. Bij het verlenen van de toestemming door de gemeente is het van belang vast te stellen hoe vanaf het moment dat een derde een gebouw op het schoolterrein realiseert de eigendomssituatie van de grond moet zijn:

- gemeente verkoopt grond aan de derde of
- gemeente verkoopt grond niet, maar verleent toestemming voor de bouw onder het vestigen van een recht van opstal.

De keuze tussen verkoop van de grond of het handhaven van de grond als schoolterrein moet per situatie worden vastgesteld. Als sprake is van een geïntegreerd gebouw is het noodzakelijk dat dit gedeelte van de grond als onderdeel van het schoolterrein wordt gehandhaafd (= economisch claimrecht gemeente), om te voorkomen dat er een nadelige verkaveling van het terrein plaatsvindt. In deze situatie wordt dan een recht van opstal op deze grond gevestigd. De vergoeding voor het recht van opstal is gekoppeld aan de grondwaarde en bedraagt per m<sup>2</sup> € 10,--<sup>33</sup>.

Alternatieve mogelijkheden zijn dat:

- het schoolbestuur eigenaar is;
- de gemeente eigenaar is;
- sprake is 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 of
  - > een zelfstandige beheersorganisatie, waarbij de gebruikers (= eigenaars) samenwerken en gezamenlijk zorgdragen voor het beheer van het gebouw
  - > de woningcorporatie een gebouw neerzet, dit verhuurt aan de gebruikers en de woningcorporatie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud..

### 8.2. Eigendom voorziening kinderopvang.

Uitgangspunt is dat de organisatie voor Kinderopvang, als commerciële partij, investeert in een voorziening kinderopvang. Het realiseren van een accommodatie is daarbij ook mogelijk op een schoolterrein, als zelfstandig onderdeel aan (in) een schoolgebouw, in een multifunctionele accommodatie et cetera. Als een organisatie voor kinderopvang de voorziening op het schoolterrein of aan (in) het schoolgebouw wil realiseren geldt de volgende procedure:

1. de organisatie voor kinderopvang<sup>34</sup> deelt het schoolbestuur mede dat men een voorziening bij een schoolgebouw wil realiseren;
2. het schoolbestuur vraagt toestemming aan de gemeente voor het realiseren van een voorziening door een organisatie voor kinderopvang op het schoolterrein;
3. de gemeente verleent wel of geen toestemming en stelt daarbij voorwaarden (o.a. de eigendomssituatie moet goed geregeld zijn).

<sup>33</sup> Gebaseerd op grondprijze maatschappelijke doeleinden van € 200,- per m<sup>2</sup> tegen een rente van 5%.

<sup>34</sup> Onder organisatie voor kinderopvang wordt verstaan een bij de gemeente geregistreerde organisatie die aan de voor de kinderopvang gestelde eisen voldoet.

Bovenstaande betekent dat de gemeente uitsluitend toestemming geeft als het verzoek wordt gesteund door het betreffende schoolbestuur.

### 8.3. Realisatie accommodatie kinderopvang door schoolbesturen.

De schoolbesturen zijn van mening dat het realiseren van een accommodatie door een externe organisatie op het schoolterrein, of in combinatie met een schoolgebouw of multifunctionele accommodatie de schoolbesturen belemmert in de vrije keuze van de (toekomstige) samenwerkingspartner(s). Gesteld wordt dat, nadat de accommodatie door de organisatie Kinderopvang is gerealiseerd, beide partijen langdurig 'tot elkaar veroordeeld' zijn. De schoolbesturen zijn van mening dat, als in de toekomst blijkt dat de samenwerking met de in eerste instantie gekozen organisatie niet goed functioneert, het mogelijk moet zijn deze samenwerking te beëindigen. Op het moment dat de organisatie voor Kinderopvang eigenaar is van het gebouw kan uitsluitend de inhoudelijke samenwerking worden beëindigd. De betreffende organisatie blijft op dat moment in de huisvesting zitten. Het is in die situatie uitsluitend mogelijk een andere organisatie fysiek aan de school te koppelen, als de eigenaar van de accommodatie bereid is deze accommodatie te verkopen en een nieuwe organisatie bereid is om de accommodatie over te nemen.

Om deze reden is door de schoolbesturen de wens naar voren gebracht om voor eigen rekening een aanvullende ruimte voor kinderopvang te realiseren. Schoolbesturen kunnen deze ruimte dan zelfstandig verhuren aan de organisatie, maar kunnen ook het huurcontract beëindigen op het moment dat de samenwerking niet meer functioneert en de samenwerking wordt beëindigd. Het schoolbestuur opereert in deze situatie niet meer als schoolbestuur, maar als een commerciële partij. Deze commerciële activiteit past niet in de doelstelling van een schoolbestuur. Voor het schoolbestuur is een alternatief dat het schoolbestuur voor het realiseren van een eigen accommodatie een afzonderlijke stichting in het leven roept.

De vraag is of de gemeente moet instemmen met de voorkeur van het schoolbestuur, of kiest voor het bekostigen van aanvullende investeringen door derden. Uitgaande van de verschillende rollen en verantwoordelijkheden stemt de gemeente in met het realiseren van een aanvullende voorziening op het schoolterrein onder de volgende voorwaarden:

3. bij het verzoek van een schoolbestuur om een voorziening kinderopvang te huisvesten wordt overlegd een verklaring van een organisatie kinderopvang waaruit het volgende blijkt:
  - a. voor het realiseren van de voorziening bestaat voldoende vraag
  - b. de vraag naar plaatsen kinderopvang kan niet worden opgevangen binnen bestaande accommodaties
  - c. de organisatie is bereid de investering te bekostigen resp. een meerjarig huurcontract aan te gaan
2. de voorziening wordt niet gerealiseerd door een schoolbestuur;
3. de voorziening wordt gerealiseerd onder het vestigen van een recht van opstal.

Om de schoolbesturen tegemoet te komen kunnen de schoolbesturen overwegen de gewenste accommodatie te laten realiseren door een derde (bijv. woningcorporatie), die de accommodatie verhuurt aan de organisatie voor kinderopvang. Het schoolbestuur kan in deze situatie met de verhuurder afspraken maken over de in de huurovereenkomst op te nemen voorwaarden.

### 8.3. Investeren en publiek-private samenwerking.

Op dit moment vindt een nader onderzoek plaats naar de voor- en nadelen van publiek-private samenwerking. Bij deze vorm van samenwerking moet onderscheid worden gemaakt in investeren (= rekening gemeente) en beheer en exploitatie (= rekening schoolbestuur). Dit betekent dat de schoolbesturen op dit moment voor het beheer en onderhoud van schoolgebouwen kunnen besluiten om deze activiteit onder te brengen in een PPS-constructie. Deze afspraken kunnen worden gemaakt zonder tussenkomst van de gemeente. De publiek-private samenwerking ontstaat door middel van afspraken tussen het schoolbestuur de private partij. Als het gaat om het investeren is de positie van de gemeente van belang, omdat de gemeente financier van de investering is. Bij de keuze om te investeren via de PPS-constructie is zowel het eigendom als de exploitatie van belang. De definitieve keuze is daarbij mede afhankelijk van de wensen van de toekomstige gebruikers.

## 9. Conclusies

1. Het schoolbestuur is op grond van de onderwijswetgeving juridisch eigenaar van het schoolgebouw en –terrein en om deze reden verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie (= instandhouden) van het schoolgebouw, conform de daaraan gestelde wettelijke eisen.
2. Op grond van de onderwijswetgeving wordt onderscheid gemaakt in:
  - a. medegebruik in schoolgebouwen, dat plaatsvindt gedurende de schooltijden door een andere school of door een peuterspeelzaal en
  - b. verhuur dat plaatsvindt aan alle overige instellingen c.a., dat plaatsvindt op verzoek van het schoolbestuur.
3. Voor de tariefstelling bij medegebruik en verhuur moeten éénduidige afspraken worden gemaakt, zowel tussen gemeente en schoolbesturen (huur) als tussen de schoolbesturen onderling (gebruiksvergoeding).
4. Bij verhuur van ruimten in een schoolgebouw is het van belang een huurcontract af te sluiten en wordt de in rekening gebrachte huur door het schoolbestuur doorbetaald aan de gemeente.

## 10. Beleidsuitgangspunten.

1. Bij medegebruik door een peuterspeelzaal wordt per dagdeel in rekening gebracht een huurtarief van:
  1. € 857,- per dagdeel als sprake is van gemeenschappelijk gebruik gedurende een periode van 40 weken en
  2. € 594,- per dagdeel als sprake is van gemeenschappelijk gebruik gedurende een kalenderjaar.
2. Voor verhuur van een ruimte voor de BSO wordt gehanteerd een huurtarief per dagdeel (€ 19,-). Het huurbedrag per week wordt vastgesteld op € 57,-, uitgaande van 3 dagdelen per week, resp. € 95,-, uitgaande van 5 dagdelen per week.
3. Voor verhuur van een ruimte aan een organisatie Kinderopvang voor de kinderopvang wordt gehanteerd een huurtarief vastgesteld van € 13.300,-.
4. Het huur- en gebruikstarief wordt jaarlijks met ingang van 1 januari aangepast aan de loon- en prijsontwikkelingen conform het percentage 'prijsbijstelling' dat jaarlijks wordt gepubliceerd voor het aanpassen van de normbedragen die zijn opgenomen in de verordening 'Voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Haarlem 2009'.
5. Bij medegebruik en verhuur wordt een meerjarig (10 jaar) contract aangegaan en telt de ruimte die in medegebruik is gegeven of is verhuurd niet mee bij het vaststellen van de capaciteit van het schoolgebouw.
6. De onder 1 tot en met 3 opgenomen huurvergoeding wordt door de schoolbesturen betaald aan de gemeente als vergoeding in de investeringslasten van de investeringen onderwijshuisvesting.
7. In de verordening 'voorzieningen onderwijshuisvesting' wordt opgenomen dat een ruimte voor peuterspeelzaalwerk die past binnen de uitgangspunten van de herijking van het peuterspeelzaalwerk (o.a. de voor- en vroegschoolse educatie) in mindering wordt gebracht op de capaciteit van het betreffende schoolgebouw.
8. De gemeente stemt in met het realiseren van een aanvullende voorziening op het schoolterrein als vooraf blijkt dat aan deze voorziening, gelet op de vraag in relatie met het aanbod, behoefte bestaat en onder de volgende voorwaarden:
  1. de voorziening wordt niet gerealiseerd door een schoolbestuur;
  2. de voorziening wordt gerealiseerd onder het vestigen van een recht van opstal.
  3. bij einde van het gebruik is de organisatie verantwoordelijk voor het verwijderen van de opstal, tenzij met toestemming van de gemeente de voorziening aan een derde kan worden overgedragen.

## **Bijlage 1: relevante artikelen uit de gemeentelijke Huisvestingsverordening**

Verordening voorzieningen huisvesting primair onderwijs gemeente Haarlem, Hoofdstuk 4 "Medegebruik en verhuur"

### **Paragraaf 4.1 Medegebruik voor onderwijs of educatie**

#### **Artikel 17 Aanduiding omstandigheden**

1. Het college kan een gedeelte van een gebouw of terrein dat bestemd is voor het basisonderwijs, (voortgezet) speciaal onderwijs en voortgezet onderwijs vorderen.
2. Het vorderen kan plaatsvinden als
  - a. een bevoegd gezag op grond van artikel 6 en 14 een aanvraag voor het bekostigen van een voorziening heeft ingediend en deze aanvraag voldoet aan de criteria die zijn opgenomen op bijlage 1 en 2 en
  - b. door medegebruik in het tekort aan ruimtebehoefte kan worden voorzien.
3. Voor het berekenen van de leegstand wordt uitgegaan van de bruto vloeroppervlakte van het gebouw zoals die is opgenomen in de gemeentelijke registratie van de huisvestingscapaciteit.
4. Leegstand is in een schoolgebouw aanwezig als wordt vastgesteld dat de aanwezige capaciteit niet volledig noodzakelijk is voor het huisvesten van het aantal leerlingen, zoals berekend op grond van bijlage 1 en wordt vastgesteld dat de niet volledig noodzakelijke capaciteit minimaal gelijk is aan de in bijlage C genoemde drempelwaarde;
5. Voor het vaststellen van de leegstand in een school voor voortgezet onderwijs geldt daarnaast dat door het bevoegd gezag moet worden aangetoond dat op basis van het lesrooster of de lesroosters voor het lopende of eerstkomende schooljaar er binnen het overschot aan vierkante meters bruto vloeroppervlakte geen leegstaande onderwijsruimten beschikbaar zijn.
6. Van leegstand in een lokaal bewegingsonderwijs is sprake als het totaal aantal ingeroosterde klokuren in een gebouw dat gebruikt wordt door:
  - a. het primair onderwijs en (voortgezet) speciaal onderwijs minder bedraagt dan zesentwintig klokuren;
  - b. een school voor voortgezet onderwijs minder bedraagt dan veertig lessen, tenzij het bevoegd gezag op basis van het lesrooster of de lesroosters voor het lopende of het eerstvolgende schooljaar aantoont dat dit niet het geval is.
7. Het college kan vorderen als is vastgesteld dat een sportveld van een school voor voortgezet onderwijs niet volledig wordt benut, hetgeen blijkt uit het lesrooster van de school of scholen die dat sportveld voor het onderwijs gebruiken.
8. Het college vordert niet voor medegebruik als het bevoegd gezag de leegstand van het gebouw in gebruik heeft gegeven als aanvullende huisvesting aan een andere school of scholen, tenzij het gebruik kan plaatsvinden binnen de aan de betrokken school of scholen beschikbare huisvestingscapaciteit.
9. In het besluit tot het vorderen van leegstand wordt opgenomen:
  - a. de naam van de school en het bevoegd gezag waarvoor wordt gevorderd;
  - b. de bruto-vloeroppervlakte of het aantal klokuren waarvoor gevorderd wordt;
  - c. het gebouw waarop de vordering betrekking heeft en
  - d. de ingangsdatum van het medegebruik en de periode waarin medegebruik plaatsvindt.

#### **Artikel 18 Vergoeding**

De bevoegde gezagsorganen stellen in onderling overleg de vergoeding voor het medegebruik vast. Als het overleg niet tot overeenstemming leidt wordt als vergoeding medegebruik gehanteerd de rijksvergoeding die het schoolbestuur voor het bekostigen van de exploitatie van de in medegebruik gegeven ruimten ontvangt.

### **Paragraaf 4.2 Medegebruik voor culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden**

#### **Artikel 19 Overleg en mededeling**

1. Voordat het college vordert wordt overleg gevoerd met het bevoegd gezag.
2. In dat overleg wordt vastgesteld:

- a. voor welke activiteit of activiteiten gevorderd wordt;
  - b. of die activiteit of activiteiten zich verdragen met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school;
  - c. welke maatregelen eventueel noodzakelijk zijn om te voorkomen dat het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school hinder van het medegebruik ondervindt;
  - d. de datum waarop het medegebruik redelijkerwijs een aanvang kan nemen.
3. Het college stelt het bevoegd gezag waarvan gevorderd wordt binnen twee weken na het overleg als bedoeld in het vorige lid, schriftelijk in kennis van de vordering.
  4. In het besluit tot het vorderen wordt opgenomen:
    - a. de naam van de school en het bevoegd gezag waarvoor wordt gevorderd;
    - b. de bruto-vloeroppervlakte of het aantal klokuren waarvoor gevorderd wordt;
    - c. het gebouw waarop de vordering betrekking heeft en
    - d. de ingangsdatum van het medegebruik en de periode waarin medegebruik plaatsvindt.

### **Paragraaf 4.3 Verhuur**

#### **Artikel 20 Toestemming college**

1. Het bevoegd gezag vraagt, voordat het een huurovereenkomst afsluit, schriftelijk toestemming voor de verhuur aan het college.
2. Het verzoek om toestemming vermeld de naam van de huurder en het doel van de verhuur.
3. Het college kan de toestemming weigeren als de activiteiten die in de te verhuren ruimte worden georganiseerd in strijd zijn met betreffende bepalingen uit de Wet op het primair onderwijs, de Wet op de expertisecentra en de Wet op het voortgezet onderwijs.
4. Het college kan aan de toestemming nadere voorwaarde verbinden, w.o. dat:
  1. de te verhuren ruimte onmiddellijk beschikbaar gesteld moet worden als deze nodig is voor het huisvesten van een school en
  2. voor de verhuur een huur is verschuldigd.