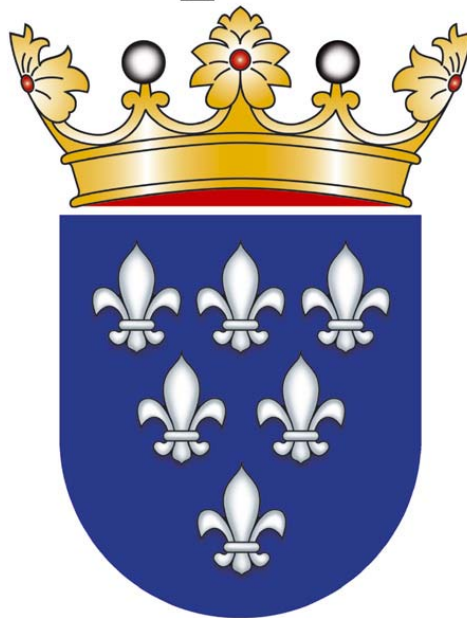


Gemeente Scherpenzeel



Nota

medegebruik en verhuur van onderwijsgebouwen

Nota

medegebruik en verhuur van onderwijsgebouwen

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
afdeling Samenleving

Auteur: Rinus van Vorstenbosch

Datum: 20 mei 2014

Inhoud

1. INLEIDING	3
2. GEMEENTE EN ONDERWIJSHUISVESTING.....	4
2.1 EIGENDOM EN VERANTWOORDELIJKHEDEN	4
2.2 MEDEGEBRUIK VAN ONDERWIJSGEBOUWEN.....	4
2.3 VERHUUR VAN ONDERWIJSGEBOUWEN.....	4
3. BEREKENING HUURPENNINGEN / GEBRUIKSTARIEF	5
3.1 GEBRUIKSTARIEF MEDEGEBRUIK.....	5
3.2 VERHUUR	6
3.3 INVESTERINGEN EN VERHUUR.....	6
4. REGISTRATIE MEDEGEBRUIK EN HUUR	6
4.1 VOLGTIJDELIJKE LEEGSTAND	6
4.2 RUIMTELIJKE LEEGSTAND	7
4.3 VERKRIJGING TOESTEMMING GEMEENTE.....	7
5. REGELING VERHUUR ONDERWIJSHUISVESTING TEN BEHOEVE VAN BSO	7
BIJLAGE 1 WET EN REGELGEVING.....	9
BIJLAGE 2 AANMELDINGSFORMULIER DERDEN GEBRUIK ONDERWIJSHUISVESTING	12

1. INLEIDING

In het reguliere overleg over onderwijshuisvesting tussen schoolbesturen en gemeente is de vraag gesteld hoe de gemeente Scherpenzeel omgaat met medegebruik of verhuur van (leegstaande) ruimtes in basisscholen. In deze nota zijn de regels vastgelegd die in een dergelijke situatie van toepassing zijn in Scherpenzeel.

De nota sluit aan bij een besluit van de Tweede Kamer enkele jaren terug, waarbij is bepaald dat basisscholen verplicht zijn buitenschoolse opvang (BSO) te organiseren. Als gevolg daarvan is in een groot aantal gemeenten een toenemende vraag ontstaan om leegstand in schoolgebouwen te benutten en bestaande schoolgebouwen uit te breiden. Dit vraagt om heldere en transparante richtlijnen voor het huisvesten van niet-onderwijs organisaties in schoolgebouwen.

In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op het eigendom van en de verantwoordelijkheden rond basisscholen. Vervolgens worden de begrippen medegebruik (niet-commercieel) en verhuur (commercieel) uitgediept.

Hoofdstuk 3 gaat in op de relatie tussen investeringen ten behoeve van het verhuurde en de huurprijzen. Uitgangspunt hierbij is dat het gaat om een rendabele investering.

Hoofdstuk 4 beschrijft op welke manier deze toestemming aangevraagd kan worden. Onderscheid wordt gemaakt tussen volgtijdelijke leegstand en ruimtelijke leegstand.

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de regels die de gemeente Scherpenzeel hanteert voor verhuur ten behoeve van BSO.

In bijlage 1 is het wettelijk kader rond gebruik, medegebruik, ingebruikgeving en verhuur van voor het onderwijs bestemde onderwijshuisvesting geschetst. Op basis daarvan zijn de richtlijnen met betrekking tot het beschikbaar stellen van delen van schoolgebouwen aan derden in deze nota vormgegeven.

In bijlage 2 wordt het aanmeldingsformulier 'derden gebruik onderwijshuisvesting' weergegeven. Deze meldingen kunnen, als het gaat om een deel van de ruimte van het schoolgebouw te onttrekken aan de onderwijshuisvestingscapaciteit, worden opgenomen in een (nog in te stellen) register.

2. GEMEENTE EN ONDERWIJSHUISVESTING

In 1997 is de onderwijshuisvesting van scholen voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs gedecentraliseerd van het rijk naar de gemeenten. Dit betekent dat gemeenten de opdracht hebben om te voorzien in adequate huisvesting voor leerlingen en personeel in het primair en voortgezet onderwijs.

De plicht te voorzien in adequate onderwijshuisvesting voor het primair onderwijs is geregeld in de Wet op het primair onderwijs (WPO). De wet zegt dat gemeenten de onderwijshuisvesting moeten regelen bij verordening: “Verordening onderwijshuisvesting gemeente Scherpenzeel”.

Hieronder wordt kort ingegaan op het eigendom en verantwoordelijkheden ten aanzien van de huisvesting en het gebruik door of verhuur aan derden.

2.1 Eigendom en verantwoordelijkheden

Alle schoolgebouwen in Scherpenzeel zijn juridisch eigendom van de schoolbesturen. De gemeente Scherpenzeel is verantwoordelijk voor de nieuwbouw, uitbreiding en het groot onderhoud van basisscholen. Schoolbesturen krijgen van het rijk geld voor de materiële instandhouding voor onder andere schoonmaak en regulier onderhoud.

2.2 Medegebruik van onderwijsgebouwen

De gemeente Scherpenzeel heeft via de Wet op het primair onderwijs en de daarop gebaseerde onderwijshuisvestingsverordening mogelijkheden om aanspraak te maken op (een gedeelte van) de onderwijsgebouwen voor (ander) onderwijs, culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden middels het zogenaamde vorderingsrecht.

De gemeente kan deze gevorderde ruimte alleen in (mede-)gebruik geven en dus niet verhuren. Bij (mede-)gebruik gaat het om niet-commerciële activiteiten zoals bijvoorbeeld om een kerkgenootschap, toneel- of sportvereniging.

De gedachte achter het vorderingsrecht is, dat alle stichtingskosten voor het schoolgebouw door de overheid zijn/worden gedragen. Daarom kan/mag een overheid ten behoeve van het efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte, leegstand vorderen.

Het vorderingsrecht van de gemeente betreft delen van gebouwen die leeg staan en kan tevens betrekking hebben op de tijdstippen dat het gebouw voor het onderwijs niet in gebruik is. Het schoolbestuur bepaalt wat een redelijke vergoeding voor dat (mede-) gebruik is van het gebouwdeel. De hoogte daarvan zal de exploitatiekosten van het schoolbestuur moeten dekken. Het schoolbestuur kan ook zelf, delen van het schoolgebouwen in (mede-)gebruik te geven. De gemeente moet daar wel mee instemmen.

2.3 Verhuur van onderwijsgebouwen

Als de gemeente geen gebruik maakt van haar vorderingsrecht, kan het schoolbestuur de ruimte, na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente, verhuren aan derden (of in medegebruik geven, zoals hierboven vermeld). De gemeente kan de gebouwdelen niet verhuren omdat zij geen eigenaar is.

Van verhuur van onderwijsgebouwen is sprake bij een commerciële activiteit, zoals bijvoorbeeld kinderopvang.

Verhuur zal tegen een marktconform tarief plaatsvinden. voor meerdere doeleinden, echter niet voor woon-of bedrijfsruimten in de zin van de vijfde en zesde afdeling van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Het marktconforme tarief is nodig omdat oneerlijke concurrentie moet worden tegengegaan. Zeker daar waar accommodaties zijn gerealiseerd met gemeenschapsmiddelen.

De volgende zaken verdienen aandacht bij de verhuur van delen van onderwijsgebouwen:

- Indien in verband met de verhuur door een schoolbestuur voorzieningen nodig zijn aan een gebouw, dan is de gemeente, op basis van artikel 109 WPO, niet gehouden tot vergoeding daarvan.
- Indien de te verhuren ruimte blijft behoren tot de onderwijshuisvestingscapaciteit van de school zal, wanneer de verhuurde ruimte nodig is voor het onderwijs door groei van het aantal leerlingen op de school of een dichtbij gelegen school, de gemeente deze ruimte daarvoor kunnen vorderen.
- Indien de gemeente in overeenstemming met het schoolbestuur besluit tot vermindering van de capaciteit van een schoolgebouw dan blijft het schoolbestuur eigenaar. Echter, het gebouwdeel wordt niet meer meegerekend in de beschikbare capaciteit van een school. Dit betekent dus dat de school bij groei eerder aanspraak maakt op (door de gemeente gefinancierde) uitbreiding. Daarnaast valt het gebouwgedeelte niet meer onder de bepalingen van de onderwijshuisvestingsverordening. En bestaat dus geen recht meer op vergoedingen voor bijvoorbeeld onderhoud voor dat gedeelte.

3. BEREKENING HUURPENNINGEN / GEBRUIKSTARIEF

De vergoedingen voor het gebruik door derden van schoolgebouwen is gerelateerd aan de vorm. Er wordt een onderscheid gemaakt in medegebruik ex art. 108 lid 1 WPO en verhuur aan derden.

Hieronder wordt nader ingegaan op de berekening van de tarieven voor medegebruik en huur.

3.1 Gebruikstarief medegebruik

De hoogte van het gebruikstarief medegebruik zal de exploitatiekosten van het schoolbestuur moeten dekken. Tot de exploitatiekosten hoort behalve gas, licht en water ook een bijdrage in de onderhoudskosten die regulier tot de taken van het schoolbestuur behoren (zoals (buiten)schilderwerk en onderhoud cv-installatie). Dit is belangrijk, omdat het schoolbestuur (ook voor het dagelijks onderhoud) voor het door derden gebruikte deel van het schoolgebouw geen rijksvergoeding ontvangt. Variabel overeen te komen exploitatiekosten zijn bijv. schoonmaak en interieuronderhoud.

Het is aan het schoolbestuur om een reële vergoeding te bepalen. Dit is dus mede afhankelijk van het gebruik en het gebruik van de aangeboden diensten.

Indien de gemeente gebruik maakt van artikel 107 WPO, vorderingsrecht, moet eveneens een gebruikstarief betaald worden. Bepalingen hierover zijn opgenomen in de verordening. De gebruiker vergoedt de bijdrage in de exploitatiekosten direct aan het schoolbestuur.

3.2 Verhuur

Bij verhuur moet een huurprijs in rekening gebracht worden; de prijs die de huurder moet betalen voor het enkele gebruik van de ruimte zonder verdere diensten. Middels deze vergoeding, de kale huurprijs, wordt betaald voor de stichtingskosten, onderhoud en zakelijke lasten (verzekeringen, waterschapslasten). Daaraan wordt nog toegevoegd, indien van toepassing, de kosten voor de specifieke aanpassing van de ruimte.

In deze kale huurprijs zitten dus niet de exploitatiekosten zoals de kosten voor gas, water, elektra, servicekosten enzovoort. De bijdrage in de exploitatiekosten wordt, zoals hierboven onder 3.1 vermeld, bepaald door het schoolbestuur. Deze kosten moeten aanvullend op de kale huurprijs betaald worden.

Op grond van artikel 108 WPO gaat het schoolbestuur de huurovereenkomst aan. Het schoolbestuur int de huur.

De onderhoudsaanvragen in het kader van de onderwijshuisvestingsverordening (bijv. vervangen van dakbedekking, kozijnen, pleinen) zijn voor het gehele gebouw, dus incl. het verhuurde gedeelte, van toepassing.

3.3. Investerings en verhuur

Uit uitspraken van onder andere de RvS¹ blijkt dat gemeenten geen huur kunnen vragen / opleggen aan de schoolbesturen voor investeringen die de gemeente gepleegd heeft. Dat kan alleen in die gevallen waarbij de huursom één op één ten goede komt aan de onderwijshuisvesting.

Mocht een schoolbestuur de gemeente vragen nieuwe investeringen te plegen die noodzakelijk zijn om een schoolgebouw uit te breiden c.q. aan te passen voor een annexe functie dan zal deze investering voor de gemeente rendabel moeten zijn. Alleen op basis van een wederkerig gesloten overeenkomst waarbij wordt bepaald dat de gemeente de investeringskosten middels een huurvergoeding terug verdient kan medewerking van de gemeente verwacht worden.

Belangrijk hierbij is dat er, voordat geïnvesteerd wordt in uitbreiding of verbouw, zekerheid is over het toekomstig gebruik. Dit betekent dat vooraf door het schoolbestuur een meerjarig huurcontract wordt afgesloten met de toekomstige gebruiker.

Omdat het schoolbestuur eigenaar is van het gebouw zal zij ook de uitvoering van de uitbreiding of verbouw uitvoeren en de huurovereenkomst sluiten.

4. REGISTRATIE MEDEGEBRUIK EN HUUR

De volgende huisvestingsscenario's zijn denkbaar als gevolg van medegebruik en huur:

1. Volgtijdelijke leegstand in schoolgebouw;
2. Ruimtelijke leegstand in schoolgebouw.

4.1 Volgtijdelijke leegstand

Hierbij gaat het om ruimte in een schoolgebouw (eigendom van het schoolbestuur) die buiten de reguliere lestijden niet door de school in gebruik is. Daarbij kan concreet worden gedacht aan bijvoorbeeld de middagen, weekenden, vakantieperioden of avondgebruik. Deze volgtijdelijke leegstand kan gebruikt worden door derden. Het schoolbestuur geeft de ruimte in medegebruik of verhuurt deze na vooraf toestemming verkregen te hebben van de gemeente.

¹ RvS 21 oktober 2009 (LJN: BK0803) en Rechtbank Oost Brabant 12 augustus 2013 (LJN SHE 13/106)

4.2 Ruimtelijke leegstand

In deze situatie gaat het om ruimte in een schoolgebouw (in eigendom van een schoolbestuur) die niet door de school gebruikt wordt. Hiervan is sprake wanneer het gebouw meer vierkante meters telt dan wat de school nodig heeft op basis van het aantal leerlingen dat aan die school is ingeschreven. Er zijn dan twee huisvestingsscenario's:

- a. De ruimte blijft onderdeel uitmaken van de gemeentelijke onderwijshuisvestingscapaciteit. De ruimte wordt ingezet zoals beschreven bij volgtijdelijke leegstand. Ruimtelijke leegstand is vaak minder structureel dan volgtijdelijke leegstand. Indien de school deze ruimte door groei van het aantal leerlingen weer nodig heeft voor het geven van onderwijs moet de huurder plaatsmaken voor de school.
- b. Een deel van het schoolgebouw wordt uit de onderwijshuisvestingscapaciteit gehaald. Dit moet formeel vastgelegd worden. Bij groei van de leerlingen zal in dat geval niet de verhuurde of in medegebruik gegeven ruimte worden gevorderd maar zal tot uitbreiding van de school worden overgegaan. Deze uitbreiding zal door de gemeente moeten worden gefinancierd. Een combinatie van volgtijdelijke en ruimtelijk leegstand is ook mogelijk. Zo kan bijvoorbeeld ten behoeve van buitenschoolse opvang een basisruimte worden gecreëerd die exclusief voor de kinderopvangorganisatie bestemd is en wordt bijvoorbeeld het gebruik van de aula of de speelzaal als volgtijdelijke leegstand mee verhuurd.

4.3 Verkrijging toestemming gemeente

Het schoolbestuur dient medegebruik via het aanmeldingsformulier 'medegebruik onderwijshuisvesting' uit bijlage 2 te melden.

In de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs is niet expliciet opgenomen dat er altijd melding gedaan moet worden van medegebruik. Om uitvoering te kunnen geven aan haar wettelijke taak is het voor de gemeente van belang op de hoogte te zijn van alle noodzakelijke informatie. Op de hoogte zijn van medegebruik wordt als noodzakelijke informatie gezien en moet daarom ook via het aanmeldingsformulier 'medegebruik onderwijshuisvesting' uit bijlage 2 gemeld worden.

In geval van verhuur van een deel van het schoolgebouw zal vooraf tussen het schoolbestuur en de gemeente een overeenkomst worden gesloten waarin vermeld staat welke gebouwcapaciteit aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken. Het schoolbestuur vraagt schriftelijk om toestemming.

5. REGELING VERHUUR ONDERWIJSHUISVESTING TEN BEHOEVE VAN BSO

Een specifiek onderdeel van deze nota is de regeling verhuur onderwijshuisvesting ten behoeve van buitenschoolse opvang (BSO) waarnaar in de inleiding wordt verwezen. In 2007 is in de Tweede Kamer de motie 'Van Aartsen-Bos' aangenomen die bepaalt dat basisscholen verplicht zijn buitenschoolse opvang te organiseren. BSO valt onder de Wet kinderopvang.

BSO en kinderopvang hebben een maatschappelijk gewenst effect zoals andere commerciële activiteiten dat ook (kunnen) hebben. Het is en blijft verhuur en moet als zodanig behandeld worden. Het is geen reden om in strijd te handelen met wet- en regelgeving hoe maatschappelijk ook gewenst. In de WPO is bepaald dat de kosten, BSO of kinderopvang, door de ouders betaald moeten worden. Door een niet marktconforme huurprijs te hanteren wordt hier geen uitvoering aan gegeven en dus is er sprake van oneerlijke concurrentie. Ouders kunnen via de belastingdienst een tegemoetkoming ontvangen voor BSO of kinderopvang. Peuterspeelzaalwerk en tussenschoolse opvang (TSO) vallen (nog) niet onder de Wet kinderopvang.

De gemeente zal dus toetsen op het criterium marktconforme huur (zoals bijvoorbeeld door Kulturhus De Breehoek in rekening wordt gebracht).

- De gemeente is de enige partij die bij een bestaande school kan bij- of aanbouwen omdat de gemeente het eigendom in één hand wil houden. Indien zonder toestemming van de gemeente door een andere partij bijgebouwd wordt, is de juridische consequentie dat het aangebouwde deel bij einde gebruik door natrekking in eigendom valt van de gemeente (economisch claimrecht) zonder dat de gemeente daarvoor de investeerder schadeloos zal stellen.
- De juridische eigenaar (meestal het schoolbestuur) gaat bij nieuwbouw een huurcontract met de BSO-organisatie aan voor 5 jaar. De intentie is dat de bij te bouwen lokalen tot de onderwijscapaciteit worden gerekend. Door opname in het 'meldingsregister derden gebruik onderwijshuisvesting' kan de betreffende ruimte aan het bestand worden onttrokken. Voordeel is dat de afspraken in de bestuursrechtelijke verhoudingen blijven (en niet in het huurrecht) waardoor de gemeente 'leading' blijft. De bijgebouwde BSO lokalen kunnen later weer ingezet worden voor onderwijs (indien nodig of gewenst).

BIJLAGE 1 WET EN REGELGEVING

Het is van belang om het wettelijk kader rond gebruik, medegebruik, ingebruikgeving en verhuur van voor het onderwijs bestemde onderwijshuisvesting te schetsen alvorens een transparante en consequente (richtlijn) bepaald kan worden. Onderstaand wordt het wettelijk kader geschetst. Er is bewust voor gekozen om de onderstaande teksten een hoog juridisch karakter te geven, zodat wordt voorkomen dat teksten anders te interpreteren zijn. Daar waar gesproken wordt over ‘bevoegd gezag’ wordt bedoeld het bevoegd gezag van een volgens de WPO openbare of bijzondere school. Er wordt dus niet het bevoegd gezag (raad en / of college) in de publiekrechtelijke zin bedoeld.

Gebruik van voor het onderwijs bestemde huisvesting ex art. 103 lid 3 WPO

De term ingebruikgeving heeft in Afdeling 3 van de WPO een andere en beperktere betekenis dan gebruik. Ook een gebouw dat in eigendom is, is in gebruik, maar hoeft (kennelijk) niet te gelden als in gebruik gegeven. Ingebruikgeving ex art. 103 lid 3 WPO is slechts één manier om het bevoegd gezag het exclusieve gebruik van een voorziening in de huisvesting te verschaffen, naast eigendomsverschaffing ex art. 103 lid 1 en 2 WPO. 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.

Medegebruik door scholen en niet-scholen – twee soorten

Er bestaan twee soorten medegebruik: medegebruik (door scholen en niet-scholen) op grond van art. 107 WPO (vordering) en medegebruik op grond van art. 108 WPO (minnelijke ingebruikgeving door het bevoegd gezag als eigenaar van het schoolgebouw aan niet-derden). 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)

Medegebruik door niet-scholen ex art. 108 lid 1 WPO en verhuur aan derden

De WPO opent voor het bevoegd gezag in art. 108 WPO ook de mogelijkheid om delen van het gebouw in gebruik te geven voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Art. 108 onderscheidt dit (mede-)gebruik van verhuur aan derden. Het is bij de door B&W te verlenen toestemming voor verhuur noodzakelijk goed te beoordelen of de activiteiten van de beoogde gebruiker wel te kenschetsen zijn als culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden in de zin van de WPO. 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 wijze van financiering van die activiteit.

Het zonder toestemming van B&W verhuren van (gehuurde) onderwijshuisvesting (aan derden) is op grond van art. 108 WPO niet toegestaan en van rechtswege nietig.

Medegebruik door niet-scholen en een eventuele vergoeding voor het medegebruik

Er mag geen huurprijs worden betaald door de culturele, maatschappelijke en recreatieve instellingen als sprake is en moet blijven van medegebruik/ingebruikgeving ex art. 108 WPO. Wel mogen de onkosten worden betaald. Zo kan afgesproken worden om eventuele kosten gerelateerd aan gebruiker, zoals gas, water, licht en telefoon, in rekening te brengen bij de medegebruiker. Dit is in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek (BW), waar geregeld is dat dit soort kosten op grond van art. 7A:1785 BW voor rekening van de gebruiker blijven. Het bevoegd gezag kan ter vaststelling en verrekening van deze onkosten dus een vergoeding afspreken/vorderen van de bruikleener zonder dat daarmee meteen gesproken hoeft te worden van huur. De medegebruikstarieven voor scholen zouden hier naar analogie voor kunnen worden gebruikt. Het bevoegd gezag mag telkens een reële, niet te hoge, vergoeding ontvangen.

Gebruik door niet-scholen voor andere doeleinden is huur

Kinderopvang is vanaf 2005 een commerciële activiteit en heeft, hoe maatschappelijk gewenst ook, niet (uitsluitend) een cultureel, maatschappelijk of recreatief doel. Alléén volledig door de overheid gefinancierde kinderopvang zou evident kunnen gelden als een maatschappelijk doel. Kinderopvang heeft wel een maatschappelijk gewenst effect, zoals andere commerciële activiteiten dit ook (kunnen) hebben. Dit soort instellingen voor kinderopvang moet daarom beschouwd worden als 'derden' in de zin van art. 108 WPO. Het bevoegd gezag dient aan deze derden wel een vergoeding voor het enkele gebruik van de ruimte in rekening te brengen (huur), omdat anders sprake is van het in gebruik geven (bruikleen) van onderwijshuisvesting voor niet-maatschappelijke doeleinden. De WPO biedt hiervoor geen ruimte.

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

Gebruik door scholen, niet-scholen en derden van een gehuurde ruimte en art. 108 WPO

Indien een door de school gehuurde – en door de gemeente ten behoeve van die school als huisvestingsvoorziening bekostigde – ruimte verder aan anderen in gebruik wordt gegeven of verhuurd op grond van art. 108 WPO, ontstaan complicaties. De reden is dat onder andere art. 108 WPO ook in deze situatie van toepassing is en daarmee hetgeen hierboven is gesteld inzake (minnelijk) medegebruik door scholen en niet-scholen en verhuur aan derden eveneens van toepassing is. 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). Het gebruik van de ruimte door scholen en niet-scholen die de ruimte in medegebruik (non exclusief gebruiksrecht) hebben gekregen geldt civielrechtelijk als gebruikt door de school die de gehuurde ruimte in de zin van de WPO 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. Het in medegebruik geven van door een school gehuurde ruimte is dus juridisch niet aan te raden en moet in het voorkomende geval goed geregeld worden.

De door de school gehuurde ruimte zou wel verder aan derden onderverhuurd kunnen worden, mits zowel de verhuurder deze bevoegdheid in de huurovereenkomst heeft geboden en B&W met deze onderverhuur expliciet hebben ingestemd (art. 108 WPO is immers onverkort van toepassing). Onderverhuur van de gehuurde en door de gemeente bekostigde ruimte aan kinderopvanginstellingen kan in theorie dus wel, maar dient vooraf te worden beoordeeld door B&W. In ‘medegebruik’ geven van gehuurde en door de gemeente bekostigde ruimte aan kinderopvanginstellingen door een school met het exclusieve gebruiksrecht kan dus niet (op grond van art. 108 WPO) en de school is civielrechtelijk aansprakelijk jegens de eigenaar/verhuurder voor het gebruik door deze derden anders dan op grond van onderverhuur.

Mededeling doen aan B&W van ingebruikgeving aan andere scholen en niet scholen

Voor de ingebruikgeving door het bevoegd gezag op grond van art. 108 lid 1 WPO is geen toestemming van B&W vereist. Naar analogie van art. 110 lid 3 en gelet op 112 WPO kan wel worden betoogd dat het bevoegd gezag desalniettemin verplicht is aan B&W mededeling te doen van een ingebruikgeving ex art. 108 WPO (vgl. ook art. 5 lid 1 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Scherpenzeel 2012). Het is voor B&W immers anders niet mogelijk te beoordelen of toestemming voor het gebruik (wegens verhuur) nodig is en/of dat deze toestemming zou moeten worden onthouden, indien B&W geen kennis dragen van het (mede-)gebruik.

BIJLAGE 2 AANMELDINGSFORMULIER MEDEGEBRUIK ONDERWIJSHUIS-
VESTING

Naam aanvrager (schoolbestuur): _____

Contactpersoon: _____

Adres: _____

Postcode, woonplaats: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

Naam school: _____

Adres: _____

Postcode, woonplaats: _____

Contactpersoon: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

Naam huurder / medegebruiker: _____

Rechtsvorm: _____

Inschrijfnummer Kamer van Koophandel _____

Naam contactpersoon: _____

Adres: _____

Postcode, woonplaats: _____

Telefoon: _____

E-mailadres: _____

Aanvangstijdstip exploitatie: _____

Openingstijden: _____

Aantal kindplaatsen: _____

Aantal vierkante meters: _____

Aantal vierkante meters te onttrekken uit

onderwijshuisvesting: _____

Naam:.....

Handtekening.....

Scherpenzeel,..... (datum)