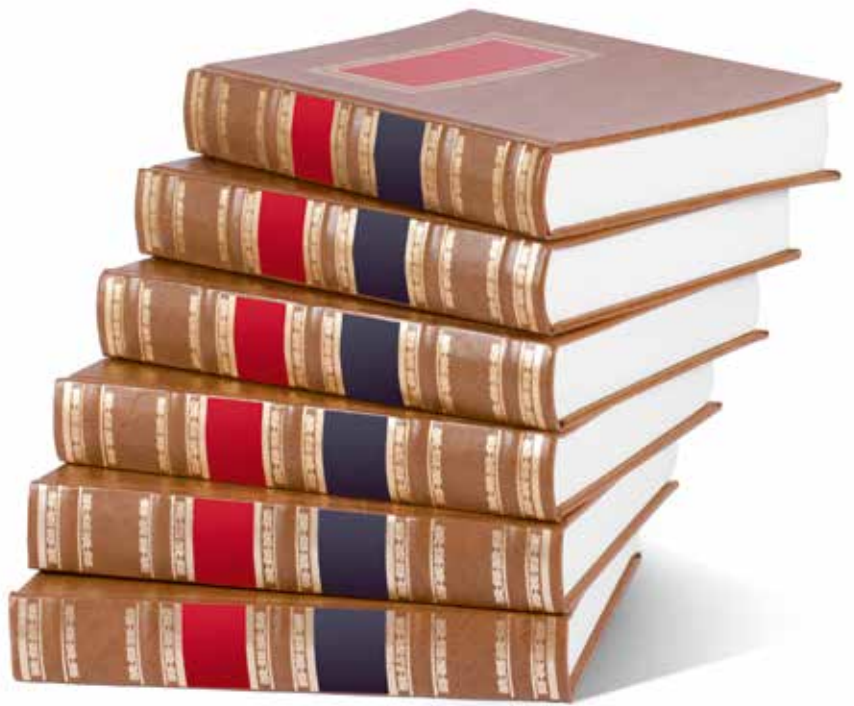


De ruimtebehoefte van scholen is dynamisch. Dat heeft gevolgen voor de huisvesting. Hét grote nadeel van vastgoed is dat die niet beweegt. Met name bij krimpende scholen leidt dat tot uitdagingen.

Wettelijke ruimte voor dubbel gebruik



(In) flexibele gebruik

Een school met dalende leerlingaantallen krijgt te maken met extra financiële lasten. Om die op te vangen kunnen lege ruimtes worden verhuurd aan bijvoorbeeld een bibliotheek, een dansschool of andere organisaties. Scholen lopen daarbij nogal eens op tegen beperkingen. Gemeenten mogen namelijk voorwaarden verbinden aan de verhuur van onderwijshuisvesting. Soms eisen gemeenten dat verhuur slechts telkens voor één jaar mag plaatsvinden of dat huurinkomsten moeten worden afgedragen aan de gemeente. Dergelijke voorwaarden zetten een rem op dubbel of andere gebruik van schoolgebouwen.

Ruimte binnen bestaande kaders

Vaak wordt gedacht dat er veel juridische haken en ogen zitten aan het multifunctioneel gebruik van onderwijshuisvesting. Maar dat hoeft niet. Ook binnen de bestaande kaders is veel mogelijk. Het is daarbij wel van belang dat er goed inzicht bestaat in de leerlingenstromen en de populariteit van scholen. En ook dat scholen en gemeenten goede afspraken maken over een toekomstbestendig huisvestingsplan. Als dat staat kunnen ook goede afspraken worden gemaakt over de wijze waarop ruimtes multifunctioneel kunnen worden gebruikt en met welke tijdshorizon andere partijen mogen inhuizen.

Doordecentralisatie

Nog meer vrijheid kunnen scholen hebben bij een verdere doordecentralisatie van de onderwijshuisvesting, waarbij de gemeente alle huisvestingstaken overhevelt naar de schoolbesturen. Scholen kunnen dan naar eigen inzicht en zo efficiënt mogelijk hun huisvesting invullen. Gemeenten kunnen nog steeds de controle houden

door middel van overeenkomsten en convenanten, waarin ook afspraken kunnen worden vastgelegd over spreiding en het gebruik van de gebouwen. De wettelijke regelingen die in de onderwijswetgeving zijn opgenomen, worden in deze overeenkomsten civielrechtelijk 'nagebootst' middels het voorkeursrecht én een aankoopplicht van de gemeente tegen vooraf bepaalde prijzen.

Het grote voordeel van deze aanpak is dat scholen voor lange tijd weten waar zij aan toe zijn en daarnaar kunnen handelen, ook in relatie met onderverhuur en medegebruik. Voor gemeenten biedt doordecentralisatie als voordeel dat de kosten van leegstand niet eenzijdig op de gemeente worden afgewenteld. Scholen hebben belang actief een oplossing voor leegstand te zoeken.

Ook zonder doordecentralisatie

Ook zonder doordecentralisatie kunnen gemeenten meer doen om multifunctioneel gebruik te faciliteren, bijvoorbeeld door:

- flexibele bestemmingen in het bestemmingsplan. Weliswaar zijn de mogelijkheden voor gebruik in afwijking van het bestemmingsplan eind 2014 verruimd, maar in de praktijk blijkt dat er nogal wat hordes moeten worden genomen voordat instemming met het afwijkend gebruik een feit is.
- ontwikkelen flexibel model-gebruikscontract. Bestaande modelcontracten zijn vaak erg eendimensionaal

en daardoor niet toegespitst op de veranderende behoefte van de markt. Huurcontracten zijn bijvoorbeeld vaak sterk in het voordeel van de verhuurder geschreven, hebben betrekking op één bepaald pand, fixeren het gehuurde oppervlak en pinnen de huurder vast op een bepaald specifiek gebruik.

- het faciliteren van multifunctioneel ruimtegebruik door scholen, ook in financiële zin. Bestaande regelingen 'Verhuur en medegebruik' werken vaak ontmoedigend. Als verhuur de scholen weinig tot niets oplevert, dan stimuleert dit niet actief vastgoedbeleid door de scholen.

Effectief multifunctioneel gebruik kan zo uiteindelijk bijdragen aan de kwaliteit van de gemeentelijk onderwijshuisvesting en een betere spreiding van scholen en leerlingen over de gemeente. Reden dus voor gemeenten en scholen om actief met elkaar mee te denken.

Dit artikel wordt u aangeboden door:
Wille Donker Advocaten
Auteur C.J.R. van Binsbergen