

STAPPENPLAN

Inleiding

Een schoolbestuur kan ruimte of leegstand in een school ter beschikking stellen aan een derde ten behoeve van bijvoorbeeld onderwijs, kinderopvang, culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Dit kan als verhuur of als medegebruik. Bij verhuur is altijd vooraf toestemming nodig van de gemeente. Medegebruik kan volstaan met een melding aan de gemeente. De voorliggende procedure is opgesteld om achtereenvolgens te kunnen bepalen of er sprake is van verhuur of medegebruik en welke stappen er doorlopen moeten worden om te bepalen welk tarief gehanteerd moet worden en welke documenten gebruikt moeten worden.

Vooraf

Het Schoolbestuur heeft het voornemen om een deel van het schoolgebouw aan een derde ter beschikking te stellen. Het schoolbestuur brengt daartoe vooraf de volgende zaken in beeld:

- Is er sprake van verhuur of medegebruik? (zie hiervoor Bijlage III, Tabel 2). Als er sprake is van verhuur dan is vooraf toestemming van de gemeente nodig.
- Is er sprake van exclusief gebruik of volgtijdelijk gebruik¹?
- Welk tarief is er voor deze situatie van toepassing? (Zie bijlage II, Tabel 1)

Verhuur: verzoek om toestemming

- Als er sprake is van verhuur dan dient het schoolbestuur vooraf toestemming aan de Gemeente te vragen (Verordening hoofdstuk 4 (artikel 21 t/m 27). Het Schoolbestuur maakt hiervoor gebruik van het: ‘aanmeldformulier verhuur/medegebruik ruimte in scholen gemeente Groningen’ (bijlage I).
- Het schoolbestuur stelt (eventueel in overleg met de voorgenomen huurder) een concept huurovereenkomst op tussen schoolbestuur (als verhuurder) en de huurder. Hiervoor maakt het schoolbestuur gebruik van het standaardmodel huurcontract (bijlage IV).
- Het schoolbestuur legt de concept huurovereenkomst samen met het ingevulde aanvraagformulier ter toetsing voor aan de gemeente en vraagt de gemeente formeel om toestemming voor de voorgenomen verhuur.

Medegebruik: alleen melden

- Als er sprake is van medegebruik dan doet het schoolbestuur hiervan een melding aan de gemeente, toestemming vragen is niet nodig. Het Schoolbestuur maakt hiervoor gebruik van het: ‘aanmeldformulier verhuur/ medegebruik ruimte in scholen gemeente Groningen’ (bijlage I).
- Een eventuele overeengekomen medegebruiksvergoeding komt ten goede aan het schoolbestuur.

¹ Exclusief gebruik als een partij de ruimte volledig in gebruik heeft en niet deelt met andere partijen.
Volgtijdelijk gebruik als onderwijsruimten buiten de schooltijden om gebruikt worden voor VSO/ BSO.

STAPPENPLAN

- De afspraken met de medegebruiker worden door het schoolbestuur vastgelegd in een vormvrij document.

Toetsing door gemeente

- Na ontvangst van de concept huurovereenkomst en het aanmeldformulier *toetst* de Gemeente of deze voorgenomen verhuur past binnen het gemeentelijke beleid en het gestelde in de Verordening².
- De Gemeente maakt vervolgens binnen 6 weken schriftelijk kenbaar of voor de verhuur toestemming wordt verleend.
- De gemeente vermeld bij toestemming tevens de gestelde *voorwaarden* aan deze verhuur.
- Eventuele nadere afspraken tussen de gemeente en het schoolbestuur over de huurovereenkomst en de gestelde voorwaarden worden schriftelijk in een beschikking vastgelegd.

Voorwaarden voor verhuur

De voorwaarden die de gemeente kan stellen aan de verhuur gaan over:

a. Het Tarief: (zie ook bijlage II)

Het *KALE HUURTARIEF*³ bedraagt:

- € 150,- /m²/jr. voor verhuur in nieuwe schoolgebouwen (vanaf bouwjaar 2020, goede energieprestaties)
- € 130,-/m²/ jr. voor oudere schoolgebouwen (tot en met bouwjaar 2019, mindere energieprestaties)

Dit *KALE HUURTARIEF* is marktconform en dient ter dekking van:

- o de kosten voor het eigenaarsonderhoud (dit deel is voor de eigenaar)
- o en de structurele eigenaarslasten van de gemeente (dit deel wordt door de verhuurder afgedragen aan de gemeente)

Het *ALL-IN HUURTARIEF* is de som van het *KALE HUURTARIEF* en de servicekosten⁴.

b. De termijn van de verhuur/ medegebruik.

In verband met de capaciteitsplanning voor onderwijshuisvesting kan de gemeente voorwaarden stellen aan de termijn van verhuur.

c. Inhoudelijke aspecten

- Inhoudelijke samenwerking, doorgaande leerlijn
- betrokkenheid ouders
- beheeroverleg

² Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Groningen

³ Prijspeil 2023

⁴ plus eventueel een verrekening voor de vergoeding van - of reservering voor kosten van (toekomstige) uitgaven voor specifieke investeringen.

STAPPENPLAN

b. het leegstandsrisico

Hierover worden zo nodig per situatie maatwerk afspraken gemaakt tussen gemeente en het schoolbestuur. Deze afspraken zijn mede afhankelijk van het feit of de ruimte al dan niet is onttrokken aan de onderwijs bestemming.

Opstellen definitieve overeenkomst

- Na ontvangst van de toestemming van de gemeente stelt het schoolbestuur de definitieve huurovereenkomst op en laat deze door beide partijen ondertekenen.
- Gemeente ontvangt binnen een maand na ondertekening een kopie van de ondertekende huurovereenkomst.

Facturering en afdracht aan gemeente

- De verhuurder brengt het overeengekomen *ALL-IN HUURTARIEF* in rekening bij de huurder.
- Het schoolbestuur draagt aan de gemeente af: het *KALE HUUR TARIEF* minus de kosten voor eigenaarsonderhoud. De afdracht aan de gemeente komt alleen ten goede aan het budget onderwijshuisvesting.

BIJLAGEN BIJ DEZE PROCEDURE:

- I. Aanmeldformulier verhuur/ medegebruik ruimte in scholen gemeente Groningen
- II. Gelijkspelveld in de gemeente Groningen: Tarief en tariefopbouw:
- III. Toelichting verhuur of medegebruik in schoolgebouwen
- IV. Standaard huurovereenkomst schoolbestuur-kinderopvang

BIJLAGE I: AANMELDFORMULIER VERHUUR/ MEDEGEBRUIK RUIMTE IN SCHOLEN GEMEENTE GRONINGEN

DATUM:	Klik of tik om een datum in te voeren.
SCHOOLBESTUUR	
Naam schoolbestuur	
Adres	
Postcode, woonplaats	
Contactpersoon	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
NAAM VAN DE SCHOOL, WAAR VERHUUR/ MEDEGEBRUIK ZAL PLAATSVINDEN	
Naam school	
Adres	
Postcode, woonplaats	
Contactpersoon	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
NAAM HUURDER /MEDEGEBRUIKER	
Naam organisatie	
Adres	
Postcode, woonplaats	
Rechtsvorm	
Inschrijfnr. Kamer van Koophandel	
Locatienaam	
Contactpersoon	
Telefoon	
E-mailadres	
Omschrijving activiteiten huurder/ medegebruiker.	
<input type="checkbox"/> Verhuur	<input type="checkbox"/> Medegebruik
<input type="checkbox"/> Exclusief gebruik ⁵	<input type="checkbox"/> Volgtijdelijk gebruik
TE VERHUREN/ IN MEDEGEBRUIK TE GEVEN RUIMTEN	
Datum aanvang gebruik	Klik of tik om een datum in te voeren.
Einddatum van gebruik	Klik of tik om een datum in te voeren.
Aantal m ² bvo ⁶	

Eventuele wijzigingen worden door het schoolbestuur z.s.m. doorgegeven aan de gemeente

⁵ Exclusief gebruik als een partij de ruimte volledig in gebruik heeft en niet deelt met andere partijen.

Volgtijdelijk gebruik als onderwijsruimten buiten de schooltijden om gebruikt worden voor VSO/ BSO.

⁶ Ingeval van verhuur dient in de huurovereenkomst een plattegrond te worden bijgevoegd waarop de te verhuren ruimtes duidelijk zijn aangegeven.

BIJLAGE II: GELIJK SPEELVELD IN DE GEMEENTE GRONINGEN: TARIEF EN TARIEFOPBOUW. (vastgesteld in BBO 20-3-23)

TARIEF

De gemeente en schoolbesturen willen een gelijkspelveld⁷. In gebouwen waarvan het schoolbestuur juridisch eigenaar is en waar de Gemeente het claimrecht heeft, zullen vergelijkbare huurders een vergelijkbaar *KALE HUURTARIEF* betalen. De servicekosten kunnen per gebouw wel verschillen. In alle gevallen is de opbouw van het *ALL-IN HUURTARIEF* gelijk.

Het *KALE HUURTARIEF* is (prijspeil 2023⁸):

- € 150,- /m²/jr. voor nieuwe panden (vanaf bouwjaar 2020 met goede energieprestaties).
- € 130,-/m²/ jr. voor oudere panden (tot en met bouwjaar 2019 en daarmee mindere energieprestaties).

Het *kale huurtarief* is marktconform en dient ter dekking van de kosten van het eigenaarsonderhoud én de structurele eigenaarslasten van de gemeente:

1. De kosten van het eigenaarsonderhoud. Omdat deze kosten per gebouw kunnen verschillen en sterk afhankelijk zijn de aard en de leeftijd van het gebouw willen we hier een gelijk spelveld creëren door het bepalen van de kosten voor het eigenaarsonderhoud zo eenvoudig mogelijk en vergelijkbaar houden. Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen kiezen we ervoor om hier de vergoeding voor onderhoud gebaseerd op de MI vergoeding zoals vastgesteld in de WHO vergadering van 11-4-2018 als uitgangspunt te gebruiken. Daarmee worden deze kosten genormeerd⁹ bepaald. In 2023 bedraagt deze vergoeding € 28,65/m²/jr.¹⁰. Te berekenen naar rato van het aantal verhuurde m². De vergoeding voor eigenaarsonderhoud voor de instandhouding van het gebouw komt ten goede aan de partij die het onderhoud uitvoert.
2. De structurele eigenaarslasten van de gemeente betreffen de kosten die de gemeente heeft m.b.t. het schoolgebouw: afschrijving, rente, onroerendezaakbelasting en opstalverzekering.

Het *ALL-IN HUURTARIEF* is de som van het *KALE HUURTARIEF* plus de *SERVICEKOSTEN* en eventueel een vergoeding voor specifieke investeringen.

3. De servicekosten van de verhuurder:
 - Dit zijn de werkelijke kosten van de zaken en diensten die de verhuurder levert (ook wel exploitatielasten) zoals klein dagelijks onderhoud, onderhoud tuin, schoonmaak, energie, water, beveiliging, ICT, facilitairbeheer, financiële administratie, klachtenafhandeling en aansturing van het onderhoud).
 - De verhuurder en huurder bepalen samen welke zaken en diensten geleverd en afgenomen worden.
 - Verrekening van de servicekosten gebeurt op basis van de werkelijke kosten en worden toegerekend op basis van het werkelijke gebruik of naar rato van het gebruikte aantal m² met een periodiek voorschot en een jaarlijkse afrekening van de werkelijke kosten.
 - Servicekosten komen ten goede aan de verhuurder.
4. Specifieke investering: Over de verrekening en verdeling van de kosten voor eventuele specifieke investeringen die t.b.v. de huurder in het gebouw gemaakt worden of reserveringen voor toekomstige voorzieningen, worden nadere (maatwerk) afspraken gemaakt tussen verhuurder en huurder en mogelijk ook gemeente.

⁷ Op basis van het gelijkheidsbeginsel: gelijke gevallen op een gelijke manier behandelen

⁸ Jaarlijks te indexeren, op de manier zoals is vastgelegd in de standaard huurovereenkomst.

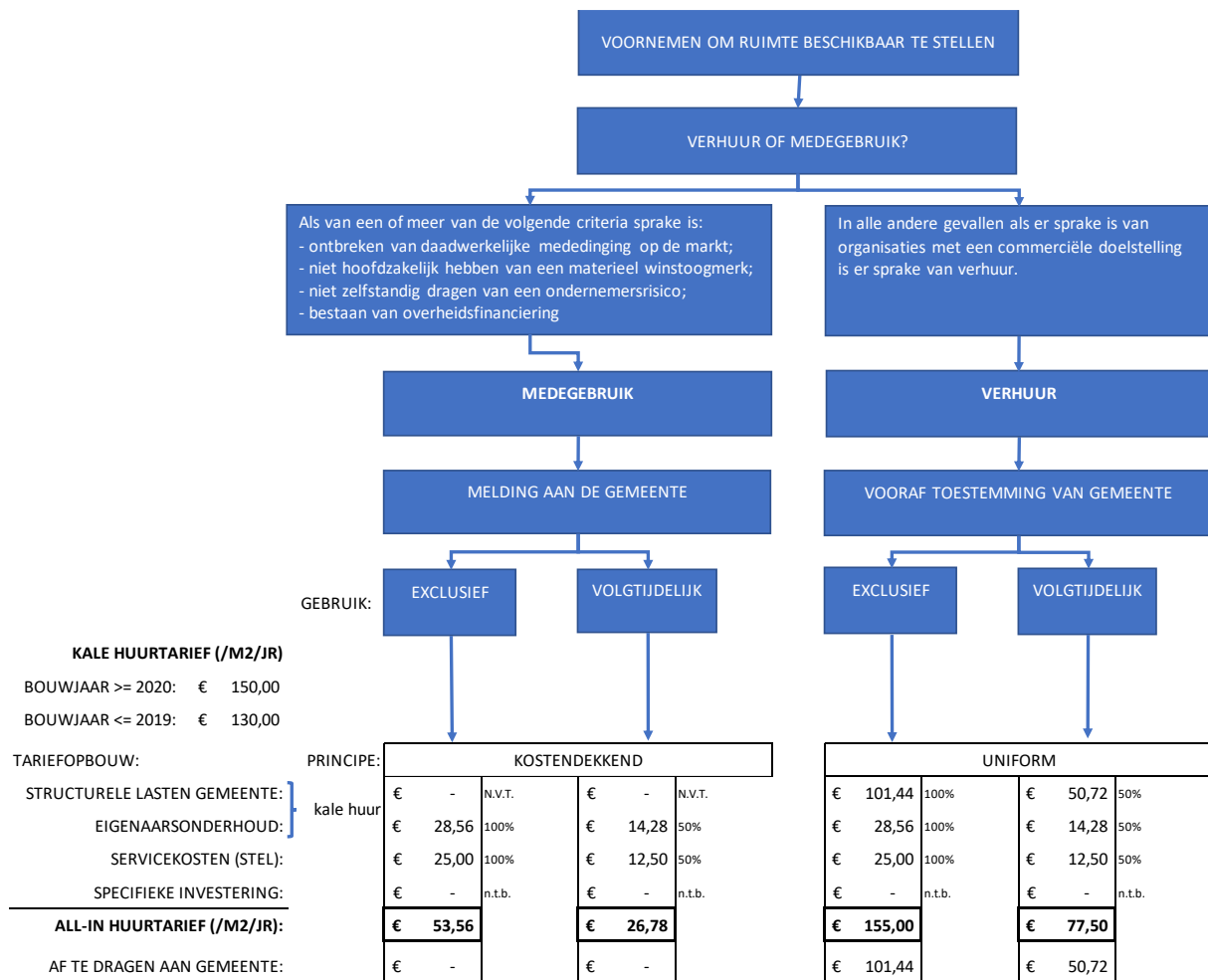
⁹ Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen

¹⁰ Jaarlijks wordt dit tarief aangepast adhv de prijsbijstelling door de minister

**BIJLAGE II: GELIJK SPEELVELD IN DE GEMEENTE GRONINGEN:
TARIEF EN TARIEFOPBOUW.** (vastgesteld in BBO 20-3-23)

TARIEFOPBOUW

De hoogte van het *ALL-IN HUURTARIEF* hangt af of er sprake is van *verhuur* of *medegebruik* en of er sprake is van *exclusief* of *volgtijdelijk* gebruik. De onderstaande keuzetabel maakt duidelijk hoe het *ALL-IN HUURTARIEF* tot stand komt.



Tabel 1, keuzetabel verhuur/medegebruik en tarief (prijspeil 2023)

Verhuur vindt in beginsel altijd plaats tegen het uniforme *ALL-IN HUURTARIEF*.

- Exclusieve verhuur tegen 100% van de [KALE HUUR + service kosten].
- Volgtijdelijke verhuur tegen 50% van de [KALE HUUR + service kosten].

Medegebruik kan zowel in de vorm van volgtijdelijk als exclusief gebruik. Het *ALL-IN HUURTARIEF* voor medegebruik is kostendeckend.

Kostendeckende verhuur is alleen van toepassing in speciale gevallen (bv. in kleine dorpen en/ of scholen) waar het uniforme tarief zoals dat in de regel geldt niet haalbaar is. Alleen in overleg met de gemeente te bepalen.

BIJLAGE III: TOELICHTING VERHUUR OF MEDEGEBRUIK IN SCHOOLGEBOUWEN

Toelichting op de procedure en uitleg van de wettelijke bepalingen met betrekking tot verhuur en medegebruik, mede op basis van [VNG Memo Verhuur schoolgebouwen](#)

Verhuur of medegebruik?

Artikel 108 van de Wet op het Primair Onderwijs (WPO), artikel 106 van de Wet op de Expertisecentra (WEC) en artikel 76s van de Wet op het Voorgezet Onderwijs (WVO) regelen het in gebruik geven door het schoolbestuur van een gedeelte van het schoolgebouw en/ of het terrein aan derden en maakt een onderscheid tussen *verhuur* en *medegebruik*.

Een kinderopvang kwalificeert niet als organisatie die in aanmerking komt voor mede-gebruikstarief, want 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 mitsdien beschouwd worden als 'derden' in de zin van art. 108 WPO. Het schoolbestuur dient aan deze derden wél 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.

Medegebruik	Verhuur
<p>Is alleen aan de orde als er sprake is van non-profit organisaties. Hierbij zijn de activiteiten het uiteindelijk doel en niet de winst. De doelstelling is de ondersteuning van private of publieke aangelegenheden voor niet commerciële, maatschappelijk doeleinden. Van (een of meer van) de volgende vier criteria is sprake:</p> <ol style="list-style-type: none">i. Het ontbreken van daadwerkelijke mededinging op de markt;ii. Het niet hoofdzakelijk hebben van een materieel winst oogmerk (zie statuten);iii. Het niet zelfstandig dragen van een ondernemersrisico;iv. Het bestaan van overheidsfinanciering. <p><i>Bijvoorbeeld:</i> Kerkgenootschappen, dorps en wijkbelangen, culturele-, educatieve-, recreatieve- of sportverenigingen.</p>	<p>In alle andere gevallen, als er sprake is van organisaties met een commerciële doelstelling, is er sprake van verhuur.</p> <p><i>Bijvoorbeeld:</i> Kinderopvang, peuter opvang, Voor- en Vroegschoolse Educatie (VVE), buiten- en tussen schoolse opvang, zorgverleners, ZZP'ers, etc.</p>

Tabel 2, onderscheid in medegebruik en verhuur

BIJLAGE III: TOELICHTING VERHUUR OF MEDEGEBRUIK IN SCHOOLGEBOUWEN

Tariefstelling

Bij het vaststellen van de vergoeding die bij verhuur en/ of medegebruik in rekening wordt gebracht moet onderscheid worden gemaakt in een vergoeding voor de service-/exploitatiekosten en een vergoeding voor de investeringslasten.

Wil er sprake zijn en blijven van medegebruik/ ingebruikgeving ex art. 108 WPO, dan mag er geen huurprijs worden betaald door de culturele, maatschappelijke en recreatieve instellingen. Wel mogen de onkosten worden betaald. Zo kan afgesproken worden om eventuele onkosten om van de zaak gebruik te kunnen maken, zoals onderhoud, gas, water en licht, 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 schoolbestuur kan ter vaststelling en verrekening van de kosten die zij maakt een vergoeding afspreken/ vorderen van de bruiklener zónder dat daarmee meteen gesproken behoeft te worden van huur. Het schoolbestuur mag dus een reële vergoeding ontvangen.

Exploitatiekosten (deze vergoeding wordt ook wel gebruiksvergoeding, levering van zaken en diensten of servicekosten genoemd) heeft betrekking op de extra kosten die het schoolbestuur maakt als gevolg van de verhuur. Deze vergoeding kan worden vastgesteld op de werkelijke exploitatiekosten (bijv. werkelijke exploitatiekosten/ aantal m2 bvo), maar het tarief kan ook worden herleid uit de opbouw van de rijksvergoeding materiële instandhouding, gebouwfafhankelijke kosten. In het tarief kan onderscheid worden gemaakt in een tarief voor structurele verhuur van leegstand, of verhuur gedurende een beperkt aantal uren. De verordening heeft als uitgangspunt dat de werkelijke kosten worden doorberekend. Het schoolbestuur is autonoom om de hoogte van deze vergoeding vast te stellen en daarbij ook een opslag voor de administratiekosten opnemen;

Investeringslasten: hebben betrekking op de jaarlijkse lasten die het gevolg zijn van het realiseren van de voorziening; deze investeringslasten, ook wel kapitaallasten genoemd, bestaan uit rente en afschrijving, evt. verhoogd met een deel van de kosten van verzekering van het gebouw en de kosten van onroerendzaakbelasting. Omdat de investering van het schoolgebouw is bekostigd door de gemeente en ook de overige genoemde lasten voor rekening van de gemeente komen, is het ook de gemeente die aanspraak maakt op deze vergoeding. Het vaststellen van de huurvergoeding als compensatie van de investeringslasten van de gemeente is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Richtlijnen voor het vaststellen van een redelijke vergoeding voor de stichtingskosten zijn niet te geven. Gedacht kan worden aan een gemiddelde van de investeringslasten, een bedrag herleid van de boekwaarde, de WOZ-waarde, de herbouwwaarde, de investeringslasten gekoppeld aan een uitbreiding of de marktwaarde van het gebouw. Uitgangspunt bij verhuur is dat een zodanig tarief wordt gehanteerd dat geen sprake is van concurrentievervalsing nog van staatssteun.

De verhuur kan worden beëindigd als gevolg van het einde van de huurovereenkomst, maar ook als de verhuurde ruimte in het schoolgebouw noodzakelijk is voor het huisvesten van leerlingen van de eigen, of een andere school. Artikel 108 WPO, artikel 106 WEC en artikel 76s WVO bepalen dat bij verhuur de huurbescherming is niet van toepassing.

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

Tabel 3, toepassing juridische figuren medegebruik (type 1 en 2) en verhuur

BIJLAGE III: TOELICHTING VERHUUR OF MEDEGEBRUIK IN SCHOOLGEBOUWEN

Is de gemeente bevoegd een huurvergoeding te vragen?

Deze vraag heeft geleid tot twee uitspraken van de Raad van State (op 21 oktober 2009 zaak 'Brunssum' (200901067/H1) en 4 juni 2014 zaak 'Helmond' (2014201308827/A2). In tegenstelling tot hetgeen in beroep naar voren is gebracht heeft de Raad van State in beide uitspraken vastgesteld dat de gemeente bij verhuur een huurvergoeding mag vragen, op basis van de volgende overwegingen:

- a. Op de vraag of de gemeente aan de toestemming een financiële voorwaarde kan verbinden bestaat geen expliciete wettelijke grondslag;
- b. Uit jurisprudentie van de Afdeling (onder meer uitspraak van 30 augustus 1985 in zaak nr. R03.83.2209, AB 1986, 243) blijkt dat een bestuursorgaan in beginsel rechtens de mogelijkheid heeft om aan een vrijstelling een financiële voorwaarde te verbinden. Deze financiële voorwaarde kan inhouden het betalen van een tegemoetkoming. Deze bevoegdheid is echter aan voorwaarden gebonden, maar hoeft dus niet gegrond te zijn op een wettelijke basis. Ook bij toestemming als bedoeld in artikel 108, eerste lid van de WPO moet worden aangenomen dat onder voorwaarden een dergelijke financiële voorwaarde in beginsel mogelijk is, nu de WPO zich niet uitdrukkelijk daartegen verzet.

In aansluiting op het gestelde in de laatste zin (onder voorwaarde is een dergelijke financiële voorwaarde in beginsel mogelijk) heeft de Raad van State de volgende voorwaarden geformuleerd:

1. het gevraagde bedrag is noodzakelijk omdat de gemeente bij het achterwege laten van een huurvergoeding een financieel nadeel leidt. Dit financiële nadeel kan betrekking hebben op de gemeentelijke lasten, maar ook op een lagere vergoeding in de algemene uitkering Gemeentefonds waardoor de gemeente inkomsten derft. Dit betekent dat de gemeente moet kunnen aantonen dat een financieel nadeel wordt geleden. Dit is lastig bij verhuur van bestaande schoolgebouwen, omdat de kapitaallasten van de investeringen zijn verwerkt in de gemeentebegroting en –rekening. Bij nieuwbouw van schoolgebouwen kan dit wel degelijk een rol spelen en moet worden overwogen:
 - of een schoolgebouw wordt gerealiseerd met ruimten voor bijv. kinderopvang;
 - of dit totale schoolgebouw in juridisch eigendom wordt overgedragen aan het schoolbestuur met het risico dat geen huurvergoeding kan worden gevraagd;
 - of dat de gemeente juridisch eigenaar blijft van het schoolgebouw en het schoolgedeelte in gebruik geeft aan het schoolbestuur en de resterende verhuurt aan andere organisaties.
2. de hoogte van het gevraagde bedrag moet rechtstreeks gerelateerd zijn aan de extra kosten die de gemeente moet maken en
3. de bijdrage in de stichtingskosten die het schoolbestuur op grond van de financiële voorwaarde aan de gemeente beschikbaar stelt moet ten goede komen aan onderwijshuisvesting.

Door de Raad van State is daarnaast gesteld dat het zonder wettelijke grondslag opgelegde financiële voorschrift feitelijk het karakter krijgt van een belastingheffing, dan wel van ontneming van door de verhuur genoten voordeel.

Wie betaalt aanpassingen?

Bij verhuur is ook van belang het bepaalde in artikel 109 WPO, artikel 107 WEC en artikel 76t WVO. Deze artikelen bepalen dat voorzieningen aan gebouwen of terreinen die noodzakelijk zijn om de ruimte geschikt te maken voor de huurder niet ten laste van de gemeente komen. Dit betekent dat het schoolbestuur als verhuurder of de huurder verantwoordelijk is voor de kosten van het aanbrengen van extra voorzieningen om te voldoen aan de eisen van de huurder. Tevens is het schoolbestuur of de huurder verantwoordelijk voor de kosten van het verwijderen van de extra aangebrachte voorzieningen als de huur wordt beëindigd.

Artikel 27 verordening ('Verzoek toestemming')

In artikel 27 van de verordening is, gelet op de mogelijkheid die de Raad van State in haar uitspraken biedt, opgenomen lid 3. Dit lid is facultatief, dus de gemeenteraad kan afzien van het opnemen van dit artikel. Op het moment dat de gemeente besluit aan de toestemming de voorwaarde van een

BIJLAGE III: TOELICHTING VERHUUR OF MEDEGEBRUIK IN SCHOOLGEBOUWEN

huurvergoeding te verbinden moet de gemeente rekening houden met bovenstaande overwegingen van de Raad van State. Het feit dat de RvS in zijn uitspraak stelt dat de 'de gemeente moet aantonen dat bij een niet vragen van een huurvergoeding de gemeente een financieel nadeel leidt' en stelt dat 'een ontvangen huurvergoeding moet worden aangewend voor onderwijshuisvesting' beperkt in principe de vrijheid van de gemeente om bij verhuur een huurvergoeding te vragen, ondanks het feit dat de verhuur in beide gemeenten betrekking heeft op verhuur aan een commerciële organisatie. Naast commerciële organisaties (zoals kinderopvang) kan verhuur ook betrekking hebben op welzijnsorganisaties, peuterspeelzaalwerk, muziekschool et cetera, voor zover deze organisaties niet vallen in de categorie 'medegebruik ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden'.

Voor de gemeente is ook de vraag van belang of door het achterwege laten van het vragen van een huurvergoeding aan een commerciële instelling niet een indirecte subsidie wordt verstrekt, resp. sprake is van staatssteun en oneerlijke concurrentie. Deze laatste twee elementen zijn ingebracht in de procedure van de gemeente Helmond, maar waren geen aanleiding voor de Raad van State om de uitspraak 'Brunssum' te herzien/ aan te vullen.

Naar ons oordeel betekent het achterwege laten van het vragen van een huurvergoeding dat sprake is van het verstrekken van staatssteun aan een commerciële organisatie, omdat een commerciële organisatie die gebruik kan maken van ruimten in een schoolgebouw niet gedwongen is om ruimten bij een marktpartij te huren en zodoende op kosten van de gemeenschap ruimten huurt. Daarnaast is naar ons oordeel sprake van onderlinge concurrentie tussen, omdat niet alle commerciële organisaties de mogelijkheid hebben om gebruik te maken van leegstand in een schoolgebouw. Deze organisaties zijn gedwongen om ruimten op de markt te huren en zijn hiervoor de marktprijs verschuldigd.

Verhuur op basis van artikel 110 (meer zekerheid voor huurder)

De Wet primair onderwijs kent in artikel 110 twee mogelijkheden om de verhuur anders vorm te geven, waarbij aan de huurder meer zekerheid wordt geboden voor de lange(re) termijn, t.w.:

1. de gemeente en het schoolbestuur verklaren in een gezamenlijke akte dat het schoolbestuur blijvend heeft opgehouden dan wel blijvend zal ophouden het gebouw of terrein of een voor eigendomsoverdracht vatbaar gedeelte daarvan, voor de school te gebruiken en
2. de gemeente en het schoolbestuur verklaren in een gezamenlijke akte dat een gedeelte van het gebouw dat niet vatbaar is voor eigendomsoverdracht, blijvend niet meer voor het onderwijs nodig zal zijn.

Het onder 1 gestelde is nader uitgewerkt in de leden 1 tot en met 4 en het onder 2 gestelde in de leden 5 tot en met 9.

Ad.1. De keuze voor overdracht van 'een voor eigendomsoverdracht vatbaar gedeelte' betekent dat eerst moet worden vastgesteld of het deel voor eigendomsoverdracht vatbaar is. Wordt deze vraag positief beantwoord, dan moet worden vastgesteld hoe worden omgegaan met de eigendomssituatie nu er twee eigenaren zijn van aan elkaar grenzende ruimten. In ieder geval zullen er investeringen moeten plaatsvinden om het eigendom goed af te bakenen en ook voor de energievoorzieningen zullen er afzonderlijke voorzieningen moeten worden getroffen. Daarnaast is het van belang om vast te stellen of en zo ja welke (onderhouds)zaken gemeenschappelijk zijn en moet hiervoor een regeling worden vastgesteld. Bij volledige splitsing van het gebouw in twee eigenaren kan de gemeente het deel verhuren zonder dat rekening moet worden gehouden met bepalingen uit de onderwijswetgeving. Deze verhuur heeft wel tot gevolg dat bij toename van het aantal leerlingen de gemeente verplicht is voor de uitbreiding extra middelen beschikbaar te stellen.

Ad.2. De keuze voor overdracht van 'een gedeelte dat niet voor eigendomsoverdracht vatbaar is' betekent dat voor dit deel de onderwijsbestemming vervalt. Dit kan worden vastgelegd in de gemeentelijke administratie door o.g.v. bijlage III deel A van de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs de capaciteit van het schoolgebouw te verminderen. Met deze keuze, is

CONCEPT PROCEDURE VERHUUR RUIMTE IN SCHOLEN GEMEENTE GRONINGEN

BIJLAGE III: TOELICHTING VERHUUR OF MEDEGEBRUIK IN SCHOOLGEBOUWEN

afwijking van artikel 108 WPO, de mogelijkheid van een meerjarige verhuur wordt geopend, omdat het bepaalde in artikel 108 lid 2 WPO niet van toepassing is. Artikel 110 lid 5 bepaalt dat de periode van verhuur maximaal drie jaar mag bedragen, maar ook door de gemeente kan worden verlengd. Dit betekent dat ook bij het toepassen van dit wetsartikel bij toename van het aantal leerlingen de gemeente verplicht is voor de uitbreiding extra middelen beschikbaar te stellen. Het verschil t.o.v. het gestelde onder 1 is dat in deze situatie het schoolbestuur verhuurder is en het schoolbestuur toestemming van de gemeente moet ontvangen. Aan deze toestemming kan de gemeente de voorwaarde van 'huur' verbinden, dit ook in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 108. Er is geen sprake meer van een onderwijscapaciteit. En als de gemeente deze voorwaarde stelt, dan kan de gemeente ook de voorwaarde stellen dat het schoolbestuur deze huurvergoeding doorbetaald aan de gemeente.

Tabel 4: De verschillen tussen de diverse wettelijke bepalingen.

Artikel 108	Artikel 110 lid 1	Artikel 110 lid 5
	Voor overdracht vatbaar gedeelte van het schoolgebouw c.a. wordt geheel of gedeeltelijk aan de gemeente overgedragen.	Niet voor overdracht vatbaar gedeelte van het schoolgebouw c.a. wordt <u>niet</u> aan de gemeente overgedragen.
Schoolbestuur is juridisch eigenaar	Gemeente is juridisch eigenaar	Schoolbestuur is juridisch eigenaar
	Gemeente besluit tot het onttrekken van het (gedeelte van het) gebouw aan de onderwijsbestemming	Gemeente besluit tot het onttrekken van het (gedeelte van het) gebouw aan de onderwijsbestemming
Schoolbestuur is verhuurder	Gemeente is verhuurder	Schoolbestuur is verhuurder
Verhuur vervalt als ruimte nodig is voor het huisvesten van een school	Verhuur vervalt niet als de ruimte nodig is voor het huisvesten van een school.	Gemeente kan verhuur toestaan voor maximaal 3 jaar, met de mogelijkheid van het verlengen van de verhuur.
	Is aanvullende huisvesting nodig dan moet de gemeente deze aanvullende huisvesting bekostigen.	Is aanvullende huisvesting gedurende de huurperiode nodig dan moet de gemeente deze aanvullende huisvesting bekostigen.
Gemeente kan onder voorwaarden huurvergoeding vragen	Gemeente kan zonder voorwaarden een huurvergoeding vragen	Gemeente kan zonder voorwaarden een huurvergoeding vragen

Toestemming vragen voor verhuur

Het is aan het schoolbestuur (bevoegd gezag) om een besluit te nemen over het verzoek van een derde voor verhuur, maar voordat het schoolbestuur een positief besluit neemt moet zij toestemming vragen aan de gemeente (het college). De gemeente kan niet overgaan tot verhuur, tenzij de gemeente juridisch eigenaar is van het schoolgebouw. Bij het vaststellen van de mogelijkheid tot verhuur moet door de gemeente worden vastgesteld of er (delen) van gebouwen en terreinen zijn die niet voor het onderwijs noodzakelijk zijn, en ook niet voor medegebruik in aanmerking komen. Wordt vastgesteld dat dit niet aan de orde is en heeft de gemeente op het verzoek tot verhuur positief besloten, dan kan het schoolbestuur overgaan tot verhuur. Dit betekent dat het schoolbestuur niet eerder kan besluiten om een gedeelte van het schoolgebouw of -terrein te

BIJLAGE III: TOELICHTING VERHUUR OF MEDEGEBRUIK IN SCHOOLGEBOUWEN

verhuren dan nadat het schoolbestuur dit verzoek vooraf aan de gemeente heeft voorgelegd en de gemeente met de verhuur heeft ingestemd. Zonder toestemming van de gemeente is een huurovereenkomst die het schoolbestuur met een derde heeft afgesloten nietig.

Weigeringsgronden

In artikel 27 van de verordening zijn de gronden opgenomen waarop de gemeente de toestemming kan weigeren. Artikel 27 lid 3 stelt dat de gemeente bij het verlenen van de toestemming een huurvergoeding kan vragen.

De gemeente kan zodoende in ieder geval de toestemming weigeren als de gemeente van mening is dat:

- de ruimte nodig is voor het huisvesten van een andere school en de gemeente van plan is het gedeelte van het schoolgebouw daarvoor op korte termijn te vorderen,
- bij verhuur de ruimte gebruikt gaat worden als woon- of bedrijfsruimte als bedoeld in de artikelen 1623a, tweede lid, en 1624, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek,
- het gebruik van de ruimte zich niet verdraagt met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school,

Op verhuur op grond van de WPO, WEC of WVO zijn daarnaast van toepassing artikel 108 lid 4 WPO, artikel 106 lid 4 WEC en artikel 76s lid 4 WVO. In deze artikelen is bepaald dat bij verhuur van een gedeelte van een schoolgebouw het eerste lid van artikel 230a Burgerlijk Wetboek (= huurbescherming) niet van toepassing is.

**BIJLAGE IV: STANDAARD MODEL HUUROVEREENKOMST
SCHOOL-KINDEROPVANG**

- De standaard model huurovereenkomst
- De algemene bepalingen ROZ 2015