

In Schoolfacilities van juni 2011 verscheen onder de titel 'Verhuur van schoolgebouwen is interessant: maar plukt het schoolbestuur of de gemeenten hier de vruchten van?' een lezenswaardig artikel over de verhuur van leegstaande lokalen van schoolgebouwen aan derden. In het artikel komen de voorwaarden, die op grond van de Wet op het primair onderwijs zijn verbonden aan de verhuur van lokalen, en de bestemming van de huuropbrengst aan de orde. Nog steeds – zo leert de ervaring – heerst over de verhuur van lokalen de nodige onduidelijkheid en bestaan daarover misverstanden. Daarom in dit artikel nogmaals aandacht voor dit onderwerp.

door Piet de Vries en Dick Mak

## Verhuur van leegstaande lokalen aan derden blijft interessant voor het schoolbestuur

Artikel 108 van de Wet op het primair onderwijs biedt aan een bevoegd gezag van scholen voor primair onderwijs de mogelijkheid om te besluiten één of meerdere lokalen van een schoolgebouw te verhuren aan derden, bijvoorbeeld aan een organisatie voor kinderopvang of buitenschoolse opvang. Het moet gaan om lokalen, die leegstaan, niet nodig zijn voor het onderwijs aan leerlingen van de eigen school en ook niet nodig zijn voor het onderwijs aan leerlingen van een andere school met ruimtegebrek. Voordat een bevoegd gezag overgaat tot verhuur moet hiervoor toestemming worden verkregen van het college van burgemeester en wethouders. Ontbreekt deze toestemming, dan kan van verhuur geen sprake zijn.

### Wettelijke rechten

Eveneens in artikel 108 van de Wet op het primair onderwijs is vastgelegd in welke situaties verhuur niet is toegestaan (zie hierna onder a en b) of eindigt (zie hierna onder c). Het gaat om de volgende situaties:

- De potentiële huurder is van plan om de lokalen te gaan gebruiken als woon- of bedrijfsruimte als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek (boek 7, titel 4, 5e en 6e afdeling). Onder bedrijfsruimte wordt hier verstaan: kleinhandelsbedrijf, restaurant, café, afhaal- of besteldienst, ambachtsbedrijf, hotel en kampeerbedrijf. Het gaat hier dus niet om bedrijven als kinderopvang, buitenschoolse opvang, fysiotherapie voor kinderen, logopedie voor kinderen e.d.
- De potentiële huurder staat een gebruik van de lokalen voor ogen, dat zich niet verdraagt met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school.
- De lokalen zijn nodig voor de huisvesting van leerlingen van de eigen school of van andere scholen. Is dit laatste het geval, dan kan het college van burgemeester en wethouders de lokalen hiervoor vorderen.

Het ligt in de lijn der verwachting, dat het college van burgemeester en wethouders een verzoek tot het verlenen van toestemming voor verhuur van één of meerdere lokalen van een schoolgebouw aan een derde zal toetsen aan de hiervoor weergegeven situaties. Besluit het college van burgemeester en wethouders vervolgens om de gevraagde toestemming te verlenen, dan dienen de nodige afspra-

ken rondom de verhuur – waaronder de hiervoor onder c. bedoelde situatie en de huursom – in een huurovereenkomst vastgelegd te worden.

Wanneer duidelijk is, dat één of meerdere lokalen van een schoolgebouw in ieder geval voor lange(re) tijd niet meer nodig zijn voor het onderwijs aan leerlingen van de eigen school en ook niet nodig zullen zijn voor het onderwijs aan leerlingen van aan andere school met ruimtegebruik, dan kan overwogen worden te zoeken naar een strategische huurder. Hierbij wordt gedacht aan bedrijven als kinderopvang, buitenschoolse opvang, fysiotherapie voor kinderen, logopedie voor kinderen e.d., die een spin-off kunnen hebben voor het leerlingen-aantal van de school. Is bijvoorbeeld kinderopvang gehuisvest in enkele lokalen van een basisschool, dan maken kinderen aan het einde van de kinderopvangperiode vaak de overstap naar deze basisschool.

**Huur niet opeisbaar door gemeente**  
Nog steeds zijn er gemeenten waarvan het college van burgemeester en wethouders de voorwaarde aan de te verlenen toestemming verbindt, dat het schoolbestuur een fors deel van de huuropbrengst afdraagt aan de gemeente. Reden hiervoor: de gemeente heeft immers – via stichtingskosten, onderhoud en verzekering – betaald voor het gebouw. De vraag 'Kan de gemeente zich zomaar een deel van de huursom toe eigenen?' moet nog steeds onomwonden met 'Nee' worden beantwoord. De Raad van State heeft in deze op 21 oktober 2009 (LJN BK0803) een heldere uitspraak gedaan, die samengevat op het volgende neerkomt:

- De gemeente mag de huuropbrengst of een deel daarvan niet van het schoolbestuur opeisen ter compensatie van de stichtingskosten.
- De gemeente mag geen financiële voorwaardes aan de toestemming



voor verhuur verbinden.

Wel mag de gemeente financiële compensatie vragen voor extra kosten of derving van inkomsten, die direct verband houden met de verhuur aan derden (denk bijvoorbeeld aan verhoging van de verzekeringspremie voor het schoolgebouw als gevolg van de verhuur).

In alle andere gevallen is er in feite sprake van verkapte belastingheffing.

Het is dus aan het schoolbestuur om een besluit te nemen op een verzoek van een derde om één of meerdere leegstaande lokalen te mogen huren. Besluit het schoolbestuur op het verzoek in te gaan en – in het verlengde daarvan – hiervoor toestemming te vragen aan het college van burgemeester en wethouders, dan mag dit college de toestemming niet afhankelijk

### Actualiseren gemaakte afspraken

Wanneer gemeenten de schoolbesturen uitnodigen voor het maken van (beleids)afspraken rondom de verhuur van leegstaande lokalen in de schoolgebouwen ter plaatse, dan is het goed te beseffen dat tot het maken van een afspraak over het afstaan van de huuropbrengst of een gedeelte daarvan aan de gemeente geen enkele verplichting bestaat. Sterker nog: het maken van een dergelijke afspraak is zelfs strijdig met de uitspraak van de Raad van State d.d. 21 oktober 2009.

Hoewel de geciteerde uitspraak van de Raad van State al dateert uit 2009 zijn in de afgelopen jaren wel degelijk afspraken tussen gemeenten en schoolbesturen gemaakt over het doorstorten van (een deel van) de huuropbrengst door schoolbesturen aan gemeenten. Afspraken, die

*Het is goed te beseffen dat het maken van een afspraak over het afstaan van de huuropbrengst of een gedeelte daarvan in strijd is met de wet.*

maken van de hoogte van de huursom en de afdracht van deze huursom of een gedeelte daarvan aan de gemeente. De gemeente heeft dus geen recht op de gehele of gedeeltelijke opbrengst van de verhuur van leegstaande lokalen, ook niet als de gemeente hier een ander naamkaartje – bijvoorbeeld bijdrage stichtingskosten – aan hangt. Het is aan het schoolbestuur om de huurprijs te bepalen. En de huuropbrengst is onverkort bestemd voor het schoolbestuur c.q. de school. Daar staat overigens tegenover dat het schoolbestuur alle kosten in verband met de verhuur moet dragen, inclusief eventueel benodigde aanpassingen.

Onlangs speelde in Helmond een zaak waarin de gemeente financiële voorwaarden verbond aan de toestemming voor realisatie van kinderopvang in een schoolgebouw. Rechtbank Oost Brabant heeft in haar uitspraak van 12 augustus 2013 (SHE 13/106) aangehaakt op de onderhavige uitspraak van de Raad van State.

vastgelegd zijn in heuse overeenkomsten, maar wel haaks staan op de uitspraak van de Raad van State d.d. 21 oktober 2009. Juist dat 'haaks staan op' zou schoolbesturen en gemeenten er eigenlijk toe moeten brengen om met elkaar in gesprek te gaan over het actualiseren van de gemaakte afspraken naar de inhoud van de uitspraak van de Raad van State. En daartoe mag door zowel de gemeenten als de schoolbesturen het initiatief worden genomen...

### Samenvattend:

- Afspraken over afdracht van huurinkomsten hebben alleen grond als voldaan is aan de voorwaarde dat er sprake is van extra kosten of derving van inkomsten voor de gemeente als direct gevolg van de verhuur.
- Verhuur van leegstaande lokalen kan voor de school van strategisch belang zijn.
- Alle partijen hebben baat bij duidelijke afspraken.

Piet de Vries en Dick Mak (foto rechts) zijn als senior adviseur werkzaam bij Infinite Financieel B.V.

Infinite is gespecialiseerd in het adviseren over financiële en bedrijfsvoeringsvraagstukken in het onderwijs.

[www.infinitebv.nl](http://www.infinitebv.nl)



## Najaarsbijeenkomst Bouwstenen 2013

**Najaarsbijeenkomst Bouwstenen voor Sociaal 5 december 2013; in overleg met Schoolfacilites is speciaal voor scholen de vroegboekorting verlengd tot 31 oktober a.s.**

Tijdens de najaarsbijeenkomst van Bouwstenen voor Sociaal kunnen scholen in gesprek met gemeenten en kinderopvangbedrijven over onder andere:

- Kindcentra - met als voorbeeld de IKC's in Harlingen;
- Dubbel gebruik van scholen - wat levert het op?;
- De overheveling van de budgetten voor het buitenonderhoud en andere afstemmingszaken - met o.a. Stichting Voila en Optimus Onderwijs;
- Samenwerking bij het vastgoedmanagement - theorie en praktijk.

U krijgt vier nieuwe publicaties mee naar huis; over kindvoorzieningen, multifunctionaliteit, voorzieningsplanning en samenwerking.

### Vroegboekorting

Voor lezers van Schoolfacilites (non-profit) zijn tot 31 oktober a.s. de kosten deze dag € 150,-. Maak hiervoor gebruik van de kortingscode SCHOOLFACILITES. U kunt zich aanmelden via de [www.agendamataatschappelijkvastgoed.nl](http://www.agendamataatschappelijkvastgoed.nl). Vergeet niet in het veld voor specifieke wensen de kortingscode SCHOOLFACILITES in te vullen. Maak hier gebruik van en schrijf u snel in. Na 31 oktober betaalt u € 375,-.

## AVS en Leeuwendaal bundelen krachten

De AVS blijft de belangen- en beroepsorganisatie voor alle leidinggeevenden in het basis-, speciaal en voortgezet onderwijs. Inclusief de activiteiten op het gebied van individuele professionalisering. Bij Leeuwendaal vinden de AVS-consultants inbedding in een breed adviesbureau dat bekend staat om haar multidisciplinaire aanpak in verschillende sectoren. Specialisten uit tal van vakgebieden werken er samen aan integrale oplossingen voor de publieke sector.

## Rosenmöller nieuwe voorzitter VO-raad

Paul Rosenmöller is gekozen als nieuwe voorzitter van de VO-raad. De Algemene Ledenvergadering heeft Rosenmöller (57) benoemd voor een termijn van 4 jaar. De huidige voorzitter Sjoerd Slagter (66) draagt op 28 november, na 7 jaar voorzitterschap, het stokje over. Rosenmöller: "Ik vind het een grote eer en prachtige uitdaging om me als voorzitter van de VO-raad in te kunnen zetten voor de belangen van het voortgezet onderwijs en op die manier een bijdrage te leveren aan de toekomst van één miljoen leerlingen."