

## Notitie eigendom en overdracht schoolgebouw

### Eigendom

Uitgangspunt van de onderwijswetgeving (WPO/WEC en WVO) is dat het eigendom van het schoolgebouw ligt bij het schoolbestuur. Dit eigendom wordt als zodanig vastgelegd in het kadaster via een notariële akte. In het spraakgebruik wordt bij de schoolgebouwen onderscheid gemaakt tussen het juridisch eigendom (schoolbestuur) en het economisch eigendom (claimrecht). Het eigendom van schoolgebouwen kan bij verschillende partijen liggen.

- 1) Bij het bevoegd gezag, lees: het schoolbestuur voor zover dit een zelfstandige rechtspersoon is.
- 2) De gemeente voor zover deze tevens het schoolbestuur is (integraal bestuur en via een bestuurscommissie ex artikel 83 Gemeentewet.
- 3) Een derde partij die een schoolgebouw in bezit heeft, zoals een woningbouwvereniging of een andere privaatrechtelijk partij.
- 4) Enkele schoolbesturen die oude scholen in bezit hebben.

#### Ad 1

- De school is direct eigendom van het bevoegd gezag indien het bevoegd gezag de school zelf bouwt of laat bouwen, ondanks het feit dat het bouwen ervan uit gemeentelijke middelen wordt betaald (art. 103, lid 1 WPO, dan wel art. 101, lid 1 WEC)
- De school wordt eigendom van het schoolbestuur indien de gemeente het schoolgebouw heeft gebouwd (zodra het gebouw is voltooid, art. 103, lid 2 WPO, dan wel art. 101, lid 2 WEC).

#### Ad 2

- Gemeente en bevoegd gezag zijn hier één. De gemeente is en blijft eigenaar.

#### Ad 3

- Een derde partij bouwt een schoolgebouw en is daarmee eigenaar. De gemeente kan het gebouw kopen en vervolgens aan het bevoegd gezag in eigendom overdragen (zie verder ad 1.)
- De gemeente kan een schoolgebouw aan het bevoegd gezag in gebruik geven omdat het schoolgebouw niet aan de eisen voor eigendomsoverdracht voldoet (bijvoorbeeld als de gemeente het gebouw huurt, art. 103, lid 3 WPO, dan wel art. 101, lid 3 WEC).

#### Ad 4

Van het genoemde uitgangspunt zijn uitgezonderd de zogenaamde eigendomsscholen als bedoeld in artikel 205 van de Lager-onderwijswet 1920 (Stb. 1974, 565) en als bedoeld in artikel 126 van de Kleuteronderwijswet (Stb. 1974, 564). 'Eigendomsscholen' zijn schoolgebouwen die in het verleden niet met overheidsmiddelen tot stand zijn gebracht, maar met eigen middelen van het schoolbestuur. Bij de 'eigendomsscholen' is het schoolbestuur volledig eigenaar van het schoolgebouw.

### Overdracht bij einde gebruik

Zoals hierboven reeds beschreven, betekent het economisch claimrecht dat het schoolbestuur, op het moment dat het besluit dat het onderwijs in het schoolgebouw wordt beëindigd, het betreffende schoolgebouw 'om niet' laat terugvallen aan de gemeente. Achtergrond van dit wettelijk uitgangspunt is dat de schoolgebouwen met overheidsmiddelen zijn bekostigd. Met het 'teruggeven' van het schoolgebouw aan de gemeente, ontvangt de gemeente compensatie voor de tot op dat moment betaalde investeringskosten. Door de overdracht 'vloeit' het geld weer terug naar de gemeente.

Op grond van de onderwijswetten is het bevoegd gezag verplicht, als het besloten heeft 'het schoolgebouw blijvend voor de school te gebruiken', het schoolgebouw en –terrein 'om niet' over te dragen aan de gemeente.<sup>1</sup> Dit wettelijk uitgangspunt wordt aangeduid als het 'economisch claimrecht'. Gedurende de periode dat het bevoegd gezag juridisch eigenaar is van het schoolgebouw, is het bevoegd gezag wel verantwoordelijk voor het in stand houden van het schoolgebouw. Het bevoegd gezag moet er dus voor zorgen dat het schoolgebouw in goede staat van onderhoud verkeert.

---

<sup>1</sup> Dat staat in de artikelen 110 WPO, 108 WEC en 76u WVO.

Ook is het volgende in de wetten opgenomen: 'Bij toepassing van het eerste lid stellen burgemeester en wethouders en het bevoegd gezag van de desbetreffende school gezamenlijk vast of voorzieningen in een slechte bouwkundige staat verkeren als gevolg van het verwijtbaar nalaten van noodzakelijk onderhoud. Indien dat het geval is, vindt verrekening plaats van de daarmee gemoeide kosten'.

Lijkt de tekst in de wet een dwingend karakter te hebben, de tekst in de gemeentelijke verordening stelt dat het college de vrijheid heeft om al dan niet een staat van onderhoud te laten opmaken. Daarbij gaat het uitsluitend om het vaststellen of sprake is van achterstallig onderhoud.

Of bij het einde van het onderwijsgebruik de staat van onderhoud moet worden vastgesteld, is grotendeels afhankelijk van de toekomstige bestemming van het schoolterrein en –gebouw. Voor de toekomstige bestemming van het schoolterrein en -gebouw bestaan de volgende mogelijkheden:

- schoolterrein en –gebouw behouden hun onderwijsbestemming en worden in gebruik gegeven aan een andere school of
- de bestemming van het schoolterrein en –gebouw wordt gewijzigd in een voorziening maatschappelijke doeleinden (hierdoor geschikt voor bijvoorbeeld peuterspeelzaal/kinderopvang) en het gebouw wordt overgedragen aan een organisatie kinderopvang of
- de bestemming van het schoolterrein en –gebouw wordt gewijzigd in woondoeleinden en het schoolgebouw wordt gesloopt, tenzij het kan worden 'omgebouwd' tot woonbestemming.

In de eerste geschetste situatie wordt over het algemeen de staat van onderhoud vastgesteld, omdat het schoolgebouw als voorziening wordt gehandhaafd. Heeft het bevoegd gezag in de afgelopen jaren gewerkt op basis van een meerjarenonderhoudsplan (mjop), dan is praktisch geen sprake van achterstallig onderhoud. Wel kan het bevoegd gezag hebben besloten, gelet op de bouwkundige staat, het in het mjop opgenomen onderhoud een jaar uit te stellen. Dan is echter geen sprake van achterstallig, maar van uitgesteld onderhoud (bijvoorbeeld schilderwerk buitenkant schoolgebouw vier jaar geleden uitgevoerd, desondanks is sprake van slijtage, of cv-installatie functioneert al 25 jaar naar behoren; in beide situaties is geen sprake van achterstallig onderhoud en kan het college hiervoor bij het bevoegd gezag geen vergoeding claimen<sup>2</sup>). Van achterstallig onderhoud is alleen sprake als het bevoegd gezag nalatig is geweest om regulier onderhoud uit te voeren.

In zowel de situatie dat het schoolgebouw een andere bestemming krijgt en voor die bestemming in pandig wordt aangepast als in de situatie dat het schoolgebouw wordt gesloopt, is het de vraag of de staat van onderhoud moet worden vastgesteld.

Naast bovengenoemde aspecten kan het college ook rekening houden met de bouwaard van het schoolgebouw in relatie tot de werkelijke levensduur van het schoolgebouw. Het schoolgebouw heeft een tijdelijke bouwaard van 25 jaar en heeft een levensduur van 34 jaar. De tijdelijke bouwaard is voor 1997 door OCW toegekend in de verwachting dat na die 25 jaar het gebouw zou worden afgestoten, omdat het niet meer voor het onderwijs noodzakelijk was, of omdat vervangende nieuwbouw zou zijn gerealiseerd. Het verlengen van de gebruiksperiode met in dit geval negen jaar heeft tot gevolg dat de kosten van instandhouding van het schoolgebouw voor het bevoegd gezag verhoudingsgewijs hoger waren dan in de situatie van permanente bouw respectievelijk gedurende de periode van 25 jaar. Vastgesteld moet dus worden dat, gelet op de bouwaard, het schoolgebouw aan het eind van zijn levensduur is en geen andere onderwijsbestemming meer kan ontvangen.

Het vaststellen van achterstallig onderhoud wil niet zeggen dat alle noodzakelijke kosten om het gebouw voor een toekomstige nieuwe gebruiker in goede staat te brengen ook voor rekening van het voormalige bevoegd gezag komen. Op het moment dat het college het vrijkomende schoolgebouw in gebruik wil geven of overdragen aan een ander bevoegd gezag, kan het noodzakelijk zijn dat het college, voordat het schoolgebouw aan de nieuwe gebruiker in gebruik kan worden gegeven, investeringen moet

---

<sup>2</sup> Het bevoegd gezag ontvangt via de lumpsum-bekostiging een vergoeding voor het schilderwerk, gebaseerd op een schilderbeurt buitenkant schoolgebouw één keer per zes jaar. Dit betekent dat het bevoegd gezag gedurende vier jaar een vergoeding voor de schilderbeurt van de buitenkant van het schoolgebouw heeft ontvangen, die niet voor deze activiteit wordt ingezet. Als het bevoegd gezag verantwoordelijk is voor meerdere schoolgebouwen, kan het bevoegd gezag deze vergoeding inzetten voor het bekostigen van het onderhoud van één van de andere schoolgebouwen. Heeft het bevoegd gezag geen andere schoolgebouwen in zijn beheer, dan vervalt de vergoeding aan het rijk. De gemeente kan dus ook geen aanspraak maken op het gedeelte van de rijksvergoeding.

uitvoeren. Deze investeringen komen voor rekening van het college als het gebouw een nieuwe onderwijsbestemming ontvangt (bij in gebruik geven aan een bevoegd gezag), of voor rekening van een externe organisatie als deze het gebouw huurt of overneemt van het college.

Het bevoegd gezag is dus van mening, dat het opstellen van een staat van onderhoud om achterstallig onderhoud vast te stellen voor dit schoolgebouw, geen enkele functie heeft. Is het college voornemens om, ondanks het feit dat het schoolgebouw het einde van de levensduur al enige jaren heeft bereikt, het schoolgebouw als onderwijsbestemming te handhaven en een staat van onderhoud te laten vaststellen, dan is het bevoegd gezag bereid daaraan mee te werken, maar zal in de kosten van het 'op niveau' brengen van de locatie geen bijdrage verstrekken. Naar het oordeel van het bevoegd gezag is het in de andere genoemde situaties overbodig om een staat van onderhoud op te stellen, omdat in de ene situatie de functie van het gebouw verandert en in de andere situatie het gebouw wordt gesloopt.

Na overeenstemming over de staat van onderhoud zal door bevoegd gezag en gemeente in een akte worden verklaard dat door bevoegd gezag blijvend niet meer zal worden gebruik gemaakt van het gebouw. Met die gezamenlijke verklaring kan het juridisch eigendom weer bij de gemeente worden gelegd door overschrijving van het eigendom in de registers.

*Hans Heijltjes, Hevo*  
*Ronald Bloemers, VOS/ABB*

Informatie: Helpdesk, 0348-405250 van 08.30 tot 12.30 uur, [helpdesk@vosabb.nl](mailto:helpdesk@vosabb.nl)