

Medegebruik en verhuur schoolgebouw primair onderwijs

Door onze beleidsadviseur Rozemarijn Boer

Een schoolbestuur mag als juridisch eigenaar van een schoolgebouw ruimten verhuren aan kinderopvangorganisaties. Dit is geregeld in artikel 108 van de Wet op het primair onderwijs (WPO).

Verhuur is aan de orde als er geen sprake is van een organisatie met een maatschappelijk, cultureel of sociaal doel. Omdat kinderopvang als een commerciële activiteit wordt gezien, valt dit onder verhuur. Het schoolbestuur is als juridisch eigenaar verantwoordelijk voor het bepalen van een huurbedrag.

Het schoolbestuur moet voor het verhuren van ruimten toestemming vragen aan het college van burgemeester en wethouders. Zonder toestemming van het college van B en W is een huurovereenkomst strijdig met de wet en dus nietig. Het college kan in ieder geval de toestemming weigeren als het college 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 in de zin van de vijfde of zesde afdeling van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- het gebruik van de ruimte zich niet verdraagt met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school.

Daarnaast heeft het college van B en W de mogelijkheid om een vergoeding voor de investeringslasten te vragen (deze mogelijkheid is opgenomen in de modelverordening voorzieningen huisvesting, artikel 27). Het college kan slechts deze vergoeding vragen wanneer het kosten of inkomstenderving heeft door de verhuur. Dat moet eerst aannemelijk worden gemaakt. De voorwaarden voor het afdragen van de vergoeding aan het college van B en W zijn:

1. het college moet kunnen aantonen dat door het niet doorberekenen van de huur de gemeente een financieel nadeel lijdt;
2. de huurprijs moet gerelateerd zijn aan de extra kosten of het verlies aan inkomsten door de gemeente, en
3. de ontvangen huurvergoeding moet rechtstreeks ten goede komen aan onderwijshuisvesting.

Bij bestaande schoolgebouwen is het voor het college van B en W heel moeilijk om aan te tonen dat het door het niet doorberekenen van de huur een financieel nadeel lijdt. Een grondslag voor het vorderen van huurinkomsten door gemeenten ten laste van het schoolbestuur ontbreekt dan ook in de meeste gevallen.

Informatie: Onderwijsjuristen, 0348-405250 van 08.30 tot 12.30 uur, onderwijsjuristen@vosabb.nl