

Deze notitie geeft een beeld van het beleid zoals door de gemeente Haarlem is geformuleerd op basis van de huidige wet- en regelgeving rondom medegebruik en verhuur van schoolgebouwen.

SCHOOLGEBOUWEN

MEDEGEBRUIK EN VERHUUR

WIE IS WAARVOOR VERANTWOORDELIJK?

Inhoudsopgave

| Hoofdstuk | Omschrijving | blz. |
|-----------|--|------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 2 | Rol van de gemeente | 4 |
| 3 | Formele uitgangspunten van de onderwijswetgeving en de verordening Voorzieningen Onderwijshuisvesting gemeente Haarlem | 5 |
| 3.1 | Eigendom | |
| 3.2 | Ingebruikgeving en medegebruik | |
| 3.3 | Huur en verhuur | |
| 3.4 | Informatievoorziening | |
| 3.5 | Juridische mogelijkheden tot huurbescherming | |
| 3.6 | Aanbouw ruimte(s) op het schoolterrein | |
| 4 | Gebruik schoolgebouwen door derden | 14 |
| 4.1. | Medegebruik | |
| 4.2. | Verhuur | |
| 5 | Gebouwelijke eisen | 16 |
| 6 | Voorwaarden voor medegebruik en verhuur | 16 |
| 7 | Tariefstelling | 18 |
| 8 | Ontwikkelingen | 19 |
| 9 | Conclusies | 20 |
| 10 | Beleidsuitgangspunten | 20 |
| Bijlagen: | | |
| I. | Uittreksel uit nota van de schoolbesturen d.d. 4 oktober 2004. | |
| II. | Relevante artikelen uit de gemeentelijke Huisvestingsverordening | |

1. Inleiding

In 2005 is met de schoolbesturen de nota 'Eigendom, medegebruik en verhuur' besproken en zijn gezamenlijk uitgangspunten voor het toekomstig beleid geformuleerd. Aanleiding voor de nota was het signaal van de schoolbesturen¹ dat medegebruik en verhuur van schoollokalen voor de schoolbesturen niet kostendekkend is. In de nota van de schoolbesturen worden de volgende problemen gesignaleerd:

- Het medegebruik vindt **niet** plaats tegen een kostendekkend tarief.
- In het openbaar en bijzonder onderwijs wordt bij medegebruik niet gewerkt met voor alle scholen uniforme tarieven.
- Bij groei van het aantal leerlingen wordt in eerste instantie het medegebruik niet beëindigd, doch worden nieuwe lokalen bijgebouwd ten laste van de schaarse middelen die voor onderwijshuisvesting beschikbaar zijn.
- Als er geen fysieke mogelijkheden zijn om de school met één of meer lokalen uit te breiden moet het medegebruik door de niet onderwijsinstelling worden beëindigd. Deze beëindiging van het medegebruik levert problemen op, zodat juridische wegen moeten worden bewandeld om de desbetreffende lokalen weer voor het onderwijs beschikbaar te krijgen'.

Doelstelling van de eerdere nota was met de schoolbesturen:

1. uitgangspunten vast te stellen om te komen tot een uniform kostendekkend tarief.
2. de vraag te beantwoorden of het reëel is dat veel huisvestingskosten die voor de voor- en naschoolse opvang / peuterspeelzalen worden gemaakt, ten laste worden gebracht van de schaarse middelen die voor onderwijshuisvesting beschikbaar zijn.
3. afspraken te maken op welke wijze en onder welke voorwaarden het gebruik kan worden beëindigd van de in medegebruik gegeven lokalen.

De implementatie van de uitgangspunten heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden en landelijke ontwikkelingen zijn aanleiding om de nota op dit moment te herijken². Onderdeel van deze herijking is vast te stellen of de gekozen uitgangspunten moeten worden herzien.

De landelijke ontwikkelingen zijn het gevolg van de door Tweede Kamer aangenomen motie 'van Aartsen / Bos'. Op basis van deze motie is de Wet op het Primair Onderwijs per 1-1-2007 aangepast. Als gevolg van deze aanpassing zijn de scholen voor primair onderwijs verplicht, als ouders daarom vragen, faciliteiten aan te bieden voor voor- en naschoolse opvang (buitenschoolse opvang (BSO)) op schooldagen tussen 7.30 uur en 18.30 uur. Deze faciliteiten kunnen de scholen zelf aanbieden of in samenwerking met andere partijen. Doelstelling van de motie is het vergroten van de arbeidsparticipatie van ouders, door het opheffen van de belemmeringen die werkende ouders momenteel ervaren doordat schooltijden van de (basisschool)kinderen niet aansluiten bij de werkdagen. Voor de scholen geldt vanaf 1 augustus 2007 een resultaatverplichting. Dit betekent dat scholen vanaf 1 augustus 2007 verplicht zijn de (aansluiting met de) naschoolse opvang te regelen als ouders daarom vragen.

Door de motie van 'Aartsen/Bos' is de buitenschoolse opvang van basisschoolkinderen op veel scholen een actueel thema. De meeste scholen maken afspraken met organisaties voor kinderopvang om aan hun wettelijke verplichtingen te kunnen voldoen. Door de scholen en organisaties van kinderopvang wordt gestreefd naar een combinatie van (medegebruik van lokalen in schoolgebouwen (bij voorkeur een basisschool)). Dit betekent dat op het punt van de huisvesting van de voor- en naschoolse opvang een beroep om medewerking wordt gedaan op de gemeente. Daarnaast speelt een rol de huisvesting van de peuterspeelzalen. Op grond van de Wet op het Primair Onderwijs moet de gemeente toestemming geven voor medegebruik / verhuur van onderwijsruimtes aan derden. Door de vraag naar toestemming voor medegebruik wordt de gemeente dus geconfronteerd met de consequenties van de motie 'van Aartsen / Bos'.

Doelstelling van de herijking is vanuit de juridische basis van de onderwijswetgeving:

¹ Zie bijlage 1

² Bij het opstellen van de nota is gebruik gemaakt van informatie die beschikbaar was van de gemeente Den Haag en de gemeente Hilvarenbeek en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

- a. komen tot een helder en bruikbaar onderscheid van de begrippen *gebruik*, *ingebruikgeving*, *medegebruik* en *verhuur* van voor het onderwijs bestemde huisvesting
- b. komen tot een uniform beleid rond verhuur en medegebruik bij de schoolbesturen en gemeente, waarbij als basis wordt gehanteerd het wettelijk kader en het kader zoals opgenomen in de verordening voorziening onderwijshuisvesting gemeente Haarlem en
- c. aansluiten bij de landelijke ontwikkelingen.

De notitie is als volgt opgebouwd:

1. de rol van de gemeente (paragraaf 2);
2. verklaring van de begrippen in gebruik geven, medegebruik en verhuur van lokalen van scholen op basis van de formele uitgangspunten van de Wet op het Primair Onderwijs en de verordening voorziening onderwijshuisvesting gemeente Haarlem (paragraaf 3);
3. verhuur van lokalen in basisscholen (oparagraaf 4)
4. gebouwelijke eisen (paragraaf 5);
5. voorwaarden voor medegebruik en verhuur (paragraaf 6);
6. tariefstelling (paragraaf 7);
7. ontwikkelingen (paragraaf 8).

Nadat de notitie in het bestuurlijk overleg is geaccordeerd en als beleid door het college is vastgesteld kan de implementatie plaatsvinden. Daarnaast worden de uitgangspunten van de nota opgenomen in het Uitvoeringsplan Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs.

2. De rol van de gemeente.

Op grond van de onderwijswetten heeft de gemeente de zorgplicht voor de voorzieningen onderwijshuisvesting. De zorgplicht betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor het bekostigen van een voorziening onderwijshuisvesting (dus een krediet beschikbaar stelt voor het realiseren van een schoolgebouw) en dat het schoolbestuur opdrachtgever (= bouwheer) is voor het realiseren van de voorziening. In overleg met het schoolbestuur kan van deze regel worden afgeweken. In die afwijkende situatie is de gemeente opdrachtgever maar wordt het schoolgebouw, nadat de voorziening is opgeleverd, om niet overgedragen aan het schoolbestuur. De gemeente kan, in plaats van het bekostigen van een nieuwe voorziening, een bestaand (school)gebouw aanbieden. Uitgangspunt is dat in het schoolgebouw op een verantwoorde wijze onderwijs kan worden gegeven. Daarnaast stelt de gemeente een schoolterrein beschikbaar. De gemeente is op grond van de onderwijswetgeving uitsluitend verantwoordelijk voor het bekostigen van de voorzieningen onderwijshuisvesting voor de scholen van het primair, (voortgezet) speciaal en voortgezet onderwijs en niet verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud (instandhouden) van de schoolgebouwen. Deze verantwoordelijkheid ligt bij het schoolbestuur als juridisch eigenaar.

Door de VNG is gesteld³ dat de invloed van de gemeente op de organisatie van BSO vanuit de onderwijshuisvesting beperkt is. De gemeente kan daarentegen - door het verschaffen van mogelijkheden in de schoolgebouwen - wel bijdragen aan de kansen voor scholen om aan hun wettelijke verplichtingen te voldoen. De VNG omschrijft het belang van de gemeente daarbij als volgt: "De gemeente kan wel degelijk belang hebben bij goede kinderopvang. Het werken vanuit het bredere perspectief van het lokale jeugd- en/of accommodatiebeleid maakt het mogelijk om de verantwoordelijke instellingen en/of het gemeentelijk vastgoed met elkaar in contact te brengen en zo meerwaarde te creëren in de vorm van lokaal maatwerk." Met andere woorden: de kinderopvang is wat betreft exploitatie wel een commerciële partij, maar vervult ook een maatschappelijke rol in het gemeentelijke jeugdbeleid. Organisaties voor kinderopvang hebben zich de afgelopen jaren nadrukkelijk ingezet om die maatschappelijke verantwoordelijkheid op een goede manier in te vullen, bijvoorbeeld door deelname aan gemeentelijke netwerken Jeugd en in brede schoolontwikkelingen. Vanwege de regierol van de gemeente binnen het lokale jeugdbeleid wordt de gemeente door de meeste partijen ook als een belangrijke partner bij het ontwikkelen van plannen voor realisatie van BSO accommodaties in / bij schoolgebouwen gezien.

³ Memo VNG "Onderwijshuisvesting en de motie 'van Aartsen / Bos' d.d. 13 november 2006

Het ministerie van OC&W heeft als uitvloeisel van de motie 'van Aartsen/Bos' de "Taskforce bestrijden wachtlijsten buitenschoolse opvang" ingesteld. Deze Taskforce heeft in beeld gebracht welke oplossingen er zijn om de groeiende wachtlijsten in de buitenschoolse opvang, mede als gevolg van de motie, op te lossen⁴. In het rapport van de Taskforce wordt over de rol van de gemeenten het volgende naar voren gebracht: "Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het creëren van voldoende ruimte voor BSO in bestemmingsplannen en plannen voor onderwijshuisvesting". Daarnaast heeft de gemeente wettelijke taken met betrekking tot bestemmingsplanprocedures, bouwvergunningen, toezicht en handhaving bij uitbreiding van BSO.

In de afgelopen periode is ten onrechte het beeld ontstaan dat gemeenten, vanuit hun verantwoordelijkheid voor de onderwijshuisvesting en/of schoolbesturen verantwoordelijk zijn voor het realiseren van fysieke ruimte voor de kinderopvang en de daaruit voortvloeiende financiële risico's. *Op grond van de wet heeft de gemeente geen verplichting om voor- en naschoolse opvang te faciliteren dan wel te stimuleren.* Zowel voor het realiseren van de fysieke ruimte en de financiële risico's van de beschikbare ruimten zijn organisaties voor Kinderopvang zelf verantwoordelijk. Dit laat onverlet de mogelijkheid voor de gemeente om medewerking te verlenen aan plannen voor BSO in schoolgebouwen of zelfs om als "spin in het web" te willen opereren. Deze mogelijkheid is sterk afhankelijk van de lokale situatie.

3. Formele uitgangspunten van de onderwijswetgeving en de verordening voorziening onderwijshuisvesting gemeente Haarlem.

De onderwijswetgeving kent bij schoolgebouwen de begrippen:

1. juridisch eigendom en economisch claimrecht (of eigendom);
2. ingebruikgeving en medegebruik en
3. verhuur.

Op deze begrippen wordt in het vervolg ingegaan.

3.1. Eigendom.

Uitgangspunt is dat een gebouw een eigenaar en beheerder heeft. De eigenaar is gerechtigd vrij over het gebouw te beschikken en kan dit dus ook 'op de markt' zetten. Voor de eigendomssituatie van de schoolgebouwen zijn de artikelen 103 Wet Primair Onderwijs, 101 Wet Expertisecentra en 76n Wet Voortgezet Onderwijs van toepassing. In deze artikelen is het eigendom van de schoolgebouwen uitgewerkt:

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school geeft opdracht de voorziening in de huisvesting waartoe kan worden overgegaan, tot stand te brengen met daartoe door de gemeente beschikbaar gestelde gelden, tenzij het met burgemeester en wethouders overeenkomst dat de gemeente deze voorziening tot stand brengt.2. Als de gemeente de voorziening in de huisvesting van een niet door de gemeente in stand gehouden school tot stand heeft gebracht, worden gebouw en terrein aan het bevoegd gezag in eigendom overgedragen, tenzij burgemeester en wethouders en het bevoegd gezag anders overeenkomen.3. Als de voorziening in de huisvesting, als bedoeld in het tweede lid, niet voldoet aan de eisen voor eigendomsoverdracht, geven burgemeester en wethouders deze aan het bevoegd gezag in gebruik. |
|--|

Op grond van de onderwijswetgeving:

1. is het schoolbestuur juridisch eigenaar van het schoolgebouw:

Het schoolbestuur is de gemeente (als de gemeente bevoegd gezag is van het openbaar onderwijs, dus bij integraal bestuur of als taken van het bevoegd gezag zijn overdragen aan een bestuurscommissie) en het bestuur van een bijzondere school. Het juridisch eigendom betekent dat het schoolbestuur als eigenaar van het schoolgebouw verantwoordelijk is voor al die zaken die te maken hebben met beheer en onderhoud van het schoolgebouw en met juridische aansprakelijkheid als zaken niet goed zijn geregeld / georganiseerd / aangebracht. Omdat het openbaar primair onderwijs onderdeel is van de gemeentelijke organisatie zijn deze schoolgebouwen volledig eigendom van de gemeente. Het juridisch eigendom van de bijzondere scholen ligt bij de schoolbesturen⁵.

⁴ Rapport 'Taskforce Wachtlijsten BSO'

⁵ Het bestuur van het openbaar voortgezet is op 1 augustus 2006 verzelfstandigd en ondergebracht in een stichting. Op het moment dat het openbaar primair onderwijs wordt verzelfstandigd en ondergebracht in een stichting worden de schoolgebouwen overgedragen aan het stichtingsbestuur.

2. heeft de gemeente het economisch claimrecht:

Het economisch claimrecht betekent dat het schoolbestuur niet de vrije beschikking heeft over het schoolgebouw. Bij het beëindigen van het onderwijsgebruik door het schoolbestuur vervalt het schoolgebouw automatisch terug aan de gemeente (artikel 110 WPO, artikel 108 WEC en artikel 76u WVO).

Artikel "Einde gebruik gebouw of terrein door de gemeente in stand gehouden school"

1. Burgemeester en wethouders en het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school dat eigenaar is van het gebouw en terrein, kunnen in een gezamenlijke acte verklaren dat het bevoegd gezag blijvend heeft opgehouden dan wel blijvend zal ophouden het gebouw of terrein of een voor eigendomsoverdracht vatbaar gedeelte daarvan, voor de school te gebruiken.

5. Burgemeester en wethouders en het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school dat eigenaar is van het schoolgebouw, kunnen in een gezamenlijke acte verklaren dat een gedeelte van het gebouw dat niet vatbaar is voor eigendomsoverdracht, blijvend niet meer voor het onderwijs nodig zal zijn.

7. Zodra bedoelde akte door beide partijen is getekend, of het in het zesde lid bedoelde besluit van gedeputeerde staten onherroepelijk is geworden dan wel in beroep is bepaald dat de uitspraak van de rechter, inhoudende een beslissing als bedoeld in het zesde lid eerste volzin, in plaats treedt van het vernietigde besluit, kan het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school het desbetreffende gedeelte van het gebouw met toestemming van burgemeester en wethouders verhuren.

8. De toestemming, bedoeld in het zevende lid, wordt verleend voor een tijdvak van ten hoogste 3 jaren. Op verzoek van het bevoegd gezag kan dit tijdvak telkens worden verlengd met een termijn van ten hoogste 3 jaren.

9. Op de verhuur, bedoeld in het zevende lid, is artikel 230a van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

Bij het einde van het gebruik van het schoolgebouw door het schoolbestuur⁶ moet de staat van onderhoud van het schoolgebouw worden vastgesteld. Of deze activiteit plaatsvindt, is afhankelijk van de toekomstige bestemming van het schoolgebouw. Op het moment dat het schoolgebouw 'terugkomt' naar de gemeente moet de gemeente besluiten of het schoolgebouw:

- de onderwijsbestemming behoudt en wordt toegewezen aan een andere school of
- aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken en een andere bestemming krijgt of
- aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken en wordt gesloopt (bijv. in het kader van herstructurering van een wijk).

Als wordt besloten tot een onderzoek naar achterstallig onderhoud van het aan de gemeente overgedragen schoolgebouw en wordt vastgesteld dat sprake is van achterstallig onderhoud moet met het schoolbestuur een regeling worden getroffen⁷ met o.a. de volgende afspraak:

- schoolbestuur verricht alsnog noodzakelijk onderhoud (in onderling overleg vastgesteld) of
- schoolbestuur verstrekt een financiële bijdrage (afkoopsom) voor het vastgestelde onderhoud.

3.2. Ingebruikgeving en medegebruik.

In de artikelen 107 en 108 Wet Primair Onderwijs, 105 en 106 Wet Expertisecentra en 76n Wet Voortgezet Onderwijs en de artikelen in de verordening voorziening onderwijshuisvesting gemeente Haarlem is het medegebruik en de verhuur van de schoolgebouwen uitgewerkt:

⁶ Vastgesteld is dat een aantal schoolgebouwen vallen onder de categorie 'eigendomsscholen'. Deze schoolgebouwen zijn volledig eigendom van het schoolgebouw, omdat het schoolbestuur in het (verre) verleden het realiseren van een schoolgebouw volledig uit eigen middelen heeft bekostigd. Voor deze schoolgebouwen ontvangen de schoolbesturen van de gemeente een huurvergoeding, in het verleden vastgesteld door het ministerie van OCW en vanaf 1 januari 1997 onderdeel van de algemene uitkering uit het gemeentefonds. Op het moment dat deze schoolgebouwen niet meer voor het onderwijs noodzakelijk zijn vervalt het schoolgebouw niet aan de gemeente, maar kan het schoolbestuur het schoolgebouw op de vrije markt verkopen. Het schoolbestuur moet wel de boekwaarde van investeringen die de gemeente in het verleden in het schoolgebouw heeft gedaan (en waarop is afgeschreven door de gemeente verrekenen.

⁷ Voor de schoolbesturen die de overeenkomst Doordecentralisatie hebben ondertekend geldt het bepaalde in artikel 7 van de overeenkomst Doordecentralisatie. In artikel 7 van de overeenkomst is opgenomen dat **bij het einde van het gebruik de gemeente aan het schoolbestuur een bedrag verschuldigd is voorzover het betreft investeringen met eigen middelen.**

Artikel "Vorderingsrecht"⁸

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een gedeelte van een gebouw of terrein dat tijdelijk of gedurende een gedeelte van de dag niet nodig zal zijn voor de daar gevestigde school, gedurende die tijd als huisvesting voor een andere school, voor ander uit de openbare kas bekostigd onderwijs niet zijnde basisonderwijs, of voor educatie als bedoeld in de Wet educatie en beroepsonderwijs dan wel voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden te **bestemmen**. Het voorgenomen gebruik dient zich te verdragen met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school. Tevens zijn burgemeester en wethouders bevoegd ten behoeve van het onderwijs in lichamelijke oefening of expressie-activiteiten een gebouw of terrein dan wel een gedeelte daarvan dat tijdelijk gedurende gedeelten van de dag of in het geheel niet nodig zal zijn voor de daar gevestigde school, gedurende die tijd als huisvesting voor een andere school, voor ander uit de openbare kas bekostigd onderwijs niet zijnde basisonderwijs, of voor educatie als bedoeld in de Wet educatie en beroepsonderwijs dan wel voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden te **bestemmen**.
2. Als het gebouw of terrein in gebruik is voor een niet door de gemeente in stand gehouden school plegen burgemeester en wethouders vooraf overleg met het bevoegd gezag en, voor zover van toepassing, ook met het bevoegd gezag van die school of nevenvestiging waarvoor de huisvesting is **bestemd**.

Artikel "Verhuur en medegebruik gebouw of terrein"⁹

1. Voor zover niet wordt gevorderd kan het bevoegd gezag een gedeelte van een gebouw of terrein in **gebruik geven** ten behoeve van uit de openbare kas bekostigd onderwijs dan wel voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Voor zover niet nodig voor uit de openbare kas bekostigd onderwijs, kan het bevoegd gezag een gedeelte van het gebouw **verhuren** aan een derde, voor zover het gehuurde niet bestemd zal zijn als woon- of bedrijfsruimte in de zin van de vijfde en zesde afdeling van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Als het een niet door de gemeente in stand gehouden school betreft, is voor verhuur toestemming van burgemeester en wethouders vereist.
2. De **ingebruikgeving** of eindigt:
 - a. als burgemeester en wethouders gebruik maken van hun bevoegdheid tot vorderen zonder dat enige schadeplicht ontstaat, of
 - b. als het in gebruik gegeven dan wel verhuurde deel nog is voor gebruik door de eigen school.
3. **Ingebruikgeving** of verhuur ingevolge het eerste lid geschiedt niet als het voorgenomen gebruik zich niet verdraagt met onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school.
4. Op de **ingebruikgeving en verhuur** ingevolge het eerste lid is artikel 230a van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.
5. Het zonder toestemming van burgemeester en wethouders **verhuren** van een gebouw of terrein door het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school alsmede elk met dit artikel strijdig beding opgenomen in een huurovereenkomst met betrekking tot schoolgebouwen, is nietig.

Verordening onderwijshuisvesting en medegebruik / verhuur.

Op grond van de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting gemeente Haarlem **kan**:

1. het college besluiten tot het **vorderen** van een gedeelte van het gebouw of terrein, bestemd voor basisonderwijs, (voortgezet) speciaal onderwijs en voortgezet onderwijs als dit gedeelte niet noodzakelijk is voor het onderwijs van die school:
 - a. voor het huisvesten van een andere school, die een aanvraag heeft ingediend voor aanvullende huisvesting (artikel 29) en
 - b. voor het huisvesten van instellingen met culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden (artikel 34) en
2. het college besluiten **in te stemmen** met een verzoek van een schoolbestuur tot verhuur van een gedeelte van het gebouw.

Ingebruikgeving en medegebruik zijn een voorziening in de onderwijshuisvesting zoals bedoeld in de artikelen van de onderwijswetten en waarop de schoolbesturen op grond van de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting aanspraak kunnen maken:

- De term *ingebruikgeving* heeft in de onderwijswetten een andere en beperktere betekenis dan *gebruik*. Ingebruikgeving betekent dat de gemeente (een gedeelte van) een (school)gebouw, in gebruik geeft aan een ander schoolbestuur (ook een gebouw dat in eigendom is, is in *gebruik*, maar dat wordt niet als 'in gebruik gegeven' aangemerkt). *Ingebruikgeving* is slechts één manier om het bevoegd gezag het exclusieve *gebruik* van een voorziening in de huisvesting te verschaffen, naast eigendomsverschaffing (zie paragraaf 3.1.). De bestuursrechtelijke term

⁸ De bepalingen van de verordening zijn niet van toepassing op die schoolbesturen die de overeenkomst 'Doordecentralisatie' hebben ondertekend. In de overeenkomst Doordecentralisatie is het vorderingsrecht van de gemeente uitgesloten (artikel 6 lid 1). In lid 2 van de overeenkomst is het volgende opgenomen: Als de in artikel 1 genoemde onroerende zaken of een gedeelte hiervan niet nodig zal zijn voor het door het bevoegd gezag verzorgde onderwijs, treedt het bevoegd gezag op verzoek van de gemeente in overleg over de mogelijkheid van medegebruik voor uit de openbare kas bekostigd onderwijs, dan wel voor andere educatieve, culturele of maatschappelijke doeleinden. Commerciële verhuur is uitsluitend mogelijk na schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Aan deze toestemming kunnen nadere voorwaarden worden gesteld.

⁹ Het opschrift boven de artikelen 108 WPO, 106 REC en WVO vermeldt het woord *medegebruik*, maar spreekt in de tekst van het artikel slechts van *ingebruikgeving* als het alternatief van *verhuur*.

ingebruikgeving is civielrechtelijk te kwalificeren als *bruikleen* en moet scherp worden onderscheiden van *huur*.

- *Medegebruik*¹⁰ is voor de gemeente één van de mogelijkheden om aan het bevoegd gezag een voorziening onderwijshuisvesting toe te kennen. Van *medegebruik* als toekenbare voorziening is slechts sprake zijn als dit gebruik door de gemeente is opgenomen op het programma huisvestingsvoorzieningen. Van *medegebruik* van een ruimte die geschikt is voor het onderwijs is sprake als die ruimte reeds bij een andere school in gebruik is en kennelijk niet (meer) door die school nodig is. De definitie voor medegebruik is het gebruik van een onderwijsgebouw door derden, zijnde onderwijsgebruik of gebruik ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Medegebruik binnen de onderwijshuisvesting is:

- a. van toepassing bij een schoolgebouw dat in juridisch eigendom is van een schoolbestuur;
- b. gekoppeld aan de schooltijden en vindt plaats op die momenten dat een lokaal(ruimte) niet voor het gebruik voor onderwijs van de eigen school noodzakelijk is.

Medegebruik is zodoende gekoppeld aan (het juridisch eigendom van) een schoolgebouw en uitsluitend mogelijk als in een schoolgebouw leegstand aanwezig is. De eventuele leegstand wordt berekend op basis van het aantal groepen waarvoor onderwijshuisvesting noodzakelijk is. Het aantal groepen wordt jaarlijks vastgesteld (aantal leerlingen dat op de wettelijke teldatum 1 oktober op de school staat ingeschreven). Op basis van het aantal groepen wordt de ruimtebehoefte vastgesteld en wordt de relatie gelegd met de voor het schoolgebouw vastgestelde capaciteit: als de ruimtebehoefte minder is dan de aanwezige capaciteit is sprake van leegstand. Bij medegebruik wordt onderscheid gemaakt in:

- a. medegebruik voor onderwijs en educatie
 - Dit medegebruik maakt onderdeel uit van de procedure voor het beoordelen van de aanvragen uitbreiding voorzieningen onderwijshuisvesting en moet zodoende worden besproken in het bestuurlijk overleg
- b. medegebruik voor culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden
 - Dit medegebruik staat los van de procedure voorzieningen onderwijshuisvesting omdat het geen onderwijsinstellingen betreft.
 - De wetgever maakt daarnaast nog expliciet een onderscheid tussen *gebruik* en *medegebruik* van reeds beschikbare ruimte. Deze ruimte kan beschikbaar zijn op het moment van weigeren van een gevraagde voorziening, of de aangevraagde voorziening kan worden geweigerd wegens een toekomstige beschikbaarheid van ruimte.
 - In de artikelen 103 lid 3 WPO, 101 lid 3 REC en 76n WVO wordt de term *in gebruik geven* vermeld als alternatief voor het verschaffen van eigendomsrechten op een gebouw aan het bevoegd gezag.

Gezien deze hierboven aangehaalde verschillende terminologie van de onderwijswetten rijst de vraag: 'Wat wordt nu precies bedoeld met de termen *gebruik*, *medegebruik* en *ingebruikgeving*?' Hierop wordt in het vervolg ingegaan.

Medegebruik (bruikleen) is slechts mogelijk ten behoeve van de hierboven limitatief opgesomde doeleinden. Als de activiteiten van de beoogde medegebruiker van de niet benodigde gedeelten van het schoolgebouw niet te kenschetsen vallen als uit de openbare kan bekostigd onderwijs, culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden, kan medegebruik niet worden toegepast. Het bevoegd

¹⁰ Uit de notitie van de schoolbesturen het volgende citaat:

'Tot op heden werd het medegebruik nooit beëindigd als de betreffende lokalen nodig waren voor de uitbreiding van de eigen school. In plaats daarvan werden nieuwe permanente of tijdelijke lokalen aangevraagd en in de meeste gevallen ten laste van de decentralisatiegelden toegekend. Het uitgangspunt van het college was dat het medegebruik niet hoeft te wijken voor het gebruik ten behoeve van de school. Zolang uitbreiding ook daadwerkelijk door de gemeente (fonds onvoorzien) wordt gehonoreerd, heeft dit uitgangspunt ook geen probleem te zijn. Als er echter onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn om de uitbreiding ook daadwerkelijk te bekostigen, of als er geen fysieke mogelijkheden zijn tot uitbreiding van het schoolgebouw, ontstaat er wel degelijk een probleem. Bij de afspraken over de doordecentralisatie is geregeld dat onze gemeente geen vorderingsrecht toepast t.a.v. lege lokalen van de schoolbesturen. Wel dient op grond van de doordecentralisatieovereenkomst bij commerciële verhuur toestemming te worden verkregen van het college van burgemeester en wethouders. Het in medegebruik geven van lokalen aan culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden is zonder deze toestemming mogelijk'. Uit dit citaat blijkt dat, op grond van de overeenkomst Doordecentralisatie medegebruik de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen is. Dit geldt in ieder geval voor het medegebruik ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. In mindere mate geldt dit voor medegebruik ten behoeve van onderwijs en educatie. In bijzondere situaties kan het schoolbestuur, nadat de gemeente een verzoek heeft ingediend, instemmen met medegebruik door een andere onderwijs- of educatieve instelling

gezag moet dan met de beoogde medegebruiker een huurrelatie aangaan. Het bevoegde gezag moet in dat geval ook een vergoeding voor het enkele gebruik van de ruimte in rekening brengen, omdat anders sprake blijft van medegebruik (bruikleen).

3.2.1 *Gebruik via eigendom van het schoolbestuur of ingebruikgeving door de gemeente*

Op grond van de onderwijswetten is het schoolbestuur bouwheer voor een toegekende voorziening onderwijshuisvesting en heeft het schoolbestuur als juridisch eigenaar het *gebruiksrecht*. De hoofdregel voor het verschaffen van het exclusieve gebruiksrecht is het kennelijke bezit of de overdracht van de eigendom. In de wet is als alternatief van de eigendom van het gebouw bij het schoolbestuur de term *ingebruikgeving* opgenomen. Bij *ingebruikgeving* is uitgangspunt dat de eigendom en het bezit van het gebouw, nadat de gemeente het bouwheerschap heeft gehad, bij de gemeente blijft. Het schoolbestuur wordt door *ingebruikgeving* houder van het gebouw met een recht op het gebruik ervan zonder de plicht tot een tegenprestatie. Civielrechtelijk wordt deze *ingebruikgeving* aangemerkt als *bruikleen* (art. 7A:1777 BW). Als wel een tegenprestatie of plicht tot betaling van een prijs zou worden overeengekomen is per definitie sprake van *huur* (zie paragraaf 3.3.) en niet van *bruikleen*.

Conclusie: de term *ingebruikgeving* heeft in de onderwijswetten een andere en beperktere betekenis dan *gebruik*. Ook een gebouw dat in eigendom is, is in *gebruik*, maar heeft (kennelijk) niet te gelden als *in gebruik gegeven*. *Ingebruikgeving* is slechts één manier om het bevoegd gezag het exclusieve *gebruik* van een voorziening in de huisvesting te verschaffen, naast *eigendomsverschaffing*. De bestuursrechtelijke term *ingebruikgeving* is civielrechtelijk te kwalificeren als *bruikleen* en moet scherp worden onderscheiden van *huur*. Op het moment dat de gebruiker een bepaalde prijs voor het gebruik verschuldigd is, is per definitie geen sprake meer van *bruikleen*, maar van *huur*.

3.2.2 *Medegebruik via vordering door de gemeente of ingebruikgeving door het schoolbestuur*

Gebruik staat in de onderwijswetgeving tegenover *medegebruik*. Een school heeft óf het exclusieve recht op het *gebruik* van een gebouw (zie hierboven) óf heeft recht op het (non-exclusieve) *medegebruik* van een gebouw, waarop aan een andere school reeds het exclusieve gebruiksrecht is verschaft. Ongeacht de wijze waarop het exclusieve gebruiksrecht reeds aan een school is verschaft bestaan er twee mogelijkheden om een andere school (desalniettemin) eveneens het gebruik van gedeelten van een schoolgebouw te verschaffen. Enerzijds kan het gaan om door de gemeente *gevorderde* huisvesting, anderzijds kan een schoolbestuur zelf besluiten delen van hun gebouw welke niet nodig zijn voor het gebruik van de eigen school *in gebruik te geven* als huisvesting voor een andere school.

De onderwijswetgeving bepaalt dat het college gedeelten van het gebouw, welke niet nodig zijn voor de huisvesting van de daar gevestigde school, kan 'bestemmen' voor onder andere de huisvesting van een andere school. Nu aan de reeds gevestigde school het recht op het exclusieve *gebruik* van het gebouw is verschaft, is bij het vorderen geen sprake van *gebruik*, maar van *medegebruik*. Het college treedt als het ware in de plaats van het schoolbestuur van de reeds gevestigde school, zodat strikt genomen sprake is van *ingebruikgeving* door de gemeente in de plaats van het schoolbestuur. Het college doet bij wijze van spreken, dat wat het schoolbestuur ook zelf hadden kunnen doen.

Deze zienswijze sluit aan bij de tekst van de onderwijswetten en de manier waarop in de praktijk uitvoering wordt gegeven aan aangevraagde voorzieningen onderwijshuisvesting. Het bevoegd gezag kan daarom ook slechts een gedeelte van het schoolgebouw in gebruik geven, voor zover het college niet is overgegaan tot het vorderen. Andersom geldt dit niet. Het college hoeft niet te wachten met het vorderen totdat het bevoegd gezag (eindelijk) heeft besloten zèlf gedeelten van het schoolgebouw in gebruik te geven.

Als het bevoegd gezag uit eigen beweging gedeelten van een schoolgebouw in gebruik geeft voor de huisvesting van een andere school, omdat het bevoegd gezag bijvoorbeeld van oordeel is dat deze gedeelten (tijdelijk) niet nodig zijn, geldt dat dit type *medegebruik* eindigt zodra het college gebruik

maakt van hun bevoegdheid tot vorderen (zie de relatie tussen vorderen en het tweede lid van het artikel verhuur en medegebruik).¹¹

Conclusie: Er bestaan twee soorten *medegebruik*: *medegebruik* door het vorderen (en daaruit voortvloeiende ingebruikgeving door de gemeente) en *medegebruik* door minnelijke ingebruikgeving door het bevoegd gezag als eigenaar van het schoolgebouw aan niet-derden).¹² De gemeente kan een pand slechts in (mede-)gebruik geven als de gemeente daarover kan beschikken. De gemeente kan uitsluitend over het pand beschikken als het gebruiksrecht bij de gemeente is (gebleven) of als het college voornemens is te vorderen. Van *medegebruik* in de zin van een toekenbare voorziening is strikt genomen géén sprake als de gemeente veronderstelt dat het bevoegd gezag via minnelijke weg medegebruik heeft toegestaan. In de onderstaande tabel is een en ander getracht inzichtelijk te maken.

Tabel bestuursrechtelijke termen gebruik-medegebruik door basisscholen

| Oorsprong en type gebruiksrecht | Exclusief gebruiksrecht | Non-exclusief gebruiksrecht |
|---|-------------------------|-----------------------------|
| Eigendom ex art. 103 lid 1 | Gebruik | - |
| Eigendom ex art. 103 lid 2 | Gebruik | - |
| Koop, huur of erfpacht ex art. 99 lid 2 | Gebruik | - |
| Ingebruikgeving ex art. 103 lid 3 | Gebruik | - |
| Ingebruikgeving ex art. 107 lid 1 | - | Medegebruik (type 1) |
| Ingebruikgeving ex art. 108 lid 1 | - | Medegebruik (type 2) |

3.3. Huur en verhuur.

Huur is volgens de onderwijswetten geen voorziening in de huisvesting, maar is een mogelijke manier voor het schoolbestuur om zich het gebruiksrecht op een (reeds) toegekende voorziening te verschaffen.¹³

De wetgever heeft primair gekozen om een schoolbestuur het exclusieve gebruiksrecht op een schoolgebouw te verschaffen via *eigendom*, dan wel *ingebruikgeving*.¹⁴ Als verklaring voor dit wettelijk

¹¹ Het college kan bijvoorbeeld van oordeel zijn dat de school die van het bevoegd gezag medegebruik heeft gekregen deze ruimte evenmin nodig heeft, zodat de ruimte voor de huisvesting van een derde betrokken school noodzakelijk(er) geacht kan worden te zijn.

¹² Het valt daarbij te bezien of een op grond van art. 103 lid 3 WPO in gebruik gegeven schoolgebouw door dit bevoegd gezag op zijn beurt in gebruik kan worden gegeven (ten behoeve van een andere school of culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden). Op grond van het BW kan worden betoogd dat de bruiklener (het bevoegd gezag) de zaak niet meer in bruikleen mag houden als deze de zaak niet meer nodig heeft voor het doel waarvoor het werd geleend (vgl. art. 7A:1777 jo 7A:1787 BW). Ook geldt dat men als uitlener geacht wordt eigenaar te zijn, zodat bruikleen van een reeds in bruikleen gegeven zaak ongewenst is. Daarmee zouden de rechten van de oorspronkelijke houder (bezitter en eigenaar) ook behoorlijk gefrustreerd kunnen worden. Bovendien spreken de betreffende artikelen in de onderwijswetgeving daarnaast van de mogelijkheid tot verhuur aan een derde, welke mogelijkheid waarschijnlijk niet bestaat als het bevoegd gezag geen eigenaar of huurder, maar slechts bruiklener is. Voor de duidelijkheid is het dus aan te bevelen dat het college altijd van de in de onderwijswetten geregelde bevoegdheid gebruik maakt als gedeelten van een schoolgebouw – dat door het schoolbestuur in gebruik is gegeven – niet meer nodig zijn voor de aldaar gevestigde school. Voor de plicht tot overleg maakt het toch niet uit of het schoolgebouw eigendom is van het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school of ‘slechts’ via ingebruikgeving voor deze school in gebruik is.

¹³ Het staat niet in de onderwijswettenvermeld, noch in de voorschriften met betrekking tot de aanwending en uitvoering van de toegekende voorzieningen en het gebruik van de op deze wijze bekostigde huisvesting. Wel wordt in de onderwijswetten het sluiten van een huurovereenkomst genoemd als één van de mogelijkheden waarmee (tijdig) uitvoering kan worden gegeven aan een toegekende voorziening. Vgl. ook de situatie van de zogenaamde ‘huurscholen’ en de vroeger door het Rijk verstrekte ‘huurvergoeding’.

¹⁴ Wel is het zo dat het eerste lid van art. 103 niet expliciet uitgaat van eigendom, maar van opdrachtverstrekking door het bevoegd gezag om de voorziening tot stand te brengen. Letterlijk genomen verplicht de WPO hiermee uit te gaan van het type overeenkomsten uit Titel 7 en 12 van Boek 7 BW, zodat koop en huur uitgesloten zouden zijn. De totstandkoming van toegekende voorzieningen in het kader van bouwheerschap zou dan slechts kunnen plaatsvinden via opdracht en aanneming van werk. Gezien het feit dat de onderwijswetten zelf ook de eerste *aanschaf* van onderwijsleerpakketten (verder: OLP) en meubilair tot de toe te kennen voorzieningen rekent en teven rept van huur- of erfpachtovereenkomsten, kan worden afgeleid dat de wetgever met de redactie van deze artikelen niet gekozen heeft voor uitsluitend de overeenkomst van opdracht als manier waarop de toegekende voorzieningen tot stand worden gebracht. Ook een ander type overeenkomst, zoals *koop*, *huur* of *erfpacht*, moet in voorkomende gevallen als wettig middel worden beschouwd. Anderzijds kan bij de eerste aanschaf van OLP en meubilair moeilijk gesproken worden van ‘bouwheerschap’. Bovendien zal ook met *koop* en *erfpacht* de *eigendom*, van de zaken waar de toegekende voorziening betrekking op heeft, uiteindelijk bij de schoolbesturen berusten. Hieruit volgt, dat de

uitgangspunt kan gelden dat *huur* de school weliswaar recht geeft op het genot van de zaak, maar dan tegen betaling door de school van een bepaalde prijs of tegenprestatie. Uitgangspunt van de onderwijswetgeving is echter (kennelijk) de volledige bekostiging van de (huisvesting van) scholen. Een tegenprestatie ten laste van de school voor het bezit van het exclusieve gebruiksrecht in bijvoorbeeld de vorm van huurpenningen zou daarmee in strijd (kunnen) zijn. De juridische figuur 'huur' kent dan ook een aantal (praktische en financiële) nadelen ten opzichte van de eigendom van een schoolgebouw of ten opzichte van de door in de onderwijswetten daarmee gelijkgestelde ingebruikgeving. Dit verklaart waarom met name bij tijdelijke voorzieningen in de huisvesting wel gebruik wordt gemaakt van de voorziening tot bekostiging van huur, omdat in die situaties sprake kan zijn van financieel en/of praktisch voordeel.

Als het schoolbestuur een voor de huisvesting van de school gehuurde – en door de gemeente als huisvestingsvoorziening bekostigde – ruimte aan anderen in gebruik geeft of verhuurt ontstaan op grond van de onderwijswetgeving complicaties. Strikt genomen is het in *bruikleen* (*medegebruik*), geven van een gehuurde ruimte niet mogelijk. Onder andere niet omdat uitlening slechts mogelijk is door een eigenaar (vgl. art. 7A:1778 BW) en het schoolbestuur geen eigenaar is. Het gebruik van de gehuurde ruimte door scholen en niet-scholen die de ruimte in *medegebruik* (non-exclusief gebruiksrecht) hebben gekregen geldt civielrechtelijk als gebruik door de school die de gehuurde ruimte in *gebruik* heeft (exclusief gebruiksrecht). Civielrechtelijk is de school met het exclusieve gebruiksrecht (de 'hoofdbewoner') daarmee aansprakelijk jegens de eigenaar/verhuurder voor het medegebruik van andere scholen en niet-scholen. De door het schoolbestuur gehuurde ruimte kan uitsluitend aan derden onderverhuurd worden, als de verhuurder deze bevoegdheid in de huurovereenkomst heeft geboden en het college met deze onderverhuuring expliciet heeft ingestemd¹⁵. Voor zover het gemeentebestuur kiest voor huur door de gemeente van permanente huisvestingsvoorzieningen en daaruit voortvloeiende ingebruikgeving, betreft dit een niet in de onderwijswetgeving wettelijk geregelde mogelijkheid. Volgens de heersende leer moet een bestuursorgaan evenwel gebruik maken van de in het bestuursrecht geregelde bevoegdheden en methoden en staat het aanwenden van (andere) civielrechtelijke methoden niet ter vrije beschikking¹⁶. De publiekrechtelijke regeling zou anders worden doorkruist. Als het bevoegd gezag zelf - en niet de gemeente - de permanente huisvesting huurt is dat laatste (in dit verband) echter geen 'probleem'.

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

| 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 |

Na deze schets van de juridische beperkingen bij huur en verhuur wordt in het vervolg op de diverse mogelijkheden van huur van een ruimte in een schoolgebouw ingegaan.

bovenstaande conclusie – dat de onderwijswetten hoofdzakelijk *eigendom* en *ingebruikgeving* als de twee mogelijkheden van gebruiksrechtverschaffing ziet – hiermee niet is ontkracht. *Huur* is kennelijk niet de meest geschikte optie. Bij *ingebruikgeving* (*bruikleen*) bezit het schoolbestuur overigens strikt genomen géén recht op afgifte van het gebouw omdat *bruikleen* een zogenaamd reëel contract is, waarbij de overeenkomst pas tot stand komt bij de feitelijke afgifte van de zaak waarop de overeenkomst betrekking heeft. Slechts op grond de onderwijswetten heeft het schoolbestuur recht op afgifte (gebruik) van het gebouw.

¹⁵ Andersom: de gemeente huurt en betaalt aan de verhuurder en geeft het gebouw vervolgens 'in gebruik' aan het schoolbestuur kan dus waarschijnlijk ook niet. Bovendien kan de gemeente als huurder strikt genomen nooit uitvoering kan geven. Zo kan de gemeente bij doorlening van het gehuurde het gebruik van de zaak niet garanderen als de huurovereenkomst tussen de gemeente en de verhuurder zou worden opgezegd. Van echte *ingebruikgeving* is bij een huur/verhuur-constructie dus nooit sprake. Ook het vorderen door het college van aldus bekostigde ruimte kan op juridische bezwaren stuiten van de zijde van de verhuurder.

¹⁶ HR 26 januari 1990, AB 408, m.n. Kleijn. Het is de vraag of een gemeentelijke keuze voor een andere, civielrechtelijke, weg dan de publiekrechtelijke mogelijkheden die de wetgever aan het bestuur heeft gegeven, zich wel goed verdraagt met de twee-wegenleer van de Hoge Raad in het Windmill-arrest.

3.3.1 Verhuur bij "ruimtelijke leegstand"

Als het aantal leerlingen terugloopt kan zich de situatie voordoen dat op scholen op termijn "ruimtelijke leegstand" ontstaat. Dit betekent dat de capaciteit van het schoolgebouw, op grond van de wettelijke normeringen, groter is dan de genormeerde ruimtebehoefte. De term leegstand suggereert dat de scholen deze 'overcapaciteit' niet gebruiken. In de praktijk is dit veelal niet het geval: extra lokalen worden vaak benut om het gebrek aan gewenste secundaire ruimtes te compenseren. Desondanks is het mogelijk dat deze ruimtes gedurende lestijden in gebruik worden gegeven of verhuurd worden aan derden. Gemeente en schoolbesturen kunnen in overleg bepalen wanneer dat mogelijk is. Beide partijen hebben namelijk belang bij een goede bezetting van het schoolgebouw:

- de schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het klein dagelijks onderhoud en voor de exploitatie van het gebouw;
- de gemeente is verantwoordelijk voor het groot onderhoud en draagt de kapitaallasten van investeringen
- de inkomsten voor het onderwijs vanuit het ministerie worden bepaald op basis van de het aantal groepen (afgeleid van het aantal leerlingen op de teldatum 1 oktober), onafhankelijk van de aanwezige capaciteit, leegstand is dus voor beide partijen financieel nadelig (schoolbestuur lagere exploitatiekostenvergoeding, gemeente lagere vergoeding in de algemene uitkering uit het gemeentefonds).

De ruimtelijke leegstand wordt vastgesteld op basis van de normering voor het vaststellen van de minimaal noodzakelijke bruto vloeroppervlakte die is opgenomen in de gemeentelijke huisvestingsverordening. Als de 'overcapaciteit' wordt vastgesteld kan deze 'overcapaciteit' in aanmerking komen voor ingebruikgeving, medegebruik of verhuur¹⁷.

3.3.2. Verhuur bij "volgtijdelijke leegstand"

Schoolgebouwen zijn over het algemeen in gebruik tussen 08.30 uur en 15.30 uur, daarna worden deze ruimten veelal niet voor onderwijsdoeleinden gebruikt. De niet gebruikte periodes voor en na schooltijd worden wel "volgtijdelijke leegstand" genoemd. In deze situatie is het mogelijk om ruimten te verhuren aan derden (w.o. Buitenschoolse Opvang (BSO), die plaatsvindt aansluitend op de onderwijstijden met het volgende onderscheid:

- voorschoolse opvang heeft betrekking op de periode van 7.30 uur tot 8.30 uur en
- naschoolse opvang heeft betrekking op de periode van 15.30 uur tot 18.30 uur.

De school kan in deze situaties zelf het beste de meerwaarde van verhuur (in financiële en/of inhoudelijke zin) ten opzichte van de mogelijke "overlast" die dit oplevert voor het onderwijs in de betreffende ruimte(s) afwegen.

3.4 Informatievoorziening.

Op grond van de onderwijswetten kan het bevoegd gezag delen van het gebouw *in gebruik* te geven voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden¹⁸. Voor het in gebruik geven van een deel van het gebouw door het bevoegd gezag is geen voorafgaande toestemming van het college vereist. Desondanks is het wel wenselijk dat het bevoegd gezag aan het college meedeelt dat een gedeelte van het gebouw in gebruik is gegeven (vgl. ook art. 5 lid 6 van de Verordening voorzieningen huisvesting gemeente Haarlem). Als het college niet van ingebruikgeving op de hoogte is, is het voor het college immers niet mogelijk te beoordelen of toestemming voor het gebruik (wegens verhuur) nodig is en/of dat deze toestemming moet worden onthouden. Noch de onderwijswetten, noch het BW verbinden aan de *ingebruikgeving* door het bevoegd gezag de plicht voor de medegebruiker tot het betalen van een vergoeding voor het gebruik aan het bevoegd gezag. Wordt wel een dergelijke vergoeding voor het enkele gebruik van de ruimte bedongen dan is onherroepelijk sprake van *huur*.

Daarnaast kan het bevoegd gezag delen van het gebouw *verhuren* aan derden. Als het bevoegd voornemens is een gedeelte van het gebouw te verhuren, moet het bevoegd gezag vooraf toestemming vragen aan het college. Het college moet bij het verlenen van toestemming voor verhuur

¹⁷ In het Uitvoeringsplan Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs is opgenomen dat bij het vaststellen van de capaciteit van het schoolgebouw in mindering wordt gebracht een ruimte als die in gebruik is voor het peuterspeelzaalwerk.

¹⁸ Het college kan voor deze doeleinden eveneens vorderen op grond van art. 107 WPO, maar ook dan is geen sprake van een voorziening als bedoeld in art. 92 lid 1 sub a ten derde, omdat Afdeling 3 slechts voorzieningen in de huisvesting kent ten behoeve van het bekostigde onderwijs.

vaststellen of de activiteiten van de beoogde gebruiker wel te kenschetsen zijn als culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden in de zin van de onderwijswetgeving. Activiteiten die volledig door de overheid worden gefinancierd én cultureel, maatschappelijk of recreatief van karakter zijn, zijn dit in ieder geval wel. De doelstelling van een activiteit moet dus mede worden beoordeeld in het licht van wijze van financiering van die activiteit. Het zonder toestemming van het college verhuren van (gehuurde) onderwijshuisvesting (aan derden) is op grond van de onderwijswetten niet toegestaan en van rechtswege nietig.

Onderverhuur van gehuurde en door de gemeente bekostigde ruimte is in theorie dus mogelijk, maar moet vóóraf worden beoordeeld door het college. In 'medegebruik' geven van gehuurde en door de gemeente bekostigde ruimte door een school met het exclusieve gebruiksrecht kan dus niet en de school is civielrechtelijk aansprakelijk jegens de eigenaar/verhuurder voor het gebruik door deze derden anders dan op grond van onderverhuur.

De juridische eigenaar gaat normaal gesproken een verhuurovereenkomst aan met een huurder. Een keuze voor verhuur van ruimtes door de schoolbesturen ligt ook in praktische zin voor de hand, omdat zij dan zelf de gebruiksafspraken kunnen maken met betrekking tot sleutelbeheer, alarmering, exploitatiekosten en schoonmaak. De gemeente heeft hier echter een direct belang bij, en kan besluiten aanvullende voorwaarden te verbinden aan de goedkeuring van de verhuur om de benodigde afspraken te garanderen.

3.5. Juridische mogelijkheden tot huurbescherming

De Algemene Wet Bestuursrecht is niet van toepassing op verhuur van ruimtes door het schoolbestuur aan externe organisaties: er is sprake van een privaatrechtelijke huurovereenkomst tussen twee rechtspersonen. In artikel 230a Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is de ontruimingsbescherming voor huurders geregeld. Dit artikel is echter niet van toepassing op verhuur van onderwijshuisvesting. In de onderwijswetten is namelijk uitdrukkelijk bepaald dat de (privaatrechtelijke) huur van rechtswege wordt beëindigd wanneer de ruimte nodig is voor de eigen school of als de gemeente gebruik maakt van haar vorderingsrecht. Voor de duidelijkheid en openheid richting huurder moet deze ontbindende bepaling worden opgenomen in het huurcontract. *Dit betekent dat voor de huurder sprake is van een onzekere constructie met betrekking tot de termijn waarop huur mogelijk is.*

De onderwijswetten bieden wel mogelijkheden om de huurder meer bescherming te bieden: wanneer er sprake is van ruimtelijke leegstand¹⁹ kunnen gemeente en schoolbestuur in overleg besluiten het betreffende gebouwgedeelte aan de onderwijsbestemming te onttrekken of niet langer te rekenen tot de capaciteit van het gebouw. In het eerste geval moet een akte ondertekend worden door beide partijen. In het tweede geval verklaren burgemeester en wethouders en het schoolbestuur gezamenlijk dat het gebouwgedeelte niet wordt gerekend tot de capaciteit (verklaring wordt opgenomen in de gemeentelijke huisvestingsadministratie). Daarna kan het schoolbestuur met toestemming van burgemeester en wethouders het betreffende gedeelte van het gebouw verhuren voor een (vooraf overeengekomen) gegarandeerde periode. In deze situatie heeft de huurder dus de garantie dat de huurovereenkomst niet tussentijds beëindigd kan worden vanwege groei van leerlingenaantallen of vordering door de gemeente. Feitelijk neemt de gemeente het risico over: wanneer het aantal leerlingen toeneemt moet de gemeente uitbreiding van het schoolgebouw bekostigen of op een andere wijze voorzien in aanvullende huisvesting voor de school. Bij de constructie om een gedeelte van het schoolgebouw niet tot de capaciteit van het schoolgebouw te rekenen omdat dit is verhuurd moet worden vastgelegd dat de gemeente de kapitaalslasten van het verhuurde vergoed krijgt. Zo kan de gemeente haar financieel risico afdekken en eventuele toekomstige uitbreidingen voor de betreffende school bekostigen.

3.2.2.6. Aanbouw van ruimte(s) op het schoolterrein.

Als in een schoolgebouw geen leegstand aanwezig is en volgtijdelijke leegstand onvoldoende mogelijkheden biedt, kan mogelijk een ruimte aan de school voor kinderopvang (en/of de peuterspeelzaal) worden gebouwd. Deze voorziening komt niet voor rekening van de gemeente en telt

¹⁹ Ruimtelijke leegstand: op basis van ruimtebehoefteberekening is/zijn 1 of meerder lokalen niet nodig voor onderwijsgebruik.

niet mee bij het vaststellen van de capaciteit van het schoolgebouw. In de onderwijswetten is hiervoor het volgende artikel opgenomen:

Artikel "Voorziening niet ten laste van de gemeente"

Voorzieningen aan gebouwen en terreinen in verband met verhuur krachtens artikel 108 of 110 door het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school komen niet ten laste van de gemeente.

Als gekozen wordt voor de extra voorziening is voor deze bouw toestemming van de gemeente noodzakelijk, omdat het schoolgebouw en –terrein op grond van de onderwijswetgeving niet zonder toestemming van het college met een zakelijk recht mag worden bezwaard. Voor het realiseren van een extra voorziening op het schoolterrein is het zodoende noodzakelijk de eigendomssituatie goed te regelen, zodat er geen ondoorzichtige, gecompliceerde, situatie ontstaat. Dit kan worden vastgelegd middels recht van opstal. Bijkomende factor is namelijk dat de gemeente (op basis van de onderwijswetgeving) het economisch claimrecht heeft van de grond. Wanneer een deel van het schoolgebouw uit eigen middelen wordt bekostigd door het schoolbestuur of een organisatie voor kinderopvang, en er wordt geen recht van opstal geregeld, dan wordt ook dat gebouwdeel eigendom van de gemeente wanneer het totale schoolgebouw buiten gebruik wordt gesteld. De gemeente wordt in dat geval namelijk door natrekking eigenaar van het onderliggende terrein en de daarop aanwezige gebouwdelen. Bij het vestigen van een recht van opstal moeten tenminste de volgende zaken worden vastgelegd:

- a. voor welke termijn recht van opstal wordt verkregen en tegen welke prijs (bij voorkeur wordt een huurafhankelijk recht van opstal gevestigd, waarbij het recht van opstal is gekoppeld aan de huurtermijn van de betreffende ondergrond);
- b. dat de gemeente, als de gemeente binnen de overeengekomen termijn een beroep doet op de grond om andere ontwikkelingen mogelijk te maken (zoals herontwikkeling van het betreffende gebied, (vervangende) nieuwbouw voor de school) aan degene met het recht van opstal vergoedt de restantboekwaarde, uitgaande van de gangbare afschrijvingstermijnen;
- c. dat als degene met het recht van opstal het gebruik zelf tussentijds wil beëindigen, geen vergoeding van de restantboekwaardes plaatsvindt:
 - > het financieel risico ligt in deze situatie bij degene met het recht van opstal en deze kan een andere gebruiker aandragen, aan wie de aanbouw, na goedkeuring van de gemeente, wordt overgedragen.
- d. (tussentijdse) beëindiging van het recht van opstal als bedoeld onder b. maakt de gemeente verantwoordelijk om vervangende huisvesting aan te bieden.

Noot.

Alternatief is dat wordt gekozen voor kadastrale splitsing van het terrein en dat de gemeente het te bebouwen gedeelte verkoopt aan een andere partij. In de praktijk is deze constructie onwenselijk, omdat dit tot complicaties kan leiden bij herontwikkeling van het terrein wanneer dit niet meer voor onderwijs noodzakelijk is of bij vervangende nieuwbouw van de school op dezelfde locatie.

4. Gebruik van schoolgebouwen door derden.

In de onderwijswetten wordt voor gebruik door derden onderscheid gemaakt in medegebruik en verhuur (zie paragraaf 3):

- *Medegebruik ten behoeve van onderwijs of educatie*
- *Medegebruik ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden*
- *Verhuur*

Dit onderscheid is van belang om instellingen / activiteiten te kunnen indelen naar de verschillende categorieën, omdat voor de onderscheiden situaties ook verschillende tarieven gelden. Van medegebruik en verhuur is echter geen sprake als het schoolgebouw gebruikt wordt voor schoolgebonden activiteiten (ouderavonden, leerling-avonden, voorlichtingsbijeenkomsten voor ouders van leerlinge et cetera). Tot de niet-schoolgebonden activiteiten behoren bijv. wijkavonden, koorrepetities, cursusavonden door commerciële instellingen et cetera.

➤ **Medegebruik ten behoeve van onderwijs of educatie.**

Medegebruik voor onderwijs of educatie heeft betrekking op medegebruik door een andere school, voor ander uit de openbare kas bekostigd onderwijs niet zijnde basisonderwijs en voor educatie als

bedoeld in de Wet educatie en beroepsonderwijs. Dit medegebruik is dus gekoppeld aan door het rijk bekostigd onderwijs.

➤ Medegebruik van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden.

Medegebruik voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden heeft betrekking op instellingen die uit de openbare kas worden bekostigd met een ideëel doel. Bij deze instellingen valt te denken aan peuterspeelzaalwerk, muziekschool, sociaal cultureel werk, bibliotheek et cetera.

➤ Verhuur.

Verhuur vindt plaats als medegebruik niet in beeld is en heeft betrekking op instellingen c.a. met een commercieel oogmerk. Hieronder valt ook de kinderopvang. 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. Naast kinderopvang valt te denken aan instellingen als Jeugdgezondheidszorg, GGD, maatschappelijk werk et cetera. Dit soort instellingen moet daarom beschouwd worden als 'derden' in de zin van art. 108 WPO.

Met betrekking tot de huisvesting van de kinderopvang heeft de gemeente, zoals eerder gesteld, geen verantwoordelijkheid. Dit blijkt ook uit artikel 45 WPO "Tussenschoolse opvang en organisatie van de buitenschoolse opvang":

1. Het bevoegd gezag draagt zorg voor een voorziening voor leerlingen om de middagpauze onder toezicht door te brengen, als ouders hierom verzoeken. Ingeval de voorziening, bedoeld in de eerste volzin, tot stand komt, draagt het bevoegd gezag er zorg voor dat:
 - a. er een overblijfaanpak tot stand komt,
 - b. overleg over de overblijfaanpak tot stand komt met degenen die met het toezicht op de leerlingen worden belast, en met de ouders,
 - c. het overblijven plaats vindt in een veilige en kindvriendelijke ruimte, en
 - d. met ingang van 1 augustus 2011 ten minste de helft van degenen die met het toezicht op de leerlingen worden belast, een scholing heeft gevolgd op het gebied van overblijven.De kosten die hieruit voortvloeien komen voor rekening van de ouders, voogden of verzorgers. Als de leerlingen van de voorziening, bedoeld in de eerste volzin, gebruik maken, draagt het bevoegd gezag er zorg voor dat degene, die met het toezicht op de leerlingen wordt belast, voor wettelijke aansprakelijkheid verzekerd is. Het bevoegd gezag van een bijzondere school is, telkenmale voor de duur van een schooljaar, ontheven van de verplichting tot verzekering als:
 - a. deze verplichting naar zijn oordeel niet verdraagt met de godsdienstige of levensbeschouwelijke overtuiging die aan de school ten grondslag ligt; en
 - b. het bevoegd gezag van zijn oordeel mededeling heeft gedaan aan de ouders.Van de ontheffing van de verplichting bedoeld in de vorige volzin doet het bevoegd gezag tijdig mededeling aan de inspecteur.
2. Het bevoegd gezag van een basisschool draagt op daarvoor met ouders afgesproken dagen, zorg voor de organisatie van kinderopvang in de zin van de Wet Kinderopvang, voor leerlingen, op doordeweekse niet-schooldagen, niet zijnde algemeen erkende feestdagen en op schooldagen gedurende de voor- en naschoolse periode, tussen 7.30 uur en 18.30 uur, als een of meer ouders hierom verzoeken. De kosten die uit de opvang als bedoeld in de eerste volzin voortvloeien, komen voor rekening van de ouders.
3. Als een of meer ouders gebruik maken van andere kinderopvang in de zin van de Wet Kinderopvang dan bedoeld in het tweede lid, verstrekt het bevoegd gezag van een basisschool op verzoek van die andere kinderopvang de praktische informatie die nodig is voor de opvang van kinderen door die kinderopvang.

Uit landelijke ontwikkelingen is inmiddels gebleken dat er een tekort is aan capaciteit in de kinderopvang (zowel in personele als in gebouwelijke zin). De vraag van ouders groeit sneller dan het aanbod en er ontstaan wachtlijsten. Op dit moment is in een aantal scholen in de gemeente Haarlem een voorziening kinderopvang gehuisvest en bestaat het voornemen om kinderopvang in meerdere schoolgebouwen aan te bieden. Het gestelde in paragraaf 3.3. is daarbij van belang.

5. Gebouwelijke eisen

Schoolbesturen en organisaties voor peuterspeelzaalwerk en kinderopvang hebben beide te maken met wettelijke eisen die aan de huisvesting worden gesteld. Deze eisen zijn opgenomen in het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, arbowetgeving en NEN-normen en komen voor een groot gedeelte overeen. De huisvesting van peuterspeelzaalwerk en kinderopvang moet vooraf worden goedgekeurd door de GGD. De schoolbesturen moeten voor de schoolgebouwen beschikken over een gebruiksvergunning. In principe is een eenmaal verleende gebruiksvergunning onbeperkt geldig tot het moment dat het gebruik wijzigt en/of er aanpassingen aan het gebouw worden gepleegd. Van belang is dat vroegtijdig overleg plaatsvindt om duidelijkheid te krijgen over mogelijke consequenties voor de gebruiksvergunning als gevolg van hun plannen voor het huisvesten van derden in het schoolgebouw. Onderstaand een overzicht van eisen voor het huisvesten van kinderopvang.

Praktijkboek Onderwijshuisvesting, deel III, hoofdstuk 11: kinderopvang

| | Onderwijs | BSO |
|--|--|--|
| Wettelijke basis | bouwbesluit NEN-normen Arbobesluit Technische leidraad scholenbouw VNG | bouwbesluit NEN-normen Arbobesluit Technische gegevens voor architecten (waarborgfonds ko) |
| m2 per kind (Bouwbesluit art. 1.1) | 1,3 - 3,3 m2 vloeropp per kind 2 - 5 m2 gebruiksopp per kind | 3,5 m2 vloeropp per kind, waaronder deel geschikt voor spelactiviteiten. |
| omvang groepsruimte (Bouwbesluit art. 4.25) | minimaal 8 m2 | minimaal 8 m2 bij bestaande bouw minimaal 10 m2 bij nieuwbouw |
| hoogte (Bouwbesluit art. 4.25) | > 2,60 m | > 2,60 m |
| verlichtingssterkte (Bouwbesluit art. 2.56) | 10 lux | 10 lux |
| zonwering (Bouwbesluit art. 6.5) | Indien nodig | Indien nodig |
| temperatuur (NEN 7730) | Ca. 20 graden | Ca. 20 graden |
| ventilatie (Bouwbesluit art. 3.46) | 3,5 dm ³ /3 per m2 vloeroppervlakte | 3,2 dm ³ /s per m2 vloeroppervlakte |
| daglicht toetreding | 5% | 5% |

6. Voorwaarden voor medegebruik en verhuur

De verordening voorzieningen onderwijshuisvesting²⁰ geeft aan dat de bestemming van de in medegebruik te geven en te verhuren ruimte niet in strijd mag zijn met bepalingen daaromtrent uit de onderwijswetgeving of andere regelgeving. De onderwijswetgeving stelt dat ingebruikgeving of verhuur niet geschiedt als het voorgenomen gebruik zich niet verdraagt met onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school. De gemeente kan nader omschrijven welk gebruik zij hieronder verstaat, zoals activiteiten die ten koste (kunnen) gaan van de veiligheid en / of schade kunnen berokkenen aan het gebouw. In de praktijk hebben het schoolbestuur en de gemeente bij beantwoording van deze vraag een zelfde belang: beide partijen hebben geen baat bij verhuur aan een partij, die activiteiten verricht, welke negatieve gevolgen kunnen hebben voor de school. Het is daarom niet noodzakelijk om vooraf partijen uit te sluiten en het kan wenselijk zijn de flexibiliteit te behouden om in overleg met het schoolbestuur de meerwaarde van medegebruik / verhuur door diverse organisaties per geval te kunnen beoordelen. Bij medegebruik en verhuur van ruimtes aan derden ligt het voor de hand dat

²⁰ Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Haarlem

eerst wordt gekeken naar partijen, die een rol spelen in het gemeentelijke onderwijs-/jeugdbeleid en in het bijzonder bij brede schoolontwikkelingen (bijv. jeugdgezondheidsarts, schoolbegeleider). Als de beschikbare capaciteit in het schoolgebouw aanwezig is wordt eerst gekeken naar mogelijkheden om deze partijen ruimte te bieden, zij zijn dan op basis van gemeentelijk beleid en visie prioritair. Vanwege de meerwaarde, die gezamenlijke huisvesting van brede schoolpartners kan bieden aan kinderen en hun ouders verleent de gemeente in principe toestemming aan medegebruik en/of verhuur door deze partijen. De gemeente hoeft hierbij geen financieel voordeel te behalen, maar wil ook voorkomen dat zij met een financieel nadeel wordt geconfronteerd. Daarom moeten goede afspraken worden gemaakt over het medegebruik en/of de verhuur. Op basis van de in de werkgroep 'School in de wijk', de herijking van het peuterspeelzaalwerk en de door de organisaties van kinderopvang vastgestelde behoefte aan ruimten wordt op wijkniveau de voor deze organisaties noodzakelijk (aanvullende) capaciteit vastgesteld.

Voor het toestaan van medegebruik en het verlenen van goedkeuring van verhuur van ruimte(s) aan derden worden vooraf de voorwaarden vastgesteld en in het bestuurlijk overleg geaccordeerd. Door de randvoorwaarden voor de gemeentelijke toestemming bij verhuur vooraf vast te leggen, wordt gewaarborgd dat alle verzoeken op dezelfde wijze door de gemeente worden beoordeeld. Er wordt onderscheid gemaakt in de voorwaarden naar de verschillende situaties.

1. Medegebruik.

Instellingen die vallen onder de categorie medegebruik zijn:

- scholen voor basisonderwijs
- speciale scholen voor basisonderwijs
- scholen voor (voortgezet) speciaal onderwijs
- scholen voor voortgezet onderwijs
- scholen die vallen onder de Wet Educatie en Beroepsonderwijs
- peuterspeelzalen
- met overheidsmiddelen bekostigde instellingen voor culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden

2. Verhuur

Instellingen die vallen onder de categorie verhuur zijn:

- kinderopvang
-
-
- niet met overheidsmiddelen bekostigde instellingen voor culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden

3. Overeenkomst medegebruik en verhuur.

Gezien de eigendomsverhoudingen bij onderwijshuisvesting is het schoolbestuur de aangewezen partij om overeenkomsten te sluiten met derden ten behoeve van medegebruik en/of verhuur. Voordat het schoolbestuur een overeenkomst voor medegebruik of verhuur afsluit moet het schoolbestuur rekening houden met de volgende uitgangspunten:

- als de gemeente in overleg met het schoolbestuur heeft vastgesteld dat de ruimte niet wordt gevorderd voor andere maatschappelijke doeleinden;
- medegebruik en verhuur is niet strijdig met de wettelijke bepalingen en hetgeen is bepaald in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Primair Onderwijs Haarlem;
- de ruimte is niet nodig of zal op korte termijn niet nodig zijn voor het onderwijs;
- de ruimte kan beschikbaar worden gesteld zonder negatieve gevolgen voor het onderwijs;
- als het gebruik geen schade veroorzaakt aan het gebouw en
- aan de gebouwelijke eisen voor medegebruik en verhuur wordt voldaan;

Als aan deze uitgangspunten wordt voldaan kan de overeenkomst worden afgesloten. Bij het afsluiten van de overeenkomst moet ook rekening worden gehouden met de termijn van de overeenkomst. Bij het afsluiten van de overeenkomst zijn de volgende bepalingen van belang:

Voorwaarden voor medegebruik en verhuur.

- Het medegebruik of het gehuurde zal door of vanwege medegebruiker / huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor doelstelling zoals in de statuten van de instelling is opgenomen.
- De activiteiten van huurder mogen niet in strijd zijn met de bestemming van het schoolgebouw en -terrein.
- Medegebruiker / huurder mag geen andere instelling van de beschikbaar gestelde ruimte gebruik laten maken, tenzij vooraf toestemming is verleend door de eigenaar.

Duur, verlenging en opzegging

- De gemeente kan gedurende de termijn van de overeenkomst geen ruimtes in het schoolgebouw vorderen, als de school wordt geconfronteerd met een toename van het aantal leerlingen en daardoor uitbreiding van het schoolgebouw noodzakelijk is;
- Als de gemeente voor het einde van de overeenkomst de betreffende school dan wel het betreffende terrein voor huisvesting van een andere school of herontwikkeling nodig heeft:
 - wordt door verhuurder de huurovereenkomst aan huurder opgezegd
 - kan de huurder geen beroep zal doen op de ontruimingsbescherming (artikel 7:230a BW) en
 - is de gemeente verantwoordelijk voor aanbieden van aanvullende huisvesting voor het onderwijs en
 - voor het bieden van vervangende huisvesting aan de instellingen waarmede de overeenkomst is afgesloten.

Huurprijs, omzetbelasting en betalingsverplichtingen

- Voor het medegebruik komen het schoolbestuur en de medegebruiker een medegebruikstarief overeen
- Voor de verhuur:
 - > komen het schoolbestuur en de huurder een medegebruikstarief overeen en
 - > brengt verhuurder aan de huurder in rekening een bedrag voor de huur van de accommodatie
- Partijen maken afspraken over het in rekening brengen van omzetbelasting over de huurprijs.
- Voorzieningen, welke getroffen moeten worden voor de verhuur of het medegebruik door derden, komen niet ten laste van de gemeente.
- Verhuur van ruimtes ontslaat het schoolbestuur niet van de onderhoudsverplichtingen, zoals opgenomen in de onderwijswetgeving en nader uitgewerkt in de overeenkomst Doordecentralisatie. In de betreffende artikelen wordt het bevoegd gezag verplicht het gebouw behoorlijk te gebruiken en te onderhouden Als er sprake is van nalatigheid op dit gebied, kan de gemeente het schoolbestuur aansprakelijk houden voor de kosten van gevolgschades.

Bijzondere bepalingen

- Als het gebruik van het schoolgebouw aan het einde van de overeenkomst wordt beëindigd heeft de gemeente geen verplichting om aan de huurder alternatieve ruimte beschikbaar te stellen.
- Als en voor zover huurder voor een eventueel benodigde gebruiksvergunning, brandveiligheidsvoorschriften of andere wet, regeling of verordening aan de onroerende zaak wijzigingen moet aanbrengen, is huurder hiertoe gerechtigd en zijn de daaraan verbonden kosten voor rekening van huurder.
- Als het gehuurde door enige calamiteit (bijvoorbeeld brand, waardoor het feitelijk gebruik van het gebouw niet meer mogelijk is en herstel niet rendabel is) geheel of gedeeltelijk verloren gaat, zijn de bepalingen van de onderwijswetgeving van toepassing.

7. Tariefstelling.

Het bevoegd gezag dient aan deze derden een vergoeding voor het enkele gebruik van de ruimte in rekening te brengen (*medegebruik of huur*), omdat anders sprake is van het *in gebruik geven (bruikleen)* van onderwijshuisvesting voor niet-maatschappelijke doeleinden. Het tarief voor medegebruik en de huurprijs zijn, gelet op de verschillende uitgangspunten, verschillend ten opzichte van elkaar. Bij medegebruik kan een kostendeckende vergoeding (medegebruikstarief) worden

- het schoolbestuur is eigenaar;
- de gemeente is eigenaar;
- een derde partij is eigenaar;
- er is sprake van een mengvorm, bijvoorbeeld:
 - > een Vereniging van Eigenaren, waarbij het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten, en iedere eigenaar van een bouwdeel het exclusieve gebruiksrecht over het eigen bouwdeel krijgt of
 - > een Zelfstandige beheerorganisatie, waarbij de gebruikers samenwerken en gezamenlijk zorgdragen voor het beheer van het gebouw.

Het is belangrijk om deze zaken vooraf vast te leggen, zodat duidelijk is wie, waarvoor het vaste aanspreekpunt is. De wensen van de toekomstige gebruikers zijn meestal leidend bij de uiteindelijke keuze. Als één van de gebruikers eigenaar wordt, ligt het voor de hand dat deze ook de coördinatie en het beheer van het hele gebouw regelt.

9. Conclusies

1. Het schoolbestuur is op grond van de onderwijswetgeving juridisch eigenaar van het schoolgebouw en verantwoordelijk voor het instandhouden van het schoolgebouw, conform de daaraan gestelde wettelijke eisen.
2. In de gemeentelijke organisatie is de sector Stedelijke Ontwikkeling (afdeling Vastgoed) belast met beheer en onderhoud van vrijgekomen schoolgebouwen (deze schoolgebouwen zijn onderdeel van de sector Maatschappelijke Ontwikkeling).
3. Onderscheid moet worden gemaakt in:
 - a. medegebruik, dat plaatsvindt door scholen en door de gemeente gesubsidieerde (welzijns)instellingen, waarbij de gemeente uitsluitend voor de schoolgebouwen van de schoolbesturen die niet de overeenkomst Doordecentralisatie hebben ondertekend het vorderingsrecht heeft en
 - b. verhuur dat plaatsvindt aan alle overige instellingen c.a., dat plaatsvindt op verzoek van het schoolbestuur.
4. Van belang is dat voor de tariefstelling bij medegebruik en verhuur éénduidige afspraken worden gemaakt, zowel tussen gemeente en schoolbesturen als tussen de schoolbesturen onderling.

10. Beleidsuitgangspunten.

1. Schoolgebouwen die permanent in gebruik zijn bij één schoolbestuur worden administratief ondergebracht bij afdeling OWG en het juridisch eigendom wordt conform de uitgangspunten van de onderwijswetgeving overgedragen aan het schoolbestuur (daarmede is het beheer c.a. de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur).
2. Schoolgebouwen die op grond van de onderwijswetgeving (einde onderwijsgebruik door de betreffende school) worden overgedragen aan de gemeente:
 - a. blijven administratief behoren bij de afdeling OWG totdat is vastgesteld dat het gebouw niet meer voor het onderwijs in gebruik moet blijven en
 - b. worden administratief overgedragen aan SO / Vastgoed als wordt vastgesteld dat het gebouw niet meer voor onderwijsdoeleinden noodzakelijk is, waarbij de netto meeropbrengst uit verkoop van het schoolgebouw conform het raadsbesluit van 20 december 2004 wordt toegevoegd aan de reserve egalisatie onderwijshuisvesting t.b.v. het bekostigen van investeringen onderwijshuisvesting (o.a. uitwerking Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs).
3. (School)gebouwen die tijdelijk voor het huisvesten van een school noodzakelijk zijn blijven administratief bij SO/Vastgoed en worden 'beschikbaar gesteld' aan OWG als het betreft het gebruik door een school voor primair, (voortgezet) speciaal en voortgezet onderwijs, onder de volgende voorwaarden:
 1. SO/Vastgoed belast OWG met de investeringslasten van het (school)gebouw;
 2. het schoolbestuur is verantwoordelijk voor het onderhoudsbeheer en de exploitatie als het betreft het gebruik van het volledige (school)gebouw, waarbij voor het gebruik door SO/Vastgoed, in overleg met OWG, een gebruiksovereenkomst wordt opgesteld;

3. SO/Vastgoed is verantwoordelijk voor het onderhoudsbeheer en de exploitatie van het (school)gebouw als het betreft het gebruik van een gedeelte van het (school)gebouw door een schoolbestuur, waarbij:
 - met het schoolbestuur wordt vastgesteld welke onderdelen van de exploitatie door het schoolbestuur zelf worden verzorgd en bekostigd (bijv. energie, schoonmaken) en welke zaken door de gemeente (SO/Vastgoed) worden verzorgd;
 - op basis van de gemaakte afspraken de financiële bijdrage van het schoolbestuur wordt vastgesteld op basis van de uitgangspunten van de rijksvergoeding materiële instandhouding.
4. Verhuur van vrijgekomen (school)gebouwen respectievelijk ruimten aan niet tot de doelgroep behorende onderwijsinstellingen is de verantwoordelijkheid van SO / Vastgoed.
5. Voor **medegebruik** wordt in onderling overleg tussen schoolbestuur en medegebruiker het tarief medegebruik vastgesteld, maar minimaal een bedrag van € (zie paragraaf 7).
7. Voor verhuur wordt een kostendekkend tarief in rekening gebracht, opgebouwd uit een vergoeding voor de:
 - a. exploitatiekosten van € en
 - b. investeringslasten van € per dagdeel (zie paragraaf 7).
8. Schoolbesturen betalen aan de gemeente de vergoeding in de investeringslasten die onderdeel uitmaakt van de huurvergoeding, welke vergoeding beschikbaar komt als financiering van investeringen onderwijshuisvesting.
9. Bij het in gebruik geven van een (school)gebouw wordt geen vergoeding doordecentralisatie beschikbaar gesteld, tenzij het schoolbestuur functioneert als ware het juridisch eigenaar.

Bijlage II: relevante artikelen uit de gemeentelijke Huisvestingsverordening

Verordening voorzieningen huisvesting primair onderwijs gemeente Haarlem, Hoofdstuk 5 "Medegebruik en verhuur"

Paragraaf 5.1 Medegebruik ten behoeve van onderwijs of educatie

Artikel 29 Aanduiding omstandigheden

Burgemeester en wethouders kunnen overgaan tot vordering van een gedeelte van een gebouw of terrein, bestemd voor het basisonderwijs, als:

- a er sprake is van een tekort aan huisvestingscapaciteit bij een school berekend volgens het gestelde in bijlage III, delen A en B en het bevoegd gezag van die school een aanvraag als bedoeld in artikel 6 of 19 voor medegebruik of uitbreiding heeft ingediend;
- b het bevoegd gezag van een school een aanvraag voor een andere huisvestingsvoorziening heeft ingediend en door medegebruik aan de behoefte aan huisvesting kan worden voorzien;
- c er sprake is van een tekort aan huisvestingscapaciteit bij een andere basisschool, vastgesteld aan de hand van de voor die school of instelling gangbare berekeningswijze en
- d er sprake is van leegstand in een lesgebouw van een school;
- e er sprake is van leegstand in gymnastiekruimte van een school.

Artikel 30 Omschrijving leegstand

- 1 Er is sprake van leegstand in een lesgebouw wanneer het betreft een gebouw van een school voor basisonderwijs als uit de vergelijking van het aantal groepen zoals berekend op basis van bijlage III, deel B en de capaciteit van het gebouw zoals vastgesteld op basis van bijlage III, deel A blijkt dat er ten minste één leslokaal niet nodig is voor de daar gevestigde school of scholen;
- 2 Er is sprake van leegstand in een gymnastiekruimte:
 - a wanneer het betreft een gebouw dat gebruikt wordt door een of meer scholen voor basisonderwijs als de som van het aantal klokuren gebruik dat wordt vergoed op grond van artikel 38 minder is dan 40 klokuren;
 - b wanneer het een gebouw betreft dat gebruikt wordt door een of meer scholen voor basisonderwijs, als de som van de berekeningswijzen genoemd onder a en b een aantal klokuren lager dan 40 oplevert.

Artikel 32 Overleg en mededeling

- 1 Als burgemeester en wethouders voornemens zijn om over te gaan tot vordering van leegstand in een lesgebouw of gymnastiekruimte, voeren zij daarover overleg met het bevoegd gezag waarvan de leegstand gevorderd wordt en met het bevoegd gezag waarvoor de huisvesting is bestemd.
- 2 Binnen vier weken na de vaststelling van het programma als bedoeld in artikel 11, doen burgemeester en wethouders schriftelijk mededeling van de vordering aan het bevoegd gezag waarvan gevorderd wordt. Van deze mededeling kan worden afgezien als dat bevoegd gezag in het overleg te kennen heeft gegeven geen bezwaar tegen de vordering te hebben.

Paragraaf 5.2 Medegebruik ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden

Artikel 34 Aanduiding omstandigheden

Burgemeester en wethouders kunnen overgaan tot vordering als er sprake is van leegstand van een lesgebouw of een gymnastiekruimte zoals bepaald in artikel 30;

Artikel 35 Overleg en mededeling

- 1 Alvorens over te gaan tot vordering voeren burgemeester en wethouders overleg met het bevoegd gezag.
- 2 In dat overleg komt in ieder geval aan de orde:
 - a voor welke activiteit of activiteiten gevorderd wordt;
 - b of die activiteit of activiteiten zich verdragen met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school;
 - c welke maatregelen eventueel noodzakelijk zijn om te voorkomen dat het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school hinder van het medegebruik ondervindt;
 - d wat naar de mening van burgemeester en wethouders en het bevoegd gezag een redelijke vergoeding voor het medegebruik is;

e de datum waarop het medegebruik redelijkerwijs een aanvang kan nemen.

Binnen vier weken na afloop van het overleg doen burgemeester en wethouders schriftelijk mededeling van de vordering aan het bevoegd gezag. Als het overleg zoals bedoeld in het eerste lid heeft geleid tot afspraken, bevat de mededeling in ieder geval die afspraken. Voorzover het overleg niet tot overeenstemming heeft geleid, bevat de mededeling de beslissing van burgemeester en wethouders over de punten waarover geen overeenstemming bestond. Als het bevoegd gezag in het overleg te kennen heeft gegeven geen bezwaar te hebben tegen de vordering, kan van de schriftelijke mededeling als hier bedoeld worden afgezien.

Paragraaf 5.3 Verhuur

Artikel 36 Toestemming burgemeester en wethouders

- 1 Alvorens een huurovereenkomst te sluiten, vraagt het bevoegd gezag toestemming voor de verhuur aan burgemeester en wethouders.
- 2 Het verzoek om toestemming wordt schriftelijk gedaan en bevat een aanduiding van de huurder, alsmede van de bestemming van de te verhuren ruimte.
- 3 Burgemeester en wethouders verlenen de toestemming niet als:
 - a de bestemming van de te verhuren ruimte in strijd is met bepalingen daaromtrent uit de Wet op het primair onderwijs of regelgeving;
 - b de te verhuren ruimte onmiddellijk nodig is voor een school.
- 4 Burgemeester en wethouders nemen binnen vier weken na ontvangst van het verzoek een besluit en zenden dat aan het bevoegd gezag.

Uittreksel uit nota OSK d.d. 4 oktober 2004 die door de schoolbesturen is aangeboden.

‘Op dit moment worden veel schoollokalen aan derden in medegebruik gegeven. In het primair onderwijs gaat het daarbij met name om het medegebruik ten behoeve van voor- en naschoolse opvang, alsmede aan peuterspeelzalen. Naast dit daggebruik worden lokalen buiten schooltijd in medegebruik gegeven ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Thans speelt een aantal problemen met dit medegebruik. De belangrijkste hierbij zijn:

- Het medegebruik vindt **niet** plaats tegen een kostendekkend tarief.
- In het openbaar en bijzonder onderwijs wordt bij medegebruik niet gewerkt met voor alle scholen uniforme tarieven.
- Bij groei van het aantal leerlingen wordt in eerste instantie het medegebruik niet beëindigd, doch worden nieuwe lokalen bijgebouwd ten laste van de schaarse middelen die voor onderwijshuisvesting beschikbaar zijn.
- Als er geen fysieke mogelijkheden zijn om de school met één of meer lokalen uit te breiden dient het medegebruik te worden beëindigd. Deze beëindiging van het medegebruik levert problemen op, zodat juridische wegen moeten worden bewandeld om de desbetreffende lokalen weer voor het onderwijs beschikbaar te krijgen’.

Vanuit deze probleemstelling zijn door het OSK in de nota de volgende discussiepunten opgenomen:

1. De discussie tussen de schoolbesturen op gang brengen om te komen tot een uniform kostendekkend tarief.
1. De vraag te beantwoorden of het reëel is dat veel huisvestingskosten die ten behoeve van de voor- en naschoolse opvang/peuterspeelzalen worden gemaakt, ten laste worden gebracht van de schaarse middelen die voor onderwijshuisvesting beschikbaar zijn.
2. Afspraken te maken op welke wijze en onder welke voorwaarden het gebruik kan worden beëindigd van de in medegebruik gegeven lokalen.
3. Te komen tot een kostendekkende vergoeding voor de gymnastieklokalen dan wel overdracht van het beheer van deze accommodaties.

In de nota van het OSK wordt afzonderlijk aandacht besteed aan de gymnastieklokalen. In deze nota wordt hierop niet ingegaan, omdat het vaststellen van een kostendekkende vergoeding in relatie met de overdracht en het beheer van de gymnastiekaccommodaties kan worden losgezien van de vraag rond overdracht, medegebruik en verhuur van schoolgebouwen. Vanuit de in de nota opgenomen discussiepunten wordt in het vervolg ingegaan op:

- medegebruik
- verhuur en
- de tariefstelling

‘Tot op werd het medegebruik nooit beëindigd als de betreffende lokalen nodig waren ten behoeve van de uitbreiding van de eigen school. In plaats daarvan werden nieuwe permanente of tijdelijke lokalen aangevraagd en in de meester gevallen ten laste van de decentralisatiegelden toegekend. Het uitgangspunt van het college was dat het medegebruik niet behoefte wijken voor het gebruik ten behoeve van de school. Zolang uitbreiding ook daadwerkelijk door de gemeente (fonds onvoorzien) wordt gehonoreerd, behoeft dit uitgangspunt ook geen probleem te zijn. Als er echter onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn om de uitbreiding ook daadwerkelijk te bekostigen, of als er geen fysieke mogelijkheden zijn tot uitbreiding van het schoolgebouw, ontstaat er wel degelijk een probleem. Bij de afspraken over de doordecentralisatie is geregeld dat onze gemeente geen vorderingsrecht toepast t.a.v. lege lokalen van de schoolbesturen. Wel dient op grond van de doordecentralisatieovereenkomst bij commerciële verhuur toestemming te worden verkregen van het college van burgemeester en wethouders. Het in medegebruik geven van lokalen aan culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden is zonder deze toestemming mogelijk’.

‘Op dit moment worden in het openbaar primair onderwijs aan de verschillende gebruikers voor zowel medegebruik als verhuur verschillende tarieven in rekening gebracht, die in een aantal gevallen zeker

niet kostendekkend zijn. Deze tarieven zijn vaak historisch bepaald. In het verleden werd door het rijk bij leegstand een zogenaamde leegstandsvergoeding verstrekt, waarbij het rijk 70% van de materiële vergoeding verstrekte. Als de medegebruikers de resterende 30 procent betaalden, was er sprake van een kostendekkend tarief. Deze leegstandsvergoeding is al jaren geleden afgeschaft. In een aantal gevallen is deze verhuurprijs nooit aangepast aan de afschaffing van de leegstandsvergoeding, zodat thans van kostendekkendheid geen sprake meer is.

*Medegebruik door **scholen***

Voor het medegebruik door scholen is in de Huisvestingsverordening een tarief bepaald. Dit tarief voorziet in een vergoeding voor de gebouwafhankelijke kosten, zoals gas, elektra, schoonhouden en dergelijke. Dit tarief is tevens vastgelegd in de door de Raad vastgestelde criteria van het Fonds Onvoorzien Uitgaven. Voor dit tarief wordt verwezen naar de in het bekostigingsstelsel basisonderwijs voor de materiële instandhouding opgenomen bedrag, dat voor elke groep boven de zesde groep ter beschikking wordt gesteld. Dit bedrag is tevens van toepassing voor medegebruik in het (voortgezet) speciaal onderwijs en het voortgezet onderwijs. Voor 2004 is de vergoeding € 3.920,- per lokaal (incl. schoonmaakonderhoud).

*Medegebruik door **derden***

Er zijn verschillende mogelijkheden om voor dit medegebruik een prijs te bepalen t.w.:

1. een prijs gebaseerd op de werkelijk gemaakte kosten
2. een prijs gebaseerd op het tarief zoals hiervoor aangegeven voor medegebruik door een school (€ 3.920,- per lokaal)
3. een prijs gebaseerd op de subsidie in de huisvesting, die de desbetreffende instelling ontvangt.

Het merendeel van de lokalen wordt in medegebruik gegeven aan gesubsidieerde peuterspeelzalen alsmede aan kinderopvang. Deze instellingen ontvangen derhalve in de meeste gevallen subsidie voor de huur. Het lijkt niet wenselijk om een huurprijs te baseren op het subsidie in de huisvesting, die een instelling ontvangt. Er dienen normale huurprijzen te worden berekend en vervolgens dient het subsidie daarop aangepast te worden.

Aan de hand van de begroting 2004 van het openbaar primair onderwijs zijn de gemiddelde werkelijke kosten per lokaal bij het openbaar primair onderwijs bepaald. Deze bedragen gemiddeld circa € 7.000,- per lokaal (incl. schoonhouden). De gemiddelde werkelijke kosten **exclusief** schoonhouden bedragen circa € 5.300,-. De werkelijke kosten liggen derhalve aanzienlijk hoger dan de vergoeding, die het rijk hanteert voor de 7^e groep te weten respectievelijk € 3.920,- (inclusief schoonhouden) en € 2.200,- (exclusief schoonhouden). Een van de oorzaken van dit verschil heeft te maken met de kosten van buitenonderhoud, die niet begrepen is in het rijkstarief. Een andere oorzaak zijn de hoge energiekosten ten opzichte van de rijksvergoeding. Voorts moet worden bedacht, dat bij verhuur buiten schooltijden veelal de verwarming voor het gehele gebouw aangehouden moet worden. Het treffen van maatregelen om dit te voorkomen was tot op heden te kostbaar.

Als in het openbaar primair onderwijs een verhuurprijs van € 7.000,- per lokaal in rekening gebracht zou worden, brengt dat een stijging van de inkomsten van circa € 65.000,- met zich mee. Een aanpassing van de tarieven naar een kostendekkend niveau zou kunnen betekenen, dat de gesubsidieerde instellingen een verzoek aan het gemeentebestuur doen teneinde een hogere subsidie in de huisvestingslasten te verkrijgen.

Incidenteel gebruik

Naast medegebruik / verhuur van lokalen die in zijn geheel in gebruik aan derden worden gegeven, komt het ook voor dat een lokaal slechts voor enkele uren in de week in gebruik worden gegeven. De praktijk leert, dat dit slechts zeer beperkt voorkomt.

Thans wordt voor deze incidentele verhuur in het openbaar primair onderwijs meestal gerekend met de rijkstarieven voor de materiële vergoeding. Hierbij geldt dan het tarief voor de gebouwafhankelijke kosten vanaf de 7^e groep. Dit bedrag ad € 3.920,- wordt gedeeld door 1000 uur (genormeerd jaargebruik) waarna een uurtarief ontstaat, dat met 100% wordt opgehoogd. Voor 2004 komt dit uurtarief uit op circa € 8,- per lokaal. Het spreekt voor zich, dat met een dergelijk uurtarief niet kan worden uitgekomen; zeker niet als in de avonduren slechts 1 enkel lokaal wordt verhuurd. Dit

incidentele gebruik zou dan ook tot een minimum moeten worden beperkt en in ieder geval zoveel mogelijk geconcentreerd in 1 gebouw moeten plaatsvinden. Op dit moment vinden in het openbaar primair onderwijs besprekingen plaats om dit medegebruik in enkele schoolgebouwen te concentreren.

Stichtingskosten

Voor de volledigheid wordt in deze notitie ook aandacht besteed aan de stichtingskostencomponent. In zijn algemeenheid wordt aan medegebruikers / huurders uitsluitend de exploitatiecomponent van de huursom in rekening gebracht en niet de stichtingskostencomponent. De gedachte hierachter was, dat het rijk de volledige stichtingskosten van de desbetreffende gebouwen voor haar rekening heeft genomen. De gemeente en ook de schoolbesturen werden derhalve **niet** belast met stichtingskosten, zodat het irreëel zou zijn om aan de gebruikers deze kosten wel in rekening te brengen. Inmiddels is door de decentralisatie van de huisvestingsvoorzieningen deze situatie volledig veranderd. Zoals hiervoor reeds aangegeven worden als gevolg van het medegebruik door de voor- en naschoolse opvang nieuwe lokalen bijgebouwd ten laste van de gelden die voor de onderwijshuisvesting beschikbaar zijn. Het hanteren van een medegebruik / huurtarief voor stichtingskosten zou kunnen betekenen, dat deze stichtingskostenvergoeding gebruikt zou kunnen worden om deze nieuwe lokalen te financieren. Het is naar onze mening dan ook niet juist dat aan derden thans geen stichtingskostenvergoeding in rekening wordt gebracht'. Tot zover de notitie van het OSK.