

## Inhoudsopgave

<b>Omschrijving</b>	<b>blz.</b>
1 Inleiding	2
2 Rol van de gemeente	4
3 Gebruik schoolgebouwen door derden	5
4 Voorwaarden voor medegebruik en verhuur	6
5 Tariefstelling	
a. Schoolgebouwen	9
b. Gymaccommodaties	11
6 Ontwikkelingen	12
7 Conclusies	13

Bijlage 1 Formele uitgangspunten van de onderwijswetgeving en de verordening voorziening onderwijshuisvesting gemeente Boxtel.

Bijlage 2 Overzicht van huidige verhuur van onderwijsruimten

Bijlage 3 Modelhuurovereenkomst

## **1. Inleiding**

---

In het Uitvoeringsprogramma 2010 is het streven neergelegd om, voor wat betreft de verhuur van gebouwgedeelten van scholen, voor heel Boxtel gelijklopende afspraken en uitgangspunten te hanteren, zodat er voor huurders geen verschillen bestaan tussen het huren van een ruimte van school X of het huren van een ruimte van school Y. Aangegeven is dat de gemeente hierover een voorstel voorbereidt, dat zal worden voorgelegd aan het Op Overeenstemming Gericht Overleg.

Het is geenszins de bedoeling om medegebruik van schoolgebouwen te ontmoedigen; het maatschappelijk belang van inzetten van schoolgebouwen, naast de primaire onderwijsfunctie, wordt juist ten volle onderschreven door het gemeentebestuur. Gebruik van schoolgebouwen met een commerciële achtergrond neemt de laatste jaren evenwel toe; sterker nog er zijn voorbeelden te noemen waarbij de lokale overheid zelfs investeert in de vorm van het realiseren van extra ruimten in onderwijsaccommodaties. Het in rekening brengen van de hieraan verbonden kosten is derhalve een financieel belang; niet winstgevend maar verantwoord en noodzakelijk.

Met deze notitie wordt beoogd om te komen tot een uniform beleid rond verhuur en medegebruik van schoolgebouwen bij de schoolbesturen in Boxtel en de gemeente, waarbij als basis wordt gehanteerd het wettelijk kader zoals opgenomen in de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Boxtel.

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

Wanneer een deel van een schoolgebouw/terrein door de gemeente niet gevorderd is/wordt voor de huisvesting van een andere school kan een schoolbestuur besluiten dit gebouwgedeelte in medegebruik te geven aan derden. Voorwaarde hierbij is dat het gaat om gebruik voor uit de openbare kas bekostigd onderwijs of voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Dit medegebruik gebeurt om niet of tegen een kostendekkend exploitatietarief. Hiervoor is geen toestemming nodig van burgemeester en wethouders. Schoolbesturen dienen er rekening mee te houden dat (zonder dat enige schadeplicht ontstaat) het medegebruik kan eindigen indien het college van burgemeester en wethouders gebruik maakt van zijn vorderingsrecht op grond van artikel 107 WPO.

Het schoolbestuur kan daarnaast ook besluiten om het gebouwgedeelte of terrein te verhuren aan derden. Verhuur geschiedt tegen een commercieel tarief. Bij verhuur is, in tegenstelling tot medegebruik, wel toestemming van burgemeester en wethouders vereist. Toestemming kan worden geweigerd als:

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

Bij zowel medegebruik als verhuur zijn de bepalingen van de Huurwet niet van toepassing. In beide gevallen eindigt de ingebruikname door derden wanneer de gemeente gebruik maakt van het vorderingsrecht of indien het in gebruik gegeven / verhuurde gedeelte nodig is voor gebruik door de eigen school.

De uitwerking van deze wettelijke bepalingen is vastgelegd in paragraaf 5.3 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Boxtel 2009.

In bijlage 1 van de notitie wordt ingegaan op de het wettelijke kader en de uitgangspunten van de Verordening voorziening onderwijshuisvesting gemeente Boxtel 2009.

De notitie is als volgt opgebouwd:

1. inleiding
2. de rol van de gemeente
3. gebruik van schoolgebouwen door derden
4. voorwaarden voor medegebruik en verhuur
5. tariefstelling
6. ontwikkelingen
7. conclusies
8. Bijlagen:
  - a. Bijlage 1: Formele uitgangspunten van de onderwijswetgeving en de Verordening Voorziening onderwijshuisvesting gemeente Boxtel
  - b. Bijlage 2: Overzicht van huidige verhuur van onderwijsruimten

Nadat de notitie in het Op Overeenstemming Gericht Overleg is geaccordeerd door partijen en als beleid door het college is vastgesteld, kan de implementatie plaatsvinden.

## **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, ook 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.

### **3. Gebruik van schoolgebouwen door derden**

---

In de onderwijswetten wordt voor gebruik door derden onderscheid gemaakt in medegebruik en verhuur (zie bijlage 1):

- *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 ten behoeve 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.
- *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 een commerciële activiteit en heeft, hoe maatschappelijk gewenst ook, niet (uitsluitend) een cultureel, maatschappelijk of recreatief doel. Alléén volledig door de overheid gefinancierde kinderopvang zou evident kunnen gelden als een maatschappelijk doel. Kinderopvang heeft wel een maatschappelijk gewenst effect, zoals andere commerciële activiteiten dit ook (kunnen) hebben.

Dit onderscheid is van belang om instellingen / activiteiten te kunnen indelen naar de verschillende categorieën, omdat voor de onderscheiden situaties ook verschillende tarieven gelden. Let wel, 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.

## **4. Voorwaarden voor medegebruik en verhuur**

---

De verordening voorzieningen onderwijshuisvesting geeft aan dat de bestemming van de in medegebruik te geven en de 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 het onderwijs gegeven door 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, die 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 eerst wordt gekeken naar partijen, die een rol spelen in het gemeentelijke onderwijs-/jeugdbeleid en in het bijzonder bij brede-schoolontwikkelingen. 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 verhuur aan 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. Dat geldt ook voor schoolbesturen; ook zij hoeven geen financieel nadeel te ondervinden van het beschikbaar stellen van de onderwijsaccommodatie (exploitatievergoeding).

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 op overeenstemming gericht 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
- 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 in de onderwijshuisvesting is het schoolbestuur de aangewezen partij om overeenkomsten te sluiten met derden ten behoeve van medegebruik en/of verhuur. Wel kan het schoolbestuur pas een overeenkomst afsluiten

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

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 organisatie is opgenomen; wijziging van de doelstelling wordt terstond aan het schoolbestuur medegedeeld.
- De activiteiten van medegebruiker / 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 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 waarmee de overeenkomst is afgesloten.

### Huurprijs en onderhoudsverplichtingen

- Voor het medegebruik komen het schoolbestuur en de medegebruiker in principe alleen een exploitatiekostentarief overeen; voor de verhuur komen het schoolbestuur en de huurder een exploitatiekostentarief overeen en brengt het schoolbestuur aan de huurder in rekening een bedrag voor de huur van de accommodatie.  
In de praktijk blijkt het niet altijd eenvoudig te bepalen of er in een bepaalde situatie sprake is van medegebruik (gebruik door een met overheidsmiddelen bekostigde instellingen voor culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden) of verhuur (gebruik door niet met overheidsmiddelen bekostigde instellingen voor culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden). Bij medegebruik wordt wel gedacht aan peuterspeelzaalwerk, muziekschool, sociaal cultureel werk, bibliotheek etc. Bij verhuur worden, behalve de kinderopvang ook Jeugdgezondheidszorg, GGD, maatschappelijk werk etc. genoemd. Omdat het lastig is te bepalen “wanneer medegebruik eindigt en verhuur begint”, is in Boxtel tot op heden steeds bij al het gebruik (met uitzondering van gebruik door door het Rijk bekostigd onderwijs) uitgegaan van verhuur, waarbij, indien aan de orde, de huurcomponent via de subsidierelatie tussen gemeente en betreffende instelling wordt gecompenseerd. Het heeft de voorkeur deze werkwijze te handhaven. Concreet betekent dit dat bij al het (niet onderwijs-) gebruik een huurovereenkomst wordt gesloten én een exploitatiekostentarief én een huurtarief in rekening worden gebracht.
- 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.

### 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.



## 5. **Tariefstelling**

---

### 5.1 **schoolgebouwen**

Het bevoegd gezag dient voor de verhuur twee tarieven in rekening te brengen: een kostendekkend exploitatiekostentarifief (dat ten goede komt aan de school/het schoolbestuur) en een huurtarief (dat ten goede komt aan de gemeente) ter dekking van de stichtingskosten. De stichtingskosten zijn gebaseerd zijn op de waarde van vervangende nieuwbouw. Daarnaast kan sprake zijn van een onderhoudscomponent buitenzijde gebouw; uitgezonderd het voortgezet onderwijs komt de vergoeding hiervoor eveneens ten goede aan de gemeente.

Op grond van de huidige regelgeving is de verhuur van onroerende zaken (lokalen, aula, gymzalen, sporthallen) op grond van artikel 11, eerste lid onder b. van de Wet op de Omzetbelasting 1968, vrijgesteld van omzetbelasting (BTW). Of de huurder wel of niet commercieel is, is niet relevant.

Een kantineactiviteit is BTW-belast. Wanneer geen gebruik wordt gemaakt van aftrek van voorbelasting, dan is, als de school een kantine zelf exploiteert, deze exploitatie BTW-vrijgesteld als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. in de kantine mogen uitsluitend activiteiten plaatsvinden die als normale nevenactiviteit van de instelling aan te merken zijn;
- b. de kantineomzet bedraagt niet meer dan € 68.067 per accommodatie per kalenderjaar. Als de verkoopopbrengst meer dan € 68.607 per jaar bedraagt, dient in ieder geval BTW te worden afgedragen;
- c. eventuele exploitatieoverschotten worden aangewend ten behoeve van primaire activiteiten van de instelling.

In onderstaande tariefberekeningen wordt uitgegaan van tarieven per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo). NEN 2580 definieert bruto vloeroppervlak als: het vloeroppervlak binnen de buitenomtrek van een gebouw, dus inclusief alle binnen- en buitenwanden. Opmerking: als netto vloeroppervlak wordt gehanteerd het vloeroppervlak binnen de ruimtebegrenzende wanden, dus exclusief alle binnen en buitenwanden. Om het bruto vloeroppervlak van de te verhuren / in mede-gebruik te geven onderwijsruimten te bepalen dient het netto vloeroppervlak met 10% te worden verhoogd.

#### ➤ Tarief exploitatiekosten

In principe moet deze vergoeding worden vastgesteld in onderling overleg tussen het schoolbestuur en de huurder. Als richting voor de vergoeding exploitatiekosten kan worden aangesloten bij de rijksvergoeding materiële instandhouding basisonderwijs. Deze rijksvergoeding betreft een bedrag per m<sup>2</sup> BVO. (In het voortgezet onderwijs hanteert het Rijk voor de materiële instandhouding een bedrag per leerling). Hierbij dient te worden opgemerkt dat het volgende onderscheid dient te worden gemaakt:

- a. als de school het hele schoolgebouw is toegewezen is geen sprake van medegebruik maar van ingebruikgeving en is de school verantwoordelijk voor de totale exploitatie;
- b. als de school volledig in een gedeelte van het (school)gebouw is gehuisvest wordt minimaal in rekening gebracht de volledige vergoeding materiële instandhouding, die de school ontvangt;
- c. als een gedeelte van de school in medegebruik (aan ander onderwijs) is gegeven of verhuurd wordt voor de exploitatie een bedrag van € 5.972 (prijspeil 2010) per groep (uitgaande van gebruik van 115 m<sup>2</sup>) in rekening gebracht, als volgt opgebouwd:

>	rijksvergoeding basisschool 8 groepen (1.085 m2)	€ 47.776,00
>	vergoeding per groep	€ 5.972,00
>	vergoeding per m2 bvo (€ 47.776: 1.085)	€ 44,03
>	<b>vergoeding per lokaal per uur (bij 1200 uur onderwijsgebruik per jaar)</b>	<b>€ 4,97</b>

Bij het vaststellen van dit tarief exploitatiekosten wordt geen rekening gehouden met investeringslasten, omdat de gemeente deze investering heeft bekostigd.

Door de scholen is aangegeven dat een exploitatiekostenvergoeding van € 44,03 per m2 niet kosten-dekkend is. Door Hevo BV is in 2007 een benchmarkonderzoek gedaan naar de exploitatiekosten schoolgebouwen primair onderwijs 2007.

In onderstaande tabel zijn de gebouwafhankelijke norm-vergoeding materiële instandhouding 2007 naast de kengetallen van het benchmarkonderzoek 2007 gezet:

Parameter	Normvergoeding per m2 BVO PvE 2007 (excl. vast bedrag)	Gemiddelde kosten per m2 uit benchmarkonderzoek
Gebouwonderhoud	13,01	20,00*
Tuinonderhoud	0,40	?
Schoonmaakonderhoud	17,34	15,77
Elektriciteitsverbruik	1,40	4,11
Verwarming	5,82	7,18
Water	0,40	0,50
Publiekrechtelijke heffingen	1,79	?
<b>Totaal</b>	<b>40,16</b>	<b>47,56</b>

\* -/- het benchmarkonderzoek noemt een bedrag van 27,- euro per m2; voor het voor rekening van de gemeente komende onderhoud buitenzijde gebouw is een bedrag van 7,- euro per m2 in mindering gebracht.

Geconcludeerd kan worden dat de normvergoeding met 20% (naar boven afgerond) dient te worden opgehoogd. De exploitatiekostenvergoeding 2010 komt dan uit op € 52,83 (€ 44,03 + 20%) per m2 **en € 5,97 per uur**. Voorgesteld wordt om bij nieuwe medegebruik (onderwijs) en verhuursituaties deze vergoeding als uitgangspunt te nemen.

#### ➤ Tarief verhuur.

De vergoedingscomponent 'stichtingskosten' moet door de verhuurder worden overgemaakt aan de gemeente. Het betreft immers een investering (bouw en groot onderhoud) die de gemeente heeft gerealiseerd. De vergoedingscomponent 'investeringslasten' wordt, uitgaande van de stichtingskosten van eveneens een basisschool van 8 groepen (1.130 m2), vastgesteld op € 122,- per m2. Daarnaast wordt een bedrag per m2 / per dagdeel in rekening gebracht als bijdrage in de kosten groot onderhoud.

>	normvergoeding stichtingskosten basisschool (8 gr.; 1.130 m2; prijspeil 2010)	€ 1.843.654,-
>	investeringslasten per jaar (afschrijving 40 jaar, rente 5%)	€ 138.274,-
>	investeringslasten per groep	€ 17.284,-
>	investeringslasten per m2 bvo (€ 138.274: 1.130)	€ 122,-
>	investeringslasten per lokaal per uur (bij 1200 uur onderwijsgebruik per jaar)	€ 14,-
>	bijdrage kosten groot onderhoud per m2 bvo	€ 7,-

Door bij verhuur minimaal de stichtingskosten door te berekenen biedt dit mogelijkheden om het financiële risico van de gemeente bij groei van de school te dekken.

Voorgesteld wordt om bij nieuwe verhuursituaties **én bij verlenging van bestaande huurcontracten** in basis, speciaal en voortgezet onderwijs (theorielokalen) bovenstaande vergoedingen als uitgangspunt te nemen.

## **5.2 gymaccommodaties**

Ook voor de verhuur van de gymaccommodaties, die eigendom zijn van het schoolbestuur, geldt dat in feite voor elke keer dat een zaal wordt verhuurd toestemming van de gemeente nodig is. In de praktijk is dat lastig werkbaar en leidt het in ieder geval tot een hoge administratieve last. Het maken van kaderafspraken is dan ook wenselijk. Uitgangspunt is dat gymaccommodaties worden verhuurd; in welke omvang is niet bekend. In het algemeen zal verhuur plaatsvinden aan verenigingen en/of groepjes van inwoners. De gemeente zal ten aanzien van dit verhuur bij de schoolbesturen geen (aan de huurder door te belasten) stichtingskostencomponent in rekening brengen. Omdat de gemeente wel inzage wenst te hebben in de verhuurafspraken die worden gemaakt wordt aan de schoolbesturen gevraagd om één keer per jaar (bij de aanvang van het nieuwe schooljaar) een overzicht te overleggen van de verhuurafspraken die zijn gemaakt. In verband met het streven naar uniformiteit in tarieven wordt de schoolbesturen voorgesteld om de in rekening te brengen exploitatiekostencomponent te baseren op de in de Beleidsregel voor bekostiging gymnastiekruimte basisonderwijs en (voortgezet) speciaal onderwijs opgenomen normbedragen (**variabel klokuurbedrag bij gymaccommodatie vanaf 252 m2**) en deze met 20% op te hogen. Voor 2010 bedraagt de vergoeding per uur: (€ 540,01 [variabel klokuurbedrag bij gymaccommodatie vanaf 252 m2] : 40) + 20% = € 16,20 per uur.

## 6. Ontwikkelingen

---

Bij nieuwbouw van scholen worden op dit moment voorzieningen gerealiseerd, waarin naast het onderwijs ook andere partijen worden gehuisvest. Deze zgn. brede-schoolontwikkeling betekent dat er goede afspraken moeten worden gemaakt, zowel voor de investering als voor de exploitatie. De keuze voor een eigendomsscenario is hierbij bepalend voor verdere afspraken met betrekking tot beheer, exploitatie en vergoeding van investeringskosten in de brede school ten behoeve van derden. Voor deze ontwikkeling bestaan een aantal eigendomsscenario's:

- 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.

## **7. Conclusies**

---

1. Het maatschappelijk belang van (mede)gebruik van schoolgebouwen wordt gestimuleerd.
2. 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.
3. Onderscheid moet worden gemaakt in:
  - a. medegebruik, dat plaatsvindt door scholen;
  - b. verhuur die plaatsvindt aan alle overige instellingen, waarbij, indien aan de orde, de huurcomponent via de subsidierelatie tussen gemeente en betreffende instelling wordt gecompenseerd.
4. Van belang is dat voor de tariefstelling voor wat betreft exploitatie en verhuur éénduidige afspraken worden gemaakt, zowel tussen gemeente en schoolbesturen als tussen de schoolbesturen onderling. Voorgesteld wordt om vanaf 2010 voor nieuwe medegebruiks- en verhuursituaties af te sluiten **én te verlengen bestaande** overeenkomsten die in paragraaf 5 neergelegde tariefstelling te hanteren.

## Bijlage 1

### Formele uitgangspunten van de onderwijswetgeving en de verordening voorziening onderwijshuisvesting gemeente Boxtel.

#### 1. Begrippen

De onderwijswetgeving kent bij schoolgebouwen de begrippen:

- juridisch eigendom en economisch claimrecht (of eigendom);
- ingebruikgeving en medegebruik
- huur en verhuur

Op deze begrippen wordt hierna ingegaan.

##### 1.1. Juridisch eigendom en economisch claimrecht

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 is artikel 103 Wet Primair Onderwijs van toepassing. In dit artikel is het eigendom van de schoolgebouwen uitgewerkt:

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.

Het juridisch eigendom van de bijzondere scholen (m.u.v. SBO De Maremak) ligt bij het bestuur van Stg. St. Christoffel; Schoolbestuur Breukelen en Katholieke Stichting St. Albertus. OBS De Speleliër is (evenals SBO De Maremak) gehuisvest in brede school De Wilgenbroek. Het juridisch eigendom van dit gebouw ligt bij de gemeente.

#### 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 "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 schoolbestuur 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:

- a. de onderwijsbestemming behoudt en wordt toegewezen aan een andere school of
- b. aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken en een andere bestemming krijgt of
- c. 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 getroffen met o.a. de volgende afspraak:

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

1.2. Ingebruikgeving en medegebruik.

In de artikelen 107 en 108 Wet Primair Onderwijs en de artikelen in de verordening voorziening onderwijshuisvesting gemeente Boxtel is het medegebruik en de verhuur van de schoolgebouwen uitgewerkt:

#### Artikel "Vorderingsrecht

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

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 Boxtel **kan**:

1. het college besluiten tot het **vorderen** van een gedeelte van het gebouw of terrein, bestemd voor basisonderwijs 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:

- i. 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 *ingebruikgeving* is civielrechtelijk te kwalificeren als *bruikleen* en moet scherp worden onderscheiden van *huur*.
  - ii. *Medegebruik* 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 (na wijziging van de huisvestingsverordening wordt leegstand niet meer berekend op basis van het aantal groepen, maar op basis van het aantal leerlingen). 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 op overeenstemming gericht overleg
- b. medegebruik voor culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden
- iii. Dit medegebruik staat los van de procedure voorzieningen onderwijshuisvesting omdat het geen onderwijsinstellingen betreft.
- iv. 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.

- v. In artikel 103 lid 3 WPO wordt de term *in gebruik geven* vermeld als alternatief voor het verschaffen van eigendomsrechten op een gebouw aan het bevoegde 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 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).

#### 1.2.1 *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*.

#### 1.2.2 *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, die 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).

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). 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)

### 1.3. 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.

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

### 1.3.1 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 verhuur.

### 1.3.2. 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:

- vi. voorschoolse opvang heeft betrekking op de periode van 7.30 uur tot 8.30 uur  
en
- vii. 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.

## **2 Informatievoorziening.**

Op grond van de onderwijswetten kan het bevoegd gezag delen van het gebouw *in gebruik* te geven voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. 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. 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 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.

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.

### **c. 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 leegstand 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.

#### **d. 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 in principe niet voor rekening van de gemeente en telt 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.



## Bijlage 2 Overzicht van huidige verhuur van onderwijsruimten

<p><b>Stichting St. Christoffel</b></p> <p>De Hobbendonken</p> <p>De Vorsenpoel</p> <p>Petrusschool</p> <p>Theresiaschool</p>	<p>verhuur van 105 m2 aan Kindercentrum Kindertuin t.b.v. BSO</p> <p>verhuur van 105 m2 aan Stichting Peuterspeelzalen Boxtel e.o.</p> <p>verhuur van 105 m2 aan Stichting Peuterspeelzalen Boxtel e.o.</p> <p>verhuur van 196,37 m2 aan Kindercentrum Kindertuin voor kinderdagopvang en peuterspeelzaalwerk</p> <p>verhuur gymzalen?</p>
<p><b>Stichting Katholiek Onderwijs Breukelen</b></p> <p>Angelaschool</p>	<p>verhuur van 89,7 m2 aan Stichting Peuterspeelzalen Boxtel e.o.</p> <p>verhuur van 87,43 m2 aan Kindercentrum Kindertuin voor kinderopvang</p> <p>verhuur gymzaal?</p>
<p><b>Katholieke Stichting St. Albertus</b></p> <p>De Oversteek</p>	<p>verhuur van 111 m2 aan Stichting Peuterhof Liempde</p> <p>verhuur gymzaal?</p>
<p><b>SKVOB</b></p> <p>VMBO-college / gemeente Boxtel</p>	<p>Bouwopleidingscentrum Gespecialiseerde Aannemers b.v.</p> <p>Sporthal</p> <p>overige verhuur?</p>
<p><b>OMO</b></p> <p>Jacob Roelandslyceum</p>	<p>?</p>

<b>Gemeente Boxtel</b>	
Brede School De Wilgenbroek	Verhuur van 33,6 m2 aan Breedtesportimpuls
	Verhuur van 525 m2 aan Kindercentrum Kindertuin
	Verhuur van 205,42 m2 aan Humanitas
	Verhuur van 425 m2 aan KWIC
	Verhuur van 24 m2 aan Stichting Brede Scholen Boxtel
	Verhuur van 124 m2 aan Stichting Peuterspeelzaal Boxtel e.o.

## Bijlage 3 Model-huurovereenkomst

### Modelovereenkomst verhuur onderwijsruimte

De ondergetekenden:

- a) het bestuur van de stichting/vereniging .....  
hierna te noemen de verhuurder,  
en
- b) het bestuur van de stichting/vereniging .....  
hierna te noemen de huurder,

verklaren het navolgende overeen te zijn gekomen

#### Algemeen

1. Verhuurder en huurder verklaren op grond van artikel 108 WPO te hebben verhuurd, respectievelijk in huur te hebben aangenomen de volgende ruimte(n):
  - ....., ter grootte van ....
  - ....., ter grootte van .....conform een bij deze overeenkomst gevoegd overzicht. De ruimte maakt deel uit van het onder de verhuurder ressorterende schoolgebouw ....., gelegen te ....., aan de ....., nummer ... De huur heeft tevens betrekking op .... (terrein).
2. Huurder en verhuurder verplichten zich tegenover elkaar tot alles waartoe de wet, alsmede de plaatselijke verordeningen en gebruiken, huurders en verhuurders verplichten, voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet wordt afgeweken.
3. Verhuurder verbindt zich zo spoedig mogelijk schriftelijk kennis te geven van elke eigendomsoverdracht van het gehuurde.

#### Huurperiode

4. Deze overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, te weten de periode van 1 jaar, ingaande op .... en derhalve eindigende op ....., Een en ander behoudens het bepaalde in artikel 108 lid 2 WPO. dat burgemeester en wethouders gebruik kunnen maken van hun bevoegdheid op grond van artikel 107 WPO zonder dat enige schadeplicht ontstaat, of dat het verhuurde nodig is voor gebruik door de eigen school.
5. Na afloop van de onder 4 bedoelde periode zal de overeenkomst telkens met een jaar worden verlengd, tenzij deze door een der partijen bij aangetekende brief of deurwaardersexploot met inachtneming van een termijn van tenminste 3 maanden voor dit verstrijken is opgezegd. Een en ander behoudens de onder punt 4 tweede volzin genoemde beperking.

6. Voor de huur is de huurder een bedrag verschuldigd van .... (zegge: .... euro) per jaar, bij vooruitbetaling te voldoen in maandelijkse termijnen van ... (zegge: .... euro) voor het eerst op de datum van ingang van de huur.

In de huurprijs is begrepen de levering van de hierna te noemen diensten:

- a) verwarming
- b) elektra
- c) water
- d) schoonmaak
- e) onderhoud

De huurprijs moet worden voldaan door overboeking op een door verhuurder tijdig aan te geven bank-of girorekening.

7. Huurder zal met betrekking tot zijn betalingsverplichtingen jegens verhuurder uit hoofde van deze overeenkomst geen beroep kunnen doen op korting, aftrek, of verrekening met een vordering die huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, onverminderd het bepaalde in artikel 7:299 BW.

8. Indien een door huurder verschuldigde huurtermijn niet of niet geheel op de aangegeven vervalddag is betaald, dan is hij aan verhuurder over het niet betaalde bedrag de wettelijke rente verschuldigd met ingang van de vervalddag van de huurtermijn tot de dag van de algehele betaling.
9. Jaarlijks per 1 januari zal de huurprijs worden herzien overeenkomstig de wijziging van het consumentenprijsindexcijfer, zoals door het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS) op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd. De aldus aan te passen huurprijs zal nimmer dalen onder de aanvangsprijs genoemd onder punt 6.
10. Indien het CBS overgaat tot wijziging van de wijze waarop het bovengenoemde prijsindexcijfer wordt vastgesteld, respectievelijk dit cijfer niet meer publiceert, dan zal in overleg tussen partijen zo goed mogelijk aansluiting worden gezocht bij de laatstelijk voor de herziening in aanmerking genomen reeks, of zullen andere, soortgelijke maatstaven worden gehanteerd.

### **Bestemming en gebruik**

11. Verhuurder verbindt zich het gehuurde aan huurder te leveren in goede staat, zonder gebreken die het huurgenot belemmeren.
12. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van welke aard en omvang dan ook van zichtbare en/of onzichtbare gebreken aan het gehuurde en/of de daartoe behorende installaties, behalve voor zover de gebreken het gevolg zijn van nalatigheid van verhuurder met betrekking tot het voor zijn rekening komend onderhoud.
13. Het is de huurder verboden om zonder schriftelijke toestemming van verhuurder de ruimte geheel of gedeeltelijk door derden te laten gebruiken of aan derden in onderhuur af te staan.
14. Het gehuurde mag door de huurder uitsluitend worden gebruikt in het kader van de statutair vastgelegde doelstellingen van de stichting/vereniging. Het voorgenomen gebruik dient zich te verdragen met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school en het gehuurde mag niet

bestemd zijn als woon- of bedrijfsruimte in de zin van de vijfde en zesde afdeling van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Het staat de huurder niet vrij zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder het gehuurde een andere bestemming te geven.

15. De huurder is niet bevoegd, anders dan na voorafgaande schriftelijke toestemming, wijzigingen aan te brengen in de technische installatie van het gehuurde, dan wel in, op, aan of rond het gehuurde uitbreidingen en/of verbouwingen of andere wijzigingen aan te brengen. Instemming van de verhuurder met uitbreidingen en/of verbouwingen moet voorts blijken uit het mede ondertekenen van bouwtekeningen, voordat bedoelde werkzaamheden een aanvang nemen.
16. Het is de huurder niet toegestaan in, op, aan, of rond de ruimten activiteiten te ontplooiën die schade kunnen toebrengen aan het gebouw.
17. Alle, door welke overheidsinstanties dan ook, gegeven aanwijzingen terzake van in of aan het gehuurde te treffen voorzieningen, of deze aan verhuurder dan wel aan huurder worden opgelegd, zullen door en voor rekening van de verhuurder worden uitgevoerd, uitgezonderd die voorzieningen, die moeten worden getroffen ten behoeve van door huurder gedane investeringen. Dit onverminderd het recht van verhuurder de lasten daarvan met onmiddellijke ingang in de huur te verrekenen, op basis van de nog resterende huurtermijn.
18. De verhuurder is gerechtigd van huurder te vorderen dat zij aan het einde van de huurtermijn deze voorzieningen verwijdert en het gehuurde weer in oorspronkelijke staat brengt, bij gebreken waarvan verhuurder zich het recht voorbehoudt daartoe op kosten van huurder over te gaan.
19. De huurder is verplicht er zorg voor te dragen, dat hij, dan wel een derde die voor hem werkzaam is, medehuurders, respectievelijk gebruikers, andere gebruikers van het onderhavige gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geen overlast aandoet.
20. De huurder is verplicht brandkranen en brandslanghaspels, alsmede vluchtwegen in het gehuurde te allen tijde vrij te houden, ook die welke dienen als vluchtweg voor andere gebruikers van het gebouw. In geval van een calamiteit dient huurder eventuele andere gebruikers in de gelegenheid te stellen gebruik te maken van de voor hen aangewezen vluchtwegen, voorzover deze in het gehuurde zijn gelegen. Evenzo is huurder ingeval van een calamiteit gerechtigd gebruik te maken van de voor hem aangewezen vluchtwegen, ook voor zover deze niet in het gehuurde zijn gelegen.

### **Schade en aansprakelijkheid**

21. De huurder is gehouden om alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen om schade aan het gehuurde te voorkomen. De huurder is voorts gehouden de verhuurder tijdig, zo mogelijk schriftelijk, op de hoogte te brengen indien aan het gehuurde of aan het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, schade is of dreigt te ontstaan.

22. De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat aan persoon of goederen van de huurder of van derden. Dit geldt niet als de schade het gevolg is van toerekenbare tekortkoming van de verhuurder en deze ook na schriftelijke ingebrekestelling nalatig is. De verhuurder dient een redelijke termijn te hebben om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.
23. De huurder is gehouden zorg te dragen voor een verzekering tegen glasbreuk, diefstal en schade aan derden ontstaan door toedoen van of voor verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder verschaft de verhuurder op aanvraag inzage in de verzekeringspolissen.
24. De verhuurder is niet tot schadeloosstelling gehouden, wanneer de levering van water, gas, elektriciteit en eventuele andere energie mocht worden belemmerd of verhinderd, tenzij dit verband houdt met enig verwijtbaar handelen of nalaten van verhuurder.

### **Onderhoud**

25. Tenzij het werkzaamheden betreffen die moeten worden beschouwd als geringe en dagelijkse reparaties als bedoeld in artikel 7:217 BW, dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder zijn aangebracht, zijn voor rekening van verhuurder:
  - a) onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels (uitgezonderd ruiten);
  - b) onderhoud, herstel en vernieuwing van trappen, trap treden, leidingen, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen en dergelijke, onverminderd het in artikel 26 onder e. gestelde;
  - c) herstel en vernieuwing van erfafscheidingen en terreinverhardingen;
  - d) herstel en vernieuwing van installaties zoals de centrale verwarming-, ventilatie- en elektrische installatie;
  - e) buitenschilderwerk.
26. Voor rekening van huurder zijn voor zover van toepassing het navolgende onderhoud, herstel en vernieuwingen:
  - a) inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in bovengenoemd artikel 25, alsmede het uitwendig onderhoud, indien en voor zover het werkzaamheden betreffen die moeten worden beschouwd als gering en dagelijks onderhoud in de zin van artikel 7:217 BW, een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
  - b) vernieuwing van lampen, van gebroken ruiten, glasdeuren en glaswanden;
  - c) onderhoud, herstel en vernieuwing in gelijksoortige uitvoering van hang- en sluitwerk, kranen, schakelaars, stopcontacten, verlichting, zonwering, vloerbedekking, stoffering, ruiten;
  - d) onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die niet door of vanwege verhuurder zijn aangebracht;
  - e) onderhoud, herstel en vernieuwing, die noodzakelijk zijn door toedoen of nalaten van huurder zelf, zijn personeel, van degenen voor wie hij aansprakelijk is en van degenen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten;
  - f) schilder-, wit-, saus- en behangwerk binnenshuis.

### **Verzuim**

27. Indien een der partijen bij deze overeenkomst in verzuim is met de nakoming van enige verplichting die, ingevolge de wet, de plaatselijke verordeningen en gebruiken en/of deze overeenkomst, op hem rust, heeft de andere partij het recht de huurovereenkomst onmiddellijk

tussentijds te beëindigen, zonder dat daartoe enige verdere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist.

De kosten, zowel in als buiten rechte, door partijen gemaakt in verband met enige toerekenbare tekortkoming van een van beiden, komen ten laste van die partij die door de daartoe bevoegde rechterlijke instantie in het ongelijk wordt gesteld.

### **Beëindiging van de huur**

28. Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht het gehuurde tijdig, leeg en bezemschoon ter beschikking van de verhuurder te stellen, alsmede om de verhuurder de sleutels te doen toekomen.
29. Partijen moeten gezamenlijk het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst inspecteren en schriftelijk overeenkomen op welke wijze de bij die inspectie eventueel nodig blijkende reparaties en het achterstallig onderhoud, voor zover die voor rekening van de huurder zijn, voor rekening van huurder zullen worden verricht.
30. Alle zaken, die de huurder na beëindiging van de huur in het gehuurde achterlaat, worden geacht door hem aan verhuurder om niet te zijn afgestaan. Verhuurder heeft het recht die zaken op kosten van huurder te laten verwijderen.
31. Ingevolge het eerste lid van artikel 108 WPO is artikel 7:230a BW niet van toepassing.

### **Slotbepaling**

32. In alle gevallen waarin deze overeenkomst of de wet niet voorziet, beslist de verhuurder.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

Namens de verhuurder:

Namens de huurder: