

Regelgeving voor huur van scholen

# Samen in het schoolgebouw

**Schoolgebouwen worden steeds vaker ook door anderen gebruikt, bijvoorbeeld door peuterspeelzalen of kinderopvangbedrijven. Maar hoe zit dat precies? Wie gaat er over en hoe zit het juridisch? Welke tarieven mogen worden gevraagd? Cirstie Baas van de gemeente Enschede zette het op een rijtje.**

Cirstie Baas, gemeente Enschede

**A**ls scholen krimpen ontstaat er in het gebouw ruimte voor andere partijen. Maar ook als scholen leerlingen willen werven door kinderopvang te bieden, kan het aantrekkelijk zijn ruimte te maken. Ook het kabinet is voorstander van het intensiever gebruik van schoolgebouwen. Hoe zit het hiermee? Wat mag wel en wat mag niet, juridisch gezien? Hoewel de gemeente niet primair verantwoordelijk is voor het realiseren van ruimtes voor buitenschoolse opvang, is de gemeente wel gebaat bij voldoende opvangplekken. De kinderopvangorganisatie zelf is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de huisvesting. Op het punt van huisvesting van de opvang kan wel een beroep

worden gedaan op de gemeente. Er zijn wettelijke regelingen voor het in gebruik geven van een gedeelte van het schoolgebouw of het terrein aan derden. De wet maakt daarbij onderscheid tussen verhuur en medegebruik.

## Verhuur of medegebruik

Medegebruik is van toepassing bij een schoolgebouw dat juridisch eigendom is van een schoolbestuur. Het is gekoppeld aan de schooltijden en vindt plaats op die momenten dat een lokaal(ruimte) niet gebruikt hoeft te worden voor onderwijs van de eigen school. Aangezien medegebruik alleen mogelijk is voor scholen en voor instellingen die met overheidsmiddelen bekostigd zijn,

kunnen kinderopvangorganisaties niet onder de regeling 'medegebruik' vallen.

Het schoolbestuur kan bij leegstand ook besluiten een deel van het gebouw of terrein aan derden te verhuren. De onderwijswetgeving biedt de mogelijkheid een gedeelte van een gebouw te onttrekken aan de onderwijsbestem-

Kinderopvangorganisaties vallen niet onder de regeling 'medegebruik'

ming. Dat gebouwdeel mag dan, met toestemming van burgemeester en wethouders van de gemeente, worden verhuurd. Dit in

tegenstelling tot medegebruik waar geen toestemming van de gemeente nodig is. Deze toestemming geldt voor maximaal drie jaar. Verlenging is mogelijk, wederom met een termijn van maximaal drie jaar. Zonder toestemming is de huurovereenkomst nietig. Verhuur geschiedt tegen een commercieel tarief. Instellingen die vallen onder de categorie verhuur zijn: kinderopvang en niet met overheids-

## De onderwijswetgeving sluit de huurbescherming (Huurwet) uit

middelen bekostigde instellingen voor culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden.

### Geen huurbescherming

Bij zowel medegebruik als verhuur zijn de bepalingen van de Huurwet (ontruimingsbescherming) niet van toepassing. In beide gevallen eindigt de ingebruikname door derden wanneer de gemeente gebruik maakt van het voorkeursrecht of indien het in gebruik gegeven of verhuurde gedeelte nodig is voor gebruik door de eigen school. Kortom, de onderwijswetgeving sluit de huurbescherming van de Huurwet uit; de huurder heeft geen huurbescherming. Als een schoolgebouw niet leeg staat en er ook voor en na school

onvoldoende mogelijkheden in het gebouw zelf zijn, kan er een ruimte voor kinderopvang worden gebouwd. Deze voorziening komt niet voor rekening van de gemeente en telt niet mee bij het vaststellen van de capaciteit van het schoolgebouw. Om bij te bouwen is toestemming van de gemeente nodig. Daarbij is het van belang de eigendomssituatie goed te regelen. Dit kan bijvoorbeeld worden vastgelegd in een recht van opstal. Als een deel van het schoolgebouw wordt betaald door een kinderopvangorganisatie, en er wordt geen recht van opstal geregeld, dan wordt ook dat bouwdeel eigendom van de gemeente wanneer de gehele school buiten gebruik wordt gesteld. De gemeente wordt in dat geval namelijk eigenaar van het onderliggende terrein en door natrekking ook van de daarop aanwezige gebouwen, al dan niet door derden bekostigd.

### Tariefstelling

Inmiddels wordt op diverse scholen buitenschoolse opvang aangeboden. Het is van belang dat gemeente, schoolbestuur en kinderopvangorganisatie eenduidige afspraken hierover maken, zo ook over de tariefstelling. Het schoolbestuur moet aan derden een vergoeding voor het gebruik van de ruimte in rekening brengen, zowel bij medegebruik als bij huur.

## Huurprijs vaststellen

Binnen de groep Vastgoed kinderopvang van LinkedIn is recent een discussie gevoerd over de hoogte van een reële huurprijs van een schoolruimte voor kinderopvang of buitenschoolse opvang. Uit de reacties bleek dat er gemiddeld genomen tussen de 100 en 190 euro per vierkante meter wordt betaald. Invloed op de prijs heeft de lengte van het huurcontract, de locatie, de staat van onderhoud, parkeermogelijkheid, veiligheid, kwaliteit van de buitenruimte en of het om stad of platteland gaat. Ook het aantal uren dat de ruimte gebruikt wordt (dagopvang of alleen bso) kan invloed hebben. Tony Weggemans van Ayit Consultancy meldt het volgende: 'In 2008 kwam ik bij een benchmarkonderzoek (56 panden, 12 organisaties, verspreid door Nederland) uit op een gemiddelde huurprijs van 140 euro voor nieuwbouw en 106 voor bestaande bouw. Bij de verbouwde panden was de verhouding tussen de hoogste en de laagste waarde een factor 15. Bij nieuwbouw niet meer dan een factor 3. Kortom: Bij verbouwde panden zijn er enorme verschillen afhankelijk van de kwaliteit van het pand en de relatie met de verhuurder.' Tony Weggemans wees ook op de recente uitspraak van de Raad van State (nummer BK0803) waarin staat dat gemeentes niet zomaar inkomsten uit verhuur door scholen kan opeisen. Het gevraagde bedrag (de stichtingskosten die het schoolbestuur op grond van de financiële voorwaarde aan de gemeente moet betalen) moet ten goede komen aan onderwijshuisvesting en de hoogte van het gevraagde bedrag moet rechtstreeks gerelateerd zijn aan de extra kosten of derving van inkomsten voor de gemeente die de toestemming voor het verhuren aan een organisatie voor buitenschoolse opvang met zich meebrengt. Volgens de Raad van State is het niet de bedoeling dat het opleggen van betaling aan de gemeente het karakter van belastingheffing krijgt.

## Bouwstenen voor Kinderopvang



Bouwstenen voor Sociaal bestaat sinds 2005 als platform en netwerk rond huisvesting en vastgoed. Het was in eerste instantie bedoeld voor gemeenten en corporaties, later ook voor basisscholen en maatschappelijke dienstverleners en vanaf 2011 ook voor ondernemers in de kinderopvang. Samenwerking over de sectoren heen is van belang voor het realiseren en in stand houden van goede gebouwen voor kinderen. Denk daarbij aan het realiseren van voldoende locaties (de voorzieningenstructuur); toekomstbestendig vastgoed (goed en goedkoop, voorkomen desinvestering, beter vastgoedrendement); de samenwerking in en met brede scholen (samen bouwen, gezamenlijke financiering, huur en gebruikscontacten, zaken rond

beheer, cultuur, ondernemerschap); en exploitatie van het gebouw. Al deze onderwerpen staan op de agenda van Bouwstenen voor Sociaal 2011.

Bouwstenen voor Sociaal heeft een LinkedIn groep, een gratis nieuwsbrief en een website die wegwijs biedt in kennis, organisaties, cursussen en bijeenkomsten. Daarnaast wordt er jaarlijks een sectoroverstijgende agenda opgesteld waarmee partijen samen aan de slag gaan. Waar nodig en gewenst wordt er vanuit Bouwstenen mee-ontwikkeld, aangejaagd, georganiseerd en worden professionals bij elkaar gebracht.

Bouwstenen voor Kinderopvang is een netwerk binnen Bouwstenen voor

Sociaal. Deelnemers kunnen gebruikmaken van alle faciliteiten die Bouwstenen biedt. Daarnaast worden er jaarlijks twee bijeenkomsten georganiseerd rond huisvesting en vastgoed: één voor *members only*, de ander rond een specifiek onderwerp samen met professionals uit één of meer andere sectoren. Via Bouwstenen voor Kinderopvang kunnen kinderopvangbedrijven eenvoudig aanhaken bij een groter platform waarin ook belangrijke partners participeren. De eerste bijeenkomst van Bouwstenen voor Kinderopvang is in april/mei 2011.

Meer informatie:  
[bouwstenenvoorsociaal.nl](http://bouwstenenvoorsociaal.nl).

Het tarief voor medegebruik en verhuur zijn verschillend. Bij medegebruik wordt een kostendekkende vergoeding (gebruiksvergoeding) vastgesteld. Bij verhuur wordt een commercieel tarief gevraagd. De huurprijs die het schoolbestuur in rekening brengt is opgebouwd uit twee onderdelen: een vergoeding voor de exploitatiekosten en een vergoeding voor

de (door de gemeente gedragen) stichtingskosten. De vergoeding voor de stichtingskosten kan de gemeente terugvorderen van het schoolbestuur, omdat de gemeente de investering heeft bekostigd. Het vaststellen van de hoogte van de vergoeding voor de exploitatiekosten is de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur. Hiervoor kan het schoolbestuur de werke-

lijke exploitatiekosten hanteren, bijvoorbeeld gebaseerd op het aantal vierkante meters verhuurde oppervlakte. Richtlijnen voor een redelijke vergoeding voor de stichtingskosten zijn er niet. Voor het berekenen van de stichtingskosten zou de boekwaarde, de WOZ-waarde of de marktwaarde van het gebouw als uitgangspunt genomen kunnen worden. ◀