

Ris. 7022

Van: Griffie
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 14:53
Aan: Cees Bijl; Fons Disch; Bouke Durk Wilms; Bouke Arends; Jisse Otter; Jan Bos; René van der Weide; 'Alfred Gijlers'; 'Anita Louwes'; 'Auke Oldenbeuving'; 'Bé Hoeksema'; 'Ben Greevink'; 'Bernadette van der Woude'; 'Carmen Hoogeveen'; 'CDA fractie'; 'CU-fractie'; 'D66-fractie'; 'Denise Woelders'; 'Dirk van Dijken'; 'Eddy de Vries'; Frank te Winkel; 'Gert Horstman'; 'GroenLinks-fractie'; 'Guido Rink'; 'Gunnar Jens Bijlsma'; 'Hank van der Vaart'; 'Hans Hoek'; 'Harko Naber'; 'Harry Leutscher'; Harry Werkman; 'Hendrikus Velzing'; 'Henk Bos'; 'Henk Huttinga'; 'Henk Jumelet'; 'Henk Kruise'; 'Henk Linnemann'; 'Jenneke Ensink'; 'Johan Scheltens'; 'Karel Eggen'; 'Lammie de Vries'; 'Leo Lambers'; 'Leon Herbers'; 'Marcel Poelman'; 'Menno Klompmaker'; 'Nico Schiphouwer'; 'Nynke Houwing-Haisma'; 'Pascal Schrik'; 'Paulien Mellema'; 'PvdA fractie'; 'Raymond Wanders'; 'Ria de Weerd'; 'Roelof Woltman'; 'Roy Pruisscher'; 'Sandro Slijepcevic'; 'Seniorenbelang Noord fractie'; 'Serkan Özkan'; 'Tamara Knaap'; 'Theo Gerth'; 'Ton Schoo'; 'Ton Sleeking'; 'Trijntje Hummel'; 'VVD fractie secretariaat'; 'WE fractie'; 'Willem van Heusden'
CC: Harry Werkman; Harma Bentum; Frank te Winkel; Caroline de Widt; Henk Hobers
Onderwerp: Beantwoording vraag LEF! commissie Samenleving 10-03-2015
Bijlagen: Beantwoording vraag LEF! commissie Samenleving 10-03-2015.pdf

Geachte raads- en commissieleden,

Bijgaand ontvangt u op verzoek van wethouder Wilms de beantwoording op de vraag die gisteren in de commissie Samenleving is gesteld.

Met vriendelijke groet,
Henny Waterham
Griffie gemeenteraad
Administratief medewerker Griffie

t. (0591) 68 95 06
e. h.waterham@emmen.nl

Gemeente Emmen
Postbus 30001, 7800 RA Emmen
Raadhuisplein 1, 7811 AP Emmen

Kijk voor het laatste raadsnieuws op www.gemeenteraademmen.nl

**Vraag gesteld door mevrouw Ensink van LEF! tijdens de behandeling van agendapunt
7B inzake de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Emmen 2015
in de Commissie Samenleving van dinsdag 10-03-2015**

Vraag:

Hoe verhoudt zich de tekst van artikel 26, lid 3 in relatie tot uitspraken van de Raad van State m.b.t. dit onderwerp? Door haar werd de uitspraak "Maastricht" als voorbeeld genoemd.

De tekst van artikel 26 luidt:

Paragraaf 4.3 Verhuur

Artikel 26. Verzoek toestemming college

1. Het bevoegd gezag verzoekt het college schriftelijk om toestemming als bedoeld in artikel 108, eerste lid, van de Wet op het primair onderwijs, artikel 106, eerste lid, van de Wet op de expertisecentra of artikel 76s, eerste lid, van de Wet op het voortgezet onderwijs, voordat een huurovereenkomst wordt gesloten.
2. Het verzoek bevat een aanduiding van de huurder en van de bestemming van de te verhuren ruimte.
3. Het college kan aan de toestemming de voorwaarde verbinden dat voor de verhuur een huur is verschuldigd.

Antwoord:

In de toelichting bij de verordening wordt bij artikel 26 uitgebreid ingegaan op dit thema. Tevens wordt hierbij verwezen naar relevante jurisprudentie van de Raad van State inzake Brunssum en Helmond. Artikel 26 en de toelichting daarop zijn volledig in overeenstemming met beide genoemde uitspraken. Ook de schoolbesturen hebben deze opmerking gemaakt in de voorbereiding en hebben zich geconformeerd aan onderstaande uitleg in de toelichting. Hieronder is voor de volledigheid de toelichting bij artikel 26 bijgevoegd.

Toelichting op Artikel 26. Verzoek toestemming college

Verhuur van een gedeelte van een schoolgebouw kan uitsluitend plaatsvinden door de juridisch eigenaar. Dit betekent dat het college een schoolgebouw waarvan het bevoegd gezag juridisch eigenaar is, niet kan vorderen voor verhuur. De afweging om een ruimte te verhuren is uitsluitend de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet, als het (een gedeelte van) het schoolgebouw wil verhuren, vooraf aan het college toestemming voor de verhuur vragen. Zonder toestemming van het college is een huurovereenkomst strijdig met de wet en dus nietig.

Bij het aanvragen van de toestemming voor de verhuur moet het bevoegd gezag het college inzicht geven in de huurder, de te verhuren ruimte, de activiteiten die in de te verhuren ruimte plaatsvinden, de periode van verhuur en de in de komende jaren te verwachten ruimtebehoefte van de school. Daarnaast betreft het college bij het verlenen van de toestemming ook de te verwachten ruimtebehoefte van de overige scholen. Dit om te voorkomen dat het college toestemming voor de verhuur verleent, maar binnen de verhuurtermijn een aanvraag wordt ontvangen voor bijvoorbeeld uitbreiding van een schoolgebouw.

Met de door het bevoegd gezag verstrekte informatie toetst het college het verzoek aan wet- en regelgeving. Op grond van artikel 108, eerste lid, van de WPO, artikel 106, eerste lid, van de WEC en artikel 76s van de WVO is het niet toegestaan om een onderwijsgebouw of -terrein te verhuren als:

- woon- of bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 1623a, tweede lid, en 1624, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, of
- de bestemming zich niet verdraagt met het onderwijs aan de school.

Het college neemt bij het verlenen van de toestemming in ieder geval de voorwaarde op dat als de te verhuren ruimte op (korte) termijn nodig is voor het onderwijs, dat het college deze ruimte dan vordert. De wet bepaalt dat de risico's voor verhuur en de eventuele schadeplicht die ontstaat bij het voortijdig opzeggen van het huurcontract door het bevoegd gezag, omdat het college gebruik maakt van hun vorderingsrecht, liggen bij het bevoegd gezag.

*Bij verhuur moet een huurovereenkomst worden afgesloten en een huurprijs bepaald worden. Onderscheid moet worden gemaakt in de vergoeding voor de **exploitatiekosten** (= gebruiksvergoeding) en de **vergoeding in de investeringslasten** (= huurvergoeding). Het schoolbestuur stelt de hoogte van de component 'exploitatiekosten' (beheer en onderhoud van het schoolgebouw) vast.*

In het derde lid is opgenomen de mogelijkheid voor het college om aan de toestemming tot verhuur de voorwaarde te verbinden dat voor de verhuur een huur is verschuldigd, waarvan de hoogte door het college wordt vastgesteld. Dit lid is een aanvulling op wat in de onderwijswetten is opgenomen. Deze huurvergoeding is wat anders dan de gebruiksvergoeding waarvan de hoogte door het bevoegd gezag wordt vastgesteld en waar het bevoegd gezag aanspraak op maakt.

De huurcomponent moet worden afgedragen aan het college als bijdrage in de investeringslasten van het schoolgebouw. De Raad van State heeft vastgesteld dat het college een huurvergoeding kan vragen onder de volgende voorwaarden:

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

Vragen hierover tijdens het vooroverleg met schoolbesturen:

SKOD/Catent: Afdracht verhuur aan gemeente kan niet zomaar verplicht gesteld worden. Zie ook jurisprudentie gemeente Helmond/Dierdonkschool.

Antwoord VNG: Het vragen van huur door het college kan niet zomaar verplicht worden. De voorwaarden staan benoemd in de toelichting:

Aan het verbinden van de voorwaarde tot het betalen van een huurvergoeding zijn voorwaarden verbonden:

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

Dit lid is juist opgenomen op basis van de uitspraken van de Raad van State waarnaar wordt verwezen. In beide zaken werd gesteld dat de gemeente geen huurvergoeding mag vragen. De Raad van State heeft daarentegen gesteld dat de gemeente wel een huurvergoeding mag vragen als aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Dus dit artikel is volledig in lijn met de genoemde uitspraken van de Raad van State.

Emmen, 11-03-2015

Afdeling OBD

Henk Hobers

¹ LJN BK0803, Raad van State, 200901067/1/H2 (Brunssum) en 201308827/1/A2 (Helmond).