

Kennisdocument: Hoe om te gaan met recht van opstal en afspraken tussen schoolbesturen en gemeenten?

Meest voorkomende situatie:

In de meeste gevallen is een schoolbestuur gebruiker van een pand van de gemeente. Het schoolbestuur wordt daarbij meestal, per notariële akte, eigenaar zolang een school onder het schoolbestuur gebruik maakt van het pand. Het schoolbestuur krijgt daarmee het **juridische eigendom** en is zelfstandig bevoegd om het pand te exploiteren en te gebruiken.

Ook aanpassingen en meerjarig onderhoud aan het pand vallen onder het recht en verantwoordelijkheid van een schoolbestuur.

Zodra de school uit het pand vertrekt (om diverse redenen), vervalt het juridisch eigendom weer aan de gemeente. In bovenstaande constructie heeft de gemeente het **economisch claimrecht** op het gebouw.

In de notariële akte kunnen bepaling zijn opgenomen, onder welke voorwaarden het eigendom geclaimd kan worden door de gemeente. Ook kunnen er afspraken zijn vastgelegd in welke staat het pand dient te worden teruggegeven.

Andere constructies

Er zijn overigens ook situaties dat de gemeente, of een derde instantie, eigenaar van het pand is en dat de school het pand huurt of “tijdelijk” mag gebruiken, zonder dat het pand eigendom van de school wordt.

Wat zijn de implicaties voor het recht van opstal en afspraken daaromtrent?

Zodra een schoolbestuur juridisch eigenaar is, is het zelfstandig bevoegd om PV panelen op het dak te plaatsen. In beginsel is een verklaring over recht van opstal vanuit de gemeente daarom niet nodig.

Echter:

- Zodra het **eigendom** van het gebouw **teruggaat** naar de gemeente en de PV installatie is nog aanwezig, dan krijgt de gemeente ook het eigendom over de installatie. Het (afschrijvings-) **risico** daarvan ligt bij het schoolbestuur;
 - o Als het schoolbestuur de PV installatie weghaalt, voordat de overdracht van eigendom aan de gemeente plaatsvindt, blijft uiteraard de Zon PV (zonnepanelen) installatie van het schoolbestuur;
 - o Uiteraard kunnen er onderling afspraken gemaakt worden over garantstelling vanuit de gemeente. De gemeente neemt dan bijvoorbeeld, volgens afspraak, de installatie over bij

terugkrijgen van eigendom van het pand, tegen een van tevoren afgesproken vergoeding. Dit kan uiteraard een goede stimulans zijn voor schoolbesturen om tot een investering in PV installatie over te gaan;

- **Verzekering** van het pand loopt vaak wel via de gemeente, de gemeente verzekert vaak via een collectieve verzekering alle maatschappelijke panden binnen een gemeente. De installatie moet dus wel aan verzekeringseisen vanuit de gemeente voldoen. De gemeente kan ook aan een schoolbestuur vragen om zelf de panelen aanvullend te verzekeren, als de gemeentelijke verzekering niet voorziet.

Sommige gemeenten maken expliciet afspraken met de schoolbesturen omtrent dit thema.

Wat verder goed is om te weten, is dat deze korte uitleg hierboven gebaseerd is op praktijkvoorbeelden en desk research op dit thema. Het is vooral bedoeld om snel inzicht te verschaffen in dit vraagstuk. Er kan daarom geen juridische claim op gelegd worden op basis van deze tekst.

Uiteraard verdient het altijd aanbeveling dat schoolbesturen en gemeente in overleg treden en afstemming zoeken zodra er zonnepanelen worden aangebracht op een school.

- Bronnen:
 - www.amsadvocaten.nl/blog/verbintenissenrecht/economische-eigendom-bestaat-niet/
 - www.ruimte-ok.nl/sites/default/files/bestanden/kennisbank/eigendom_schoolgebouwen_en_terreinen.pdf