

#Didam: Wanneer verplicht gemengd gebruik tot gescheiden juridische regimes leidt bij overdracht van schoolvastgoed?

ECLI:NL:RBNNE:2026:816



Inleiding en achtergrond van het geschil

In dit kort geding staat de vraag centraal of de gemeente Smallingerland het volledige gebouw aan de Frisia 150-152, bestaande uit een schooldeel en een kinderopvangdeel, op grond van artikel 103 WPO om niet mocht overdragen aan schoolbestuur Adenium. De gemeente had de huurovereenkomst met kinderopvangorganisatie Partou beëindigd en wilde het gehele complex als één huisvestingsvoorziening aanmerken. Partou verzette zich hiertegen en stelde dat het kinderopvangdeel niet onder artikel 103 WPO valt en daarom volgens de Didam-regels openbaar moest worden uitgegeven.

Toetsingskader: artikel 92 en 103 WPO versus Didam

De voorzieningenrechter benadrukt dat artikel 103 WPO slechts ziet op voorzieningen in de huisvesting van scholen zoals bedoeld in artikel 92 WPO. Dat betekent dat alleen gebouwen of gedeelten daarvan die bestemd zijn voor het geven van onderwijs onder het verplichte overdrachtsregime vallen. De Didam-regels zijn juist bedoeld voor situaties waarin de overheid beleidsvrijheid heeft bij de keuze van een contractspartij. Wanneer de wet dwingend voorschrijft aan wie moet worden overgedragen, is Didam niet van toepassing.

Oordeel over het schooldeel

Het schooldeel is zonder twijfel een huisvestingsvoorziening. Het is bestemd voor onderwijs en wordt gebruikt door twee basisscholen. De gemeente is daarom wettelijk

verplicht dit deel om niet over te dragen aan Adenium. Voor dit deel geldt geen Didam-plicht.

Oordeel over het kinderopvangdeel

Het kinderopvangdeel is nooit bestemd geweest voor onderwijs. Het is gebouwd en gebruikt voor commerciële kinderopvang en buitenschoolse opvang. De rechter verwerpt het standpunt van de gemeente dat de financiering met onderwijshuisvestingsgelden bepalend zou zijn. De bestemming is leidend, en die is niet-onderwijskundig. Daarom kwalificeert dit deel niet als huisvestingsvoorziening en kan het niet via artikel 103 WPO worden overgedragen. Voor dit deel had de gemeente de Didam-regels moeten toepassen, waaronder het bieden van mededingingsruimte of het motiveren van één serieuze gegadigde.

Onrechtmatigheid van het gemeentelijk handelen

Doordat de gemeente het gehele gebouw als één object heeft behandeld en het kinderopvangdeel ten onrechte onder artikel 103 WPO heeft gebracht, handelde zij in strijd met de wet, het motiveringsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel. Ook de ontruimingsaanzegging aan Partou wordt onrechtmatig geacht, omdat deze direct samenhang met het onrechtmatige overdrachtsvoornemen. De rechter verbiedt de gemeente daarom om het kinderopvangdeel over te dragen of feitelijk ter beschikking te stellen zolang geen Didam-conforme procedure is gevolgd.

Wenk voor de praktijk

Het belang van functionele en juridische splitsing

Deze uitspraak is een belangrijke waarschuwing voor gemeenten, schoolbesturen en vastgoedjuristen die werken met integrale kind centra, brede scholen en multifunctionele accommodaties. De rechter maakt duidelijk dat een gebouw met gemengde functies niet automatisch als één huisvestingsvoorziening kan worden aangemerkt. De WPO vereist een functionele toets: uitsluitend ruimten die bestemd zijn voor het geven van onderwijs vallen onder het WPO-regime. Kinderopvang, sport, zorg of andere maatschappelijke functies vallen daar

in beginsel niet onder, ook niet wanneer zij gelijktijdig met een school zijn gebouwd of met onderwijsgebouwen zijn gefinancierd.

Voorkomen van Didam-problemen

De praktijk moet zich realiseren dat artikel 103 WPO een dwingend overdrachtsregime kent dat de toepassing van Didam uitsluit, maar dat dit regime beperkt is tot onderwijsvoorzieningen. Voor alle overige delen geldt Didam onverkort. Gemeenten die toch het gehele gebouw in één keer willen overdragen, lopen het risico dat de overdracht deels onrechtmatig is en dat ontruiming of contractbeëindiging worden teruggefloten. De veilige route is daarom: eerst splitsen, zowel juridisch als functioneel, en vervolgens per deel het juiste juridische regime toepassen. Dat voorkomt vertraging, procedures en schadeclaims en zorgt voor transparant en rechtmatig vastgoedbeleid.

BDS Advocatuur
info@bdsadvocatuur.nl
Stadsplateau 27
3521 AZ Utrecht



B/DS™