

Datum	Contactpersoon	e-mailadres
01/02/2018	Annelien Maebe	Annelien.maebe@vclb-koepel.be

Dit document is gebaseerd op de mededeling 'BOS & Patrimonium' van het Katholiek Onderwijs Vlaanderen. De dienst CAJO paste deze mededeling aan naar de situatie van toepassing voor de vrije CLB's.

FUSIE VAN VZW'S: PATRIMONIUM

INHOUD:

1. Aanleiding	2
2. Strategische keuze eigenaarschap of niet	2
A. <i>Het bestuur is eigenaar – een goede keuze?</i>	2
1. Overweging 1:	2
2. Overweging 2	2
3. Overweging 3	3
4. Overweging 4	3
5. Overweging 5	3
6. Overweging 6	3
7. Overweging 7	3
8. Overweging 8	4
9. Overweging 9	4
10. Overweging 10	4
B. <i>Het bestuur is geen eigenaar: structureren van de eigendomsverhoudingen</i>	4
1. Contractuele relatie tussen eigenaar en bestuur	5
2. Welke juridische vorm kan de vereniging-eigenaar aannemen?	6
3. Welke elementen spelen mee in de relatie tussen de eigenaar en het bestuur?	7
4. Grootte-orde van de vergoeding	8
3. Patrimonium als onderdeel van een fusie-operatie	10
A. <i>Bespreekbaar maken – objectief vergelijkbare gegevens verzamelen</i>	10
1. Basisinformatie	10
2. Lopende contracten	11
3. Investeringen	11
B. <i>Concreet draaiboek voor overdracht patrimonium</i>	13
4. Een patrimoniumvisie ontwikkelen – masterplan	13

1. AANLEIDING

Bij de besprekingen in de aanloop naar een fusie van besturen, is patrimonium een belangrijk thema. In de meeste gevallen zijn onze CLB-besturen geen eigenaar van de infrastructuur die ze gebruiken om hun CLB-activiteit te ontwikkelen.

Eenzijds is het belangrijk om met onze historische eigenaars overeenstemming te bereiken om hun gebouwen blijvend te mogen gebruiken voor CLB-begeleiding. Anderzijds willen we in de evolutie naar schaalvergroete en geoptimaliseerde CLB-besturen houvast bieden om de problematiek van het patrimonium aan bod te laten komen.

De problematiek van de overdracht van eigendommen waarop of waaraan met overheidssteun werken werden uitgevoerd, wordt ten gronde behandeld in een de nota 'Overdracht bestuur – Luik infrastructuur in het geval van gesubsidieerde bouwwerken'.

2. STRATEGISCHE KEUZE EIGENAARSCHAP OF NIET

Hoewel dit op vele plaatsen niet mogelijk zal zijn, zal elk bestuur zich moeten bezinnen over de vraag of het aangewezen is dat de vzw zelf eigenaar wordt of blijft van de gebouwen die ze voor de CLB-begeleiding gebruikt. Welke elementen kunnen meespelen bij het maken van die keuze?

A. Het bestuur is eigenaar – een goede keuze?

In deze paragraaf overlopen we een aantal argumenten die mee kunnen spelen in de beslissing om er zo mogelijk voor te kiezen of een bestuur zelf eigenaar is van haar patrimonium. In de praktijk zal een gepaste afweging moeten gemaakt worden tussen pro en contra.

We ontcrachten meteen ook een aantal overwegingen die naar ons aanvoelen in enkele gevallen ten onrechte ingebracht worden.

1. Overweging 1:

Een bestuur is gekenmerkt door een uitbating met belangrijke onzekerheden aan inkomsten- en uitgavenzijde en met onvoldoende mogelijkheden om die onzekerheden in te dekken. Zelfs in het geval van zorgvuldig beheer loopt een bestuur het risico geconfronteerd te worden met een claim die mogelijk leidt tot de gedwongen vereffening van de vzw. Het is in dat geval minder relevant of het bestuur voor een bouwinvestering geleend heeft met waarborg van de Vlaamse Gemeenschap of niet.

Het bestuur dat eigenaar is, verliest op dat ogenblik ook de eigendom. Een bestuur dat "slechts" beschikt over een zakelijk recht, kan geconfronteerd worden met de uitwinning van het zakelijk recht voor het resterend deel van de looptijd maar de eigendom blijft gevrijwaard.

2. Overweging 2

De eigenaar heeft op die manier ook een grotere garantie dat de infrastructuur blijvend ingezet wordt binnen het katholiek onderwijs.

In de vorige alinea hadden we het over het risico op een gedwongen vereffening en een uitwinning door de schuldeisers van het zakelijk recht in het geval van een erfpacht of een opstal. Welnu, in de overeenkomst van zakelijk recht is vaak bepaald dat het zakelijk recht uitsluitend wordt toegestaan

voor het inrichten van katholiek onderwijs (inclusief CLB-begeleiding). De kans is dan ook groot dat een ander CLB- of schoolbestuur de kans zal krijgen om het aanbod van katholiek onderwijs te bestendigen in dezelfde gebouwen.

3. Overweging 3

Tenzij de eigenaars de eigendom om niet zouden overdragen naar de besturen, zou de piste waarbij elk bestuur haar patrimonium via aankoop moet verwerven een enorme geldstroom op gang brengen. We willen ons ervoor hoeden dat die aankopen gesubsidieerd zouden moeten verlopen. De budgetten bij AGION zijn nu al (te) schaars.

Bovendien leidt die enorme financiële transactie louter tot eigendomsoverdracht terwijl er fundamenteel aan de kwaliteit van de CLB-huisvesting niets verandert.

4. Overweging 4

Een bestuur moet voortdurend moeilijke afwegingen maken in de besteding van de schaarse middelen. De verleiding kan groot zijn om af te remmen op het onderhoud van het gebouw ten voordele van andere dringende uitgaven. Hoe bewaken we dat voldoende geld besteed blijft aan onderhoud en herstellingen en geleidelijke modernisering/ vervanging van het patrimonium?

Soms wordt die oplossing gevonden in overleg met de eigenaar. In het geval van een andere eigenaar en de keuze om een hogere prijs op te nemen in de overeenkomst van erfpacht of opstal, wordt per jaar een vast bedrag gereserveerd dat ter beschikking staat van het bestuur om gesubsidieerd de noodzakelijke onderhoudsinvesteringen uit te voeren.

De eigenaar verzorgt soms een spaarsysteem voor het bestuur om, wanneer nodig, over de nodige fondsen te kunnen beschikken voor de infrastructuurinvesteringen.

5. Overweging 5

Via de eigenaar kan gezorgd worden voor een solidariteitsbeweging tussen CLB's van verschillende besturen. Binnen één bestuur kan die solidariteit altijd spelen.

6. Overweging 6

Een afzonderlijke eigenaar en een overeenkomst die leidt tot een structurele lokale verankering, zorgen ook voor de noodzakelijke lokale afstemming van de CLB-organisatie met de lokale buurt.

7. Overweging 7

Soms wordt ook als argument aangevoerd dat het beheer van gebouwen een andere expertise vergt dan degene die bij besturen aanwezig is. Dat zou ervoor pleiten om de eigendom onder te brengen in een afzonderlijke vzw. Die redenering gaat niet helemaal op. We mogen immers niet vergeten dat eigendom of een ander langdurig zakelijk recht een essentiële voorwaarde is om aanspraak te kunnen maken op subsidies van AGION. Die subsidies zijn onontbeerlijk voor onze besturen. Het bijhorend zakelijk recht leidt er dan toe dat de zorg voor het onroerend goed toch terug ten laste valt van het bestuur. Het bestuur neemt die verplichting op als erfpachter, opstalhouder (of eigenaar). Het bestuur moet een aanvraag indienen bij AGION. Het bestuur treedt op als bouwheer. Alleen het bestuur kan subsidies ontvangen. Nieuwbouw, opgericht op grond in opstal, is bovendien eigendom van het bestuur zolang de overeenkomst van zakelijk recht loopt. En in praktijk moet die situatie van

een voldoende lang lopend zakelijk recht in stand gehouden worden om blijvend aanspraak te kunnen maken op investeringssubsidies. Daarom is expertise bij een afzonderlijke eigenaar niet meteen een valabel argument om te pleiten voor de splitsing van CLB-uitbating en eigendom.

8. Overweging 8

Een argument dat om dezelfde reden niet opgaat is de vaststelling dat de eigenaar in de meeste gevallen niet verplicht is om de wetgeving overheidsopdrachten te volgen om investeringen uit te voeren, een ontwerpteam aan te stellen, Ook dit argument gaat niet op omdat alleen het bestuur als rechtspersoon kan gesubsidieerd worden voor investeringen op naam en voor rekening van dat bestuur ... en dus onderworpen aan de wetgeving overheidsopdrachten.

9. Overweging 9

Van een bestuur wordt verwacht dat het zich indekt tegen onzekerheden. Vanuit dat standpunt is een bestuur-eigenaar niet afhankelijk van een derde partij-eigenaar. Het risico bestaat immers dat de eigenaar op termijn een fundamenteel andere strategie ontwikkelt waardoor de uitbating van het gebouw voor CLB-begeleiding of onderwijsdoelstellingen (vanuit het standpunt van het bestuur) niet gegarandeerd wordt.

10. Overweging 10

Wanneer een vzw over een goede solvabiliteit beschikt, zal mogelijk goedkoper geleend worden. Indien een vzw over eigendommen beschikt, die betaald zijn met eigen middelen, dan heeft dat een positief effect op de solvabiliteit. Hetzelfde geldt voor eigendommen die gefinancierd zijn met leningen die al in belangrijke mate zijn afgelost. Eigendommen of zakelijke rechten waartegenover nog een belangrijke af te lossen schuld staat, hebben geen positieve invloed op de solvabiliteit. Eigendom mag nochtans niet zonder meer gezien worden als de mogelijkheid om iets in onderpand te geven voor een lening. Een hypothecaire inschrijving is immers uit den boze indien gekozen wordt voor gesubsidieerde investeringen. De hypotheek mag niet gevestigd worden op een gebouw waarop of waaraan met subsidies werken werden (of zullen worden) uitgevoerd. Een bestaande hypotheek op een gebouw moet behandeld worden vooraleer AGION subsidies kan uitbetalen voor werken aan dit gebouw.

B. Het bestuur is geen eigenaar: structureren van de eigendomsverhoudingen

In deze paragraaf bekijken we de situatie waar het bestuur zelf geen eigenaar is van het eigen patrimonium. Voor het vrij gesubsidieerd onderwijs geldt dit voor het grootste deel van dat patrimonium.

Indien het bestuur zelf geen eigenaar is van het patrimonium, dan stellen zich volgende vragen die we in deze tekst trachten te beantwoorden:

Hoe structureren we de relatie tussen eigenaar en bestuur? Welke oplossing biedt welke voor- en nadelen?

Soms wil een eigenaar een eigendom overdragen naar een andere juridische entiteit die niet het bestuur is. Welke mogelijkheden zien we dan en welke elementen kunnen meespelen om een gepaste keuze te maken? Hiermee raken we ook de situatie aan die ontstaat wanneer een bestaand

bestuur met patrimonium in portefeuille ervoor kiest om wel de CLB-organisatie maar niet de eigendom over te dragen.

Welke elementen spelen mee in de relatie tussen eigenaar en bestuur en hoe kunnen ze worden verankerd?

Kunnen we iets vertellen over de grootte van een 'redelijke vergoeding'?

1. Contractuele relatie tussen eigenaar en bestuur

Indien het bestuur zelf geen eigenaar is van de infrastructuur, welke mogelijkheden zijn er dan om de contractuele relatie tussen eigenaar en bestuur te organiseren? Wat zijn voor- en nadelen van de mogelijkheden?

- **Persoonlijke rechten**

Bruikleen (commodaat) en huur zijn persoonlijke rechten.

Ze worden afgesloten door middel van een onderhandse overeenkomst. Er komt met andere woorden geen notaris aan te pas.

Voor dergelijke contracten is ook minder opzoekingswerk nodig. Zo is voor een huurcontract of een bruikleenovereenkomst geen attest van OVAM nodig.

Partijen kunnen ervoor kiezen om het contract te laten registreren. Dat is vooral van belang om het contract tegenstelbaar te maken aan derden.

Maar het gaat om persoonlijke rechten en die leveren **geen mogelijkheid op voor subsidies** voor investeringen die het bestuur aan de eigendom wil uitvoeren. In artikel 19 §1 van de wet van 29 mei 1959 (schoolpact, zoals gewijzigd) lezen we immers:

Art. 19. § 1. Een inrichtende macht mag op de DIGO slechts een beroep doen voor een onroerend goed waarvan zij eigenaar is of waarop zij een zakelijk recht bezit dat haar het genot van het goed verzekert gedurende ten minste dertig jaar. Bij het einde van de erfpacht zal de vereniging-eigenares een vergoeding verschuldigd zijn aan de vereniging-pachtster gelijk aan de meerwaarde die op dat tijdstip zal ontstaan door de aan de gebouwen aangebrachte verbouwingen of nieuw opgerichte gebouwen.

De hiervoor gestelde voorwaarden gelden niet voor de aankoop van gebouwen of de eerste uitrusting.

Dit zakelijk recht zal slechts vervreemd of met een zakelijk recht bezwaard mogen worden met de instemming van de Raad van de DIGO.

(...)

Voor lokalen die het bestuur **tijdelijk** in gebruik wil nemen, is dit de meest aangewezen oplossing. Indien gebouwen voor een langere termijn (in principe meer dan 30 jaar) voor CLBs bestemd worden, dan is dit geen voor de hand liggende oplossing.

Opgelet – In 2016 werd een oproep gelanceerd om scholenbouwprojecten in te dienen in een huursubsidiepiste. Voor die projecten zal huur wel subsidieerbaar zijn.

- **Zakelijk rechten**

Zakelijke rechten houden een mogelijkheid in van AGION-subsidiëring voor investeringen, mits ze voldoen aan volgende voorwaarden:

(a) minimale looptijd

het zakelijk recht moet op het ogenblik van de principiële goedkeuring van het investeringsproject door AGION een resterende looptijd hebben van minstens dertig jaar;

(b) vervreemdingsclausule

het zakelijk recht mag niet vervreemd of met een zakelijk recht bezwaard worden zonder voorafgaande toestemming van de Raad van Bestuur van AGION;

(c) meerwaardeclausule

in het contract moet een vergoeding voorzien zijn voor de houder van het zakelijk recht voor de meerwaarde die de eigendom heeft op het einde van het zakelijk recht.

Wanneer het bestuur zelf geen eigenaar is wordt meestal gekozen voor **erfpacht of opstal**.

Een bestuur dat meer uitleg wil over het zakelijk recht, kan daarvoor terecht bij Bernadette Lindemans van de Dienst Bestuur & organisatie van Katholiek Onderwijs Vlaanderen: voorwaarden, verplichtingen van beide partijen, onderscheid tussen erfpacht en opstal, Die elementen komen in het bestek van deze nota verder niet aan bod.

2. Welke juridische vorm kan de vereniging-eigenaar aannemen?

Indien de eigenaar de eigendom wil overdragen naar een groter geheel buiten het bestuur, welke mogelijkheden zijn er dan en welke elementen spelen mee in de keuze (voor de eigenaar) voor de ene of de andere oplossing? Deze vragen komen ook aan bod indien een van de besturen, betrokken in een fusieoperatie, zelf eigenaar is van (een deel van) het patrimonium en ervoor kiest om de eigendom niet over te dragen naar het fusiebestuur maar naar een afzonderlijke juridische entiteit. Dezelfde situatie vinden we terug als een bestuur-eigenaar alleen de CLB-organisatie maar niet de eigendom overdraagt naar het fusiebestuur.

In welke juridische structuur kan de eigendom dan ondergebracht worden en waarom kiezen we voor de ene of de andere oplossing? Hierna lijsten we de voor- en nadelen op.

- **Afzonderlijke vzw zonder meer**

De eigendom kan in een afzonderlijke vzw ondergebracht worden met verschillende doelstellingen en/of met niet-CLB-patrimonium.

In deze oplossing gelden niet alle fiscale vrijstellingen (registratierechten, patrimoniumtaks) die wel gelden voor de eigen vzw CLB-bestuur. Let er op dat de maatschappelijke doelstelling van deze vzw (zoals opgenomen in de statuten) de lading ook voldoende dekt.

Een bijzonder aandachtspunt is ook dat elke afzonderlijke vzw reglementair moet functioneren met een algemene vergadering en een raad van bestuur. We raden af om een vzw lichtzinnig op te richten of in stand te houden.

Deze situatie kan ook ontstaan wanneer het inbrengende bestuur haar eigendom niet overdraagt naar het fusiebestuur. Op dat ogenblik wijzen we wel op de verplichting om de vzw-statuten aan te passen zodat ze opnieuw overeenstemmen met het aangepast maatschappelijk doel van de "rest-vzw".

- **Onderwijspatrimonium-vzw**

Een patrimonium-vzw is een vereniging zonder winstoogmerk die uitsluitend opgericht is met het oog op het beheren van eigendommen die voor CLB worden ingezet. De dubbele beperking in de maatschappelijke doelstelling is hierbij van belang.

Soms wordt ervoor gekozen om de CLB-eigendommen onder te brengen in dergelijke patrimonium-vzw's.

Zo'n patrimonium-vzw kan genieten van de fiscale vrijstellingen die ook gelden voor besturen: onroerende voorheffing, patrimoniumtaks (taks tot vergoeding van de successierechten), rechtspersonenbelasting, registratierechten.

- **Stichting**

Zowel een vzw als een stichting zijn verenigingen die met een specifiek belangeloos doel worden opgericht. Een stichting kan winst maken maar die winst moet dan gebruikt worden om een ideële of sociale doelstelling te realiseren. In die zin lijken vereniging zonder winstoogmerk en stichtingen erg op elkaar. Toch zijn er tussen een vzw en een stichting opvallende verschillen.

Een vzw kan opgericht worden zonder inbreng van kapitaal. De oprichting kan gebeuren via onderhandse akte. In het bestuur van een vzw hebben we verplicht een algemene vergadering en een raad van bestuur.

Een stichting wordt opgericht mét inbreng van kapitaal. In ons voorbeeld kan dat het CLB-patrimonium zijn. De oprichting moet gebeuren via authentieke akte. In het bestuur van een stichting hebben we slechts één orgaan: de raad van bestuur. De benoeming van de bestuurders, hun afzetting en vervanging wordt in de statuten geregeld. De stichter kan zichzelf in de raad van bestuur van een stichting voor het leven benoemen, zelf aanduiden wie de andere bestuurders zijn en autonoom bepalen volgens welke regels ze worden ontslagen en vervangen. De stichter kan in de statuten zelfs bepalen wie diezelfde beslissingen kan nemen wanneer hij/zij om welke reden ook niet meer in staat is om zelf die beslissingen te nemen. Dat betekent dat, in tegenstelling tot een vzw-structuur, ook op lange termijn de oorspronkelijke eigenaar nog een belangrijke zeggenschap hebben over het vermogen dat in de stichting werd ingebracht. Op die manier bestaat bij stichtingen uit hoofde van de vereniging die patrimonium inbrengt een betere bescherming van de wijze waarop dat patrimonium later wordt ingezet.

Voordeel van de stichting is meteen ook dat het instandhouden van een stichting minder "taaklast" meebrengt (slechts één beheersorgaan).

Belangrijk nadeel van de stichting als rechtsvorm is dat de fiscale vrijstellingen en gunsttarieven die voor vzw's bestaan, voor stichtingen niet van toepassing zijn.

Voor informatie over taksen en andere kosten die betrekking hebben op de overdracht van onroerende en roerende goederen naar een andere vzw of naar een stichting in het kader van een schaalvergrotingsoperatie verwijzen we naar een andere technische nota over 'Financiën'.

3. Welke elementen spelen mee in de relatie tussen de eigenaar en het bestuur en hoe worden ze eventueel verankerd in de contractuele relatie?

In de relatie tussen de eigenaar en het bestuur spelen vaak ook andere elementen dan de louter contractuele band tussen een eigenaar en de uitbater van een eigendom.

Een groot deel van het CLB-patrimonium is sterk lokaal verankerd, hetzij burgerrechtelijk hetzij canoniek. Een decanale patrimoniale vzw kan burgerrechtelijk eigenaar zijn terwijl de eigendom canoniek toegewezen is aan een lokale parochiegemeenschap. De contractuele relatie die de eigendomsverhoudingen bepaalt kan dan bijdragen tot de lokale verankering van het (schaalvergroot) bestuur.

De lokale verankering van het CLB kan een bewust doel zijn, zowel van het schaalvergroot bestuur als van de eigenaar.

- Soms is de eigenaar erg gehecht aan het historisch katholiek onderwijsproject en wordt gevreesd dat bij de overdracht van de vrije CLB-organisatie én het patrimonium het CLB-bestuur het onderliggend project op termijn onvoldoende zal waarderen. Een dergelijke overweging kan meespelen bij een congregatie of een diocesane instantie als eigenaar.
- De eigenaar is er soms voor beducht dat het bestuur onvoldoende middelen zal besteden om de eigendom in goede staat te houden. Dat is niet ondenkbaar wanneer we zien met welke schaarse middelen een schoolbestuur haar maatschappelijke doelstellingen en reglementaire verplichtingen moet nastreven.
- De eigenaar wil er soms vat op hebben dat het gebouw buiten de CLB-uren en openingsmomenten beschikbaar is voor andere activiteiten en wil dit ook organiseren. Mogelijk kan de eigenaar daarvoor ook verantwoordelijk dat een lage periodieke vergoeding wordt aangerekend.

Bovenstaande doelstellingen kunnen doorheen de contractuele relatie mee gerealiseerd worden.

Ook kunnen afspraken gemaakt worden over de cijns of canon: de jaarlijkse vergoeding voor het zakelijk recht. Waar in het verleden die cijns vaak bepaald werd op een symbolisch bedrag, zien we nu substantiëlere bedragen opduiken, hoewel die in vele gevallen nog niet marktconform zijn. In de meeste gevallen wordt dan afgesproken op welke manier het grootste deel van die cijns beschikbaar blijft voor het bestuur.

De eigenaar kan ervoor kiezen om die beschikbaarheid van de cijns voor het bestuur afhankelijk te stellen van bijzondere voorwaarden. We denken hierbij aan:

- de verplichting om in de gebouwen vrije CLB-begeleiding in te richten.
- de verplichting om de cijns te gebruiken voor investeringen in het gebouw. Soms wordt hier nog een bijkomende voorwaarde aan gekoppeld waarbij de eigenaar oplegt om al het mogelijke te doen om die werken tijdig te plannen en met subsidies van AGION uit te voeren. De eigenaar kan dan een belangrijk deel van de cijns schenken voor het dekken van (een deel van) de 30% of 40% van een investering die ten laste valt van het bestuur.

Eigenaar en bestuur kunnen ook overeenkomen dat de schenking van een deel van de cijns genoteerd wordt als 'schuld aan derden' in de boeken van het bestuur. Beide partijen komen dan overeen dat op het einde van de overeenkomst van zakelijk recht de meerwaarde die de eigenaar op dat ogenblik verschuldigd is aan het bestuur wegvalt tegenover de opgebouwde schuld bij de eigenaar.

4. Grootte-orde van de vergoeding

Wanneer partijen een overeenkomst afsluiten met betrekking tot een persoonlijk of een zakelijk recht dan moeten ook afspraken gemaakt worden met betrekking tot de vergoeding die voor dat recht betaald wordt door het bestuur aan de eigenaar. We hebben al gezien dat die vergoeding meestal symbolisch is en alleszins niet marktconform. Toch horen we soms de vraag binnen welke grenzen partijen redelijkerwijze die vergoeding mogen bepalen.

- **Bruikleen**

Gebeurt meestal gratis maar het bestuur zal dan wel alle gebouwgebonden kosten moeten dragen, inclusief het eigenaarsonderhoud.

- **Huur**

Ook hier wordt meestal niet aan marktconforme voorwaarden gecontracteerd. Een redelijke bovengrens voor een huur is 4% van de reële verkoopwaarde (venale waarde) van het goed. Dat percentage kan eventueel ook hoger liggen door bijzondere omstandigheden: opportuniteit, ligging, ... De eigenaar staat in voor het eigenaarsonderhoud.

- **Erfpacht**

Erfpachten tussen eigenaars en CLB-besturen worden meestal niet aan marktconforme voorwaarden gesloten. Een jaarlijkse vergoeding is een vereiste voor een erfpacht. In de klassieke erfpachtovereenkomst die gebruikt wordt in een onderwijsomgeving, worden alle eigenaarskosten meestal gedragen door de erfpachter (het bestuur) dat daardoor voor de meeste van die investeringen ook een subsidie kan krijgen.

We kunnen daarom stellen dat de onder- en bovengrens voor het bepalen van de cijns ligt tussen een symbolische vergoeding en een 'normale huurwaarde' die we dan bij conventie kunnen bepalen op 4% van de venale waarde van de eigendom.

Soms worden ook afspraken gemaakt die gerelateerd worden aan de oppervlakte van de eigendom (x EUR cijns/m² bruto) of wordt de cijns uitgedrukt in een percentage van de werkingstoelagen van een CLB.

- **Opstal**

Ook bij opstal zien we meestal geen marktconforme voorwaarden. Bij een opstalovereenkomst is er geen verplichting om een jaarlijkse vergoeding te voorzien in de overeenkomst, maar het kan wel. Ook hier bepalen we dan een 'redelijke' cijns tussen 0 EUR en "normale" huurwaarde: 4% van de venale waarde van de eigendom.

Let op. De eigenaar geeft maar in erfpacht of opstal wat hij zelf in eigendom heeft. Indien op een door de eigenaar in erfpacht gegeven grond een gebouw wordt opgericht door het bestuur-erfpachter, dan is dat gebouw eigendom van het bestuur zolang de overeenkomst van zakelijk recht loopt. Wanneer partijen dan in (een latere aanpassing van) de overeenkomst van zakelijk recht een cijns bepalen die gerelateerd is aan de venale waarde van het goed, dan is het logisch dat de venale waarde die in die overeenkomst in aanmerking genomen wordt om de cijns te bepalen, alleen betrekking heeft op datgene wat de eigenaar in erfpacht geeft en dus niet op de venale waarde van de eigendom van het bestuur.

3. PATRIMONIUM ALS ONDERDEEL VAN EEN FUSIE-OPERATIE

A. Bespreekbaar maken – objectief vergelijkbare gegevens verzamelen

Bij de fusie van vennootschappen kennen we de notie ‘due diligence’. Daarmee wordt de oefening aangeduid waarmee elk van de fuserende vennootschappen hun verplichtingen, contracten en eigendommen registreren en naar elkaar toe kenbaar maken. Soms gaat due diligence zelfs verder en wordt een sterkte-zwakte-analyse van de fuserende vennootschappen of zelfs van de vennoten aan de nota toegevoegd.

Los van de vraag of die term gepast is in een operatie van schaalvergroting van CLB-besturen blijft het belangrijk om die informatie te verzamelen. Hoe diepgaand die informatie moet verzameld worden en welke informatie wanneer in het schaalvergrotingsproces concreet beschikbaar moet zijn, hangt sterk af van het proces zelf en van de betrokken partijen.

Het is wel van belang dat we starten met het verzamelen van die informatie, dat we ervoor zorgen dat ze bruikbaar is in het proces (correct, eenduidig, bruikbaar en vergelijkbaar) en dat afspraken gemaakt worden wat tegen wanneer op tafel gelegd wordt.

In deze paragraaf trachten we die objectieve informatie te benoemen voor elementen die op het patrimonium betrekking hebben. De lijst is zeker nog onvolledig. We nodigen de lezer dan ook uit om ons te helpen om deze lijst te vervolledigen.

Volgende informatie met betrekking tot het patrimonium is relevant:

1. Basisinformatie

- Adresgegevens per instelling en per vestigingsplaats - met leerlingenaantallen want die gegevens zijn zeker ook interessant

Hier kan afgesproken worden dat op basis van eenzelfde format een visueel beeld gecreëerd wordt – bvb www.geopunt.be/kaart. In een eenvoudig programma (ook in Word) kan de figuur verder bewerkt worden om meer informatie te noteren, territoria af te bakenen, blokken aan te duiden, Je kan de figuur ook afdrukken, er met de hand op bijtekenen en bijschrijven en die bijgewerkte tekening terug inscannen. Er is met andere woorden geen enkele reden om niet te zorgen voor aanvullende informatie op het kaartmateriaal waar dat een meerwaarde kan hebben.

Soms kan een beperkte fotoreeks interessant zijn om snel te refereren naar een van de inplantingen.

- Bruikbare gestandaardiseerde opmeting per vestigingsplaats:
 - Inplantingsplan met aanduiding van alle gebouwen en buitenaanleg. De gebouwen duiden we aan met een letter.
 - Bruto-oppervlakte en bouwperiode per gebouw. De bruto-oppervlakte wordt bepaald buitenmuren overmeten en gesommeerd over de verschillende verdiepingen van het gebouw.
 - Plannetjes per verdieping met aanduiding van alle lokalen en een unieke code per lokaal.
 - Numerieke lijst van de lokalen per gebouw en per verdieping met de code op het plan, de bestemming en de netto-oppervlakte van het lokaal (volgens de binnenmaten gemeten)

- Indien meerdere instellingen gebruik maken van dezelfde gebouwen dan noteer je extra welk lokaal door welke instelling gebruikt wordt en welke lokalen met welke verdeelsleutel door welke instellingen gezamenlijk gebruikt worden.
- Beschikbare informatie over de kwaliteit van de gebouwen met aandacht voor
 - functionele bruikbaarheid
 - bouwfysische staat
 - bouwtechnische staat
 - beeldwaarde
 - belevingswaarde
 - ...
- Wanneer beschikbaar kan een conditiemeting volgens de Nederlandse norm NEN 2767 interessante informatie opleveren.
- Attesten, o.m. brandweerverslagen, ...
- Keuringen met datum van de keuring en periodiciteit ifv herkeuring
- Doorlichtingsverslagen met toelichting over de aspecten van woonbaarheid, veiligheid en hygiëne
- Beschikbare informatie over de kwaliteit van de bodem:
 - resultaten van een oriënterend bodemonderzoek (of een beschrijvend bodemonderzoek of ...) indien beschikbaar
 - aanwezigheid van risico-activiteiten (aanwezigheid stookolietanks, ...)
- Onderhoudsplan

2. Lopende contracten

- Onderhoudscontracten voor technische installaties
- Overeenkomsten met architecten en/of studiebureaus
- Verzekeringscontracten
- Overeenkomsten die voor derden basis kunnen zijn voor een claim op het gebruik van de gebouwen: huurovereenkomsten, maar ook commodaat (bruikleen), opstal, erfpacht, Denk eraan dat misschien niet alle afspraken uitgeschreven werden. Hou ook rekening met afspraken die in vertrouwen tussen partijen gemaakt werden en die een plaats moeten krijgen.
- Daarnaast zijn er ook de overeenkomsten die het bestuur met de eigenaar ondertekend heeft voor het gebruik van de infrastructuur voor CLB-doeleinden: erfpacht, opstal, huur, commodaat, ... maar hou ook hier rekening met afspraken die in vertrouwen gemaakt werden en die door partijen worden nageleefd ook al staan ze op dit ogenblik niet op papier. Het is natuurlijk altijd aangewezen om afspraken op schrift te stellen. Tegelijkertijd is de voorbereiding van een fusie soms niet het beste tijdstip om niet-geschreven overeenkomsten te formaliseren. Het kan op dat ogenblik ook aangewezen zijn om basisinformatie te verzamelen over de eigenaar.
- DBFM-overeenkomst

3. Investeringen

- Afgesloten dossiers NWF indien de lening met waarborg en rentetoelage nog loopt of er nog openstaande schulden zijn.
- Afgesloten dossiers DIGO en AGION indien ze dateren van minder dan 20 jaar geleden, tzt met een niet-afgeschreven deel van de subsidie.
- Principieel goedgekeurde dossiers (principeel akkoord van de raad van bestuur van AGION) met onderscheid tussen (1) uitgevoerd deel, (2) deel in uitvoering, (3) deel in voorbereiding. Voor (2) en (3) is een tijdframe belangrijk: welke werf loopt nog waar van tot ... of zal (bij voorkeur) wanneer starten en tot wanneer lopen?
- Dossiers die ingediend zijn bij AGION en waar we binnen een redelijke termijn een goedkeuring voor verwachten – zowel dossiers in afwijking van de chronologie van de wachtlijst als dossiers op de wachtlijst tot einde 2003.
- Dossiers op de wachtlijst bij AGION vanaf 2004.
- Lopende DBFM-contracten en goedgekeurde DBFM-projecten in voorbereiding.
- Geplande DBFM-projecten en huursubsidieprojecten en ... met status (bvb projectspecifieke DBFM in voorbereiding maar huursubsidie volledig ingediend)
- Geplande investeringen die het niveau van een concrete aanvraag bij AGION nog niet bereikt hebben.
- Eventuele investeringsprojecten die op stapel staan buiten AGION-subsidies – bvb in functie van een saneringsverplichting van de grond.
- Het masterplan van elke site en voor het geheel van elk bestuur met het strategisch masterplan, het financieel masterplan en het infrastructureel masterplan. We gaan ervan uit dat alle nog niet uitgevoerde investeringen die in de voorgaande punten werden opgenomen, hierin terug te vinden zijn.

Wat noteren we voor elk van die investeringen:

- Kostprijs : best zowel de netto-prijs als de prijs inclusief BTW en algemene onkosten voor niet-afgesloten projecten en subsidiebedragen voor afgesloten maar niet-afgeschreven subsidieprojecten.

Voor NWF-investeringen die nog niet helemaal terugbetaald zijn is het totaal ontleend bedrag interessant (dus uiteraard inclusief BTW en algemene onkosten) en het openstaand kapitaal per lening. Voeg er per lening ook een kopie van de laatste aflossingstabel bij.

Voor leningen die met waarborg van DIGO of AGION werden afgesloten voor het eigen aandeel van een gesubsidieerde investering noteren we per lening (a) de datum van de leningsovereenkomst, (b) het bedrag van de lening volgens het afsluitingsbijvoegsel, (c) het uitstaand kapitaal op dit ogenblik en (d) een kopie van de laatste aflossingstabel. Het kan ook zinvol zijn te noteren of gewerkt wordt met een vaste of variabele rentevoet (en hoe die evolueert) en welk aflossingsschema van toepassing is.

Voor leningen zonder waarborg van DIGO of AGION noteren we bovendien best ook welke waarborgen gesteld werden.

- Inhoud van de investering
- Locatie – voor welk gebouw of deel van de buitenaanleg

- Tijdsdimensie: datum principieel akkoord, datum eindafrekening voor reeds uitgevoerde investeringen - geplande datum/periode uitvoering voor wat op (relatief) korte termijn gepland is - gewenste datum/periode uitvoering voor andere noodzakelijke investeringen

Misschien is het aangewezen per investering te noteren of en hoe welke middelen al aan een investering werden toegekend door bestemde fondsen, via een “eigenaarsrekening” of anderszins.

B. Concreet draaiboek voor overdracht patrimonium

We verwijzen naar de nota ‘Overdracht bestuur – luik infrastructuur in het geval van gesubsidieerde bouwwerken’ voor de specifieke richtlijnen rond overdrachten waar NWF, DIGO of AGION bij betrokken zijn. De richtlijnen die daar vermeld staan voor eigendommen waarop of waaraan met overheidssteun werken werden uitgevoerd, gelden ook voor de overdracht van andere eigendommen behalve voor die bepalingen die louter een gevolg zijn van de overheidstussenkomst – bvb voorafgaand akkoord van de raad van bestuur van AGION met de overdracht.

Daar leest u ook een waarschuwing voor een tijdelijke opschorting van de subsidiebetaling door AGION als niet alles op tijd en ten gronde geregeld is. Daarom herinneren we er graag uitdrukkelijk aan dat we met de overdracht van de eigendommen op tijd moeten beginnen. Op het ogenblik waarop de overdracht van de CLB-bevoegdheid wordt overgedragen, zou alles moeten klaar liggen, ondertekend en geregistreerd (én ingediend bij AGION) met ingangsdatum op het ogenblik van die overdracht van CLB-bevoegdheid.

4. EEN PATRIMONIUMVISIE ONTWIKKELEN – MASTERPLAN

We gaan ervan uit dat alle besturen een visie en een masterplan moeten hebben – strategisch, financieel en infrastructureel.

Na de evolutie naar een geoptimaliseerd bestuur wordt vervolgens best werk gemaakt van een globaal masterplan. De schaalvergroting heeft ook voor die masterplanning én voor de geleidelijke uitvoering van noodzakelijke werken, zeker voordelen:

- Besturen met een ruimer gebouwenpark in uitbating kunnen zich beter organiseren om een dergelijk masterplan te ontwikkelen. Ze hebben meer mogelijkheden om competentie te ontwikkelen en in te zetten. Mogelijk kan op het niveau van de vzw iemand vrijgesteld worden om een masterplan te ontwikkelen en gepast in te spelen op het evoluerende subsidie-aanbod bij AGION.
- Schaalvergroting geoptimaliseerde besturen hebben meer zekerheid over inkomsten op langere termijn. Het risico op plus en min binnen één vzw bestuur is meer gespreid over de verschillende CLB’s, dat risico wordt dus op zich relatief kleiner.
- Schaalvergroting en geoptimaliseerde besturen hebben een zwaarder gewicht in het lokaal debat over onderwijs/CLB en patrimonium omdat ze met een grotere groep met één stem spreken. Denk maar aan de capaciteitsproblematiek in een aantal centrumsteden.

- Met het oog op zo'n schaalvergroott masterplan kan een bestuur meerdere historische plaatsen op de wachtlijst gebruiken om een optimale afstemming te vinden tussen investeringsbehoefte en de mogelijkheid om gesubsidieerd te investeren.
- Een schaalvergroott en geoptimaliseerd bestuur heeft soms voor een aantal investeringen een reserve aangelegd, ook al komen die investeringen omwille van wachttijden bij AGION de volgende jaren nog niet in aanmerking voor subsidiëring. In die gevallen kan zo'n bestuur mogelijk een bancaire lening vermijden om het eigen aandeel van een investering te betalen. Een groot bestuur kan zichzelf financieren, eventueel vanuit middelen die bijeengebracht zijn voor geplande infrastructuurinvesteringen. Die spaarpotten moeten alleen op tijd opnieuw aangevuld worden.