



Overzicht MFA/IKC eigendomsvormen

Feitelijk zijn er twee smaken: één eigenaar of meerdere eigenaren. In het laatste geval kan het gaan om onverdeeld eigendom of gesplitst eigendom. Hieronder een opsomming van de vormen die wij zijn tegengekomen met daarbij de belangrijkste overwegingen.

1 eigenaar

Gemeente eigenaar

- Juridisch eigenaar dus op de balans
- Risico op verhuur en bezettingsgraad bij gemeente
- Wet Markt en Overheid van toepassing
- Wat te doen met sport?
- In geval van onderwijs let op met geldstromen onderwijsdelen en niet-onderwijsdelen
- Erfpachtconstructie. Erfpachtvoorwaarden / erfpachtakte geven ruimte om individuele Invulling en invloed te hebben op gebruiker of juist veel verantwoordelijkheden bij de erfpachter. Een [voorbeeld](#) zijn de scouting gebouwen in de gemeente Nijkerk.
- Hoe ga je om met fiscale consequenties?
 - Sport geen btw aftrek. SPUK regeling & BOSA regeling

School eigenaar, traditioneel

In het traditionele model is het schoolbestuur (conform WPO/WEC en WVO) eigenaar van het schoolgebouw. Complexiteit ontstaat over het eigendom van het niet-onderwijsprogramma.

- niet op de balans bij een gemeente
- voor verhuur niet-onderwijsdelen aan andere partijen dan scholen is toestemming B&W nodig

School eigenaar - 'model Leeuwarden' IKC

In dit model is een sterke visie ontwikkeld vanuit het werkveld; leervisie. Daardoor is de kaderstelling en rolverdeling duidelijk. Samenwerking op inhoud: leerontwikkeling. De meerwaarde in kwaliteit kost dus ook extra inspanning op het gebied van samenwerking met gemeenten en schoolbesturen.

In dit model is geen samenwerking met niet-onderwijsactiviteiten.

- Model Leeuwarden gaat uit van onderwijs visie. Dus op de leerontwikkeling van de doelgroep. Daarom geen partijen voor sport en/of cultuur.
- Verantwoordelijkheid van eigendom, beheer en exploitatie bij schoolbestuur
 - juridisch eigenaar
 - visieontwikkeling voor samenwerking op inhoud
 - verantwoordelijk voor verhuur van ruimten aan kinderopvang
 - kinderopvang sluit zich aan bij de (visie) scholen
- Gemeente moet 'faciliteren' in de samenwerking tussen schoolbestuur en een IKC
 - bestemmingsplan moet visie faciliteren
 - gemeente investeert mee in de ruimte van een gebouw van de kinderopvang
 - het IKC moet 'gedepolitiseerd worden' vanwege langdurige verbintenis als facilitator aan het model



- maandelijks wordt vanuit de gemeente overleg gefaciliteerd
- Voor het model Leeuwarden is een 'revolving fund' voor ontwikkeling en bouw van een IKC door de gemeente Leeuwarden. Hieruit kan de gemeente de kinderopvang d.m.v. annuïteit van +/- 15 jaar en 3% rente ondersteunen t.a.v. de ontwikkeling van het gebouw.
- Voor verhuur van delen van het onderwijsgebouw aan niet onderwijs moet er toestemming zijn van B&W.
- Risico van niet onderwijsdelen is complex voor schoolbesturen en moet gedekt worden door de gemeente.
- De afhankelijkheid van de kinderopvangorganisatie met de schoolbesturen wordt ondervangen door de gemeente. Schoolbestuur is verhuurder. Schoolbestuur bepaalt daarmee de samenwerking en de huisvesting. Dit wordt/kan door kinderdagopvang organisaties als bedreigend ervaren.
- Schoolbestuur heeft niet altijd de ervaring/expertise met exploitatie en beheer.
- Fiscale consequenties?

Corporatie eigenaar

- Professioneel vastgoed: ervaring en capaciteiten voor eigendom en beheer.
- Voorbeeld van De Woonplaats in Enschede met een IKC en buurthuizen:
 - verhuur naar gemeente voor onderwijs gedeelte (met specifieke voorwaarden)
 - hoe om te gaan met krimp/groei van de school?
 - verbindingsofficier aangesteld om de samenwerking in goede banen te leiden
- Onderwijs is niet het expertisegebied van corporaties
- De woningwet (2015) zorgt voor beperkingen voor corporaties. Er zijn nog steeds mogelijkheden om met bestaand maatschappelijk vastgoed aan de slag te gaan. Woningcorporatie De Woonplaats in Enschede is een mooi voorbeeld met hun bezit/portefeuille van MFA/buurthuizen inclusief scholen.

Stichting als eigenaar met specifiek afgestemd mandaat op de doelstelling van het gebouw

- Komt het meeste voor bij scholen en (bredere) MFA's
- Noodzakelijk om heldere statuten te hebben met duidelijke omschrijving (maatschappelijke) doelstelling
- Daardoor minder flexibel
- Raad van Toezicht noodzakelijk, wat het soms complex maakt voor schoolbesturen
- Fiscale consequenties; wanneer wordt de stichting opgericht/eigenaar? Let op bij moment van overdracht van onroerend goed. BTW, overdrachtsbelasting etc.

BV / Projectontwikkelaar

- Een goede businesscase is noodzakelijk en daarom meer commercieel en/of i.c.m. met woningen
- Spanning commercieel/maatschappelijk belang
- Schoolwoningen, waardoor er flexibiliteit is in geval van krimp school.
- In geval van onderwijs kan het daardoor complex worden, minder flexibel en soms duur
 - School wordt teruggehuurd (voor langere periode)
 - Afhankelijk huurcontract is er een risico voor gemeente bij krimp/groei waar hoge kosten kunnen ontstaan



- Participatie gemeente kan nihil zijn
- Geen of weinig invloed van gemeenten

Meerdere eigenaren

Onverdeeld eigendom

- Flexibel
- Verlangt veel samenwerking en oplossend vermogen van de betrokken partijen
- Geen scheiding/splitsing gebouw delen
- In geval van stoppen/uitwisselen door partijen moeten er duidelijk afspraken zijn

Appartementsrecht

- Beproefd concept, wordt al vele jaren toegepast in zakelijke en particuliere settings.
- Inschrijving splitsing gebouw bij Kadaster en daarna verplichte oprichting/lidmaatschap VVE.
- Gebruik en beheer gezamenlijke ruimtes via VVE.
- Individuele eigenaren kunnen zelfstandig verkopen.
- VVE statuten, ledenvergadering en visie.
- Beheer en exploitatie kan VVE zelf doen, maar kan worden uitbesteed.
- Eigenaar kan via erfpachtconstructie verantwoordelijkheden delegeren:
 - Deelname VVE kan via erfpacht. Feitelijk geen gesplitst eigendom. Wellicht handig voor sportvelden? Minder verantwoordelijkheid en toch eigenaar?
 - Via erfpachtvoorwaarden kunnen afspraken gemaakt worden over stemrecht en verplichtingen van erfpachter t.a.v. de VVE.
- Juridisch haalbaar voor schoolbesturen? Invloed van andere partijen op het geheel wordt vaak ingeschat als een risico.
- Let op fiscale consequenties