

DOCUMENT

Documentnummer
BOS & patrimonium
2017-06-20

BOS & patrimonium

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Aanleiding..... | 2 |
| 2 | Context | 2 |
| 2.1 | Eigendomsverhoudingen | 2 |
| 2.2 | Betaalbaarheid van de huisvestingskost..... | 3 |
| 3 | Strategische keuzes | 5 |
| 3.1 | Het schoolbestuur is eigenaar - een goede keuze?..... | 5 |
| 3.2 | Het schoolbestuur is geen eigenaar: structureren van de eigendomsverhoudingen | 7 |
| 3.2.1 | Contractuele relatie tussen eigenaar en schoolbestuur | 8 |
| 3.2.2 | Welke juridische vorm kan de vereniging-eigenaar aannemen? | 9 |
| 3.2.3 | Welke elementen spelen mee in de relatie tussen de eigenaar en het schoolbestuur en hoe worden ze eventueel verankerd in de contractuele relatie? | 10 |
| 3.2.4 | Grootte-orde van de vergoeding | 11 |
| 4 | Patrimonium als onderdeel van een fusie-operatie | 12 |
| 4.1 | Bespreekbaar maken - objectief vergelijkbare gegevens verzamelen..... | 12 |
| 4.1.1 | Basisinformatie | 13 |
| 4.1.2 | Lopende contracten | 14 |
| 4.1.3 | Investeringen..... | 14 |
| 4.2 | Concreet draaiboek voor overdracht patrimonium..... | 15 |
| 5 | Een patrimoniumvisie ontwikkelen - masterplan | 15 |
| | BIJLAGE - voorbeelden van grafische voorstelling van patrimonium | 17 |

1 Aanleiding

Bij de besprekingen in de aanloop naar een fusie van schoolbesturen¹, is patrimonium een belangrijk thema. Het thema onderwijspatrimonium moet nochtans bekeken worden in een ruimere context dan het BOS-verhaal. Binnen dit thema situeert zich ook de uitdaging om ervoor te zorgen dat we op langere termijn gebruik kunnen maken van ons bestaand onderwijspatrimonium. In de meeste gevallen zijn onze schoolbesturen immers geen eigenaar van de infrastructuur die ze gebruiken om hun onderwijsactiviteit te ontwikkelen.

Eenzijds willen we met onze historische eigenaars overeenstemming bereiken om hun gebouwen blijvend te mogen gebruiken voor onderwijs.

Anderzijds willen we in de evolutie naar schaalvergroete en geoptimaliseerde schoolbesturen 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 andere nota in deze reeks. In [deze nota](#) bespreken we een aantal andere thema's met betrekking tot patrimonium die tijdens verschillende gesprekken aan bod kwamen.

2 Context

2.1 Eigendomsverhoudingen

Uit een studie die [het Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs in 2008](#) heeft uitgevoerd, blijkt het vrij gesubsidieerd onderwijs (VGO) alvast voor wat de eigendomsstructuur van het onderwijspatrimonium betreft, opvallend te verschillen van de beide andere onderwijsnetten.

In slechts 24% van de gevallen is een schoolbestuur in het VGO eigenaar van het patrimonium. Het GO! scoort hier 89%. In het officieel gesubsidieerd onderwijs (OGO) is zelfs 93% van het onderwijspatrimonium eigendom van het schoolbestuur.

In het VGO is het schoolbestuur in 64% houder van een zakelijk recht: erfpacht of opstal. Het GO! is in 5% van de gevallen erfpacht- of opstalhouder. Bij het OGO komen we zo'n situatie slechts in één geval op 100 tegen.

In 12% van de gevallen in het VGO wordt het onderwijspatrimonium gehuurd door het schoolbestuur. Bij het GO! en het OGO vinden we telkens 6% gehuurd onderwijspatrimonium.

Onze onderwijsinfrastructuur is dus meestal geen eigendom van het schoolbestuur. In de meeste gevallen is de eigenaar een andere katholieke vereniging: bisdom of diocesane organisatie, congregatie, kerkfabriek. Van die eigenaar wordt verwacht dat hij de gebouwen die hem door de kerk zijn toevertrouwd, zo goed mogelijk beheert zodat ze op lange termijn ten dienste staan van de werking van de (katholieke) gemeenschap.

¹ Als we in deze nota de term schoolbestuur gebruiken dan hebben we het over een schoolbestuur, centrumbestuur of internaatsbestuur.

De meeste eigenaars hebben ook andere doelstellingen dan het louter beheer van dat onderwijs-patrimonium.

In vele gevallen bestaat er ten andere een historische band tussen de eigenaar en het schoolbestuur. Maar die band verzwakt, de afstand tussen beide partijen wordt groter, onder meer door:

- schaalvergroting - zowel aan de zijde van de eigenaars als aan de zijde van de schoolbesturen waardoor een een-op-een relatie tussen een eigenaarsvereniging en een schoolbestuur verdwijnt;
- professionalisering - de noodzakelijke professionalisering van de werking aan beide zijden leidt tot een zakelijker benadering. Hierdoor wordt door een andere bril naar de andere partij gekeken: welke zijn de opportuniteiten en risico's;
- financiële problematiek - de vaststelling dat het voor beide partijen alsmaar moeilijker wordt om een begroting in evenwicht te realiseren;
- eigen interne evoluties bij de eigenaar - evolutie van de congregaties, parochies en dekenijen in Vlaanderen en Brussel.

Hoe staan eigenaar en onderwijsuitbater (schoolbestuur) tegenover elkaar? We stellen de laatste jaren op enkele plaatsen een zorgwekkende evolutie vast in de verhouding tussen eigenaar en schoolbestuur. Partijen lijken onvoldoende zicht te hebben op en aandacht voor de gemeenschappelijke doelstellingen om een goede lange termijnrelatie uit te bouwen en in stand te houden. Ze vervreemden van elkaar.

Die vervreemding leidt tot onrealistische verwachtingspatronen naar elkaar toe. Die situatie dreigt uiteindelijk niet alleen de goede relatie tussen beiden maar ook het realiseren van de specifieke doelstellingen van beide partijen te schaden.

Het is wenselijk om die problematiek nu ten gronde aan te pakken.

Ten gronde: dit hoeft niet te leiden tot een eenheidsoplossing voor alle situaties in Vlaanderen. Oplossingen op maat moeten mogelijk en bespreekbaar blijven en zullen vaak noodzakelijk zijn. Maar het is wel wenselijk om alle elementen in de relatie tussen eigenaar en schoolbestuur grondig door te praten en een pad uit te zetten op langere termijn.

Nu: we moeten vooral nu werk maken van een oplossing nu we de partijen met een historische link met het onderwijsgebeuren nog samen rond de tafel krijgen.

2.2 Betaalbaarheid van de huisvestingskost

Voor het renoveren van gebouwen en/of afbraak en nieuwbouw kunnen schoolbesturen een beroep doen op overheidsmiddelen via het Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs (AGION). Maar dan moeten de schoolbesturen wel eigenaar zijn of beschikken over een ander zakelijk recht op de eigendom (erfpacht of opstal). Voor de eigenaars kan het toestaan van een zakelijk recht in een dergelijk geval een opportuniteit zijn omdat het eigenaarsonderhoud dan minstens gedeeltelijk gedekt wordt door een overheidssubsidie. Dat geldt uiteraard vooral voor eigenaars met een zekere band met het schoolbestuur, bijvoorbeeld de vzw parochiale werken als eigenaar van de gebouwen van een parochiale basisschool.



In tegenstelling tot de andere onderwijsnetten, waarvoor de belastingbetaler via de Vlaamse, provinciale en/of gemeentelijke overheden de investeringen in onroerende goederen voor 100% financiert, moeten de vrije schoolbesturen zelf instaan voor 30 tot 40 % van de bouwkosten, vermeerderd met de niet-gesubsidieerde kosten in een bouwproject. Voor vele projecten dekken financiële acties met vrijwillige inzet van personeelsleden en ouders, een (beperkt maar belangrijk) deel van de kost. Toch valt het grootste deel van de kost voor het bestuur ten laste van de werkings-toelagen. Daarom is kenmerkend, vooral voor het vrije net, dat de huisvestingskost het pedagogisch comfort negatief beïnvloedt.

De evolutie van de kostprijs van lonen en materialen heeft de laatste jaren aanleiding gegeven tot een belangrijke verhoging van de bouwkost. Bovendien hebben comforteisen vanuit onderwijskundige hoek en allerhande Europese, federale, gewestelijke en gemeentelijke regelgeving de laatste jaren aanleiding gegeven tot een bijkomende stijging van de bouwkost.

We zien de werkingstoelagen ook niet groeien tegen hetzelfde tempo als de stijging van de reële bouwkost.

Gelukkig zorgde de verlaging van de BTW-voet van 21% naar 6% begin 2016 voor enig soelaas.

Het geldgebrek aan overheidszijde zorgt voor wachttijden voor “normale” scholenbouwprojecten bij AGION die eerder in decennia dan in jaren worden uitgedrukt. Daardoor blijven energetisch minder duurzame gebouwen te lang in gebruik en moet soms nog geïnvesteerd worden in gebouwen die voor de sloop bestemd zijn ... van zodra het project door AGION kan goedgekeurd worden.

De wijziging in het toelagesysteem aan de zijde van AGION die in juli 2016 haar beslag gekend heeft, doorkruist voor een aantal besturen de investeringsplanning. Die wijziging dreigt er zelfs toe te leiden dat schoolbesturen verplicht zullen zijn om een aantal dringende investeringen waarvoor een afwijking van de chronologie niet (meer) mogelijk is, uit te voeren zonder subsidies. Nochtans moeten net nu schoolbesturen erop toe zijn dat ze oordeelkundig en maximaal met subsidies in hun gebouwenpark investeren.

Die opeenstapeling van ontwikkelingen voedt de vrees dat het niet mogelijk zal zijn om louter op basis van werkingstoelagen en investeringssubsidies het katholiek onderwijs in stand te houden met een kwaliteitsvol onderwijsaanbod in kwaliteitsvolle gebouwen.

Om zowel de kwaliteit van het onderwijs als van de schoolinfrastructuur te blijven garanderen kunnen de schoolbesturen zich alvast niet veroorloven om een groot bedrag aan werkingsmiddelen aan de gebouwen te besteden onder de vorm van cijns (jaarlijkse vergoeding voor een zakelijk recht) of huur. Een cijns die eventueel hoger is dan een symbolisch bedrag zou onder een of andere vorm opnieuw beschikbaar gesteld moeten worden voor de werking van de school, en dit met zo min mogelijk beperkingen naar de effectieve besteding toe. Een maximaal deel van de werkingstoelagen moet jaarlijks beschikbaar blijven voor de maatschappelijke doelstelling van de vzw: onderwijs organiseren.

Indien we op langere termijn kwaliteitsvol katholiek onderwijs willen borgen, dan moet de kost van de huisvesting onder controle gehouden worden. Investeren zonder de mogelijkheid van overheidssubsidies is op dat ogenblik uit den boze.

We zien ten andere dat in de bevraging van [het onderwijspatrimonium in 2013](#) het aandeel schoolgebouwen in huur opvallend gedaald is ten voordele van de categorie schoolgebouwen in erfpacht of opstal. Zo'n zakelijk recht is immers een subsidievoorwaarde.

3 Strategische keuzes

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

3.1 Het schoolbestuur 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 schoolbestuur zelf eigenaar is van haar onderwijspatrimonium. In de praktijk zal een gepaste afweging moeten gemaakt worden tussen pro en contra.

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

Overweging 1

Een schoolbestuur 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 schoolbestuur 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 schoolbestuur voor een scholenbouwinvestering geleend heeft met waarborg van de Vlaamse Gemeenschap of niet.

Het schoolbestuur dat eigenaar is, verliest op dat ogenblik ook de eigendom. Een schoolbestuur 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.

Overweging 2

De eigenaar heeft op die manier ook een grotere garantie dat de infrastructuur blijvend ingezet wordt voor katholiek onderwijs. Een eigenaar die beseft dat de eigendom, meestal voor het grootste deel zonder overheidstussenkomst, gerealiseerd werd in functie van katholiek onderwijs, houdt via de eigendom een hefboom om het onderwijs in de gebouwen katholiek te houden.

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. De kans is dan ook groot dat een ander schoolbestuur de kans zal krijgen om het aanbod van katholiek onderwijs te bestendigen in dezelfde gebouwen.

Overweging 3

Tenzij de eigenaars de eigendom om niet zouden overdragen naar de schoolbesturen, zou de piste waarbij elk schoolbestuur haar onderwijspatrimonium 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 onderwijshuisvesting niets verandert. Toch is net de kwaliteit van de onderwijshuisvesting aan verbetering toe.

Overweging 4

Een schoolbestuur 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 schoolbestuur om gesubsidieerd de noodzakelijke onderhoudsinvesteringen uit te voeren.

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

Overweging 5

Via de eigenaar kan gezorgd worden voor een solidariteitsbeweging tussen scholen van verschillende schoolbesturen. Binnen één schoolbestuur kan die solidariteit altijd spelen.

Overweging 6

Een afzonderlijke eigenaar en een overeenkomst die leidt tot een structurele lokale verankering, zorgen ook voor de noodzakelijke lokale afstemming van de onderwijsorganisatie met de buurt waarvan ze soms afhankelijk is voor schoolse en buitenschoolse activiteiten.

Overweging 7

Soms wordt ook als argument aangevoerd dat het beheer van gebouwen een andere expertise vergt dan degene die bij schoolbesturen 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 schoolbesturen. Het bijhorend zakelijk recht leidt er dan toe dat de zorg voor het onroerend goed toch terug ten laste valt van het schoolbestuur. Het schoolbestuur neemt die verplichting op als erfpachter, opstalhouder (of eigenaar). Het schoolbestuur moet een aanvraag indienen bij AGION. Het schoolbestuur treedt op als bouwheer. Alleen het schoolbestuur kan subsidies ontvangen. Nieuwbouw, opgericht op grond in opstal, is bovendien eigendom van het schoolbestuur 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 onderwijsuitbating en eigendom.

Overweging 8

Een argument dat om dezelfde reden geen steek houdt 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 schoolbestuur als rechtspersoon kan gesubsidieerd worden voor investeringen op naam en voor rekening van dat schoolbestuur ... en dus onderworpen aan de wetgeving overheidsopdrachten.

Overweging 9

Van een schoolbestuur wordt verwacht dat het zich indekt tegen onzekerheden. Vanuit dat standpunt is een schoolbestuur-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 katholiek onderwijs (vanuit het standpunt van het schoolbestuur) niet gegarandeerd wordt.

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 gehandicht worden vooraleer AGION subsidies kan uitbetalen voor werken aan dit gebouw.

3.2 Het schoolbestuur is geen eigenaar: structureren van de eigendomsverhoudingen

In deze paragraaf bekijken we de situatie waar het schoolbestuur zelf geen eigenaar is van het eigen onderwijspatrimonium. Voor het vrij gesubsidieerd onderwijs geldt dit voor het grootste deel van dat patrimonium. In het kader van de BOS-operatie zullen we uiteraard trachten om dat onderwijspatrimonium in gebruik te houden.

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

- Hoe structureren we de relatie tussen eigenaar en schoolbestuur? Welke oplossing biedt welke voor- en nadelen?
- Soms wil een eigenaar een eigendom overdragen naar een andere juridische entiteit die niet het schoolbestuur 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 schoolbestuur met onderwijspatrimonium in portefeuille ervoor kiest om wel de onderwijsorganisatie maar niet de eigendom over te dragen.
- Welke elementen spelen mee in de relatie tussen eigenaar en schoolbestuur en hoe kunnen ze worden verankerd?



- Kunnen we iets vertellen over de grootte van een ‘redelijke vergoeding’?

3.2.1 Contractuele relatie tussen eigenaar en schoolbestuur

Indien het schoolbestuur zelf geen eigenaar is van de onderwijsinfrastructuur, welke mogelijkheden zijn er dan om de contractuele relatie tussen eigenaar en schoolbestuur 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 schoolbestuur 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 schoolbestuur tijdelijk in gebruik wil nemen, is dit de meest aangewezen oplossing. Indien gebouwen voor een langere termijn (in principe meer dan 30 jaar) voor onderwijs 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 huursubsidiepijpe. Voor die projecten zal huur wel subsidieerbaar zijn. In het scholenbouwdiscours is dit nochtans een uitzondering.

- **Zakelijk rechten**
Zakelijke rechten houden een mogelijkheid in van AGION-subsidiëring voor scholenbouwinvesteringen, 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 schoolbestuur zelf geen eigenaar is wordt meestal gekozen voor erfpacht of opstal.

Een schoolbestuur 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 over BOS en patrimonium verder niet aan bod.

3.2.2 Welke juridische vorm kan de vereniging-eigenaar aannemen?

Indien de eigenaar de eigendom wil overdragen naar een groter geheel buiten het schoolbestuur, 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 schoolbesturen, betrokken in een BOS-operatie, zelf eigenaar is van (een deel van) het schoolpatrimonium en ervoor kiest om de eigendom niet over te dragen naar het BOS-bestuur maar naar een afzonderlijke juridische entiteit. Dezelfde situatie vinden we terug als een schoolbestuur-eigenares alleen de onderwijsorganisatie maar niet de eigendom overdraagt naar het BOS-bestuur.

In welke juridische structuur kan de eigendom dan ondergebracht worden en waarom kiezen we voor de ene of de andere oplossing?

- Afzonderlijke vzw zonder meer
De eigendom kan in een afzonderlijke vzw ondergebracht worden met verschillende doelstellingen en/of met niet-onderwijspatrimonium.
In deze oplossing gelden niet alle fiscale vrijstellingen (registratierechten, patrimoniumtaks) die wel gelden voor de eigen vzw schoolbestuur. 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 schoolbestuur haar eigendom niet overdraagt naar het BOS-bestuur. 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 vzw onderwijspatrimonium is een vereniging zonder winstoogmerk die uitsluitend opgericht is met het oog op het beheren van eigendommen die voor onderwijs worden ingezet. De dubbele beperking in de maatschappelijke doelstelling is hierbij van belang.
Soms wordt er voor gekozen om de onderwijseigendommen onder te brengen in dergelijke onderwijspatrimonium-vzw's.
Zo'n onderwijspatrimonium-vzw kan genieten van de fiscale vrijstellingen die ook gelden voor schoolbesturen: 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 onderwijspatrimonium 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 gunstarrieven 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 [BOS & Financiën](#).

3.2.3 *Welke elementen spelen mee in de relatie tussen de eigenaar en het schoolbestuur en hoe worden ze eventueel verankerd in de contractuele relatie?*

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

- Een groot deel van ons onderwijspatrimonium 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) schoolbestuur. De lokale verankering van onderwijs 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 onderwijsorganisatie én patrimonium de vzw schoolbestuur 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 schoolbestuur 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 schooluren en schoolperiodes beschikbaar is voor andere activiteiten en wil dit ook organiseren. Mogelijk kan de eigenaar daarvoor ook verantwoordelijk dat een lage periodieke vergoeding wordt aangerekend.

Die doelstellingen kunnen doorheen de contractuele relatie mee gerealiseerd worden.

In de overeenkomst van zakelijk recht wordt vaak volgende clausule opgenomen om het contract te kunnen beperken tot zolang katholiek onderwijs wordt aangeboden in de schoolinfrastructuur: *“Het in erfpacht gegeven goed is uitsluitend bestemd tot het onderbrengen van een school die tot doel zal hebben het verstrekken van onderwijs met aanverwante activiteiten, zoals bepaald*

door de wet doch in overeenstemming met de leer en de geest van de rooms-katholieke Kerk. Iedere wijziging aan die bestemming of aan de normen ervan zal voor gevolg hebben dat de erfpacht zonder opzeg door de vereniging-eigenares kan verbroken worden en dit zonder enige vergoeding ten voordele van de in gebreke zijnde erfpachtster, onder voorbehoud niettemin van wat voorzien is in artikel 19 § 1 van de wet van 29 mei 1959, gewijzigd door de wet van 11 juli 1973 en het decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 5 juli 1989.”

Eventueel kan die clausule ook aangepast worden en verwijzen naar het lidmaatschap van het schoolbestuur van Katholiek Onderwijs Vlaanderen.

Op dezelfde basis 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 schoolbestuur.

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

- de verplichting cfr supra om in de gebouwen rooms-katholiek onderwijs in te richten dan wel de verplichting om lid te zijn van Katholiek Onderwijs Vlaanderen
- 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 schoolbestuur.
- Eigenaar en schoolbestuur kunnen ook overeenkomen dat de schenking van een deel van de cijns genoteerd wordt als ‘schuld aan derden’ in de boeken van het schoolbestuur. 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 schoolbestuur wegvalt tegenover de opgebouwde schuld bij de eigenaar.

3.2.4 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 schoolbestuur 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 schoolbestuur 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 onze eigenaars en schoolbesturen 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 schoolbestuur) 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 school

- **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 schoolbestuur-erfpachter, dan is dat gebouw eigendom van het schoolbestuur zolang de overeenkomst van zake-lijk recht loopt. Wanneer partijen dan in (een latere aanpassing van) de overeenkomst van zake-lijk recht een cijns bepalen die gerelateerd is aan de venale waarde van het goed, dan is het lo-gisch 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 schoolbestuur.

4 Patrimonium als onderdeel van een fusie-operatie

4.1 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 ei-gendommen 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 schoolbesturen blijft het belangrijk om die informatie te verzamelen. Hoe diepgaand die informatie moet verza-meld 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 zor-gen dat ze bruikbaar is in het proces (correct, eenduidig, bruikbaar en vergelijkbaar) en dat af-spraken 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:

4.1.1 Basisinformatie

- Adresgegevens per instelling en per vestigingsplaats - met onderwijsaanbod en leerlingenaantallen want die gegevens zijn zeker ook interessant
- Hier kunnen we ook afspreken dat we op basis van eenzelfde format een visueel beeld creëren - bvb www.geopunt.be/kaart . In bijlage bij deze nota voegden we een aantal voorbeelden van kaartmateriaal dat we op eenvoudige wijze via een schermafbeelding van deze website haalden.

De schaal van het document is minder van belang als we in de schermafdruck ook de blokschaal onderaan meenemen.

In een eenvoudig programma (ook in Word) kan de figuur verder bewerkt worden om meer informatie te noteren, territoria af te bakenen, blokken en speelplaatsen 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 campus:
 - 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



4.1.2 Lopende contracten

- Onderhoudscontracten voor technische installaties
- Overeenkomsten met architecten en/of studie bureaus
- 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 onderwijsdoeleinden: 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

4.1.3 Investerings

- 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 onderwijsstrategisch 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.

4.2 Concreet draaiboek voor overdracht patrimonium

We verwijzen naar de nota '[Overdracht schoolbestuur - 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 ten overvloede aan dat we met de overdracht van de eigendommen op tijd moeten beginnen. Op het ogenblik waarop de overdracht van de onderwijsbevoegdheid wordt overgedragen, zou alles moeten klaar liggen, ondertekend en geregistreerd (én ingediend bij AGION) met ingangsdatum op het ogenblik van die overdracht van onderwijsbevoegdheid.

5 Een patrimoniumvisie ontwikkelen - masterplan

We gaan ervan uit dat alle besturen een visie en een masterplan moeten hebben - onderwijsstrategisch, financieel en infrastructureel, BOS of geen BOS.

Na de evolutie naar een geoptimaliseerd en schaalvergroott schoolbestuur wordt vervolgens best werk gemaakt van een globaal masterplan, naar analogie met de integraalplannen die het GO! binnen een scholengroep voor enkele steden al ontwikkeld heeft. De bestaande masterplannen voor elk van de fuserende schoolbesturen bevatten daarvoor zeer interessante informatie.

De schaalvergroting heeft ook voor die masterplanning én voor de geleidelijke uitvoering van noodzakelijke werken, zeker voordelen:

- Schoolbesturen met een ruimer gebouwenpark in uitbating kunnen zich beter organiseren om een dergelijk masterplan te ontwikkelen. Ze hebben meer mogelijkheden om compe-



tentie te ontwikkelen en in te zetten. Mogelijk kan op het niveau van de vzw iemand vrijgesteld worden om in overleg met de collega's van de Dienst Bestuur & organisatie een masterplan te ontwikkelen en gepast in te spelen op het evoluerende subsidie-aanbod bij AGION.

- Schaalvergroete geoptimaliseerde schoolbesturen hebben meer zekerheid over inkomsten op langere termijn. Opvallende wijzigingen aan inkomstenzijde doen zich vaak voor waar de overheid ingrijpt in de wijze waarop leerlingen hun behoefte aan opvang met aangepaste zorg “inkopen” in het onderwijsveld. We denken hier langer geleden aan de evolutie in het secundair onderwijs naar het VSO en vervolgens naar het eenheidstype waardoor belangrijke stromen leerlingen migreerden van de ene naar de andere school. Op dit ogenblik worden BuO-scholen geconfronteerd met de effecten van het M-decreet die ze zelf niet kunnen afwenden of vermijden. Vooral BuBaO-scholen type 1 en type 8 en basisaanbod en BUSO-scholen OV3 krijgen rake klappen. Zo'n ingrijpende wijzigingen beperken zich vaak tot één onderwijsvorm of onderwijsniveau.
Als het risico op plus en min binnen één vzw schoolbestuur gespreid is over verschillende onderwijsniveaus, gewoon en buitengewoon onderwijs, meerdere studiegebieden, op meerdere locaties, ... dan wordt dat risico op zich relatief kleiner.
- Schaalvergroete en geoptimaliseerde schoolbesturen hebben een zwaarder gewicht in het lokaal debat over onderwijs en onderwijspatrimonium 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 schaalvergroet masterplan kan een schoolbestuur meerdere historische plaatsen op de wachtlijst gebruiken om een optimale afstemming te vinden tussen investeringsbehoefte en de mogelijkheid om gesubsidieerd te investeren.
- Een schaalvergroet 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 schoolbestuur mogelijk een bancaire lening vermijden om het eigen aandeel van een investering te betalen. Een groot schoolbestuur kan zichzelf financieren, eventueel vanuit middelen die bijeengebracht zijn voor geplande infrastructuurinvesteringen. Die spaarpotten moeten alleen op tijd opnieuw aangevuld worden.

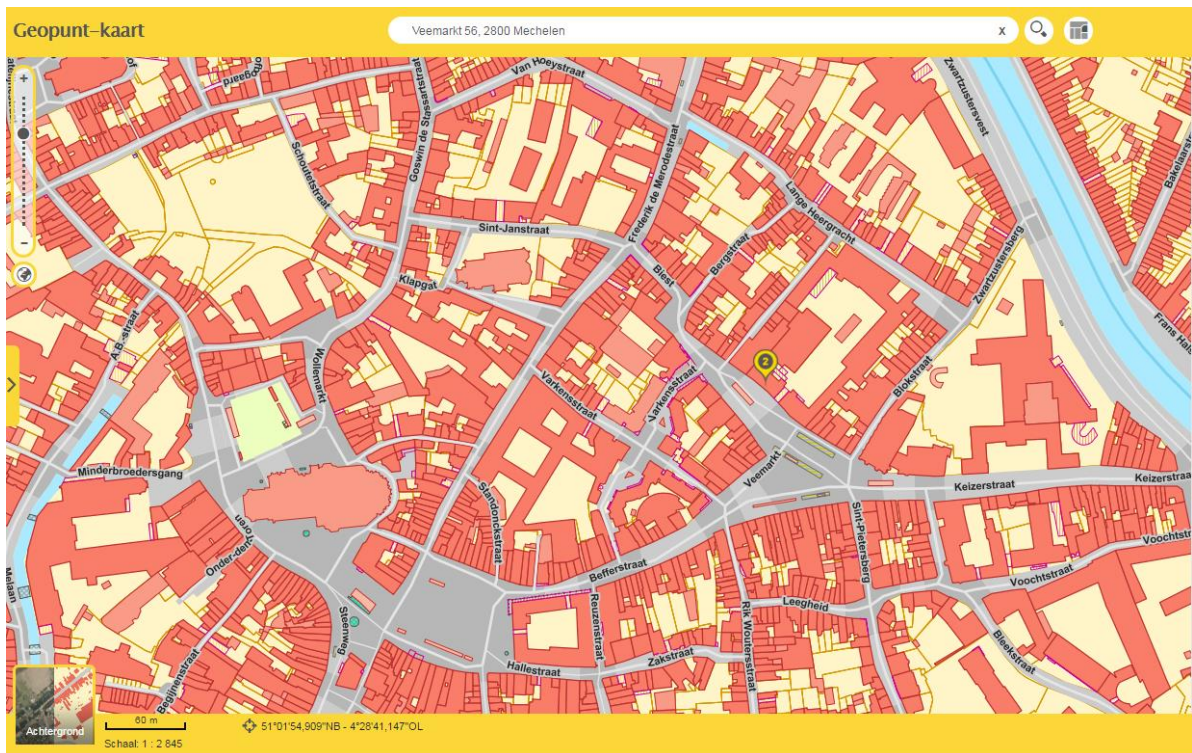
BIJLAGE - voorbeelden van grafische voorstelling van patrimonium

<http://www.geopunt.be/kaart>

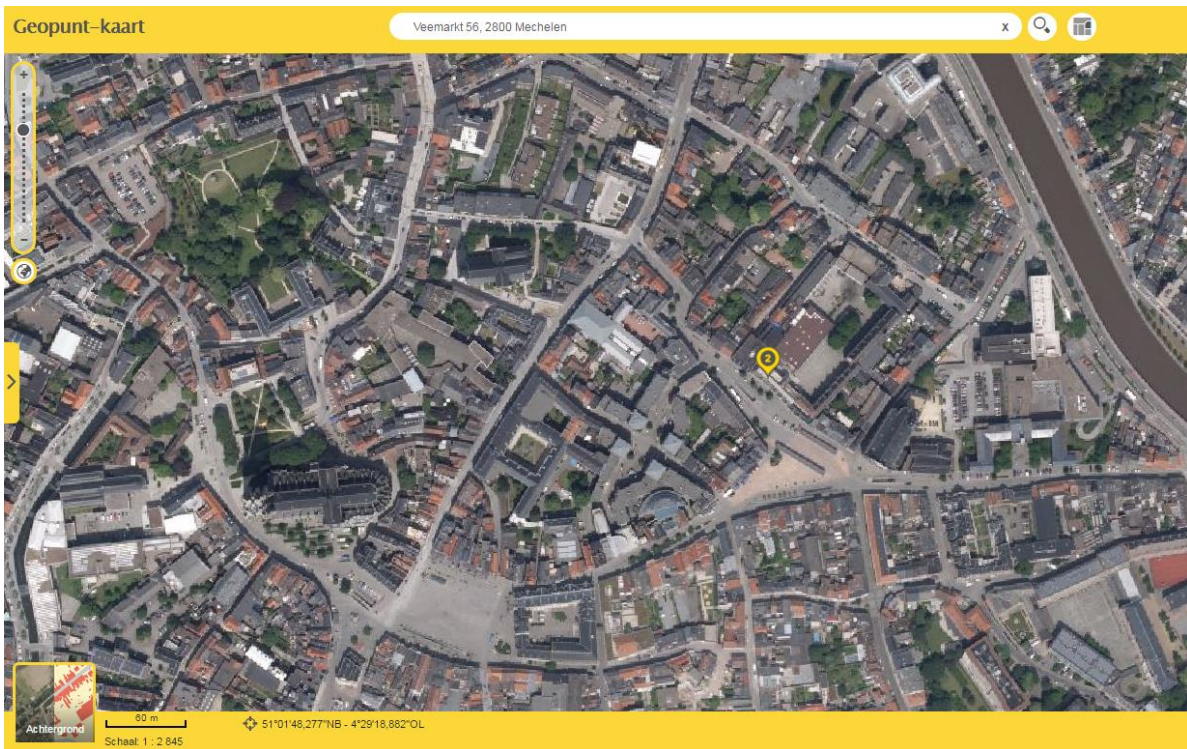
1. Situering in de ruimere regio



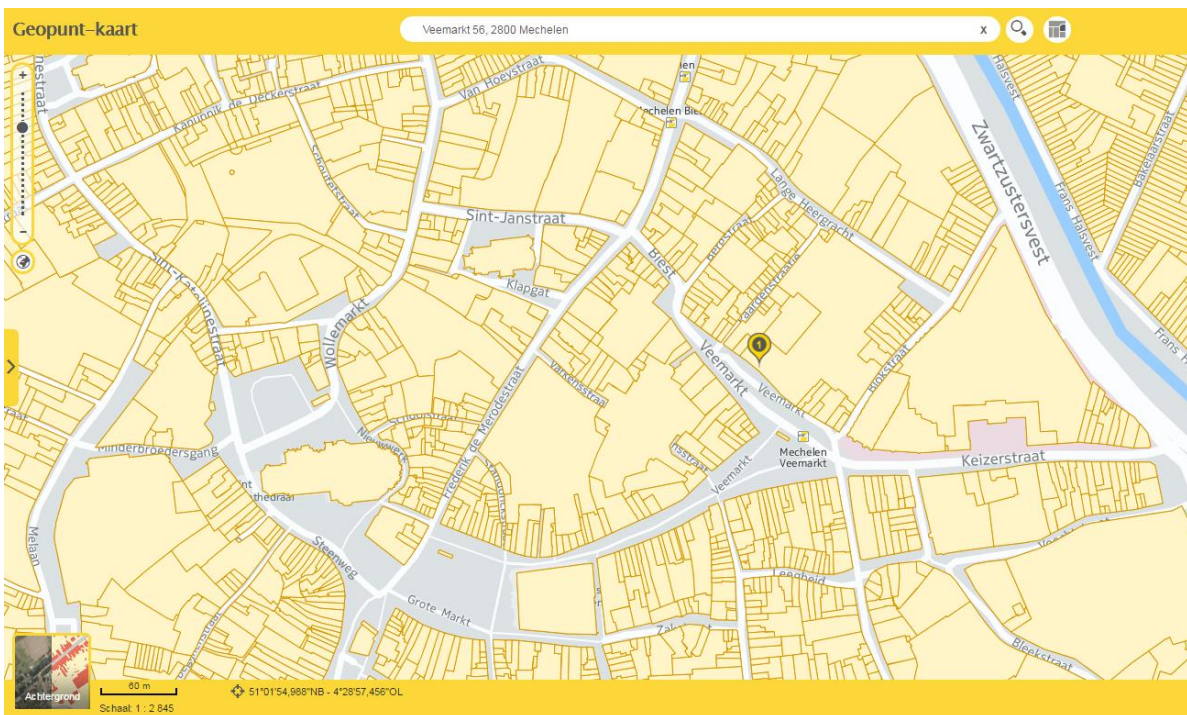
2. Liggingsplan



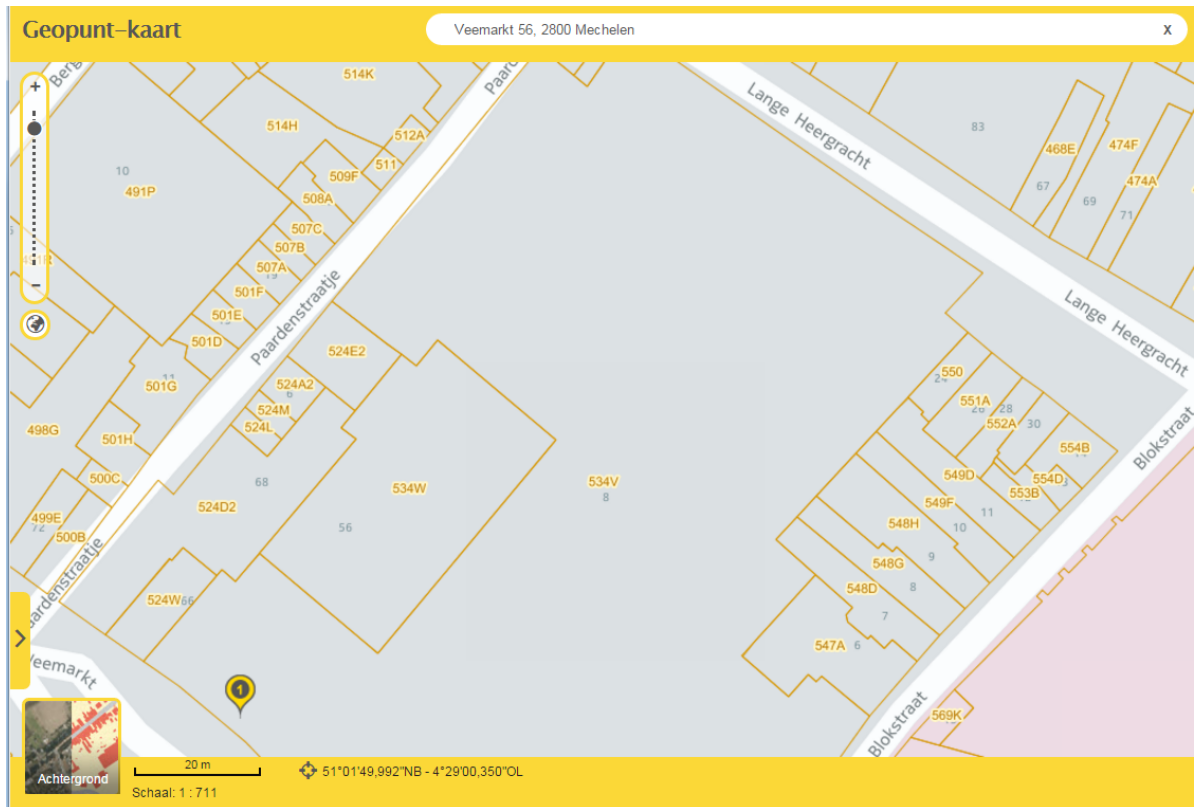
3. Luchtfoto



4. met aanduiding kadastrale percelen



5. en (na inzoomen) met kadastrale nummers van de percelen



6. bestemming volgens het gewestplan

