

Technische vragen

Moerdijk Lokaal
De heer M.M.J Willegers

Kenmerk 01220 TV
Vergadering Commissievergadering 15 mei 2025
Datum 6 mei 2025

Onderwerp Realisatie MFA Zevenbergschen Hoek – aanvraag investeringskrediet

Geachte heer Willegers,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk biedt u hierbij de beantwoording van de volgende technische vragen aan.

Uw vragen:

In het raadsvoorstel valt te lezen dat Stichting De Waarden en de gemeente Moerdijk samen eigenaar worden van het nieuwe MFA door middel van een VvE constructie.

1. Hoe ziet deze constructie eruit?
2. Is de Stichting De Waarden ook eigenaar van het gebouw of is de VvE louter en alleen voor de instandhouding en onderhoud van een deel van het gebouw en is er dus geen sprake van eigendom van het gebouw?
3. Indien Stichting De Waarden wel eigendom heeft op (een deel) van het gebouw, dragen zij dan ook bij in de investeringskosten? Zo ja; hoeveel?

Antwoorden:

Voor de opbouw van de antwoorden is het logischer om te beginnen met het antwoord op vraag 2:

Ja, Stichting De Waarden wordt eigenaar van een deel van de MFA.

Toelichting:

De gemeente is verantwoordelijk voor de (bekostiging van) huisvesting van (o.a.) het basisonderwijs in haar gemeente. Dit is vastgelegd in artikel 91 (*Voorziening in huisvesting door de gemeente*) van de Wet op het primair onderwijs (WPO). Voor de financiering hiervan ontvangt elke gemeente een jaarlijkse bijdrage uit het Gemeentefonds. Met de vaststelling van het Onderwijs Huisvesting Programma 2021 is besloten tot vervangende nieuwbouw voor Basisschool De Hoeksteen in Zevenbergschen Hoek.

In de WPO is het uitgangspunt dat het eigendom van een schoolgebouw ligt bij het schoolbestuur. Als het nieuwe schoolgebouw gerealiseerd is draagt de gemeente, middels een notariële akte, het eigendom van het gebouw over aan -in dit geval- Stichting De Waarden. Dit wordt ook kadastraal vastgelegd.

De onderwijswetgeving legt overigens wel beperkingen op aan het eigendomsrecht:

- een deel van het gebouw verhuren mag alleen na toestemming vooraf door de gemeente;
- het eigendom mag niet worden bezwaard met bijvoorbeeld een hypotheek zonder toestemming van de gemeente;
- het schoolgebouw mag niet worden verkocht aan derden.

Als (toekomstig) eigenaar van het schoolgedeelte in de MFA is Stichting De Waarden financieel verantwoordelijk voor de exploitatie en het onderhoud (bijvoorbeeld aan de binnen- en buitenkant, aan technische installaties voor ventilatie, koeling en verwarming e.d.).

Vraag 3:

Zie ook het antwoord op vraag 2: in de WPO is bepaald dat gemeenten (ook) financieel verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van scholen en niet de scholen zelf.

Vraag 1:

De MFA kent dus straks twee eigenaren: de gemeente en Stichting De Waarden. Beide zijn verantwoordelijk voor de exploitatie en het onderhoud van die gedeelten van de MFA waarvan ze eigenaar zijn. Maar het gebouw is niet voor 100% op te knippen in een deel waarvan de gemeente eigenaar is en een deel waarvan Stichting De Waarden eigenaar is. Er zullen ook gedeelten zijn waarvan beide eigenaren gebruik maken en waarvan ze gezamenlijk het onderhoud en de exploitatie moeten dragen. Voor dat doel wordt een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht.

Een VvE is niet alleen een samenwerkingsverband maar ook een rechtspersoon die op grond van een zogenoemde splitsingsakte bij een notaris wordt opgericht en vervolgens bij de Kamer van Koophandel (Handelsregister) wordt ingeschreven.

De splitsingsakte bevat gedetailleerde informatie over de splitsing van het gebouw in de afzonderlijke 'eigen' gedeelten en het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (zoals bijvoorbeeld het dak, een gemeenschappelijke buitenbuur of hal e.d.).

Verder worden in de splitsingsakte en het bijbehorende splitsingsreglement de rechten en plichten van de eigenaren beschreven, de wijze van bijdragen in de gemeenschappelijke kosten en de regels omtrent het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen.

Er zal een externe VvE-beheerder worden aangesteld, bekostigd door gemeente en Stichting De Waarden. Deze zal o.a. verantwoordelijk zijn voor het opstellen van een begroting en een jaarrekening en het organiseren van de Algemene Leden Vergadering.

Achtergrond:

De keuze om een VvE op te richten is reeds eerder door de raad geaccordeerd. Op 10 oktober 2022 is tussen de gemeente en Stichting De Waarden een Samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de MFA Zevenbergschen Hoek. Dit document was een bijlage bij het raadsbesluit van 3 november 2022.

Daarin is onder punt 9, onder "in aanmerking nemende", opgenomen:

"Partijen hebben voor wat betreft het gebouw en het terrein uitgesproken te willen uitgaan van een eigendomspositie van de gemeente van de kinderdagopvang en gemeenschapshuis en van een eigendomspositie van het schoolbestuur van de school (incl. buitenschoolse opvang). Voor wat betreft de grond is het uitgangspunt dat de grond van de school in eigendom komt van het schoolbestuur met een economisch claimrecht () van de gemeente en de overige grond in eigendom komt van de gemeente."*

(*) Economisch claimrecht: als Stichting De Waarden op enig moment besluit het schoolgebouw niet langer als zodanig te gebruiken wordt het eigendom zonder financiële tegenprestatie overgedragen aan de gemeente.

Onder punt 6, onder “Komen als volgt overeen”, is opgenomen:

“De gemeente en het schoolbestuur zullen, als gezamenlijk eigenaar van de multifunctionele accommodatie, een vereniging van eigenaren oprichten, waarin alle eigenaarszaken, zoals het beheer, het onderhoud en de financiële afspraken zullen worden geregeld.”

Bij twee reeds eerder gerealiseerde MFA's met Stichting De Waarden, met daarin basisschool De Neerhof en basisschool De Arenberg in Zevenbergen, heeft de Stichting reeds twee VvE's met woningcorporatie Woonkwartier, met extern VvE beheer. Ook bij de MFA in Standdaarbuiten met basisschool Aventurijn van de Borgesiusstichting, is een VvE opgericht met Woonkwartier.

Met vriendelijke groet,



S. Elseman
Gemeentesecretaris

(*) Economisch claimrecht: als Stichting De Waarden op enig moment besluit het schoolgebouw niet langer als zodanig te gebruiken wordt het eigendom zonder financiële tegenprestatie overgedragen aan de gemeente.