

Betreft: erfpacht aan scholen

Heel wat VPW-afdelingen/parochies zijn eigenaar van grond of gebouwen die gebruikt worden door een school/schoolbestuur. Om het schoolbesturen o.a. mogelijk te maken beroep te doen op subsidies van de Vlaamse Gemeenschap, wordt er een erfpacht afgesloten. Een essentieel onderdeel van deze overeenkomst is dat het schoolbestuur een cijns (ook canon of huur genoemd) betaalt aan de VPW-afdeling/parochie.

In de meeste gevallen wordt deze cijns geheel of voor een groot gedeelte ter beschikking gesteld van het schoolbestuur om te investeren in de infrastructuur waarvoor de cijns wordt betaald (terug geschonken aan de scholen). Door de ontwikkelingen binnen de VPW-afdelingen en binnen de subsidieregelingen van de Vlaamse Gemeenschap zijn er vragen gerezen bij de huidige regeling: Wie is verantwoordelijk voor wát i.v.m. onderhoud en behoud van het schoolpatrimonium ? Wat te doen met een clause i.v.m. meerwaarde bij bepaalde contracten ?

Omwille van dit alles drong een algemene richtlijn zich op. Het vicariaat voor het Tijdelijke, het vicariaat Vlaams-Brabant en Mechelen en het vicariaat voor het Onderwijs hebben volgende richtlijn uitgewerkt. Ze benadrukken hierbij dat het door de gedeelde verantwoordelijkheid van de VPW-afdeling/parochie en van de katholieke school (en dat is ruimer dan alleen de infrastructuur) meer dan wenselijk is dat een afgevaardigde van de VPW-afdeling/parochie deel uitmaakt van het schoolbestuur.

1. De erfpachtcijns

a. Principe

De cijns (canon – huur) die een schoolbestuur dient te betalen aan de VPW-afdeling wordt bepaald op basis van de in erfpacht gegeven goederen en bedraagt 15€ per m² voor onderwijs gebruikte oppervlakte (leslokalen, burelen, vergaderlokalen, personeelslokalen, studiezalen, eetruimtes, sanitaire voorzieningen, sportzalen, technische ruimtes,...: netto = binnenmaat, zonder de dikte van de muren). Met een maximum van 20% van de werkingstoelagen op basis van schoolkenmerken Het gaat dus niet enkel over de bebouwde grondoppervlakte, maar over alle bouwlagen. De jaarlijkse canon wordt geïndexeerd aan de evolutie van de ABEX-index.

De VPW-afdeling/parochie stelt hiervan minimum 95% ter beschikking van het schoolbestuur voor werken van groot onderhoud aan de schoolgebouwen of voor de afbetaling van leningen voor deze gebouwen, aangegaan in het kader van de Vlaamse Gemeenschap.

b. Concrete werkwijze:

Het schoolbestuur betaalt de cijns aan de VPW-afdeling/parochie zoals voordien. De VPW-afdeling/parochie opent een aparte rekening per school op de Diocesane Solidariteit, op naam van de VPW-afdeling. (om een rekening te openen bij de Diocesane Solidariteit neemt men contact op met Dhr.F. Brochier, Wollemarkt 15 te 2800 Mechelen – tel.015 292 683 – fb@diomb.be.)

De VPW-afdeling stort minimum 95% van de cijns op deze rekening. Al wat op deze rekening gestort wordt is voor de school bestemd i.f.v. het groot onderhoud van het in erfpacht gekregen patrimonium.

Om dat geld te gebruiken stuurt het schoolbestuur een kopie van de factuur voor grote onderhoudswerken naar de VPW-afdeling, die ze met haar geschreven goedkeuring ("voor akkoord" + datum + handtekening op de kopie zelf) doorstuurt naar de Diocesane Solidariteit, die de overschrijving uitvoert op de rekening van de school, die dan de factuur betaalt. De volledige operatie (schoolbestuur – VPW-afdeling – Diocesane Solidariteit – school) is op maximum 2 weken rond.

Deze regeling zal in werking treden op 1 september 2012.

c. Goed om weten:

- De eigenaar kan alleen ontvangen cijnsgelden terugstorten. Als de opgebouwde cijns opgebruikt is kan er geen terugstorting meer gebeuren.
- De niet opgebruikte cijns van een bepaald jaar blijft beschikbaar voor later.
- Voor leningen die aangegaan werden in het kader van de subsidiëring door de Vlaamse Gemeenschap om onroerend goed te verwerven of te verfraaien, mag de cijns gebruikt worden voor terugbetaling aan de banken. Het schoolbestuur verstrekt daartoe tijdig aan de VPW de nodige gegevens hiertoe.
- De ter beschikking gestelde cijnsgelden worden beschouwd als een voorafname op een gebeurlijke meerwaarde aan het einde van de erfpacht.

2. Meerwaarde en erfpacht.

Op het einde van de erfpacht komt het goed, met inbegrip van alle werken en gebouwen die werden uitgevoerd of opgericht vrij en onbelast in volle eigendom naar de eigenaar.

- De eigenaar zal hierbij een vergoeding verschuldigd zijn aan de erfpachter, gelijk aan de meerwaarde op dat tijdstip ontstaan door de aan de gebouwen aanbrachte werken en verbouwingen of door nieuw opgerichte gebouwen, gerealiseerd met tussenkomst van het Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs (AGIO). Deze meerwaarde dient begrepen te worden als het volledige subsidiebedrag, verminderd met 1/20ste per jaar voor de periode waarbinnen het aldus, gebouwde, gemoderniseerde, uitgebreide of geschikt gemaakte gebouw werd aangewend voor de bestemming waarvoor de tussenkomst van het AGIO werd verkregen.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat deze verplichting in hoofde van de eigenaar niet geldt voor die meerwaarde die werd gerealiseerd in het kader van het Decreet van 7 juli 2006 betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur (DBFM). Voor deze meerwaarde is de eigenaar geen enkele vergoeding verschuldigd aan de erfpachter.