



IKOC Noord-Scharwoude Koersbepaling

juli 2021

## Koersbepaling IKOC Noord-Scharwoude; eigendomsverhoudingen en financiering



gemeente Langedijk



Op alle opdrachten en rechtsverhoudingen van Eugène Romijnders Advies zijn algemene voorwaarden van toepassing.  
Deze algemene voorwaarden zijn gedeponereerd bij de KvK onder nummer 08203649; ook worden zij op verzoek kosteloos toegezonden.  
Eugène Romijnders Advies, [www.romijndersadvies.nl](http://www.romijndersadvies.nl), bereikbaar via [info@romijndersadvies.nl](mailto:info@romijndersadvies.nl)

# Inhoud

## IKOC Noord-Scharwoude Koersbepaling

I. Achtergrond & inleiding .....	3
II Visie en planvorming (doelstellingen) .....	3
III Vraagstelling inzake eigendomsverhoudingen en financiering.....	5
IV Insteek IKOC voorziening .....	6
V 'Eigendomsmodellen' .....	7
VI Een eerste verkenning.....	10
VII Initiële afweging t.b.v. koersbepaling .....	13
VIII Financiering en nadere koersbepaling .....	14
IX Conclusie 'koersbepaling' .....	16
Bijlage 1: Enkele exploitatie- en gebruiksalternatieven.....	19
Bijlage 2: Enkele eigendom 'modellen' / gedachten.....	20
Bijlage 3: Modellen voor bekostiging PO voorziening (schoolgebouw).....	21
Bijlage 4: Modellen van interprofessionele samenwerking (voorbeeld).....	23
Bijlage 5: Enkele opmerkingen bij 'splitsen in appartementsrechten' .....	26
Bijlage 6: Indicatieve visuele weergave 'koersbepaling' .....	28

## I. Achtergrond & inleiding

De initiatiefnemers van het Integraal Kind Ouderen Centrum (IKOC) zijn in samenspraak met (o.a.) Mondria Advies een traject ingegaan om te komen tot een IKOC in Noord-Scharwoude, op een locatie waar vroeger een basisschool gevestigd was (Maria-school).

De initiatiefnemers zijn Horizon Zorgcentrum, Allente en de gemeente Langedijk (naar verwachting vanaf 2022 gefuseerd met gemeente Heerhugowaard in de nieuwe gemeente Dijk en Waard).

Blijkens de 'voortgangsnotitie Integraal concept IKC-zorg Noord-Scharwoude' geeft het IKOC meerwaarde voor:

- Kinderen leren delen, helpen en samenwerken
- Samen leer je meer
- Minder eenzame ouderen
- Versterken maatschappelijke betrokkenheid (integratie en emancipatie)

Deze voortgangsnotitie is op 21 oktober 2020 vastgesteld door het College en van daaruit is ook het vervolgtraject opgestart. Hierbij is ervoor gekozen om een stedenbouwkundige visie te laten opstellen voor de locatie, waarbij gekeken zou gaan worden naar de verschillende ambitieniveaus qua programma van de initiatiefnemers in relatie tot de beschikbare ruimte op locatie en het inpassen in de omgeving. De verwachting is dat voor de zomer 2021 deze studie wordt vastgesteld en vanuit de bedoelde studie ook concreet het ontwerp- en ontwikkelproces kan worden opgestart.

## II Visie en planvorming (doelstellingen)

De visie die door alle betrokken partijen wordt ondersteund is in de hierboven vermelde voortgangsnotitie als volgt omschreven:

*“Wij willen een open leer- en leefcommunity creëren, waarin iedereen, van 0 tot 100, tot zijn recht komt, gezien wordt en aandacht krijgt. Op deze manier willen wij bijdragen aan het geluk van kinderen, volwassenen en ouderen.”*

Vanuit deze visie hebben de initiatiefnemers een viertal doelen opgesteld:

*Doel 1: een duurzame leefbare leeromgeving maken voor 0 tot 100 jaar.*

Architectuur: hoe zorgt de vormgeving van het gebouw ervoor dat jong en oud verbonden zijn? Hoe wordt duurzaamheid ook voor de toekomst gegarandeerd?

*Doel 2: een leer- en ontwikkelaanbod maken waarin ouderen worden betrokken.*

Hoe kunnen ouderen bijdragen aan de opvoeding, het leren en ontwikkelen van kinderen?

*Doel 3: een gevarieerd dag-arrangement aanbod maken voor jong en oud in dit dorp / dit centrum.*

Waar kunnen we het voor-, tussen- en naschoolse aanbod en het onderwijsaanbod laten aansluiten op activiteiten en dagprogramma's van de ouderen, het hele jaar door? (vieringen e.d.)

*Doel 4: marketingplan maken voor het IKOC*

Hoe gaan we het IKOC promoten onder ouderen, gezinnen en de buurt?

### III Vraagstelling inzake eigendomsverhoudingen en financiering

Worden de in de visie en planvorming geformuleerde doelen 1, 2 en 3 in relatie gebracht met 'eigendomsverhoudingen' en 'financiering', dan ontstaan er vragen hoe het IKOC praktisch vorm te geven met het oog op:

- a) Het gezamenlijk gebruik van (aanpalende) voorzieningen,
- b) verwachtingen ten aanzien van ieders gebruik van de 'eigen' voorzieningen (die elkaar wederzijds beïnvloeden en cruciaal zijn voor de gewenste integrale insteek van een 'leefcommunity'),
- c) maximale flexibiliteit van de inzet / het benutten van de respectievelijke voorzieningen, en
- d) de financierbaarheid van de respectievelijke voorzieningen.

Hierbij komen de volgende aandachtsvelden in beeld: i) organisatorische / beheerstechnische vraagstukken, ii) juridische vormgeving, mede met het oog op de 'lange termijn' en iii) afbakening in relatie tot de financierbaarheid (zowel van de initiële realisatie als van de daarop volgende exploitatie) en de eventuele fiscale impact / optimalisatie inzake de afbakening.

Wat betreft de IKOC-'voorzieningen' wordt in de planvorming ingestoken op het volgende programma:

Samengevat programma	Aantal	m2 BVO	TOTAAL
Wonen met zorg	25 zorgwoningen WLZ		2.233
	25 zorgwoningen VPT		1.844
Ondersteunende functies tbv wonen en zorg	incl.		
Sociale infrastructuur en diensten			<u>242</u>
<i>subtotaal wonen en zorg</i>			<i>4.318</i>
<i>Vrije sector wonen</i>	<i>14 appartementen</i>		<i>1.639</i>
Onderwijs	220 leerlingen		1.317
Kinderopvang	2 groepen		<u>242</u>
<i>subtotaal onderwijs en kinderopvang</i>			<i><u>1.559</u></i>
<b>TOTAAL BVO</b>			<b>7.517</b>

Hierbij is vanuit de in de lokaal aanwezige (noodzakelijke) behoefte aan zorgwoningen en de exploiteerbaarheid van deze (24-uurs) zorgwoningen, vanuit Horizon Zorgcentrum aangegeven dat er tenminste 50 zorgwoningen gerealiseerd moeten worden. Een kleiner aantal zorgwoningen zou betekenen dat de 24-uurs zorg niet haalbaar is en daarmee zou een belangrijke reden voor het realiseren van de zorgwoningen komen te vervallen.

## IV Insteek IKOC voorziening

Om de vraagstelling en de onderliggende 'belangen' goed in beeld te krijgen en dus de vraagstelling goed te kunnen beantwoorden, is bij het inventariseren van de relevante mogelijkheden aangesloten bij de positionering / vormgeving van de voorzieningen zoals die 'nu' ( 20 mei jl., na reguliere workshops en overlegmomenten) bij de ruimtelijke schetsen in beeld is:

Model zonder vrije sector woningen en parkeergarage



onderwijs+kdv      zorgprogramma

Model met vrije sector woningen en parkeergarage



onderwijs+kdv      zorgprogramma      vrijesector woningen

of

Het meest in het oog springende verschil is, dat bij realisatie van de vrijesector woningen, het inzicht dat het parkeren in dat geval niet langer op maaiveld niveau kan plaatsvinden (zoals op de 1<sup>e</sup> schets, rechts naast het zorgprogramma gepositioneerd). Er is dan een gebouwde half verdiepte parkeervoorziening nodig (zie 2<sup>e</sup> schets, vóór het zorgprogramma gepositioneerd), te gebruiken binnen zowel het programma voor onderwijs en de kinderopvang, het zorgprogramma als de vrijesector woningen.

## V 'Eigendomsmodellen'

In deze paragraaf wordt aan de hand van de hiervoor gegeven 'ruimtelijke schetsen' de verschillende 'eigendomsmodellen' kort verkend<sup>1</sup>.

### EÉN OF MEERDERE EIGENAREN?

De hierboven schetsmatig aangegeven ruimtelijke situatie (aangegeven als schets van mogelijkheden en zeker niet als 'uitkomst') geeft aanleiding om de eigendomsmodellen te verdelen in een situatie dat er één eigenaar van het geheel is ('volle eigendom') en een situatie dat er meerdere eigenaren zijn (van de separate bouwdelen of van enkele bouwdelen).

I. Als besloten wordt tot een (betrekkelijke) eenvoudige insteek dat er één eigenaar van het geheel komt, dan ligt het voor de hand dat de diverse (overige) gebruikers hun 'deel' gebruiken op basis van huurovereenkomsten.<sup>2</sup>

(Terzijde, in het afstemmingsoverleg is daarbij naar voren is gekomen dat de gemeente geen eigenaar van het geheel wil zijn, zodat dit scenario verder buiten beschouwing is gelaten.)

Deze ene eigenaar kan aan de hand van de te sluiten huurovereenkomsten (en het eventuele 'eigen gebruik') dan ook de benodigde financiering aantrekken. Een zodanig model impliceert dat deze 'ene' eigenaar ook diegene is die het karakter van het IKOC bewaakt en/of kan wijzigen binnen de grenzen van het betreffende bestemmingsplan en de relevante invulling van de mogelijke afwijkingsbevoegdheid daarvan door de gemeente (B&W).

II. Vanuit de hierboven schetsmatig aangegeven ruimtelijke situatie (schets van de voorziening met een min-of-meer duidelijke' *kop, romp, staart*' positionering, als geen rekening wordt gehouden met een gebouwde parkeervoorziening) lijkt een eerste aandachtspunt te zijn op welke 'juridische hoofdstructuur' gezien het IKOC karakter en de gewenste flexibiliteit wordt ingestoken, als sprake zou zijn van meerdere 'eigenaren':

#### A. Separaat eigendom

Zijn de drie verschillende bouwdelen (vrije sectorwoningen, zorg en onderwijs/KDV) zodanig van elkaar te onderscheiden dat ieder bouwdeel een andere eigenaar kan hebben en er nauwelijks gezamenlijk gebruik is (denk hierbij aan een 'eigen ingang, een eigen terrein met alleen een verticale scheiding van de eigendommen; vgl. een 'rijtje woningen') dan kan worden uitgegaan van 'ieder bouwdeel' als separaat eigendom<sup>3</sup>.

Een 'voordeel' van separaat (vol) eigendom (van een gezamenlijk ontwikkelde vastgoed voorziening) kan zijn dat een ieder maximaal vrij is ten

<sup>1</sup> In Bijlage 2 worden deze 'eigendomsmodellen' schematisch weergegeven aan de hand van 'traditionele insteek (ieder zijn eigen deel), 'één verantwoordelijke partij' en 'enkele verantwoordelijke partijen' en van enige relevante detail informatie voorzien.

<sup>2</sup> Voor een meer gedetailleerde uitwerking van de 'bekostiging onderwijshuisvesting' in relatie tot een huurovereenkomst, zie Bijlage 3 en onderdeel IV van deze rapportage.

<sup>3</sup> Zou het bouwdeel Onderwijs / KDV op zich zelf wel voldoende te onderscheiden zijn, maar 'intern' het gedeelte voor onderwijs respectievelijk KDV niet, dan zou ook alleen dit bouwdeel kunnen worden gesplitst in appartementsrechten. Een vergelijkbare opmerking valt te maken voor het bouwdeel met 'vrije sectorwoningen' (en/of de zorgwoningen).



aanzien van financiering, latere overdracht en gebruik.

Een 'nadeel' kan zijn dat de 'kern' van het IKOC, namelijk de samenwerking en het 'generatie-overstijgend' gebruik in essentie alleen kan vastleggen via 'onderlinge afspraken'. Dit hoeft op de korte en/of midden-lange termijn geen probleem te zijn ('partijen kennen elkaar'), maar kan gaan knellen als één van partijen zijn 'deel' aan een ander overdraagt of anders gaat gebruiken dan 'nu' verwacht wordt.

## B. Appartementenrechten

Als de verschillende bouwdelen meer met elkaar verknoopt zijn óf men wil regelen dat (naast de publiekrechtelijke bestemming) men op basis van het 'privaatrecht' kan afdwingen dat een gebouwdeel voor een specifieke doelgroep van gebruikers wordt gebruikt, dan ligt het splitsen van het geheel in appartementenrechten meer voor de hand.

### Intermezzo 1: 'splitsen in appartementenrechten'

Bij een (juridisch) 'appartementenrecht' gaat het om een vorm van gemeenschap, waarbij aan elk aandeel in de gemeenschap het uitsluitend gebruik van een privé-gedeelte gekoppeld is. Het eigendomsrecht van het gesplitste gebouw en/of de gesplitste grond wordt getransformeerd in één of meer nieuwe zakelijke rechten (appartementenrechten).

De appartementenrechten zijn vervolgens als zelfstandige registergoederen overdraagbaar (en/of te bezwaren met hypotheek etc.).

Naast het genoemde aandeel in de gemeenschap (met mede het exclusieve gebruik van een privé-gedeelte) wordt een derde 'element' van een appartementenrecht gevormd door het verplichte lidmaatschap van een vereniging van eigenaars (VvE). De vereniging van eigenaars gaat over het beheer en de instandhouding van de 'gemeenschap'<sup>4</sup>. Overigens is het goed denkbaar dat als beoogd is dat het gebruik van een appartementenrecht door de eigenaar aan een ander wordt toekend (denk aan verhuur of bruikleen) deze ander (de gebruiker) via een (onherroepelijke) volmacht in de VvE gebruik kan maken van vergaderen/of stemrecht<sup>5</sup>.

Daarnaast is het mogelijk om een appartementenrecht 'onder te splitsen' in aparte appartementenrechten (bijvoorbeeld: eerst een 'hoofdsplitsing' van 'Zorg, PO en KDV' deel en 'vrije sector woningen' deel, gevolgd door een twee aparte 'ondersplitsingen'. Bijvoorbeeld van het 'zorg, onderwijs en KDV' deel in de respectievelijke functies en de 'hun' gemeenschappelijke voorzieningen<sup>6</sup> en een ondersplitsing van het 'vrije sector woningen' deel per wooneenheid en 'hun'

<sup>4</sup> Het beheer over de 'gemeenschap' met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; het kan hier dus gaan om één of meerdere gebouwen en/of het terrein en toebehoren (roerende zaken).

<sup>5</sup> Het lidmaatschapsrecht komt toe aan de appartementseigenaar, maar in het splitsingsreglement kan zijn opgenomen dat de appartementseigenaar een ander een (onherroepelijke) volmacht verleent (3:74 BW). Zo is het juridisch denkbaar dat deze volmacht wordt gegeven aan de 'gebruiker' en ook dat deze volmacht niet 'geheel' maar 'partieel' is, waardoor aangesloten kan worden bij de logische behoeften van de gebruiker. Eén en ander zal wel in lijn moeten zijn met het 'splitsingsreglement' (en dus aandacht vragen bij de uitwerking via het notariaat).

<sup>6</sup> Eventuele gemeenschappelijk te gebruiken voorzieningen kunnen uiteraard ook geëffectueerd worden doordat de voorziening /ruimte op basis van de splitsing in appartementenrecht tot het 'exclusieve' gebruik van één appartementseigenaar behoort, maar dat deze ruimte via een gebruiksafspraken (gebruiksovereenkomst) ook door anderen gebruikt mag worden; het is dan wel zaak om hierbij in het splitsingsreglement wel rekening mee te houden (verhuur / in gebruik geven aan een ander, binnen bepaalde kaders, mogelijk laten).



gemeenschappelijke voorzieningen). Ook deze ondersplitsingen kennen dan ieder weer een eigen VvE<sup>7</sup>.

Een voordeel van het splitsen in appartementsrechten kan zijn dat men via de 'splitsing' het gebruik van de 'privégedeelten' kan 'vastklikken', waarbij wijziging van de splitsing alleen met gezamenlijke instemming ('medewerking') van alle appartementseigenaren kan plaats vinden<sup>8</sup>. Ook is via de VvE de gezamenlijke afstemming over beheer en instandhouding van de gezamenlijkheid een 'gegeven', wat de huidige gedachte van een blijvende meerwaarde van het IKOC accentueert en ondersteunt.

Een nadeel kan zijn dat een VvE ook een 'complicerend' karakter kan hebben (vergaderingen houden, benodigde inhoudelijke afstemming/ draagvlak, stukken opstellen etc.) en men als 'eigenaar' dus minder vrij is in zijn doen en laten wat betreft beheer en instandhouding. In de afstemming is naar voren gekomen dat dit (mogelijke) 'nadeel' niet als zwaar wegend wordt beschouwd.

---

<sup>7</sup> Het bestuur van deze bij ondersplitsing ontstane VvE brengt in de VvE van de 'hoofdsplitsing' de stemmen uit op het 'stemrecht' van de appartementseigenaar wiens recht is gesplitst; deze stemmen hoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

<sup>8</sup> Afgezien van de mogelijkheid dat het bestuur van de VvE medewerking verleent én (globaal) het wijzigingsbesluit is aangenomen in een vergadering van eigenaren met tenminste een 4/5 meerderheid, en de mogelijkheid van machtiging via de kantonrechter.

## VI Een eerste verkenning.

Om te bepalen of een situatie van één eigenaar van het geheel realistisch is en in de situatie van ‘meerdere eigenaren’ helder te krijgen welke ‘juridische hoofdstructuur’ meer of minder voor de hand ligt, is het van belang te kijken naar de wet- en regelgeving en het gemeentelijke beleid inzake de ‘voorzieningen PO’. Daarnaast (‘parallel’) is voor de koersbepaling wat betreft de eigendomsverhoudingen (en financiering) van groot belang wat men in het kader van het IKOC wel en wat men niet ‘gezamenlijk’ wil of zelfs ‘moet’ regelen.

1. Vanuit de wet- en regelgeving en het huidige gemeentelijke beleid inzake de ‘voorzieningen PO’ lijkt een eigendomsstructuur met meerdere eigenaren meer voor de hand te liggen dan een eigendomsstructuur met maar één eigenaar (zie onderstaand Intermezzo).

### **Intermezzo 2:** onderwijs gedeelte (PO) en kinderdagopvang (KDV)

Het ‘PO’ gedeelte (primaire onderwijsgedeelte) van het IKOC kent qua verantwoordelijkheid, gebruik en bekostiging een geheel eigen kader als gevolg van de bestaande wet- en regelgeving.

In het kort: De gemeente heeft de zorgplicht voor de voorziening van onderwijshuisvesting. De zorgplicht betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor het bekostigen van een voorziening voor onderwijshuisvesting. De ‘vormgeving’ kan daarbij wel op verschillende manieren worden uitgewerkt (voor details, zie Bijlage 3<sup>9</sup>):

- i) Als de gemeente eigenaar van het geheel blijft, zal het gebruik voor het PO niet plaats vinden via ‘verhuur’ maar via het ‘in gebruik geven’ (bruikleen) aan Stichting Allente onderwijs.
- ii) Ook is het mogelijk dat de Stichting Allente onderwijs juridisch eigenaar wordt, maar de bekostiging door de gemeente wordt gedragen waarbij de gemeente een claimrecht heeft zodra de voorziening niet meer voor PO nodig is (‘economisch’ eigendom ligt daarmee feitelijk bij de gemeente).
- iii) Zou een ander dan de gemeente eigenaar van het gehele IKOC zijn, dan zal ook het gebruik voor het PO plaats vinden via ‘verhuur’ van de onderwijsvoorziening. Strikt juridisch gesproken zal deze ‘verhuur’ van dit PO deel niet aan de gemeente plaatsvinden, maar aan Stichting Allente onderwijs en dient de gemeente deze ‘PO huur’ te bekostigen. Hierbij kan in de toekomst een ‘mismatch’ ontstaan voor Stichting Allente onderwijs als de huurovereenkomst voor het PO deel minder flexibel is dan de ‘bekostiging’ door de gemeente<sup>10</sup>.

Daarnaast speelt in het kader van het IKOC mee dat het huidige huisvestingsbeleid van de gemeente Langedijk, naar wij begrepen hebben, er op gericht is dat niet alleen de voorziening PO, maar ook de voorziening kinderdagopvang door de gemeente gerealiseerd wordt en ter beschikking wordt gesteld aan de betreffende

<sup>9</sup> Op dit moment mag een PO schoolbestuur nog niet ‘investeren’ in de eigen huisvesting (alleen beheer en instandhouding). Dit investeringsverbod wordt waarschijnlijk versoepeld. Zo kunnen schoolbesturen bij renovatie of nieuwbouw naar verwachting gaan mee-investeren in keuzes die de kwaliteit ten goede komen. Daarbij kan aan de voorkant rekening gehouden met de exploitatielasten na oplevering. Zo wordt een levenscyclusbenadering van het gebouw mogelijk. De verwachting is dat het betreffende wetsvoorstel in het najaar van 2021 naar de Tweede Kamer wordt gestuurd.

<sup>10</sup> Er zijn oplossingen om zo’n mismatch te voorkomen (lumpsum huurbetaling of toezegging/garantie voor looptijd van de huurovereenkomst), zo’n mogelijke mismatch vraagt dus wel aandacht in de uitwerking.

ε

kinderopvang organisatie (in dit geval Stichting Allente opvang). Op basis hiervan is op dit moment de verwachting dat in het kader van de realisatie van het IKOC de gemeente de bekostiging van zowel het PO als van het KDV voor haar rekening neemt. Ook is het de verwachting dat de gemeente daarbij het eigendom van de betreffend delen (PO en KDV) wil houden.

Vanuit bovengeschetst publiekrechtelijk kader is het dus zeker mogelijk om (ook) het PO gedeelte van het IKOC bij de 'eigenaar' van het geheel onder te brengen. Er ligt juridisch gezien geen onoverkomelijk bezwaar.

Wel lijkt het, gezien de het huidige gemeentelijke beleid, meer voor de hand te liggen dat het PO en KDV gedeeltes in eigendom van de gemeente blijven / komen en als dan ligt het scenario 'één eigenaar voor het geheel' minder voor de hand. Hierbij kan wel worden opgemerkt dat als het huidige gemeentelijke huisvestingsbeleid waarbij de gemeente zowel wat betreft het primair onderwijs als de kinderopvang de eigendom van de voorziening zelf wil houden (gemeente als eigenaar dan die betreffende gebouwdelen), wat betreft de 'intentie' wel wordt gevolgd, maar qua uitwerking wat vrijer mag worden geïnterpreteerd, het scenario met één eigenaar voor het geheel nog steeds mogelijk is. Bijvoorbeeld doordat de gemeente de -bekostiging van de- huur voor een lange periode (denk aan 20-30 jaar) via een betaling ineens aan de betreffende eigenaar 'afkoopt'.

2. Daarnaast is vanuit de ontvangen terugkoppeling inzake het gebruik van de realiseren gebouwdelen ons beeld over de 'gemeenschappelijke' voorzieningen als volgt ('termsheet'):

Voorzieningen	Gezamenlijk	Ieder apart	Opmerkingen
Entree in gebouw(deel)	X		mogelijk gescheiden afhankelijk van positionering bouwdelen op het terrein en eisen wet- en regelgeving; vrije sector woningen krijgen een aparte entree
Ruimten in gebouw	X (aantal ruimten gezamenlijk rondom entree (flex-plekken, sanitair, vergaderruimten))	X (ruimten voor de 'kern' functie van de respectievelijke gebruikers)	
Entree buiten	X		mogelijk gescheiden afhankelijk van positionering bouwdelen op het terrein
Buitenruimte	X (mogelijk gedeelde tuin / recreatieruimte buiten)	X (ruimten voor de 'kern' functie van de respectievelijke gebruikers)	mogelijk gescheiden afhankelijk van positionering bouwdelen op het terrein
Toebehoren (meubilair etc.)	X (in gezamenlijke ruimten)	X (in ruimten voor de 'kern' functie van de respectievelijke gebruikers)	

E

Technische installatie koelen / verwarmen	X		Bemeteren verbruik per gebruiker
Technische installatie energie opwekking	X		Bemeteren verbruik per gebruiker
Parkeren	X		Bij 'maaiveld' parkeren zal 'gezamenlijk' feitelijk minder impact hebben dan bij 'gebouwd / half verdiept parkeren'

3. Naast de 'vastgoed technische insteek' is een ander relevant aspect van het IKOC de beoogde 'interprofessionele samenwerking' in het kader van de IKOC insteek (integreren en stimuleren van activiteiten tussen de verschillende gebruikers, zie Bijlage 4).

Bij deze 'interprofessionele samenwerking' wordt enerzijds beoogd de 'bewoners' te betrekken bij een leer- en ontwikkelaanbod (het bijdragen van de ouderen aan de opvoeding, het leren en ontwikkelen van kinderen) en anderzijds beoogd het voor-, tussen- en naschoolse aanbod en het onderwijsaanbod te laten aansluiten op activiteiten en dagprogramma's van de ouderen/bewoners, het hele jaar door.

Vanuit initiële gedachtevorming over deze interprofessionele samenwerking lijkt het wenselijk om, naast de mogelijkheid tot het maken van onderlinge afspraken, ook de mogelijkheid van een 'logisch vehikel' te hebben voor het alloceren van de daarvoor benodigde faciliteiten. De VvE<sup>11</sup> kan zo'n vehikel zijn. In dat geval volgt het 'beslissen over' en 'meebetalen aan' in beginsel de voor de (betreffende) VvE geldende structuur.

---

<sup>11</sup> Uitgaande van 'ondersplitsing' zal het hier gaan om de VvE van het Zorg/PO/KDV gedeelte; dit betekent 'dus' dat alsdan de bewoners van de vrije sector woningen hier buiten (kunnen) staan. Wil men de betreffende bewoners er wel structureel (en dwingend) bij betrekken dan kan de ervoor gekozen dit 'onderwerp' toe te delen aan de VvE van de 'hoofdsplitsing'. Eén en ander zal in de uitwerking (met het notariaat) verder vorm gegeven kunnen worden.

## VII Initiële afweging t.b.v. koersbepaling

Op basis van bovenstaande is een volgend afwegingskader te schetsen, in relatie tot een goede en praktische afstemming van het gebruik ('nu' en 'gedurende de exploitatie') ten aanzien van de te onderscheiden bouwdelen<sup>12</sup> (wonen, zorg, onderwijs en KDV) :

**(per bouwdeel separaat)  
(volle) eigendom**



IKOC insteek alleen publiekrechtelijk geborgd ('bestemmingsplan')

Er weinig tot geen voorzieningen worden gedeeld en een 'delen' van voorzieningen niet essentieel is of afdoende 'anders' kan worden vastgelegd.

Het gebruik van de voorzieningen 'min of meer' aan de 'eigenaar/gebruiker' is

De gebouwdelen voldoende 'verticaal' te onderscheiden zijn.

Interprofessionele samenwerking uitsluitend op basis van nadere afspraken, zonder dwang 'mee te moeten blijven doen'

(figuur 1)

**het geheel per bouwdeel  
splitsen in appartementsrechten**

IKOC insteek naast publiekrechtelijk (bestemmingsplan) ook privaatrechtelijk (dwingend) geborgd

Er relevante voorzieningen worden gedeeld en een 'delen' van voorzieningen niet afdoende 'anders' kan worden vastgelegd.

Het gebruik van de 'eigen' voorzieningen gekoppeld moet blijven aan de functie (respectievelijk zorg, wonen, onderwijs/onderwijs/KDV), of

De gebouwdelen sterk met elkaar verweven zijn.

Interprofessionele samenwerking nader af te spreken, met mogelijkheid tot 'mee moeten blijven doen'.

Op basis van het delen van voorzieningen (denk ook aan verwarmen en koelen) lijkt het splitsen in appartementsrechten en het daarmee samen 'moeten' regelen van de exploitatie (en onderhoud van) deze voorzieningen in een VvE voor de hand te liggen.

Vanuit het IKOC als concept bezien, lijkt het splitsen in appartementsrechten conceptueel meer 'ingebouwde' zekerheid te bieden dan het IKOC als zodanig blijft functioneren op de middellange tot lange termijn<sup>13</sup>. Deze 'zekerheid' impliceert tevens een bepaalde mate van 'starheid'<sup>14</sup> ten aanzien van toekomstige

<sup>12</sup> Een specifiek bouwdeel eventueel wel weer te (onder)splitsen in appartementsrechten, bijvoorbeeld het bouwdeel 'vrije sector woningen'.

<sup>13</sup> In termen van 'afstemming' en 'niet anders gebruiken' dan voor de functies zoals bij de uitwerking wordt bepaald.

<sup>14</sup> Medewerking van alle appartements-eigenaren is immers vereist voor aanpassing van de splitsing

(afgezien van de mogelijkheid dat het bestuur van de VvE medewerking verleent én (globaal) het wijzigingsbesluit is aangenomen in een vergadering van eigenaren met tenminste een 4/5 meerderheid en de mogelijkheid van machtiging via de kantonrechter).

ontwikkelingen. Deze 'starheid' kan negatieve impact hebben op de financierbaarheid en de kosten van financiering als gevolg van (eventueel) verminderde mogelijkheden tot alternatieve exploitatie en/of overdracht (minder flexibiliteit, minder gegadigden kunnen vinden) in de toekomst.

Wordt aan flexibiliteit naar de toekomst toe, en daarmee ook de financierbaarheid, uiteindelijk meer gewicht toegekend, dan kan een structurering waarbij ieder gebouwdeel één 'vol' eigenaar heeft conceptueel meer aan sluiten bij wat voor ogen staat.

## VIII Financiering en nadere koersbepaling

Het lijkt in de onderhavige situatie voor de hand te liggen dat de 'eigenaar'<sup>15</sup> vaak ook degene is die de primaire verantwoordelijkheid heeft om de voor hem/haar wenselijke financiering te initiëren. Vanuit een financieringsoptiek kennen de verschillende betrokken partijen (gemeente, Allente en Horizon Zorgcentrum) verschillende kaders en mogelijkheden.

Zo speelt bij de financiering van het onderwijsgedeelte en het KDV-gedeelte (de invulling van) het gemeentelijk huisvestingsbeleid een grote rol in de verhoudingen tussen de gemeente en Allente. Daarnaast kan het wenselijk zijn dat Horizon Zorgcentrum (al dan niet via Horizon Wonen of een externe belegger) zelf een afweging kan maken hoe de realisatie van 'haar' deel te financieren. Ook lijkt het niet voor de hand te liggen dat één van de nu betrokken partijen de realisatie en verkoop of exploitatie van de vrije sector woningen ter hand zal nemen.

Dit maakt dat het vanuit de financieringsoptiek wenselijk lijkt om de mogelijkheid open te laten dat ieder 'eigenaar' de financiering van zijn/haar gedeelte kan vormgeven zoals het in de betreffende setting het meest wenselijk is. Dat zou (eveneens) wijzen in de richting van een eigendomsstructuur waarbij de verschillende gebouwdelen (of appartementen in juridisch technische zin) juridisch gescheiden zijn en er dus 'per partij' flexibiliteit mogelijk is.

Hierbij merken we wel op dat als bij het splitsen in appartementsrechten (of de daarmee samenhangende ondersplitsing) veel specifieke en/of beperkende bepalingen worden opgenomen, dit een negatief effect kan hebben op de mogelijkheden tot financiering (in brede zin<sup>16</sup>) van het IKOC. Met name als deze bepalingen de alternatieve toepassingsmogelijkheden in de toekomst beperken.

---

<sup>15</sup> Het accent ligt hierbij op de 'economisch' eigenaar; voor de situatie van het PO zie Bijlage 3 voor meer details / nuanceringen.

<sup>16</sup> Financiering in 'brede zin', waarmee ook bedoeld wordt op het positioneren bij een belegger (al dan niet een maatschappelijke belegger) en het 'terug' huren.

**Intermezzo 3: Financierbaarheid / gemeentegarantie**

Tijdens het traject is geopperd mede te kijken in hoeverre het voor de hand zou kunnen liggen om te werken met een 'gemeentegarantie'. Vanuit juridische optiek zal zo'n gemeentegarantie vallen onder het 'subsidiebegrip' van de Algemene Wet Bestuursrecht, omdat het een voorwaardelijke aanspraak op financiële middelen is. In de praktijk wordt zo'n subsidie vaak pas gegeven als de specifieke sectoren geen garantieregeling of waarborgfonds kennen.

Zowel de zorg, als de sociale woningbouw als de kinderopvang kent wel zo'n waarborgfonds (en voor de bekostiging van het primair onderwijs is gemeente zelf verantwoordelijk en mag het schoolbestuur zelf nog niet investeren). Dus de 'kans' dat -buiten een garantie in het kader van het PO- (en KDV-) deel- een gemeentegarantie concreet in beeld zal komen wordt niet als heel groot ingeschat. Maar uiteraard is een uiteindelijke beslissing daarover aan de gemeente.

**Intermezzo 4: Financierbaarheid/ fiscale transactierouting**

Een element in de financierbaarheid van het IKOC is de fiscaliteit. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen de 'transactierouting' en bijvoorbeeld btw-besparingsstructuren.

Wat betreft btw-besparingsstructuren kort het volgende: Qua fiscaliteit draaien dergelijke structuren veelal om het 'overdragen' van het nieuwe vastgoed aan een derde / gebruiker van de nieuwbouw tegen een lagere vergoeding dan op basis van de realisatiekosten zou worden verwacht. Dergelijke fiscale structuren worden bestreden met meer en minder kansrijke tegenargumenten (zie opmerkingen in Bijlage 1 en 2). Volledigheidshalve: vanuit de rijksoverheid is aangegeven dat dergelijke btw-besparende structuren ongewenst zijn.

Met het oog op 'transactierouting' (het overdragen van -delen van- de locatie aan derden) kan worden opgemerkt dat het voorgenomen gebruik (voor zover nu bekend) niet btw belast zal zijn. Dit betekent dat btw voordruk niet verrekend kan worden en 'dus' zo veel mogelijk vermeden dient te worden. In dat geval is het 'logisch' om bij een eventuele overdracht van (delen van) de locatie de mogelijkheid open te houden dit in de 'overdrachtsbelastingsfeer' te doen en 'dus' te voorkomen dat er sprake is van een btw-technisch bouwterrein (btw belast).

Om dit te bewerkstelligen is het belangrijk dat bestaande bebouwing, bestrating (schoolplein etc.) en eventuele andere bouwwerken niet worden verwijderd (geen sloop / niet amoveren). Vervolgens kan dan t.z.t. als ruimtelijke planvorming zich verder uitgekristalliseerd heeft in samenspraak met partijen op een fiscaal optimale transactierouting worden ingestoken (bijvoorbeeld het kadastraal splitsen in 'huidige staat' en/of het 'splitsen in appartementsrechten vanaf tekening waarbij het gebouw, bestrating (schoolplein) en andere bouwwerken nog aanwezig zijn).



## IX Conclusie 'koersbepaling'

In essentie komt de 'eigendomsstructuur' neer op de volgende situaties/mogelijkheden<sup>17</sup> :

- I. Een scenario dat er één eigenaar is voor het geheel, waarbij de gebruikers via huur / in gebruik geven de desbetreffende ruimten gebruiken (*één eigenaar en een aantal 'huurders'*).  
Hierbij kan de 'ene' eigenaar verschillende partijen betreffen zoals 'een externe belegger', een 'gezamenlijke' beheerstichting (Stichting IKOC) etc.<sup>18</sup>. Praktisch betekent dit dat het logisch lijkt bij betreffende 'ene' eigenaar de insteek van het IKOC wat betreft het 'vastgoed' te borgen. De samenhangende interprofessionele samenwerking kan (zal) dan via de gebruikers worden georganiseerd (al is het dan altijd mogelijk dat een partij zich daar aan onttrekt<sup>19</sup>).
  
- II. In de situatie dat er meerdere eigenaren zijn te onderscheiden:
  - A. Het scenario waarbij de drie (of vier) verschillende gebouwdelen (vrije sectorwoningen, zorg en onderwijs/KDV) zodanig van elkaar te onderscheiden dat ieder bouwdeel een andere eigenaar kan hebben en er nauwelijks gezamenlijk gebruik is.  
In dat geval kan worden uitgegaan van 'ieder bouwdeel' als separaat eigendom (*'rijtje met zelfstandige gebouwdelen'*).  
Praktisch betekent dit dat de insteek van het IKOC wat betreft het 'vastgoed' minder te borgen is. De met het IKOC samenhangende interprofessionele samenwerking kan via de (uiteindelijke) gebruikers worden georganiseerd (al is het dan altijd mogelijk dat een partij zich daar aan onttrekt).  
Overigens kan het hierbij wel zo zijn dat binnen deze 'gebouwdelen' wordt overgegaan tot splitsing in appartementsrechten, bijvoorbeeld bij de vrije sectorwoningen.
  
  - B. Het scenario waarbij de verschillende gebouwdelen (ook vanuit de IKOC gedachte) meer met elkaar verknoopt zijn óf men wil regelen dat (naast de publiekrechtelijke bestemming) men op basis van het 'privaatrecht' kan afdwingen dat een bouwdeel voor een specifieke doelgroep van gebruikers wordt gebruikt (dit laatste zou wel een negatieve impact op financieringsmogelijkheden kunnen hebben).  
Als dan ligt het splitsen in appartementsrechten meer voor de hand (*appartementencomplex, al dan niet met ondersplitsing*).

<sup>17</sup> Deze situaties / mogelijkheden zijn vergelijkbaar met de 'eigendomsscenario's' zoals in het kader van een brede school / IKC wel ter sprake komen: één eigenaar (schoolbestuur, gemeente, derde partij) of een mengvorm (splitsen in appartementsrechten met een VvE en een zelfstandige beheerorganisatie).

<sup>18</sup> Zo'n insteek lijkt ook te passen bij initiatieven als 'Stichting Maatschappelijk Vastgoed'.

<sup>19</sup> Indien het 'niet onttrekken aan' de enige reden zou zijn om voor een structuur met meerdere eigenaren te kiezen om zodoende te kunnen splitsen in appartementsrechten en daarmee het 'onttrekken aan' te blokkeren, zou het mogelijk zijn via een marginale aanpassing van de eigendomsverhoudingen een wenselijke splitsing in appartementsrechten te bewerkstelligen, zonder dat alle appartementsrechten in één hand zijn waardoor aanpassing van de splitsingsbepalingen aan die ene partij is (en het borgen van het IKOC karakter via de splitsing in appartementsrechten dus effectief blijft).

Via de splitsing kan -indien gewenst- ook de insteek van het IKOC wat betreft het 'vastgoed' worden geborgd (specifieke gebruiksbepalingen). Ook kan bij de splitsing de samenhangende interprofessionele samenwerking door de gebruikers in meer of mindere mate worden georganiseerd, waarbij het minder goed voorstelbaar is dat een partij zich daar (duurzaam) aan onttrekt, dit omdat de afspraken in het splitsingsreglement dwingend zijn en men zich als appartementsgebruiker /- eigenaar daar niet aan kan onttrekken (zelfs niet bij / na faillissement of bij het niet bedingen bij overdacht).

Overigens is het ook in dit 'scenario' zeer waarschijnlijk dat bij realisatie van de vrijesector woningen, vervolgens een gebouwdeel (appartementsrecht) zelf ook weer wordt gesplitst in appartementsrechten (ondersplitsing). Namelijk enerzijds de ondersplitsing van het appartementsrecht ten behoeve van de vrije sectorwoningen (met parkeren en eventuele andere terreindelen) en anderzijds de ondersplitsing van het appartementsrecht ten behoeve van de 'zorg, onderwijs, KDV' gedeelten (met parkeren en het overige terrein).

Bovenstaande 'essentie' toegepast op de onderhavige situatie leidt tot de volgende conclusie:

**Wat betreft de 'koersbepaling', lijkt het initieel insteken op een splitsing in appartementsrechten<sup>20</sup>, waarbij een 'ieder' wat betreft zijn (haar) deel min of meer vrij is de wenselijke financieringsstructuur<sup>21</sup> te kiezen, het meest te voldoen aan de diverse wensen<sup>22</sup>.** Nadat het ontwerp van de te realiseren gebouwdelen (meer) definitief is, zal de uiteindelijke juridische vormgeving kunnen worden opgepakt (in samenspraak met het in te schakelen notariaat).

- Hierbij zal (bijvoorbeeld) wat betreft de positie van Stichting Allente onderwijs en Stichting Allente opvang in de notariële uitwerking van de splitsing in appartementsrechten de relevante VvE('s) wel specifieke aandacht moeten worden besteed aan de positie van de beide stichtingen. Dit om Stichting Allente onderwijs respectievelijk Stichting Allente opvang relevante toegang te verschaffen tot de VvE / VvE 's als het gaat om kwesties die betrekking hebben op de lopende exploitatie van het vastgoed en de operationele invulling van de IKOC insteek, in de situatie dat de betreffende stichting geen 'appartementseigenaar' worden, maar zij 'slechts' gebruiker is. Daarbij kan worden gedacht aan het door de appartementseigenaar verstrekken van een relevante onherroepelijke volmacht aan de betreffende gebruiker. Dit zal (in dat geval) te zijner tijd via het notariaat uitgewerkt moeten worden.

---

<sup>20</sup> Een 'hoofdsplitsing', gevolgd door een ondersplitsing.

<sup>21</sup> Financiering in 'brede zin', waarmee ook bedoeld wordt op het positioneren bij een belegger (al dan niet een maatschappelijke belegger) en het 'terug' huren.

<sup>22</sup> Om enige indruk te geven is in Bijlage 6 deze 'koersbepaling' indicatief visueel weergegeven

## BIJLAGEN

## Bijlage 1: Enkele exploitatie- en gebruiksalternatieven

Enkele (besproken) exploitatie- en gebruiksmodellen

### Integraal Kind- en Ouderen Centrum Noord-Scharwoude

inventarisatie van 'eind situatie' (modellen/scenario overzicht; niet alle vermelde onderdelen bleken uiteindelijk relevant)

conceptuele insteek van enkele exploitatie- en gebruiksmodellen ten behoeve van de interne oriëntatie

Type gebruik	locatie	gebouw			functie		
	jur. eigenaar	(eco) eigenaar	investering	exploitatie	exploitatie	gebruiker (verantw voor activiteiten)	eind-gebruiker (betrokkenen)
basisschool	Gemeente of Stichting Allente onderwijs*, **	Gemeente*	Gemeente*	Stichting Allente onderwijs**	Stichting Allente onderwijs	Stichting Allente onderwijs	leerlingen + leraren
kinderopvang	Stichting Allente opvang**, ***	Stichting Allente opvang***	Stichting Allente opvang***	Stichting Allente opvang***	Stichting Allente opvang***	Stichting Allente opvang***	kinderen + medewerkers
zorg(huur)woningen (zorg, extramuraal)	Extreme belegger / Horizon Zorgcentrum	Externe belegger / Horizon Zorgcentrum	Externe belegger / Horizon Zorgcentrum	Externe belegger / Horizon Zorgcentrum	Horizon Zorgcentrum	Horizon Zorgcentrum	particulier (bewoner huurder) + Horizon Zorgcentrum
vrije sector woningen	particulier	particulier	particulier	particulier	particulier	particulier	particulier (bewoner eigenaar) (evt. zorg separaat)
issue	wel/geen overdracht?	financiering?			afstemming gebruik / flexibiliteit?		

\* Op basis van de huidige wetgeving mag een primair onderwijs ('PO') organisatie niet investeren in 'huisvesting'; daarnaast is de gemeente verplicht passende huisvesting van het PO te bekostigen.

Daarnaast waren/zijn er rondom het realiseren van nieuwe huisvesting voor scholen diverse btw besparende modellen in omloop; op basis van rechtspraak lijken er minder mogelijkheden voor btw besparende structuren dan in het verleden werd gedacht. Indien vanuit de gemeente de wens leeft een dergelijke btw besparende structuur nader te onderzoeken, dan vraagt dat een apart traject ten behoeve van de gemeente.

(Volledigheidshalve: vanuit de rijksoverheid is aangegeven dat dergelijke btw besparende structuren ongewenst zijn; qua fiscaliteit ('fiscale techniek') draaien dergelijke structuren veelal om het 'overdragen' van het nieuwe vastgoed aan een 3e of de gebruiker van de nieuwbouw tegen een lagere vergoeding dan op basis van de realisatiekosten zou worden verwacht. Dergelijke fiscale structuren worden bestreden met meer en minder kansrijke tegenargumenten. Te weten (indicatief):

- i) 'geen btw levering' (tot nu toe [bestaande rechtspraak] een onvoldoende tegenargument gebleken);
- ii) 'geen bezwarende titel' (tot nu toe [bestaande rechtspraak] zeer kansrijk ivm veelal afwezigheid / onvoldoende directe verband tussen vergoeding en prestatie);
- iii) geen economische activiteit' (tot nu toe [bestaande rechtspraak] een onvoldoende tegenargument gebleken, al lijkt deze argumentatie theoretisch wel 'hout te kunnen snijden');
- iv) 'niet belastbare overheidshandeling' (als weinig kansrijk te duiden).

\*\* De situatie (zoals begrepen) is dat er sprake is van twee stichtingen/gebruikers. Namelijk Stichting Allente onderwijs (KvK 37104980) die het primair onderwijs verzorgt en Stichting Allente opvang (KvK 41240527) die de kinderopvang aanbiedt.

\*\*\* Denkbaar is dat de gemeente eigenaar blijft van locatie en/of gebouw en dit verhuurt aan Stichting Allente opvang. Dan verzorgt de gemeente dus de investering en de vastgoed exploitatie. Dit is 'op dit moment' de beleidsmatige insteek in gemeente Langedijk (nb: vastgoedexploitatie valt in beginsel buiten de Vpb plicht van de gemeente).

ε

## Bijlage 2: Enkele eigendom 'modellen' / gedachten

Enkele (besproken) eigendom 'modellen' / gedachten

### Integraal Kind- en Ouderen Centrum Noord-Scharwoude

inventarisatie van 'eindsituatie' (scenario overzicht); niet alle vermelde scenario's bleken uiteindelijk relevant

conceptuele insteek eigendom 'modellen' / gedachten ten behoeve van de interne oriëntatie

Eigendom scenario's	Traditioneel (ieder zijn eigen deel)	één verantwoordelijke partij <sup>1</sup>				beperkt aantal partijen verantwoordelijk  (te bepalen door ieder voor 'zijn' deel)	
		separate stichting	externe belegger		Horizon Wonen		
	'eigenaar'	'eigenaar'	gebruiker	'eigenaar'	gebruiker	'eigenaar'	
basisschool	Gemeente* (Stichting Allente onderwijs** als i) gebruiker of ii) juridisch eigenaar en gebruiker)	Stichting IKOC*	Stichting Allente onderwijs als huurder (Gemeente bekostigt)	Externe belegger* Stichting Allente onderwijs als huurder (Gemeente bekostigt)	Horizon Wonen* Stichting Allente onderwijs als huurder (Gemeente bekostigt)	Gemeente* (Stichting Allente onderwijs als i) gebruiker of ii) juridisch eigenaar en gebruiker)	
kinderopvang	Stichting Allente opvang**, ***	Stichting IKOC	Stichting Allente opvang als huurder	Externe belegger Stichting Allente opvang als huurder	Horizon Wonen Stichting Allente opvang als huurder	Gemeente (cf beleid Langedijk) of Stichting Allente opvang**, ...	
zorg (huur) woningen (zorg, extramuraal)	Externe belegger / Horizon Zorgcentrum	Stichting IKOC	Horizon Zorgcentrum (als huurder) of Particulier (als huurder)	Externe belegger Horizon Zorgcentrum (als huurder) of Particulier (als huurder)	Horizon Wonen Horizon Zorgcentrum (als huurder) of Particulier (als huurder)	Externe belegger of Horizon Zorgcentrum of Particulier (als huurder)	
vrijesector woningen	particulier	huur: Stichting IKOC koop: particulieren	Particulier (als huurder of als eigen gebruikers)	huur: externe belegger koop: particulieren	Particulier (als huurder of als eigen gebruikers)	huur: externe belegger koop: particulieren	
issue	- coördinatie gezamenlijke ruimten en gewenst gebruik evnt. via 'appartementenrechten' en één of meerdere VVE's - praktische wensen ('eisen') vanuit financieringsoptiek				Komen qua juridische randvoorwaardelijke systematiek en randvoorwaarden tbv financiering sterk overeen		

'eigenaar' kan in dit overzicht zowel eigenaar als appartementseigenaar betekenen

<sup>1</sup> In het afstemmingsoverleg is naar voren is gekomen dat de gemeente geen eigenaar van het geheel wil zijn, zodat dit scenario verder buiten beschouwing is gelaten.

\* Op basis van de huidige wetgeving mag een primair onderwijs ('PO') organisatie niet investeren in 'huisvesting'; daarnaast is de gemeente verplicht passende huisvesting van het PO te bekostigen.

Op basis van de wet op het primair onderwijs zijn er in basis 'drie' scenario's mogelijk; zie Bijlage 3

Daarnaast worden/zijn er rondom het realiseren van nieuwe huisvesting voor scholen diverse btw besparende modellen in omloop; op basis van rechtspraak lijken er minder mogelijkheden voor btw besparende structuren dan in het verleden werd gedacht. Indien vanuit de gemeente de wens leeft een dergelijke btw besparende structuur nader te onderzoeken, dan vraagt dat een apart traject ten behoeve van de gemeente.

(Volledigheidshalve: vanuit de rijksoverheid is aangegeven dat dergelijke btw besparende structuren ongewenst zijn; qua fiscaliteit ('fiscale techniek') draaien dergelijke structuren veelal om het 'overdragen' van het nieuwe vastgoed aan een 3e of de gebruiker van de nieuwbouw tegen een lagere vergoeding dan op basis van de realisatiekosten zou worden verwacht. Dergelijke fiscale structuren worden bestreden met meer en minder kansrijke tegenargumenten. Te weten (indicatief):

i) 'geen btw levering' (tot nu toe [bestaande rechtspraak] een onvoldoende tegenargument gebleken);

ii) 'geen bezwarende titel' (tot nu toe [bestaande rechtspraak] zeer kansrijk ivm veelal afwezigheid / onvoldoende directe verband tussen vergoeding en prestatie);

iii) geen economische activiteit' (tot nu toe [bestaande rechtspraak] een onvoldoende tegenargument gebleken, al lijkt deze argumentatie theoretisch wel 'hout te kunnen snijden');

\*\* De situatie (zoals begrepen) is dat er sprake is van twee stichtingen/gebruikers. Namelijk Stichting Allente onderwijs (KvK 37104980) die het primair onderwijs verzorgt en Stichting Allente opvang (KvK 41240527) die de kinderopvang aanbiedt.

\*\*\* Denkbaar is dat de gemeente eigenaar blijft van locatie en/of gebouw en dit verhuurt aan Stichting Allente opvang. Dan verzorgt de gemeente dus de investering en de vastgoed exploitatie. Dit is 'op dit moment' de beleidsmatige insteek in gemeente Langedijk (nb: vastgoedexploitatie valt in beginsel buiten de Vpb plicht van de gemeente).

\*\*\* Denkbaar is dat de gemeente eigenaar blijft van locatie en/of gebouw en dit verhuurt aan Stichting Allente, KO. Dan doet de gemeente dus de investering en de vastgoed exploitatie en dit is 'op dit moment' de beleidsmatige insteek in gemeente Langedijk (nb: vastgoedexploitatie valt in beginsel buiten de Vpb plicht van de gemeente).

## Bijlage 3: Modellen voor bekostiging PO voorziening (schoolgebouw)

Primair onderwijs huisvesting: enkele 'modellen'

### Integraal Kind- en Ouderen Centrum Noord-Scharwoude

Initiële realisatie

	Gemeente	Stichting Allente onderwijs	Schoolgebouw PO en evt VvE	opmerking
<b>Wettelijke insteek primair onderwijs</b> ('PO', zie WPO, wet op het primair onderwijs):				
<b>[uitgangspunt: PO organisatie mag niet investeren in PO huisvesting</b> (art 148 WPO, in de praktijk wordt een investering in installaties die de kosten van gebruik drukken veelal wel akkoord bevonden). Er zijn voornemens dit 'investeringsverbod' aan te passen (wetsvoorstel wordt najaar 2021 verwacht).				
<b>Model 1</b> (gemeente geeft in gebruik)	eigenaar en bouwheer	'om niet gebruiken'	gemeente in evnt VvE	In splitsingsakte + volmacht regelen dat gebruiker (via -partiële- volmacht van eigenaar) in VvE vergaderrecht/stemrecht uitoefent wat betreft onderhoud en dagelijkse gang van zaken (beheer en instandhouding) [precieze formulering nader uitwerken met notariaat, denk aan onherroepelijke volmacht (3:74 BW) maar wel gekoppeld aan (Stichting Allente onderwijs als) gebruiker van betreffend 'appartementsrecht']
<b>Model 2</b> (gemeente bekostigt)	geldten ter beschikking stellen claimrecht ('eco eigendom')	jur eigenaar + bouwheer	Stichting Allente onderwijs in evnt VvE	
<b>Alternatief</b>				
<b>Model 3</b> (PO voorziening huren van derde)	strict juridisch: gemeente niet zelf huren  maar bekostigen huur PO	huurder PO  ontvangt bekostiging huur van gemeente	verhuurder in evnt VvE	Stichting Allente onderwijs als huurder kan risico lopen van 'vast zitten aan huur' terwijl bekostiging naar beneden wordt bijgesteld (deels op te lossen bij 'afkoop' huur ineens)

Primair onderwijs huisvesting: enkele 'modellen'

## integraal Kind- en Ouderen Centrum Noord-Scharwoude

Wijziging gebruik gedurende de exploitatieperiode

	Gemeente	Stichting Allente onderwijs	Schoolgebouw PO en evt VvE	opmerking
<b>Omgang met 'wijziging' gebruik PO</b> (bekostiging gemeente, terugvorderen door gemeente en laten medegebruiken door andere school, educatie of sociaal cultureel door gem. bekostigde doeleinden)				
<b>Model 1</b> (gemeente geeft in gebruik) ...waarna omvang gebruik PO wijzigt	gemeente kan verhuren etc  (gemeente kan medegebruik door andere school, educatie en/of door gemeente bekostigde culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden -na overleg- afdwingen) (art 107 WPO)	afspraken maken over (delen van) 'exploitatiekosten'	via 'gemeente'	
<b>Model 2</b> (gemeente bekostigt) ...waarna omvang gebruik PO wijzigt				
a) tijdelijk  (art 108 WPO)	'toestemming' noodzakelijk  vergoeding investeringslasten mogelijk (verhuur vergoeding) (gemeente kan medegebruik door andere school, educatie en/of door gemeente bekostigde culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden -na overleg- afdwingen) (art 107 WPO)	is 'verhuurder'	Stichting Allente onderwijs	huurder heeft geen huurbescherming / ontruimingsbescherming
b) permanent b) i 'niet voor overdrachtvatbaar gedeelte'  (art 110 lid 5 WPO)	akte opstellen, buiten 'onderwijs' (max 3 jaar)  vergoeding investeringslasten mogelijk (verhuur vergoeding)	is verhuurder	Stichting Allente onderwijs	gemeente loopt risico als later meer ruimte voor PO nodig is, moet ze die bekostigen  Bij verhuur langer dan 3 jaar loopt Stichting Allente onderwijs risico, maar huurder heeft geen ontruimingsbescherming
b) ii 'wel voor overdracht vatbaar gedeelte'  (art 110 lid 1 WPO)	onttrekken aan onderwijs bestemming  gemeente kan verhuren etc			gemeente loopt risico als later meer ruimte voor PO nodig is, moet ze die bekostigen
<b>Model 3</b> (PO voorziening huren van derde)  (denk aan een 'belegger', 'Horizon', Stichting Maatschappelijk Vastgoed, beheerstichting etc. en ook bij 'doordecentraliseren')	bekostigingsomvang wijzigt	in huurovereenkomst regelen		Stichting Allente onderwijs als huurder kan risico lopen van 'vast zitten aan huur' terwijl bekostiging naar beneden wordt bijgesteld (deels op te lossen bij 'afkoop' huur ineens)
...waarna omvang gebruik PO wijzigt				

voor meer details: zie <https://vng.nl/artikelen/verhuur-schougebouwen> en de daar vermelde bijlagen (waaronder Notitie gemeente Boxtel medegebruik en verhuur schoolgebouwen)



## Bijlage 4: Modellen van interprofessionele samenwerking (voorbeeld)

Het IKOC kan conceptueel onder verdeeld worden tussen een IKC en de interactie met de 'bewoners' (ouderen). Omdat het IKC (onderwijs en kinderopvang) inmiddels onder de 'paraplu' van één bestuur valt wordt ten aanzien van het IKC aangenomen dat de wenselijke samenwerking binnen dat 'deel' geen onderdeel uitmaakt van deze koersbepaling.

De vervolgvraag is in hoeverre tussen het IKC enerzijds en de bewoners van het zorgcentrum anderzijds interprofessionele samenwerking wordt beoogd. Het initieel in beeld krijgen van de wensen op dit vlak kan mede sturing geven aan de keuze voor de eigendomsverhoudingen.

Bij het formuleren van de doelstellingen van het IKOC zijn in het kader van de 'interprofessionele samenwerking' de volgende doelen gesteld:

*Doel 2: een leer- en ontwikkelaanbod maken waarin ouderen worden betrokken.*

Hoe kunnen ouderen bijdragen aan de opvoeding, het leren en ontwikkelen van kinderen?

*Doel 3: een gevarieerd dag-arrangement aanbod maken voor jong en oud in dit dorp / dit centrum.*

Waar kunnen we het voor-, tussen- en naschoolse aanbod en het onderwijsaanbod laten aansluiten op activiteiten en dagprogramma's van de ouderen, het hele jaar door? (vieringen e.d.)

Inmiddels is duidelijk geworden dat de interprofessionele samenwerking binnen het IKOC zicht richt naar de bewoners en de kinderen op activiteitsniveau gekoppeld aan specifieke thema's of onderwerpen:

- Diverse onderwerpen uit de leefomgeving van kinderen lenen zich om gespiegeld te worden aan de leefomgeving van de bewoners van het zorgcentrum en om gespiegeld te worden aan de heersende norm / tijdgeest van de bewoners toen zij jaren geleden dezelfde leeftijd hadden als de kinderen binnen het IKOC nu.
- Ook het voorbereiden en viering van gezamenlijke bijeenkomsten is een samenwerkingsthema. Uitvoeringen vanuit opvang/onderwijs waarbij de bewoners van het zorgcentrum ook aanwezig zijn.
- Gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de leefomgeving in en rondom het IKOC (het zorgcentrum en het IKC met onderwijs en kinderopvang)

De interprofessionele samenwerking tussen de medewerkers van het zorgcentrum, de opvang en het onderwijs zal zich tussen zorg en opvang/onderwijs niet direct richten op de primaire doelgroep, waartoe zij hun respectievelijke werkzaamheden verrichten.

Alhoewel niet direct van toepassing op het IKOC (maar 'slechts' op het IKC) lijkt het niet verkeerd om de mogelijke vormen van interprofessionele samenwerking met het oog op het bereiken van de hierboven weergegeven doestellingen en de kaders zoals die nu in beeld zijn aan te houden tegen onderstaande schematische weergave van samenwerkingsmodellen bij IKC's.

#### Schematisch:

Kenmerken van modellen voor interprofessionele samenwerking ('continuüm') binnen een IKC als (partieel) reflectiekader voor een IKOC

<b>Parallele model</b>	Professionals voeren hun eigen taken uit in een gedeelde werkomgeving
<b>Consultatieve model</b>	Professionals adviseren elkaar
<b>Collaboratieve model</b>	Professionals werken zelfstandig, maar delen informatie over kinderen op ad hoc basis
<b>Gecoördineerd model</b>	Er vindt afstemming plaats over kinderen onder verantwoordelijkheid van een coördinator
<b>Multidisciplinaire model</b>	Er is sprake van een gecoördineerde samenwerking onder één leider waarbij iedere medewerker eigen beslissingen neemt en aanbevelingen doet
<b>Interdisciplinaire model</b>	Het team heeft één leider die de samenwerking organiseert. De samenwerking verloopt gecoördineerd via groepsoverleg
<b>Integratieve model</b>	Er is sprake van een integrale samenwerking binnen een niet-hiërarchisch team

Ontleend aan: Ploeger, S. & Fukink, R. (2013). Interprofessionele samenwerking tussen kinderopvang en onderwijs in vier Europese steden. *Pedagogiek*, december 2013, 33(3), p. 209-226), zie ook Annex hierna.

De hierboven schematisch beschreven vormen van samenwerking richten zich min of meer op dezelfde doelgroep: kinderen van 0 tot 12 jaar. Naast inhoudelijke afstemming is hierbij ook sprake van een ontwikkeling qua organisatiemodel van de wijze van inzet van medewerkers rondom de doelgroep kinderen. Binnen het IKOC is zo'n insteek niet wat voor ogen staat, blijkt uit de ontvangen terugkoppeling van de betrokken partijen. Wel zal er in de koersbepaling zo mogelijk rekening moeten worden gehouden met een meer of minder intensieve mate van samenwerking en het voorkomen van het verliezen van de IKOC gedachte.

Op basis van de terugkoppeling van de bij het initiatief betrokken partijen is het uiteindelijke beeld inzake de interprofessionele samenwerking in relatie tot de koersbepaling (eigendom) als volgt:

Vanuit initiële gedachtevorming over deze interprofessionele samenwerking lijkt het wenselijk om, naast de mogelijkheid tot het maken van onderlinge afspraken, ook de mogelijkheid van een 'logisch vehikel' te hebben voor het alloceren van de daarvoor benodigde faciliteiten. De VvE kan zo'n vehikel zijn. Alsdan volgt het 'beslissen over' en 'meebetalen aan' in beginsel de voor de (betreffende) VvE geldende structuur.

#### Annex bij bijlage 4.

Ploeger, S. & Fukink, R. (2013). Interprofessionele samenwerking tussen kinderopvang en onderwijs in vier Europese steden. *Pedagogiek*, december 2013, 33(3), p. 209-226).

'In de literatuur worden sterk verschillende modellen van interprofessionele samenwerking onderscheiden. In verschillende typologieën zijn de onderscheiden vormen van samenwerking geordend op een continuüm van een zeer laag niveau van samenwerking naar een zeer hoog niveau van samenwerking' (...)

'Bij het parallelle model is er vrijwel geen sprake van interprofessionele samenwerking en voeren professionals onafhankelijk van elkaar hun eigen taken uit in één gedeelde werksetting. Bij het consultatieve model adviseren professionals elkaar onderling, in direct contact of schriftelijk. In het collaboratieve model delen medewerkers, die normaal gesproken zelfstandig werken, informatie over een kind, zij het op ad-hoc basis. Bij het gecoördineerde model vindt er afstemming plaats binnen een team over enkele kinderen en is er een coördinator die hiervoor verantwoordelijk is.

In het multidisciplinaire model is sprake van gecoördineerde samenwerking. Het team heeft één leider die de samenwerking organiseert waarbij ieder medewerker eigen beslissingen neemt en aanbevelingen doet. De samenwerking verloopt gecoördineerd via face-to-face groepsoverleg in het interdisciplinaire model, waarbij er gezamenlijke groepsbeslissingen worden genomen over individuele kinderen en het programma.

In het laatste integratieve model is sprake van integrale samenwerking binnen een multidisciplinair, niet-hiërarchisch georganiseerd team dat een sluitend zorgsysteem aanbiedt. De contacten zijn wederzijds en professionals ervaren bovendien een duidelijke meerwaarde van het contact.

Voor het continuüm geldt, lettend op de structuur van de werkomgeving, dat naarmate de samenwerking meer geïntegreerd verloopt er sprake is van complexere netwerken met meer verbanden tussen professionals. Kijkend naar het werkproces is er meer integratie, overleg en synergie tussen meer professionals. De hiërarchische aansturing, die kenmerkend is voor het multidisciplinaire model en het coördinatie-model, verschuift naar meer autonome samenwerking en afstemming tussen individuele professionals in het interdisciplinaire en integratieve model.'

## Bijlage 5: Enkele opmerkingen bij 'splitsen in appartementsrechten'

Bij een (juridisch technisch) 'appartementsrecht' gaat het om een vorm van gemeenschap, waarbij aan elk aandeel in de gemeenschap het uitsluitend gebruik van een privé-gedeelte gekoppeld is. Het eigendomsrecht van het gesplitste gebouw en/of de gesplitste grond wordt getransformeerd in één of meer nieuwe zakelijke rechten (appartementsrechten).

De appartementsrechten zijn vervolgens als zelfstandige registergoederen overdraagbaar (en/of te bezwaren met hypotheek etc).

Naast het genoemde aandeel in de gemeenschap (met mede het exclusieve gebruik van een privé-gedeelte) wordt een derde 'element' van een appartementsrecht gevormd door het verplichte lidmaatschap<sup>23</sup> van een vereniging van eigenaars (VvE). De vereniging van eigenaars gaat over het beheer en de instandhouding van de 'gemeenschap'<sup>24</sup>.

Daarnaast is het mogelijk om een appartementsrecht 'onder te splitsen' in aparte appartementsrechten (bijvoorbeeld: eerst een 'hoofdsplitsing' van de verschillende functies en dan een ondersplitsing van bijvoorbeeld de vrije sector woningen per wooneenheid). Ook deze ondersplitsing kent dan weer een eigen VvE<sup>25</sup>.

Meer in detail:

i. Bij het toepassen van de systematiek van 'appartementsrechten' bij vastgoed (het 'splitsen in appartementsrechten') kan behalve een gebouw ook een stuk grond betrokken zijn. Daarbij is het mogelijk dat het om meerdere gebouwen gaat en zelfs roerende zaken die 'ten nutte van het gebouw / erf dienen' kunnen in de splitsing (en daarmee in de 'afstemming') betrokken worden.

Zo wordt de systematiek van 'appartementsrechten' niet alleen gebruikt voor (meer traditionele) appartementsgebouwen (wonen etc.) maar ook regelmatig toegepast voor het regelen van de onderlinge verhoudingen op bijvoorbeeld vakantieparken en bedrijventerreinen.

ii. Hierbij is een belangrijk 'voordeel' van de systematiek dat een appartementseigenaar zich niet kan onttrekken aan de gezamenlijke afstemming over de gezamenlijke ruimten / gedeelten (inclusief het 'moeten mee betalen'). Een ander voordeel is dat ook wat betreft het 'gebruik' van het 'eigen gedeelte'

---

<sup>23</sup> Het lidmaatschapsrecht komt toe aan de appartementseigenaar, maar in het splitsingsreglement kan zijn opgenomen dat de appartementseigenaar een ander een volmacht verleent. Zo is het juridisch denkbaar dat deze volmacht wordt gegeven aan de 'gebruiker' en ook dat deze volmacht niet 'geheel' maar 'partieel' is, waardoor aangesloten kan worden bij de logische behoeften van de gebruiker. Eén en ander zal wel in het 'splitsingsreglement' geregeld moeten worden.

<sup>24</sup> Het beheer over de 'gemeenschap' met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; het kan hier dus gaan om één of meerdere gebouwen en/of het terrein en toebehoren (roerende zaken).

<sup>25</sup> Het bestuur van deze bij ondersplitsing ontstane VvE brengt in de VvE van de 'hoofdsplitsing' de stemmen uit op het 'stemrecht' van de appartementseigenaar wiens recht is gesplitst; deze stemmen hoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

eisen kunnen worden gesteld in relatie tot de doelstellingen van het IKOC die ook doorwerken in latere situaties, zelfs 'tegen de zin in'. (Uiteraard is met instemming van alle appartementseigenaren hetgeen 'nu' besloten wordt 'te zijner tijd' aan te passen, zie ook hierna iv en v)

iii. De juridische systematiek / het 'wettelijk kader' geeft daarbij een kader.

Bijvoorbeeld wat betreft<sup>26</sup>:

- De gezamenlijke ruimten: in het (notariële) splitsingsreglement wordt een regeling opgenomen omtrent gebruik, beheer en onderhoud van de gezamenlijke ruimten.
- De 'eigen' gedeelten ('uitsluitende gebruik', vaak ook privégedeelten genoemd) : het (notariële) splitsingsreglement kan een regeling inhouden omtrent gebruik, beheer en onderhoud van de privégedeelten. Slechts met betrekking tot het gebruik, waaronder te verstaan de wijze van feitelijk gebruik door de appartementseigenaar of degene aan wie deze zijn privégedeelte in gebruik heeft gegeven, van de privégedeelten kunnen regels van orde ook in het (niet notariële) huishoudelijk reglement worden gegeven, mits het splitsingsreglement daartoe uitdrukkelijk de mogelijkheid opent (zie in dit verband Rb. Amsterdam 25 november 2011, LJN BU6485).

Een regeling die het karakter heeft van een toelatingsregeling en ertoe kan leiden dat aan de appartementseigenaar het gebruik geheel wordt ontnomen kan slechts in het (notariële) splitsingsreglement zelf worden opgenomen (HR 8 oktober 1993, NJ 1993/778; HR 10 maart 1995, NJ 1996/594 (VvE 'Ameland State'/Mink); en HR 10 maart 1995, NJ 1996/595 (Novamij/VvE 'Duinroos-Duindistel')).

iv. Wat betreft het beheer van de 'voorzieningen' zijn de verschillende 'appartementseigenaren' daarbij via een Vereniging van Eigenaren in essentie met elkaar verbonden via het flexibele verenigingsrecht. Terwijl wat betreft het 'beschikken' over de 'eigen voorziening' het veel starre (en beschermende) goederenrecht van toepassing is.

v. Uitgangspunt in de 'onderlinge afstemming' is dat over zaken van 'beheer' in verenigingsverband wordt besloten ('meerderheidsbeslissing'), terwijl ten aanzien van zaken van 'beschikking' in beginsel door het goederenrecht wordt beheerst en dat de appartementseigenaars daarover in hun hoedanigheid van eigenaar/deelgenoot gezamenlijk moeten besluiten ('unanimiteit'<sup>27</sup>).

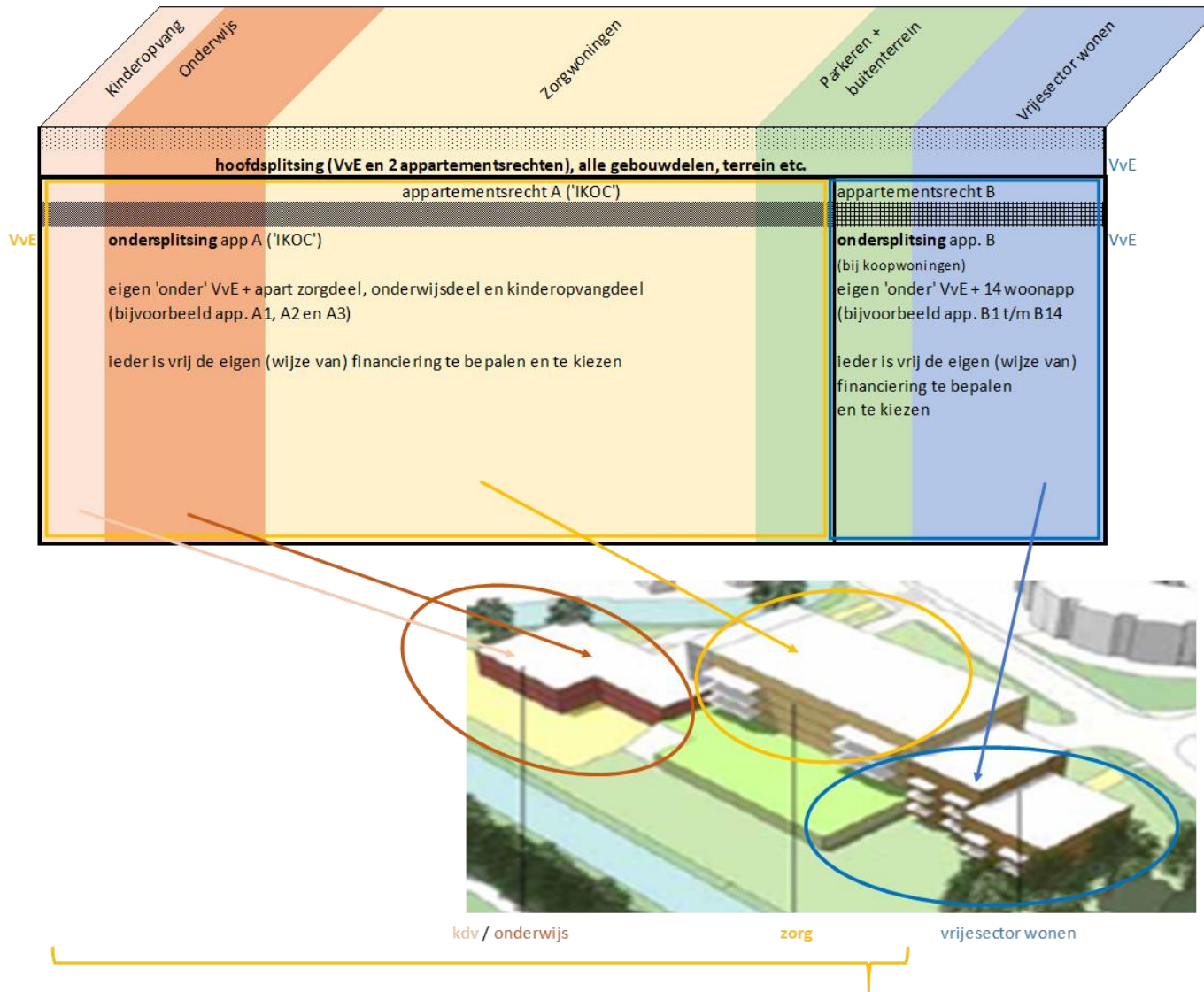
---

<sup>26</sup> Mede ontleend aan Asser/Bartels & Van Velten 5 2017 en T&C BW.

<sup>27</sup> Afgezien van de mogelijkheid dat het bestuur van de VvE medewerking verleent én (globaal) het wijzigingsbesluit is aangenomen in een vergadering van eigenaren met tenminste een 4/5 meerderheid, en de mogelijkheid van machtiging via de kantonrechter.

## Bijlage 6: Indicatieve visuele weergave 'koersbepaling'.

Schematisch en indicatief overzicht 'splitsen' in appartementsrechten, met ondersplitsing



nb: als vrijeselector wonen zou vervallen, lijkt één splitsing in appartementsrechten te kunnen volstaan, zie gele kader (geen hoofd- en ondersplitsing nodig)