

Ruimte om te zijn

Huurbeleid voor scholen

29 maart 2012

Karin Soldaat

Penta Rho



Ruimte om te zijn

Inhoud

- Inleiding
- Huur en medegebruik door kinderopvang
- Wettelijk kader verhuur en medegebruik
- Hoogte huurtarief
- Belangrijke aspecten huurbeleid
- Praktijkvoorbeelden

Penta Rho



2

Wie is



Organisatie en Huisvesting

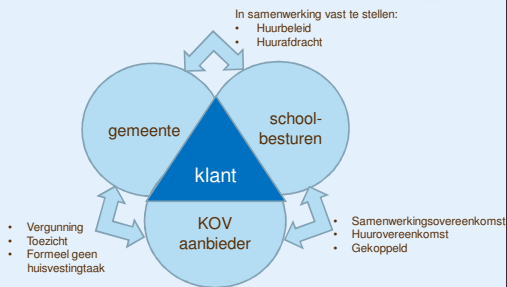
Organisatie en Ontwikkeling

Vastgoed en Financiering

Inleiding

- Ontwikkeling integrale kindcentra
- Multifunctioneel gebruik van schoolgebouwen
- Dalend aantal leerlingen: leegstand
- Leegstand biedt kansen voor verhuur
- Verhuur aan (niet-) kindgerelateerde maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen

Huur en medegebruik kinderopvang



Rol gemeente

- Economisch eigenaar van scholen
- Toestemming verlenen voor verhuur
- Vergunning verlenen aan houder van kinderopvang
- Toezicht en handhaving door GGD
- Marktconforme (kale) huur in verband met staatssteun

Ruimte om te zijn

Penta Rho

Rol schoolbestuur

- Juridisch eigenaar van scholen
- Verplichting om per 1 augustus 2007 BSO aan te bieden
- In eigen beheer of uitbesteden aan professionele kinderopvangorganisatie in school of op externe locatie
- Toestemming vragen voor verhuur aan B&W

7

Ruimte om te zijn

Penta Rho

Rol kinderopvangaanbieder

- Professionele kinderopvangorganisatie
- Marktpartij/onderneming
- Naast BSO ook andere vormen van kinderopvang
- Huurder van ruimten in scholen: exclusief gebruik of medegebruik

8

Ruimte om te zijn

Penta Rho

Mogelijke visies en belangen

- Regie over schoolterreinen
- Ondersteunen bij huisvesting voor KDV mis haalbaar
- Leegstand benutten

- BSO bij iedere school op loopafstand
- Voldoen aan de zorgplicht, voldoende ruimte voor BSO realiseren
- Geen concurrentie op huurprijzen
- KDV wordt voor de kwaliteit van de school van steeds groter belang

- Voldoende huisvesting van goede kwaliteit
- Huisvesting voor belangrijk deel bij de school (met name onderbouw)
- Betaalbare huisvesting
- Ruimte voor extra activiteiten

9

Ruimte om te zijn

Penta Rho

Wettelijke kaders verhuur en medegebruik

- WPO (108), WVO (76) en Wet Expertisecentra (106) en plaatselijke verordening voorzieningen huisvesting onderwijs
- Verhuur en medegebruik mogelijk bij:
 1. Volgtijdelijke leegstand
 2. Ruimtelijke leegstand

10

Ruimte om te zijn

Penta Rho

Wettelijke kaders verhuur en medegebruik

Definitie medegebruik:
 "het gebruik van een onderwijsgebouw door derden, voor educatieve doeleinden of gebruik ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden"

- Door schoolbestuur of gemeente (artikel 107 WPO)
- Medegebruik tegen kostendekkend tarief
- Huisvesten school gaat voor ander gebruik
- Schoolbestuur niet verplicht toestemming te vragen

11

Ruimte om te zijn

Penta Rho

Wettelijke kaders verhuur en medegebruik

Verhuur toegestaan aan derde partij, voorzover gehuurde niet bestemd als woon- of bedrijfsruimte in de zin van vijfde en zesde afdeling van titel 4 van Boek 7 van het BW.

Bedrijven wel	Bedrijven niet
Kinderopvang	Winkel
Huisarts	Restaurant
Architect	Stomerij

- Toestemming B en W vereist, anders is huurovereenkomst nietig

12

Ruimte om te zijn

Penta Rho

Wettelijke kaders verhuur en medegebruik

- **College geeft geen toestemming als:**
 - Bestemming van de te verhuren ruimte strijdig met wetgeving
 - De te verhuren ruimte onmiddellijk nodig is voor school
- **Commerciële huur bestaat uit twee componenten:**
 1. Vergoeding stichtingskosten
 2. Vergoeding exploitatiekosten
- **Afdracht vergoeding stichtingskosten aan gemeente**
- **Huurder heeft geen recht op ontruimingsbescherming**

13

Ruimte om te zijn

Penta Rho

Hoogte huurtarief

Bepalen hoogte huurtarief

- Onderscheid nieuwbouw en bestaande bouw
- Onderscheid ruimtelijke en volgtijdelijke leegstand

Grondslag:

- WOZ-waarde
- Marktwaarde
- Boekwaarde
- Gemiddelde huisvestingslasten per lokaal
- Stichtingskosten

14

Ruimte om te zijn

Penta Rho

Hoogte huurtarief

Wat kan kinderopvang betalen?

- **Ca. 12,5% van omzet naar huisvesting**

	Inkomsten 100% bezetting	Kosten Huisvesting	Inkomsten 75% bezetting	Kosten Huisvesting	Inkomsten 50% bezetting	Kosten Huisvesting
BSO	€ 104.000,00	€ 13.000,00	€ 78.000,00	€ 9.750,00	€ 52.000,00	€ 6.500,00
Mogelijke afdracht		€ 8.377,00		€ 5.127,00		€ 1.877,00
BSO en peuteropvang	€ 164.840,00	€ 20.605,00	€ 123.630,00	€ 15.453,75	€ 82.420,00	€ 10.302,50
Mogelijke afdracht		€ 15.982,00		€ 10.830,75		€ 3.679,50
Kinderopvang	€ 223.080,00	€ 27.885,00	€ 167.310,00	€ 20.913,75	€ 111.540,00	€ 13.942,50
Mogelijke afdracht		€ 23.262,00		€ 16.290,75		€ 9.319,50

- **Onderhandeling met kinderopvangorganisaties**

15

Ruimte om te zijn

Penta Rho

Belangrijke aspecten huurbeleid

- Uitspraak Raad van State Brunssum
- Commercieel tarief/marktconforme huur
- Staatssteun
 - Kinderopvang is een onderneming



16

Ruimte om te zijn

Penta Rho

Praktijkvoorbeelden

Gemeente Apeldoorn:

- Schoolbesturen zijn gezamenlijk in gesprek met de gemeente
- Meerdere kinderopvangorganisaties

Resultaten:

- Uniforme lokale afspraken over huurbeleid en samenwerkingsbeleid BSO
- Verminderde concurrentie tussen de schoolbesturen
- Beleid ten aanzien van bijbouwen voor BSO bij scholen

17

Ruimte om te zijn

Penta Rho

Praktijkvoorbeelden

Vervolg resultaten:

- Uniform huurtarief BSO voor bestaande bouw en nieuwbouw
- Medegebruik 40% van huurtarief exclusief gebruik
- Inkomsten medegebruik voor het schoolbestuur
- Inkomsten kale huur bij exclusief gebruik voor de gemeente
- Uniforme samenwerkingsovereenkomst en huurovereenkomst

18

Praktijkvoorbeelden

Gemeente Breda:

- Schoolbesturen zijn gezamenlijk in gesprek met de gemeente
- Monopolist kinderopvang

Resultaten:

- Huurtarief bestaande bouw is gebaseerd op de kwaliteit van het gebouw en de kwaliteit van de locatie
- Huurtarief nieuwbouw: kostendekkende huur
- Inkomsten bestaande bouw komen ten goede aan de onderwijshuisvesting
- Het schoolbestuur verhuurt en bepaalt wie in het gebouw komt

Praktijkvoorbeelden

Gemeente Deventer:

- Geen inzicht in verhuur aan de kinderopvang in basisscholen
- Eerste stap: inventarisatie
- Gemeente en schoolbesturen ontwikkelen huurbeleid

Resultaten

- Uniform huurtarief ter dekking stichtingskosten
- Huurtarief volgtijdelijk gebruik blijft bij schoolbestuur
- Schoolbesturen vrij in bepalen hoogte exploitatielasten
- Uniforme huurovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst

Vragen?

ksoldaat@pentarho.nl
