

# **BOUWSTENEN**

## **VOOR SOCIAAL**

**Alternatieve huurafspraken  
voor kinderopvang in  
onderwijsgebouwen**





# Programma

- 14.00 uur Welkom en inleiding
- 14.10 uur Presentatie huurbeleid Apeldoorn  
*Johan Dikkema*
- 14.25 uur Vragen naar aanleiding van de presentatie
- 14.40 uur Alternatieven voor traditionele  
huurafspraken
- 15.30 uur Regulering huurtarief versus marktwerking
- 15.50 uur Afsluiting



# Bouwstenen

- Agenda: Slimme en gezonde gebouwen met sluitende business case
- Netwerk kinderopvang; inhoudelijke en pedagogische concepten voor medegebruik vanuit kinderopvang
- Werkgroep onderwijs en opvang; afspraken rond huur- en medegebruik
- Werkgroep referentiemodellen exploitatie; meervoudig gebruik



## Gebouwexploitatie

oppervlakte in BVO	m2
exploitatieperiode	jr
<b>Kosten</b>	
investeringskosten	€
(af) restwaarde	€
onderhoud (eigenaar)	€
zakelijke lasten (eigenaar)	€
(vastgoed) management	€
<b>Opbrengsten</b>	
huur	€
(af) derving	€
overig	€
<b>Saldo</b>	€

## Gebruiksexploitatie

oppervlakte in VVO	m2
bedrijfstijd	uur
<b>Kosten</b>	
huur	€
energie	€
onderhoud (gebruiker)	€
zakelijke lasten (gebruiker)	€
(dagelijks) management	€
<b>Opbrengsten</b>	
vaste verhuur	€
flexibele verhuur	€
overig	€
<b>Saldo</b>	€





# Inleiding (1)

## Traditionele huurafspraken

- Kale huur per m<sup>2</sup>
- Exploitatiekosten per m<sup>2</sup>
- Fulltime huur

## Huur op basis van

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



## Inleiding (2)

Behoefte aan omzetgerelateerde huur

- Meer integraal gebruik van het gebouw
- Teruglopende vraag kinderopvang
- Maatwerk in verband met bezettingsgraden

Randvoorwaarde:

- Voor schoolbesturen en/of gemeente kostendekkend



# MODEL 1 Huur op basis van omzetverwachting/gerealiseerde omzet

- Peildatum waarop kinderopvang omzetverwachting vaststelt voor het volgende kalenderjaar
- Na afloop kalenderjaar wordt jaaronzet vastgesteld
- % van de omzet wordt afgedragen voor huisvesting bestaande uit huur en exploitatie



## MODEL 2 Huur op basis van bezettingsgraad

- Vastgestelde huurbedragen bij verschillende bezettingsgraden
- Huur op basis van gerealiseerde bezettingsgraad
- Huur op basis van geprognosticeerde bezettingsgraad





## MODEL 3 Huur op basis van stamgroepen

- Per stamgroep vast bedrag voor huur en exploitatie
- Minimum aantal kinderen per stamgroep



## MODEL 4 Huur op basis van .....

- Samenwerkingsafspraken
- .....



# Discussiepunten bij alle modellen

Fulltime versus  
parttime

Volgtijdelijk gebruik  
versus ruimtelijke  
leegstand

Uniform of  
gedifferentieerd  
huurtarief

Marktconformiteit  
en staatssteun

Wel of geen  
huurafdracht aan  
de gemeente

Maatschappelijk  
belang  
kinderopvang

Doordecentralisatie

Uniforme  
overeenkomsten



# Regulering versus marktwerking

Stelling:

*Partijen dienen hoogte van de huur over te laten aan de marktwerking*

- Welke effecten zou dat sorteren?
- Wat zijn hiervan de voor- en nadelen?