

Netwerkbijeenkomst

Huurafspraken voor kinderopvang in onderwijsgebouwen

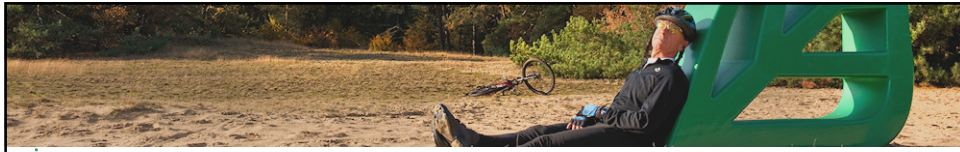
datum: 26 maart 2013



Gemeente Apeldoorn

huurbeleid voor schoolgebouwen

“voor gebruik van delen van schoolgebouwen voor andere doeleinden dan voor het onderwijs”



Inhoud van de presentatie

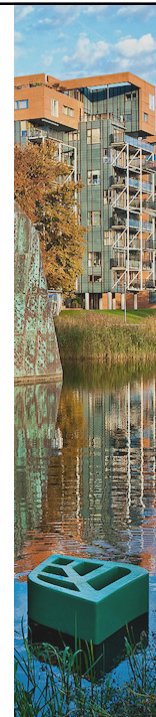
1. Huurbeleid 2007 – 2011
2. Evaluatie huurbeleid
3. Actualisatie huurbeleid 2012 - 2015

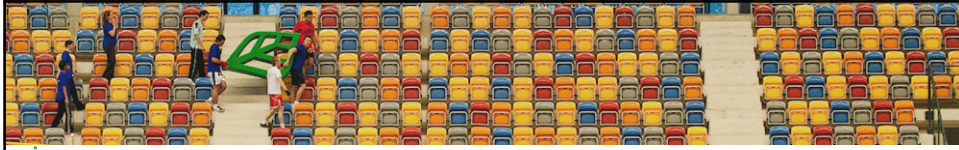
3



1. Huurbeleid 2007 – 2011

2. Evaluatie huurbeleid
3. Actualisatie huurbeleid 2012 - 2015





Uitgangspunten (1)

- Schoolbesturen streven naar optimale spreiding BSO
- Er wordt gebruik gemaakt van bestaande leegstand
- Indien er geen sprake is van leegstand bij een school bouwt de gemeente voorzieningen voor BSO bij (43 lokalen)

5



Uitgangspunten (2)

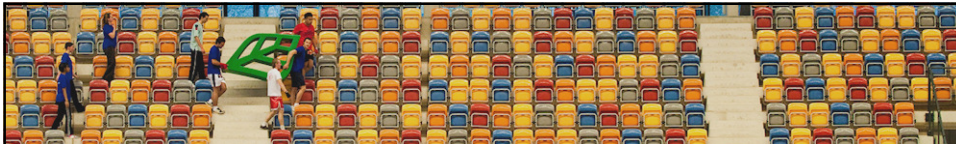
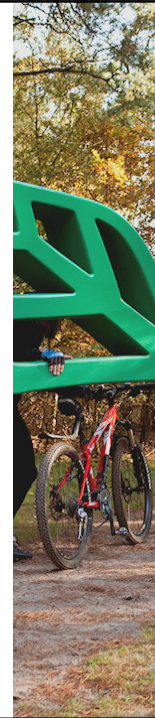
- De schoolbesturen verhuren de lokalen en dragen de inkomsten af (80 m² x € 115,- p/m²)
- Duur huurovereenkomst 5 + 5 jaar
- Vast bedrag als exploitatievergoeding

6

1. Huurbeleid 2007 – 2011

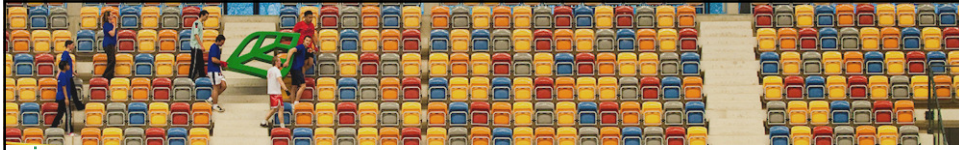
2. Evaluatie huurbeleid

3. Actualisatie huurbeleid 2012 - 2015



Bevindingen (1)

- Huurbeleid heeft niet geleid tot samenwerking maar tot concurrentie
- Huurbedrag per lokaal wordt als hoog ervaren
- Huurbeleid is niet flexibel en heeft daardoor geen bestaansrecht voor scholen met weinig leerlingen in de BSO
- Verbinding tussen school, voorschool en kinderopvang is verbeterd



Bevindingen (2)

- De vastgestelde vergoeding voor de exploitatiekosten leidt regelmatig tot discussie met de aanbieders
- Risico van leegstand in de bijgebouwde voorzieningen ligt bij de gemeente
- Er is niets vastgelegd met betrekking tot VVE - geïndiceerde peuterspeelzalen en kinderdagverblijven

9



conclusies

- Gemeente stopt met het bijbouwen van lokalen voor BSO
- Er komt een kostprijs dekkend tarief per kindplaats (incl. eigenaarslasten)
- Schoolbesturen en aanbieders maken zelf afspraken over de exploitatiekosten

10

1. Huurbeleid 2007 – 2011

2. Evaluatie huurbeleid

3. Actualisatie huurbeleid 2012 - 2015



Huurbeleid is maatwerk

Huurbeleid 2012-2015 is maatwerk op de situatie in Apeldoorn:

- gemeentebreed is (ruim) voldoende onderwijshuisvesting aanwezig
- leerlingenprognoses laat een daling zien van het aantal leerlingen



Onderdelen van het nieuw huurbeleid:

- A. Uitgangspunten
- B. Randvoorwaarden
- C. Huurprijsberekening
- D. Uitvoeringsregeling

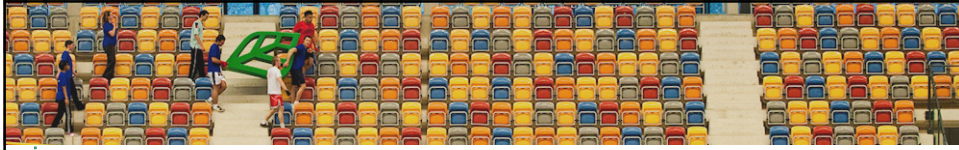
13



A. uitgangspunten:

- Het nieuwe huurbeleid werkt door op het bestaande huurbeleid uit 2007
- Bestaande leegstand wordt gebruikt om de realisatie van kindcentra binnen het basisonderwijs mogelijk te maken
- Schoolbesturen zijn integraal verantwoordelijk voor het gehele schoolgebouw
- Het huurbeleid is in lijn met de wet en bestaande jurisprudentie

14



B. randvoorwaarden: (1)

1. Geen uitbreiding van lokalen binnen het basisonderwijs voor de komende 4 jaar (streven)
2. Het schoolbestuur is juridisch eigenaar
3. De totale school wordt aangemerkt als onderwijshuisvesting

randvoorwaarden 15



4. Schoolgebouwen worden ingezet voor medegebruik of verhuur (2) (in de volgende volgorde) :

- Kinderopvang (verhuur)
→ uitzondering is VVE peuterspeelzalen (medegebruik)
- Culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden (medegebruik)
- Andere commerciële partijen (verhuur)

randvoorwaarden 16



5. Gemeente en schoolbesturen stellen een financiële vergoeding vast (3)

- Als compensatie voor de stichtingskosten (kapitaallasten) van de gemeente
- Deze vergoeding is rechtstreeks gerelateerd aan extra kosten en/of derving van inkomsten
- Vergoeding komt ten goede van onderwijshuisvesting
- Bij verhuur → bedrag per kindplaats / per m²
- Bij medegebruik → om niet (geen vergoeding)

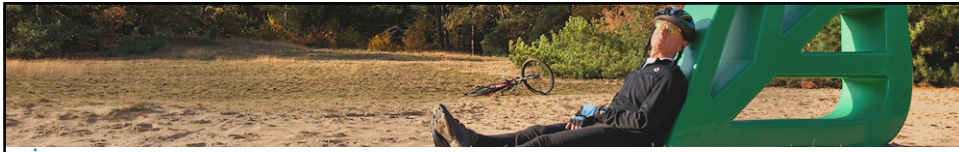
randvoorwaarden 17



6. Schoolbestuur kan een hogere huurprijs afspreken, extra inkomsten worden dan geïnvesteerd in het gebouw (4)

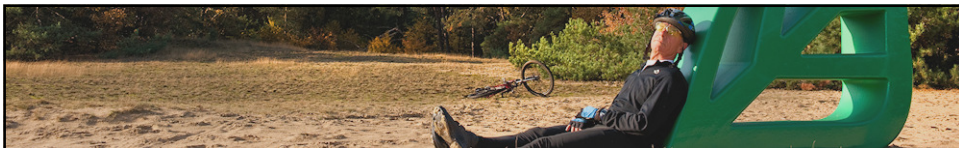
7. Er ontstaat een juridische relatie tussen schoolbestuur en huurder of gebruiker
8. Schoolbestuur maakt afspraken met huurder of gebruiker over een vergoeding voor de exploitatiekosten

randvoorwaarden 18



9. Het vorderingsrecht van de gemeente (5) vervalt indien:

- Ruimten gebruikt worden voor de kinderopvang
- Schoolbestuur schriftelijk goedkeuring krijgt ruimten voor andere doeleinden dan voor onderwijs of kinderopvang in te zetten



C. huurprijsberekening (financiële vergoeding)

tarief per kindplaats :
$$\frac{\text{totale lasten (kostprijs)}}{\text{aantal kindplaatsen in de school}}$$



totale lasten (kostprijs):

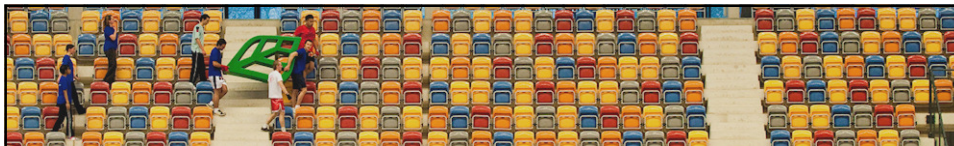
• lasten bijgebouwde BSO ruimten	€ 284.486,-
• lasten bestaande BSO ruimten	€ 173.345,-
• eigenaarlasten	€ 36.000,-
totaal	€ 493.832,-

aantal kindplaatsen in de school: **1680**

tarief per kindplaats (2012): € 293,95

(tarief per m2: € 79,50)

21



D. uitvoeringsregeling: (1)

- Ingangsdatum: 1 januari 2012
- Duur: 4 jaar → tot 31 december 2015
- Huurprijs wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld (oktober)
- Aantal kindplaatsen wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld (oktober)

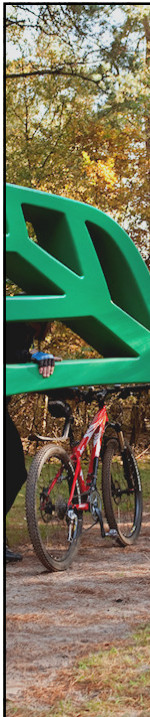
22



(2)

- Bij dubbel gebruik van ruimten wordt het aantal kindplaatsen BSO verrekend
(bijvoorbeeld peuterspeelzaal en BSO)
- Normvergoeding voor exploitatiekosten VVE peuterspeelzalen
- Voor lopende (huur)contracten die niet aangepast kunnen worden geldt een overgangsregeling

23



Tenslotte

- Begin 2015 vindt een evaluatie plaats van het nieuwe huurbeleid
- Bestaande jurisprudentie is niet altijd helder,
→ als er nieuwe jurisprudentie ontstaat die in tegenspraak is met het voorliggende huurbeleid dan gaan de schoolbesturen en gemeente voor 2015 met elkaar om tafel

24