IKC-beleid IHP Culemborg

Gemeente Culemborg

Opdrachtgever
Gemeente Culemborg

Datum
16 februari 2024

Referentie
1629403-0009.1.1

Auteur(s)
mevrouw ir. K. Vermeulen (KV)

Statenlaan 8
Burg. Roelenweg 40
5223 LA 's-Hertogenbosch
8021 EW Zwolle
T 073 - 6 409 409
T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl
ISO 9001-gecertificeerd
KvK Brabant 16029774
BTW 0011.60.461.B01

1.1. Introductie

Op 28 september 2023 heeft de gemeenteraad het Integraal Huisvestingsplan onderwijs (IHP) vastgesteld. In het IHP is voor de komende 20 jaar uiteengezet wat er nodig is om te komen tot toekomstbestendige schoolgebouwen in de gemeente Culemborg. In het IHP is opgenomen dat we multifunctioneel gebruik willen maken van gebouwen. De gemeenteraad heeft over het multifunctioneel gebruik ook de motie 'Mixen maar' aangenomen. Daarnaast is de wens om de samenwerking met kinderopvangorganisaties te versterken. Er ontbraken echter heldere afspraken en regels omtrent het vormen van een Integraal kindcentrum (IKC).

In dit beleidsdocument worden de samenwerkingsafspraken in IKC's omschreven. Deze afspraken beperken zich tot afspraken die gemeente maakt met het kinderdagverblijf (KDV) en/of Buitenschoolse Opvang BSO (beide commerciële partijen) en zijn dus niet van toepassing op maatschappelijke partijen (zoals een bibliotheek of vereniging).

Bij het plaatsen van een KDV en/of BSO in een IKC gaat de voorkeur van de gemeente Culemborg uit naar een organisatie die tevens voorziet in VVE (voor- en vroegschoolse educatie), gezien de positieve bijdrage die dit levert aan het onderwijs.

Deze bouwsteen, zal zich in lijn met het IHP, richten op *nieuwe situaties* die ontstaan bij nieuwbouw, vernieuwbouw of renovatie van schoolgebouwen. De verhuur aan kinderopvangorganisaties in *bestaande situaties* valt buiten de scope van dit uitvoeringsprogramma. Voor reeds lopende overeenkomsten tussen gemeente en KDV en/of BSO geldt dat deze overeenkomsten gedurende de loopduur van de overeenkomst geldig blijven. Bij een wijziging van een bestaande overeenkomst of bij het aangaan van een nieuwe overeenkomst gelden de beleidsuitgangspunten zoals omschreven in dit IKC-beleid. Hiermee worden overeenkomsten afwijkend van dit beleid middels natuurlijk verloop uit gefaseerd.

1.2. Wettelijk kader

De gemeente heeft een zorgplicht om te voorzien in huisvesting voor het *onderwijs* maar niet voor het *KDV en/ of BSO*. KDV en BSO worden wettelijk gezien als commerciële organisaties die de gemeente niet mag bevoordelen ten opzichte van andere commerciële organisatie. De gemeente heeft zich als economisch eigenaar in relatie tot medegebruik en verhuur te houden aan de Wet Markt en Overheid. De Wet Markt en Overheid is een hoofdstuk (4b) binnen de Mededingingswet en bevat 4 gedragsregels. Deze gedragsregels omschrijven onder andere dat overheden alle kosten die zij maken voor een dienst moeten doorberekenen in de prijs. Dit geldt dus ook bij verhuur van ruimten aan KDV en/ of BSO.

1.3. IKC afspraken

Wanneer onderwijs en kinderopvang zich samen huisvesten krijgen IKC's te maken met huisvestingsvraagstukken ten aanzien van *capaciteit, eigendom, tariefstelling en financiering.* Deze vraagstukken worden in dit hoofdstuk behandeld en voorzien van uitgangspunten. Eerst wordt kort ingegaan op het wettelijk kader.

1. **Capaciteit**: de wijze waarop om wordt gegaan met huurbescherming voor kinderopvangorganisaties en het onderscheid tussen medegebruik en verhuur.

    a. Bij exclusief gebruik door KDV en/of BSO kan extra capaciteit worden gerealiseerd wat valt onder een huurcontract met een kostendekkend tarief. Er wordt uitgegaan van langjarige huurcontracten van minimaal 10 jaar. Dit is echter alleen mogelijk als de gemeente eigendom neemt van dit aanvullende gedeelte en verhuurt aan het KDV en/of BSO. Dan speelt het Didam-arrest een rol en is er geen vrije keuze van samenwerkingspartners. Als het schoolbestuur eigenaar blijft wordt de ruimte gerealiseerd onder de WPO, en wordt artikel 110 WPO, lid 5, van toepassing verklaard. Het gedeelte waar de kinderopvang gebruik van maakt wordt daarmee blijvend niet meer voor het onderwijs gebruikt, maar er is geen sprake van huurbescherming. De gemeente zal de ruimten echter niet vorderen voor het onderwijs, wat in die zin toch enige bescherming biedt. Artikel 110 WPO, lid 7, en lid 8, bepalen dat het schoolbestuur de betreffende ruimten steeds voor een periode van 3 jaar, met mogelijkheid voor verlening met steeds 3 jaar, mag verhuren. Dit houdt in dat ruimten van de kinderopvang door de gemeente niet gevorderd kunnen worden. De gemeente, de schoolbesturen en de kinderopvangorganisaties hebben gezamenlijk de intentie om de huur

voor langere tijd te laten voortbestaan. Indien er toch bij een van de partijen (het onderwijs of de kinderopvangorganisatie) een capaciteitsvraagstuk ontstaat gaan partijen, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid, gezamenlijk in gesprek en op zoek naar een passende oplossing. Door flexibel bouwen als uitgangspunt te hanteren bij nieuwbouw en ruimte te reserveren op het terrein voor potentiële uitbreiding van het gebouw kunnen mogelijke uitbreidingsvraagstukken in de toekomst opgelost worden.

b. Bij volgtijdelijk gebruik door BSO wordt uitgegaan van medegebruik in plaats van verhuur. De gemeente wordt jaarlijks geïnformeerd over het volgtijdelijk gebruik. Ook kunnen de gemeente, de schoolbesturen en de kinderopvang in gesprek gaan over de mogelijkheid om een beroep te doen op ruimten voor BSO welke in eigendom zijn van kinderopvang en waar overdag ruimte is voor onderwijs indien er een capaciteitsvraagstuk ontstaat. Daarnaast zien gemeente, schoolbesturen en de kinderopvangorganisaties het belang van de BSO in het kader van een aanbod voor de gehele dag. De BSO maakt vaak gebruik van gemeenschappelijke ruimten, die bij groei van het onderwijs gevorderd of ingezet kunnen worden. Dit houdt in dat de BSO functie niet langer kan worden ingevuld. Gemeenten, schoolbesturen en kinderopvang streven daarom naar oplossingen voor capaciteitsgebrek waarbij de BSO functie niet hoeft te wijken.

2. **Eigendom**: de wijze waarop de eigendomssituatie wordt bepaald.

   Nieuwe situaties: bij exclusief gebruik door KDV en/of BSO wordt er lokaal maatwerk geleverd ten aanzien van de gewenste eigendomsverhouding voor het gedeelte van de kinderopvang: gemeente eigenaar, schoolbestuur/schoolbesturen eigenaar of een vereniging van eigenaren met daarbij inachtneming van de voor- en nadelen bij elke situatie.

   Kanttekening: Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in de zaak Didam. Dit arrest heeft betrekking op een casus in de gemeente Montferland omtrent (onderhandse) verkoop van onroerend goed. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat de gemeente, als ze een onroerende zaak wil verkopen, aan potentiële gegadigden de mogelijkheid moet bieden om mee te dingen. Dat moet vanuit objectieve, toetsbare en redelijke criteria plaatsvinden.

   Dit heeft ook gevolgen voor IKC's. Indien de gemeente het juridisch eigendom van de ruimten voor KDV en/of BSO behoudt (en dus niet overdraagt aan het schoolbestuur zoals in de reguliere situatie) is een aanbesteding mogelijk noodzakelijk. Dit kan onwenselijk zijn omdat schoolbesturen reeds samenwerkingen hebben met bestaande kinderopvangorganisaties waarbij de pedagogiek en didactiek op elkaar is afgestemd.

3. **Aanbesteding**: indien de gemeente het juridisch eigendom van de ruimten voor het KDV en/of BSO behoudt, is een aanbesteding mogelijk noodzakelijk. Gemeente zal on zoverre als mogelijk de betreffende schoolbesturen betrekken in de selectieprocedure en beoordeling van de aanbesteding.

4. **Tariefstelling**: de wijze waarop het tarief wordt bepaald.

   a. Nieuwe situaties: bij exclusief gebruik door KDV en/of BSO wordt een tarief bepaald op basis van de kostprijs dekkende methode[1]. Op deze wijze wordt via de huur de kapitaalslast aan de gemeente vergoed. Geldstromen op het gebied van groot onderhoud, elektra/gas/water en overige servicekosten worden afhankelijk van de gekozen beheer- en eigendomssituatie nader ingevuld.

   b. Uitzondering nieuwe situatie: voor nieuwe situaties waarbij er geen IKC tot stand kan komen bij een bepaling van een tarief op basis van de kostprijs dekkende methode (door bijvoorbeeld een te beperkte omvang van het aantal kinderen wat kinderopvang afneemt) kunnen gemeente, schoolbesturen en kinderopvangorganisaties onderzoeken of er bij

[1] Gelet op huidige bouwprijzen en rentestanden kunnen kostprijsdekkende huurtarieven hoog uitvallen voor kinderopvangorganisaties. Dit heeft invloed op de haalbaarheid van het IKC. Dit wordt nu gezien als een incident, maar indien dit een structureel probleem blijft, treden gemeenten, schoolbesturen en kinderopvangorganisaties in overleg.

exclusief gebruik door KDV een correctie kan plaatsvinden op de kostprijs dekkende methode naar rato van de bezetting van de ruimte, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

i. Er wordt aan de hand van onderzoek aangetoond dat er onvoldoende aanbod is aan kinderopvang.
ii. Er wordt aan de hand van een businesscase aangetoond dat KDV ook niet rendabel te maken is door de combinatie van KDV en/of BSO, andere partners en/of middelen.

5. **Financiering**: de wijze waarop de ruimten worden gefinancierd.

b. Nieuwe situaties: voorfinanciering door de gemeente alsmede financiering door kinderopvangorganisaties zijn beide mogelijk.
In het geval dat de gemeente financiert wordt gesproken over voorfinanciering, omdat het doel is dat de kapitaallasten volledig door huuropbrengsten worden terugverdiend. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:
    i. Het gaat om exclusief gebruik van ruimten door een aanbieder van kinderopvang.
    ii. De kapitaallast wordt binnen een redelijke termijn terugverdiend uit de huurinkomsten.
    iii. Het beoogde gebruik is beargumenteerd aan de hand van een behoefteonderzoek.

c. In het geval dat de kinderopvang financiert zijn de volgende voorwaarden toepassing:
    i. De organisatie voor kinderopvang maakt met de bouwheer afspraken over de betrokkenheid van de ondernemer bij het ontwerp en de realisatie van de kinderopvangruimten. Deze afspraken worden contractueel vastgelegd.
    ii. De organisatie voor kinderopvang participeert risicodragend in het totale proces van ontwerp en realisatie (aanbestedingsrisico, meer-/minderwerk e.d.).
    iii. De organisatie voor kinderopvang krijgt geen eigendom of ander zakelijk recht in/op het schoolgebouw of het onderliggende terrein.

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 16 februari 2024

Contact

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

T 073 - 6 409 409
info@hevo.nl

Burg. Roelenweg 40
8021 EW Zwolle

T 038 - 4 258 101

www.hevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven