

Visie en IHP Roosendaal 2025 - 2024

Afsprakenkader huisvesting
maatschappelijke partners

Opdrachtgever
Gemeente Roosendaal

Referentienummer
2220369_20241218JL02

Datum
18 december 2024

Auteur(s)

D

Inhoudsopgave

1. Afsprakenkader huisvesting maatschappelijke partners	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Spelregels IHP Roosendaal	3
1.3 Afsprakenkader	4

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.

1. Afsprakenkader huisvesting maatschappelijke partners

1.1 Inleiding

De doelstelling van het IHP, aangevuld met het IKC-beleid, is het realiseren van een samenhangend aanbod van kwalitatief goede, inclusieve en duurzame voorzieningen voor kinderen. Om deze doelstelling te ondersteunen, is het van belang om heldere afspraken te maken voor kindcentra gefinancierd met gemeentelijke middelen of via gemeentelijke garanties.

Het vertrekpunt is dat organisaties zoals schoolbesturen¹, kinderopvang, zorgaanbieders, et cetera, op basis van gelijkwaardigheid, zonder concurrentiebelang met elkaar samenwerken. Deze samenwerking heeft als maatschappelijk doel om de ontwikkeling van kinderen te verbeteren, waarbij keuzes in het belang van deze kinderen zijn. Voor de gemeente Roosendaal is dat voorwaardelijk om te willen investeren in voorzieningen voor zo ver zij hier de financiële en juridische mogelijkheden in heeft.

In het concept IHP zijn al spelregels voor de vorming van kindcentra opgenomen, die hieronder zijn overgenomen. Daarop volgt de uitwerking van het afsprakenkader, dat dient bij het maken van concrete huisvestingsafspraken rondom kindcentra. Dit afsprakenkader is ook van toepassing bij MFA's².

1.2 Spelregels IHP Roosendaal

Spelregels vorming kindcentra voor het borgen van kwaliteit en continuïteit

Voor het vormen van kindcentra geldt een aantal spelregels:

- De keuze voor een kinderopvangorganisatie ligt bij het schoolbestuur.
- Binnen een kindcentrum wordt gedacht vanuit maatschappelijke meters. Onderwijs en kinderopvang wijken niet voor elkaar bij groei, waardoor er een duurzame, toekomstbestendige samenwerking en aanbod is. Voorwaarde is dat kinderopvang, of andere maatschappelijke organisaties anders dan onderwijs, een kostprijsdekkende huur (vergoeding van kapitaallasten van gepleegde investering en daarnaast exploitatielasten) betalen³.
- De meters voor de kinderopvang worden gerealiseerd door uitbreiding van de vierkante meters met de onderwijsbestemming⁴. Het schoolbestuur verhuurt aan de kinderopvang en draagt de kapitaallast van de huurvergoeding af aan de gemeente en behoudt de exploitatiecomponent om de instandhouding van het kindcentrum uit te voeren.⁵
- Betrokken organisaties (schoolbestuur, kinderopvangorganisaties en gemeente) hebben oog voor de spreiding van het aantal kindplaatsen kinderopvang in kindcentra binnen de gemeente Roosendaal. Hierbij hebben ze aandacht voor het borgen van de toegankelijkheid van de kinderopvang in alle wijken van Roosendaal. Hiervoor voeren betrokken organisaties actief overleg bij het voornemen tot een wijziging. Het doel is kindplaatsen zo veel mogelijk te continueren vanuit maatschappelijk oogpunt.
- Bij een natuurlijk keuzemoment (aflopen bestaande huurovereenkomst of nieuwbouw van een kindcentrum) treden bestaande partners in overleg over het continueren van op die plek bestaande samenwerking en wordt het initiatief tot het starten van een nieuwe voorziening actief gedeeld met betrokken organisaties binnen het IHP. Zo ontstaat transparantie in samenwerking en realisatie van

¹ De schoolbesturen vertegenwoordigen de aanbieders van onderwijs. Waar schoolbesturen staat kan ook 'aanbieders van onderwijs' gelezen worden vanuit gelijkwaardigheid.

² Aandachtspunt vormen MFA's waarbij de opvangorganisaties een aanbod verzorgen met meerdere scholen in een voorziening. Per situatie gaan opvang en onderwijs in gesprek om tot goede doorgaande leerlijnen te komen en het aanbod daarop af te stemmen.

³ De gemeente, schoolbesturen en kinderopvang (IHP-partners) stellen een document op met concrete werkafspraken over vorming kindcentra.

⁴ In dit IHP is afgesproken dat de gemeente geen beroep doet op het claimrecht (WPO artikel 108).

⁵ Als in een bestaande situatie de school of de kinderopvang groeit en er is te weinig ruimte voor uitbreiding op de locatie, dan gaan gemeente, schoolbestuur en kinderopvangorganisatie in overleg.

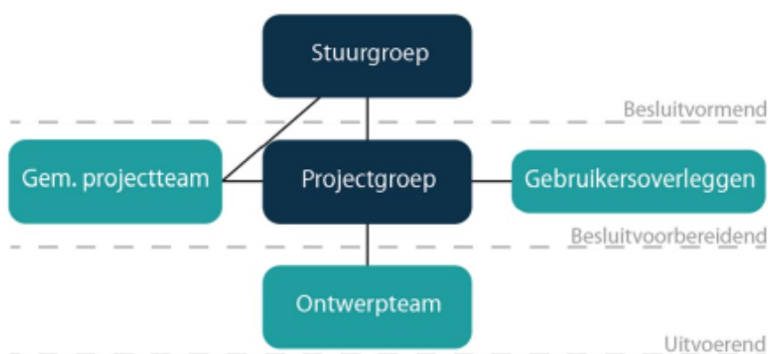
kindcentra. Bij de realisatie van huisvesting van een nieuwe voorziening is altijd een dialoog tussen betrokken partijen.

- Voor het plegen van investeringen vanuit de kinderopvang is het perspectief van betrokkenheid in een kindcentrum noodzakelijk. Hierover worden vooraf afspraken gemaakt inclusief afspraken over de omgang met het versneld afboeken van gepleegde investeringen als de samenwerking en/of aanwezigheid in een kindcentrum eerder eindigt⁶. Deze afspraken worden bij aanvang gemaakt en het borgen daarvan zijn integraal onderdeel van het ontwikkelproces van een voorziening.

1.3 Afsprakenkader

Kader 1: overlegmodel KC

Alle betrokken organisaties (gemeente, schoolbesturen en kinderopvangorganisaties) hechten aan een duidelijke besluitvormingsstructuur om gedurende de ontwikkelfase gedragen besluiten te kunnen nemen over ruimtelijk-functionele, technische, financiële en exploitatie uitgangspunten. Hiervoor wordt onderstaande organisatiestructuur opgezet voor deze besluitvorming.



Bij aanvang van een initiatief om tot de vorming van een kindcentra te komen leggen betrokken partijen verwachtingen en intenties met elkaar duidelijk vast. Dit wordt uitgewerkt in een intentieovereenkomst.

De bouwheer⁷ zal de stuurgroep⁸ leiden en binnen de vastgestelde kaders van de Gemeenteraad opereren en de vastgestelde kaders in documenten (Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen (RF-PvE), Technisch Programma van Eisen (T-PvE), kadernota eigendom, beheer en exploitatie en kostprijsdekkende huur) aanhouden. Afwijkingen of een andere invullingen worden in de stuurgroep besproken en bekrachtigd en waar nodig bevestigd door College en/of Gemeenteraad. Voor het bespreken van afwijkingen of aanvullingen wordt de stuurgroep voorzien van een specifieke memo of een fasedocument.

⁶ Bij vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst wordt een passende afronding van het geheel gezocht, waarbij redelijkheid en billijkheid centraal staan.

⁷ In principe ligt het bouwheerschap bij het schoolbestuur. In situaties met meerdere partijen in een gebouw kan het bouwheerschap worden belegd bij de gemeente. Gemeente en schoolbestuur leggen afspraken over het bouwheerschap of eventuele overdracht met elkaar vast voor aanvang van het project.

⁸ De samenstelling van de stuurgroep wordt bij aanvang van het project bepaald. In de stuurgroep zijn in ieder geval de hoofdgebruikers (veelal vaste gebruikers met ook structureel ruimtegebruik) vertegenwoordigd. Naast de samenstelling van de stuurgroep wordt ook bij aanvang van een project het besluitvormingsproces besproken en vastgelegd in een werkafpraak.

Kader 2: borgen kwaliteit

Het kindcentrum (KC) heeft doelen die aansluiten bij de Jeugdagenda Roosendaal. Het aanbod in het KC draagt bij aan het behalen van de doelstellingen en wordt geborgd in de samenwerkingsovereenkomst tussen onderwijspartner, (kinderopvang)partner(s) in het KC en gemeente. Deze samenwerkingsovereenkomst vormt de basis voor de huisvesting en daarmee verbonden kredietaanvraag. Deze samenwerkingsovereenkomst is voor de gemeente voorwaardelijk om een rol te nemen in de financiering van ruimte voor huisvesting van partners in kindcentra.⁹

Via een huurconstructie worden tussen gebouweigenaar en huurder structurele afspraken verder vastgelegd. Daar waar de gemeente geen eigenaar is van de ruimte voor huisvesting van partners in kindcentra worden aanvullende afspraken gemaakt tussen gemeente en gebouweigenaar over de voorwaarden van de financiering en de volledige dekking van kosten.

Binnen het KC wordt een voor- en vroegschoolse educatie (vve) aanbod geborgd voor kinderen die dat nodig hebben. De toegang tot (vve) moet worden afgestemd op de behoeften van de kinderen en tijdig worden gerealiseerd.

De omvang van kindcentra kan verschillen en daarmee ook de omvang van betrokken partners zoals onderwijs en kinderopvang. Het is aan betrokken organisaties om een eigenstandige afweging te maken of zij een aanbod op een locatie wel of niet kunnen en willen organiseren. Er wordt geen minimale omvang benoemd maar het is aan de professionele afweging van betrokken organisaties. Onderdeel van de betrokkenheid is dat organisaties (zowel onderwijs als opvang) ook oog hebben voor de effecten van hun handelen op de toegankelijkheid en samenwerking van en met maatschappelijke partners binnen de gemeente Roosendaal.

Kader 3: overeenkomst

De gemeente Roosendaal stelt een model huurovereenkomst¹⁰ op die als leidraad wordt gebruikt voor het borgen van afspraken. Onderdeel daarvan is het borgen van verplichtingen en duidelijke spelregels hoe met afwijkingen en aanpassingen wordt omgegaan. Onderdeel van de spelregels betreft:

- Bij een situatie waar kinderopvang gebruik maakt van onderwijs vierkante meters en dus De Wet op primair onderwijs (WPO) van toepassing is¹¹, geldt dat bij een huurvergoeding kinderopvang niet zomaar wijkt¹². Op deze meters is vanuit het recht geen sprake van een huurbescherming. Mocht in voorkomend geval¹³ het gebruik door de kinderopvang wel beëindigd moeten worden, dan is daarvoor een waarborg van toepassing in de vorm van een vastgelegde opzegtermijn in de huurovereenkomst. Deze is minimaal een jaar opdat de kinderopvangorganisatie tijd heeft om andere ruimte te zoeken.
- In een situatie van medegebruik is ook sprake dat kinderopvang niet zomaar wijkt voor onderwijs. Ook hier kan een opzegtermijn worden overeengekomen.¹⁴
- In de overeenkomst kunnen ook regels opgenomen worden hoe om te gaan met verandering van gebruik van ruimten en hoe dat bepaald en geborgd wordt.

⁹ De gemeente gaat in beginsel geen huisvestingsovereenkomst aan met de kinderopvangorganisatie (bij voorfinanciering aan een school(bestuur)).

¹⁰ Deze overeenkomst wordt gehanteerd voor nieuwe projecten. Voor eerdere investeringen wordt voor de duur van de overeenkomst uitgegaan van bestaande afspraken.

¹¹ Het claimrecht heeft alleen betrekking op vierkante meters die onder de onderwijsbestemming vallen en gaat niet over vierkante meters die exclusief voor de kinderopvang zijn gerealiseerd. Voor deze laatste meters is voor ontbinding van gebruik geldend wat in de huisvestingsovereenkomst is opgenomen.

¹² Als een kinderopvangorganisatie de huurvergoeding voldoet zal ze niet wijken. Bij niet voldoen daarvan, vervalt dit en kan zij wel wijken.

¹³ Hiermee wordt bedoeld een situatie waar uitbreiding nodig is (lees: het gaat dan om uitbreiding met een nieuwbouw) en de kinderopvang geen kostprijsdekkende huur wordt betaald. Dan moeten ze wel wijken en geldt ook een opzegtermijn. Kanttekening kan een situatie zijn van absolute nood, spoed of maatschappelijke prioriteit, dan gaat onderwijs (volgens de gemeente) altijd voor. In dat geval treden partijen in overleg om tot een redelijke en billijke oplossing te komen.

¹⁴ Voor medegebruik en verhuur gelden de vereisten uit de Verordening Onderwijshuisvesting van de gemeente Roosendaal.

Kader 4: leegstand en vorderingsrecht

In de visie van het IHP staat dat kinderopvang niet wijkt voor onderwijs, mits sprake is van een kostprijsdekkende huuraafpraak. Bij realisatie van een project (vervangende) nieuwbouw of levensduurverlengde renovatie) wordt het ruimtegebruik van zowel onderwijs als kinderopvang (of andere partners) bepaald en vastgelegd. Het vastgelegde ruimtegebruik (en dan vooral voor partners) heeft een langdurig karakter. Indien ruimtegebruik toch aangepast moet worden, dan wordt daar minimaal 6 maanden vooraf over gesproken en heeft partner een redelijke opzegtermijn voordat het ruimtegebruik eindigt (minimaal 1 jaar).

Het leegstandsrisico ligt bij de gemeente, zowel voor de kapitaallasten als de exploitatielasten van het kinderopvanggedeelte. De gemeente kiest ervoor om dit risico in de huurprijs te verwerken. Wanneer dit voor alle huurovereenkomsten wordt toegepast, ontstaat er een frictiebudget¹⁵ voor leegstand.

Kader 5: huurprijs

De stichtingskosten, die per project specifiek zijn, vormen de bepalende factor voor de realisatie van een KC. Deze kosten bepalen de kostprijs en uiteindelijk de kostprijsdekkende huur van de voorziening. Dit betekent dat er binnen de gemeente Roosendaal verschillende huurprijzen voor maatschappelijke partners kunnen gelden. Bovendien wordt de huurprijs berekend op basis van de door de gemeente Roosendaal vastgestelde parameters, zoals onder andere de rekenrente en afschrijvingstermijnen.

In de fasen van voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) is het belangrijk om de stichtingskosten te monitoren via onderbouwde ramingen en ook gerelateerde berekeningen, zoals de kostprijsdekkende huur, te herijken. Dat zijn natuurlijke momenten om het commitment (lees: betaalbaarheid) voor betrokken huurders zoals kinderopvang (of andere maatschappelijke partijen) opnieuw te bevestigen of te herzien. Concreet betekent dit dat na afronding van het VO en het DO de kostprijsdekkende huur opnieuw wordt berekend en aan de kinderopvangorganisatie expliciet wordt gevraagd, naar de betaalbaarheid en het afnemen van de benodigde vierkante meters. Deze helderheid is noodzakelijk voordat de daadwerkelijke investering (lees: realisatie vierkante meters) wordt doorgezet.

Voor de exploitatiekosten wordt gewerkt met een actueel kengetal (exclusief eventuele beheerkosten). Ook deze kosten worden gedurende het ontwikkelproces (VO- en DO-fase) nadrukkelijk gemonitord en bijgestuurd waar nodig om een te exploiteren gebouw te realiseren.

Bovenstaande geldt zowel voor de binnen- als de buitenruimte(n). Voor de binnenruimte wordt uitgegaan van de gebouwgebonden zaken en niet van losse inrichting (per project kan maatwerk noodzakelijk zijn voor de betaalbaarheid en bijvoorbeeld uitgegaan worden van een casco-oplevering¹⁶). Voor de buitenruimte wordt de verharding aangelegd. Speeltoestellen of verdere inrichting van de buitenruimte komt voor eigen rekening van de opvangorganisatie.

De gemeente Roosendaal hanteert bij het berekenen van de kostprijsdekkende huur een aantal uitgangspunten bij voorfinanciering en terugbetalen van krediet/gepleegde investering, namelijk:

- Verordening financieel beleid gemeente Roosendaal is leidend;
- Aantal vierkante meter dat de kinderopvangorganisatie gebruikt;
- Stichtingskosten voor de vierkante meters;
- Rekenrente van de gemeente Roosendaal;
- Risico-opslag voor onder andere leegstand;
- Afschrijvingstermijn voor bouwkundige investeringen (50 jaar¹⁷ voor vervangende nieuwbouw) en installaties (15 jaar);

¹⁵ Dit wordt pas meegenomen bij alle nieuw af te sluiten of te verlengen huurovereenkomsten. Bij bestaande situaties blijven de bestaande afspraken rondom huisvesting in stand.

¹⁶ In overleg moet het afwerkingsniveau worden bepaald, bijvoorbeeld of er wand- en vloerbekleding aangebracht wordt.

- De afschrijvingsvorm is lineair;
- Actuele kengetallen voor exploitatielasten – eigenaar. Het gaat dan om: (eigenaarsonderhoud), verzekeringen en zakelijke lasten;
- Actuele kengetallen voor exploitatielasten – gebruiker. Het gaat dan om: energie, klein en dagelijks onderhoud, heffingen en schoonmaak;
- Kengetal voor beheerkosten als een beheer in de voorziening aanwezig is;
- Inflatie/prijsindex: actueel getal vanuit gemeente Roosendaal.

Kader 6: toegankelijkheid

Binnen de kindcentra is toegankelijkheid van het aanbod belangrijk. De inschrijving van een kind op een school en de inschrijving voor kinderopvang mogen niet aan elkaar gekoppeld worden. Elke inschrijving dient onafhankelijk van elkaar te gebeuren. Het verkrijgen van een plaats op een school heeft geen invloed op de toegang tot kinderopvang en vice versa. Vanuit het aanbod kan/is het wel zo dat er sprake is van een logische ontwikkellijn is voor het kind. Het is aan de ouders om hierover geïnformeerd te worden en dat mee te nemen in hun afweging voor inschrijving.

Kader 7: vergoeding kosten en goodwill

Als het aanbod van een partner op een locatie vroegtijdig beëindigd wordt en/of een wisseling van onderwijs- of kinderopvangpartner binnen het KC aan de orde is, dan maken kinderopvangorganisaties onderling afspraken over een passende afronding van het geheel, waarbij redelijkheid en billijkheid centraal staan.

De gemeente Roosendaal stelt in het 1^e kwartaal 2025 een model op voor een:

- Samenwerkingsovereenkomst;
- Huurovereenkomst.

¹⁷ In lijn met het IHP.



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum:

18 december 2024

Auteur(s):

D

info@icsadviseurs.nl

088 - 235 04 27

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

D Art. 5.1 lid 1 sub d

Deze informatie betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de UAVG