



Samenvatting

In deze nota worden afspraken voorbereid over de hoogte van, het innen en eventueel afdragen aan de gemeente van huurbedragen, door schoolbesturen, indien zij leegstaande schoollokalen onderverhuren aan derden, zoals kinderopvangorganisaties. Schoolbesturen zijn de juridische eigenaar van schoolgebouwen en verantwoordelijk voor de materiële instandhouding van de schoolgebouwen, waaronder sinds 1-1-2015 ook het buitenonderhoud valt (decentralisatie). Vanwege dalende leerlingenaantallen (ontgroening) worden schoolbesturen al jarenlang geconfronteerd met leegstand en dientengevolge remanentiekosten (gelijkblijvende kosten bij afnemende inkomsten). Onderverhuur van leegstand dempt deze tekorten.

De Raad van State heeft eerder beslist, dat gemeenten geen huurafracht meer van schoolbesturen mogen vorderen, wanneer deze leegstaande schoollokalen onderverhuren aan derden, tenzij de gemeente aantoonbaar kosten heeft gemaakt voor het onderbrengen van die derden in het schoolgebouw. Deze nota gaat in op de stadsbrede afspraken die nu moeten worden gemaakt met de schoolbesturen en op de financiële consequenties daarvan voor de gemeente Maastricht.

Deze afspraken zijn nu belangrijk omdat veel scholen bij de vorming van Integrale Kindcentra onderdak gaan bieden aan kinderopvangorganisaties, die per 1-3-2016 de 21 peuterspeelzalen van STEPS gaan overnemen in verband met de harmonisatie van peuterspeelzaalwerk en kinderopvang. Bij die harmonisatie is vervolgens de hoogte van de huurprijs die de kinderopvang moet gaan betalen, bepalend voor de haalbaarheid van hun businesscases bij overname van de peuterspeelzalen.

Beslispunten

Vandaar dat het College van B&W wordt gevraagd het volgende te besluiten:

1. Akkoord te gaan met de met de schoolbesturen te maken afspraken over het in gebruik geven van schoolgebouwen, het innen van huur bij onderverhuur aan kinderopvang, en het afdragen van deze huurinkomsten indien de gemeente daarvoor aanmerkelijke kosten heeft gemaakt
2. Akkoord te gaan met het voorstel om stadsbrede afspraken te maken over een marktconforme huurprijs van €76,- per m² (prijspeil 2015) voor de kinderopvang in Kindcentra.



1. Aanleiding

Op dit moment hanteert de gemeente Maastricht een stadsbreed tarief van 65 euro per m² als huur voor kinderopvang in leegstaande onderwijslokalen. Er zijn momenteel zes huurcontracten tussen schoolbesturen en kinderopvangorganisaties (de Schans, IKC Dynamiek, IKC de Vlinderboom (2x), Nutsschool, IKC Amby), waarvan op twee locaties extra investeringen voor huisvesting kinderopvang door de gemeente zijn gedaan (Nutsschool en IKC Amby). Op twee locaties (OBS Binnenstad en BS Anne Frank) moeten afspraken nog geformaliseerd worden.

Op 4 juni 2014 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan die samengevat als volgt luidt:

*De gemeente heeft in principe **niet** de bevoegdheid om een financiële voorwaarde te verbinden aan gebruik van leegstaande lokalen door andere partijen dan het schoolbestuur (waaronder kinderopvang).*

Dat is alleen anders als wordt voldaan aan beide voorwaarden:

- Er dient te blijken dat de bijdrage die het schoolbestuur op grond van de financiële voorwaarde aan de gemeente moet betalen weer ten goede komt aan onderwijshuisvesting.
- De hoogte van het gevraagde bedrag dient rechtstreeks gerelateerd te zijn aan de extra kosten of het verlies van inkomsten voor de gemeente.

Naar aanleiding van deze uitspraak heeft de gemeente de kwestie voorgelegd aan de accountmanagers Krimp voor onze regio van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Zij bevestigen de interpretatie van de uitspraak van de Raad van State, dat de gemeente geen huurafdracht meer mag vragen van schoolbesturen bij onderverhuur aan derden, tenzij de gemeente aantoonbaar kosten heeft gemaakt voor het onderbrengen van die derden in het schoolgebouw en een tweezijdige overeenkomst met de schoolbesturen heeft gesloten over afdracht van de huurpenningen aan de gemeente ter compensatie van gedane investeringen.

Kinderopvangorganisaties die gaan participeren in Kindcentra zullen dus een overeenkomst met de juridische eigenaar van de schoolgebouwen, het schoolbestuur, moeten sluiten over de hoogte van exploitatie- en huur/onderhoudskosten voor de ruimten die zij gaan gebruiken voor Dagopvang (Kinderdagverblijf), Peuteropvang en Naschoolse opvang (BSO).



Aangezien de decentralisatie van het buitenonderhoud naar schoolbesturen al op 1-1-2015 is ingegaan, is met de schoolbesturen overeengekomen dat de gemeente tot aan de harmonisatie per peuterspeelzaal eenmalig een bedrag van € 1.000,- bijdraagt aan de door schoolbesturen op te bouwen reservering voor toekomstig buitenonderhoud van de locaties.

2. Context

- Collegenota en Raadsstuk doordecentralisatie buitenonderhoud schoolgebouwen.
- Onderhavig voorstel preludeert op de in januari 2016 door de raad vast te stellen beleid ten aanzien van het Integraal Huisvestingsplan Kindcentra Primair Onderwijs en de Harmonisatie Peuterspeelzaalwerk-Kinderopvang (Stadsronde 15 december a.s.).

3. Gewenste situatie

Op dit moment ontvangt de gemeente Maastricht op een aantal schoollocaties inkomsten uit verhuur van lokalen aan kinderopvang, waar door de gemeente geen directe kosten zijn toe te rekenen aan de kinderopvang. Het gaat dan om de volgende locaties en bedragen per jaar:

BS de Schans	MIK	€ 10.134,36
OBS Elckerlyk	MIK	€ 3.884,16
BS de Vlinderboom	Hummel-Kids	€ 11.000,00
BS de Vlinderboom	KidsHome	€ 11.000,00 +
TOTAAL		€ 36.018,52

De uitspraak van de Raad van State betekent dat bovengenoemde huurinkomsten van schoolbesturen niet meer door de gemeente in rekening gebracht mogen worden bij de schoolbesturen.

Voor de locaties Nutsschool en IKC Amby (huurder MIK) worden op dit moment door de schoolbesturen huurkosten in rekening gebracht aan MIK op basis van het stadsbrede €65,- per m² tarief. In deze locaties kan de gemeente aantonen dat zij direct kosten heeft gemaakt voor het onderbrengen van kinderopvang in het schoolgebouw en daarom mag zij ter compensatie van deze investering huurafracht in rekening blijven brengen bij het schoolbestuur (wordt vastgelegd in een tweezijdige overeenkomst met de schoolbesturen).

BenO/Vastgoed past de reeds gemaakte afspraken op deze twee locaties aan, nu er nieuwe stadsbrede afspraken worden gemaakt over een huurprijs van €76,- per m².



De Montessorischool wordt dit jaar verbouwd tot kindcentrum, waarin school en MIK gehuisvest worden. Ook voor STEPS blijft ruimte in het kindcentrum tot aan overname door MIK.

Op dit moment wordt voor de school een naastliggende dislocatie gehuurd door de gemeente. Na verbouwing is dit niet meer nodig. De gemeente draagt dan de kosten voor het schoolgebouw, MIK huurt rechtstreeks bij MosaLira, en MosaLira huurt zelf rechtstreeks de dislocatie. Dat betekent voor de gemeente dat de huurkosten voor de dislocatie vervallen, een jaarlijks bedrag van € 13.000,-.

Bij investeringen bij (ver)nieuwbouw in de Kindcentra waarbij meerdere voorzieningen worden samengevoegd, kan het ook voorkomen dat de gemeente moet investeren om huisvesting te realiseren voor kinderopvang, omdat in de concentratie zoveel mogelijk leegstand is weggewerkt.

Dit doet zich op dit moment voor bij de Hoolhoes-locatie, en de nieuwbouw van El Habib.

De investeringskosten voor deze extra functies zijn afgedekt door het investeringskrediet (MJIP-gelden) dat de gemeente beschikbaar stelt voor de bouw van het gehele IKC.

Daar het gehele IKC over gaat in juridisch eigendom van het schoolbestuur, sluiten zij een contract met de kinderopvangorganisatie over hun bijdrage in exploitatie- en huur-/onderhoudskosten van het IKC. Vanwege de aantoonbaar gemaakte investeringskosten draagt het schoolbestuur deze huurinkomsten af aan de gemeente, conform een tweezijdige overeenkomst.

Naar aanleiding van de wetswijziging overheveling buitenonderhoud hebben schoolbesturen kritische vragen gesteld over dit onderwerp. De gemeente heeft een en ander uitgezocht en stelt voor de volgende afspraken met schoolbesturen te maken:

- De gemeente moet altijd toestemming geven voor gebruik van leegstaande ruimtes in schoolgebouwen door derden. De uitspraak van de Raad van State verandert daar niets aan (is vastgelegd in de Wet Primair Onderwijs, Wet Expertise Centra en Wet Voortgezet Onderwijs).
- Van de schoolbesturen wordt niet langer verwacht dat zij de huurinkomsten afdragen aan de gemeente voor genoemde locaties. Als startdatum wordt 1-1-2015 genomen (ingangsdatum wetswijziging overheveling buitenonderhoud).
- Voor de locaties Nutsschool en IKC Amby blijven de afspraken in stand, omdat daar door de gemeente aantoonbaar kosten zijn gemaakt voor de kinderopvang, maar wordt het huurtarief aangepast naar € 76,- per m², dat jaarlijks wordt geïndexeerd).
- Voor de locaties OBS Binnenstad en Anne Frank worden afspraken met betrekking tot huur nog geformaliseerd.



- In toekomstige gevallen van nieuwbouw of verbouw voor kindcentra worden de huurinkomsten bij onderverhuur aan derden door de schoolbesturen afgedragen aan de gemeente
- Als check voor welke huurprijzen in de markt reëel zijn voor kinderopvangorganisaties, uitgaande van hun exploitatiedraaglast, heeft de gemeente een onafhankelijk advies laten uitbrengen (Bijlage - B1) dat uitkomt op € 76,- huur per m^2 , bij een bijdrage aan exploitatie/onderhoud van € 50,- per m^2 .
- Als onderdeel van de harmonisatie peuterspeelzaalwerk/kinderopvang worden met schoolbesturen afspraken gemaakt over hoe om te gaan met huur voor kinderopvang na overname van de peuterspeelzaal en deelname in een Kindcentrum. Er worden stadsbrede afspraken gemaakt over een te hanteren marktconform huurtarief van € 76,- per m^2 , dat jaarlijks zal worden geïndexeerd. De marktconforme toets wordt om de vijf jaar herhaald.
- Voor de kinderopvangorganisaties is de hoogte van een marktconforme prijs voor huur en onderhoud, naast een bijdrage voor exploitatie (binnenonderhoud, onderhoud terrein, schoonmaak, NUTS), van groot belang om hun businesscases bij overname van peuterspeelzalen rond te kunnen krijgen.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het voorstel heeft in die zin een effect op duurzaamheid, dat de pedagogische basisinfrastructuur door de ontgroening/leerlingendaling danig onder druk staat en deels in haar existentie bedreigd wordt wanneer er niet adequaat gehandeld wordt. Essentieel daarin is het samenvoegen en concentreren van voorzieningen en het terugdringen van tienduizenden vierkante meters leegstand.

Het werkconcept daarvoor is het concept van Integraal Kindcentrum 2020 geworden.

Alle voorbereidende acties in deze nota staan in het licht van die IKC-vorming:

- binnen de bestaande gezagsverhoudingen tussen gemeente en schoolbesturen en eigendomsverhoudingen in schoolgebouwen, als gevolg van de overheveling buitenonderhoud, wijzigen van de bekostigingsstroom (overgeheveld).
- rekening houden met de uitspraak van de Raad van State over huurafdracht aan gemeente
- de overname van publiek bekostigde peuterspeelzaalwerk door marktpartijen in de kinderopvang
- de contracten tussen schoolbesturen en kinderopvang over exploitatie en huur/onderhoud in Kindcentra en eventuele afdracht van huurinkomsten aan de gemeente.
- stadsbrede afspraken over de hoogte van marktconforme huurprijzen conform extern ingewonnen advies.



Met deze acties en maatregelen hoopt de gemeente een duurzame bijdrage te leveren aan het optimaliseren van de pedagogische basisinfrastructuur in de stad (Kennisstad).

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

- Als gevolg van een uitspraak van de Raad van State, worden huuropbrengsten (€ 36.018,52) in scholen/Kindcentra bij onderverhuur van leegstand aan derden (Kinderopvang), niet meer aan de gemeente afgedragen.
- Bij IKC Montessori vervallen de huurkosten voor de gemeente van €13.000,-
- De uitbreiding van schoolgebouwen tot Kindcentra bij (ver)nieuwbouw, met creëren van extra ruimte voor kinderopvang door de gemeente, wordt volledig afgedekt uit het investeringskrediet Onderwijshuisvesting (MJIP-gelden). De dan te betalen marktconforme huurprijzen van de kinderopvang aan het schoolbestuur, worden afgedragen aan de gemeente.

Bovengenoemde financiële aspecten krijgen hun vertaling in de begroting van Programma 9 (Onderwijs)/Onderwijshuisvesting, maar hebben geen financiële consequenties voor het gemeentebrede budgettaire kader.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Voor het tot stand komen van dit voorstel is uitvoerig overleg geweest met de schoolbesturen in de stad en daarnaast met de kinderopvangorganisaties in de stad die betrokken zijn bij de overname van peuterspeelzalen en deelname aan de Kindcentra.



11. Voorstel

In onderhavig beleidsvoorstel wordt het college van B&W gevraagd het volgende te besluiten:

1. Akkoord te gaan met de met de schoolbesturen te maken afspraken over het in gebruik geven van schoolgebouwen, het innen van huur bij onderverhuur aan kinderopvang, en het afdragen van deze huurinkomsten indien de gemeente daarvoor aanmerkelijke kosten heeft gemaakt.
2. Akkoord te gaan met het voorstel om stadsbrede afspraken te maken over een marktconforme huurprijs van €76,- per m² voor de kinderopvang in Kindcentra.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De uitvoering zal vorm krijgen in een convenant tussen schoolbesturen, kinderopvangorganisaties en de gemeente en vervolgens in de concrete huurcontracten tussen schoolbesturen en kinderopvang-aanbieders in Kindcentra.

De vastgestelde stadsbrede huurprijs van €76,- zal jaarlijks geïndexeerd worden.

Elke vijf jaar zal er een marktconforme toets van deze huurprijs plaatsvinden.



Gemeente Maastricht



STICHTING
NEDERLAND **BREDE SCHOOL** :
partner in advies en management ■

Bepaling huurprijs IKC's

Eindconcept d.d. 31 juli 2015

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Achtergrond en vraagstelling	3
1.2 Werkwijze	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Verhuur en berekeningsmethoden	4
2.1 Verhuur onroerend goed	4
2.2 Netto contante waarde-methode	4
2.3 Taxatie	5
2.4 Omzetafhankelijke huur	5
2.5 Toerekening aandeel in IKC	6
2.6 Verhuur van onderwijsruimten	6
2.7 Wet markt en overheid	7
3 Bepaling huurprijs peuteropvang Maastricht	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Exploitatie peuteropvang	8
3.3 Huurprijs peuteropvang	10
4 Conclusie	11
Bijlage 1 Doorrekening exploitatie	12

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en vraagstelling

De gemeente Maastricht is voornemens de komende jaren de basisscholen in haar gemeente te transformeren tot een aantal integrale kindcentra (IKC's). In deze kindcentra wordt, naast basisonderwijs, tenminste ook kinderdagopvang en buitenschoolse opvang aangeboden. In het kader daarvan is de gemeente Maastricht op zoek naar kaders voor het bepalen van de huurprijs voor de ruimten voor kinderopvang.

Na jaren van sterke groei is de kinderopvangsector de laatste jaren geconfronteerd met vraaguitval. Dat hangt samen met de economische crisis waardoor gezinnen minder dagdelen afnemen of helemaal stoppen met kinderopvang, maar ook met ontgroening (demografische krimp). Aangezien huisvesting na personeel de belangrijkste kostenpost is voor kinderopvangondernemers, zijn ze steeds alerter geworden op de kosten en verplichtingen die samenhangen met de huisvesting van hun kinderdagverblijven. Flexibel ruimtegebruik en medegebruik van onderwijsruimten, met name voor buitenschoolse opvang, zijn trends die we in het hele land terug zien. Naast consequenties voor het gebruik van voorzieningen, heeft dit ook tot gevolg dat over huurprijzen voor kinderopvanglocaties stevig wordt (her)onderhandeld.

Op verzoek van de gemeente Maastricht brengen we in beeld welke huurprijs passend is bij de voorzieningen die in Maastricht aanwezig zijn, c.q. worden ontwikkeld, waarbij we met name naar voorzieningen voor peuteropvang kijken. In deze notitie gaan we in op de huurprijs voor kinderopvangvoorzieningen, met name voorzieningen voor peuteropvang, waarbij we een nadrukkelijke relatie leggen met de exploitatie van het kinderdagverblijf en de buitenschoolse opvang.

1.2 Werkwijze

We hebben de huurprijs benaderd zowel vanuit het perspectief van de huurder als van de gemeente. In gesprekken met betrokkenen vanuit de gemeente en ondernemers/betrokkenen in het veld¹. Dit heeft geresulteerd in voorliggend advies.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee beschrijven we een theorie die ten grondslag ligt aan de huurprijsbepaling. Hoofdstuk drie gaat in op de feitelijke huurprijsbepaling voor ruimten voor kinderopvang en buitenschoolse opvang. In hoofdstuk vier is de conclusie opgenomen. Het rekenmodel is als bijlage bij deze rapportage opgenomen.

¹ Er zijn gesprekken gevoerd met kinderopvangondernemers, echter geen ondernemers die ook een positie in Maastricht hebben. Ook is de gemeente Maastricht niet benoemd.

2 Verhuur en berekeningsmethoden

2.1 Verhuur onroerend goed

Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie². Bij de verhuur van vastgoed stelt de verhuurder en gebouw of een gedeelte daarvan beschikbaar aan een huurder en wordt daarvoor doorgaans een huurprijs³ gevraagd. Met de huur bekostigt de verhuurder de eigenaarslasten van het gehuurde:

- investeringskosten vertaald naar kapitaalslasten inclusief rente en rendementseis;
- vaste lasten zoals belastingen, heffingen en verzekeringen;
- onderhoudskosten die worden bepaald door de tussen verhuurder en huurder overeengekomen onderhoudsdemarcatie;
- administratiekosten zoals het voeren van de verhuuradministratie, klachtenafhandeling, sleutelbeheer en het aansturen van het onderhoud.

Naast de huurpenningen kan een verhuurder, al naar gelang de afspraken tussen partijen, servicekosten voor aanvullende dienstverlening in rekening brengen bij een huurder. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan kosten voor de levering van gas, water en elektra, schoonmaak, binnenonderhoud etc.

Er is een aantal veel toegepaste methoden voor het bepalen van een huurprijs. In de volgende paragrafen gaan we in op een paar methoden en leggen de relatie met de berekeningssystematiek in de gemeente Maastricht.

2.2 Netto contante waarde-methode

De bepaling van de huurprijs via de netto contante waarde-methode⁴ is omwille van de redelijke voorspelbaarheid van de exploitatie van maatschappelijk vastgoed ons inziens de meest zuivere methode om de huurprijs van ruimten voor kinderopvang en buitenschoolse opvang te bepalen. Alle kasstromen die betrekking hebben op het object worden over de gehele exploitatieperiode in beeld gebracht inclusief de rendementseis van de verhuurder. Vervolgens worden het (toekomstig) resultaat van alle kasstromen teruggerekend naar de huidige waarde van het resultaat. Deze berekeningsmethode wordt bij een nulresultaat ook wel de kostprijsdekkende huur genoemd alhoewel dat begrip rekbaar is omdat de rendementseis een belangrijke invloed heeft in de berekening en de rendementseisen nogal kunnen verschillen tussen verhuurders van maatschappelijk vastgoed.

Uit het gesprek met het ontwikkelingsbedrijf Maastricht/vastgoed kwam naar voren dat de gemeente deze methode ook hanteert bij de doorrekening van ruimten voor kinderopvang en buitenschoolse opvang. Belangrijk aspect daarin is het feit dat de gemeente op dit moment rekent met een omslagrente⁵ van 5,8%.

² Artikel 7:201 BW

³ De tegenprestatie is niet noodzakelijkerwijs een huurbedrag

⁴ Ook genoemd DCF-methode (discounted cashflow-methode)

⁵ Interne rendementseis

Dat is hoger dan de huidige rente op lang vreemd vermogen en zal dus een merkbaar kostenverhogend effect hebben op de berekende huurprijs.

2.3 Taxatie

De afdeling Vastgoed van de gemeente, laat naast de berekening van de kostprijsdekkende huur, de huurprijs van ruimten voor kinderopvang en buitenschoolse opvang door een makelaar/taxateur bepalen aan de hand van de huurwaarde die het object op de vrije markt zou hebben. Daarbij wordt er een relatie gelegd met de huurprijzen van vergelijkbare objecten in de omgeving. Aangezien maatschappelijk vastgoed doorgaans incurante objecten zijn met een specifieke bestemming in bestemmingsplannen, zal de taxateur daarmee rekening houden.

In de huidige vastgoedmarkt zal de getaxeerde waarde zeker in minder krachtige wijken lager liggen dan de huurprijs die volgt uit een netto contacte waarde-berekening. Dat betekent dat de vastgoedeigenaar de (interne) rendementseisen niet haalt en er zelfs sprake kan zijn van een verliesgevende vastgoedexploitatie.

De gemeente Maastricht bepaalt de definitieve huurprijzen van haar maatschappelijk vastgoed in beginsel op basis van taxaties. Indien en voor zover de taxatie lager is dan de uitkomsten van de netto contacte waarde-berekening is er sprake van een verliesgevende exploitatie, waarbij het verlies wordt doorbelast aan het betreffende beleidsterrein. Het ontwikkelingsbedrijf Maastricht/vastgoed dient van de Raad uit te gaan van een sluitende exploitatie.

2.4 Omzetafhankelijke huur⁶

Bij de verhuur van maatschappelijk vastgoed is het gebruikelijk dat er een aanvangshuur overeen wordt gekomen die vervolgens niet meer wordt gewijzigd, behoudens de jaarlijkse huurprijsindexering volgens een landelijke index. Verhuurder en huurder hebben echter veel meer contractvrijheid⁷ om de huurprijs vast te stellen.

De omzetafhankelijke huur neemt de exploitatie van de huurder als uitgangspunt. De huurprijs wordt bepaald aan de hand van de verwachte (of verrekening achteraf o.b.v. de feitelijke) omzet van de huurder, waarbij de huur wordt bepaald op het aandeel van de omzet voor huisvestingslasten dat binnen de sector te doen gebruikelijk is.

De ruimten voor kinderopvang (peuteropvang) en buitenschoolse opvang die de gemeente Maastricht voornemens is te ontwikkelen liggen in alle wijken van de gemeente. In een aantal wijken zal een gezonde exploitatie van een kinderdagverblijf en/of buitenschoolse opvang geen probleem zijn, in andere wijken echter is de deelname aan kinderopvang en buitenschoolse opvang, mede omwille van het ontbreken van fiscale tegemoetkoming van ouders, zo laag dat de exploitatie voor de ondernemer risicovol is. Deels lost de gemeente dat knelpunt op door specifieke middelen ter beschikking te stellen om de peuterspeelzalen te harmoniseren met kinderdagopvang. Daarnaast overweegt de afdeling sociale zekerheid, onderwijs en sport

⁶ Ook wel draagkrachthuurmethode

⁷ Bij woonruimte en middenstandsbedrijfsruimte gelden dwingendrechtelijke beperkingen. Voor 'overige bedrijfsruimte' ex: 7:230A BW is er veel vrijheid

om kinderopvangondernemers tegemoet te komen met lagere huren in de minder krachtige wijken teneinde overall een dekkend voorzieningenaanbod voor kinderen te kunnen realiseren.

Vanuit vastgoedperspectief kan een omzetafhankelijke huur in de minder sterke wijken leiden tot een huurprijs die nog lager ligt dan de taxatiehuur. In sterke wijken daarentegen zullen de taxatiehuur en de omzetafhankelijke huur naar elkaar groeien en mogelijk zelfs de kostprijsdekkende huur overstijgen.

2.5 Toerekening aandeel in IKC

In een integraal kindcentrum (IKC) is er vaak sprake van ruimten die door meerdere partijen gezamenlijk worden gebruikt. Met name bij buitenschoolse opvang ligt medegebruik van onderwijsruimten voor de hand. In dat geval zijn er in beginsel meerdere gebruikers/beleidsterreinen die de kosten van de ruimten kunnen dekken. Het is gebruikelijk binnen IKC te werken met verdeelsleutels waarbij naar rato de kosten aan de betreffende gebruiker/beleidsterrein worden toegerekend.

Voorbeeld:

Indien er twee groepen buitenschoolse opvang worden ondergebracht in basisschoolruimten is er sprake van dubbel gebruik. Stel dat de buitenschoolse opvang in de centrale hal van de school/het IKC in twee hoeken stamgroepruimten/huiskamers inricht en verder gebruik maakt van de aanwezige faciliteiten zoals speellokaal, centrale hal, ict-voorzieningen etcetera en dat gebruik gedurende circa 30% van de openingstijden van die ruimten plaats heeft, dan ligt het voor de hand 30% van de huurprijs én de exploitatiekosten door de buitenschoolse opvang te laten betalen in de vorm van huur en een vergoeding voor servicekosten/exploitatielasten.

Onze ervaring is dat de laatste jaren bijna alle nieuwe buitenschoolse opvang⁸ wordt gerealiseerd in gezamenlijk gebruik van met name onderwijsruimte. Indien binnen een IKC een of meerdere scholen zijn gehuisvest van voldoende omvang (ordegrootte 300 leerlingen en meer) bieden de oppervlaktenormen van het basisonderwijs voldoende mogelijkheden om daarin ook interessante bso-voorzieningen op te nemen. Op dat moment dienen wel goede afspraken te worden gemaakt over de bekostiging van de ruimten en voorzieningen. In de praktijk werkt dat het beste door reeds in het Programma van Eisen te werken met een ruimtestaat waarin per ruimte het aandeel van iedere gebruiker wordt benoemd. Een soortgelijke ruimtestaat kan in de gebruiksfase (beheer en exploitatie) voor de verrekening van kosten worden gehanteerd en periodiek worden bijgesteld al naar gelang het feitelijke gebruik van ruimten.

2.6 Verhuur van onderwijsruimten

De Wet op het Primair Onderwijs (WPO) staat verhuur van onderwijsruimten toe. Omdat de gemeente de zorgplicht heeft voor de bekostiging van onderwijsruimten, vroegen veel gemeenten om doorleggen van door het schoolbestuur geïnde huurpenningen voor buitenschoolse opvang of gingen partijen een tripartiete overeenkomst aan. De laatste jaren heeft de Raad van State twee uitspraken⁹ gedaan over de verhuur van

⁸ Dit geldt niet voor kinderdagopvang (o.a. peuteropvang). Die functie is niet of nauwelijks in medegebruik onder te brengen.

⁹ <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2009:BK0803> (Brunssum, 2009)

<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2014:1986> (Helmond, 2014)

onderwijsruimten en het daaraan gekoppeld doorleggen van huurpenningen naar de gemeente waaruit blijkt dat schoolbesturen niet gehouden zijn de huurpenningen door te leggen naar de gemeente. Dit verdient nadere aandacht bij de uitwerking van de huurafspraken binnen onderwijsgebouwen. Met name de eigendomsconstructie biedt mogelijkheden om het inning van de huurpenningen door de gemeente wel mogelijk te maken.

Bij verhuur van onderwijsruimten aan kinderopvang of buitenschoolse opvang is het gebruikelijk dat de kinderopvangondernemer aan het schoolbestuur een exploitatievergoeding betaalt. Deze vergoeding is bedoeld ter dekking van de kosten van energie, onderhoud en schoonmaak. In onderwijs is het gebruikelijk een normvergoeding te hanteren die wordt gerekend per groepsruimte. Een groepsruimte is voor de bekostiging¹⁰ materiële instandhouding normatief 105 m² groot; hierin wordt namelijk ook een aandeel nevenruimten meegenomen. Dit kan tot discussie leiden met een huurder die nauwelijks of geen gebruik maakt van de nevenruimten maar wel de exploitatiekosten daarvoor krijgt doorbelast. De normbekostiging voor materiële instandhouding van het basisonderwijs ligt momenteel op circa € 45,- per m² bruto vloeroppervlakte exclusief bekostiging buitenonderhoud. In ons rekenmodel gaan we uit van exploitatielasten van € 50,- per m² bruto vloeroppervlakte.

2.7 Wet markt en overheid

De gemeente dient in haar rol al verhuurder alert te zijn op de Wet markt en overheid die regelt dat (onder andere) verhuur door de gemeente niet marktverstoring mag werken. Daarvan kan sprake zijn als de gemeente ruimte aanbiedt tegen zodanig gunstige voorwaarden dat partijen die niet in ruimten van de gemeente worden gehuisvest, in hun concurrentiepositie worden benadeeld. Als zodanig zal de gemeente terughoudend op moeten treden met huren onder de getaxeerde huur en dit alleen in specifieke situaties toe moeten passen.

¹⁰ In de (model)verordening onderwijshuisvesting is jarenlang uitgegaan van 115 m². De rijksbekostiging is daar niet op aangepast.

3 Bepaling huurprijs peuteropvang Maastricht

3.1 Inleiding

Het Ontwikkelingsbedrijf Maastricht/Vastgoed bepaalt de huurprijs voor de ruimten voor kinderopvang en buitenschoolse opvang in Maastricht aan de hand van de netto contante waarde-methode en een taxatie. In dit hoofdstuk relateren we de huurprijs aan de exploitatie van de huurder. We hebben daartoe een aantal aannames gedaan die zijn getoetst bij middelgrote en grote kinderopvangondernemers in krimpgebieden.

De laatste tijd zijn er ontwikkelingen waarin schoolbesturen en kinderopvangorganisaties zoeken naar een optimalisatie van de bedrijfsvoering binnen IKC's. Er zijn voorbeelden waarbij pedagogisch medewerkers ook worden ingezet als onderwijsassistent. Los van alle juridische, fiscale en arbeidsrechtelijke aandachtspunten, hebben we in dit advies geen rekening gehouden met eventuele efficiëntievoordelen die hieruit voort zouden kunnen vloeien.

3.2 Exploitatie peuteropvang

De uitgaven van een kinderdagverblijf (waaronder peuteropvang) worden in hoofdzaak bepaald door de kosten voor personeel en huisvesting. Aan de inkomstzijde is het van belang de bezetting op orde te hebben en te houden. Door de vraaguitval is de bezetting van veel reguliere kinderdagverblijven teruggelopen van gemiddeld 80% naar 40% à 60%. Dat betekent dat aan de uitgavenzijde gesneden moet worden om de exploitatie voor de lange termijn vol te kunnen houden.

De gemeente Maastricht is op dit moment bezig met de harmonisatie van peuterspeelzalen naar peuteropvang. Bij de Maastrichtse peuterspeelzalen was in het verleden sprake van erg lage huurprijzen. Anderzijds speelt mee dat het personeel van peuterspeelzalen hoger is ingeschaald dan personeel bij kinderopvang, hetgeen leidt tot hogere personeelskosten na de harmonisatie naar peuteropvang. Bovendien is het in kinderopvang gebruikelijk dat er een combinatie wordt gemaakt van een ervaren en minder ervaren kracht om de loonkosten te drukken. We gaan ervan uit dat de leidsters uit de peuterspeelzalen allemaal ervaren (lees: hoog ingeschaalde) krachten zijn.

De bezetting van de peuterspeelzalen in Maastricht is hoog en ligt voor de harmonisatie op circa 90%. Naar verwachting blijft de bezetting door de subsidie van de gemeente grotendeels intact. We hebben gerekend met een gemiddelde bezetting van 70%. Verder is uitgegaan van een nieuwe¹¹ kindleidsterratio van 2:16 voor horizontale peutergroepen.

Ten behoeve van dit advies hebben we een rekenmodel uitgewerkt waarin de we de kosten en baten op een rij hebben gezet en vanuit dat perspectief aangeven wat een redelijke huurprijs is gezien vanuit het perspectief van de exploitatie van het kinderdagverblijf (peuteropvang) en de buitenschoolse opvang. De doorrekening is als bijlage bij dit advies gevoegd.

¹¹ Per 1/1/2015

We onderscheiden de volgende inkomsten:

- Opbrengsten 0-4 jarigen

Dit betreft de inkomsten per kindplaats kinderdagopvang. Uitgegaan wordt van € 18.500 per kindplaats, uitgaande van volledige bezetting. Het uurtarief bedraagt dan circa € 6,80 per uur. De maximumtoelage van de Belastingdienst voor kinderdagopvang in 2015 is € 6,84 per uur.

Bij peuteropvang is er sprake van een korter urenrooster en daardoor een lagere bezetting van de ruimten. Dit wordt door de gemeente gecompenseerd middels een hogere subsidie per uur.

- Opbrengsten 4-13 jarigen

Dit betreft de inkomsten per kindplaats buitenschoolse opvang. Uitgegaan wordt van € 10.500 per kindplaats, uitgaande van volledige bezetting. Het uurtarief bedraagt dan circa € 6,65 per uur. De maximumtoelage van de Belastingdienst voor buitenschoolse opvang in 2015 is € 6,38 per uur.

Voor peuteropvang is de kostenstructuur van de BSO niet relevant.

We onderscheiden de volgende uitgaven:

- Directe personeelskosten

Dit zijn de personeelskosten van pedagogisch medewerkers die op de groepen staan. Het bruto maandsalaris van een pedagogisch medewerker ligt tussen € 1.850 en € 2.470. Omdat sprake is van een verschil in CAO's en ervaren krachten, is gerekend met gemiddeld € 2.470 bruto/maand exclusief 8% vakantietoelage. Voor overige werkgeverslasten (pensioenen, werknemersverzekeringen e.d.) is uitgegaan van 40% toeslag.

- Overige personeelskosten

Dit zijn personeelskosten die samenhangen met de backoffice van de kinderopvangorganisatie, bijvoorbeeld voor de aansturing van de pedagogisch medewerkers en voor de planning van de opvang.

- Huur- & servicekosten

Dit betreft de huurlasten en eventueel daaraan verbonden servicelasten voor de opvangruimten.

- Gebruiksexploitatie

Dit betreft de kosten huurdersonderhoud, tuinonderhoud, NUTS, schoonmaak en overige exploitatiekosten zoals afvalverwerking, alarmopvolging. Aandachtspunt is het efficiënt opzetten van het beheer van het IKC. In de praktijk komen we daar regelmatig dure inefficiënte constructies tegen.

- Kantoorkosten

Dit zijn diverse kleinere kosten die samenhangen met het voeren van een onderneming.

- Activiteitenkosten

Deze kosten hangen samen met de bedrijfsvoering van kinderopvang en buitenschoolse opvang. Uit de aard van de werkzaamheden – het opvangen van kinderen – vloeien deze kosten voort.

- Overige bedrijfskosten

Hieronder vallen onder meer managementfee's voor de directie, accountantskosten, afschrijvingen en dergelijke.

- Bruto winst

Dit is de bruto winst die het kinderdagverblijf / de buitenschoolse opvang maakt. We zijn uitgegaan van 10% winst bij een normale bedrijfsvoering. Omdat er vaak sprake is van één rechtspersoon die meerdere locaties exploiteert, wordt de omzet en het resultaat van de afzonderlijke locaties geconsolideerd in de bovenliggende rechtspersoon. Het resultaat is voor vennootschapsbelasting.

In het rekenmodel is de exploitatie nader uitgewerkt aan de hand van bovenstaande kosten- en batenstructuur. Het model is zodanig ingericht dat het de maximale huisvestingskosten weergeeft als resultante van alle andere inkomsten en uitgaven.

3.3 Huurprijs peuteropvang

Op basis van het rekenmodel blijkt een huurprijs van circa € 76,- per m² BVO bij een reguliere exploitatie realistisch. Daarbij is rekening gehouden met exploitatiekosten van € 50,- per m² BVO.

Er wordt veel financiële druk gevoeld bij kinderopvangondernemers. De huidige problemen komen echter deels voort uit het feit dat ondernemers het omzetsniveau van voor de crisis hebben moeten afbouwen naar een lager omzetsniveau en daarbij behorende herstructurering van de organisatie en kostenstructuur.

We verwachten dat de getaxeerde huurprijzen hoger zullen liggen dan de berekende omzetafhankelijke huur en dus bepalend zal worden voor de bepaling van de huurprijzen voor de peuteropvangruimten.

Aandachtspunt blijft wel dat de kinderopvanglocatie van voldoende omvang is om een gezonde exploitatie te kunnen draaien. Met name in de minder krachtige wijken ligt het risico op de loer dat er onvoldoende vraag is en een ondernemer dus meer risico moet nemen om de locatie van de grond te krijgen dan wel voortijdig afhaakt. Op dat moment verdient het aanbeveling in overleg met de ondernemer de exploitatie op een rij te zetten en in detail te kijken waar het probleem zit en zonodig de risico's te verdelen over de gemeente en de ondernemer.

Indien op een locatie met weinig vraag toch wordt gestart wordt met een kinderopvanglocatie en gekozen wordt voor een omzetafhankelijke huurprijs, kunnen desgewenst prikkels in de huurovereenkomst ingebouwd worden om de exploitatie te optimaliseren, bijvoorbeeld door te starten met een lage huurprijs en de lage huurprijs vervolgens in vijf jaar naar de 'normale' huur te laten stijgen.

4 Conclusie

Op basis van het rekenmodel blijkt een huurprijs van circa € 76,- per m² BVO bij een reguliere exploitatie realistisch. Daarbij is rekening gehouden met exploitatiekosten van € 50,- per m² BVO. In de opstartperiode dient rekening te worden gehouden met een lagere bezetting en huurprijs.

Er wordt veel financiële druk gevoeld bij kinderopvangondernemers. De huidige problemen komen echter deels voort uit het feit dat ondernemers het omzetsniveau van voor de crisis hebben moeten afbouwen naar een lager omzetsniveau en daarbij behorende herstructurering van de organisatie en kostenstructuur.

We verwachten dat de getaxeerde huurprijzen hoger zullen liggen dan de berekende omzetafhankelijke huur en dus bepalend zal worden voor de bepaling van de huurprijzen voor de peuteropvangruimten.

Bijlage 1 Doorrekening exploitatie

De doorrekening van de exploitatie is als separaat Excel-bestand bijgevoegd. Een voorbeeldberekening is hieronder weergegeven.

1. Capaciteit

Vul hieronder de **capaciteit kindplaatsen** 0-4 en 4-13 jaar in van de locatie.

	Capaciteit kindplaatsen		Aantal groepen	
	Heden	Toekomst	Heden	Toekomst
0-4 jaar	0	32	0,0	2,0
4-13 jaar	0	0	0,0	0,0

per 1/1/2015: peutergroep lkr 2:16

2. Bezetting / LKR (leidster-kind-ratio)

1e jaar	Verwachte bezetting & Inzet direct personeel [LKR]					
	0-4 jaar			4-13 jaar		
	Bezetting	LKR		Bezetting	LKR	
1e maand	50%	16,0	100%	45%	0,0	95%
2e maand	50%	16,0	100%	45%	0,0	95%
3e maand	55%	17,6	100%	45%	0,0	95%
4e maand	55%	17,6	100%	50%	0,0	95%
5e maand	60%	19,2	100%	50%	0,0	95%
6e maand	60%	19,2	100%	50%	0,0	95%
7e maand	60%	19,2	100%	50%	0,0	95%
8e maand	60%	19,2	100%	50%	0,0	95%
9e maand	65%	20,8	100%	50%	0,0	95%
10e maand	65%	20,8	100%	50%	0,0	95%
11e maand	65%	20,8	100%	50%	0,0	95%
12e maand	70%	22,4	100%	50%	0,0	95%
Gemiddelde bezetting 1e jaar	60%	19,1	100%	0%	0,0	95%
Gemiddelde bezetting 2e jaar	70%	22,4	100%	50%	0,0	95%
Gemiddelde bezetting 3e jaar	70%	22,4	100%	50%	0,0	95%

3. Directe personeelskosten

0-4 jaar [uitg. punt 2.730 uur]	9,10	9,10	uren/leidster gemiddeld
4-13 jaar [uitg. punt 1.580 uur]	4,25	4,25	uren/leidster gemiddeld
Gemiddeld uurtarief Pedagogisch Mw.	€ 24,82	€ 24,82	Gemiddeld € 2.470,- bruto/mnd, 1860 uur/jaar, 8% vakantietoeslag, 40% werkgeverslasten overig, 3% divers

4. Huisvestingskosten

	op jaarbasis	
Gebruiksexploitatie	€ 50	per m2
Aantal m ² groepsruimte 0 - 4	112	3,5 m2 per kind exclusief slaapruiimte
Aantal m ² groepsruimte 4 - 13	0	3,5 m2 per kind (medegebruik)
Aantal m ² algemeen	39,2	35% tarra-factor
Totaal aantal meters	151,20	

5. Activiteitenkosten

Geef hieronder aan of er voor de BSO BSO-vervoer plaatsvindt en zo ja geef een inschatting van de kosten van BSO- vervoer.

Vindt er voor de BSO BSO-vervoer plaats?	Nee
Kosten BSO-vervoer per maand:	€ - per maand

6. Opbredingen/kindplaats

	op jaarbasis	
Opbrengsten dagopvang 0-4	€ 18.500	€ 6,78 per kp per uur, max. toelage BD 2015: € 6,84 per kp per uur
Opbrengsten buitenschoolse opvang 4-13	€ 10.500	€ 6,65 per kp per uur, max. toelage BD 2015: € 6,38 per kp per uur

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3
Opbrengsten			
Opbrengsten 0-4	352.733	414.400	414.400
Opbrengsten 4-13	0	0	0
	352.733	414.400	414.400
Directe Personeelskosten			
Pedagogisch medewerker 0-4	223.910	263.055	263.055
Pedagogisch medewerker 4-13	0	0	0
	223.910	263.055	263.055
Overige Personeelskosten			
Indirecte personeel	10.000	10.000	10.000
Overige	1.700	1.700	1.700
	11.700	11.700	11.700
Huisvestingskosten			
Huur- en servicekosten	2.928	11.454	11.454
Gebruiksexploitatie	7.560	7.560	7.560
	10.488	19.014	19.014
Kantoorkosten			
Kantoorkosten	3.500	3.500	3.500
Abonn./drukwerk/porti	2.000	2.000	2.000
Telefoon/Data/Comm.	2.500	2.500	2.500
	8.000	8.000	8.000
Activiteitenkosten			
Kosten voeding en verzorging	9.000	9.000	9.000
Kosten spel- & knutselmaterialen	1.900	1.900	1.900
Kosten BSO vervoer	0	0	0
Kosten overige	1.300	1.300	1.300
	12.200	12.200	12.200
Overige bedrijfskosten			
Overig	51.162	58.991	58.991
	51.162	58.991	58.991
Bruto winst/afdracht holding (10%)	35.273	41.440	41.440
Huisvestingskosten			
Huur- en servicekosten	2.928	11.454	11.454
Gebruiksexploitatie	7.560	7.560	7.560
Oppervlakte opvangruimten	151,2	151,2	151,2
Huurprijs per m2	19	76	76
Exploitatiekosten per m2	50	50	50

Colofon

Project

Bepalen huurprijs KOV/BSO Maastricht

Projectnummer

13401A

Opdrachtgever

Gemeente Maastricht

Referentienummer

1507120925R1-BF

Datum

31 juli 2015

Status

Eindconcept

Auteur(s)

Bert Fransen, Lusan Korten

Projectleider

Bert Fransen

Stichting Brede School Nederland

De Run 4448

5503 LR Veldhoven

Postbus 339

5500 AH Veldhoven

T +31 (0)40 258 7780

info@bredeschool.com

www.bredeschool.com