



Raadsvoorstel

Onderwerp: **Kaders Educatielocaties Velsen**

Datum collegevergadering	12 november 2024	Ambtenaar	R. van Veen
Zaaknummer	1802675	Telefoon	0255 567641
Portefeuillehouder(s)	J. Verwoort	E-mailadres	RvanVeen@Velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

-
1. De Kaders Educatielocaties Velsen vast te stellen.

Samenvatting

In het op 26 november 2020 door de raad vastgestelde Integraal Onderwijs Huisvestingsplan 2021-2036 is opgenomen dat scholen zich kunnen omvormen tot Integraal Kind Centrum oftewel een educatielocatie. In een educatielocatie kunnen o.a. onderwijs, opvang, zorg en wijkgerichte maatschappelijke functies samen gehuisvest worden. Het is een laagdrempelige plek voor kinderen ouders en buurtbewoners om elkaar te ontmoeten en in contact te komen met andere maatschappelijke instellingen en instanties. In de ontwikkeling van het kind is de doorlopende leerlijn van 2,5 tot 12 jaar belangrijk. Dit heeft het meeste effect als de school en de aanbieder van de kinderopvang -en mogelijk ook andere instellingen- in één gebouw zitten. Het is noodzakelijk om kaders te stellen voor de investering, het eigendom en het beheer van een educatielocatie.

Inleiding

In het op 26 november 2020 door de raad vastgestelde Integraal Onderwijs Huisvestingsplan 2021-2036 is opgenomen dat scholen zich kunnen omvormen tot Integraal Kind Centrum of educatielocatie. In een educatielocatie kunnen o.a. onderwijs, opvang, zorg en wijkgerichte maatschappelijke functies samen gehuisvest worden. Het is een laagdrempelige plek voor kinderen, hun ouders en buurtbewoners om elkaar te ontmoeten. Bij het realiseren van educatielocaties worden momenteel knelpunten ervaren.

Met het vaststellen van Kaders voor Educatielocaties Velsen wordt beoogd de knelpunten op te lossen en zodoende educatielocaties mogelijk te maken.

Beoogd doel en effect van het besluit

De doorlopende leerlijn van 2,5-12 jarigen nog beter mogelijk te maken. En een laagdrempelige plek voor kind, hun ouders en buurtbewoners om elkaar te ontmoeten.

Argumenten

Vaststellen kaders Integrale Kindcentra

In de ontwikkeling van het kind is de doorlopende leerlijn van 2,5 tot 12 jaar belangrijk. Scholen onderzoeken de mogelijkheden om te komen tot een Educatielocatie of Integraal Kind Centrum (hierna IKC). Binnen een educatielocatie kunnen o.a. onderwijs, opvang, zorg en wijkgerichte maatschappelijke functies samen gehuisvest worden. Het aanbod binnen een educatielocatie wordt afgestemd op de behoeften in de wijk. De educatielocatie kan daarmee een centrale functie binnen de wijk vervullen. Het is een laagdrempelige plek voor kinderen, ouders en buurtbewoners om elkaar te ontmoeten en in contact te komen met andere maatschappelijke instanties en instellingen. Segregatie wordt daardoor actief tegengegaan.

Educatielocaties kunnen er ook voor zorgen dat kwetsbare peuters (met vve-indicatie) beter bereikt worden.

Bij het realiseren van educatielocaties worden momenteel knelpunten ervaren.

- Schoolbesturen mogen niet investeren in ruimten voor kindfuncties en de opvangorganisaties en gemeente willen of kunnen of mogen niet altijd investeren.
- Er kan een onwenselijke situatie ontstaan wanneer meerdere eigenaren (VvE) in een gebouw zitten. De splitsbaarheid van een gebouw verhoudt zich mogelijk slecht tot het gewenste gedeelde en multifunctionele ruimtegebruik.
- Bij één eigenaar, onderwijs of gemeente, bestaat het risico op vordering van ruimten ten behoeve van het onderwijs en ten koste van de opvang of zorg.
- Leegstand van ruimte voor kindfuncties brengt een investerings- en exploitatierisico met zich mee.
- Er ontstaat ongelijke concurrentie wanneer er nieuwe ruimten voor kindfuncties gerealiseerd worden en er parallel leegstaande ruimten tegen een lager tarief (niet marktconform) worden verhuurd.
- Daarnaast is bij de huidige scholen meestal te weinig ruimte beschikbaar om ruimte voor opvang binnen de bestaande capaciteit te realiseren.
- Tekort aan kinderopvang of vve-plaatsen, er wordt momenteel gewerkt met wachtlijsten.

Nieuw te bouwen educatielocaties

Bij nieuw te bouwen educatielocaties zijn er grofweg 3 modellen.

1. Bij model 1 is Gemeente Velsen volledig eigenaar van het schoolgebouw en de ruimte voor de kinderopvang.
2. Bij model 2 is er sprake van gesplitst eigendom via een Vereniging van Eigenaren (VvE-constructie)
3. Bij model 3 is het schoolbestuur de eigenaar. Gemeente Velsen verstrekt het schoolbestuur onder voorwaarden een lening om de ruimte t.b.v. de kinderopvang te kunnen realiseren. Deze investeringslasten komen niet ten laste van het budget onderwijshuisvesting.

De modellen 1 en 2 vallen af omdat zij omslachtig zijn, gemeente Velsen wordt weer eigenaar van de schoolgebouwen hetgeen niet wenselijk is.

Risico's bij model 1 (gemeente Velsen is eigenaar gehele complex)



GEMEENTE VELSEN

- De uitspraak van de Hoge Raad in het Didam Arrest is van invloed op dit model. De gemeente is aanbestedingsplichtig voor de investering voor opvang of zorg en dient meerdere partijen in de gelegenheid te brengen de aanvullende ruimte te kunnen huren. Dit staat haaks op de gedachte dat het schoolbestuur haar partner kiest. Omdat jurisprudentie op dit gebied nog ontbreekt, maar de verwachting is dat dit wel gaat ontstaan, is het advies om als gemeente vooralsnog niet als verhuurder op te treden.

- Dit model sluit niet geheel aan bij de gemeentelijke visie waarin zij hun rol in het beheren en exploiteren van de schoolgebouwen zo klein mogelijk zien. In dit model is de gemeente de contractpartij, wat vraagt om administratieve handelingen;
- Het leegstandsrisico (investering en het groot onderhoud) ligt bij de gemeente;
- Het exploitatierisico (servicelasten) ligt bij het schoolbestuur;
- Indien één partij het gebouw verlaat valt niet het gehele gebouw terug aan de gemeente;
- Bij groei van het onderwijs moet de gemeente een oplossing bieden, bij groei van de opvang niet.



Risico's bij keuze voor model 2 (VvE constructie)

- De uitspraak van de Hoge Raad in het Didam Arrest is van invloed op dit model. De gemeente is aanbestedingsplichtig voor de investering voor opvang of zorg en dient meerdere partijen in de gelegenheid te brengen de aanvullende ruimte te kunnen huren. Dit staat haaks op de gedachte dat het schoolbestuur in haar partner kiest. Indien de partner zelf investeert (mogelijk in dit model) is het Didam Arrest niet van invloed;

- Dit model past niet bij de visie waarbij integraal gebruik wordt gemaakt van ruimten;
- Indien de gemeente investeert ligt het leegstandsrisico volledig bij de gemeente;
- De gemeente heeft wettelijk gezien een aandeel in de VvE en daarmee in het gezamenlijke beheer;
- Deelname aan een VvE is complexer in vergelijking tot het één eigenaarsmodel;
- Het oprichten van een VvE vergt veel administratieve handelingen en leidt tot transactiekosten.

Model 3 (schoolbestuur is eigenaar gehele complex) is het meest bruikbaar.

Voordelen

- De ambitie voor een doorgaande ontwikkelingslijn komt in dit model goed tot zijn recht. Er ligt een grotere rol bij het schoolbestuur die samen met de huurders veel zeggenschap hebben over de inhoudelijke vormgeving van de educatielocatie;
- Helder model waarbij het relatief eenvoudig is om de contractuele relaties met de gebruikers vorm te geven;
- Dit model sluit aan bij de gemeentelijke visie waarbij de rol van de gemeente minimaal is (gemeente is geen verhuurder en heeft geen rol in het onderhoud);
- De consequenties van het Didam Arrest zijn in dit model niet aanwezig, omdat de rol van de gemeente in dit model beperkter is
- Voor de huurders is er één aanspreekpunt en zijn de geldstromen helder en eenvoudig;
- De gemeente heeft geen rol in de uitvoering van het beheer;
- Het gehele gebouw valt terug aan de gemeente op het moment dat de educatielocatie stopt.

Risico's

- Dit model is in mindere mate geschikt voor een locatie met meerdere scholen;
- De gemeente heeft in mindere mate invloed op de keuze welke organisaties van het gebouw gebruik maken, maar dient wel toestemming te geven op de verhuur a.d.h.v. de samenwerkingsovereenkomst;

GEMEENTE VELSEN

- Het exploitatierisico (servicelasten) ligt bij het schoolbestuur;
- Aanvullende afspraken tussen de gemeente en het schoolbestuur over de afdracht van kapitaallasten en het leegstandsrisico t.b.v. het groot onderhoud zijn noodzakelijk;
- Het risico op het vorderen van ruimten voor onderwijs is aanwezig, tenzij er op voorhand (in de samenwerkingsovereenkomst) onderlinge afspraken worden gemaakt over een toekomstbestendige omvang van de locatie en over alternatieve oplossingen in het geval van groei;
- Wijzigingen in wet- en regelgeving (die geldt voor alle mogelijke modellen).

Bestaande gebouwen.

Bij bestaande gebouwen moet de gemeente Velsen op grond van de Wet Primair Onderwijs en de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Velsen vooraf toestemming geven indien een schoolbestuur een gebouw wil verhuren aan een kinderopvangorganisatie, zorgpartner etc. Hier zijn de regels van de Verordening voorzieningen Huisvesting onderwijs Velsen op van toepassing.

Investerings bij nieuw te bouwen of bestaande educatielocaties.

Schoolbesturen mogen o.g.v. de Wet Primair Onderwijs niet investeren in gebouwen. Dit probleem kan worden opgelost door gemeente Velsen het investeringsbedrag in de vorm van een lening te verstrekken. Het schoolbestuur sluit met de partner Kinderopvang een langdurig contract waarin in ieder is opgenomen dat de Kinderopvangorganisatie de lening (investering) -via de huur- terug betaalt. In het contract wordt opgenomen dat het risico op leegstand bij het schoolbestuur komt te liggen.

Randvoorwaarden

Per project wordt een business-case opgesteld.

Vooraf wordt met schoolbestuur en kinderopvangorganisatie de haalbaarheid van het project besproken.

Overige randvoorwaarden

- Voor zowel opvang- als zorgpartijen gelden dezelfde uitgangspunten;
- Voor (ver)nieuwbouw wordt minimaal een kostprijsdekkende huur gerekend en bij bestaande bouw een marktconforme huur;
- De investering bij (ver)nieuwbouw wordt gedekt door middel van een (minimaal) kostprijs dekkende huur;
- Een langjarige huurovereenkomst van minimaal 10 + 5 jaar;
- Een opzegtermijn (bij afloop huurtermijn) van minimaal een half jaar of een schooljaar om te zorgen dat er voldoende tijd is om een nieuwe huurder te vinden;
- Een in de plaats stelling wordt toegestaan bij tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst;
- Als onderbouwing voor de huurovereenkomst (en in de plaats stelling) vraagt de gemeente een locatie specifieke samenwerkingsovereenkomst (inclusief inhoudelijke en pedagogische visie en o.b.v. prognoses) tussen het schoolbestuur en de opvang- en zorgorganisatie, waaruit blijkt dat een langjarige samenwerking geborgd wordt en aansluit bij de behoeftes in de wijk;
- In de overeenkomsten wordt een inspanningsverlichting opgenomen waarbij het schoolbestuur en gemeente zich beide inspannen om bij een (tussentijds) beëindiging van de huurovereenkomst een reële partij aan te dragen;
- De gemeente wordt nauw betrokken bij de contractvorming;
- Uniforme opbouw van de huurtarieven voor alle gemeentelijke accommodaties, om ongelijke concurrentie en het risico op leegstand tegen te gaan;
- Opstellen van modelovereenkomsten tussen gemeente, schoolbesturen en huurders ten aanzien van het realiseren en (ver)huren van ruimten in een educatielocatie.



GEMEENTE VELSEN

- Met de bouw van een educatielocatie wordt pas gestart als er overeenstemming is vanuit alle in de educatielocatie participerende partijen (schoolbestuur, school, kinderopvangorganisatie en gemeente Velsen) over de investering,

Alternatieven

Indien de kaders niet worden vastgesteld wordt het lastig om een Educatielocatie te realiseren.



Risico's

Gemeente Velsen fungeert in de toekomst als "kredietverstrekker" waarbij door contracten tussen gemeente Velsen en schoolbesturen en tussen schoolbesturen en kinderopvangorganisaties de rente en aflossing van door de gemeente Velsen verstrekt leningen worden gegarandeerd. Er bestaat een kans dat de kinderopvangorganisatie failliet gaat, gewijzigde wet- en regelgeving vanuit Den Haag inzake de kinderopvang. Door het afsluiten van contract tussen gemeente Velsen en het schoolbestuur wordt dit risico beperkt en bij het schoolbestuur neergelegd.

Programma

Sociaal en Vitaal

Kader

Wet Primair onderwijs
Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Velsen

Participatie en inspraak

Op 4 maart 2024 zijn de (concept-)kaders educatielocaties aan de schoolbesturen en partners kinderopvang voorgelegd en besproken.

Financiële consequenties

Gemeente Velsen fungeert als kredietverstrekker aan het schoolbestuur. Het schoolbestuur betaalt – via contractueel vastgelegde afspraken- jaarlijks de rente en aflossing aan gemeente Velsen. -

Uitvoering van besluit

Na besluitvorming door de raad zullen de schoolbesturen en organisaties kinderopvang geïnformeerd worden.

GEMEENTE VELSEN

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Notitie "Educatielocaties Velsen", heldere kaders en afspraken voor alle partijen.

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie



Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line at the bottom.

D. Veurink

De burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, featuring a prominent, sweeping stroke that starts high and curves down to the right.

F.C. Dales