

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk:

2021-013237, Inproces nummer D2024-07-005166

Datum b&w-vergadering:

9 juli 2024

Onderwerp:

Huisvesting BSO 't Strand Kikkerkoning

Kennis nemen van:

Reactie op brief van Kikkerkoning over huisvesting BSO 't Strand

Status advies:

openbaar

Argument: (indien niet openbaar)

Portefeuillehouder:

Wethouder Wijnte Hol

Betrokkenen bij voorstel extern:

Betrokkenen bij voorstel intern:

Beleidsadviseur onderwijshuisvesting

Bijlagen:

Brief aan raad Kikkerkoning d.d. 16 mei 2024 over BSO 't Strand

Inleiding

Op 16 mei 2024 heeft de Kikkerkoning een brief verzonden aan uw raad over de huisvestingproblematiek van BSO 't Strand. In dit memo wordt beschreven wat de stand van zaken is met betrekking tot de huisvesting van deze BSO.

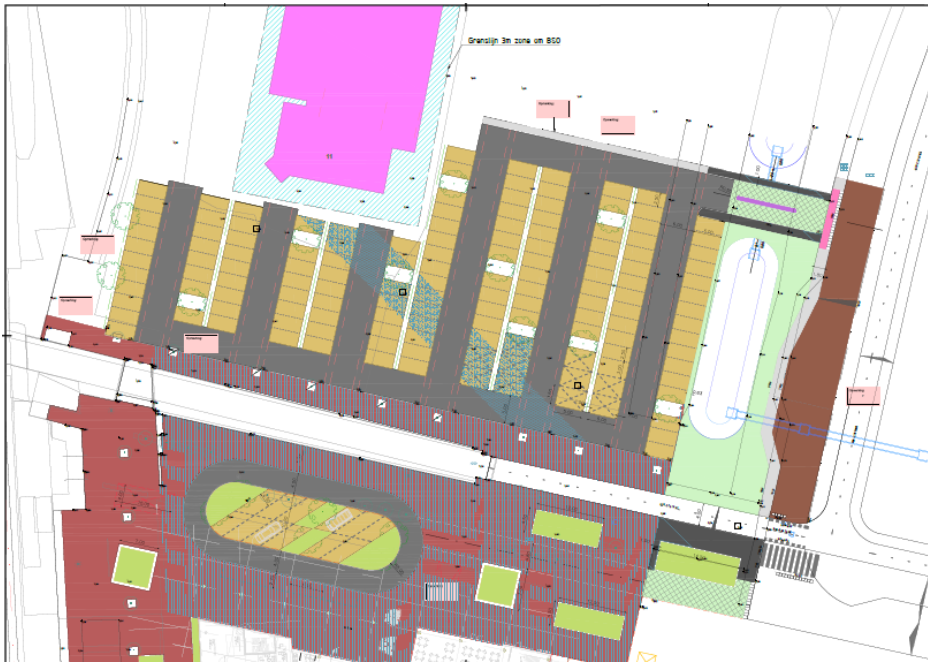
Feitelijke weergave

BSO 't Strand van organisatie de Kikkerkoning Kinderopvang zit al 8,5 jaar in het bedrijfspand op de Nieuwe Aamsestraat 11 op het Klooster in Elst Centraal. Dit betreft een tijdelijke locatie. Hiervan is de Kikkerkoning op de hoogte. De grond waar het bedrijfspand op staat maakt onderdeel uit van gebiedsontwikkeling Elst Centraal. De bedoeling is, dat het bedrijfspand gesloopt gaat worden.

In 2015 zijn in een huurovereenkomst afspraken gemaakt voor het tijdelijk huren van dit kantoorpand. Bijgevoegde twee artikelen uit deze overeenkomst zijn van belang:

- Huurder is uitdrukkelijk ermee bekend dat het gehuurde is opgenomen in het plangebied Elst Centraal en in dit kader is bestemd om te worden gesloopt. De huurovereenkomst zal daarom in ieder geval eindigen op het moment dat verhuurder het betreffende pand voor voornoemde sloop wenst te ontruimen en/of te harer beschikking nodig heeft. Huurder stemt er uitdrukkelijk mee in het gehuurde te ontruimen op of voor de datum dat deze overeenkomst eindigt.
- Huurder is er uitdrukkelijk van op de hoogte dat zij verhuurder niet kan verplichten tot het aanbieden van vervangende bedrijfsruimte bij het einde van de huur.

Op 24 november 2020 heeft het college besloten om een overeenkomst met Rijnstate aan te gaan voor de bouw van Rijnstate in Elst Centraal. Onderdeel van deze overeenkomst is een oplossing voor parkeerplaatsen van de bezoekers van Rijnstate. Deze bezoekers parkeerplaatsen zijn gesitueerd op Klooster Zuid in Elst Centraal. Omdat er voor BSO 't Strand nog geen andere locatie is gevonden door de Kikkerkoning, is de BSO nog steeds gesitueerd op het Klooster en neemt daarmee een stuk grond in beslag waar de parkeerplaatsen voor de bezoekers van Rijnstate zijn bedacht. Op onderstaande afbeeldingen is deze situatie weergegeven.



Huidige situatie Kikkerkoning inclusief reeds aangelegde parkeerplaatsen Rijnstate



Toekomstige situatie zonder Kikkerkoning (nog wel op ondergrond te zien) en volledige parkeerplaatsen Rijnstate

Op 30 maart 2022 is met de Kikkerkoning een vaststellingsovereenkomst aangegaan. In deze overeenkomst is afgesproken dat de Kikkerkoning voor zover nodig afstand doet van enige aanspraak die zij mocht hebben om een beroep te doen op ontruimingsbescherming. Er is vastgesteld dat de uiterste termijn voor ontruiming van het pand 31 augustus 2023 is.

Op 24 augustus 2023 is er, na overleg met en instemming van Rijnstate, met de Kikkerkoning een addendum bij de vaststellingsovereenkomst getekend waarbij de uiterste termijn voor ontruiming met een jaar is verlengd naar 31 augustus 2024.

Op 31 oktober 2023 heeft de Kikkerkoning het verzoek om een BSO te vestigen op de Rijksweg-Noord 123 te Elst via de werkwijze regiekamer ingediend om ambtelijk te laten beoordelen. Dit

verzoek is op 13 november 2023 besproken en de adviesbrief is op 14 december 2023 verzonden. De uitkomst is dat zonder af te wijken van het huidige beleid geen mogelijkheden gezien worden op deze locatie.

Op 28 maart 2024 hebben wij als gemeente een brief verzonden naar de Kikkerkoning waarin wij de Kikkerkoning in kennis stellen van het feit dat de gemeente zich zal houden aan de gemaakte afspraken als bedoeld in de vaststellingsovereenkomst en het bijbehorende addendum. Dit houdt in dat het pand aan de Nieuwe Aamsestraat 11 op 31 augustus 2024 opgeleverd dient te zijn en daarmee het gebruik dan ook eindigt.

Op 24 april 2024 heeft het college een brief ontvangen van de Kikkerkoning en op 16 mei 2024 heeft de griffie een brief van de Kikkerkoning ontvangen. De brieven bevatten dezelfde verzoeken. In deze brieven wordt gesproken over een gedeeld belang voor het vinden van geschikte tijdelijke en uiteindelijke permanente nieuwe huisvesting voor BSO 't Strand. Daarnaast worden de volgende verzoeken gedaan:

- Verzoek om de datum waarop het gebruik van de huidige locatie eindigt, gelijk te stellen aan de datum waarop nieuwe tijdelijke huisvesting in gebruik kan worden genomen. Zij doen daarbij het voorstel om te verhuizen naar het oude OBC gebouw aan de Mozartstraat in Elst.
- Verzoek om permanente huisvesting bij de nieuwbouw van de uit te breiden/nieuwe primair onderwijs gebouw voor één van De Zon-scholen.

Naast bovenstaande data is de gemeente al jaren in gesprek met de Kikkerkoning. Dit heeft tot op heden niet geleid tot verhuizing van BSO 't Strand.

Samenvatting

De Kikkerkoning Kinderopvang is als bedrijf zelf verantwoordelijk voor huisvesting.

De huisvesting van de kinderopvang valt niet onder de wettelijke zorgplicht van de gemeente. De kinderopvang is zelf verantwoordelijk voor gepaste huisvesting. De organisaties voor kinderopvang kunnen, als commerciële organisaties, voor hun huisvesting ook terecht op de vastgoedmarkt. De organisaties staat het vrij te kiezen voor het huren of kopen van een accommodatie.

Beschikbaar stellen van eerste verdieping oude OBC locatie Mozartstraat voor BSO

Het college heeft besloten mee te gaan in de wens van de Kikkerkoning om de eerste verdieping van de oude OBC locatie aan de Mozartstraat tijdelijk ter beschikking te stellen aan een BSO.

Publicatie volgens het Didam arrest is noodzakelijk. We kunnen dus geen 100 % garantie geven aan de Kikkerkoning dat zij daadwerkelijk op de Mozartstraat gehuisvest kunnen worden.

Als geen andere gegadigde zich meldt dan kan een tijdelijke huurovereenkomst worden aangegaan met de Kikkerkoning. Een belangrijke voorwaarde van deze overeenkomst is dat de Kikkerkoning actief op zoek gaat naar een andere locatie. De gemeente heeft geen wettelijke plicht en is dus niet verantwoordelijk voor huisvesting voor BSO/kinderopvang.

Mogelijkheid om BSO 't Strand mee te nemen in locatieonderzoek Primair onderwijs Westeraam

Op dit moment worden er 3 locaties onderzocht voor het locatieonderzoek uitbreiding primair onderwijs Westeraam. Afhankelijk van de locatie waarvoor gekozen wordt, zal nader onderzocht moeten worden of hier een mogelijkheid is voor de huisvesting van de BSO en of de gemeente bereid is om mee te werken. Het locatieonderzoek zal naar verwachting op de politieke avond van 15 oktober met u worden besproken en in de raadsvergadering van 29 oktober worden behandeld.

Het college vindt het belangrijk om de grond op het Klooster in Elst Centraal vrij te maken. Deels om te voldoen aan de afspraken die gemaakt zijn met Rijnstate over de parkeerplaatsen en deels om de grond vrij te maken voor de ontwikkelingen op Klooster Noord, zoals ook afgesproken met de Vof Westeraam II. Aangezien de Kikkerkoning tijd nodig heeft voor een verhuizing is een beperkte verlenging wenselijk.

Het college zorgt voor een publicatie in het kader van het Didam arrest voor de verhuur van de eerste etage van het oude OBC gebouw aan de Mozartstraat t.b.v. een BSO. Ervan uitgaande dat de Kikkerkoning Kinderopvang de enige gegadigde is voor de Mozartstaat kan de Kikkerkoning verhuizen naar de Mozartstraat.

De punten die genoemd worden in de samenvatting worden besproken met de Kikkerkoning Kinderopvang.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester,

R.P. Hoytink-Roubos