

Gemeente Beemster
t.a.v. de leden van de gemeenteraad
Rijn Middelburgstraat 1
1462 NV Middenbeemster

09 NOV. 2012 VERZONDEN

DATUM:
9 november 2012
BIJLAGE(N):

UW BRIEF VAN:

ONS KENMERK:
/13071

UW CONTACT:
E. Kroese-Vrolijk

Onderwerp: naar aanleiding van commissievergadering van 6 november jl.

Geachte leden van de raad,

In uw raadscommissie van 6 november jl. heeft mevrouw D. van Twisk, bestuurslid Stichting Kinderopvang Beemster (SKB), ingesproken ter toelichting van het agendapunt over de subsidie Peuterspeelzaal. Daarbij heeft zij zijdelings gesproken over de naar haar mening achterblijvende voortgang met betrekking tot de opdracht van uw raad om samen met SKB te komen tot een kostendekkende huurovereenkomst. Wij betreuren ten zeerste dat SKB dit zo ervaren heeft. Sinds de begrotingsraad van 8 november 2011 zijn wij in gesprek met hen. U heeft ons een duidelijke opdracht gegeven; De ontwerpbegroting, met de kostendekkende huur, heeft u vastgesteld, indien wij 'open minded' in gesprek zouden gaan met SKB, op zoek naar een oplossing.

Huur

In de gesprekken van het afgelopen jaar is diverse malen gesproken met SKB over de huurprijs van €125/m² per 2014, met een oplopende staffel in de daaraan voorafgaande jaren. SKB heeft een tegenvoorstel gedaan, waarin zij hebben aangegeven dat een prijs van €100/m² het maximaal haalbare was. Tevens is er de wens om een verbouwing te realiseren voor een extra groep kinderdagopvang, om daarmee de kostendekkingsgraad te kunnen verhogen. De gemeente heeft daarop als tegemoetkoming aangegeven dat men bereid was 80 % van de verbouwingkosten te betalen, met als voorwaarden dat dan aan de marktconforme huurprijs van €125/m² zou worden voldaan, maar SKB bleef bij het maximale bedrag van €100/m². Daarop is bestuurlijk besloten het voorstel voor de kostenverdeling van de verbouwing in te trekken, omdat daarmee de dekking onder een mogelijk krediet verviel.

In augustus 2011 heeft de gemeente in een brief aangekondigd de huurrelatie op te zeggen om te komen tot een nieuwe huurrelatie met SKB. Naar aanleiding van deze aankondiging heeft SKB een juridisch advies gevraagd bij een onafhankelijk kantoor. Dit kantoor heeft een notitie opgesteld. In deze notitie trekken zij de rechtmatigheid van de opzegging van de huurrelatie en de huurverhoging in twijfel. Ter onderbouwing van de beantwoording van deze notitie hebben



wij advies gevraagd aan een onafhankelijk taxateur. Er is een taxatie uitgebracht die bevestigt dat €125 per m² een realistische huurprijs is. Wij zijn nog steeds in gesprek met SKB over de huurprijs per m² en de bijkomende huurstaffel. In het gesprek met de taxateur (ook de middelaar) heeft SKB inmiddels aangegeven dat wij, wat betreft opzegging van de huurrelatie, juridisch in ons recht staan.

Verbouwing

SKB heeft aangegeven dat een verbouwing, uitbreiding van het aantal groepen op het kinderdagverblijf binnen Ootje Tontel, noodzakelijk is om de bedrijfsvoering te veranderen en daarmee de aangekondigde huurverhoging financieel te kunnen dragen. In samenspraak met de TDBZ zijn tekeningen en begrotingen gemaakt voor de verbouwing. In de gesprekken met SKB is aangegeven dat zij voor de verbouwing van KDV Ootje Tontel een omgevingsvergunning moet aanvragen. Deze vergunning is een 'paraplu' aanvraag, zoals die geldt voor alle vergunningen voor bouw, milieu en ruimte.

Vergunning

Tijdens de inspraak verwijst mevrouw van Twisk naar juridische belemmeringen omtrent de verbouwing van Kinderdagverblijf (KDV) Ootje Tontel. Onderstaand vindt u een toelichting op deze belemmering.

Het perceel aan de Nicolaas Cromhoutlaan heeft een 'educatieve bestemming'. Een kinderdagverblijf past strikt gezien niet binnen deze bestemming. Echter, in 2004 is een vergunning verleend voor het vestigen van een kinderdagverblijf én een peuterspeelzaal. Hoewel in deze vergunning niet de strijdigheid met de educatieve bestemming is erkend, moet geconcludeerd worden dat de verleende vergunning indirect de strijdigheid legaliseert. Dat geldt echter alleen voor wat op de gewaarmerkte bouwtekening stond aangegeven. Op de bouwtekening zie je een duidelijke scheiding tussen kinderdagverblijf enerzijds en peuterspeelzaal anderzijds. Kortom, in de vergunning (inclusief gewaarmerkte bouwtekening) is vastgelegd wat de legale basis is voor het gebruik van het perceel aan de Nicolaas Cromhoutlaan. Deze uitleg wordt ook bevestigd in jurisprudentie.

Gelet op bovenstaande is de gemeente van mening dat de aangekondigde verbouwing buiten de reikwijdte van de bouwvergunning van 2004 valt en daardoor een aanvraag omgevingsvergunning nodig is. Bovenstaande is in eerste instantie bevestigd door de advocaat van SKB, maar nadien heeft zij, namens SKB, het verzoek ingediend ons standpunt hieromtrent aan te passen. Dit met het doel de, in hun ogen overbodige, procedure te laten vervallen zodat SKB direct kan starten met de gewenste verbouwing.

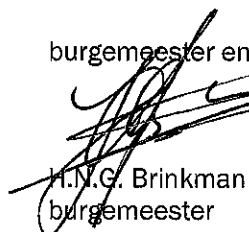
Dat is echter strijdig met het gelijkheidsbeginsel. Wij hebben in het afgelopen jaar een aanvraag van een nieuwe aanbieder binnen de kinderopvang (Kids bv.) ontvangen en bij de behandeling hiervan is gekozen voor een zeer strikte benadering. In het kader van het gelijkheidsbeginsel dienen wij alle volgende vergelijkbare aanvragen op gelijke wijze te toetsen.

SKB ervaart de procedure van het aanvragen van een omgevingsvergunning als een juridische belemmering. Er is helder en zeer frequent gecommuniceerd met SKB over de benodigde


procedure. Tevens dat een verkorte procedure mogelijk is, waarbij ook ondersteuning vanuit de sector Grondgebied is toegezegd. Tot op heden heeft SKB geen gebruik gemaakt van dit aanbod en is de aanvraag nog niet ontvangen. De educatieve bestemming is ter plaatse niet meer relevant, maar aanpassing naar een passende kinderdagverblijfbestemming is zonder meer mogelijk.

Het college gaat ervan uit u met deze brief inzicht te hebben gegeven in de huidige stand van zaken met betrekking tot de gesprekken met SKB omtrent de huurovereenkomst en gewenste verbouwing van kinderdagverblijf Ootje Tontel. Aan de hand van de eerder vermelde taxatie zullen er op korte termijn met SKB onderhandelingen gaan plaatsvinden. Deze gesprekken kunnen onder leiding van onze taxateur plaatsvinden. Met betrekking tot een oplossing in dit geschil kunnen wij SKB diverse scenario's voorleggen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster.



H.M.G. Brinkman
burgemeester



E. Kroese-Vrolijk
secretaris