Voordracht voor de College vergadering van 15 september 2026

Portefeuille
Gemeentelijk Vastgoed
Onderwijs

Agendapunt
B15

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Onderwerp**

Instemmen met het beschikbaar stellen van drie kredieten voor de bouw van drie bedrijfsruimten voor kinderdagverblijven, als onderdeel van een Integraal Kind Centrum

**Het college van burgemeester en wethouders besluit**

1. Instemmen met het beschikbaar stellen van drie kredieten van in totaal 6,3 miljoen voor de bouw van drie bedrijfsruimtes voor kinderopvang.

2. Kennisnemen van de structurele kapitaals- en exploitatielasten van 345.820 op basis van annuïtaire afschrijving voortkomend uit de investeringen genoemd onder 1, en de dekking van de kosten uit huurinkomsten van de kinderdagverblijfexploitant(en).

3. De directeur Gemeentelijk Vastgoed aan te wijzen als kredietbeheerder voor de investeringsprojecten.

4. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op bijlage 1 op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet openbare overheid, dit ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente. De geheimhouding kan 1 jaar na oplevering van betreffende ruimten worden opgeheven, verwachte einddatum is 31 december 2031.

**Kernboodschap**

Het college stelt een krediet beschikbaar voor de bouw van drie bedrijfsruimtes bestemd als kinderdagverblijf binnen het concept van een Integraal Kind Centrum (IKC), waarvoor reeds door het gemeentebestuur onderwijshuisvestingsplannen (OHP) vastgesteld zijn. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het gemeentelijk beleid om IKCs te bouwen. De drie kredieten van in totaal 6,3 miljoen passen binnen investeringsplafond van Maatschappelijke Voorzieningen, deelplafond kinderopvang van jaarlijks 15 mln.

**Bestuurlijke achtergrond**

Op september 2023 heeft de gemeenteraad het ‘Amsterdams Profiel Jonge Kindvoorziening’ vastgesteld. Hierin is de ambitie van Amsterdam vastgelegd om basisvoorzieningen voor alle peuters te maken. Amsterdam streeft hierbij naar integrale voorzieningen voor kinderen van 0 tot 12 jaar.

Op 21 december 2023 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de integrale huisvestingsplannen voor de periode 2024-2027 vastgesteld. In het integrale huisvestingsplan is de strategische koers voor onderwijshuisvesting bepaald, waarin de soepele overgang per leeftijdsfase is benoemd. De gemeenteraad stimuleert de bouw van IKCs en de samenwerking tussen kinderopvang en school. Hierbij ziet Amsterdam de samenwerking het liefst in één gebouw.

**Besluitvorming gemeenteraad**

Op 31 november 2018 heeft de gemeenteraad besloten om in te zetten op de bevordering van kansengelijkheid in de voorschool. Hierbij is naast verlaging van de leeftijd van voorscholen en verhoging van het aantal uur voorschoolse educatie een van de speerpunten de uitbreiding van het

aantal voorscholen. De gemeente Amsterdam zet in op samenwerking tussen kinderopvang, voorschool en basisonderwijs. Deze samenwerking wordt bij voorkeur onder één dak gehuisvest, waarbij er een grote behoefte is aan meer voorscholen.

**Besluitvorming college**

Op 21 december 2023 is de actualisatie van de integrale huisvestingsplannen onderwijsperiode 2024-2027 vastgesteld met daarin de strategische koers voor de soepele overgang per leeftijdsfase. Hierin bevinden zich de voorgenomen investeringen in het onderwijsdeel van de IKCs.

**Bestuurlijke prioriteit**

Niet van toepassing

**Wettelijke grondslag**

Artikel 189 Gemeentewet;

Verordening ex. artikel 212 Gemeentewet, artikel 6 lid 2 onder a Autorisatie begroting

en investeringskredieten;

Artikel 87 van de Gemeentewet juncto. Artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet openbare overheid (WOO).

**Onderbouwing besluit**

De gemeente Amsterdam zet in op samenwerking tussen kinderopvang, voorschool en basisonderwijs. Deze samenwerking wordt bij voorkeur onder één dak gehuisvest waarbij een grote behoefte is aan meer voorscholen. Investeren in de huisvesting voor kinderopvang- en het bijbehorende voorschooldeel bij de nieuwbouw van het IKC (Integraal Kind Centrum) voorziet in de ambities die de gemeente Amsterdam heeft gesteld. De omschrijving voor een IKC is in Amsterdam het geheel van basisschool, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en faciliteiten voor gym & sport.

**Ad 1) Instemmen met het beschikbaar stellen van drie kredieten van in totaal 6,3 miljoen voor de bouw van drie bedrijfsruimtes voor kinderopvang.**

Het college stelt een krediet beschikbaar voor de bouw van drie bedrijfsruimtes bestemd als kinderdagverblijf binnen het concept van een Integraal Kind Centrum, waarvoor reeds door het gemeentebestuur onderwijshuisvestingsplannen (OHP) vastgesteld zijn in de jaren 2024 t/m 2027. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het gemeentelijk beleid om IKCs te bouwen.

De hoogte van het krediet is berekend op basis van kostenramingen voor de stichtingskosten en normbedragen voor exploitatiekosten. De investering heeft betrekking op het realiseren van zogenaamde turn-key voorzieningen. We verhuren in principe op basis van casco , het inbouw-deel is voor de huurder. Er is gekozen om de turn-key investeringssom aan te vragen waarmee de mogelijkheid bestaat dat de gemeente de afbouw voor zijn rekening neemt op het moment dat een exploitant geen investeringsmiddelen voor het inbouwdeel heeft. De kosten voor het inbouwpakket worden doorberekend in de huur. De drie kredieten van in totaal 6,3 miljoen passen binnen investeringsplafond van Maatschappelijke Voorzieningen, deelplafond kinderopvang van jaarlijks 15 mln.

De afbouw van een kinderdagverblijf door de gemeente tot het niveau turn-key levert daarnaast een tijds en daarmee economisch voordeel op omdat de afbouw wordt meegenomen in de bouwstromen voor het IKC. Zo wordt vermeden dat een huurder/exploitant zijn business case niet rond krijgt en afhaakt omdat de kostendekkende huur gecombineerd met de investeringskosten voor een inbouwpakket te hoog zijn. De investeringskosten zijn geïndexeerd naar de verwachte opleverdata van de IKCs. Het krediet biedt door de indexering ruimte om prijsstijgingen tijdens de bouw op te vangen. Elke afzonderlijke investering in een kinderdagverblijf is daarom geïndexeerd tot eind bouwtijd.

De verwachte investeringssom tot einde werk voor de drie genoemde bedrijfsruimten die eerder in de begroting zijn opgenomen is 6,3 miljoen. Dit betreffen de volgende ruimten:

- IKC De Dadelpalm;
- IKC Kinkerbuurt;
- IKC Weespertrekvaart.

Ter verduidelijking wordt per kinderdagverblijf enige achtergrondinformatie gegeven:

IKC De Dadelpalm:

De ontwikkeling is nodig omdat het huidige gebouw van De Dadelpalm uit 1976 moet wijken voor de gebiedsontwikkeling in Slotermeer-West en de gemeente tegelijk een integraal kindcentrum (IKC) wil realiseren met een doorlopende leerlijn voor kinderen van 0 tot 12 jaar. Het nieuwe schoolgebouw is toegewezen aan schoolbestuur IBA, dat de huidige voorschool expliciet wil uitbreiden naar een volwaardige kinderopvang.

IKC Kinkerbuurt:

De ontwikkeling betreft de vernieuwbouw van Kindcentrum De Kinkerbuurt, waarbij het bestaande pand wordt verduurzaamd en school, KDV en BSO worden samengebracht tot één IKC met een doorlopende leerlijn van 012 jaar; uitbreiding is mede nodig vanwege de hoge bezetting en wachtlijsten in de omgeving. Het schoolbestuur is Stichting AWBR. Het KDV wordt 563 m² BVO groot en omvat vier KDV-groepen.

IKC Weespertrekvaart (Aanvullend krediet)

Op 10-10-2023 heeft het College het uitvoeringskrediet goedgekeurd op het OHP2024 i.v.m. geplande uitvoering in 2024. De planvorming is vertraagd. Reden hiervoor waren dalende leerlingenprognoses en de vrees van het schoolbestuur, dat verantwoordelijk is voor de realisatie van IKC Weespertrekvaart, voor een langere periode van leegstand en daarmee hoge exploitatielasten die niet gedragen kunnen worden.

De gemeente ziet echter een noodzaak tot ontwikkeling van IKC Weespertrekvaart. In het eerste kwartaal van dit jaar zijn er gesprekken gevoerd die ertoe hebben geleid dat het schoolbestuur de realisatie van het Integrale Kind centrum weer heeft opgepakt. Door de vertraging is de uitvoering nu voorzien in 2028, 4 jaar later dan de oorspronkelijk geplande uitvoering in 2024. Door de inflatie en de gestegen bouwprijzen is het op 10-10-2023 door het College goedgekeurde uitvoeringskrediet niet meer toereikend en is er aanvullend krediet nodig.

**Ad 2) Kennisnemen van de structurele kapitaallasten van 345.820,- op basis van annuïtaire afschrijving voortkomend uit de investeringen genoemd onder 1, en de dekking van de kosten uit huurinkomsten van de kinderdagverblijfexploitant(en).**

Uit de investering door de gemeente volgen structurele lasten die bestaan uit:

- Financieringslasten (op basis van een annuïteit berekend);
- Gebouw beheer;
- Onderhoud;
- Verzekering opstal;
- Overige zakelijke lasten voor de gebouweigenaar;
- Risico opslagen voor leegstand en slechte debiteuren;

De jaarlijkse lasten voor de bedrijfsruimtes zijn 345.820,- De lasten worden via de huur aan de betreffende kinderopvangexploitant in rekening gebracht en jaarlijks geïndexeerd. De component kapitaallasten in de kostprijs is berekend op basis van annuïteiten. De dekking van de jaarlijkse lasten komt derhalve volledig uit huurinkomsten. Hiermee wordt een rendabele investering gedaan die geen beslag legt op begrotingsruimte bij de gemeente.

De investering van 6,3 miljoen wordt geactiveerd in het programma 1.5 Gemeentelijk Vastgoed.

**Ad 3) De directeur Gemeentelijk Vastgoed aan te wijzen als kredietbeheerder voor de investeringsprojecten**

Het kredietbeheer voor de bouw van de bedrijfsruimten ten behoeve van de kinderopvang wordt gedaan door de directie Gemeentelijk Vastgoed. De directeur Gemeentelijk Vastgoed is verantwoordelijk voor het kredietbeheer en legt verantwoording af aan de beleidsverantwoordelijk wethouder Onderwijs die het college informeert over de aanwending van het krediet. Gemeentelijk Vastgoed stelt de middelen beschikbaar aan directie Onderwijs. De middelen voor het kinderopvangdeel worden meegenomen in de subsidiebeschikking aan het schoolbestuur. Afspraken over de besteding en verantwoording worden vastgelegd in de afsprakenbrief tussen Onderwijs, Gemeentelijk Vastgoed en schoolbestuur.

**Ad. 4) In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op bijlage 1 op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet openbare overheid, dit ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente. De geheimhouding kan 1 jaar na oplevering van betreffende ruimten worden opgeheven, verwachte einddatum is 31 december 2031.**

De geheimhouding heeft betrekking op de bedragen in bijlage 1. In het overzicht staat gedetailleerde informatie over verwachte investeringskosten. Deze informatie kan invloed hebben op de prijsvorming bij de uit te voeren openbare aanbesteding voor de bouwwerkzaamheden. Bouwwerkzaamheden worden conform het inkoopbeleid van de gemeente Amsterdam openbaar aanbesteed. Hierbij kan er sprake zijn van een benadeling van het financieel belang, zoals beschreven in de wettekst art. 5.1 lid 2 ad. b Wet open overheid. De geheimhouding kan worden opgeheven 1 jaar na oplevering van het laatste kinderdagverblijf omdat dan alle onderhouds- en servicetermijnen zullen zijn verstreken. Wij verwachten dat alle kinderdagverblijven eind 2030 zijn gerealiseerd. Op 31 december 2031 kan de geheimhouding worden opgeheven.

---

**Duurzaamheid**

De KDVs volgen hierin de eisen die worden gesteld aan de betreffende school. Voor de realisatie van deze projecten zijn de volgende eisen gesteld:

- Het gebouw dient tenminste te voldoen aan BENG als gesteld in Frisse scholen Klasse B. Naar verwachting zal het volgend college van burgemeester en wethouders de Amsterdamse BENG verplicht stellen voor bouwen binnen de stadsgrenzen van Amsterdam.
- In het gebouw zelf moet de actuele energieprestatie zichtbaar zijn weergegeven.
- De vaste maatregelen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.
- Toepassen van 100% FSC-hout en houtproducten met een FSC-keurmerk.
- Gebruik duurzame grondstoffen, bij voorkeur met DuBo-Nibe-keurmerk.
- Voldoen aan Hemelwaterverordening (Gemeenteblad, 10 mei 2021).

Ambities zijn niet meegenomen, omdat die niet in de normkosten zijn verwerkt.

**Participatie**

Dit besluit gaat over het beschikbaar stellen van krediet. Het besluit heeft op zichzelf geen directe gevolgen voor de omgeving.

**Financiële onderbouwing**

**Investeringsvoorstel**

*Basisgegevens investering*

| | |
|---|---|
| Investeringssom | €6310471 |
| Rentepercentage | 0.7% |
| Afschrijvingstermijn (jaar) | 40 |
| Kapitaallasten | €246903 |
| Aanvang kapitaallasten | 2030 |
| MIP nummer | MP1000223 |

*Financiële consequenties van de beslispunten*

| **BATEN** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Product** | **I/S** | **Jaar T** | **Jaar T + 1** | **Jaar T + 2** | **Jaar T + 3** |
| Huurinkomsten De Dadelpalm | | S | €0 | €0 | €0 | €113058 |
| Huurinkomsten Kinkerbuurt | | S | €0 | €0 | €137194 | €137947 |
| Huurinkomsten Weespertrekvaart | | S | €0 | €0 | €95568 | €96142 |
| **Totaal** | | | **€0** | **€0** | **€232762** | **€347147** |

I=Incidenteel
S=Structureel

| **LASTEN** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Product** | **I/S** | **Jaar T** | **Jaar T + 1** | **Jaar T + 2** | **Jaar T + 3** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kapitaal- en exploitatielasten De Dadelpalm | | S | €0 | €0 | €0 | €113058 |
| Kapitaal- en exploitatielasten Kinkerbuurt | | S | €0 | €0 | €137194 | €137947 |
| Kapitaal- en exploitatielasten Weespertrekvaart | | S | €0 | €0 | €95568 | €96142 |
| **Totaal** | | | **€0** | **€0** | **€232762** | **€347147** |

I=Incidenteel
S=Structureel

**Consequenties gedekt?** Ja
**Overige toelichting**
Per saldo zijn er geen consequenties voor de gemeentelijke begroting. Kapitaallasten en andere gebouw gebonden lasten worden gedekt door een marktconforme huur die minimaal gelijk is aan de kostprijsdekkende huur. Lasten en baten die volgen uit deze investeringen landen in het programma 1.5, Gemeentelijk Vastgoed.

De investeringssommen zijn gebaseerd op de kostenraming van een externe kostendeskundigen en is gebaseerd op een programma van eisen voor een kinderdagverblijf in een IKC. Voor de berekening van de exploitatielast is de investeringssom geïndexeerd naar het jaar van oplevering. De investering van 6,3 miljoen in de bedrijfsruimten resulteert in structurele kapitaallasten en exploitatielasten. Voor de kostprijscomponent kapitaallasten is gerekend met een annuïtaire afschrijving. De kostprijs (kapitaal+ exploitatielast) ligt onder de marktprijs.

Voor IKC Weespertrekvaart zijn nu de totale huurinkomsten en kapitaal- en exploitatielasten meegenomen, terwijl we een aanvullend krediet aanvragen. Hier is voor gekozen om een totaal beeld te schetsen van zowel de inkomsten als lasten van het project.

**Conclusie:**

De lasten die volgen uit deze investering zijn voor 100% gedekt door huurinkomsten en leggen geen beslag op de begrotingsruimte bij de gemeente.

De investering in kinderdagverblijven bij IKCs maakt onderdeel uit van de investeringsdomein maatschappelijke voorzieningen. De drie kinderdagverblijven die in dit kredietbesluit zijn betrokken maken onderdeel uit van de huidige investeringsruimte voor kinderdagverblijven in een IKC. Deze drie zijn in verder gevorderd stadium waarvan uitvoering vast staat en de ontwikkeling van het IKC met schoolbesturen is afgestemd. Voor de nieuwe onderwijsgebouwen waarvan de ontwikkeling nog niet is gestart is aangeven dat hier temporisatie mogelijk is op het moment dat de stad niet verder uitbreidt of het voorzieningenniveau wordt verminderd. Dit heeft geen betrekking op deze drie bedrijfsruimten. De verwachte kasstromen voor de drie bedrijfsruimten is in onderstaande tabel weergegeven en maakt onderdeel uit van het totaal investeringsvolume maatschappelijke voorzieningen. De kasstroom houdt ook rekening met bestaande kredieten voor de kinderdagverblijven.

Tabel 1 kasstroom in miljoenen euro

| Investeringssom jaar | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|
| Kasstroom | 1 mln | 1,5 mln | 2,7 mln | 1,1 mln |

**Conclusie**
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

**Communicatie**

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

**Documenten**

| Registratienr. | Naam |
|---|---|
| AD2026-044450 | College van B&W Voordracht (pdf) |
| AD2026-047116 | GEHEIM - Kredieten-drie bedrijfsruimtes_incl MIP (pdf) |
| AD2026-047117 | Advies (pdf) |

**Besluit college van burgemeester en wethouders**

Conform besloten