

Plan Puntenburg

Plan ter behoud van Openbare Basisschool "De Twijn" locatie Puntenburg



Een duurzame oplossing

Haalbaar, Betaalbaar & Uitvoerbaar

Utrecht, 5 februari 2004
Oudercomité Puntenburg Blijft!

Voor meer informatie over het Oudercomité kunt u een kijkje nemen op onze website:
<http://www.etalage.nu/puntenburg>



Oudercomité Puntenburg Blijft!, p/a Springweg 82, 3511 VT Utrecht, puntenburg@etalage.nu

Plan Puntenburg

(Plan ter behoud van Openbare Basisschool "De Twijn" locatie Puntenburg)

Datum	Jaargang	2004	Nummer																																							
Dienst/Sector/Afdeling	Kenmerk	Definitieve versie d.d. 5 februari 2004																																								
Onderwerp	Plan Puntenburg																																									
Bijlage(n)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Financieel overzicht verschillende opties 2. Chronologisch overzicht m.b.t. huisvesting Puntenburg 3. Brief gemeentebestuur 16 maart 1995 4. Reactie college inzake stationsgebied september 2003 5. Brief wethouder Lenting 17 december 2003 6. Bijlage 2 van Programmabegroting Onderwijsvoorzieningen 2004 7. Samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling ROCU-locaties 																																									
Inhoudsopgave	<table border="0"> <tr> <td>A. Doelstelling</td> <td>pagina</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>B. Voorstel</td> <td>pagina</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>C. Samenvatting</td> <td>pagina</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>D. Achtergronden</td> <td>pagina</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>E. Beleidsmatige argumenten voor handhaving school</td> <td>pagina</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>F. Verschillende opties m.b.t. huisvesting</td> <td>pagina</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>G. Overwegingen en argumenten bij het voorstel</td> <td>pagina</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>H. Vereisten schoolbestuur: SPO</td> <td>pagina</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>I. Financiële dekking</td> <td>pagina</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>J. Samenwerkingsovereenkomst gemeente-ROC Utrecht</td> <td>pagina</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>K. Breder kader packagedeal</td> <td>pagina</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>L. Conclusie</td> <td>pagina</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Bijlagen</td> <td>pagina</td> <td>19</td> </tr> </table>			A. Doelstelling	pagina	1	B. Voorstel	pagina	1	C. Samenvatting	pagina	3	D. Achtergronden	pagina	4	E. Beleidsmatige argumenten voor handhaving school	pagina	5	F. Verschillende opties m.b.t. huisvesting	pagina	7	G. Overwegingen en argumenten bij het voorstel	pagina	9	H. Vereisten schoolbestuur: SPO	pagina	12	I. Financiële dekking	pagina	13	J. Samenwerkingsovereenkomst gemeente-ROC Utrecht	pagina	14	K. Breder kader packagedeal	pagina	17	L. Conclusie	pagina	18	Bijlagen	pagina	19
A. Doelstelling	pagina	1																																								
B. Voorstel	pagina	1																																								
C. Samenvatting	pagina	3																																								
D. Achtergronden	pagina	4																																								
E. Beleidsmatige argumenten voor handhaving school	pagina	5																																								
F. Verschillende opties m.b.t. huisvesting	pagina	7																																								
G. Overwegingen en argumenten bij het voorstel	pagina	9																																								
H. Vereisten schoolbestuur: SPO	pagina	12																																								
I. Financiële dekking	pagina	13																																								
J. Samenwerkingsovereenkomst gemeente-ROC Utrecht	pagina	14																																								
K. Breder kader packagedeal	pagina	17																																								
L. Conclusie	pagina	18																																								
Bijlagen	pagina	19																																								
Doelstelling	<p>A. Doelstelling</p> <p>Het Oudercomité Puntenburg Blijft! heeft zich ten doel gesteld om ervoor te zorgen dat Openbaar Primair Onderwijs aan de Laan van Puntenburg gehandhaafd blijft. Het gaat hierbij voor de stad om handhaving van een belangrijke onderwijsvoorziening op deze plek. (zie punt E pagina 5)</p>																																									
Voorstel	<p>B. Voorstel</p> <p>In het hier voorgelegde plan laat het Oudercomité Puntenburg Blijft! zien dat het mogelijk is om, na kadastrale splitsing, de vleugel Laan van Puntenburg 2a te verwerven voor blijvende huisvesting van de aldaar gehuisveste Openbare Basisschool "De Twijn"-locatie Puntenburg. Het gemeentebestuur kan hiermee na negen jaar haar toezegging uit 1995 waarmaken dat de school aan de Laan van Puntenburg gehuisvest zal blijven. (zie bijlage 3)</p>																																									

Voorstel

De gemeente is bovendien met deze oplossing goedkoper uit dan met het alternatief van wethouder Verhulst -- te weten: de vleugel met de basisschool Laan van Puntenburg 2a huren van een koper. De gemeente is met dit voorstel uiteindelijk ook goedkoper uit dan met de eerder voorgenomen verhuizing naar een andere locatie. ([zie bijlage 1](#))

Het Oudercomité Puntenburg Blijft! stelt voor om:

1. In overleg met ROC Utrecht het schoolgebouw met grond gelegen aan de Laan van Puntenburg 2/2a kadastraal te splitsen.
2. Gebruik makend van het recht van 1^e koop de vleugel Laan van Puntenburg 2a te verwerven tegen boekwaarde, als onderdeel van de nog af te sluiten Packagedeal tussen Gemeente, en ROC.
3. De vleugel Laan van Puntenburg 2a bouwkundig aan te passen i.v.m. splitsing en overige wettelijke vereisten e.e.a. voorlopig geraamd op € 350.000. (Andere, duurdere, splitsingsvarianten zijn zeker bespreekbaar, en daarmee samenhangende extra kosten zouden gedekt kunnen worden uit de te verwachten aanmerkelijk hogere verkoopopbrengst van het andere deel van het gebouw).
4. Het ROC Utrecht te verzoeken een koper voor Laan van Puntenburg 2 te zoeken wiens huisvestingsbehoefte past binnen de bestaande bebouwing en de wenselijk geachte bestemming Maatschappelijke Doeleinden.
5. De gereserveerde verbouwkosten van het gemeentelijke schoolgebouw Schoolplein 6 ad. € 350.000 te laten vrijvallen.
6. Indien noodzakelijk, het gemeentelijk schoolgebouw Schoolplein 6, welke als vervangende huisvesting voor Openbare Basisschool "De Twijn" locatie Puntenburg zou gaan dienen, te verkopen met de economisch meest gewenste bestemming.

De samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ROC Utrecht m.b.t. verkoop en ontwikkeling van 15 vrijkomende ROC-locaties in de stad is bepalend voor wat er staat te gebeuren met "De Twijn"-locatie Puntenburg. Het gaat daarbij met name om de uitoefening van het recht van eerste koop door de gemeente en de vaststelling van de aankoopprijs van het pand. Het oudercomité stelt derhalve voor om:

1. Een onafhankelijk taxateur de meerwaarde van de publiek-private samenwerking tussen ROC en gemeente te laten bepalen op basis van de (door de ROC en gemeente ingestelde) stuurgroep goedgekeurde en door de gemeente wenselijk geachte planidentificaties van de te realiseren bestemmingen. De kosten van deze taxatie zijn voorlopig begroot op € 100.000.
2. Een packagedeal met het ROC Utrecht af te sluiten onder de voorwaarde dat minstens 50% van de hierboven genoemde meerwaarde van deze publiek-private samenwerking ten goede komt aan de Gemeente Utrecht in geld of in prijsvoordeel van de door de gemeente Utrecht te verwerven locaties.
3. De te maken kosten welke met bovenstaande voorstellen samenhangen ten laste te brengen van de onder punt 2 te verkrijgen opbrengsten, en de resterende opbrengst te herinvesteren in huisvesting voor Primair en Voortgezet Onderwijs.

¹ Het pand Laan van Puntenburg 2/2a in totaal bijna 5.400 m2 BVO is nu al fysiek gesplitst in Laan van Puntenburg 2 (voorheen ROC) en Laan van Puntenburg 2a (Openbare Basisschool "De Twijn" – locatie Puntenburg). De basisschool heeft daarbij ongeveer een kwart van het totale gebouw in gebruik.

C. Samenvatting

Halverwege de jaren negentig heeft de gemeente Utrecht de Openbare Basisschool "De Twijn" locatie Puntenburg gedwongen om mee te werken aan een verhuizing naar een andere locatie. De school moest plaatsmaken voor de HOV-om-de-Zuid en de Klunder-toren bij park Nieuweroord. De school heeft in een verhuizing pas toegestemd na een schriftelijke toezegging van het gemeentebestuur van 16 maart 1995 dat de school aan de Laan van Puntenburg gehandhaafd zal blijven.

Op 17 juni 2003 heeft wethouder Verhulst aangegeven dat ook hij zich gehouden acht aan de belofte die in 1995 is gedaan door het gemeentebestuur, en is vanwege het vertrek van het ROC op zoek gegaan naar mogelijkheden om de school toch op deze plek te handhaven. Zijn plan was een marktpartij te zoeken die het pand van het ROC zou moeten kopen en van wie de gemeente vervolgens de vleugel waar de basisschool nu in zit zou kunnen huren. Na ruim zeven maanden wachten heeft dit echter niet tot concrete, laat staan de gewenste resultaten geleid.

Het Oudercomité Puntenburg Blijft! heeft daarop besloten om een eigen plan op te stellen waarbij de school wel gehandhaafd kan blijven.

Het plan van het oudercomité behelst een kadastrale splitsing van het ROC pand aan de Laan van Puntenburg. De gemeente heeft bij een eerdere transactie met het ROC het recht van 1^e koop verworven. Daarnaast heeft de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten met het ROC op basis waarvan de gemeente het pand tegen zeer geringe kosten (lees boekwaarde) kan verwerven. De bouwkundig aanpassingen i.v.m. splitsing en overige wettelijke vereisten zijn door deskundigen die het oudercomité heeft aangezocht voorlopig geraamd op € 350.000.

De kosten van dit plan kunnen worden voldaan uit de voor Puntenburg gereserveerde gelden voor de verbouwing aan het Schoolplein ad. € 350.000 en de opbrengst van de eventuele verkoop van het gebouw aan het Schoolplein waar de school anders naar toe zou gaan.

Als het plan van het oudercomité wordt afgezet tegen de huuroptie van de wethouder dan wegen de kosten ruimschoots op tegen de huur-penningen die de wethouder anders kwijt is. Bij een gelijkblijvende huur zijn deze kosten voor de komende 15 jaar € 1.575.000.

Het Oudercomité beschikt niet over alle relevante informatie, daar zij zich in haar onderzoek heeft moeten beperken tot de openbaar beschikbare informatie. Desondanks denken wij dat wij voor u met dit plan de meest relevante feiten en omstandigheden op een rij hebben gezet om tot een afgewogen oordeel te kunnen komen met betrekking tot de huisvesting van onze school.

Het Oudercomité Puntenburg Blijft! heeft veel tijd en energie in de realisering van dit plan gestoken, in de hoop en het vertrouwen dat wij daardoor ook op uw steun kunnen blijven rekenen voor het behoud van onze school.

D. Achtergronden

1. Waarom het voorstel nu?

In het voorjaar van 2003 is het bestuur van de Openbare Basisschool "De Twijn" locatie Puntenburg door de Wethouder van Onderwijs te verstaan gegeven dat de gemeente Utrecht het ROC-pand aan de Laan van Puntenburg niet zou kopen, omdat aankoop van het pand door de gemeente uit financieel oogpunt onhaalbaar zou zijn. De wethouder zei dat de gemeente daarvoor een bedrag van 12 miljoen euro zou moeten reserveren. Vervolgens heeft de wethouder na acties van het Oudercomité Puntenburg Blijft! de raadscommissie MO toegezegd dat hij zich in zal zetten om de school aan de Laan van Puntenburg te behouden. Maar de wijze waarop de wethouder dat nu tracht te doen stemt het Oudercomité, na ruim zeven maanden wachten en zonder dat de wethouder enige concrete resultaten heeft geboekt, niet gerust. Gezien de weinig hoopgevende signalen heeft het Oudercomité Puntenburg Blijft! daarop besloten om met een eigen plan te komen, welke naar zijn mening wel recht doet aan de schriftelijke toezegging van het gemeentebestuur van 16 maart 1995. ([zie bijlage 3](#))

2. Historie

De Openbare Basisschool Puntenburg kent, voor haar fusie met OBS Pieterskerkhof, een lange historie. ([zie bijlage 2](#)) De school is sinds 1883 gevestigd aan de Laan van Puntenburg. Halverwege de jaren negentig heeft de gemeente de school gedwongen om mee te werken aan een verhuizing naar een andere locatie. De school heeft daarin pas toegestemd na een schriftelijke toezegging van het gemeentebestuur van 16 maart 1995 dat de school op een andere plek aan de Laan van Puntenburg gehandhaafd zal blijven. De verhuizing naar de door de gemeente in 1997 voor 2,7 mln. gulden verbouwde vleugel van het ROC-gebouw heeft uiteindelijk begin 1998 plaatsgevonden. Het dient vermeld dat de verhuizing uitermate werd gecompliceerd omdat een aantal elementaire voorzieningen waaronder het schoolplein en de gymzaal pas anderhalf jaar later waren gerealiseerd. Feitelijk was de school pas medio 1999 klaar met verhuizen.

3. Directe aanleiding

De directe aanleiding voor het schrijven van dit plan is de reactie van het college van B&W op onze inspraak m.b.t. het Masterplan Stationsgebied. Het college laat ons in een schrijven van 17 december 2003 weten:

"De zorg van de insprekers is klaarblijkelijk ingegeven door het verdwijnen van school "De Puntenburg". De gemeente heeft besloten het gebouw niet te kopen. De gemeente zal pogen de school (bij verkoop door het ROC) voor tenminste enige tijd in dit gebouw te houden". ([zie bijlage 5](#)) Bovendien staat in de onderwijsbegroting 2004 (Raadsvoorstel 2003-265 d.d. 31 oktober 2003) geen geld meer gereserveerd voor de huur van de Laan van Puntenburg 2a in 2004. Voorts staat er dat de gemeente in overleg met het schoolbestuur gekozen heeft voor het opknappen en in gebruik nemen van het gebouw aan het Schoolplein voor Puntenburg. ([zie bijlage 6](#))

E. Acht beleidsmatige argumenten om de school op deze plek te handhaven

Het Oudercomité heeft acht beleidsmatige redenen aangevoerd waarom het voor de stad en voor het onderwijsbeleid van de stad verstandig zou zijn om basisschool Puntenburg te handhaven op de huidige locatie. In de commissievergadering MO van 17 juni 2003 heeft de wethouder van onderwijs het Oudercomité op al deze toen genoemde acht punten gelijk gegeven.

1. Er komt meer behoefte aan basisonderwijs in Stationsgebied

Er worden de komende jaren meer dan 1500 woningen extra gebouwd in de directe omgeving van Puntenburg. Volgens prognoses van de gemeente zal het aantal kinderen in de leeftijd van 4 t/m 11 jaar in de binnenstad in 2010 met 65% zijn toegenomen t.o.v. het aantal per 1 januari 2003, in 2015 zelfs met 75%.

2. Puntenburg houdt Park Nieuweroord leefbaar

De aanwezigheid van de school zorgt voor levendigheid in park Nieuweroord en maakt dat de Laan van Puntenburg niet louter een doorgangsg gebied is van en naar de vele kantoren in de omgeving. De school heeft er bovendien belang bij om de sociale veiligheid in het park - met hulp van de desbetreffende gemeentelijke diensten -- te handhaven. Vertrek van de school geeft een grote kans op verloedering van park Nieuweroord (à la het Smakkelaarsveld).

3. Het gebouw is een rijksmonument

De in 1939 door architect H.P. Mertens ontworpen Industrie- en Huishoudschool wordt onder kenners gezien als een van de belangrijke jonge monumenten van de stad Utrecht. Verandering van de indeling van het gebouw voor een andere bestemming is dus niet zo maar toegestaan. Om (de functie van) het gebouw te bewaren ligt het daarom meer voor de hand om op zoek te gaan naar passend gebruik in een schoolgebouw, dan om een school uit het gebouw te verwijderen.

4. Men dient de "menselijke maat" te bewaken in het project Stationsgebied

Een van de voorwaarden voor de toekenning van € 289,5 miljoen rijkssubsidie voor het project Stationsgebied is "aandacht voor de menselijke maat", hetgeen betekent "dat het project aansluit bij de behoeften en gevoelens van gebruikers en bewoners". In het projectvoorstel voor het Stationsgebied is veel aandacht voor "Economisch sterke functies" (ca. 400.000 m²) en zijn de Maatschappelijke functies slechts als P.M.-post opgenomen.

5. Verplaatsing betekent feitelijk vernietiging van een succesvolle "kleurrijke" school

Dankzij de zeer goede bereikbaarheid van de school nabij Centraal Station en busstation is een naar sociaal-economisch milieu en naar cultuur gemêleerde schoolbevolking ontstaan. De kinderen komen uit de hele stad. Verplaatsing van de school naar het Schoolplein betekent voor zo'n twee derde van de schoolbevolking dat de school héél veel slechter bereikbaar wordt (slechts één buslijn, geen plek voor auto's). Te verwachten valt dus dat veel ouders op zoek gaan naar een andere school. Dat zou inhouden dat het karakter van de school ingrijpend gaat veranderen. De veel slechtere bereikbaarheid geldt overigens ook voor de naschoolse opvang van de kinderen.

6. Verhuizing zo kort na een uitgebreide verbouwing betekent kapitaalvernietiging

Zes jaar geleden is de vleugel van het gebouw waarin de school momenteel is gevestigd voor 2,7 miljoen gulden verbouwd. De gemeente heeft daarbij verzuimd een huurcontract te tekenen. Aanpassing van de als alternatief aangeboden locatie "Schoolplein" vergt opnieuw een forse investeringen m.b.t. de wijziging van de indeling van dat gebouw, alsmede voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

7. Verplaatsing is geen oplossing van de bestaande wachtlijstproblematiek

De locatie Schoolplein zou gebruikt kunnen worden als dependance van scholen in Oost en de Oostelijke Binnenstad om de groei van de scholen daar op te vangen. Door de Puntenburgschool op het Schoolplein onder te brengen vervalt deze groeiomgankelijkheid.

8. Het gemeentebestuur moet garant staan voor haar beloftes

In 1995 heeft het gemeentebestuur gegarandeerd dat op deze plek het openbaar basisonderwijs mocht blijven, zelfs bij teruglopende leerlingaantallen. Inmiddels is in 1998 de school op schandalig slechte wijze verhuisd. Team en school hebben zich in vijf jaar tijd spectaculair hersteld. De school groeit en bloeit. Nu terugkomen op het besluit van 1995 is niet alleen woordbreuk, en daarom onfatsoenlijk, het is ook slecht bestuur omdat burgers van de stad die actief hebben bijgedragen aan een veilig en sociaal centrum niet worden beloond maar kil worden afgerekend.

F. De verschillende opties m.b.t. huisvesting

Het voorstel van het oudercomité is niet de enige mogelijkheid, al is het wel de meest realistische en voordelige optie. Hieronder volgt een afweging van verschillende opties:

1. Niets doen

De rechtspositie van de gemeente als huurder is onduidelijk. Voor de start van de renovatie in 1997 zijn er afspraken gemaakt tussen gemeente en ROC. Dit heeft echter nooit geleid tot een rechtsgeldig door beide partijen ondertekend huurcontract. Het ROC heeft in 2001 een huurcontract opgesteld en ondertekend, maar deze overeenkomst is niet door de gemeente met een handtekening bekrachtigd. Blijkens een brief van de gemeentelijke accountantsdienst is er sinds 1997 door de gemeente echter wel huur betaald voor Laan van Puntenburg 2a. Op 17 april 1996 hebben de gemeente en ROC Utrecht een intentieovereenkomst Vondellaan gesloten. Deze intentieovereenkomst heeft op 28 december 2000 geleid tot een acte van vestiging van erfpacht (Vondellaan terrein). In deze acte heeft de gemeente het recht van eerste koop bedongen op het gebouw Laan van Puntenburg 2/2a. Indien het schoolbestuur zou besluiten om het gebouw aan de Laan van Puntenburg niet te verlaten zou het ROC -- of een mogelijk nieuwe eigenaar -- naar alle waarschijnlijkheid te maken krijgen met langslpende gerechtelijke procedures.

2. Verhuizen naar Schoolplein

Indien het college van B&W de school zou dwingen om te verhuizen naar het gebouw aan het Schoolplein zal de gemeente deze accommodatie, welke gebouwd is voor speciaal onderwijs en welke dringend toe is aan renovatie, voor veel geld geschikt moeten maken voor basisonderwijs. Daarbij brengt de verhuizing zelf ook de nodige kosten met zich mee. Tevens zou hiermee de door de gemeente betaalde renovatie uit 1997 van Laan van Puntenburg 2a van 2,7 miljoen gulden geheel verdampen. Bovendien moet daarbij in ogenschouw worden genomen dat de wethouder in de commissievergadering van 20 maart 2003 heeft aangegeven dat met verhuizing naar het Schoolplein niet alle problemen worden ondervangen; **die locatie zou op enig moment niet meer ter beschikking staan**. Daarmee gaf de wethouder toen aan dat ook verhuizing naar Schoolplein slechts een tijdelijke oplossing zou zijn. Bij de begroting 2004 heeft hij echter aangegeven dat de opbrengst van dit gebouw niet langer zal worden ingezet voor de bekostiging van het Masterplan VO, omdat hij daarin op andere wijze zal worden voorzien.

3. Huren van een marktpartij

Vanaf juni 2003 is de Wethouder van Onderwijs bezig om een marktpartij te interesseren voor de aankoop van het pand Laan van Puntenburg 2/2a. In een gesprek met het Oudercomité van 15 december 2003 heeft de Wethouder aangegeven dat de duur van het huurcontract onderwerp van onderhandeling is. Daarnaast is de kans groot dat indien de school van een marktpartij gehuurd gaat worden, de huurprijs op termijn afhankelijk wordt van marktomstandigheden. Het gevaar dat dan dreigt is dat de school op termijn zou moeten vertrekken omdat de gemeente de huur wellicht niet meer op kan brengen. Op dit moment betaalt de gemeente een huur van € 105.000 per jaar. Indien de wethouder erin slaagt om een huurcontract af te sluiten met een marktpartij dan zouden bij het gelijk blijven van de huur de kosten voor pakweg de komende 15 jaar neerkomen op een bedrag van € 1.575.000.

4. Kopen van ROC

Bij de erfpachtacte m.b.t. het Vondellaanterrein heeft de gemeente het recht van eerste koop bedongen voor het gebouw Laan van Puntenburg 2/2a. Indien de gemeente zou besluiten om het gebouw in zijn geheel te kopen dan is de verkoopprijs, conform de samenwerkingsovereenkomst gemeente – ROC, minimaal de boekwaarde. Gezien de ouderdom en de staat van onderhoud van de rest van het pand lijkt ons de verwachting gerechtvaardigd dat de boekwaarde vrij laag zal zijn. De gemeente is hierdoor in de positie om voor een gering bedrag zich een goede vestigingslocatie te verwerven in het stationsgebied, welke wellicht in de toekomst gebruikt kan worden om daar de noodzakelijk geachte voorziening voor kinderopvang te realiseren. Daar tegenover staat dat de gemeente voor de rest van het gebouw zal moeten investeren i.v.m. achterstallig onderhoud. In het ontwerp bestemmingsplan is het gehele pand bestemd voor maatschappelijke doeleinden.

5. Eerst splitsen en dan kopen van ROC

Een andere optie is om het pand Laan van Puntenburg 2/2a eerst te splitsen en de gemeente Laan van Puntenburg 2a te laten kopen. In overleg met de nieuwe eigenaar kan Laan van Puntenburg 2 worden gerenoveerd. De vleugel waar onze school in gevestigd is, is in 1997 geheel gerenoveerd voor een bedrag van f 2,7 mln. Het voordeel van deze optie is dat de gemeente de school kan kopen tegen een zeer laag bedrag, maar dat daar geen hoge renovatiekosten tegenover staan. De invulling van het gebouw zal wellicht enige aanpassing behoeven om een goede splitsing mogelijk te maken. Daarnaast heeft de gemeente als bijkomend voordeel dat de reeds gedane investeringen niet verdampen.

N.B. Exploitatiekosten

Voor alle opties geldt dat er naast kapitaals- of huurlasten ook exploitatiekosten gemaakt worden. De SPO heeft aangegeven dat de exploitatiekosten voor de vestiging Schoolplein nagenoeg binnen het budget vallen. Voor de locatie Laan van Puntenburg heeft de SPO met de gemeente een separate afspraak gemaakt over eventueel noodzakelijke aanvullende maatregelen waarmee, met na verwachting beperkte middelen, de exploitatiekosten binnen budget zullen blijven. ([zie H punt 2](#))

G. Overwegingen en argumenten bij het voorstel

Bij de overwegingen van het Oudercomité om ervoor te kiezen om in overleg met ROC Utrecht het pand Laan van Puntenburg 2/2a kadastraal te splitsen en de vleugel Laan van Puntenburg 2a vervolgens door de gemeente aan te laten kopen spelen de hierna volgende argumenten een belangrijke rol.

1. Er zijn toezeggingen van het bestuur uit het verleden

In een brief van 16 maart 1995 heeft het gemeentebestuur toegezegd dat Openbare Basisschool Puntenburg aan de Laan van Puntenburg gehandhaafd zal blijven. Het gemeentebestuur heeft nu een uitgelezen kans om deze toezegging uit 1995 waar te maken. Na een strijd van meer dan tien jaar voor het behoud van Openbaar Primair Onderwijs aan de Laan van Puntenburg, heeft de school recht op de rust die het eigenlijk al jaren verdient.

2. De gemeente heeft recht van eerste koop

Bij de uitgifte in erfpacht van het Vondellaanterein aan het ROC Utrecht op 22 december 2000 heeft de gemeente Utrecht het recht van eerste koop verworven voor Laan van Puntenburg 2/2a. De gemeente kan Laan van Puntenburg 2a verwerven voor een prijs die niet hoger is dan de geldende marktwaarde van de beoogde bestemming en niet lager is dan de boekwaarde.

3. De marktwaarde Laan van Puntenburg 2a is dusdanig dat koop geen grote problemen oplevert

Bij de laatst bekende door de gemeente Utrecht uitgevoerde taxatie van Laan van Puntenburg 2a in het kader van de WOZ heeft de gemeente Utrecht de waarde van dit pand op de peildatum 1 januari 1999 geschat op **€ 307.478**. Zeer waarschijnlijk is deze waarde bepaald op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De Wet WOZ bepaalt dat voor niet-woningen de waarde wordt vastgesteld op de gecorrigeerde vervangingswaarde als deze hoger is dan de waarde in het economisch verkeer.

4. De boekwaarde Laan van Puntenburg 2a is dusdanig dat koop geen grote problemen oplevert

Het pand is in 1939 gebouwd en de Stichting Regionaal Opleidingen Centrum Utrecht (ROC Utrecht) heeft op 11 november 1994 bij een bestuursoverdracht het pand aan de Laan van Puntenburg **om niet** overgenomen. Het pand is niet met hypotheek bezwaard en de verbouwing die naderhand in 1997 heeft plaatsgevonden is betaald door de gemeente Utrecht. Verwacht mag worden dat de boekwaarde van Laan van Puntenburg 2a vrijwel nihil zal zijn.

5. De bestemming klopt met het handhaven van de school

In het in september 2003 gepresenteerde ontwerp bestemmingsplan is het pand Laan van Puntenburg 2/2a aangewezen voor de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" Hieronder worden begrepen:

1. onderwijsvoorzieningen;
 2. sociaal-medische voorzieningen;
 3. sociaal-culturele voorzieningen;
 4. sociaal-maatschappelijke voorzieningen, zoals kinderdagverblijf, naschoolse opvang en opvang van verslaafden en daklozen;
 5. levensbeschouwelijke voorzieningen;
 6. overheidsvoorzieningen;
 7. nutsvoorzieningen;
 8. voorzieningen voor sport en sportieve recreatie;
- met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De Openbare Basisschool Puntenburg is een voorziening zoals genoemd onder sub 1.

6. De school is een rijksmonument

Het schoolgebouw is in 1939 door architect H.P. Mertens ontworpen als Industrie- en Huishoudschool en wordt onder kenners gezien als een van de belangrijke jonge monumenten van de stad Utrecht. Het pand is in 1998 door het gemeentebestuur als schoolgebouw voorgedragen voor de rijksmonumentenlijst (Raadsvoorstel 1998-166) en bij besluit van 30 januari 2001 door de minister van OC&W aangemerkt als rijksmonument. Het schoolgebouw is van algemeen belang vanwege de kunsthistorische waarde, met name door de karakteristieke strakke vormgeving geïnspireerd op het Funktionalisme. Het gebouw is van stedenbouwkundig belang vanwege de situering tegenover het park Nieuweroord. Gezien de monumentale status van dit schoolgebouw zou een functie als school het beste passen. Voor het behoud van dit monument zou een bestemming die aansluit bij de oorspronkelijke invulling de beste waarborg zijn. De school heeft daarvoor bij de gemeente al eerder het idee geopperd om in dit gebouw de eerste forumschool van de binnenstad te realiseren. Hiermee zou tevens een kinderopvang voorziening in het Stationsgebied gerealiseerd kunnen worden. Helaas is de gemeente nooit op dit voorstel ingegaan.

7. De splitsing heeft feitelijk al plaatsgevonden

Gezien het feit dat het ROC en Basisschool Puntenburg reeds een aantal jaren gescheiden gebruik hebben gemaakt van het gebouw zal voor een splitsing naar verwachting slechts enkele beperkte ingrepen nodig zijn om Laan van Puntenburg 2 afzonderlijk te kunnen verkopen. Wij baseren dit op de uitkomsten van een verkennend haalbaarheidsonderzoek van onze architect die ruime ervaring heeft met het renoveren van bestaande bedrijfsgebouwen. Er zijn echter ook meer ingrijpende splitsingsvarianten bespreekbaar die een aanmerkelijk hogere verkoopopbrengst opleveren voor de andere vleugel. De daarmee gemoeide extra kosten kunnen dan gefinancierd worden uit deze extra opbrengsten.

8. Splitsing is mogelijk binnen bouwkundige en wettelijke vereisten

Het Oudercomité Puntenburg Blijft! heeft het pand Laan van Puntenburg 2/2a laten onderwerpen aan een oriënterend bouwkundig onderzoek. Daaruit blijkt dat het wegwerken van achterstallig onderhoud voor het pand Laan van Puntenburg 2 indien ook hier gekozen wordt voor een onderwijsbestemming, neerkomt op naar schatting € 1.500.000. Dit bedrag kan oplopen afhankelijk van de gekozen bestemming en extra bouwkundige wensen.

Om onze vleugel, Laan van Puntenburg 2a aan te passen aan alle bouwkundige en andere wettelijke vereisten, rekening houdend met de monumentale status van het pand, zal naar schatting een bedrag nodig zijn van € 350.000, aangezien deze vleugel van het pand nog niet zo lang geleden grondig gerenoveerd is.

9. Splitsing biedt voor de school toekomstperspectief

Bij de afsplitsing van onze vleugel is het Oudercomité uitgegaan van een toekomstgerichte visie, waarbij rekening is gehouden met de eisen m.b.t. de huidige onderwijsvernieuwendende voorzieningen zoals geadviseerd door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De school zal dan ook voor de komende jaren kunnen blijven functioneren als volwaardige school met alle daarbij noodzakelijke voorzieningen. De daarmee samenhangende kosten zijn begrepen in de hierboven genoemde bouwkundige aanpassingen.

H. De vereisten van het schoolbestuur

Het bestuur van de school de Stichting Openbaar Primair Onderwijs Utrecht (SPO) steunt het Oudercomité in hun streven voor behoud van de school aan de Laan van Puntenburg. Het schoolbestuur heeft hieraan echter wel twee voorwaarden verbonden:

1. Duur van de overeenkomst

De gekozen oplossing voor de huisvesting van Openbare Basisschool "De Twijn" locatie Puntenburg moet een permanent karakter hebben en een waarborg inhouden voor een periode van minimaal 15 jaar. De oplossing die het Oudercomité voorstaat, biedt uitzicht op behoud van Puntenburg voor zeer lange tijd en lijkt daarmee dus ruimschoots te voldoen aan de door de SPO gestelde voorwaarde.

2. Exploitatiekosten Laan van Puntenburg 2a

De SPO heeft tot op heden altijd aangegeven dat haar voornaamste reden om aanvankelijk in te stemmen met een verhuizing gelegen was in het feit dat de exploitatiekosten van Laan van Puntenburg 2a veel te hoog zijn. De SPO heeft onlangs een onderzoek laten instellen door Enerdeco naar de aard van de kosten. Volgens een eigen onderzoek van het oudercomité o.b.v. de ontvangen facturen over de periode 2000-2002 betalen ROC en huurder ieder de helft van de totale exploitatiekosten. Wellicht is dit tussen gemeente en ROC afgesproken toen de school naar de vleugel van het gebouw verhuisde. Toch is een dergelijke verdeling van de kosten niet direct begrijpelijk, zoals ook wordt aangegeven in het rapport dat door EnerDeco in opdracht van SPO is opgesteld. Het gebouw beslaat bijna 5400 m² BVO waarvan onze school ongeveer een kwart in gebruik heeft. Alleen al hierom zou de school niet de helft maar slechts een kwart hebben moeten betalen. Zwaarder nog weegt o.i. het grote verschil in inrichting en gebruik van beide scholen. Bij onze school gaat het om elektriciteit voor verlichting en een bescheiden aantal apparaten (computers, een ijskast), om water (toiletten), en om verwarming. Al deze kosten golden ook voor het ROC, maar in het ROC-gedeelte werkte men met enorme keukens, met ovens, gasfornuizen (elektrisch en op gas) en professionele ijskasten. Er was bovendien een volwaardige kantine. Met behulp van deze keukens werd er in 2002 bijvoorbeeld het wereldrecord pannenkoekenbakken gevestigd. Al met al zou de school, in alle redelijkheid, niet de helft maar naar onze inschatting minder dan een kwart van de exploitatiekosten hoeven te dragen.

Daarnaast hebben wij de SPO in de gelegenheid gesteld om met een investeringsvoorstel te komen waarmee de exploitatiekosten binnen het gestelde budget blijven. In haar schrijven van 7 januari 2004 geeft de SPO aan over de financiering hiervan separate afspraken met de gemeente te hebben gemaakt.

I. Financiële dekking

Volgens de berekeningen van het oudercomité kan het voorstel gerealiseerd worden zonder financiële nadelen voor de gemeente.

1. Kosten Laan van Puntenburg 2a

Verwerving van de Laan van Puntenburg 2a zal voor de gemeente beperkte kosten met zich meebrengen. Het pand kan in het kader van de packagedeal in principe tegen boekwaarde worden overgenomen. Het gebouw is voor ingebruikneming in 1997 volledig gerenoveerd op kosten van de gemeente Utrecht. Door te blijven vindt er dus in ieder geval geen kapitaalvernietiging plaats. De splitsing van het gebouw zal een aantal noodzakelijke bouwkundige aanpassingen vereisen. Daarnaast biedt splitsing tevens kansen om voor een toekomstvaste oplossing te kiezen zonder grote investeringen. De schatting van de door ons geraadpleegde deskundigen is dat voor deze aanpassingen kan worden volstaan met een bedrag van rond de € 350.000.

2. Opbrengst Schoolplein

Indien wordt besloten om onze school te behouden aan de Laan van Puntenburg dan hoeft het pand aan het Schoolplein niet meer aangehouden te worden voor de huisvesting van onze school. Hiermee kan het bedrag dat voor 2004 gereserveerd was voor renovatie van € 350.000 vrijvallen. Daarnaast komt het gebouw aan het Schoolplein vrij voor verkoop. Indien de gemeente een zo hoog mogelijke opbrengst wenst te genereren, kan zij overwegen om deze locatie, net als bij een aantal ROC locaties zal gebeuren, te bestemmen voor bijvoorbeeld woningbouw.

Indien men Schoolplein zal willen behouden als voorziening voor het basisonderwijs, dan wordt daarmee extra onderwijshuisvesting gecreëerd. De kosten die daarmee samenhangen moeten los gezien worden van de huisvestingsproblematiek van Puntenburg.

3. Opbrengst Packagedeal

Gezien de inbreng van de gemeente – m.b.t.bestemmingswijziging en toename toegestaan bouwvolume -- op de te ontwikkelen ROC locaties (zie hiervoor Samenwerkingsovereenkomst Gemeente – ROC Utrecht) lijkt ons een opbrengstpercentage van de meerwaarde, die het resultaat is van deze samenwerking van minstens 50% van geschatte baten niet onredelijk. Deze baten kunnen worden vertaald in geld of in prijsvoordeel voor de door de gemeente Utrecht te verwerven locaties.

J. Samenwerkingsovereenkomst Gemeente-ROC Utrecht

Op 16 januari 2003 hebben de Gemeente Utrecht en het ROC Utrecht een samenwerkingsovereenkomst getekend. Door met elkaar samen te werken kunnen beide partijen voordeel behalen uit hun samenwerking. De gemeente heeft het recht van eerste koop op een zevental panden van het ROC waaronder het pand aan de Laan van Puntenburg en kan deze verder onder de marktwaarde (in het gunstigste geval tegen boekwaarde) van de te realiseren bestemming verwerven. Het ROC Utrecht mag de overige locaties waar de gemeente geen interesse in heeft, met medewerking van de gemeente ontwikkelen waarbij aanpassing van bestemming en bijbehorende stedenbouwkundige randvoorwaarden ten dienste staan van een zo hoog mogelijke opbrengst voor het ROC. ([zie bijlage 7](#)) Het oudercomité geeft naar aanleiding hiervan het volgende ter overweging:

1. Wie zijn de partijen?**• ROC Utrecht**

ROC Utrecht heeft een plan ontwikkeld waarbij het zijn onderwijs in de stad willen concentreren op met name een drietal grote locaties. Het ROC beschikt over een reeds bestaande, op techniek gerichte locatie aan de Brandenburgdreef in Overvecht. De nieuwbouwlocatie aan de Vondellaan (23.500 m² BVO) is inmiddels gereed. De locatie aan de Amerikalaan in Kanaleneiland wordt naar verwachting vanaf 2005 uitgebreid met 26.000 m² BVO.

Daarnaast wil het ROC 15 locaties in de stad Utrecht afstoten. Gezien de situatie op de vastgoedmarkt voor schoollocaties en de slechte financiële situatie van ROC Utrecht lijkt samenwerking met de gemeente Utrecht voor ROC Utrecht onontbeerlijk. Alleen door het toestaan van een ruimer bouwvolume en wijziging van de bestemming kan het ROC een flink hogere opbrengst genereren op de nog te ontwikkelen locaties. Zonder medewerking van de gemeente zal deze meeropbrengst voor het ROC onmogelijk te realiseren zijn.

• Commercieel ontwikkelaar Proper-Stok

Voor het ontwikkelen van de locaties die niet door de gemeente zullen worden verworven, laat het ROC zich bijstaan door de commercieel ontwikkelaar Proper-Stok Woningen B.V. uit Rotterdam. Deze ontwikkelaar heeft in opdracht van het ROC voor al deze locaties een volledige set van planidentificaties ontwikkeld. Daarnaast heeft deze ontwikkelaar namens het ROC zitting in de stuur- en projectgroepen. In ruil daarvoor krijgt Proper-Stok ondermeer een nog nader overeen te komen contingent bouwvolume. Daarbuiten is Proper-Stok als coördinerend ontwikkelaar tevens betrokken bij de plannen rond de As van Kanaleneiland waarbij ROC en gemeente ondermeer participeren m.b.t. de uitbreidingslocatie Amerikalaan (26.000 m² BVO) en Proper-Stok zal volgens de plannen daar 1.000 koopwoningen en mogelijk een nog onbekende hoeveelheid kantoorruimte ontwikkelen.

• De gemeente Utrecht

Naast het realiseren van een aantal beleidsmatige voordelen kan de gemeente de samenwerkingsovereenkomst gebruiken om een aantal huisvestingsproblemen op te lossen. Door de samenwerking met het ROC is de gemeente in de gelegenheid om voor diverse sociaal-maatschappelijke instellingen goedkope huisvesting te realiseren op zeven locaties in de stad (in totaal 16.500 m² BVO), waarvan twee locaties in de binnenstad. Maar in het gesprek van het Oudercomité met wethouder Verhulst van 15 december 2003 heeft de wethouder aangegeven dat de gemeente slechts één locatie wil verwerven. Het gaat daarbij om een schoolgebouw aan de Rubenslaan voor de Kohnstamschool. Daarnaast bemiddelt de gemeente actief voor een locatie welke mogelijk aangekocht zal gaan worden voor ateliers. En tenslotte is de wethouder inmiddels meer dan zeven maanden bezig om een marktpartij te interesseren voor het ROC-gebouw aan de Laan van Puntenburg.

2. De huisvestingsbegroting Onderwijs Voorzieningen 2004 geeft geen reden tot voorkeursbehandeling ROC Utrecht

De financiële middelen die de gemeente Utrecht voor het Primair en Voortgezet Onderwijs ter beschikking stelt, zijn ondanks alle inspanningen van de wethouder minimaal. Voor de ruim 31.000 leerlingen in de stad Utrecht is voor 2004 slechts 7,7 mln. euro beschikbaar (gemiddeld 247 euro per leerling). Met veel kunst- en vliegwerk en met een hypotheek op de middelen voor de komende 20 jaar heeft de wethouder het budget voor het begrotingsjaar 2004 kunnen opschroeven naar 14,0 mln. euro. Het is voor het Oudercomité niet geheel helder waarom de gemeente naar onze inschatting het overgrote deel van de financiële voordelen uit de samenwerkingsovereenkomst aan het ROC laat. Zeker gezien de inbreng van de gemeente zou men mogen verwachten dat beide partijen gelijkelijk delen in de revenuen van deze deal.

3. De Utrechtse scholenmarkt is slap

De markt voor scholen wordt in Utrecht bepaald door slechts een zeer beperkt aantal spelers. Veruit de grootste speler op deze markt is de gemeente Utrecht. Zij dragen de zorg voor 98 vestigingen in het basisonderwijs, 20 vestigingen in het speciaal onderwijs en 14 scholen in het voortgezet onderwijs. Zoals hier boven beschreven heeft de gemeente maar een zeer beperkt budget voor huisvesting beschikbaar. Daarnaast spelen de Universiteit Utrecht en de Hogescholen met name op de Uithof een rol van betekenis, maar ook deze instituten bezuinigen op hun huisvestingslasten. Tenslotte zijn er in de stad nog de ROC's en een aantal particuliere instituten actief op de scholenmarkt.

Zonder de medewerking van de gemeente zullen de 15 af te stoten ROC locaties als schoolgebouw wel haast onverkoopbaar blijken te zijn en voor het ROC nauwelijks wat opbrengen. Maar, het dient gezegd, met de medewerking van de gemeente kunnen wijziging in bestemming en toename van het bouwvolume een forse waardestijging van deze locaties veroorzaken.

4. De financiën van ROC Utrecht zijn niet op orde

De financiën van ROC Utrecht geven over het geheel genomen geen rooskleurig beeld. Zoals algemeen bekend mag worden verondersteld heeft ROC Utrecht te kampen met een aantal financiële problemen die voornamelijk worden veroorzaakt door te hoge personeelslasten. Volgens het jaarverslag over 2002 heeft het ROC Utrecht op haar gewone bedrijfsvoering een verlies geleden van € 3,6 mln. In juli 2003 is ROC Utrecht gefuseerd met ROC De Amerlanden die over 2002, met name door de afdeling Bedrijfsopleidingen, een verlies maakte op haar gewone bedrijfsvoering van € 862.000. Daarboven wordt het ROC geconfronteerd met de negatieve gevolgen van de teruglopende aantallen nieuwkomers en per 1 januari 2004 met een nieuwe financiering o.b.v. de Wet Educatie Beroepsonderwijs (WEB). Voor het op orde kunnen brengen van haar huishoudboekje lijkt het afsluiten van een packagedeal met de gemeente Utrecht bittere noodzaak voor ROC Utrecht. Tenslotte heeft het ROC sinds het gereedkomen van het Vondellaanterein nu voor een deel ook nog eens dubbele huisvestingslasten.

5. De spelregels bij een publiek-private samenwerking (PPS)

Indien de gemeente een publiek-private samenwerking aangaat is het naar onze mening wenselijk dat de procedures helder zijn en dat de verdeling van de opbrengsten transparant wordt gemaakt. Indien een gemeente als een publiek orgaan een dergelijk samenwerkingsverband aangaat, moet naar onze mening iedere vorm c.q. schijn van partijdigheid of bevoordeling te allen tijde worden voorkomen. Daarom stellen wij voor om de waarde van de meeropbrengst van deze samenwerking door een onafhankelijke taxateur te laten vaststellen. Gezien de omvang van de samenwerking is het voor het Oudercomité niet mogelijk een dergelijk onderzoek op eigen houtje en eigen kosten te laten verrichten. Daarnaast vinden wij dat de gemeente bij het aangaan van een dergelijk samenwerkingsverband haar eigen belang en dat van haar burgers scherp in het oog moet houden en zeker, gezien het deels private karakter, gelijkelijk mee moet kunnen delen in de voordelen van een mogelijke packagedeal.

K. Wat is het bredere kader van de packagedeal?

Voor de opstelling van dit plan heeft het Oudercomité alle feiten en omstandigheden onderzocht die volgens haar maar enigszins een rol zouden kunnen spelen in de beleidsmatige afwegingen voor het gemeentebestuur. Daarbij zijn ons in de marge van ons onderzoek enerzijds een aantal voor ons opmerkelijke zaken opgevallen en anderzijds zou de gemeente wellicht haar voordeel kunnen doen met onze kijk op de zaak.

1. ROC gaat ook bouwen op de As van Kanaleneiland

Het plan voor de concentratie van de huisvesting van ROC Utrecht is zover wij kunnen nagaan gestart in april 1996 met de intentieovereenkomst Vondellaan. Maar naast een grote schoollocatie aan de Vondellaan is het ROC ook van plan om haar locatie aan de Amerikalaan op Kanaleneiland in 2005 fors te gaan uitbreiden. Voor deze uitbreiding moet een basisschool en een sporthal van de gemeente Utrecht wijken en mag het ROC Utrecht op met name grond van de gemeente uitbreiden met meer dan 26.000 m² BVO.

De desinvestering van een basisschool en een sporthal, de verkoop van per saldo circa 4.000 m² grond en de toestemming voor uitbreiding van het bouw-volume met 26.000 m² BVO levert de gemeente naar eigen zeggen een bedrag van slechts 1,5 miljoen euro op. (zie openbare besluitenlijst B&W 2 december 2003; Besluit 984)

Gezien de omvang van de desinvesteringen die de gemeente Utrecht moet plegen, zou je kunnen stellen dat het ROC Utrecht de grond en de toestemming om haar bouwvolume uit te breiden met 26.000 m² BVO eigenlijk om niet heeft gekregen.

In het licht van de grote financiële problemen die de wethouder heeft op zijn eigen huisvestingsbegroting is het voor het Oudercomité niet te bevatten waarom het ROC dit soort cadeautjes in de schoot geworpen krijgt. Gezien de directe betrokkenheid van een commercieel ontwikkelaar bij zowel de Samenwerkingsovereenkomst Gemeente – ROC als bij de ontwikkeling van de As van Kanaleneiland en de grote economische voordelen die er, alleen door samenwerking met de gemeente, te behalen zijn bij beide projecten, zou een meer zakelijke benadering van beide deals ons inziens meer op zijn plaats zijn.

Door een meer transparantere werkwijze zouden de voordelen beter in beeld moeten worden gebracht en de opbrengsten daardoor eerlijker verdeeld kunnen worden tussen ROC en gemeente.

2. Erfpacht ROC locaties verzilveren voor Stationsgebied

Bij een tweetal locaties die zeer waarschijnlijk ontwikkeld zullen gaan worden, heeft de gemeente de grond destijds aan het ROC in erfpacht uitgegeven. De ontwikkeling van deze locaties zou voor de gemeente een mooie gelegenheid zijn om de erfpacht om te zetten in eigendom voor de kopers van de ontwikkelde grond. Voor deze twee locaties (Kretadreef en IBB-laan 2) gaat het in totaal om bijna 9.500 m². De gemeente zou deze extra opbrengst in kunnen zetten voor de broodnodige miljoenen voor de ontwikkeling van het Stationsgebied.

L. Conclusie

De school achtte het in eerste instantie wenselijk dat de gemeente het ROC-gebouw aan de Laan van Puntenburg in zijn geheel zou kopen. De gemeente had zodoende het voortbestaan van de school kunnen garanderen en had ook de eerste forumschool in de binnenstad kunnen realiseren. Dit is, tot dusver, niet de optie waarvoor de gemeente, in casu de wethouder, heeft gekozen.

Gezien de huidige stand van zaken komt het Oudercomité Puntenburg Blijft! tot de conclusie dat een kadastrale splitsing van Laan van Puntenburg 2/2a en verwerving van Laan van Puntenburg 2a -- voor Openbare Basisschool "De Twijn" locatie Puntenburg -- door de gemeente Utrecht nu de meest reële optie is. Ons voorstel doet, naar onze mening, recht aan de eerder gedane toezegging en voldoet aan de eisen van het schoolbestuur. Het voorstel is niet alleen financieel haalbaar maar blijkt ook nog eens goedkoper dan andere opties. Ingaand op ons voorstel kan het gemeentebestuur na bijna negen jaar haar belofte aan de school -- eindelijk -- waarmaken.

Utrecht, 5 februari 2004
Oudercomité Puntenburg Blijft!

Meer informatie over het oudercomité en de achtergronden kunt u vinden op:

<http://www.etalage.nu/puntenburg>

Het e-mailadres van Oudercomité Puntenburg Blijft! is:

puntenburg@etalage.nu

Bijlagen

1. Financieel overzicht verschillende opties.
[zie bijgevoegde bijlage 1](#)
2. Chronologisch overzicht huisvesting Puntenburg
[zie bijgevoegde bijlage 2](#)
3. Brief gemeentebestuur 16 maart 1995 (pdf 307 kB)
<http://www.etalage.nu/puntenburg/Toekomst-school.pdf>
4. Reactie 257 inzake inspraak stationsgebied september 2003 (pdf 35 kB)
<http://www.etalage.nu/puntenburg/Reactie-257.pdf>
5. Brief wethouder Lenting 17 december 2003 (pdf 26 kB)
<http://www.etalage.nu/puntenburg/Lenting-2003-12-17.pdf>
6. Bijlage 2 Programmabegroting Onderwijsvoorzieningen 2004 (pdf 63 kB)
<http://www.etalage.nu/puntenburg/Raadsvoorstel-2003-265-B2-De-Twijn.pdf>
7. Samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling ROCU-locaties (pdf 562 kB)
<http://www.etalage.nu/puntenburg/ROC-gemeente.pdf>

Financieel overzicht verschillende opties

(Overzicht van de huisvestingslasten voor de komende 15 jaar)

Bedragen in €	Huren van een marktpartij	Verhuizen naar Schoolplein	Splitsen en vervolgens aankopen
Aankoopkosten ¹	-	-	-
Verbouwkosten ²	-	350.000	350.000
Huurprijs 15 jaar	1.575.000	-	-
Verdampen eigen investering Laan van Puntenburg 2a ³	925.000	925.000	-
Onderhoud 15 jaar VNG-norm	-	P.M.	P.M.
Exploitatiekosten SPO	P.M.	P.M.	P.M.
Gemiste verkoopopbrengst masterplan VO	-	P.M.	-
Totaal	2.500.000	1.275.000	350.000

¹ De aankoopkosten van Laan van Puntenburg 2a zijn conform de samenwerkingsovereenkomst gemeente-ROC minimaal de boekwaarde en maximaal de marktwaarde o.b.v. de te realiseren bestemming. Het ROC-pand aan de Laan van Puntenburg maakt onderdeel uit van de samenwerkingsovereenkomst m.b.t. de verkoop van vijftien ROC-locaties in de stad Utrecht, waarbij de gemeente gebruik kan maken van een eerder bedongen recht van eerste koop voor een zevental panden. Het pand aan de Laan van Puntenburg behoort tot deze laatste groep. Tot nu toe heeft de gemeente aangegeven alleen het pand aan de Rubenslaan te willen kopen en heeft daarvoor in haar onderwijs huisvestingsbegroting 2004 een bedrag van 1.700.000 euro gereserveerd. (1,5 mln aankoop & 0,2 mln renovatie -- zie raadsvoorstel 2003-265). Voor de overige panden zegt de gemeente zelf geen belangstelling te hebben. Ervan uitgaande dat de gemeente gezien haar inbreng ten minste gelijkelijk deelt in de meerwaarde van de samenwerkingsovereenkomst, ligt een waardering naar boekwaarde het meest voor de hand. Het ROC heeft het gebouw in 1994, bij een bestuursoverdracht om niet verkregen en de verbouwing die naderhand heeft plaatsgevonden is betaald door de gemeente Utrecht.

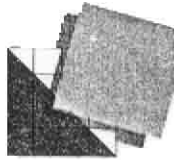
² De geraamde verbouwkosten Laan van Puntenburg 2a zijn inclusief 20% voorbereidingskosten en inclusief BTW.

³ Investering renovatie uitgevoerd in 1997 $f 2.700.000 = € 1.225.000$ afschrijven in 25 jaar; waarvan reeds 6 jaar afgeschreven. $€ 1.225.000 - (50.000 \times 6) = € 925.000$

Chronologisch overzicht huisvesting Puntenburg

1883	Oprichting van Meisjesschool Puntenburg
1936	Samenvoeging Meisjes- en Jongensschool
1955	Betrekken nieuw gebouw Laan van Puntenburg 1
11 november 1994	ROC-Utrecht verwerft gebouw Laan van Puntenburg 2/2a voor f 0,--.
16 maart 1995	Toezegging gemeentebestuur: Openbare Basisschool zal gehandhaafd blijven aan de Laan van Puntenburg.
15 februari 1996	Intentiebesluit Fusie van de OBS Puntenburg en de OBS Pieterskerkhof, op basis waarvan uiteindelijk OBS De Twijn is ontstaan.
17 april 1996	Gemeente en ROC Utrecht sluiten de intentie-overeenkomst Vondellaan.
juli 1997 – april 1999	Verbouwing locatie Laan van Puntenburg 2A
7 januari 1998	Sloop van oude schoolgebouw t.b.v. HOV-baan en Klunder-toren
7 januari 1998	Verhuizing van de school naar de door de gemeente van het ROC gehuurde vleugel Laan van Puntenburg 2A
22 december 2000	Gemeente verwerft recht van eerste koop op laan van Puntenburg 2/2A.
16 januari 2003	Gemeente sluit samenwerkingsovereenkomst (package-deal) met ROC.
20 maart 2003	Wethouder onderwijs zegt geen gebruik te willen maken van recht van eerste koop en wil school verhuizen naar Schoolplein (is tijdelijke oplossing).
15 mei 2003	BCPO (inmiddels SPO) legt aan mr De Twijn haar besluit voor om te verhuizen naar Schoolplein.
25 mei 2003	Oprichting Oudercomité Puntenburg Blijft!
17 juni 2003	Wethouder Verhulst zegt zich te willen houden aan toezegging van het gemeentebestuur uit 1995 en te gaan werken aan behoud van de school op deze plek.
18 augustus 2003	Het schoolbestuur (SPO) zegt voor handhaving van de school te zijn op de huidige locatie, mits de gekozen oplossing geldt voor lange termijn en betaalbaar is.
31 oktober 2003	Gebouw Schoolplein wordt niet meer ingezet ter dekking van kosten Masterplan Voortgezet Onderwijs
15 december 2003	Gesprek van het oudercomité met wethouder Verhulst waarin deze aangeeft in gevorderde onderhandeling te zijn met een marktpartij. Hij noemt geen huurtermijn.
17 december 2003	Reactie van wethouder Lenting (op verzoek van Verhulst) op de inspraak van het oudercomité bij het masterplan Stationsgebied: 'De gemeente heeft besloten het gebouw niet te kopen. De gemeente zal pogen de school (bij verkoop door het ROC) voor tenminste enige tijd in dit gebouw te houden.'
24 december 2003	Oudercomité Puntenburg Blijft! laat college van B&W weten op korte termijn met een eigen plan te komen.
7 januari 2004	Brief SPO waarin zij aangeeft voor 31 januari 2004 een definitieve uitspraak te willen van de wethouder over onderhandelingen met betrekking tot de locatie Puntenburg.
5 februari 2004	Oudercomité Puntenburg Blijft! presenteert Plan Puntenburg.

- Wethouder voor Economische Ontwikkeling,
Werkgelegenheid, Toerisme en Onderwijs



Na het "ter perse" gaan van deze schoolkrant ontving ik van de wethouder van onderwijs deze brief. Voor de duidelijkheid leek het mij goed, u er een copie van te geven.
Ruud Deenekamp.

Bijlage 3

■
OBS Puntenburg
de heer R.J. Deenekamp
Laan van Puntenburg 1
3511 ER Utrecht

■ ■ ■ Uw brief
Ons kenmerk
Datum 16 maart 1995
Bijlagen

- Stadhuis Stadhuisbrug 1 Postbus 16200 3500 CE Utrecht. Telefoon 030 86 10 83, telefax 030 86 11 54.

- Onderwerp toekomst school

Geachte heer Deenekamp,

Geheel ten onrechte is er in de afgelopen periode hier en daar twijfel ontstaan over de toekomst van uw school. Daarom hecht ik er aan hierbij het standpunt van het gemeentebestuur over de toekomst van uw school kenbaar te maken.

Op grond van de leerlingprognoses en de behoefte aan openbaar onderwijs zal een voorziening voor openbaar basisonderwijs aan de Laan van Puntenburg in stand gehouden worden.

Vanwege de plannen die in de directe omgeving van de school zullen worden uitgevoerd zal het huidige schoolgebouw niet kunnen worden gehandhaafd. Daarom zal er in de directe omgeving - dat wil zeggen in of nabij het park Nieuweroord- een nieuwe huisvesting voor de school worden gecreëerd. Ook indien de school als gevolg van een tijdelijke terugloop van het leerlingaantal zou moeten fuseren blijft het onderwijs op deze locatie gehandhaafd.

Op grond hiervan kunt U ouders en leerlingen voldoende zekerheid bieden over de toekomst van uw school.

Ik hoop U hiermee voldoende geïnformeerd te hebben

Hoogachtend,

mr drs W.N. Herweijer

- Bij antwoord gaarne datum, en onderwerp vermelden.

Bijlage 4

257 *Gelet op de subsidievoorwaarden zijn wij in zijn algemeenheid van mening dat het projectvoorstel te weinig oog heeft voor de menselijke maat en haar focus te veel gericht heeft op de economisch sterke functies. Ook vanuit algemene ruimtelijke ordeningsprincipes zou het naar onze mening wenselijk zijn om een juiste mix te maken van economisch sterke functies en maatschappelijke functies. (Oudercomité Puntenburg blijft!)*

De zorg van de insprekers is klaarblijkelijk ingegeven door het verdwijnen van school 'De Puntenburg'. Men vond het gebouw te duur voor handhaving van de school en daarom koos het schoolbestuur (in casu de gemeente) voor een ander gebouw.

Vanuit de publieke taak om een goede ruimtelijke orde te handhaven, moet de gemeente inderdaad economisch sterke en gewenste met economisch zwakke functies in een goede balans brengen. De gemeente zet zich zo bijvoorbeeld in voor het vestigen van een bibliotheek, voor het verbouwen van het muziekcentrum en voor het realiseren van verslaafdenopvang. Dit zijn alle gemeentelijke taken. De gemeente kiest dan bewust niet voor het meeste profijt, maar voor het realiseren van een bepaalde voorziening. Maar ook particuliere functies die economisch zwak zijn kan de gemeente propageren, zoals bijvoorbeeld de vestiging van een kinderopvang.

De gemeente kan zich echter niet geheel onttrekken aan de wetten van economisch handelen. Als dezelfde voorziening op een gelijkwaardige locatie, goedkoper kan worden gerealiseerd, kiest de gemeente daarvoor. Zo ook met openbare scholen. De voorziening is dan gewaarborgd, de oplossing is het voor de gemeenschap meest economische alternatief.

Bijlage 5



drs W.A. Lenting

Wethouder voor Stationsgebied, Leidsche Rijn en de wijk Leidsche Rijn

Gemeente Utrecht

Postadres: Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Bezoekadres: Korte Minrebroederstraat 2, Utrecht

Telefoon: 030 - 286 11 12

Fax: 030 - 286 14 71

E-mail: W.Lenting@utrecht.nl

Internet: www.utrecht.nl

Oudercomité Puntenburg blijft!
p/a Springweg 82
3511 VT UTRECHT

Behandeld door: Jord Bodewitz
Doorkiesnummer: 286 10 54
E-mail:
Bijlage(n): geen
Uw kenmerk:
Uw brief van: 24 november 2003

Datum: 17 december 2003
Ons kenmerk: 03.16921 Reg.
Onderwerp: inspraakreactie Stationsgebied en Laan van
Puntenburg
Verzonden:
Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Geacht comité,

B&W van Utrecht heeft in een reactie op de inspraakreactie 257 inzake Masterplan Stationsgebied Utrecht geschreven: "De zorg van de insprekers is klaarblijkelijk ingegeven door het verdwijnen van school "De Puntenburg". Men vond het gebouw te duur voor handhaving van de school en daarom koos het schoolbestuur (in casu de gemeente) voor een ander gebouw".

Wij achten deze formulering deels niet correct en wijzigen deze in: "De zorg van de insprekers is klaarblijkelijk ingegeven door het verdwijnen van school "De Puntenburg". De gemeente heeft besloten het gebouw niet te kopen. De gemeente zal pogen de school (bij verkoop door het ROC) voor tenminste enige tijd in dit gebouw te houden".

Te uwer informatie: de gesprekken hierover zijn gaande en wethouder Verhulst heeft toegezegd de Commissie voor Maatschappelijke Ontwikkeling op de hoogte te houden. Als er resultaten te melden zijn, worden alle betrokkenen geïnformeerd.

Hoogachtend,

drs W.A. Lenting

Bijlage 6

2. School	:De Twijn
Brinnummer	:17 FL
Adres	:Pieterskerkhof 10 + Laan van Puntenburg 2a
Nummer	:03550914
Voorziening	:ingebruikneming schoolgebouw Schoolplein 6
Geraamd bedrag	:€ 350.000,-

Toelichting

Momenteel maakt de openbare basisschool De Twijn, naast het hoofdgebouw aan de Pieterskerkhof (niet uitbreidbaar), medegebruik van een gedeelte van het ROC-gebouw aan de Laan van Puntenburg 2a (bij het station). Het gebruik wordt waarschijnlijk begin volgend jaar beëindigd, zodat voor de school andere huisvesting noodzakelijk is (hangt samen met de mogelijke verkoop van het gebouw Laan van Puntenburg).

Huisvesting is nodig voor 8 groepen. De kosten voor nieuwbouw zouden genormeerd € 1.800.000,- bedragen. In overleg met het schoolbestuur is echter gekozen voor het in gebruik nemen van het schoolgebouw, adres Schoolplein 6. Om dit gebouw geschikt te maken voor onderwijs dient een renovatie plaats te vinden. Geraamde kosten € 350.000,-.

De opbrengst van het gebouw aan het Schoolplein was bestemd voor het 'masterplan voortgezet onderwijs'. Daar zal nu op andere wijze in voorzien worden.

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
herontwikkeling ROC-locaties

Ondergetekenden,

Gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door de directeur Ontwikkelingsbedrijf de heer drs. A.A. Verduijn, hierna te noemen: "de gemeente",

en

Stichting Regionaal Opleidingen Centrum Utrecht (ROC Utrecht), gevestigd te Utrecht, Postbus 3065, 3502 GB, te dezer zake vertegenwoordigd door de heer ing. H. Jaspers en mevrouw dr. L.B.J. Schmitz, respectievelijk voorzitter en lid van het College van Bestuur hierna te noemen "ROC Utrecht",

hierna gezamenlijk te noemen "partijen",

overwegende,

- dat ROC Utrecht voornemens is ingevolge haar strategisch huisvestingsplan de komende 5 jaar onder meer een aantal eigendomslocaties af te stoten aan de gemeente en andere geïnteresseerde marktpartijen (deze andere marktpartijen hierna verder te noemen: "de Private Partijen") en de onderwijsinstellingen op een beperkt aantal locaties te concentreren (de af te stoten eigendomslocaties van ROC Utrecht hierna te noemen "de locaties");
- dat ROC Utrecht ingevolge haar visie op de vorming van een "community-college" een strategisch partnerschap nastreeft met de gemeente zoals is opgenomen in het tussen partijen overeen te komen convenant, gericht op een bijdrage in de ontwikkeling van wijk, stad en regio vanuit de onderwijskundige inbreng van ROC Utrecht;
- dat gemeente het partnerschap met ROC Utrecht verwelkomt in haar streven om met name de grootstedelijke probleemgebieden te revitaliseren in de vorm van haar inbreng in een integrale wijkgerichte aanpak;
- dat ROC Utrecht ingevolge haar strategisch huisvestingsplan een financiële dekking nastreeft uit de opbrengsten uit de verkoop van de af te stoten locaties, welke opbrengsten vervolgens bij voorkeur op een door ROC Utrecht te bepalen wijze geherinvesteerd worden in de onderwijsinfrastructuur van het ROC Utrecht in de stad;
- dat de gemeente conform haar beleid met betrekking tot volkshuisvesting, met name ook woningen aan de woningvoorraad in de bestaande stad wil toevoegen;
- dat ROC Utrecht verplicht is op grond van de op 10 april 2000 ondertekende overeenkomst tot uitgifte in erfpacht van een perceel grond op het Vondellaanterrein een deel van de af te stoten eigendomslocaties te koop aan te bieden aan de gemeente conform de in deze overeenkomst van 10 april 2000 gestelde voorwaarden;

- dat ROC Utrecht en de gemeente ten behoeve van de mogelijke ontwikkelingen door de gemeente en door Private Partijen op de in bijlage 1 omschreven locaties een samenwerking wensen aan te gaan, gericht op het enerzijds nader vastleggen en uitwerken van de aanspraken van de gemeente op bepaalde locaties en het anderzijds voor het ROC Utrecht zeker stellen van de vaststelling van zodanige planidentificaties en verdere randvoorwaarden en uitgangspunten door de gemeente voor de overige locaties, als vereist om een zo hoog mogelijke opbrengst bij verkoop van de locaties door ROC Utrecht mogelijk te maken;
- dat ROC Utrecht en gemeente hun voorlopige afspraken nog nader dienen te bespreken en dienen vast te leggen in definitieve besluiten, afspraken en overeenkomsten, doch in afwachting van de totstandkoming daarvan alvast een overeenkomst wensen te sluiten met een doeinstelling als in artikel 1 hierna nader omschreven;

verklaren onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring van het gemeentebestuur van de gemeente voor 1 april 2003, bij gebreke van welke goedkeuring partijen aldus vanaf 1 april 2003 definitief niet meer aan deze overeenkomst kunnen worden gebonden, het volgende te zijn overeengekomen:

1. Doel van de overeenkomst

Deze overeenkomst heeft tot doel vast te leggen:

- (i) wat de rechten en verplichtingen van ROC Utrecht en de gemeente, waaronder procedureafspraken en de wijze waarop partijen wensen samen te werken (met betrekking tot de invulling en de ontwikkeling door de gemeente of door de Private Partijen van de vrijkomende, in bijlage 1 beschreven locaties), zullen zijn in de fase tot aan de totstandkoming van definitieve besluiten, afspraken en overeenkomsten, alsmede
- (ii) over welke elementen en uitgangspunten voor de genoemde definitieve besluiten, afspraken en overeenkomsten partijen reeds overeenstemming hebben bereikt.

2. Uitgangspunten

In deze overeenkomst zijn in overeenstemming met het samenwerkingsconvenant tussen gemeente en ROC Utrecht de samenwerkingsaspecten met betrekking tot de vrijvallende locaties uitgewerkt. Hiertoe zal er een stuurgroep worden ingesteld, die periodiek aan het bestuur van gemeente en ROC Utrecht rapporteert over de voortgang en geboekte resultaten.

De stuurgroep wordt gevormd uit de in bijlage 2 genoemde personen en stelt een projectgroep in, die met de uitvoering van de overeengekomen activiteiten wordt belast. De stuurgroep bereidt de in het vervolg genoemde beslisdocumenten voor en biedt deze ter besluitvorming aan het bestuur van de gemeente en ROC Utrecht aan. Partijen zijn overeengekomen dat er drie besluiten voorgelegd worden:

1. een besluit over het aangaan van deze samenwerkingsovereenkomst voor 1 januari 2003.
2. een besluit aangaande de package-deal over de (hoofd)bestemming van de verschillende locaties, conform een nader door de stuurgroep voor te stellen tijdlijn en voorts inhoudend:
 - a. duidelijkheid of een locatie in aanmerking komt hetzij als accommodatie voor gemeentelijke doeleinden, hetzij als particuliere herontwikkelingslocatie. De inventarisatie of een locatie in aanmerking komt voor gemeentelijke accommodatie dient uiterlijk 1 november 2002 te zijn afgerond;
 - b. het aan ROC Utrecht toekomende totaalbedrag dat als minimum dient om te komen tot de package-deal, welk totaalbedrag de som zal zijn van de twee navolgende bedragen:
 - de (geprognosticeerde) marktwaarde van de locaties (exclusief de door de gemeente aan te kopen locaties), die gerealiseerd wordt door verkoop aan Private Partijen;
 - Het totaalbedrag van alle door de gemeente te betalen koopsommen voor de door haar van ROC Utrecht aan te kopen locaties.

Bij het bepalen van de beide bedragen zal het navolgende mede in beschouwing respectievelijk in acht worden genomen:

- de mogelijke toekomstige bestemming van de locaties, zoals van belang voor de bepaling van de (geprognosticeerde) marktwaarde daarvan, wordt bepaald aan de hand van de uitkomsten van de definitiefase (zie bijlage 3 voor de uitwerking).
- de wensen van gemeente ten aanzien van het accommodatiebeleid voor gemeentelijke doeleinden en de overige voorwaarden voor eventuele aankoop door de gemeente.
- de op dat moment geldende boekwaarde van de grond en opstallen. Voor ROC Utrecht geldt de boekwaarde van een locatie in ieder geval als minimum voor het aan ROC Utrecht toekomende bedrag voor die locatie.

Deze package-deal impliceert mede de keuze van de gemeente inzake de uitoefening van het recht van eerste koop uit hoofde van de overeenkomst van 10 april 2000, zoals in de considerans omschreven. Voorzover binnen de package-deal niet tot aankoop van de betreffende locaties door de gemeente wordt overgegaan, is ROC Utrecht niet langer gehouden aan de verplichting jegens de gemeente ingevolge genoemde overeenkomst van 10 april 2000. Indien er geen package-deal tot stand komt, blijft het voornoemde recht van eerste koop van kracht. Binnen 2 maanden na een besluit van de stuurgroep waarin vastgesteld wordt dat geen package-deal tot stand kan komen, zal de procedure zoals genoemd in de overeenkomst van 10 april zijn afgerond.

3. een besluit over de te sluiten koopovereenkomsten met de Private Partijen per te ontwikkelen locatie, hetgeen onder meer impliceert dat het aan ROC Utrecht niet

toegestaan zal zijn vervolgens ook nog nadere afspraken te maken met de desbetreffende Private Partijen, behoudens nadere toestemming daarvoor van de gemeente.

3. Werkzaamheden

De stuurgroep is verantwoordelijk voor het opstellen van een plan van aanpak met bijbehorende planning, dat zal worden voorgelegd aan het bestuurlijk overleg.

De projectgroep coördineert de werkzaamheden welke dienen tot inzicht in de wensen en financiële mogelijkheden om te komen tot aankoop voor gemeentelijke doeleinden. Bovendien coördineert de projectgroep de werkzaamheden, te weten het gezamenlijke identificatietraject voor alle locaties, wat moet leiden tot formulering van de mogelijke toekomstige bestemming en bijbehorende stedenbouwkundige randvoorwaarden. De projectgroep rapporteert aan en is ondergeschikt aan de stuurgroep.

De taken van elke groep (uitgezonderd het bestuurlijk overleg), te weten stuurgroep en projectgroep, verschillen afhankelijk van het soort besluit dat aan de orde is en zal verder vorm worden gegeven in het hierboven genoemde plan van aanpak. Hierin zijn in principe 3 gradaties te onderscheiden:

1. de betreffende groep vormt slechts een adviesorgaan. In dat geval zijn partijen niet gebonden aan standpunten, richtlijnen en/of aanbevelingen van een groep.
2. de betreffende groep vormt een overlegstructuur, waarin de afgevaardigden van beide partijen vertegenwoordigingsbevoegdheid bezitten. In dat geval kan wel een voor partijen bindend besluit worden genomen, mits de groep, in aanwezigheid of bij vertegenwoordiging van al haar leden, tot een unaniem besluit komt;
3. de betreffende groep vormt een onafhankelijk orgaan met autonome bevoegdheden. In dat geval kan een groep reeds een voor beide partijen bindend besluit nemen met meerderheid van stemmen, mits alle leden aanwezig zijn of zich hebben laten vertegenwoordigen.

Tenzij partijen uitdrukkelijk anderszins overeenkomen, zal een besluit van een groep evenwel in beginsel, ongeacht of het reeds genoemd wordt in deze overeenkomst, steeds hebben te gelden als een besluit als bedoeld onder 1 en aldus slechts een advies behelzen waaraan partijen niet gebonden zullen zijn.

Partijen streven ernaar, en zullen al hetgeen daartoe in hun macht ligt doen om te bewerkstelligen, dat de aangegeven groepen en hun eventuele andere betrokken medewerkers zo spoedig mogelijk een aanvang zullen maken met hun werkzaamheden ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst en partijen zullen voorts streven naar een snelle afronding daarvan.

4. Financiële afspraken

Plankosten

- a. ROC Utrecht zal de diensten inhuren van een deskundige organisatie (hierna: "de Adviserende Ontwikkelaar"), in welk kader De Adviserende Ontwikkelaar ROC Utrecht bij zal staan en adviseren ten behoeve van het realiseren van de volledige set van stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling van de locaties (hierna: "de planidentificaties"), hetgeen zal geschieden op voorwaarden zoals hierna te noemen en welke voorts in ieder geval ook aan de gemeente bekend zijn. De Adviserende Ontwikkelaar zal namens en voor rekening en risico van ROC Utrecht visies voor te herontwikkelen locaties opstellen. De gemeente zal opgestelde visies vervolgens toetsen met de intentie om deze als basis te gebruiken voor het maken van de planidentificaties. De Adviserende Ontwikkelaar participeert voor eigen rekening in de stuur- en projectgroepen. De tegenprestatie voor de werkzaamheden van de Adviserende Ontwikkelaar namens ROC Utrecht in de stuurgroep en projectgroepen wordt door ROC Utrecht onder meer voldaan middels toekenning aan deze partij van een nader met ROC Utrecht overeen te komen contingent bouwvolume.
- b. De eerste € 150.000,00 aan plankosten komen voor rekening van ROC Utrecht. Deze plankosten worden op basis van een over de in bijlage 3 genoemde fasen uitgesplitste begroting per fase goedgekeurd door ROC Utrecht en de gemeente, waarbij ook nader zal worden ingevuld wat die plankosten concreet zullen omvatten. ROC Utrecht en gemeente dienen te handelen volgens de in bijlage 3 omschreven procedure. Indien partijen op enig beslismoment besluiten geen volgende fase in te gaan, is ROC Utrecht niet gehouden tot een hogere bijdrage dan de begrote bijdrage voor de gerealiseerde fasen.
- c. In het geval dat de plankosten meer bedragen dan € 150.000,00, komt van het meerdere 50% voor rekening van ROC Utrecht en 50% voor rekening van de gemeente, mits de kosten vooraf zijn gefiatteerd door de stuurgroep.

Opbrengsten

Onder opbrengsten wordt verstaan de feitelijk gerealiseerde verkoopprijzen van alle locaties onder aftrek van de in artikel 4b en 4c genoemde plankosten, vermeerderd met de overwinsten die zullen worden uitgekeerd op grond van verrekenbedingen als bedoeld in dit artikel.

Overwinst

Er is sprake van overwinst indien:

1. Er een positief verschil is tussen de opbrengst per locatie minus de geprognoseerde marktwaarde
2. Er een positief verschil is tussen de opbrengst per locatie en de door de desbetreffende Private Partij gerealiseerde totale grondopbrengsten, welke met

de desbetreffende Private Partij in een verrekeningbeding eventueel zal worden opgenomen.

De gemeente en ROC Utrecht delen gezamenlijk in deze overwinst in de verhouding 35% Gemeente/ 65% ROC Utrecht. De overwinst wordt verdeeld per de datum waarop het transport van de desbetreffende de locatie conform de onderliggende koopovereenkomst zou moeten plaatsvinden (tenzij ROC Utrecht alsdan aantoon dat de koopprijs desondanks niet op die datum zal zijn ontvangen, in welk geval verdeling van enige eventueel naderhand te ontvangen koopprijs plaats zal vinden zodra deze daadwerkelijk zal zijn ontvangen) en de eventuele aanvullende overwinst wordt vervolgens verdeeld per de datum waarop een verrekeningbeding met de desbetreffende Private Partij daadwerkelijk tot uitkering komt.

Aanleg openbaar gebied

Per locatie zullen door gemeente en ROC Utrecht afspraken gemaakt worden over de wijze waarop en door wie de locatie-engineering zal plaatsvinden en wat die omvat. (bijvoorbeeld het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied)

5. Beëindiging samenwerking

De overeenkomst kan door partijen naar aanleiding van elk van de in art. 2 genoemde besluiten worden beëindigd, alsmede wanneer partijen - al dan niet binnen het kader van de in artikel 3 genoemde groepen - omtrent enigerlei ander onderwerp in de visie van één of beide partijen een diepgaand verschil van inzicht hebben. Ingeval van beëindiging van de samenwerking zijn partijen ten opzichte van elkaar niet tot enige schadevergoeding gehouden, in welke vorm dan ook. Indien de vereiste planidentificatie definitief is vastgesteld, zal ROC Utrecht gehouden zijn bij beëindiging van deze overeenkomst het aan de gemeente toekomende deel van de eventueel overwinst uit te keren, indien en voorzover althans de desbetreffende overwinst wordt gerealiseerd.

De tot het tijdstip van beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst tot stand gebrachte respectievelijk gerealiseerde navolgende besluiten en documenten zullen ter beschikking van beide partijen worden gesteld:

- de planidentificaties;
- het besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente terzake van de vaststelling van de planidentificaties;
- de calculaties van de marktwaarde van de locaties.

6. Overdracht rechten en verplichtingen

Het is elk der partijen niet toegestaan de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij. Aan het verlenen van toestemming tot overdracht kan de wederpartij voorwaarden verbinden.

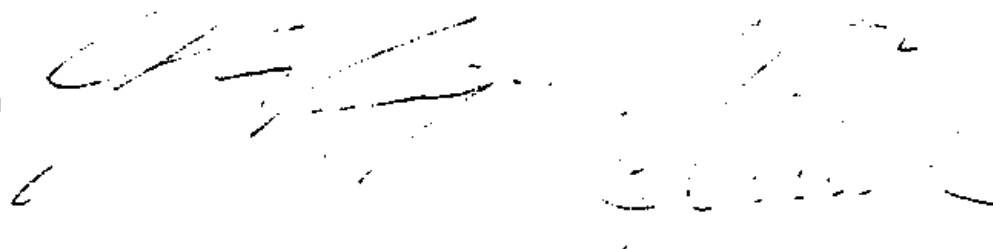
7. Overige rechten en verplichtingen

Deze overeenkomst laat, onder meer, onverlet de rechten en plichten van de gemeente voorzover het haar publieke taken betreft en de rechten en plichten van ROC Utrecht ingevolge het economisch en juridisch eigendom van de locaties.

Aldus overeengekomen, d.d. 10/07/03

De gemeente

ROC Utrecht

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for the municipality, and the signature on the right is for ROC Utrecht. The signatures are somewhat stylized and cursive.



**Bijlage Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Utrecht –
ROC Utrecht inzake het afstoten van locaties:**

Nr.	Locatieadres	Voorlopige planning	Aantal m2 BVO circa	(*)
1.	Noordzeestraat 20	Einde 2003	1063	
2.	Ina Boudier Bakkerlaan 40	2 ^e half 2004	2528	
3.	M.P. Lindostraat 4	Vanaf heden	1299	*
4.	Queeekhovenplein 3	2003	1162	
5.	Otterstraat 77/Kruisweg 9	Eind 2003	1975	*
6.	Laan van Puntenburg 2	begin 2003	5354	*
7.	Amazonedreef 110	Eind 2006	1674	*
8.	Kretadreef 61	Eind 2006	4641	
9.	Pahud de Mortangesdreef 41	Eind 2003	3215	*
10.	Nieuwe Kamp 11	Eind 2003	1800	*
11.	Ina Boudier Bakkerlaan 2	Eind 2003	5360	
12.	Livingstonelaan 609	Eind 2003	3134	
13.	Onyxweg 1-3	Eind 2003	1245	
14.	Raveilaan 13-15	Medio 2004	2602	
15.	Rubenslaan 91	Eind 2003	1158	*

* = op deze panden rust een recht van eerste koop door de Gemeente Utrecht ingevolge de koopovereenkomst van de grond Vondellaan.

BIJLAGE 2: Samenstelling stuurgroep

Tot de leden van de stuurgroep worden benoemd:

Namens de gemeente: mw. Mr. H.M.H. Bloem (of een nader aan te wijzen vervanger)
en mw. D. Lommen

Namens ROC Utrecht: dhr. V.G.J. van Woerkom en de heer P. van der Gugten

BIJLAGE 3: PROCEDURE

Fase 1: Initiatiefase

Doel: bestuurlijk akkoord met samenwerkingsovereenkomst

De onderhavige procedure wordt door de gemeenteraad van de gemeente en de Raad van Toezicht van ROC Utrecht goedgekeurd.

Werkwijze: stuurgroep legt beslisdocument voor aan bestuurlijk overleg en bewaakt voortgang besluitvorming. De stuurgroep benoemt een projectleider die ter voorbereiding op ieder besluit een projectopdracht formuleert, waarin per fase de werkwijze, planning, resultaat en raming van de kosten wordt vastgelegd. De stuurgroep stelt de projectopdrachten vast.

Fase 2: Definitiefase

Doel:

Fase 2a: inventariseren en vaststellen belangstelling van de gemeente voor locatie op basis van het integraal accommodatiebeleid.

Fase 2b: inventariseren mogelijke toekomstige bestemming inclusief stedenbouwkundige randvoorwaarden en geprognosticeerde marktwaarde locaties.

Fase 3: Overdrachts- en aanbestedingsfase

Doel:

Fase 3a: Voorbereiden van de overdracht en overdrachtsvoorwaarden van de locaties, die beschikbaar komen voor integraal accommodatiebeleid.

Fase 3b: Aanbesteden van locaties die in aanmerking komen voor herontwikkeling aan de Private Partijen.

Fase 4: Uitvoeringsfase

Doel: het herontwikkelen van de af te stoten locaties

Werkwijze: de Private Partij ontwikkelt de locatie naar de nieuwe bestemming/gebruiksoptie.

Fase 5: Slotfase

Doel: het verrekenen van de overwinst

Werkwijze: op basis van gerealiseerde opbrengsten van de herontwikkelingen vindt per locatie en aan het einde van alle ontwikkelingen afrekening plaats tussen partijen. Een externe accountant zal de rechtmatigheid en juistheid van de nakoming van afspraken vaststellen.

BIJLAGE 4: DEFINITIES WAARDEBEGRIPPEN

Onder de in deze overeenkomst opgenomen begrippen wordt het volgende verstaan:

Marktwaarde: de marktwaarde van een locatie is gebaseerd op de toekomstige herontwikkelingsmogelijkheden conform de vast te stellen stedenbouwkundige randvoorwaarden; daarbij kan onderscheid gemaakt worden in een geprognosticeerde en een gerealiseerde marktwaarde van een locatie.

De geprognosticeerde marktwaarde zal residueel berekend worden en contant gemaakt worden naar het moment dat als uitgangspunt voor de berekeningen gehanteerd kan worden. Door partijen zal overeenstemming bereikt moeten worden over het te hanteren rekenmodel. Daarbij zullen onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd worden: geprognosticeerde verkoopwaarde van te ontwikkelen objecten door de Private Partijen op het moment dat deze de gerealiseerde objecten aan de zogenaamde eindgebruikers handoveren. Op deze geprognosticeerde opbrengsten dienen de geprognosticeerde stichtingskosten in mindering te worden gebracht, daarbij rekening houdend met gebruikelijke indexeringen en rentecomponenten.

De gerealiseerde marktwaarde is het bedrag waarvoor de betreffende locaties aan de Private Partijen zijn verkocht (opbrengsten) gecorrigeerd voor eventuele verrekeningsbedingen.

Boekwaarde: de op het moment van vaststelling van het bedrag als bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst in de boeken van ROC opgenomen waarde van de opstallen en ondergrond van de locatie.