

De Megadeal

Afspraken tussen ROC Utrecht, Gemeente Utrecht en projectontwikkelaar Proper-Stok

Utrecht, 8 december 2003

Oudercomité Puntenburg Blijft!

Inleiding

In deze notitie wordt een overzicht gegeven van de aspecten die een rol spelen bij de discussie rondom de huisvesting van OBS De Twijn locatie Puntenburg. Hieruit blijkt dat er veel dingen boven water gehaald zijn die een rol blijken te spelen bij de discussie rondom de huisvesting van de school. In deze notitie komen de volgende onderwerpen aan de orde:

1. De samenwerkingsovereenkomst Gemeente & ROC Utrecht
2. De rol van de Adviserend Ontwikkelaar
3. De afspraak met het ROC Utrecht (m.b.t. uitgifte Vondellaanterein)
4. Het Vernieuwingsplan Centrum Kanaleneiland
5. Het plan van de wethouder

1. De samenwerkingsovereenkomst Gemeente & ROC Utrecht

De gemeente en het ROC hebben op 16 januari 2003 een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de herontwikkeling van 15 ROC locaties. (Waarvan 7 met recht van eerste koop.) Ten aanzien van de overeengekomen samenwerking tussen ROC en Gemeente vallen de volgende zaken op:

De overeenkomst kon tot 1 april 2003 worden ontbonden indien het gemeentebestuur geen goedkeuring zou geven. De samenwerkingsovereenkomst is op 16 april 2003 aan de orde geweest in de commissie Stedelijke Ontwikkeling. Op 18 maart 2003 heeft het college van B&W conform artikel 169 lid 4 van de gemeentewet besloten de raad 2 weken de tijd te geven haar bedenkingen kenbaar te maken en het college kon daarmee op zijn vroegst op 1 april 2003 het formele besluit nemen. Daardoor kon de overeenkomst dus niet meer op die grond ontbonden worden.

Het ROC laat zich conform de overeenkomst bijstaan door een "Adviserend Ontwikkelaar".

De rol van deze ontwikkelaar wordt hierna apart besproken onder punt 2.

In de overeenkomst zijn enkele overwegingen opgenomen.

De twee belangrijkste willen wij hier noemen:

- dat de gemeente conform haar beleid m.b.t. volkshuisvesting, met name ook *woningen* aan de woningvoorraad in de bestaande stad wil toevoegen.
- dat ROC Utrecht en de gemeente t.b.v. de mogelijke ontwikkelingen door de gemeente en door Private Partijen op 15 ROC-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.**

Dit laatste impliceert dat de gemeente zich verplicht om mee te werken aan een bestemmingswijziging die een zo hoog mogelijk economisch nut genereert voor het ROC, voor de locaties die niet door de gemeente worden aangekocht.

Dit impliceert een verplichte voorkeursbehandeling voor het ROC boven alle andere partijen.

In de overeenkomst wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd. De meest in het oog springende willen wij hier noemen:

Er wordt een *stuurgroep* ingesteld en daarin hebben 4 mensen zitting, 2 namens de gemeente en namens het ROC: de heer V.G.J. van Woerkom (Stafdirecteur FBI) en de heer P. van Gugten (Adviserend Ontwikkelaar)(zie ook punt 2)

De inventarisatie of een locatie in aanmerking komt voor gemeentelijke accommodatie dient uiterlijk 1 november 2002 te zijn afgerond. De datum van 1 november 2002 lijkt ons in het licht van deze overeenkomst onwaarschijnlijk, wij gaan ervan uit dat hier *1 november 2003* had moeten staan.

Voor het ROC geldt de boekwaarde van een locatie in ieder geval als minimum voor het aan het ROC toekomende bedrag voor die locatie.

Indien er geen package-deal tot stand komt, blijft het recht op 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 (2000) zijn afgerond.

Dit laatst lijkt te impliceren dat na het mislukken van de package-deal, het recht van eerste koop binnen 2 maanden volledig vervalt

De gemeente en ROC delen gezamenlijk in de overwinst in de verhouding 35% gemeente en 65% ROC.

De overwinst heeft betrekking op de opbrengst boven de geprognosticeerde marktwaarde en winsten uit verrekenbedingen bij grondopbrengsten.

2. De rol van de Adviserend Ontwikkelaar

In de onder punt 1 genoemde samenwerkingsovereenkomst staat dat het ROC Utrecht zich laat bijstaan door een Adviserend Ontwikkelaar die tevens lid is van de stuurgroep. Namens het ROC Utrecht hebben daarin zitting de heer V.G.J. van Woerkom (Stafdirecteur FBI) en de heer P. van Gugten (Adviserend Ontwikkelaar)

Bij nader onderzoek is ons gebleken dat de directeur van Proper-Stok (de ontwikkelaar van het Vondel Parc terrein) de heer P. van Gugten is. Wij gaan ervan uit dat we het hier over een en dezelfde persoon hebben. Hierna te noemen Proper-Stok.

In de samenwerkingsovereenkomst is Proper-Stok een aantal rollen toebedeeld: Proper-Stok zal het ROC bijstaan en adviseren t.b.v. het realiseren van de volledige set van stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling van de locaties (planidentificaties), hetgeen zal geschieden op voorwaarden (zoals onder punt 3 genoemd) en welke voorts in ieder geval ook aan de gemeente bekend zijn.

Proper-Stok zal namens en voor rekening en risico van het ROC visies voor de te herontwikkelen locaties opstellen.

Proper-Stok participeert voor eigen rekening in de stuur- en projectgroepen.

De eerste € 150.000 aan plankosten komen voor rekening van het ROC.

De gemeente zal opgestelde visies toetsen met de intentie om deze als basis te gebruiken voor het maken van de planidentificaties.

In het geval dat de plankosten meer bedragen dan € 150.000 komt van het meerdere 50% voor rekening van het ROC en 50% voor rekening van de gemeente, mits de kosten vooraf zijn gefiatteerd door de stuurgroep.

De tegenprestatie voor de werkzaamheden van Proper-Stok namens ROC Utrecht in de stuur- en projectgroepen wordt door ROC Utrecht ondermeer voldaan middels toekenning

aan deze partij van een nader met ROC Utrecht overeen te komen contingent bouwvolume.

3. De afspraak met het ROC Utrecht (m.b.t. uitgifte Vondellaanterrein)

De gemeente en de erfpachter (ROC) hebben op 17 april 1996 een intentieovereenkomst Vondellaan en vervolgens op 10 april 2000 een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht gesloten. Deze afspraken hebben op 22 december 2000 geleid tot een acte van "Vestiging Erfpacht". In deze acte is een groot aantal afspraken vastgelegd. De belangrijkste hiervan zijn:

Het perceeloppervlak is 8.195 m² en bouwvolume (BVO) is 23.447 m²

De grondprijs incl. BTW € 4.572.000,- komt ten laste van het ROC

De erfpacht is voor onbepaalde tijd

De gemeente ziet af van haar voorkeursrecht

De kosten van de bouw van 136 parkeerplaatsen ten behoeve van ROC en Vaktechnisch Lyceum ad. € 1.702.000,- (prijspeil 01-01-01) komen ten laste van de gemeente.

De kosten als gevolg van de wijziging van het stedenbouwkundige randvoorwaarden i.v.m. Globaal Plan Vondellaanterrein komen voor een bedrag van € 119.000,- ten laste van de gemeente.

De gemeente krijgt recht van eerste koop voor 7 andere ROC-panden waaronder Laan van Puntenburg 2.

Van deze 7 ROC-locaties is het gezamenlijke perceeloppervlak 19.552 m² en het gezamenlijke bouwvolume (BVO) is 16.475 m² (zie samenwerkingsovereenkomst).

De waardebeoordeling (van deze panden) wordt vastgesteld als zijnde de dan geldende marktwaarde, met in achtneming van de beoogde bestemming die gerealiseerd zal worden. Met bovengenoemde voorwaarde ziet de gemeente impliciet af van de meeropbrengst van gunstige bestemmingswijzigingen na aankoop op de 7 vrijkomende ROC-locaties.

Per saldo betaalt het ROC voor het Vondellaanterrein € 2.751.000,- en ziet de gemeente af van een aantal rechten, die ze al had of had kunnen vestigen.

4. Vernieuwingsplan Centrum Kanaleneiland

In het vernieuwingsplan Centrum Kanaleneiland werken Gemeente, ROC Utrecht, Proper-Stok, Mitros, Portaal en Ceylonstaete (eigenaar winkelcentrum) samen aan de bouw van:

- 1.300 nieuwe woningen
- 12.000 m² nieuwe winkelvoorzieningen
- 30.000 m² uitbreiding van ROC Utrecht

Ook bij het Vernieuwingsplan Centrum Kanaleneiland heeft de heer P. van der Gugten van Proper-Stok een prominente rol.

De heer van der Gugten van Proper-Stok is:

- Conceptueel en coördinerend ontwikkelaar
- Investeerder voor de nieuwbouw van naar schatting 780 woningen
- Adviserend ontwikkelaar en actief betrokken als investeerder in een ander project waar ook de Gemeente en ROC bij betrokken zijn.

Bij dit plan voeren ROC Utrecht en de Gemeente Utrecht onderhandelingen over wederzijdse locaties en is projectontwikkelaar Proper-Stok daar wederom bij betrokken. (zie Besluitenlijst B&W 2 december 2003; Besluit 984)

Besluitenlijst B&W 2 december 2003; Besluit 984:
Vernieuwingsplan Centrumgebied Kanaleneiland - As Kanaleneiland.(16459)

3. De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf en de directeur van de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling wordt opgedragen in de loop van 2004 met voorstellen te komen om het resterende tekort (EUR 3,6 miljoen) bij voorrang te dekken uit de tweede frache ISV en Europese subsidies (D2) omdat rekening gehouden wordt met een afdracht voor Nieuw Welgelegen van EUR 2,3 miljoen (naast de bijdrage voor de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling van circa EUR 1,5 miljoen uit de onderhandeling met ROC) en EUR 2,6 miljoen ten behoeve van het Masterplan VO.

7. De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf wordt opgedragen om de gymzalen van het Regionaal OpleidingsCentrum (ROC) aan te kopen en om sporthal OSG en voormalig basisschool Kaleidoscoop af te laten stoten aan ROC.

5. Het plan van de wethouder

Wethouder Verhulst heeft aangegeven slechts een zeer beperkt aantal ROC-locaties over te willen nemen en zal daarnaast wellicht wat geld willen zien van het ROC als tegenprestatie voor de wijziging van de bestemmingen van de overige locaties in de stad.

Door aan te geven niet geïnteresseerd te zijn in de aankoop van Laan van Puntenburg is deze locatie daarmee automatisch aangewezen als verdienlocatie in de deal met het ROC. Net als de locatie Kaleidoscoop en Sporthal OSG van der Vlist hun geld op moeten brengen om de begrotingsgaten te dichten bij het Vernieuwingsplan Centrum Kanaleneiland (zie Besluitenlijst B&W 2 december 2003; Besluit 984).

De wethouder heeft een halfjaar geleden aangegeven dat hij een derde partij wil proberen te interesseren om de locatie Laan van Puntenburg 2/2a aan te kopen en dan vervolgens een huurcontract met deze partij af te sluiten.

Aangezien het zolang stil blijft vrezes wij dat deze partij het pand wel wil kopen, maar dan het liefst zonder onze school. Wij willen natuurlijk niet in een situatie terecht komen waarin de school nog een aantal jaren zal worden gedoogd en dat we uiteindelijk toch moeten vertrekken. Het Oudercomité Puntenburg Blijft! wil een permanente oplossing voor nu maar ook voor de toekomst.

Puntenburg is een kleurrijke en succesvolle school met 190 leerlingen. De school is al 120 jaar lang gevestigd aan de Laan van Puntenburg en wil dat ook nog zeker 120 jaar blijven.

De gebruikte documenten:

[Vestiging Erfpacht Vondellaanterrein Utrecht d.d. 22 december 2000 \(pdf 1,2 mB\)](#)

[Samenwerkingsovereenkomst herontwikkeling ROC Utrecht locaties \(ROC - gemeente Utrecht\) 16 januari 2003 \(pdf 1,6 mB\)](#)

[Verslag commissie Stedelijke Ontwikkeling m.b.t. Samenwerkingsovereenkomst ROC & gemeente Utrecht 16 april 2003 \(pdf 129 kB\)](#)

[Besluit B&W nr. 227 inzake Samenwerkingsovereenkomst ROC & gemeente Utrecht 18 maart 2003 \(pdf 92 kB\)](#)