

Nieuwsbrief no. 10

van het Oudercomité Puntenburg Blijft!

5 februari 2004

Presentatie plan Puntenburg

Vanmiddag, 5 februari, presenteert het Oudercomité Puntenburg Blijft! aan de gemeenteraad het plan dat het heeft opgesteld om huisvesting van de school aan de Laan van Puntenburg te behouden. Vanavond is er een ouderavond georganiseerd om het plan met de ouders te bespreken. Deze nieuwsbrief is geheel gewijd aan een samenvatting van het plan van het oudercomité.

Stand van zaken

Halverwege de jaren negentig heeft de gemeente onze school laten verhuizen naar een ander gebouw aan de Laan van Puntenburg. De school moest plaatsmaken voor de HOV-om-de-Zuid en de Klunder-toren bij park Nieuweroord. De school heeft in verhuizing 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 van Onderwijs aangegeven dat ook hij zich gehouden acht aan deze belofte en dat hij de argumenten onderschrijft waarom het ook voor de stad beter is als de school blijft, en daarna is hij vanwege het vertrek van het ROC op zoek gegaan naar mogelijkheden om de school op deze plek te handhaven. Zijn plan was een marktpartij te vinden die het pand zou kopen en van wie de gemeente vervolgens de vleugel waar de school in zit, zou huren. Na ruim zeven maanden heeft dit echter niet tot concrete resultaten geleid.

Omdat bovendien in gemeentelijke stukken de opmerking bleef opduiken dat de school gaat verhuizen, heeft het oudercomité besloten om een eigen plan op te stellen waarbij de school wel gehandhaafd kan blijven.

Het plan

Het plan van het oudercomité behelst het volgende.

1. In overleg met het ROC wordt het gebouw kadastraal gesplitst. Het pand is nu al fysiek gesplitst; de school heeft ongeveer een kwart van het gehele gebouw in gebruik.

2. De gemeente koopt de vleugel Laan van Puntenburg 2a. De gemeente heeft bij een eerdere transactie met het ROC het recht van eerste koop voor dit pand verworven en heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met het ROC op basis waarvan de gemeente het pand tegen geringe kosten (de zgn. boekwaarde) kan verwerven.
3. De vleugel Laan van Puntenburg 2a wordt bouwkundig aangepast in verband met splitsing en overige wettelijke vereisten. Door deskundigen van het oudercomité worden de kosten daarvan 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. De gemeente vraagt het ROC een koper voor Laan van Puntenburg 2 te zoeken wiens huisvestingsbehoefte past binnen het bestaande gebouw en de door de gemeente wenselijk geachte bestemming Maatschappelijke Doeleinden.
5. Doordat het gebouw aan het Schoolplein niet meer als vervangende huisvesting voor onze school nodig is, komen de door

Het complete plan en alle andere informatie van het oudercomité is te vinden op www.etalage.nu/puntenburg

de gemeente gereserveerde verbouwingskosten van dat gebouw (€ 350.000) vrij voor verbouwing van Laan van Puntenburg 2a.

6. Indien noodzakelijk kan het gebouw aan het Schoolplein verkocht worden met de economisch meest gewenste bestemming. Dat was de gemeente toch al van plan, voordat er sprake van was dat onze school er naar toe zou gaan.

Gemeente en ROC

Ons gebouw maakt deel uit van een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ROC over verkoop en ontwikkeling van 15 vrijkomende ROC-locaties in de stad. Bij de voorbereiding van het plan Puntenburg heeft het oudercomité daarom allereerst de stukken bestudeerd rond de overeenkomst tussen gemeente en ROC. Omdat het comité uit deze stukken de indruk kreeg, dat de voordelen van de ontwikkeling van de ROC-locaties wel erg eenzijdig bij het ROC komen te liggen, stelt het oudercomité de gemeente ook voor om:

1. Een onafhankelijk taxateur de meerwaarde van de samenwerking tussen ROC en gemeente te laten bepalen op basis van de huidige plannen voor de te realiseren bestemmingen.
2. Een packagedeal met het ROC af te sluiten waarbij minstens 50% van de meerwaarde van deze samenwerking ten goede komt aan de gemeente in geld of in prijsvoordeel van de door de gemeente te verwerven locaties.
3. De te maken kosten die met deze voorstellen samenhangen, ten laste te brengen van de onder punt 2 genoemde opbrengsten, en de resterende opbrengst te herinvesteren in huisvesting voor Primair en Voortgezet Onderwijs.

Ouderavond

5 februari, 20.00 uur

op school

zaal open vanaf 19.45 uur

Overzicht van de huisvestingslasten voor de komende 15 jaar

(bedragen in €)	Huren van marktpartij	Verhuizen naar Schoolplein	Splitsen en aankopen
Aankoopkosten	-	-	-
Verbouwkosten	-	350.000	350.000
Huurprijs 15 jaar	1.575.000	-	-
Verdampen investering	925.000	925.000	-
Onderhoud 15 jaar	-	P.M.	P.M.
Gemiste opbrengst	-	P.M.	-
Totaal	2.500.000	1.275.000	350.000

Financiële vergelijking

Aankoopkosten. De aankoopkosten van Laan van Puntenburg 2a zijn minimaal de boekwaarde en maximaal de marktwaaarde onder de huidige bestemming. Gezien de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ROC ligt een waardering naar boekwaarde het meest voor de hand. De boekwaarde is vrijwel nul, want het ROC heeft het gebouw in 1994, bij een bestuurs-overdracht, om niet verkregen en de verbouwing in 1997 is betaald door de gemeente. Aangezien het ROC in het plan van het oudercomité driekwart van het pand alsnog kan verkopen aan een marktpartij, mag in alle redelijkheid verwacht worden dat de gemeente de vleugel tegen een minimale prijs kan aankopen.

Verbouwkosten. In geval van huren zijn verbouwkosten in principe voor rekening van de eigenaar. Ver-

bouwingskosten voor Schoolplein en splitsings- en renovatiekosten voor Laan van Puntenburg 2a worden even hoog geraamd.

Huurprijs. Bij gelijkblijvende huur bedragen deze kosten voor ons gebouw voor 15 jaar € 1.575.000.

Verdampen investering. Als de gemeente ons gebouw niet aankoopt, verdampt een deel van de investering in de renovatie van Laan van Puntenburg 2a in 1997. De renovatie kostte f 2.700.000 = € 1.225.000, af te schrijven in 25 jaar, waarvan 6 jaar is verstreken. Daarom: € 1.225.000 - (50.000 x 6) = € 925.000.

Onderhoud. In geval van huren zijn onderhoudskosten in principe voor rekening van de eigenaar.

Gemiste opbrengst. Als onze school naar het Schoolplein zou verhuizen, kan dat gebouw niet meer verkocht worden, zoals de gemeente eerder van plan was.

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.

Het oudercomité heeft de SPO om een investeringsvoorstel gevraagd waarmee de exploitatiekosten binnen het gestelde budget kunnen blijven. De SPO heeft laten weten over de financiering hiervan separate afspraken met de gemeente te hebben gemaakt.

Conclusie

De school leek het in eerste instantie wenselijk dat de gemeente het ROC-gebouw aan de Laan van Puntenburg in zijn geheel zou kopen. De gemeente had daarmee het voortbestaan van de school kunnen garanderen en had ook de eerste forumschool in de binnenstad kunnen realiseren. Tot dusver heeft de gemeente, in casu de wethouder, daar niet voor 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 door de gemeente nu de meest reële optie is voor blijvende huisvesting van onze school. Het gemeentebestuur kan hiermee na bijna negen jaar haar toezegging uit 1995 waarmaken dat de school aan de Laan van Puntenburg gehuisvest zal blijven. De gemeente is bovendien met deze oplossing goedkoper uit dan met het alternatief van wethouder Verhulst, het huren van de vleugel met onze basis-school van een nog te vinden koper. De gemeente is met dit voorstel uiteindelijk ook goedkoper uit dan met de eerder voorgenomen verhuizing naar het Schoolplein. Ten slotte voldoet het voorstel ook aan de eisen van het schoolbestuur.

Het oudercomité is dan ook van mening dat zijn "Plan ter behoud van OBS De Twijn locatie Puntenburg" een duurzame oplossing biedt, haalbaar, betaalbaar en uitvoerbaar.

De SPO

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

1. **Duur van de overeenkomst.** De gekozen oplossing voor de huisvesting van de school 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 voldoet daarmee dus ruimschoots aan de door de SPO gestelde voorwaarde.

2. **Exploitatiekosten Laan van Puntenburg 2a.** De SPO heeft 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 een gespecialiseerd bedrijf, Enerdec, naar de aard van de kosten. Volgens eigen onderzoek van het oudercomité naar de ontvangen facturen over de periode 2000-2002 betalen ROC en huurder ieder de helft van de totale exploitatiekosten. Wellicht is dit indertijd tussen gemeente en ROC afgesproken, maar het is een vreemde verdeling.

Onze school heeft niet de helft, maar ongeveer een kwart van het gebouw in gebruik. Zwaarder nog weegt 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. Deze kosten had het ROC ook, maar in het ROC-gedeelte werkte