



Oudercomité Puntenburg Blijft!, p/a Springweg 82, 3511 VT Utrecht, [puntenburg@etalage.nu](mailto:puntenburg@etalage.nu)

Het college van burgemeester en wethouders van Utrecht  
Postbus 16200  
3500 CE UTRECHT

Datum : 10 mei 2004  
Betreft : **Verzoek om opschorting besluit inzake Packagedeal ROC - gemeente**  
Ons Kenmerk : OPB-2004-05-10 B&W  
Uw kenmerk :

Geachte collegeleden,

Binnenkort zal wethouder Verhulst als verantwoordelijk wethouder de Packagedeal met ROC Utrecht aan u ter besluitvorming voorleggen. Van deze deal lijkt vooral ROC Utrecht beter te worden en de gemeente loopt grote kans om vele miljoenen euro's aan inkomsten mis te lopen. Gezien het onderstaande wil het Oudercomité Puntenburg Blijft! u dringend adviseren om de **besluitvorming m.b.t. deze deal op te schorten** tot er ook bij u meer duidelijkheid is over alle ins en outs van deze mogelijke deal.

#### **Packagedeal Gemeente Utrecht - ROC Utrecht**

Het gaat om een private overeenkomst voor de herontwikkeling van [15 voormalige schoolgebouwen van ROC Utrecht](#). Hierbij heeft de gemeente haar oog laten vallen op 3 locaties en mag het ROC 12 locaties (meer dan 5 hectare binnenstedelijke bouwgrond) herontwikkelen met voornamelijk hoog renderende woningbouw.

#### **Inkomstenverdeling**

Het ROC heeft in de onderhandelingen een wensbedrag genoemd wat de 15 locaties samen moeten opbrengen wil de deal door kunnen gaan. Van de meeropbrengst krijgt de gemeente 35% en het ROC 65%, zo is afgesproken in de [samenwerkingsovereenkomst](#) die is afgesloten om tot deze deal te komen.

#### **Wensbedrag ROC**

Het wensbedrag van het ROC is opgebouwd uit de geprognoseerde waarde van de 12 te ontwikkelen locaties en de prijs die de gemeente moet betalen voor de 3 locaties die de gemeente wil verwerven.

#### **Weeffout**

Wij hebben sterke aanwijzingen (hierover zijn ook door raadsleden meerdere malen vragen gesteld in de commissie MO) dat er een weeffout zit in de packagedeal die het ROC vele miljoenen euro's voordeel oplevert en die voorbij lijken te gaan aan de neus van de gemeente. Het sterke vermoeden is dat het wensbedrag van het ROC aanzienlijk hoger ligt dan de marktwaarde van de 15 schoolgebouwen die het ROC bij deze deal feitelijk inbrengt.

#### **Gemeentepanden**

De gemeente heeft in deze deal het recht van eerste koop op 7 panden, maar heeft aangegeven daarvan voor slechts 3 panden gebruik te willen maken. Het gaat daarbij om de volgende panden:

- Rubenslaan (t.b.v. Kohnstamschool)
- Noordzeestraat (t.b.v. wijkwelzijnsorganisatie)
- Laan van Puntenburg (t.b.v. basisschool "De Twijn")

### **Prijs gemeentepanden**

De gemeente kan deze panden verwerven tegen een prijs die ligt tussen de boekwaarde en de marktwaarde van de te realiseren bestemming. De prijs die de gemeente uiteindelijk moet betalen is afhankelijk van:

1. de hoogte van het wensbedrag
2. de geprognosticeerde marktwaarde van de 12 ontwikkellocaties.

### **Herstelpoging wethouder**

Als je het wensbedrag te hoog hebt vastgesteld en je als gemeente niet te veel wilt betalen voor de eerder genoemde 3 locaties word je gedwongen om de ontwikkelwaarde van de overige 12 locaties flink op te schroeven, om zodoende toch aan het gewenste bedrag te komen. Dit is ook datgene waar de wethouder, geholpen door het OGU, in de afgelopen periode druk mee bezig is geweest.

### **Scenario's voor Puntenburg**

In de commissie MO van 19 februari jl. heeft de wethouder toegezegd om de in die vergadering genoemde scenario's verder uit te werken met getallen en marktrisico's zodat de commissie op 3 juni a.s. een afgewogen oordeel kan vellen over de meest wenselijke wijze waarop onze school in het pand aan de Laan van Puntenburg behouden kan blijven. De scenario's die daar besproken werden zijn:

#### **1. Aankoop gehele pand**

##### Kenmerk:

De gemeente koopt het gehele pand en zal na renovatie het resterende deel van het pand doorverhuren aan een gemeentelijke dienst, een maatschappelijke organisatie of aan een derde.

#### **2. Splitsingsvariant**

##### Kenmerk:

De gemeente koopt het gehele pand en zal in samenspraak met een ontwikkelaar/toekomstig gebruiker het pand restaureren en het resterende deel van het pand doorverkopen aan een derde.

#### **3. Huren van marktpartij**

##### Kenmerk:

Een marktpartij koopt het gehele pand en zal in samenspraak met de gemeente het pand restaureren en het deel waar de school zit verhuren aan de gemeente.

### **ROC scenario**

In een overleg op 8 april jl. werden wij echter geconfronteerd met een wethouder die plotseling een sterke voorkeur leek te hebben voor de zogenaamde ROC variant. Daarbij mag volgens de wethouder het ROC de locatie maximaal ontwikkelen op voorwaarde dat het ROC de basisschool in het gebouw handhaaft. In dit scenario geeft de gemeente de regie aan het ROC en haar ontwikkelaar en wordt de school zeer waarschijnlijk onnodig geconfronteerd met veel extra bouwvolume om het gebouw heen. Bovendien ligt het voor de hand dat de school op de meest ongunstige plek in het gebouw gehuisvest zal worden.

### **Locatie Laan van Puntenburg**

Blijkbaar heeft de herstelpoging van de wethouder van de packagedeal niet voldoende opgebracht - in de commissie MO van 18 maart jl. spreekt de wethouder zelfs van een mogelijk verlies voor de gemeente -- en zet de wethouder ook voor deze locatie nu in op een maximaal renderend bouwprogramma voor het ROC om zo toch aan het door het ROC genoemde wensbedrag te komen.

### **ROC heeft al 2,5 mln. gulden ontvangen in 1998**

Uit een raadsvoorstel uit 1998 blijkt dat het ROC reeds 2,5 mln gulden heeft ontvangen voor de sloop van Puntenburg. Aangezien deze sloop nooit heeft plaatsgevonden lijkt het ons ook niet onredelijk om het reeds uitbetaalde bedrag in mindering te brengen op de aankoopprijs.

### **Vraagprijs Laan van Puntenburg**

In een eerdere commissie vergadering heeft de wethouder een vraagprijs van 7,0 mln. euro genoemd. In later overleg bleek dat bedrag veel te hoog, maar zelfs het bedrag dat de wethouder toen noemde als 'redelijk in gemeente-ogen' was nog aanzienlijk. Dat de wethouder blijkbaar geen scherp onderhandelaar is, blijkt wel uit het feit dat het uiterste bod van NS Vastgoed lag op 1,0 mln. euro.

## Lot Puntenburg

Door te kiezen voor een scenario waarbij de projectontwikkelaar van het ROC de locatie maximaal mag ontwikkelen, komen de extra inkomsten uit de ontwikkeling vooral ten goede aan het ROC en haar projectontwikkelaar. Hierbij gaat de wethouder voorbij aan het uitgangspunt van de herijking. Daarbij werd gesteld dat de herontwikkeling zou moeten dienen om de kosten van de renovatie goed te maken en was het nadrukkelijk niet de bedoeling om Puntenburg met een nieuw probleem op te zadelen.

## Verzoek om informatie

Op advies van wethouder Verhulst hebben wij op basis van de Wet Openbaarheid van Bestuur een verzoek tot informatie ingediend. Wij hebben de stukken die op het bovenstaande betrekking hebben tot op heden niet in kunnen zien met als argument dat openbaring van al deze stukken niet zou opwegen tegen het financiële belang van de gemeente in deze. U zult wellicht begrijpen dat dit argument nu wel erg ongelooftwaardig klinkt.

## Conclusie

Uit het bovenstaande kan naar onze mening geen andere conclusie worden getrokken dan dat deze wethouder zijn oren vooral laat hangen naar het ROC en dat hij de zorg voor de belangen van de gemeente in het algemeen en die van de huisvesting van onze school in het bijzonder ernstig te kort doet.

## Aanbevelingen

Wij zouden u willen adviseren om terug te gaan naar de onderhandelingstafel met het ROC en dat op basis van een onafhankelijke taxatie van de 15 locaties het wensbedrag wordt aangepast naar een reëel niveau. Hiermee wordt de gemeente in staat gesteld om voor weinig geld de 3 gewenste locaties te verwerven en blijven er daarnaast zeer waarschijnlijk ook nog extra inkomsten over voor de gemeente. Het ROC krijgt de marktwaarde van haar panden plus een deel van de extra inkomsten uit de herontwikkeling van de overige locaties.

Op deze wijze wordt voorkomen dat basisschool "De Twijn" opnieuw de dupe wordt van een probleem wat feitelijk niet het hare is.

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

[www.etalage.nu/puntenburg](http://www.etalage.nu/puntenburg)

Hoogachtend,

namens het Oudercomité Puntenburg Blijft!,

Niels Bongers, Bob Dijkstra, Lia van Emmerik, Alex Kip, Frans-Willem Korsten, Gülay Orhan



Cc: De gemeenteraad van Utrecht