



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

De gemeenteraad van Utrecht  
Postbus 16200  
3500 CE UTRECHT

Datum : 11 februari 2004  
Betreft : Reactie wethouder op conceptplan Puntenburg  
Ons Kenmerk : OPB-2004-02-11 raad  
Uw kenmerk : 04.000566 (d.d. 30 januari 2004)

Geachte raad,

De wethouder van onderwijs de heer Verhulst heeft een reactie gegeven op ons (concept) plan tot behoud van Openbare Basisschool "De Twijn" - locatie Puntenburg aan de Laan van Puntenburg 2/2a. De wethouder stelt dat ons plan niet haalbaar is, maar geeft daarvoor in onze ogen niet één valide argument. De wethouder geeft geen helderheid omtrent de financiële onderbouwing en implicaties van zijn plannen. Het oudercomité wil enkel een situatie formeel bestendigen die in de praktijk gelijk is aan datgene waarnaar ook de wethouder zegt te streven: handhaving van de school in de vleugel van het gebouw waarin de school nu is gevestigd.

### **1. Vergelijkbare en verschillende uitgangspunten**

De wethouder zegt te streven naar handhaving van de school op deze plek. Voor de goede orde: het gaat ons en hem dus om dezelfde plek en hetzelfde gebouw. Er zijn wel verschillen tussen zijn en ons plan, expliciete en impliciete. Een eerste expliciet verschil is dat wat nu feitelijk en fysiek al een splitsing is van het gebouw, in ons plan wordt geformaliseerd. Een tweede expliciet verschil is dat waar de wethouder voor de komende jaren wil huren, wij opteren voor aanschaf door de gemeente van vleugel of gebouw. Een impliciet verschil is dat de wethouder niet aangeeft voor welke termijn hij wil huren. Wij hebben uit verschillende bronnen (ROC, SPO, NS en gemeente) vernomen, mondeling en zwart op wit, dat het gaat om een zeer beperkte termijn. Wij hebben zelf altijd aangegeven dat wij een termijn van minstens vijftien jaar wenselijk achten. De wethouder geeft hieromtrent geen enkele informatie.

## 2. Naar aanleiding van de splitsing

De wethouder geeft zelf aan dat de splitsing van functies over het gebouw, en de verbouwing van het monument *de facto* al bestaat. Ons voorstel zal die splitsing verhelderen. Als men het gebouw houdt zoals het nu gebruikt wordt, handhaaft men tevens een zekere functiemenging.

Als men deze functiemenging wil opheffen zal men enerzijds wat extra investeringen moeten doen, die anderzijds ruimschoots opwegen tegen de positieve invloed op de verkoopprijs van het resterende deel van het gebouw. Dit noemt men in de politiek een win-win-win-situatie.

- De school wint doordat de functies dichterbij elkaar komen,
- Het ROC wint doordat zij een iets hogere opbrengst genereert
- De koper van het andere deel heeft geen last van functiemenging.

In ons voorstel geven wij aan dat dat zeker bespreekbaar is.

Het kan zijn dat de wethouder "extra toegangen en routing" ziet als een onoverkomelijk bezwaar. Voor wie de situatie ter plekke kent, zal het duidelijk zijn dat het gaat om, bijvoorbeeld, een verplaatsing van een fietsenkelder van links naar rechts en andere aanpassingen die het monumentale karakter van het gebouw niet of nauwelijks aan zullen tasten. De wethouder vraagt zich af of splitsing technisch mogelijk is. Wij hebben dat laten onderzoeken door verschillende architecten en bouwkundigen. Die zien daarin geen onoverkomelijke bezwaren. Hij zegt dat zaken minder eenvoudig zullen zijn dan ze lijken. Hij noemt geen rapport of onderzoek op basis waarvan dat aannemelijk is. Dat burens afspraken met elkaar moeten maken lijkt ons duidelijk. Dat geldt in deze stad bijna overal en dat geldt ook als de wethouder de vleugel huurt.

Het oudercomité heeft de sector monumenten onafhankelijk van de wethouder gevraagd te reageren op ons conceptplan. De sector monumenten heeft haar advies én naar de wethouder én naar het oudercomité gegeven. Zodoende kan het oudercomité u deelgenoot maken van de delen van het advies die door de wethouder **niet** zijn overgenomen:

- Dit bouwplan <uit 1997> is destijds beoordeeld in overleg met de sector Monumenten en men is tot overeenstemming gekomen.
- Er is destijds als advies vanuit de sector Monumenten bij het beoordelen van eventuele verkoop het volgende meegegeven:  
Rijksmonument vanwege bijzondere opzet met binnenplaats en de architectuur. Zorgvuldig afwegen in verband met nieuwe functie, vooral met behoud van opzet met de binnenplaats en de plaats van het trappenhuis en de architectuur.
- Het is goed om te beseffen dat het voortbestaan van een schoolfunctie in een deel van de school een voor de hand liggende keuze lijkt

## 3. Verbouwkosten Puntenburg

De door het oudercomité geraamde verbouwkosten worden door de wethouder niet gewogen of bekritiseerd, de wethouder is ook niet naar een van zijn eigen diensten of een onafhankelijke adviseur gegaan, maar heeft bouwkundig advies ingewonnen bij de "ontwikkelaar met wie het ROC momenteel onderhandelt", in casu Proper-Stok. Gezien de belangen van ROC c.q. Proper-Stok bij verkoop van het volledige pand aan een marktpartij, hechten wij aan de door deze partij aangeleverde informatie wel enige waarde, maar achten wij kritische toetsing gewenst.

Voor de goede orde: onze schatting is gebaseerd op het oordeel van bouwkundigen die geen belang hebben bij verkoop. Van een wethouder die de publieke zaak dient, verwachten wij dat hij zich niet laat adviseren door deskundigen die belang hebben bij het mislukken van ons plan, maar deskundigen die een onafhankelijk oordeel kunnen uitspreken.

#### **4. Achterstallig onderhoud**

De wethouder ziet goed dat het gebouw groot onderhoud behoeft -- iedereen kan dat zien. Het ROC heeft het gebouw in 1994 om niet overgenomen bij een bestuursoverdracht. Het gebouw is niet bezwaard met hypotheek. Desondanks heeft het ROC ervoor gekozen om het gebouw gedurende een lange reeks van jaren niet of nauwelijks te onderhouden. Dit zou voor de wethouder redenen moeten zijn om te zeggen dat het gebouw dus niet al te duur mag zijn, of om een kritische noot te plaatsen bij het handelen van het ROC. Integendeel, de wethouder zegt van onze bedragen dat die "een vertekend beeld geven". Dat kan, maar wij noemen bedragen, die zijn gebaseerd op ramingen van deskundigen. Wat zijn de bedragen van de wethouder, en waarop zijn die gebaseerd? Het staat (opnieuw) niet in zijn commentaar.

#### **5. Te verwachten en huidig aanbod van leerlingen**

De wethouder constateert dat wij gelijk hebben met de verwachting dat het aanbod aan leerlingen in de binnenstad zal groeien. Hij zegt die groei elders te kunnen opvangen. Dat is een interessante bewering, gezien de huidige wachtlijst-problematiek. Opnieuw geeft de wethouder geen cijfermatige onderbouwing van zijn verwachting. Bovendien gaf hij ons in de commissievergadering MO van 17 juni 2003 volledig gelijk op dit punt. Dat leerlingen van de school uit andere delen van de stad komen, klopt ook. Dat is al honderdtwintig jaar zo bij deze school. Bedoelt de wethouder hier dat hij alle scholen die leerlingen uit andere delen van de stad aantrekken, wil gaan verhuizen? Bedoelt hij dat ouders niet mogen beslissen waar zij hun kinderen naar school doen? Het staat niet in zijn brief. Dus wat is zijn argument?

#### **6. De menselijke maat**

In de commissievergadering MO van 17 juni 2003 gaf de wethouder de ouders volledig gelijk op alle punten wat betreft het behoud van de menselijke maat en sociaal leefklimaat in het stadshart. Nu komt hij daarop terug met te zeggen dat het handhaven van de school afhankelijk is van "economisch handelen" van de gemeente. Ter compensatie zegt hij dat in het nieuwe stadshart een bibliotheek zal komen. Dat is heel mooi. Hij zegt ook dat de gemeente bijvoorbeeld vestiging van kinderopvang zal "propageren". Ook dat is mooi. Het zou relevanter zijn wanneer hij zou uitleggen waarom een school die honderdtwintig jaar op deze plek ligt moet verhuizen omwille van dat nieuwe stadshart en waarom dat economisch noodzakelijk is.

#### **7. Financiële onderbouwing**

In ons plan is de gemeente bij kadastrale splitsing € 350.000 kwijt en blijven we profiteren van de investering in de school die dateren uit 1998.

Bij het huren van een marktpartij zal de school op termijn moeten verdwijnen en is de gemeente per jaar € 105.000 kwijt aan huur. Daarnaast zal de gemeente op

termijn toch naar een andere locatie opzoek moeten gaan met alle kosten van dien.

Bij het verhuizen naar Schoolplein is de gemeente ook € 350.000 kwijt, verdampt de investering uit 1998 van € 1,2 mln en kan de gemeente deze school niet meer inzetten voor de wachtlijstproblemen in Oost.

Wat wij in ons voorstel hebben staan m.b.t. de verdeling van de meerwaarde tussen ROC en gemeente is eigenlijk niet veel anders dan uitvoering geven aan datgene wat in de [samenwerkingsovereenkomst](#) staat op pagina 3 onder punt 2 lid b. Uit het antwoord van de wethouder blijkt echter dat hij blijkbaar niet scherp heeft onderhandeld. De samenwerkingsovereenkomst ging uit van [zeven panden met recht van 1<sup>e</sup> koop](#) voordelig aankopen door de gemeente tegen minimaal de boekwaarde. De wethouder komt niet verder dan, naar wij inmiddels gehoord hebben, één pand ([Rubenslaan 91](#)) voor € 1,5 mln. ([zie onderwijshuisvestingsbegroting 2004](#)).

#### **8. Financiële implicaties van de *package-deal* ROC-Utrecht en gemeente**

De wethouder zegt dat het "niet zijn voorkeur" heeft om de meerwaarde voor beide partijen van de *package-deal* tussen het ROC-Utrecht en de gemeente te laten toetsen door een onafhankelijke deskundige. Hij stelt dat hij en de raad niet "bij voorbaat aan opbrengsten of verliezen" willen vastzitten. Dat kunnen wij ons voorstellen voor wat betreft de verliezen. Dat men bij voorbaat niets ziet in opbrengsten, lijkt ons niet geheel zakelijk en is in tegenspraak met het argument van verstandig economisch handelen. *De facto* komt de uitwerking van de *package-deal* inmiddels neer op grotendeels verlies voor de gemeente en stevige winst voor het ROC. Wat de ratio daarvan is, laat de wethouder onbeantwoord. Of het wenselijk is dat deze verdeling ontstaat in de samenwerking tussen een publieke en private partij laat de wethouder onbesproken. Om maar één voorbeeld te noemen van een meervoud aan financieel onhandige operaties in de voorliggende samenwerkingsovereenkomst: de gemeente heeft haar recht op eerste koop voor een zevental (van in totaal vijftien) panden bedongen door de bekostiging van de parkeergarage onder het ROC-gebouw aan de Vondellaan, à raison van 1.800.000 euro (inmiddels opgelopen tot een vordering door het ROC van 2.200.000 euro). Maar de gemeente wil, tot op heden, het recht op eerste koop slechts realiseren voor één van die zeven panden (en in ieder geval niet voor Laan van Puntenburg 2/2a). Ons is de ratio van dit handelen onduidelijk.

#### **9. Economisch verstandig handelen**

De wethouder zegt dat wanneer "dezelfde voorziening op een gelijkwaardige locatie goedkoper kan worden gerealiseerd" de gemeente daarvoor kiest. Als dat zo is, wensen wij alle scholen in Utrecht veel sterkte. Wil de wethouder dat wij nagaan welke andere scholen nog meer op een vergelijkbare locatie goedkoper kunnen worden gerealiseerd? Nog los daarvan: wij hebben beargumenteerd dat blijven op deze plek voor deze school veruit de goedkoopste optie is. De wethouder heeft daar geen enkel valide, onderbouwd argument tegenover gezet. Nog weer los daarvan: economisch denken is meer dan cijferen. Niet voor niets is in bedrijfsvoering *human resource management* een essentiële tak van sport. Wat op het oog goedkoper lijkt, kan een enorme kapitaalvernietiging zijn indien er meer wordt gewogen dan enkel exploitatiekosten. En nog weer los daarvan: ons argument is dat de gemeente tot nu toe publieke gelden onzorgvuldig heeft beheerd. Als je als

huurder voor 1.225.000 euro investeert in een gebouw waarvan niet de eigenaar bent en je rechten op het profijt daarvan niet vastlegt in een contract, dan kun je volgens ons niets anders concluderen dan dat je onzorgvuldig omgaat met publieke gelden. Het antwoord van de wethouder ontbeert elke concrete cijfermatige onderbouwing, het blijft hangen in indicaties, vragen, veronderstellingen, maar stelt tegenover onze harde cijfers geen enkel ander hard cijfer.

#### 10. Bevredigende oplossing

De wethouder rekent "op een voor allen bevredigende oplossing voor de problematiek". Wij rekenen daar ook op, en hebben daartoe een goed onderbouwd, professioneel plan voorgelegd. De wethouder heeft daar niet het equivalent van op de mat gelegd. Wij rekenen pas op een bevredigende oplossing nadat ons plan serieus is bestudeerd en is gewogen. In dat kader willen wij de wethouder adviseren om terug te gaan naar het ROC om de uitgangspunten van de zogenaamde *package-deal* opnieuw vast te stellen, daarbij ingaande op de nu ontstane situatie en uitgaande van de gerechtvaardigde belangen van de gemeente Utrecht. Of daar een voor allen bevredigende oplossing het resultaat van is, weten wij niet. Onze voorkeur gaat daarnaar uit.

#### 11. Tot slot

Voordat wij met ons plan naar buiten zijn gekomen hebben wij de wethouder van onderwijs, en via hem de gemeentelijke diensten, in de gelegenheid gesteld om feitelijke onjuistheden te corrigeren en een opbouwde bijdrage te leveren aan het plan. De wethouder heeft die gelegenheid niet te baat genomen. Wij hebben de wethouder eerst tot 28, later tot en met 30 januari 2004 in de gelegenheid gesteld om te reageren op ons conceptplan. De reactie van de wethouder, gedateerd 30 januari 2004, hebben wij op 5 februari 2004, de dag van de presentatie van ons definitieve plan, per e-mail ontvangen. Zijn officiële reactie was bij ons binnen op 9 februari 2004.

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

<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



NEUBERG

Cc:

College van B&W

Bijlage:

Reactie naar B&W op commentaar wethouder op conceptplan Puntenburg d.d. 11 februari 2004 (met als bijlagen: diverse brieven naar betrokken instanties)