

voorstel aan de raad

Opgesteld door Ontwikkelingsbedrijf
 Kenmerk OGU 07.022919
 Vergadering Raad
 Vergaderdatum 12 april 2007
 Jaargang en nummer 2007 - 52



Gemeente Utrecht

Herontwikkeling Laan van Puntenburg 2a

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 in te stemmen met de conclusie dat scenario 1, het pand aan de Laan van Puntenburg 2a herontwikkelen tot onderwijsverzamelgebouw, de voorkeur heeft;
- 2 een voorbereidingskrediet ad EUR 408.000,00 beschikbaar te stellen om het voorkeursscenario uit te werken tot een uitvoerbaar plan en
- 3 De financiële consequenties in kaart te brengen en te betrekken bij de verantwoording 2006, waarbij er dan meer duidelijkheid is over de werkelijke kosten, eventueel beschikbare subsidies en het dienst- en concernresultaat 2006.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stedelijke Ontwikkeling:

De wethouder heeft toegezegd nog voor de raadsbehandeling informatie te verstrekken over o.a. afschrijvingstermijn. N.a.v. deze aanvullende informatie is de B-status gewijzigd in A-status.

datum: 13 mrt 2007

status: **A**

samenvatting

Opgesteld door	Ontwikkelingsbedrijf
Kenmerk	OGU 07.022919
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	12 april 2007
Jaargang en nummer	2007 - 52

**Gemeente Utrecht**

Herontwikkeling Laan van Puntenburg 2a

Raadsvoorstel:

- 1 in te stemmen met de conclusie dat scenario 1, het pand aan de Laan van Puntenburg 2a herontwikkelen tot onderwijsverzamelgebouw, de voorkeur heeft;
- 2 een voorbereidingskrediet ad EUR 408.000,00 beschikbaar te stellen om het voorkeursscenario uit te werken tot een uitvoerbaar plan en
- 3 De financiële consequenties in kaart te brengen en te betrekken bij de verantwoording 2006, waarbij er dan meer duidelijkheid is over de werkelijke kosten, eventueel beschikbare subsidies en het dienst- en concernresultaat 2006.

Argumenten

- 1.1 Scenario's verschillen financieel weinig van elkaar.
- 1.2 Functie onderwijsverzamelgebouw (scenario 1) past beter bij het pand dan de functies uit de overige scenario's.
- 1.3 Gebruikers uit scenario 1 stellen vergelijkbare en goed met elkaar verenigbare eisen aan het pand.
- 2.1 Er zijn middelen noodzakelijk om tot uitwerking te komen van het gepresenteerde plan.
- 2.2 Het bedrag is conform de afspraken uit het Handboek projecten voor DMO en OGU.
- 3.1 De herontwikkeling is financieel niet haalbaar zonder de inzet van algemene middelen.
- 3.2 Binnen de diensten MO en OGU zijn geen middelen beschikbaar om de herontwikkeling mogelijk te maken.
- 3.3 Wachten op subsidie betekent lange onzekerheid en verdere achteruitgang staat van onderhoud.

Kanttekeningen

- 1.1 Er dienen voldoende huurders te zijn.
- 2.1 Indien de ontwikkeling niet doorgaat dienen de voorbereidingskosten gedekt te worden uit de gemaakte reservering van EUR 1,2 miljoen.

Opgesteld door	Ontwikkelingsbedrijf
Kenmerk	OGU 07.022919
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	12 april 2007
Jaargang en nummer	2007 - 52

**Gemeente Utrecht**

Herontwikkeling Laan van Puntenburg 2a

Context

In mei 2005 heeft de gemeente het pand aan de Laan van Puntenburg 2a gekocht. Naast de openbare basisschool (OBS) De Twijn zou het Christelijk Gymnasium worden gehuisvest in het pand. In juni 2006 heeft de wethouder Onderwijs laten weten dat het renoveren van het pand voor beide scholen een te zware belasting zou zijn voor de onderwijsbudgetten. Vanaf dat moment wordt gewerkt aan scenario's voor de herontwikkeling van het pand.

Eind september 2006 is als gevolg van brand het pand aan de Laan van Puntenburg zodanig beschadigd dat de openbare basisschool De Twijn tijdelijk elders een ander onderkomen heeft moeten zoeken. Op dit moment gaan de leerlingen dagelijks met de bus naar de Martijnschool in Overvecht. De afgelopen periode hebben schoolbestuur en gemeente verschillende mogelijkheden voor onderdak dichtbij huis onderzocht. Na afweging van alle voor- en nadelen heeft de gemeente besloten het schoolbestuur (SPOU) het aanbod te doen voor tijdelijke huisvesting in de rechtervleugel van het schoolgebouw. Het schoolbestuur heeft dit aanbod geaccepteerd en de werkzaamheden hiervoor zijn inmiddels gestart. Vanaf begin april 2007 kunnen de leerlingen weer les krijgen in de rechtervleugel van het pand. Doordat het pand 'bewoond' is tijdens de renovatie zullen er duidelijke afspraken gemaakt moeten worden over het zoveel mogelijk bespreken van de overlast.

Het tijdelijk huisvesten van OBS De Twijn staat los van de scenariostudie. In alle scenario's is OBS De Twijn gehuisvest in de linkervleugel van het pand. Nadat het pand is gerenoveerd zal de school verplaatst worden van de tijdelijke rechtervleugel naar de definitieve linkervleugel.

Argumenten

1.1 *Scenario's verschillen financieel weinig van elkaar.*

De investeringen liggen voor alle drie varianten op een vergelijkbaar niveau. Dit heeft te maken met het rijksmonumentale karakter, de eisen die gesteld worden aan huisvesting m.n. op installatietechnisch gebied en het achterstallig onderhoud. De opbrengsten van de scenario's onderwijsverzamelgebouw en primair onderwijs gecombineerd met kantoor zijn vergelijkbaar. De opbrengsten uit scenario 3 primair onderwijs gecombineerd met cultuur zijn lager maar vooral onzekerder.

1.2 *Functie onderwijsverzamelgebouw (scenario 1) past beter bij het pand dan de functies*

uit de overige scenario's.

Het pand is van oorsprong een schoolpand. De klassieke schoolindeling (onderdeel van de rijksmonumentale status) past beter bij de functie onderwijs dan de overige scenario's.

1.3 *Gebruikers uit scenario 1 stellen vergelijkbare en goed met elkaar verenigbare eisen aan het pand.*

Er zullen diverse huurders het pand gaan betrekken. Het is van belang dat de diverse huurders ook goede burens van elkaar zijn en geen (over)last hebben van elkaars activiteiten.

2.1 *Er zijn middelen noodzakelijk om tot uitwerking te komen van het gepresenteerde plan.*

Er is overleg nodig met de toekomstige huurders en gebruikers onder andere om de plannen af te stemmen op hun eisen en wensen.

2.2 *Het bedrag is conform de afspraken uit het Handboek projecten voor DMO en OGU.*

Het voorbereidingskrediet is volgens de gebruikelijke formule berekend.

3.1 *De herontwikkeling is financieel niet haalbaar zonder de inzet van algemene middelen.*

De combinatie van achterstallig onderhoud, de rijksmonumentale status en de technische eisen m.n. op installatietechnisch gebied die gesteld worden zetten de herontwikkeling financieel onder druk.

3.2 *Binnen de diensten MO en OGU zijn geen middelen beschikbaar om de herontwikkeling mogelijk te maken.*

De Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling heeft in het huisvestingsplan 2006 een bijdrage van EUR300.000,00 gereserveerd (prijspeil 2005) voor de herontwikkeling van het pand. Deze bijdrage is reeds in de berekeningen meegenomen. Binnen het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Utrecht zijn geen reserves vastgoedontwikkeling beschikbaar. Het overgrote deel van de investering kan gedekt worden uit de huurinkomsten (gebouwexploitatie).

3.3 *Wachten op subsidie betekent lange onzekerheid en verdere achteruitgang staat van onderhoud.*

Om verdere achteruitgang te voorkomen wordt direct gestart met de voorbereidingen voor de herontwikkeling. Dit betekent dat gestart wordt voordat alle uitvoeringskosten gedekt zijn. Om deze kosten gedekt te krijgen worden het komende jaar subsidiemiddelen gezocht. Indien subsidie aanvragen, begin 2008, niet tot succes hebben geleid, zullen de uitvoeringskosten door de gemeentelijke reservering gedekt worden.

Kanttekeningen

1.1 *Er dienen voldoende huurders te zijn.*

Inmiddels hebben zich al enkele geïnteresseerde partijen gemeld die passen binnen het concept onderwijsverzamelgebouw. Met deze partijen moet zo spoedig mogelijk een intentieovereenkomst worden gesloten.

2.1 *Indien de ontwikkeling niet doorgaat dienen de voorbereidingskosten gedekt te worden uit de gemaakte reservering van EUR 1,2 miljoen.*

Wanneer onverhoopt de ontwikkeling geen doorgang vindt zal het voorbereidingskrediet niet kunnen worden goedge maakt met de herontwikkeling.

Uitvoering

Na het B&W besluit zal overleg plaatsvinden met de potentiële huurders. Met elke toekomstige huurder zal een intentie- en samenwerkingsovereenkomst worden gesloten. Het gehele proces zal conform het Handboek projecten dat DMO en OGU hebben opgesteld worden aangepakt. Na afronding van de ontwerpfase zal medio 2007 het uitgewerkte voorkeursscenario inclusief uitvoeringskrediet worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Eind 2007 kunnen de bouwwerkzaamheden starten.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- - Herontwikkeling Laan van Puntenburg 2a periode 2007-2009 d.d. 8 januari 2007
- - Bijlage 6.3 Kosten opstelling totale herontwikkeling (vertrouwelijk)
- - Bijlage 6.4 Exploitatieopzet (vertrouwelijk)
-

Eerdere besluitvorming

- Uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst inzake de ROC locaties OGU 04.117340 d.d. 20-10-2004

raadsbesluit

Opgesteld door Ontwikkelingsbedrijf
Kenmerk OGU 07.022919
Vergadering Raad
Vergaderdatum 12 april 2007
Jaargang en nummer 2007 - 52

**Gemeente Utrecht**

Herontwikkeling Laan van Puntenburg 2a

Besluit

- 1 in te stemmen met de conclusie dat scenario 1, het pand aan de Laan van Puntenburg 2a herontwikkelen tot onderwijsverzamelgebouw, de voorkeur heeft;
- 2 een voorbereidingskrediet ad EUR 408.000,00 beschikbaar te stellen om het voorkeursscenario uit te werken tot een uitvoerbaar plan en
- 3 De financiële consequenties in kaart te brengen en te betrekken bij de verantwoording 2006, waarbij er dan meer duidelijkheid is over de werkelijke kosten, eventueel beschikbare subsidies en het dienst- en concernresultaat 2006.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier,

De burgemeester,