

kopie Burgemeester + weth. Weterings ✓



DT	Corresp.
WP	LP 267
	28 OKT. 2013
PB	SPZ
DOC	

College van Bestuur

Gemeente Tilburg  
T.a.v. de heer mr. P.G.A. Noordanus en mevrouw drs. M.A.H. Moorman  
Postbus 90155  
5000 LH TILBURG

Rachelsmolen 1  
Postbus 347  
5600 AH Eindhoven



Ons kenmerk 20913-mw-sc  
Uw kenmerk  
Telefoon 08850-74818  
E-mail m.wintels@fontys.nl  
Betreft Spoorzone

25 oktober 2013

Geachte heer Noordanus en mevrouw Moorman, beste Peter en Marieke,

Deze week hebben we als College van Bestuur van Fontys zeer uitvoerig stil gestaan bij het 'dossier Spoorzone'. Dit om ten aanzien van het totale dossier vast te stellen waar we nu werkelijk staan en welk perspectief het dossier heeft. Aanleiding was dat we ons zorgen maken over de haalbaarheid van het vestigen van een tweetal van onze opleidingen in de 'Stadscampus'. Zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau hebben we afgelopen dagen al een eerste telefonische terugkoppeling gegeven. Dit doen we hiermee ook kort op papier. Vervolgens zal dit onderwerp van bestuurlijk overleg zijn dat voor dinsdag 29 oktober bij Fontys in Tilburg gepland staat.

Sinds 2010 zijn we met elkaar serieus in gesprek om te bezien of de komst van (een deel van) Fontys naar de Spoorzone haalbaar is. De vastleggingen bij brief van 15 januari 2010 en vervolgens de intentieovereenkomst van 18 januari 2012 en nadien opgestelde brieven en notities met randvoorwaarden zijn daarbij belangrijk als uitgangspunten. Om met onze (voorlopige) conclusie naar aanleiding van ons interne beraad te beginnen: wij achten de kans reëel dat we moeten vaststellen dat de intentionele komst van Fontys naar de Spoorzone op basis van de huidige stand van zaken te veel risico's, obstakels en financiële problemen kent en derhalve niet goed mogelijk is binnen de door ons vooraf opgestelde en met u gedeelde randvoorwaarden.

Puntsgewijs noemen wij onze belangrijke 'kopzorgen'. Het gaat ons thans uitsluitend om een opsomming van de problemen zoals wij die zien, zonder deze wie dan ook aan te rekenen. Het gaat ons uiteindelijk om de afweging of de grote investering, de impact daarvan op onze onderwijsorganisatie, de samenhangende risico's en het financieel beslag verantwoord is in relatie tot datgene dat deze als onderwijsopbrengst op termijn moet gaan opleveren.

Onze zorgpunten kort samengevat:

- Het traject dat enerzijds wel complex is, maar anderzijds ook belangrijk is en prachtige kansen kan bieden voor de verschillende betrokken partners vordert erg traag. Ook zijn er (nog steeds) veel problemen en discussiepunten en is er nog te weinig breed gedragen enthousiasme ontstaan. Dit staat de voortgang en het vertrouwen van het project in de weg.

- De oorspronkelijke gedachten en intenties waren om een (eerste fase van een) aantrekkelijke innovatieve levendige en synergie biedende Stadscampus / Spoorzone te realiseren. Helaas moeten we vaststellen dat daar onvoldoende van merkbaar is. Er is -in onze ogen- onvoldoende opbrengst van 'het synergie-programma' met de bibliotheek. De inhoudelijke samenwerking is nog steeds niet van de grond gekomen, ondanks heel regelmatig overleg, terwijl juist het concept van het delen van kennis, ruimte en functies een inspirerend inhoudelijk perspectief moet zijn. Dat is hetgeen we voor ogen hadden en waarop onze ambities gestoeld waren. Hier ligt dus nog een belangrijke (vervolg) opdracht aan de werkgroep. In onze finale afweging is dit een zeer relevant gegeven. Een nieuw (duurder) schoolgebouw op slechts een andere plek (hoe praktisch aantrekkelijk ook, naast het station) rechtvaardigt voor ons nimmer een verhuizing naar de Spoorzone. Wij willen immers onze kwaliteitsreputatie van kwalitatief hoogwaardig aantrekkelijk vormgegeven toekomstgericht onderwijs verder doorontwikkelen, waaraan de samenleving en werkomgeving steeds beter verbonden worden. De komende maanden moet blijken of dit oorspronkelijke idee nog in het vizier kan komen.
- De gemeentelijke wensen ten aanzien van een levendige en aantrekkelijke plint van het te realiseren onderwijsgebouw lijken duidelijk anders dan wij kunnen invullen. Hier willen wij geen enkel misverstand over laten ontstaan.
- De Spoorzone-ontwikkeling als geheel: naar wij hebben begrepen is er nog weinig concrete interesse van andere partijen voor investeringen in de Spoorzone, hetgeen risico's inhoudt ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied.
- Anders dan eerder gemeld lijkt de komst van de bibliotheek nog niet zeker. Er is nog afhankelijkheid van een bij de Provincie aangevraagde maar nog niet toegekende subsidie van € 1.3 miljoen voor restauratie van de Lochal. En, zeker zo belangrijk, het bestuur van de bibliotheek heeft haar besluit om naar de Spoorzone te gaan gekoppeld aan de voorwaarde van een door de gemeente toe te kennen aanvullend budget van € 2 miljoen voor transitie- en inrichtingskosten. Voor zover ons bekend heeft de gemeenteraad daar (nog) niet mee ingestemd.
- Ten aanzien van de financiële randvoorwaarden die altijd een helder uitgangspunt zijn geweest stellen we vast dat in de uitwerking zoals die nu voorligt de haalbaarheid uit beeld dreigt te geraken. Daarbij merken we op dat voor ons de vraag niet relevant is of we eventueel meer *kunnen* betalen dan waar we oorspronkelijk vanuit zijn gegaan, maar of we meer *willen* betalen. We voeren binnen Fontys namelijk al jarenlang een zeer stringent huisvestingsbeleid waarbij we niet meer aan huisvesting willen betalen dan binnen onze parameters past om de ons toegekende onderwijsmiddelen ook maximaal voor het onderwijs beschikbaar te hebben en te houden. Onze belangrijkste kanttekeningen die afbreuk doen aan de oorspronkelijke financiële uitgangspunten zijn:
  - Voor een kavel van 2 hectare (20.000 m<sup>2</sup>) waren we oorspronkelijk een grondprijs (bouwrijp) van € 10 miljoen overeengekomen, inclusief bijbehorende parkeergelegenheid. In de latere uitwerking zouden we uitkomen op een naar rato deel van 25% (intentieovereenkomst van 18 januari 2012) voor € 2.5 miljoen. De € 2.5 miljoen voor het perceel wordt nog wel genoemd in de huidige dossiers, maar er zou alsdan slechts een zeer klein perceel van 2.150 m<sup>2</sup> geleverd worden. Allereerst stellen we vast dat dit een zeer krap bemeten perceel betreft met niet of nauwelijks ontwerprijheid, waardoor het sterk de vraag is of daarbinnen een hoogwaardig onderwijsgebouw gerealiseerd kan worden. Maar daarenboven past bij de pro rata verhouding die de basis was bij de prijs van € 2.5 miljoen een perceel/grondstuk van 5.000 m<sup>2</sup> (25% van 20.000 m<sup>2</sup>). Bij een perceelgrootte van slechts 2.150 m<sup>2</sup> hoort feitelijk een pro rata grondprijs van € 1.075 miljoen.

- Naar uit een contra-expertiserapport van de firma Peutz is gebleken, zal vanwege de geluidsbelasting en verhoogde veiligheidsrisico's door de ligging aan het spoor stevig geïnvesteerd moeten worden in kostenverhogende voorzieningen. Wij hebben begrepen dat de gemeente deze niet voor haar rekening gaat c.q. wil nemen. Fontys zal evenmin additioneel budget vrij kunnen of willen maken voor deze kostbare voorzieningen. Wij zijn bij de vaststelling van ons budget uitgegaan van een bouwrijpe kavel, volledig geschikt voor een normaal en hoogwaardig onderwijsgebouw zonder meerkosten als voornoemd. Er wordt hierbij al snel aan een bedrag van (wellicht meer dan) € 1 miljoen gedacht vanwege de locatie gebonden beperkingen.
- Binnen de grondkosten zijn wat ons betreft de kosten voor parkeren en fietsenstallingen volledig begrepen. Van de zijde van de gemeente wordt gedacht aan het realiseren van fietsenstallingen in het spoortalud, waaraan Fontys zou moeten meebetalen (orde grootte € 200.000 à € 400.000).
- De synergiedoelstelling met de bibliotheek is zoals eerder aangegeven verre van gerealiseerd, noch inhoudelijk voldoende concreet uitgewerkt in de voorliggende plannen. Om de gezamenlijke stap naar de Spoorzone voor Fontys, de bibliotheek en de gemeente werkelijk aantrekkelijk te doen zijn vanwege inhoudelijke synergie en dus ruimtelijke winst (en kostenbesparing van dure meters) zou ons inziens minimaal een besparing van ruimte (en dus kosten) van zo'n 20% tot 25% mogelijk moeten zijn. Als deze niet realiseerbaar blijkt wordt de 'sprong naar de Spoorzone' eerder kostenverhogend in plaats van kostenbesparend.
- Vooralsnog is er vanuit gegaan dat de gemeente optreedt als investeerder / exploitant van de Stadshal en bibliotheek en dat Fontys op grond daarvan ruimten voor huisvesting van het synergieprogramma zal gaan huren van de gemeente - los van wat daar dus overigens over gezegd kan worden. De (financiële) haalbaarheid van de realisatie van het / een synergieprogramma in de Lochal is tot op dit moment op hoofdlijnen echter ook nog niet aantoonbaar gemaakt. Door de onbekendheid hiermee maar tegelijkertijd wel afhankelijkheid hiervan, kan de doorrekening (nog) niet gemaakt worden. Deze zal immers afhankelijk zijn van de investering die de gemeente gaat doen en de huur die daarvoor gerekend gaat worden aan de gebruikers.

Kortom: op velerlei punten zien wij dat het project Spoorzone grote risico's kent en daarenboven op basis van de thans beschikbare informatie financieel niet gaat passen binnen de randvoorwaarden die Fontys zich gesteld heeft en bij de gemeente genoegzaam bekend zijn.

Wij respecteren overigens ook de posities van de gemeente, de projectontwikkelaar VolkerWessels en de bibliotheek, die allemaal om hen moverende redenen de ideeën en standpunten hebben ingenomen zoals die nu opgetekend zijn.

Graag bespreken we dinsdag 29 oktober aanstaande een en ander met u.

Namens het College van Bestuur,

i.o. 

mr. M.J.G. Wintels  
voorzitter College van Bestuur