

Memo reactie brief Fontys dd 25 oktober 2013

Deze reactie beperkt zich tot de toetsbare opmerkingen in die brief, de kwalificaties worden niet besproken. *Cursief* de opmerking van Fontys, daaronder de reactie van de gemeente.

Anders dan eerder gemeld lijkt de komst van de bibliotheek niet zeker. Er is nog afhankelijkheid van een bij de Provincie aangevraagde maar nog niet toegekende subsidie van €1,3miljoen 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 €2miljoen voor transitie- en inrichtingskosten. Voor zover ons bekend heeft de gemeenteraad daar (nog) niet mee ingestemd.

Voor de Bibliotheek van de Toekomst is €15,7mln beschikbaar, bestaande uit €10mln reeds in de RGI gereserveerde middelen en €5,7mln aan gekapitaliseerde toekomstige huurbedragen.

Voor het deel van de LocHal waar de bibliotheek komt is €1,3mln extra nodig (dat zijn de geraamde meerkosten van realisatie van de bibliotheek in de LocHal). Voor het naastgelegen deel van de LocHal (de stadshal) is een bedrag van circa €3mln nodig voor wind- en waterdicht maken en beperkte klimaatinstallaties.

Wanneer de stadshal en de bibliotheek tot één geklimatiseerde hal worden ontwikkeld, kunnen in de stadshal extra m² verhuurd worden. In dat geval blijft een onrendabel deel in de stadshal over van €3,7mln.

Aan de provincie wordt in totaal €5mln subsidie gevraagd (zo is op dit moment de businesscase richting provincie opgebouwd). De berekeningen zijn onderbouwd met rapportages van kostendeskundigen (VolkerWessels, MonumentenFonds Brabant, BBN). Overigens ligt het risico verbonden aan de provinciale subsidie niet bij de bibliotheek of Fontys maar bij de gemeente als eigenaar van de LocHal; de komst van de bibliotheek naar de spoorzone is daar niet van afhankelijk.

De transitie- en inrichtingskosten van de bibliotheek zijn toegekend in de gemeentelijke Programmabegroting 2014.

Hiermee zijn alle op dit moment voorzienbare beletselen van financiële aard weggenomen, die de komst van de bibliotheek in de weg zouden kunnen staan.

Voor een kavel van 2 hectare (20.000m²) waren we oorspronkelijk een grondprijs (bouwrijp) van €10miljoen overeengekomen, inclusief bijbehorende parkeergelegenheid. In de latere uitwerking zouden we uitkomen op een naar rato deel van 25% (intentieovereenkomst van 18

januari 2012) voor €2,5miljoen. De €2,5miljoen voor het perceel wordt nog wel genoemd in de huidige dossiers, maar er zou alsdan slechts een zeer klein perceel van 2.150m² 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 €2,5miljoen een perceel/grondstuk van 5.000m² (25% van 20.000m²). Bij een perceelgrootte van slechts 2.150m² hoort feitelijk een pro rata grondprijs van €1.075miljoen.

De randvoorwaarden van Fontys voor vestiging in de Spoorzone zijn door het College van Bestuur van Fontys vastgelegd in haar brief aan de gemeente van 4 maart 2013. De eis van een kavel van 5.000m² wijkt af van deze randvoorwaarden. De randvoorwaarden duiden een gewenste locatie aan voor Fontys welke maximaal 2.500m² kan omvatten. De hierboven genoemde kavel van 2Ha had overigens betrekking op het concept van een Fontys campus met eigen buitenruimte en meerdere gebouwen met in totaal 50.000m² BVO, een model dat in 2011 (studie Barcode) is losgelaten. Met de in de randvoorwaarden van Fontys (4 maart 2013) gevraagde locatie is gedurende 2013 gewerkt, met instemming van de vertegenwoordiger van het College van Bestuur van Fontys, Wilma de Koning. Dit heeft geresulteerd in de vaststelling van de bouwenvelop in het Bestuurlijk Overleg met wethouder Marieke Moorman en Fontys CvB lid Wilma de Koning op 26 september 2013. Deze bestuurlijk vastgestelde bouwenvelop gaat uit van de locatie van Fontys zoals aangeduid in de Fontys randvoorwaarden van 4 maart 2013. Programma- en volume-studies, ook in het bezit van Fontys als onderdeel van de bouwenvelop, tonen aan dat een onderwijsvoorziening van de gewenste omvang op deze kavel zeer goed mogelijk is. Tussen Marieke Moorman en Wilma de Koning is in de periode maart - oktober 2013 vrijwel wekelijks contact geweest over de voortgang van het project.

Ten aanzien van de grondkosten maakt de Intentieovereenkomst van 18 januari 2012 melding van een vergoeding van €2,5mln voor 'verkrijging van de grond'. Dit bedrag is gebaseerd op '25% van de in januari 2010 besproken meters'. Gedoeld wordt op de brief van de gemeente aan Fontys van 15 januari 2010. Daarin wordt gesproken van een bouwkaavel van 2Ha en een complex van circa 50.000m². Deze 2Ha had zoals gezegd betrekking op een Fontys campus, vanaf 2011 is gesproken over onderwijsgebouwen in een multifunctionele omgeving. De correspondentie geeft geen eenduidigheid over de gronden waarop de bedragen betrekking hebben. De randvoorwaarden zoals die door het College van Bestuur van Fontys zijn verwoord in haar brief van 4 maart 2013 geven wel eenduidigheid ten aanzien van de door Fontys gewenste kavel.

Alle precontractuele onderhandelingen tussen maart 2013 en 21 oktober 2013 over de af te sluiten Samenwerkingsovereenkomst gingen uit van levering van een bouwkaavel voor een koopsom van €2,5mln op basis van de in gezamenlijkheid ontwikkelde en bestuurlijk vastgestelde bouwenvelop.

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 de 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) €1miljoen gedacht vanwege de locatie gebonden beperkingen.

De rapporten van Peutz die in opdracht van Fontys zijn gemaakt hebben wij op 31 oktober 2013 ontvangen. Deze rapporten geven geen inzicht in de kosten die gemoeid zouden zijn met extra voorzieningen ten aanzien van geluid en externe veiligheid, noch enige indicatie daarvan. Ook is er twijfel over de conclusies ten aanzien van te treffen maatregelen. Zo lijkt onterecht te zijn uitgegaan van een verzwaarde brandwerende gevel (60 minuten). De betreffende door Fontys gewenste kavel is planologisch geschikt voor de beoogde onderwijsvoorziening. Verder wijzen wij er op dat Fontys zelf, in haar randvoorwaarden brief van 4 maart 2013, heeft gekozen voor deze kavel gelegen aan het spoor. De gemeente heeft steeds gewezen, onder andere in bestuurlijke overleggen tussen wethouder Marieke Moorman en Fontys CvB lid Wilma de Koning, op de consequenties van deze keuze voor de aspecten geluid en externe veiligheid. Tenslotte wijzen wij er op dat de eventuele extra kosten sterk afhangen van de functionele indeling van het onderwijsgebouw. Deze indeling is een zaak die buiten de gemeente om gaat en waar de gemeente geen consequenties van kan dragen.

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).

Gemeente en Fontys verschillen van mening over de wijze waarop autoparkeren betaald dient te worden. De Intentieovereenkomst van 18 januari 2012 verschilt in dat opzicht van de brief van 15 januari 2010, waarnaar in de Intentieovereenkomst voor onder andere het aspect parkeren wordt verwezen. Niettemin is de gemeente Fontys tegemoet gekomen door parkeerabonnementen om niet aan te bieden.

Gemeente en Fontys waren het erover eens dat in voorgaande correspondentie geen uitspraak is gedaan over de wijze waarop fietsparkeren betaald dient te worden. Ook hier is de gemeente Fontys tegemoet gekomen door buitenruimte ter beschikking te stellen en het grootste deel van de kosten op zich te nemen (€0,9mln op een totaal van €1,3mln).

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.

Er heeft een intensief traject plaatsgevonden tussen bibliotheek en Fontys (Werkgroep Synergie), onder leiding van een door de gemeente ingehuurd procesbegeleider in de persoon van Henk van den Berg. Aan dit traject is door Fontys meegewerkt, zowel vanuit de (Directies

van) Instituten als vanuit de Directie Huisvesting. Dit traject is op 23 oktober 2013 geëindigd met een opleverdocument wat is onderschreven door betreffende Werkgroep. Deze Werkgroep heeft vastgesteld dat er een besparing voor Fontys mogelijk is van 2.608m². Daar staat tegenover dat er aan synergie met de bibliotheek 2.644m² wordt gerealiseerd. Voor dat deel dient rekening te worden gehouden met een gedeelde huurprijs. De netto besparing voor Fontys is dan 1.148m². Dat betekent dat Fontys een synergieprogramma met de bibliotheek deelt en daardoor een bruto besparing realiseert van 21,6%, maar het synergieprogramma mede moet bekostigen, waardoor de netto besparing 10,4% bedraagt. De Bibliotheek gaat uit van eigen ruimte van 5.310m² en een aandeel in de synergie, tot een maximum van in totaal 6.500m².

Indien Fontys een netto besparing in termen van geld zou willen realiseren van 20% à 25% dan moet het synergieprogramma verdubbelen ten opzichte van het huidige resultaat. De ruimtes van Fontys die volgens het PvE in principe voor synergie in aanmerking komen zijn volledig ingezet in genoemd traject. Er zijn nog kansen op verbetering (en die kunnen in een vervolg ontwerpproces verder worden verkend), maar een verdubbeling lijkt met dit Fontys PvE onhaalbaar.

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 van gezegd kan worden. De financiële haalbaarheid van de realisatie van het / een synergieprogramma in de LocHal is 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.

De gemeente is als eigenaar van de LocHal verhuurder aan bibliotheek en aan het synergieprogramma. De gemeente zal daarbij een kostprijs gebaseerde huur hanteren. Deze huur is opgenomen in de business case voor de LocHal zoals hierboven besproken. De investering voor het synergieprogramma zal in verhouding moeten staan met budgetten die voor dergelijke programma's binnen onderwijshuisvesting beschikbaar zouden zijn, opdat de daarop te baseren huurlast voor Fontys hanteerbaar zal zijn.