

Notitie

Project	Haren, Renovatie Maarten College	
Kenmerk	2015/HHE/dpo/ovl/150175-3007151124	
Aan	mevrouw H. de Boer	Gemeente Haren
Van	de heren H. Hellinga en G. Heersink	draaijer+partners
Betreft	beoordeling renovatie Maartens College	
Datum	30 juli 2015	
Kopie aan	de heer S. Rensing	Basalt bouwadvies bv
Bijlage	globale beoordeling kostenopstelling 15 juli 2015	

Inleiding

Het Maartens College (bestuur Carmel College) heeft het initiatief genomen voor de gewenste renovatie van de huidige schoolgebouwen in Haren. Het schoolbestuur heeft hiervoor een voorstel ingediend bij de gemeente Haren met daarbij het verzoek dit gedeeltelijk te financieren. De gemeente Haren heeft draaijer+partners (in samenwerking met Basalt bouwadvies bv) het renovatievoorstel op basis van een zogenoemde 'quickscan' te beoordelen. Deze notitie beschrijft onze bevindingen.

Vraagstelling

De gemeente Haren heeft de kwaliteit van het onderwijs en de onderwijsgebouwen hoog in het vaandel staan. De gemeente heeft daarom ook een positieve grondhouding ten aanzien van de gevraagde steun. Voor het bepalen van de daadwerkelijke steun zijn de volgende zaken essentieel:

- Investerings in het onderwijsgebouw moeten het onderwijs direct ten goede komen.
- Indien er investeringen gedaan worden in het gebouw, kan het daarmee kwalitatief (functioneel/technisch) minimaal 25 jaar (en liefst 40 jaar) vooruit.

Op basis daarvan heeft de gemeente Haren concreet de volgende vraag gesteld.

- *Geef een beoordeling op de ingediende plannen en opgevoerde kosten en geef daarbij expliciet antwoord op de vraag:*
 - *Zijn de opgevoerde kosten reëel?*
 - *Komt het geld ten goede aan de kwaliteit van het onderwijs?*
- *Aanvullend: zijn er optimalisaties (functioneel, financieel, fasering) mogelijk?*

Ontvangen documenten

Voor de beoordeling is een uitgebreid dossier toegestuurd. In de 'quickscan' is gekeken naar:

- memo onderbouwing kostenraming, d.d. 25 juni 2015
- set tekeningen en ramingen zoals per e-mail verstuurd aan de gemeente op 30 juni 2015

Daarnaast heeft de opdrachtgever op 16 juli 2015 een toelichting gegeven op de context en achtergronden van het plan.

Huidige en gewenste situatie Maartens College

In onderstaand schema is de huidige en gewenste situatie op verschillende aspecten naast elkaar gezet.

Huidige situatie	Gewenste situatie
<p>De school geeft aan dat het gebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Niet past bij visie op het onderwijs • Niet functioneel is • Geen goede ontsluitingen heeft • Onvoldoende veilig is • Een slecht binnenklimaat heeft • Vraagt om onderhoud en upgrading 	<p>De school wil een campus voor het Maartens College/ISG met gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die passen bij de visie op het onderwijs • Die functioneel, veilig en duurzaam zijn
Bestaand gevelbeeld	
Nieuw gevelbeeld	
Bestaand plattegrond (begane grond)	
Nieuwe plattegrond (begane grond)	



Beoordeling kwaliteit op hoofdlijnen

Kijkend naar de plannen dan:

- geldt voor de nieuwbouwonderdelen dat er een kwalitatief goed schoolgebouw kan worden gerealiseerd.
- is het lastig om voor de renovatiedelen een uitspraak te doen wat het effect is op de gewenste verbetering van bijvoorbeeld het binnenklimaat en duurzaamheid op de lange termijn.
- verbetert de functionaliteit van het gebouw zichtbaar met de nieuwe entree en bredere gangen. Het gebouw houdt qua opzet echter de lange looplijnen, veel verkeersruimte en ongunstige bruto/nuttig-factor. Een deel van de gangzone kan straks worden gebruikt voor het onderwijs. Het klaslokaal blijft echter duidelijk de basis voor het onderwijs. Wellicht sluit dit aan bij de visie van de school. Het onderwijs van nu en de toekomst laat in het algemeen echter een trend zien naar meer diversiteit aan werkvormen (college, klassikaal, groepswerk, studieplekken, ateliers, projectruimten) en daarmee ook diversiteit aan ruimten. De vraag is of dit plan hierin voorziet of kan voorzien in de toekomst.

Beoordeling financieel op hoofdlijnen

Basalt bouwadvies bv heeft op hoofdlijnen de kosten beoordeeld door de kosten af te zetten tegen kengetallen en ervaringscijfers. De belangrijkste bevindingen hieruit zijn:

- Over het geheel genomen lijken de kosten reëel. Op basis van de beschikbare informatie is de noodzakelijkheid van de investeringen echter lastig te bepalen. Wat betreft de noodzaak vallen op:
 - *De opgevoerde kosten voor gevelaanpassing van € 513.000,- exclusief btw.*
 - *de kosten voor de tuinaanleg € 575.000,- exclusief btw en hiermee samenhangende inzet van een tuinarchitect voor € 85.000,- exclusief btw.*
 - *Het vervangen van de buitenkozijnen als onderdeel van het onderhoud.*
- Verder valt op dat:
 - *Er relatief hoge bijkomende kosten zijn opgenomen.*
 - *Er slechts 4% onvoorzien is opgenomen, wat weinig is voor een project met een aandeel van 70% aan renovatie.*
 - *Er geen kosten voor tijdelijke huisvesting zijn voorzien. Dit vereist een strak schuifplan tijdens de uitvoering om de continuïteit van het onderwijs te waarborgen.*
 - *Er een verschil zit van € 216.000,- inclusief btw in de totaalstelling ten opzichte van de notitie van 25 juni 2015.*
- Het onderhoud en de investeringen aan brandveiligheid worden apart opgevoerd en als desinvestering toegevoegd aan de kosten voor de geplande nieuwbouw/renovatie. Het is lastig te beoordelen of dit terecht is, maar het is op z'n minst de vraag of deze maatregelen niet (deels) als voorinvestering op de geplande renovatie gezien kunnen worden.

Zie de notitie in de bijlage voor de concrete uitwerking van bovenstaande en aandachtspunten met betrekking tot de ontvangen ramingen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat:

- De opgevoerde kosten grotendeels reëel lijken.
- De noodzakelijkheid van een deel van de investering niet inzichtelijk is.
- Agevraagd kan worden of de tuinambitie met circa € 660.000,- bijdraagt aan het onderwijs.



- Er aandacht wordt gevraagd voor de risico's (onvoorzien, noodzaak tijdelijke huisvesting) en consistentie in de financiële opzet.
- Wat betreft de nieuwbouwonderdelen verwacht mag worden dat de gewenste kwaliteit behaald wordt.
- Afgevraagd moet worden of de geplande renovatie en bijbehorende gevelaanpassing op de lange termijn de gewenste kwaliteit en functionaliteit voor het onderwijs waarmaakt.
- Er discussie gevoerd kan worden over het standpunt van de school ten aanzien van het onderhoud en brandveiligheid als desinvestering.

Aanbeveling/onderzoeksvraag

Het volgende willen wij aan de school ter overweging meegeven:

- Overwogen kan worden investering voor de renovatie/ uitbreiding aan de Oostzijde (circa € 3.330.000,- aan bouwkosten) te benutten voor een gecombineerde nieuwbouw met uitbreiding west en te zorgen voor een bouwkundige aansluiting op de andere gebouwdelen. Hierdoor kan een compact gebouw worden gerealiseerd met nieuwbouwkwaliteit, korte looplijnen en een gunstigere bruto/nuttigfactor (je realiseert ongeveer hetzelfde aan nuttige onderwijsmeters met minder verkeerruimte en minder bruto meters).

De school wordt geadviseerd om deze optie en/of andere mogelijkheden in overleg met de gemeente nader te onderzoeken en zodoende tot optimalisaties van de plannen, investering en/of kwaliteit te komen.



Inleiding

Op verzoek van draaijer+partners hebben wij de geraamde investeringskosten voor de revitalisering van het Maartenscollege globaal beoordeeld. Het project bestaat uit de gebouwen van het Maartenscollege aan de Rijksweg 24 en Hemmenlaan 2-4 te Haren.

Wij hebben buiten een notitie onderbouwing kostenraming d.d. 25 juni 2015, diversen onderliggende stukken ontvangen. Een aantal van de genoemde kosten is onderbouwd, maar een aantal posten niet. Ook hebben wij de VO tekeningen gekregen, maar geen technische beschrijving of andere omschrijving van de werkzaamheden. Een deel van de kosten zijn ten behoeve van nieuwbouw en meerjaren onderhoudskosten, maar het grootste deel betreft renovatiekosten.

Schema beoordeling op hoofdlijnen

Bouwdeel	Oppervlakte m2 BVO	Bouwkosten excl. BTW	Investeringskosten excl. BTW	Kengetal excl. BTW	Beoordeling
Onderhoud			€ 896.660,00		
Maartenscollege	9.815	€ 881.706,96			In detail lijken de kosten reeel m.u.v. vervangen buitenkozijnen
ISG	577	€ 14.953,04			Kosten lijken reeel, noodzaak ervan is niet inzichtelijk
Brandveiligheid			€ 405.178,26		
Maartenscollege	9.815	€ 379.087,83			Kosten lijken reeel, noodzaak ervan is niet inzichtelijk
ISG	577	€ 26.090,43			Kosten lijken reeel, noodzaak ervan is niet inzichtelijk
Bijkomende kosten 15%			€ 195.275,74		
Gebouw			€ 9.023.880,00		
Nieuwbouw ISG	864	€ 950.400,00		€ 1.100	Reële investering (kengetal) voor nieuwbouw kwalitatief goede school (inschatting niveau frisse school klasse B)
Renovatie ISG	577	€ 390.012,00		€ 676	Reële investering (kengetal) voor renovatie
Renovatie Oost	4.595	€ 2.993.226,17		€ 651	Reële investering (kengetal) voor renovatie
Uitbreiding Oost	326	€ 335.250,83		€ 1.028	Reële investering (kengetal) voor nieuwbouw kwalitatief goede school (inschatting niveau frisse school klasse B)
Renovatie gevel	?	€ 513.711,00			Geen onderbouwing van noodzaak en effect gevelaanpassing aanwezig
Renovatie West	5.220	€ 2.587.350,17		€ 496	Reële investering (kengetal) voor renovatie, kengetal is lager door kelder
Uitbreiding West	783	€ 898.592,83		€ 1.148	Reële investering (kengetal) voor nieuwbouw kwalitatief goede school (inschatting niveau frisse school klasse A/B)
Binnen- en buitensport	1.559	€ 355.337,00		€ 228	Alleen bouwkundige kosten aangegeven, kosten lijken reeel
Terrein			€ 575.000,00		
Tuinaanleg		€ 575.000,00			Kosten lijken fors en dragen niet direct bij aan onderwijs. Geen onderbouwing van (noodzaak) aanwezig
Bijkomende kosten			€ 1.537.388,00		Deze kosten zijn hoog (wellicht door lange voorbereiding) Met name de kosten voor de tuinarchitect (€ 85.000,-, zie memo 14 oktober 2013 blz.6 van 9) vallen op en noodzakelijkheid ervan ontbreekt
Financiering			€ 587.385,00		Lastig te beoordelen door ontbreken rekenrente en looptijd.
Onvoorzien			€ 389.866,00		4% onvoorzien laag zeker i.v.m. 70% renovatie
Totaal excl. BTW			€ 13.610.633,00		
Totaal incl. BTW			€ 16.468.865,93		Dit laat een verschil zien € 215.866,- (€ 16.468.866,- - € 16.253.000,-), waarschijnlijk ontstaat het verschil bij onderhoud en brandveiligheid. Zie onderbouwing 25 juni 2015 en vergelijk deze met kostenschema d.d. 12-09-2013.



Aandachtspunten raming in detail

Wij vinden de opgenomen stelposten voor tegelwerk en systeemplafonds in de VO raming van 29 augustus 2013 stevig. Gezien de functie onderwijs zou voor de aankoop van het tegelwerk woningbouwkwaliteit voldoende zijn. De aankoopprijs voor woningbouw tegelwerk ligt minimaal circa 40% lager dan nu is opgenomen. Voor de systeemplafonds ligt de stelpost 10% tot 15% hoger dan voor bijvoorbeeld een standaard verhuur kantoor. Ook vinden wij de kosten voor het vervangen van de kozijnen hoog, eventueel zijn de oorspronkelijke kozijnen bijzonder van vorm. De overige eenheidsprijzen vinden wij marktconform voor een VO raming.

Zover wij kunnen beoordelen zijn de meeste werkzaamheden bij de renovatie benodigd voor thermische-, leefbaarheids- en flexibiliteitsvoorzieningen. In de nieuwbouwplannen is bij bouwdeel West wel een nieuwe entree opgenomen. Of dit een cosmetische ingreep is of een gevolg van de nieuwe indeling, kunnen wij niet beoordelen.

Er wordt een stelpost opgenomen van € 513.7110,- voor de gevelrenovatie van bouwdeel Oost die niet wordt onderbouwd. Dit geldt ook voor de post infrastructurele voorzieningen groot € 695.750,- inclusief btw. Is deze post nodig om de school goed te laten functioneren, tevens wordt in de bijkomende kosten een post van € 85.000,- voor een tuinarchitect opgenomen. Deze post vinden wij hoog gezien het geraamde infrastructurele voorzieningen bedrag.

Aangezien wij niet inhoudelijk op de hoogte zijn van de staat van de gebouwen, kunnen wij niet goed verklaren dat het gebouw technisch nog 40 jaar mee kan. Wat betreft de functionaliteit is dat afhankelijk van de toekomstige onderwijsconcepten. Er is veel mogelijk alleen staan daar dan waarschijnlijk wel hoge kosten tegenover. Vooral in het oudere gebouw, in het verleden werd meestal geen rekening gehouden met andere indelingen. Het pand aan de Rijksstraatweg, gebouwd rond 1900, heeft dit geen monument status, want dan mogen niet alle ingrepen zonder toestemming worden uitgevoerd.

De investeringskosten wekken de indruk dat deze nog niet zijn geactualiseerd naar de huidige planning. Het verschuiven in tijd heeft nog een ander kostenverhogend effect, namelijk de markt trekt op dit moment aan. Hierdoor zijn de vooruitzichten voor de prijsstijgingen (volgens BDB) hoger dan de 1,5% waarmee is gerekend. Ook de aanneme van het gelijk inkopen, en dus geen prijsstijgingen tijdens de bouw, zal niet gehaald worden. Dit mede doordat op moment van besteden de marktwerking geheel anders is dan voorzien in 2013.

Wij vinden 4% onvoorzien erg ambitieus aangezien het project voor circa 70% uit renovatie bestaat.