

Onderwerp **Renovatie Simon van Hasseltschool**
Registratienr. 6216979 Steller/telnr. Harold Boersma / 69 89

Classificatie Openbaar Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Wethouder van der Schaaf

Raadscommissie
R&W

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 250.000,- voor de voorbereiding van activiteiten behorende bij de renovatie van de Simon van Hasseltschool aan de Heesterpoort 1 in de Oosterparkwijk;
- II. de structurele kapitaallasten van € 18.000,- te dekken uit de huuropbrengst die zal voortvloeien uit de huurovereenkomst met het WIJ team;
- III. de gemeentebegroting 2017 op programmaniveau dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Onderdeel van de totale huisvestingsoperatie in de Oosterparkwijk is de renovatie van De Simon van Hasseltschool aan de Heesterpoort 1 in de Oosterparkwijk. Deze is door alle partijen aangewezen als de meest geschikte locatie voor de definitieve huisvesting van het WIJ team Oosterpark en enkele wijkfuncties. Tijdens de voorbereiding voor deze huisvestingsoperatie bleek dat de aanpassing van dit gebouw veel meer behelst dan alleen het geschikt maken ervan voor de huisvesting van het WIJ team en enkele wijkfuncties.

Het betreft een Rijksmonument met hoog monumentale aspecten. Het gebouw wordt gezien als één van de belangrijkste werken in het oeuvre van de architect Siebe Jan Bouma. In het gebouw is ook een wandschildering uit 1953 aanwezig van Jan van der Zee (De Ploeg). Het gebouw is door de tijd maar ook door jaren van het niet uitvoeren van het noodzakelijke onderhoud toe aan een grondige renovatie. De opdracht is dan ook veranderd van: "organiseer geschikte huisvesting voor het WIJ team in de Simon van Hasseltschool" naar: "Renoveer het Rijksmonument de Simon van Hasseltschool en zorg daarin voor passende huisvesting voor het WIJ team en voorzieningen voor de wijk".

De totale kosten voor de renovatie zijn nu nog niet exact bekend, maar schatten we in tussen de 1,5 en 2 miljoen euro. De dekking van deze investering wordt gezocht in de huurinkomsten en onder anderen een bijdrage uit het gebiedsbudget. De huurinkomsten zullen mogelijk niet voldoende zijn voor de totale dekking. De volledige dekking moet dus nog gevonden worden. Om nu toch al wel voorbereidende werkzaamheden te kunnen starten vragen we een voorbereidingskrediet.

We verwachten in mei een volledig beeld te kunnen geven en met een raadsvoorstel en aanvullende kredietaanvraag bij uw raad terug te kunnen komen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Op 25 januari 2017 is uw raadscommissie via een informatiebijeenkomst geïnformeerd over het project huisvesting WIJ teams. Daarin is aangekondigd dat voor het WIJ team Oosterpark de Simon van Hasselschool gerenoveerd moet worden. Voorliggend raadsvoorstel is de uitwerking daarvan.

De Simon van Hasselschool is door alle partijen - college, WIJ team, gebiedsteam en projectorganisatie huisvesting WIJ teams - aangewezen als de meest geschikte locatie voor huisvesting van het WIJ team in de Oosterpark wijk. Het gebouw is centraal gelegen in de wijk en draagt bij aan de identiteit van de wijk. Momenteel is het WIJ team nog gehuisvest in het Treslinghuis. Als onderdeel van de totale huisvestingsoperatie in de Oosterparkwijk zal het Treslinghuis - naar verwachting - in het voorjaar van 2018 gesloopt worden. Op deze plek komen appartementen van Nijestee en een nieuwe basisschool voor O2G2. Deze nieuwe school vervangt de huidige Siebe Jan Boumaschool en de Borgmanschool aan de Vinkenstraat. Met O2G2 is afgesproken dat de nieuwe school 1 januari 2020 zal worden opgeleverd. De huidige gebruiker is O2G2 met de schakelschool van het Reitdiep College. Deze school zal in de zomer van 2017 verhuizen naar de Travertijnstraat 6.

De opdracht was dan ook oorspronkelijk om de Simon van Hasselschool geschikt te maken voor de huisvesting van het WIJ team en onderzoeken welke ruimte er daarnaast nog is voor voorzieningen voor de wijk. Ook bleek dat het gebouw aan een noodzakelijke renovatie toe is. Zo zijn er bouwfysische problemen en op installatie technische aspecten is het een gedateerd gebouw waar duurzame aanpassingen in moeten plaatsvinden. Het gebouw is pas geschikt voor huisvesting van het WIJ team na diverse aanpassingen, waarbij rekening gehouden moet worden met het monumentale karakter van het gebouw.

Uit het bouwhistorische onderzoek blijkt dat het gebouw van hoog monumentale waarde is: *“De monumentwaarde van de school is niet alleen te danken aan het feit dat de school een voorbeeld is van de scholenbouw in Groningen in deze periode en de stedenbouwkundige waarde in de eveneens door S.J. Bouma ontworpen Bloemenbuurt, maar ook in grote mate door de architectonische waarde. Het schoolgebouw wordt gezien als één van de belangrijkste werken in het oeuvre van de architect. Bouma zag zijn gebouwen als een ‘Gesamtskunstwerk’, waarbij exterieur en interieur op elkaar aansloten. Dit laatste is in de afgelopen 90 jaar aangetast, maar nog steeds herkenbaar. De school bevindt zich over het algemeen nog in een zeer authentieke staat.”* Daarbij bevindt zich in de school een wandschildering uit 1953 van Jan van der Zee. Een gerenomeerde kunstschilder uit het kunstenaarscollectief De Ploeg.”

Wij realiseren dat dit niet de goedkoopste oplossing is maar gezien het belang van dit monument voor de identiteit van de wijk en de bijdrage van dit pand aan de totale wijkontwikkeling achten wij het aanvaardbaar om voor te stellen het pand met grote zorg te renoveren en niet slechts aan te passen voor huisvesting van het WIJ team en eventuele andere voorzieningen voor de wijk.

Kader

Het kader voor deze renovatie zijn de wettelijke eisen die gelden voor de renovatie van een Rijksmonument. Verder is van toepassing het programma van eisen voor de huisvesting van een WIJ team

Argumenten en afwegingen

Het gebouw is zonder aanpassing en renovatie niet geschikt als huisvesting voor het WIJ team. De Simon van Hasselschool is door alle partijen aangewezen als de meest geschikte locatie voor het WIJ team in de Oosterparkwijk. Omdat het gaat om een Rijksmonument dat gerenoveerd moet worden, met gedateerde technische installaties, waarin ook een asbestsanering moet plaatsvinden stellen we een renovatie van het Rijksmonument voor. Elke ander keuze betekent dat er naar andere huisvesting voor het WIJ team gezocht moet worden.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het belang van dit monument voor de identiteit van de wijk is groot. Ook draagt deze transitie van dit pand bij aan de totale wijkontwikkeling. Door alle partijen is de Simon van Hasseltschool aangewezen als de meest geschikte locatie voor de huisvesting van het WIJ team. Daarnaast is er - beperkt - ruimte voor voorzieningen voor de wijk. De locatie ligt centraal in de Wijk.

Financiële consequenties

De renovatie van de Simon van Hasseltschool voor de huisvesting van het WIJ team in de Oosterparkwijk wordt zowel vanuit vastgoed als wijkgericht aangevlogen. De definitieve raming voor de projectkosten van de renovatie zal bekend zijn na het maken van het definitieve ontwerp in mei 2017. Om deze voorbereidingsfase voort te kunnen zetten is een voorbereidingskrediet van € 250.000,- nodig. Dit voorbereidingskrediet zal later deel uitmaken van het uitvoeringskrediet.

De structurele lasten van dit voorbereidingskrediet worden gedekt door de huurinkomsten. Echter er is een maximum aan wat reëel aan huur - marktconform - te vragen is. Daarom zal er bij de aanvullende kredietaanvraag dekking gevonden moeten zijn voor de totale lasten van de investering.

Momenteel onderzoeken we bijdragen vanuit:

- BRIM subsidie
- Monumenten gemeente Groningen
- Bijdrage van O2G2 voor het onderhoud
- Programma onderwijshuisvesting voor de asbest sanering (wettelijke taak van de gemeente)
- Gebiedsbudget

Als onverhoopt het project niet financieel sluitend te krijgen is, renovatie niet plaatsvindt en er daarmee geen huisvesting van een Wij-team plaatsvindt, vervalt de dekking van gevraagd plankostenkrediet uit huurinkomsten. Dit leidt dan tot een verlies van € 250.000,-.

Gezien de bovengenoemde onzekerheden, maar de noodzaak om wel zo spoedig mogelijk van start te kunnen gaan vanwege de relatie met andere projecten in de Oosterparkwijk, vragen we nu al wel een voorbereidingskrediet van € 250.000,-.

Begrotingswijziging

Voor de voorbereiding van de renovatie stellen wij uw raad voor de begroting 2017 als volgt te wijzigen.

Begrotingswijziging 2017										
Voorbereidingskrediet renovatie Simon van Hasseltschool										
Betrokken directie(s)	Vastgoedbedrijf									
Naam voorstel	Voorbereidingskrediet renovatie Simon van Hasseltschool									
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raadsvoorstel, april 2017									
Incidenteel / Structureel	I									
Soort wijziging	Investing									
Financiële begrotingswijziging										
						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>				
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev. res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.	
03.1 Onderwijskansen	03. Onderwijs	Vastgoedbedrijf	I	250		-250			-250	
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org. onderd.>	I			0			0	
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org. onderd.>	I			0			0	
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org. onderd.>	I			0			0	
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org. onderd.>	I			0			0	
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org. onderd.>	I			0			0	
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING						250	0	-250	0	-250
<i>Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging</i>										
De Simon van Hasseltschool is aangewezen als de meest geschikte locatie voor huisvesting van het WIJ team in de Oosterparkwijk. De opdracht is om de school geschikt te maken voor de huisvesting van WIJ team. Wij zijn momenteel bezig een raming te maken voor de renovatiekosten. De definitieve raming is nog niet gereed terwijl wij te maken hebben met aanloopkosten. Voor dit laatste vragen wij uw raad een voorbereidingskrediet van 250.000,- euro beschikbaar te stellen. Later zal bij definitieve raming worden voorgesteld om dit voorbereidingskrediet onderdeel te laten maken van het totaal uitvoeringskrediet.										

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink