

NACALCULATIE

REVITALISATIE EN VERDUURZAMING HEESTERPOORT 1, GRONINGEN

(VOORMALIGE SIMON VAN HASSELTSCHOOL)



Januari 2021

INHOUDSOPGAVE

1. Projectomschrijving	3
2. kredietbesluiten	4
3. Tijdsplanning en ingebruikname	5
4. Aanbestedingsprocedure	6
5. Baten en lasten verantwoord in het project	7
6. Verschillenanalyse	8
7. Administratieve afhandeling	9
Bijlagen	10

1. PROJECTOMSCHRIJVING

Na het doorlopen van een intensief voortraject is het schoolgebouw aan de Heesterpoort 1 (de voormalige Simon van Hasseltschool) begin 2018 door betrokken partijen (WIJ Groningen, het gebiedsteam en wijkorganisaties) aangewezen als de meest ideale locatie voor de permanente huisvesting van de WIJ-Oosterpark. Dit gezien de centrale ligging in de wijk en het feit dat het gebouw voldoende ruimte biedt om alle functionaliteiten onder één dak plaats te laten vinden.

Oorspronkelijk betrof de projectscope het realiseren van huisvesting voor WIJ-Oosterpark. Tijdens de voorbereidende onderzoeken voor dit project bleek echter dat het noodzakelijk en gewenst was om diverse werkzaamheden uit te voeren, te weten:

- ✓ Het wegwerken van achterstallig onderhoud op basis van een, in opdracht van de gemeente uitgevoerde, 0-meting;
- ✓ Het moderniseren van de gebouwgebonden installaties;
- ✓ Het doorvoeren van verduurzamingsmaatregelen op basis van advies van GRESCO;

Bovenstaande werkzaamheden hebben, in combinatie met de wens om het gebouw zoveel mogelijk terug te brengen naar de originele staat en uitstraling, als gevolg gehad dat het project bestond uit de revitalisering van het Rijksmonument van de voormalige Simon van Hasseltschool en het huisvesten van WIJ-Oosterpark in dit Rijksmonument.

Het voormalig Simon van Hasseltschool gebouw is het een prachtig Rijksmonument met hoog monumentale aspecten en belangrijk dat dit monument behouden blijft voor de stad én de wijk. 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).

2. KREDIETBESLUITEN

Het totale projectbudget is door de raad op 21-02-2018 vastgesteld op € 3.500.000,-- (raadsbesluit nr. 6727752). De raad heeft op 14-3-2017 (raadsbesluit nr. 6216070) een voorbereidingskrediet van € 250.000,-- beschikbaar gesteld.

De daadwerkelijke inzet van deze middelen wordt beschreven in hoofdstuk 5.

3. TIJDSPLANNING EN INGEBRUIKNAME

In de planning werd uitgegaan van een totale verbouwperiode van 12 maanden, vanaf juli 2018 tot juli 2019.

De werkzaamheden bestonden uit:

- asbestsaneringswerkzaamheden (juli-augustus 2018);,
- bouwkundige-, installatie en schilderwerkzaamheden (september 2018-mei 2019);
- en een periode van één maand voor de inrichting en inhuizing.

Na de start van de asbestsanering bleek de verontreiniging significant groter dan het inventarisatierapport aangaf. Hierdoor heeft de asbestsanering niet de geplande 6 weken, maar 20 weken in beslag genomen. Hierdoor kon de daadwerkelijke revitalisatie pas later kon starten.

Door de extra tijd die de asbestsanering kostte, was de ingebruikname per 1 juli 2019 niet realistisch en haalbaar. Dit is tijdig gecommuniceerd met WIJ-Oosterpark. De bouwkundige oplevering is uiteindelijk geweest op 18 juli 2019 en de ingebruikname was op 2 september 2019.

Wijkwethouder Carine Bloemhof heeft op 31 oktober 2019 het nieuwe pand feestelijk geopend.

Het gebouw die in de volksmond 'Simon van Hasseltschool' werd genoemd heeft inmiddels een nieuwe naam gekregen, te weten 'De Oude School'. Een verwijzing naar de voormalige scholen die in het gebouw hebben gezeten. De naam is gekozen n.a.v. een gehouden prijsvraag.

4. AANBESTEDINGSPROCEDURE

De meervoudig onderhandse aanbesteding is afgestemd met de afdeling Inkoop van de gemeente Groningen. Er is voor 3 percelen gekozen:

- Bouwkundige werkzaamheden;
- Installatie werkzaamheden;
- Houtrot-, betonrot- en schilderwerkzaamheden.

Er is een shortlist opgesteld van potentiële uitvoerende partijen voortkomend uit goede ervaringen in het verleden en/of het kenbaar maken van de interesse voor het project. Deze partijen hebben deel genomen aan een marktpresentatie waarbij is ingezoomd op de volgende onderdelen:

- Referentieprojecten;
- Technische- en beroepsbekwaamheid;
- Aantoonbare ervaring met rijksmonumenten.

Dit heeft geleid tot 3 max. 4 partijen per perceel die vervolgens zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de aanbesteding.

De gunning was op basis van de laagste prijs per perceel. Dit heeft geleid tot gunning aan de volgende partijen:

Partij	onderdeel	bedrag
Jurriens Noord	bouwkundig	€ 1.243.520,--
Niemeijer	installaties	€ 779.970,--
Lenferink	hout- en betonrot en schilderwerk	€ 431.520,--

De totale aannemingssom was begroot op € 2.925.000,--. Het uiteindelijke aanbestedingsresultaat kwam uit op € 2.455.000,--. Dit leverde een voordeling resultaat op van € 446.750,-- (incl. btw).

5. BATEN EN LASTEN VERANTWOORD IN HET PROJECT

Lasten

Het totale projectbudget is vastgesteld op € 3.500.000,--. Dit bedrag bestaat uit een investeringskrediet van € 2.500.000,-- en een exploitatie budget van € 1.000.000,-- ten behoeve van de incidentele (niet acitveerbare) kosten. Het onderstaande overzicht weergeeft de totale projectbegroting versus realisatie op onderdeelniveau:

Code	Omschrijving	Begroot	Mutaties	Actueel budget	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Totaal	Verschil
1	Afbouw en onderhoud	2.925.000	-435.000	2.490.000	2.490.000		2.490.000	-
2	Inrichting	13.000	-13.000	-	-		-	-
3	Honoraria	343.000	42.000	385.000	385.000		385.000	-
4	Leges en verzekeringen	37.000	-3.000	34.000	34.000		34.000	-
5	Onvoorzien	182.000	409.000	591.000	670.000	40.000	710.000	-119.000
Totaal		3.500.000	-	3.500.000	3.579.000	40.000	3.619.000	-119.000

De grootste afwijkingen in de realisatie ten opzichte van de oorspronkelijke begroting zijn te constateren in de onderdelen 'Afbouw en onderhoud' en 'Onvoorzien'. Het voordeel op het onderdeel 'Afbouw en onderhoud' is nagenoeg te verklaren door een gunstige aanbesteding, zoals reeds is toegelicht in paragraaf 4 'aanbestedingsprocedure'. Het nadeel op onderdeel 'Onvoorzien' wordt toegelicht in paragraaf 6 'Verschillenanalyse'.

In zijn totaliteit is sprake van een negatief projectresultaat van € 119.000,--. Dit bedrag is inclusief de volgende onderdelen die nog moeten plaatsvinden:

- advieskosten (SAX architecten);
- aanpassen entree voorzijde gebouw;
- fietsenstalling.

Tijdens de renovatie bleek dat de vervuiling met asbest groter was dan eerder ingeschat. De totale overschrijding van € 119.000,-- is dan ook te herleiden naar de meerkosten van de asbestsanering. Deze werkzaamheden hebben betrekking op de incidentele (niet activeerbare) kosten en moeten conform het BBV in de exploitatie worden genomen. Dit is in 2019 ten laste van het jaarresultaat onderwijshuisvesting gebracht, zoals reeds is toegelicht in de jaarrekening 2019. Het investeringscomponent zal conform het budget van € 2.500.000,-- worden afgesloten. Dit resulteert erin dat de kapitaallast conform raadsvoorstel zal plaatsvinden en daardoor de te betalen huur voor WIJ wordt zoals van te voren berekend.

Baten

Binnen het project zijn een drietal externe bijdrages begroot:

- Openbaar Onderwijs Groep Groningen: € 400.000,--;
- BRIM-subsidie: € 80.000,--;
- NAM: € 44.000,--.

De bijdrage van OOG is volledig ontvangen. De BRIM subsidie is volledig toegekend en wordt ontvangen in 6 termijnen in de periode 2018 t/m 2023. De NAM subsidie is niet voor € 44.000,-- ingediend, maar voor een bedrag € 2.100,--. Dit betrof het herstel van het toegangspoortje. Het bedrag à € 44.000,-- opgenomen in het raadsvoorstel betrof een inschatting vooraf. Na inspectie diende alleen het toegangspoortje verstrekt te worden en hiervoor is dan ook de subsidie verkregen.

6. VERSCHILLENANALYSE

Conform het bestek diende al het meer- en minderwerk vooraf formeel te worden gemeld bij de externe projectmanager van HeyDay FM. Deze accordeerde het meer- minderwerk vóór uitvoering om doorbelasting van eventuele kosten legitiem te maken voor de opdrachtnemer.

Gedurende het gehele project heeft er periodiek (6-wekelijks) overleg plaatsgevonden tussen de projectmanager vanuit HEYDAY FM en het Vastgoedbedrijf van de gemeente Groningen. Door middel van een voortgangsrapportage werd aan de hand van de GOTIK- elementen (Geld, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit) de stand van zaken van het project besproken en toegelicht. Tijdens dit overleg werden tevens de behaalde resultaten van de afgelopen periode besproken en eventuele besluiten genomen.

De volgende onderdelen m.b.t. meer- en minderwerk zijn besproken met de opdrachtgever:

- met een behoorlijke impact op geld en/of overschrijding van het totaalbudget;
- met een behoorlijke impact op de kwaliteit van de uit te voeren werkzaamheden;
- met een behoorlijke impact op de (haalbaarheid) van de planning;
- voortkomend uit wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke uitvraag.

De totale meerwerkopgave bedroeg:	€ 720.000,--
De totale minderwerkopgave bedroeg:	€ 50.000,--
Impact op onvoorzien:	€ 670.000,--

De hoogte van de meerwerkopgave is voor € 418.000,-- te herleiden naar de asbestsanering. Tijdens de start van de renovatie bleek dat de vervuiling van het gebouw met asbest significant groter was dan eerder ingeschat aan de hand van een opgesteld asbestrapportage. De impact hiervan is dan ook besproken met de opdrachtgever.

Het overige meer- en minderwerk van + € 300.000,-- respectievelijk - € 50.000,-- is een verzameling van diverse afwijkingen welke op voorhand niet waren voorzien. In het meerwerk zitten onder andere extra wensen ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp zoals: een extra keuken, het verplaatsen van wanden en bediening van de entree. Tevens heeft als gevolg van vertraging op de bouw heeft een deel van de werkzaamheden plaatsgevonden in winterse omstandigheden. Bij een monumentaal gebouw is dit ongunstig in verband met vochtige omstandigheden, wat heeft geleid tot diverse herstel werkzaamheden. Te denken valt hierbij aan het herstellen van plafonds en wanden.

7. ADMINISTRATIEVE AFHANDELING

Ten behoeve van de afsluiting van het project dienen de volgende administratieve handelingen dan wel werkzaamheden te worden uitgevoerd.

- 1) Afwikkeling nog te maken kosten ad € 40.000,-- te weten:
 - advieskosten (SAX architecten);
 - aanpassen entree voorzijde gebouw;
 - fietsenstalling.
- 2) Verwerken raadsbesluit.
- 3) Administratief afsluiten van het project.

BIJLAGEN

Gebouw na de revitalisatie (fotobron: SAX Architecten)



