

Onderwerp Instemmen met het Voorlopig Ontwerp en de kostenraming voor de renovatie Stedelijk Gymnasium Haarlem, locatie Prinsenhof	
Nummer	2020/1082370
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	1.1 Onderwijs en sport
Afdeling	JOS
Auteur	T.A. Meenhorst
Telefoonnummer	023-5115164
Email	tmeenhorst@haarlem.nl
Kernboodschap	Het Stedelijk Gymnasium Haarlem (SGH) heeft bij het Jaarlijks Onderwijshuisvestingsplan(JOP) 2019 middelen toegekend gekregen voor de renovatie van de locatie Prinsenhof. Deze middelen zijn met het vaststellen van het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs SHO 2019-2022 verhoogd i.v.m. een hoger prijspeil. Bij het uitwerken van de plannen voor de renovatie is gebleken dat het budget ontoereikend is. Het SGH heeft daarom voor het JOP 2021 een aanvraag ingediend voor aanvullende financiering. Het vanuit het JOP 2019 toegekende budget was gebaseerd op algemene kengetallen voor alleen een technische renovatie. Daarnaast zorgen het monumentale en binnenstedelijke karakter voor kostenverhogingen. Op dit moment wordt nader onderzocht of de gemeente hier een bijdrage aan kan leveren. Om de verdere planvorming voor de renovatie wel voortgang te laten vinden is instemming op het voorlopig ontwerp vereist. Op dit moment zijn het voorlopig ontwerp en de kostenraming gereed. Conform artikel 15 van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs 2015, moeten het voorlopig ontwerp en de kostenraming ter instemming worden voorgelegd aan het college. Voor de kostenraming wordt voorgesteld voorwaardelijk instemming te verlenen; op het moment van de benodigde instemming op het DO is duidelijk of er aanvullende middelen kunnen worden toegekend.
Behandelveorstel voor commissie	Ter informatie aan de commissie.
Relevante eerdere besluiten	SHO 2019-2022 en JOP 2019 (2018/734006) in B&W d.d. 11 december 2018.

Besluit College d.d. 24 november 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. In te stemmen met het voorlopig ontwerp en voorwaardelijk in te stemmen met de kostenraming voor de renovatie van het Stedelijk Gymnasium Haarlem, locatie Prinsenhof. 2. Geheimhouding op te leggen voor de bijlage kostenraming op basis van artikel 55 van de Gemeentewet tot de start van de bouw op grond van bedrijfs- en fabricagegegevens die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld, als bedoeld in artikel 10, eerste lid aanhef en onder c van de Wet openbaarheid van bestuur. de secretaris, de burgemeester,
--	--

1. Inleiding

De aanvraag voor renovatie van de locatie Prinsenhof door het Stedelijk Gymnasium Haarlem in het JOP 2019 is gebaseerd op een in opdracht van het SGH opgesteld rapport uit maart 2017 voor een technische renovatie. Deze aanvraag van € 3.800.000 is gehonoreerd. Dit bedrag is in het vastgestelde Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO) 2019-2022 opgehoogd met een prijsindexatie van € 532.000.

Het SGH heeft helaas op basis van een onvolledig rapport uit maart 2017 deze aanvraag gedaan in het JOP 2019 voor hun renovatie. Door een onvolledige uitvraag is een rapport opgeleverd met een veel te beperkte scope. Deze aanvraag was gebaseerd op algemene kengetallen voor een beperkte technische renovatie waarbij diverse factoren niet zijn meegenomen, waaronder noodzakelijk uit te voeren werkzaamheden. Hierbij valt te denken aan wettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid, beperkingen in de renovatie door het monumentale karakter van het pand, verbetering van de toegankelijkheid van het pand en noodzakelijke werkzaamheden aan de vloeren en het dak.

Het Stedelijk is gehuisvest in een gebouw uit 1865/1924 en heeft de afgelopen 65 jaar geen gemeentelijke bijdrage heeft ontvangen voor enige aanpassing aan de locatie Prinsenhof. Gezien de staat van het gebouw Prinsenhof, heeft het SGH in principe recht op vervangende nieuwbouw. Om moverende redenen (het gebouw is een monument en een andere locatie is in de binnenstad niet voorhanden) is voor renovatie is gekozen. Het SGH ontwikkelt op dit moment de plannen voor de renovatie van het gebouw. Het totaal toegekende budget is gebaseerd op algemene kengetallen voor alleen een technische renovatie. Daarnaast zorgen het monumentale en binnenstedelijke karakter



voor kostenverhogingen. Wanneer uitvoering wordt gegeven aan het meest optimale en toekomstbestendige scenario, is hiervoor ca. € 3,1 miljoen extra nodig.

Er zijn drie duurzaamheidsvarianten uitgewerkt; een gasgestookte variant, en twee aardgasvrije varianten, te weten een variant met lucht, water, warmtepompen (LWWP) en een variant met warmtekoudeopslag (WKO).

In de renovatie is rekening gehouden met:

- Een verbetering van de toegankelijkheid van het gebouw ook voor mindervaliden;
- De energieprestatie eisen die gesteld worden aan Bijna Energie Neutraal bouwen (BENG);
- De daarvoor benodigde extra eisen aan de isolatie van het gebouw waarvoor ook de gevel dient te worden geïmpregneerd. Daarnaast moeten de daken beter worden geïsoleerd;
- Noodzakelijke aanpassing van het hoofddak en
- Het versterken van de vloeren.

Het SGH zet in op de variant met LWWP van € 8,388 miljoen vanwege het uitermate geringe verschil van € 45.000, - met de gasgestookte variant van € 8,343 miljoen en de beperkte kans rijkheid van een WKO-installatie in de monumentale binnenstad. In de kostenramingen in de bijlagen zijn alle drie de varianten uitgewerkt.

Huidig beschikbare financiering voor renovatie SGH	
JOP 2019	€ 3.800.000, -
Indexatie SHO 2019-2022 (reeds toegekend bij vaststelling SHO)	€ 532.000, -
Eigen bijdrage MJOP SGH	€ 800.000, -
Eigen bijdrage onderwijsvernieuwing SGH (58 m ² * € 2625,-)	€ 152.250, -
Totaal	€ 5.284.250, -
<i>Mogelijke subsidie vanuit subsidieregeling ventilatie</i>	<i>Bedrag nog onbekend</i>

Kostenramingen duurzaamheidsvarianten		Tekort t.o.v. huidig beschikbare financiering (ex. Mogelijke subsidie ventilatieregeling)
Gasgestookt	€ 8.343.000,-	€ 3.058.750,-
LWWP	€ 8.388.000,-	€ 3.103.750,-
WKO	€ 8.689.000,-	€ 3.404.750,-

*Ter vergelijking: voor vervangende nieuwbouw zou het budget zijn 3247 m² * € 2625,- = € 8.523.375,-*

Voor het SGH zijn de kosten in het voorlopig ontwerp geraamd op €2583 per m². Het SGH levert hieraan een bijdrage van €293 per m² (11%). De bijdrage van de gemeente bedraagt €2290 per m². Het Prinsenhof zou in principe voor vervangende nieuwbouw in aanmerking zou komen maar gezien

de monumentale status is dit geen mogelijkheid. Het normbedrag voor vervangende nieuwbouw bedraagt €2625,- per m².

Het is de bedoeling om vanuit voor ventilatieregelingen voor scholen een subsidieaanvraag te doen voor de renovatie van het SGH. Deze regeling wordt op dit moment verder uitgewerkt. Het mogelijke subsidiebedrag is daarom nu nog onbekend.

Op dit moment wordt nader onderzocht of de gemeente hier een aanvullende bijdrage aan kan leveren. Om de verdere planvorming voor de renovatie wel voortgang te kunnen laten vinden is instemming op het voorlopig ontwerp wenselijk. Voor de kostenraming wordt voorgesteld voorwaardelijk instemming te verlenen; op het moment van de benodigde instemming op het definitieve ontwerp(DO) is duidelijk of er aanvullende middelen kunnen worden toegekend.

Het is een collegebevoegdheid om met het voorlopig ontwerp in te stemmen. Dat is bovendien een verplichting vanuit de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs 2015.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. In te stemmen met het voorlopig ontwerp en voorwaardelijk in te stemmen met de kostenraming voor de renovatie van het Stedelijk Gymnasium Haarlem, locatie Prinsenhof
2. Geheimhouding op te leggen voor de bijlage kostenraming op basis van artikel 55 van de Gemeentewet tot de start van de bouw op grond van bedrijfs- en fabricagegegevens die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld, als bedoeld in artikel 10, eerste lid aanhef en onder c van de Wet openbaarheid van bestuur.

3. Beoogd resultaat

Het verder kunnen vormgeven aan de planvorming voor de renovatie van het SGH-locatie Prinsenhof. Hiermee kan ook aanvullende financiering voor het project verder worden onderzocht en vormgegeven.

4. Argumenten

1. Het voorlopig ontwerp sluit aan bij het gemeentelijk beleid

Het voorlopig ontwerp past binnen het gemeentelijk beleid en specifiek:

- Het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO) 2019-2022 (2019/842178)
- Het Jaarlijks Onderwijshuisvestingsplan (JOP) 2019 (2018/734006)

2. Het is een collegebevoegdheid om met het voorlopig ontwerp en de kostenraming in te stemmen

In artikel 15, lid 2 van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Haarlem is bepaald dat het college de bevoegdheid heeft om in te stemmen met een door het schoolbestuur vastgesteld voorlopig ontwerp en de bijbehorende kostenraming.



3. Het voorlopig ontwerp voldoet aan de gestelde criteria

Het voorlopig ontwerp voldoet aan de beoordelings- en prognosecriteria en aan de criteria voor de oppervlakte en indeling van het schoolgebouw. Met de renovatie van het Prinsenhof wordt de bestaande capaciteit van 3.247 m² BVO behouden.

4. De kostenraming voldoet nog niet aan de financiële kaders

Bij het vaststellen van het JOP 2019 en SHO 2019-2022 is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het SGH. Op dit moment loopt een aanvraag voor aanvullende financiering voor de renovatie in het JOP 2021. We hebben afgesproken de volgende onderwerpen verder uit te werken en te onderzoeken:

- Er wordt nagegaan welke financiële ruimte ontstaat a.g.v. de beoogde indexatie van alle investeringen.
- Er wordt nagegaan welke mogelijkheden er in financiering t.a.v. aanvullende wensen en de bestaande lening. Hiermee is ervaring opgedaan bij het Dolhuys.
- Het SGH heeft in beeld gebracht of er delen van het ontwerp zijn die helemaal gericht zijn op onderwijsvernieuwing. De kosten voor onderwijsvernieuwing worden gedragen door het SGH.
- Het SGH laat onderzoek doen naar welke subsidies bruikbaar kunnen zijn en wanneer deze ingezet zouden kunnen worden.
- Er wordt op dit moment nagegaan of er vanuit Duurzame Stedelijke Vernieuwing een bijdrage geleverd zou kunnen worden aan duurzaamheidsmaatregelen en/of vergroening.

5. Het SGH wordt ondersteund door ervaren en professionele bureaus.

Het SGH wordt nu bijgestaan door een gerenommeerd adviesbureau op het gebied van onderwijshuisvesting (ICS). Het in de arm genomen architectenbureau Brique heeft ruime ervaring in het renoveren van scholen. Zij zijn in Haarlem betrokken geweest bij de renovaties van het ECL, Oost ter Hout en de Daaf Gelukschool. Het voorlopig ontwerp betreft geen luxe wensenlijstje van de school maar een ontwerp dat op basis van wettelijke eisen tot stand is gekomen. Het voorlopige ontwerp voor de renovatie is doelmatig en kostenefficiënt opgesteld. Voor zowel het VO als het DO zal in opdracht van de gemeente een second opinion worden opgesteld om te kunnen blijven sturen op kosten(efficiëntie).

6. Het voorlopig ontwerp is duurzaam

In het Haarlemse duurzaamheidsbeleid is opgenomen dat behoud voor sloop gaat indien nog kwalitatief bruikbaar. In het voorlopig ontwerp wordt uitgegaan van warmteopwekking door lucht-water warmtepompen op het pand. Het gehele pand wordt daarmee aardgasvrij waarbij warmte- en koudedistributie via toevoerlucht plaatsvindt. Op het gebouw wordt een zonnepaneleninstallatie aangebracht.

7. Geheimhouding van de kostenraming is nodig om te voldoen aan wetgeving

De kostenraming moet geheim blijven omdat het financiële gegevens betreft die vertrouwelijk aan de gemeente zijn meegedeeld.

8. Vooroverleg heeft plaatsgevonden met erfgoed, stedenbouw en ARK:

Het voorlopig ontwerp is besproken met de gemeentelijke afdelingen Erfgoed en Stedenbouw en zij kunnen instemmen met de plannen. Op 24 augustus jl. besproken in een vooroverleg met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zij kunnen op hoofdlijnen instemmen met het voorlopig ontwerp en hebben advies gegeven voor de verdere uitwerking in het definitief ontwerp.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Ontoereikend budget

Wanneer er geen aanvullende financiële middelen worden toegekend vanuit het JOP 2021, zal het ontwerp aangepast moeten worden of de renovatie worden uitgesteld tot nader order. Een aangepast ontwerp leidt niet tot een toekomstbestendig gebouw dat geschikt is voor onderwijs in de toekomst. Voor het eventueel beschikbaar stellen van aanvullende financiële middelen, vanuit de JOP 2021 aanvraag van het SGH, zal op overeenstemming gericht overleg (OOGO) plaats dienen te vinden met de overige Haarlemse schoolbesturen.

2. Tijdelijke huisvesting

In de nabije omgeving van het SGH is geen geschikte tijdelijke huisvesting van deze omvang beschikbaar. Er zijn mogelijkheden in andere stadsdelen waarover overleg met het SGH plaatsvindt. De meest kansrijke optie is de tijdelijke huisvesting van het Rudolf Steiner College in Schalkwijk. Wanneer de nieuwbouw voor deze school gereed is en het RSC hun nieuwe gebouw in gebruik neemt, zou het Stedelijk Gymnasium de tijdelijke huisvesting kunnen betrekken. Dit stelt SGH voor mogelijk organisatorische uitdagingen gezien de locatie Jacobijnenstraat in gebruik zal blijven. Er wordt door de Gemeente Haarlem alleen tijdelijke huisvesting beschikbaar gesteld voor de locatie Prinsenhof.

3. Asbest

Er is mogelijk asbest aanwezigheid in het pand; dat is nu nog onbekend. Dit kan gedurende renovatie aan het licht komen en is aan te merken als risico.

4. Onvoorziene zaken op het gebied van bouwfysica

Bij de renovatie van monumentale panden bestaat het risico op onvoorziene zaken op het gebied van bouwfysica. Dit zou kostenverhogend kunnen werken. Hiervoor voert het SGH aanvullend onderzoek uit zodat vooraf een juiste inschatting kan worden gedaan. In de DO-fase zal dit nader en uitgebreid worden toegelicht.



6. Uitvoering

1. Het schoolbestuur kan starten met het maken van een definitief ontwerp en bijbehorende kostenraming;
2. In overleg met het SGH schakelen wij een bureau in dat een second opinion uitvoert op de VO-begroting, waarbij de resultaten daarvan gebruikt kunnen worden voor het opstellen van de DO-begroting.
3. Nadat het schoolbestuur het definitief ontwerp en kostenraming heeft vastgesteld zal dit ter instemming aan het college worden ingediend.
4. Belanghebbenden, zoals omwonenden, naastgelegen organisaties en de wijkraad, zullen door het schoolbestuur van het Stedelijk Gymnasium Haarlem worden betrokken bij het verdere ontwerpproces.

7. Bijlagen

1. Voorlopig ontwerp
2. Kostenramingen SGH (Geheim)