



160347 Groningen, Onderzoek
Cultuurcentrum OPSB
Onderzoeksrapportage

Groningen, 15-6-2017

17/EAN/ks/rap/160347-1406171029



1. Managementsamenvatting

1.1. Vraagstelling en onderzoek

Er is voor de onderhouds- en exploitatiekosten voor De Oosterpoort en de Stadsschouwburg op 7 oktober 2016 een signalement afgegeven aan het college van Burgemeester & Wethouders (hierna: B&W) van de gemeente Groningen. Hierin wordt er concrete invulling gegeven aan de zorgen over een dreigend structureel tekort van € 792.000,- per jaar op het totale exploitatiebudget van De Oosterpoort en de Stadsschouwburg.

Naast dit tekort worden een aantal nijpende knelpunten ervaren die nu en op termijn de exploitatie van het gebouw ernstig belemmeren. De kernpunten hebben te maken met veiligheidsaspecten, hinder voor de omgeving en degeneratie van het gebouw.

Dit onderzoek brengt in beeld wat het kost om de huidige Oosterpoort in stand te houden waarbij alleen het onderhoud en geen ingrijpende verbeteringen worden beschouwd. Er is onderzocht welke kosten onvermijdelijk zijn en welke afgewogen kunnen worden. Dit voor zowel de gebouwgebonden als de activiteitgebonden kosten.

Er is een eerste verkenning gedaan rond de vraag of het mogelijk is De Oosterpoort op de huidige plek een tweede leven en een nieuwe toekomst te geven, waarbij de omgevingsaspecten nadrukkelijk zijn meegenomen.

De hoogte van de kosten zijn mede afhankelijk van de strategische keuze voor de toekomst van De Oosterpoort. Wij hebben daarom drie mogelijke scenario's geschetst op basis waarvan het onderhoud kan worden uitgevoerd:

1. **Uitstel besluit toekomst:** in dit scenario wordt in ieder geval het onvermijdbare onderhoud uitgevoerd. Daarnaast kan in afwachting van besluitvorming worden gekozen om het afweegbare onderhoud niet uit te voeren c.q. uit te stellen. Het niet uitvoeren van het afweegbare onderhoud zal wel leiden tot achteruitgang van de onderhoudsconditie van De Oosterpoort en kan op termijn dus leiden tot hogere onderhoudskosten.
2. **Instandhouding tien jaar:** in dit scenario wordt ervan uitgegaan dat De Oosterpoort nog tien jaar door functioneert, maar dat daarna nieuwe huisvesting gereed is. Er wordt alleen noodzakelijk onderhoud uitgevoerd zodat De Oosterpoort nog tien jaar kan functioneren en knelpunten opgelost om te voldoen aan wet- en regelgeving en veiligheid. Er worden geen investeringen gepleegd, tenzij deze binnen korte tijd terugverdiend worden.
3. **Vooruitblik lange termijn:** in dit scenario blijft de huisvesting van De Oosterpoort bestaan, waarbij wij uitgaan van de huidige programmering en ervaring. Hierbij moet afgewogen worden om een aantal knelpunten op te lossen.

De Stadsschouwburg is steeds in het onderzoek meegenomen om het effect van de voorziening mee te kunnen nemen in de scenario's.

Bevindingen en aanbevelingen

Bij het uitvoeren van de inspecties en de interviews hebben wij geconstateerd dat er sprake is van achterstallig onderhoud. Daarbij is het belangrijk om te vermelden dat De Oosterpoort nu op een aantal plaatsen niet voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Daardoor is er geen geldige gebruikersvergunning aanwezig. Deze zaken hebben wij als onvermijdbaar aangeduid.

In de second opinion van het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) van VGB en de equipmentlijst van OPSB bleek dat deze informatie onvoldoende compleet en betrouwbaar was om op basis hiervan uitspraken te kunnen doen over de hoogte van de onvermijdbare en afweegbare onderhoudskosten in elk scenario. Wij hebben deze informatie zeer gedetailleerd onderzocht en in overleg met de organisatie aangepast aan de volgens ons actuele situatie.



Wij constateren dat de onvermijdbare onderhoudskosten zowel in het scenario van vijf als tien jaar een tekort laten zien van circa €3,5 - 4,5 ton gemiddeld per jaar, exclusief btw, prijspeil 31 december 2016. Daarnaast zijn er een aantal knelpunten die onvermijdbaar opgelost moeten worden, ingeschat op gemiddeld een jaarlijkse €5,3 ton. Onderscheid tussen de scenario's vindt met name plaats in het afweegbare onderhoud. In scenario 1 (5 jaar) gaat dit om jaarlijks €8 ton, in scenario 2 (10 jaar) om jaarlijks €1 miljoen.

In scenario 1 zal het niet uitvoeren van afweegbaar onderhoud leiden tot een verslechtering van de conditie van De Oosterpoort. Wij adviseren daarom om in dit scenario daar waar mogelijk het afweegbaar onderhoud uit te voeren. Dat neemt niet weg dat het uitvoeren van dit onderhoud nog geen oplossing biedt voor de geconstateerde knelpunten ten aanzien van functionaliteit. Het jaarlijks tekort in dit scenario is 1,8 miljoen (onvermijdbare onderhoudskosten, onvermijdbare knelpunten en afweegbare onderhoudskosten).

Scenario 2 moet worden gezien als overbruggingsscenario, waarbij het eerder acceptabel is dat de conditie van het gebouw verslechtert. In dit scenario zijn een groot aantal vervangingen die in de laatste vijf jaar (2022-2026) moeten plaatsvinden als afweegbaar aangemerkt. Wij adviseren om deze in dit scenario zo veel mogelijk te vermijden, waardoor dit scenario jaarlijks goedkoper is dan scenario 1. Het jaarlijks tekort (exclusief afweegbare kosten) bedraagt €9 ton. Naast deze onvermijdbare kosten kunnen in dit scenario een aantal onderhoudskosten afgewogen worden om al dan niet uit te voeren, bijvoorbeeld uit oogpunt van beleving, dit betreft een gemiddeld jaarbedrag van €1 miljoen.

De inventarisatie van knelpunten is een eerste indicatie dat wanneer de gemeente voor scenario 3 kiest, waarbij de huidige huisvesting van De Oosterpoort voor langere termijn zal blijven bestaan, er sprake is van een suboptimale situatie, waarin een groot aantal knelpunten blijven bestaan. Ondanks een relatief kostbare renovatie die nodig is om een aantal belangrijke knelpunten op te lossen, levert dit niet een optimale situatie op. Deze inventarisatie is gemaakt op basis van het huidige programma en ervaring, mogelijk leidt een aangepaste ambitie tot nieuwe knelpunten.

1.2. Benchmark

In de benchmark zijn de onderhoudsposten van De Oosterpoort en de Stadsschouwburg naar rato vierkante meter bruto vloeroppervlak vergeleken met de onderhoudslasten van vijf andere locaties. De Stadsschouwburg heeft naar verhouding de hoogste kosten, vergelijkbaar met een Stadsschouwbrug elders in het land. De Oosterpoort volgt op plaats vier. Wat opvalt is dat beide locaties naar verhouding veel middelen besteden aan gebruikersonderhoud en minder aan eigenaarsonderhoud. Onze inschatting is dat bij andere instellingen de demarcatie tussen gebruikersonderhoud en eigenaarsonderhoud op een andere manier is ingericht.

1.3. Organisatie

In de huidige situatie is nog geen heldere verdeling van rechten, plichten en geldstromen gemaakt. De organisatie bevindt zich in een transitie om de onderhoudswerkzaamheden van de twee organisaties beter op elkaar af te stemmen. We zien hierbij een aantal punten die aandacht behoeven:

- + Er is geen duidelijke huisvestingsstrategie op basis waarvan de onderhoudsstrategie bepaald kan worden (bijvoorbeeld niveau van onderhoud, beleving versus technische levensduur et cetera).
- + Gesprekken over onderhoud tussen OPSB en VGB vinden vooral op operationeel niveau plaats.
- + De demarcatie is op operationeel niveau aan veranderingen onderhevig.
- + De cultuur en het belang van OPSB en VGB verschillen (gevoel/verstand).
- + Integraliteit tussen oplossingen ontbreekt.



- + De boekwaarde is niet afgestemd op de restwaarde van het gebouw. In het verleden zijn er zaken gekapitaliseerd die niet direct waarde toevoegden aan het gebouw.

Op dit moment is OPSB verantwoordelijk voor het hele budget. In deze rapportage wordt onderscheid gemaakt tussen verantwoordelijkheden voor OPSB en verantwoordelijkheden voor VGB conform demarcatie. De benodigde bedragen zijn hiervoor inzichtelijk gemaakt. De budgetten zijn echter nog niet op deze manier ingericht.

Onafhankelijk van welk scenario er wordt gekozen, zal de organisatieverandering moeten plaatsvinden. Wij adviseren hierbij in ieder geval de volgende stappen te ondernemen:

- + Uitgangspunten onderhoudsstrategie top-down meegeven.
- + Opstellen huisvestingsstrategie.
- + Demarcatie vaststellen/dubbel demarcatie voorkomen.
- + Inzichtelijk en bestuurbaar informatie verkrijgen.
- + Afspraken achterstallig onderhoud.
- + Budgetten vaststellen:
 - maak onderscheid tussen budget van VGB en OPSB
 - stel een voorziening Groot Onderhoud in
 - stem de boekwaarde af op de restwaarde van het gebouw.
- + Procedureafspraken maken over onder andere:
 - hoe omgaan met onderhoudskosten van eenmalige schenkingen
 - dorbelasten van aangeschafte/gehuurde voorzieningen
 - besluitvorming bij afwijkingen van de afspraken.
- + Planmatig werken.
- + Accountmanager die stuurt op huisvestingsstrategie.
- + Communicatie en overlegstructuur inrichten.

1.4. Scenario

De geïnventariseerde knelpunten die in scenario 3 opgelost zouden moeten worden, geven een indicatie dat in dit scenario geen optimale huisvesting voor De Oosterpoort zal ontstaan. Er zijn teveel knelpunten die niet of slechts deels oplosbaar zijn. Dit zijn bijvoorbeeld knelpunten die te maken hebben met de locatie. Daarnaast moeten er voor knelpunten die wel oplosbaar zijn grote investeringen gepleegd worden. Er is geen uitgebreide financiële onderbouwing gemaakt van dit scenario en dit is slechts een eerste indicatie. Een vervolgonderzoek zou een afweging moeten maken of renovatie opweegt tegen eventuele nieuwe huisvesting.

Scenario 1 geeft extra tijd voor een besluit rondom De Oosterpoort. Nadeel hiervan is dat welke keuze er ook wordt gemaakt, er altijd sprake zal zijn van inefficiëntie. Wanneer na vijf jaar wordt besloten om de huisvesting van De Oosterpoort te handhaven, was het verstandiger geweest om een aantal maatregelen al eerder uit te voeren, zodat er ook eerder profijt van zou ontstaan (onder andere duurzaamheidsmaatregelen). Wanneer er na vijf jaar wordt besloten om toch nieuwe huisvesting voor De Oosterpoort te realiseren, zijn er wellicht een aantal activiteiten uitgevoerd om de huisvesting op een acceptabel niveau te houden, die bij toekomstige sloop toch overbodig blijken. Voorbeelden hiervan zijn plannen voor revitalisering van de kleine zaal, vervanging van de verlichtingsinstallatie en uitvoeren van duurzame maatregelen zoals zonnepanelen. In dit scenario zou ons advies zijn om deze periode zo kort mogelijk te laten bestaan en zo snel mogelijk een keuze te maken tussen renovatie of nieuwe huisvesting.

Scenario 2 is op dit moment de goedkoopste oplossing, maar hangt wel samen met sloop over tien jaar. Knelpunten worden in dit scenario niet opgelost, dus de suboptimale situatie van dit moment blijft de komende tien jaar bestaan. Wel is er vooruitzicht naar nieuwe huisvesting.



1.5. Conclusie

In de besluitnota januari 2014 voor de gemeenteraad is een achterstallig onderhoud van € 2,06 ton jaarlijks geconstateerd, er is toen besloten om dit tekort over te dragen aan VGB. Voor wat betreft het achterstallig onderhoud aan het casco van de Stadsschouwburg is dit inderdaad uitgevoerd. Het achterstallig onderhoud bij De Oosterpoort betreft andere zaken dan het cascodebouw en dit achterstallig onderhoud is dus niet eenduidig gelokaliseerd bij VGB of OPSB. Een goed voorbeeld hiervan is de kleine zaal.

		Onderhoud vanuit MJOP en veiligheid	Knelpunten Oosterpoort vanuit functionaliteit en programma	Totaal	Tekort	Organisatie
Signalement		€ 2.357.793,-	€ 530.000,- (exclusief brand)	€ 2.887.793,-	€ 1.321.793,-	
Korte termijn 5 jaar	Onvermijdbaar	€ 2.039.031 (inclusief brand)	€ 561.000,- (exclusief vluchtweg)	€ 2.600.031,-		Transitie
	Af te wegen	€ 801.582,-	P.M.	€ 3.401.613,-	€ 1.835.613,-	
Midden termijn 10 jaar	Onvermijdbaar	€ 1.928.546,- (inclusief brand)	€ 561.000,- (exclusief vluchtweg)	€ 2.489.546,-	€ 923.546,-	
	Af te wegen	€ 1.002.182,-	P.M.	€ 3.491.727,-	€ 1.925.727,-	

Het nu gesignaleerde exploitatietekort bedraagt in scenario 1 dus jaarlijks € 1,8 miljoen (inclusief afweegbare kosten) en in scenario 2 jaarlijks € 9 ton (exclusief afweegbare kosten) of € 1,9 miljoen (inclusief afweegbare kosten). Dit tekort is als volgt te verklaren:

- Opgelegde bezuiniging OPSB in 2015, voor onderhoud betekende dit een verlaging van het budget van € 174.000,-, waar geen concrete bezuinigingen tegenover stonden. Het is niet mogelijk gebleken om deze bezuiniging in de begroting op te lossen, hiermee is dit een tekort geworden.
- Knelpunten die in 2014 niet voorzien waren, zijnde brandveiligheid, beveiliging en geluidsoverlast, welke conform wet- en regelgeving opgelost moeten worden (€ 561.000,-).
- Het door KPMG gesignaleerde tekort van € 206.000,- is niet opgelost.
- Signaleringen die in het rapport van KPMG wel vermeld worden, maar waar geen vervolg aan is gegeven, totaal € 300.000,-.
- Ontbreken van indexeringen, beheerkosten en jaarlijks terugkerende kosten in de prognoses, totaal € circa 331.000,-.
- Ontbreken van onderhoudsactiviteiten in de prognose en uitgestelde onderhoudsactiviteiten uit eerdere jaren.



In scenario 2 moet rekening worden gehouden met een resterende boekwaarde in 2026 van circa € 5 miljoen exclusief btw, afhankelijk van de nog uit te voeren investeringen.

1.6. Aanbevelingen

Wij adviseren om een aantal noodzakelijke knelpunten zo spoedig mogelijk op te lossen. Dit zijn knelpunten die ofwel veiligheid ofwel wet- en regelgeving betreffen. De kosten hiervan zijn meegenomen in de verschillende scenario's.

Wij adviseren om binnen korte tijd een professionele beheerorganisatie in te richten met een duidelijke verdeling van rechten, plichten en geldstromen voor VGB, OPSB en GMF. Onderdeel van het inrichten van deze organisatie is:

- + Het verkrijgen van goede sturingsinformatie, waaronder een integraal volledig en betrouwbaar MJOP.
- + Afspraken over achterstallig onderhoud.
- + Budget vaststelling en verdeling.
- + Wij adviseren om de keuze voor renovatie of huisvesting verder uit te werken in een nader onderzoek. Op basis van dit onderzoek kan een keuze worden gemaakt voor scenario 2 of 3.



Inhoud

1. Managementsamenvatting	2
1.1. Vraagstelling en onderzoek	2
1.2. Benchmark	3
1.3. Organisatie	3
1.4. Scenario	4
1.5. Conclusie	5
1.6. Aanbevelingen	6
2. Inleiding	9
2.1. Aanleiding	9
2.2. Uw vraag	10
2.3. Het onderzoek	10
2.4. Leeswijzer	11
3. Huidige situatie	12
3.1. Gebouwstatus De Oosterpoort	12
3.2. Knelpunten De Oosterpoort	14
3.3. Beheerorganisatie	15
3.4. Financiële situatie	20
3.5. Benchmark	22
4. Gewenste situatie	25
4.1. Professionele beheerorganisatie	25
4.2. Scenario 1: uitstel besluitvorming toekomst	26
4.3. Scenario 2: instandhouding tien jaar De Oosterpoort	27
4.4. Scenario 3: vooruitblik lange termijn De Oosterpoort	29
5. Professionele beheerorganisatie	31
5.1. Stap 1: top-down of bottom-up	31
5.2. Stap 2: opstellen huisvestingsstrategie	31
5.3. Stap 3: demarcatie	32
5.4. Stap 4: inzichtelijke en bestuurbare informatie	33
5.5. Stap 5: maak afspraken over achterstallig onderhoud	34
5.6. Stap 6: bepaal budgetten en stel deze vast	34
5.7. Stap 7: maak Procedureafspraken	35



5.8.	Stap 8: planmatig werken	35
5.9.	Stap 9: stel accountmanager aan op strategisch niveau	36
5.10.	Stap 10: communicatie en overlegstructuur	36
6.	Korte termijn beheerorganisatie	38
6.1.	Onvermijdbaar Onderhoud OPSB in periode 2017-2021	38
6.2.	Afweegbaar onderhoud OPSB 2017 - 2021	39
6.3.	Onvermijdbare maatregelen om knelpunten op te lossen	40
6.4.	Afweegbare maatregelen om knelpunten op te lossen	42
6.5.	Conclusie resultaat scenario 1	43
7.	Instandhouding tien jaar De Oosterpoort	45
7.1.	Onvermijdbare onderhoud 2017 – 2026	45
7.2.	Afweegbaar onderhoud OPSB 2017 - 2026	46
7.3.	Onvermijdbare maatregelen om knelpunten op te lossen	47
7.4.	Afweegbare maatregelen om knelpunten op te lossen	47
7.5.	Boekwaarde	48
7.6.	Conclusie Instandhoudingsscenario	48
8.	Vooruitblik langere termijn	49
8.1.	Knelpunten en de mogelijke oplossingen	49
8.2.	Conclusie en aanbevelingen	52
9.	Conclusies en aanbevelingen	53
9.1.	Gebouwstatus	53
9.2.	Second opinion MJOP's	53
9.3.	Benchmark	53
9.4.	Beheerorganisatie OPSB	53
9.5.	Scenario	54
9.6.	Aanbevelingen	55

Bijlagen:

1. second opinion eigenaarsonderhoud MJOP bouwkundig
2. second opinion W- en E-installaties
3. second opinion bouwfysica
4. second opinion op MJOP gebruikersonderhoud De Oosterpoort en de Stadschouwburg
5. second opinion MJOP podiumtechniek
6. knelpuntenanalyse De Oosterpoort



2. Inleiding

2.1. Aanleiding

Ten aanzien van onderhouds- en exploitatiekosten voor de OPSB is op 7 oktober 2016 een signalement afgegeven aan het College van Burgemeester & Wethouders (B&W) van de gemeente Groningen. Hierin wordt er concrete invulling gegeven aan de zorgen over onderhoudsbudgetten en in relatie daarmee de exploitatiebudgetten van OPSB. Een korte, puntsgewijze, samenvatting:

- + Over een periode van tien jaar dreigt er een structureel tekort van € 792.000,- per jaar in het totale exploitatiebudget van De Oosterpoort en de Stadsschouwburg:
 - Hierbij is wel rekening gehouden met afschrijving van de beide gebouwen De Oosterpoort en de Stadsschouwburg, maar is er geen indexerings toegepast noch is de renovatie van de Stadsschouwburg hierin verwerkt.
- + Aanvullend zijn er een drietal knelpunten. Om deze op te lossen zijn investeringen nodig die dit tekort verder kunnen opschroeven. De knelpunten zijn als volgt:
 - Geluidsoverlast vanuit de binnentuin (rokersruimte) naar de omwonenden, extra investerings- en onderhoudskosten: + € 270.000,- per jaar (conform signalement).
 - Verouderde beveiliging/ontbrekende beveiliging (Safety & Security), extra investerings- en onderhoudskosten: + € 160.000,- en € 100.000,- per jaar.
 - Gebouwebreken op grond van brandveiligheid, met name bij De Oosterpoort. Nog geen duidelijkheid over de gevolgen hiervan.

Bij al deze knelpunten gelden de volgende kanttekeningen:

- De kosten, voor zover al bekend, moeten nog worden toegedeeld naar eigenaar of huurder.
 - In een nadere uitwerking moeten wij onderzoeken welke kosten onvermijdelijk zijn, en welke in meer of mindere mate 'afweegbaar' zijn.
 - Overkapping lost de geluidsoverlast van de binnentuin op. Er is echter ook overlast van de grote en kleine zaal en overlast van vrachtwagens, zowel 's nachts als overdag.
- + Het al bestaande probleem met een structureel tekort wordt vergroot door de bijkomende kosten vanuit de maatregelen voor de knelpunten: *"opgeteld zou dit een jaarlijks tekort betekenen van circa € 1,3 miljoen op het meerjaren onderhoudsbudget van OPSB, exclusief de kosten voor brandveiligheid"*.
 - + Onderhoud en exploitatie gaan hand in hand en er is een spanning tussen ambitie en beschikbare middelen.

Het signalement heeft geleid tot een besluit in het voorjaar van 2017 door het College B&W om opdracht te geven voor een vervolgonderzoek. Voor de beide gebouwen wordt aangeraden om de onderhoudsramingen te voorzien van een second opinion. Voor De Oosterpoort wordt een meer uitgebreid onderzoek geadviseerd. Allereerst om het onderhoud in relatie tot de marktpositie inzichtelijk te krijgen. Daarnaast zal er nadrukkelijk gekeken moeten worden naar de toekomstwaarde van investeringen in het gebouw zoals deze er nu staat.



2.2. Uw vraag

Conform de afspraken in het in paragraaf 2.1 benoemde signaleringsdocument dienen de volgende vragen in deze fase beantwoord te worden:

- a. Breng in beeld wat het kost om de huidige Oosterpoort in stand te houden (alleen onderhoud, geen forse verbeteringen. Wat is onvermijdelijk, wat is af te wegen)? In wezen wordt deze vraag beantwoord met de second opinion op de raming van het meerjaren onderhoud. U kunt daar eventueel ook de knelpunten bij betrekken.
- b. Een eerste verkenning rond de vraag of het mogelijk is De Oosterpoort op de huidige plek een tweede leven en een nieuwe toekomst te geven, waarbij de omgevingsaspecten nadrukkelijk meegenomen moeten worden. De verkenning moet een kostenindicatie omvatten.

2.3. Het onderzoek

Vanuit uw vraag hebben wij een drietal onderzoeksopdrachten benoemd en afgesproken:

1. Second opinion uitvoeren voor MJOP De Oosterpoort en de Stadsschouwburg. Voor De Oosterpoort wordt een onderscheid gemaakt tussen:
 - a. De korte termijn (vijf jaar met uitloop naar tien jaar) en lange termijn (minimaal 20 jaar).
 - b. Onvermijdbare kosten en af te wegen kosten.
 - + Voor wat betreft de Stadsschouwburg wordt er geen onderscheid gemaakt tussen korte en lange termijn. Het gebouw wordt in stand gehouden om een bijdrage te blijven leveren aan kunst & cultuur in Groningen. Omdat deze wel directe relatie heeft met het organiseren van onderhoud zijn onderhoudskosten in relatie gelegd met de korte termijn.
2. Een vergelijking maken van de onderhoudskosten van De Oosterpoort met gelijkwaardige podia in Nederland.
3. Een knelpuntenonderzoek maken om inzicht te geven in de toekomstwaarde van investeringen. Zowel knelpunten in de organisatorische, als technische en functionele zin en de invloeden op het programma en de omgeving. Ook bij deze opdracht wordt onderscheid gemaakt tussen:
 - a. De korte termijn (vijf jaar met uitloop naar tien jaar) en lange termijn (minimaal 20 jaar).
 - b. Onvermijdbare kosten en af te wegen kosten.

Om invulling aan de onderzoeksopdrachten te geven wordt er eerst een inventarisatie gemaakt van de huidige situatie. Deze noemen we "IST". De huidige situatie is weergegeven in hoofdstuk 3.

Vervolgens brengen we de gewenste situatie in kaart voor verschillende scenario's, benoemd als "SOLL". De scenario's die geschetst zijn, houden geen rekening met eventuele wijzigingen in de ambitie van OPSB ten aanzien van bijvoorbeeld programmering en de plek die OPSB wil innemen in het totale cultuuraanbod van Groningen. De scenario's zijn weergegeven in hoofdstuk 4.

De delta tussen de IST en de SOLL zijn de te nemen stappen om te komen tot de gewenste situatie. In hoofdstuk 5, 6, 7 en 8 zijn de stappen per scenario uitgewerkt, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de strategie onvermijdbare kosten en de strategie afweegbare kosten. In hoofdstuk 9 wordt een samenvatting gegeven van de conclusies en aanbevelingen.



2.4. Leeswijzer

In onderstaand schema is aangegeven welke informatie in welk hoofdstuk is opgenomen.

Termijn	3.1 Onderhoud, vanuit MJOP en veiligheid	3.2 Knelpunten <u>Oosterpoort</u> vanuit functionaliteit en programma	3.3 Organisatie vanuit afstemming en afspraken
Hoofdstuk 6 Korte termijn <i>vijf jaar</i>	6.1 Onvermijdbare onderhoud, De Oosterpoort + de Stadsschouwborg	6.3 Noodzakelijk op te lossen knelpunten	Hoofdstuk 5 Samenwerking en Plan van Aanpak organisaties OPSB & VGB Gemeente Groningen
	6.2 Af te wegen onderhoud, De Oosterpoort + de Stadsschouwborg	6.4 Af te wegen oplossingen Welke knelpunten zijn af te wegen om op te lossen, en welke behoeven geen aandacht?	
Hoofdstuk 7 Midden termijn <i>tien jaar</i>	7.1 Onvermijdbare onderhoud, De Oosterpoort	7.3 Noodzakelijk op te lossen knelpunten De Oosterpoort	
	7.2 Af te wegen onderhoud, De Oosterpoort	7.4 Af te wegen oplossingen Welke knelpunten zijn af te wegen om op te lossen, en welke behoeven geen aandacht?	
Hoofdstuk 8 Lange termijn <i>twintig jaar</i>		8.1 Noodzakelijk op te lossen knelpunten De Oosterpoort	
		8.1 Af te wegen oplossingen Welke knelpunten zijn af te wegen om op te lossen, en welke behoeven geen aandacht?	



3. Huidige situatie

Oorsprong De Oosterpoort

Het gebouw vindt zijn oorsprong, na een moeizame totstandkoming, in de beginjaren 70. Vervolgens krijgt de grote zaal in 1979 een orgel door inspanningen van een aantal particulieren. Beginjaren 90 is het gebouw met een vleugel uitgebreid, waardoor de hoofdingang zich vanaf de westzijde naar de noordzijde verplaatste. Door deze verplaatsing was het noodzakelijk om een verbindingsgang te maken vanaf de hoofdingang naar de kleine zaal aan de zuidzijde van het gebouw. In de periode 2004-2007 is een grote revitalisering uitgevoerd waarbij het destijds aanwezige achterstallige onderhoud is weggewerkt. Recentelijk is een renovatie uitgevoerd, met name ter plaatse van de grote zaal. Momenteel zijn er nog enkele aanvullende (onderhouds-)werkzaamheden gaande of ingepland. In de beschouwing van de organisatie nemen wij ook de situatie van de Stadsschouwburg mee. De gebouwstatus en scenario's gelden echter alleen voor De Oosterpoort.

3.1. Gebouwstatus De Oosterpoort

Om de technische staat van de gebouwen in kaart te brengen, hebben onze inspecteurs een gebouwininspectie uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar de staat van bouwkundige elementen, de installatietechniek en gebouwveiligheid. Voor De Oosterpoort is tevens een knelpuntenanalyse gemaakt, als bijlage 7 toegevoegd. Hieronder volgt eerst een analyse van de onderhoudsstrategie die de afgelopen jaren is gevolgd, vervolgens geven wij een globale indruk van de staat waarin het gebouw verkeert.

Analyse gehanteerde onderhoudsstrategie in de afgelopen jaren

De gehanteerde onderhoudsstrategie in de afgelopen jaren is als volgt samen te vatten:

- + Prioriteiten zijn gesteld aan het voorkomen van storingen aan installaties en aan die onderdelen die faciliteren aan een zo rendabel mogelijke bedrijfsvoering, waarbij gastvrijheid en beleving voor artiesten en publiek belangrijk is.
- + Tekorten op onderhoudsbudgetten hebben geleid tot het stellen van prioriteiten en bijgevolg uitstel van onderhoud, wat weer tot onderhoudsachterstanden heeft geleid.
- + Een lange termijn onderhoudsstrategie heeft ontbroken, waardoor gedateerde elementen niet tijdig zijn vervangen/opgewaarderd.
- + Onderhoudsachterstanden leiden tot gebreken, waar vaak ad-hoc en met inzet van minimale financiële middelen op is gereageerd.
- + De meeste gebreken die in het MJOP van Lindhorst zijn gesignaleerd (2014) zijn nog niet aangepakt.
- + Onderhoud (in het interieur, maar deels ook aan installaties als elektra) wordt vaak door medewerkers van OPSB zelf uitgevoerd. Dit geldt ook voor interne wijzigingen/verbouwingen. De kwaliteit van uitvoering is niet altijd op gewenst niveau, tevens zijn ingrepen gedaan die schade/onveilige situaties hebben opgeleverd. Ter voorbeeld: het maken van doorvoeren door brandscheidingen zonder een deugdelijke brandwerendheid te waarborgen.
- + Onduidelijk is hoeveel tijd en dus geld gemoeid is met de inzet van eigen medewerkers voor onderhoudswerkzaamheden. Door het ad-hoc reageren zal de benodigde inspanning meer zijn dan in een beheersbare situatie.
- + Soms wordt onderhoud uitgevoerd door leerlingen van vakopleidingen (bijvoorbeeld schilderwerk binnen), de kosten van een reguliere schilderbeurt door een vakman zijn hierdoor niet inzichtelijk.



Onderhoud technische staat van het gebouw

Mede als gevolg van de gehanteerde onderhoudsstrategie geeft het gebouw de volgende indruk:

- + Het gebouw is in aanvang robuust gebouwd. Ondanks de zware gebruiksbelasting is de algehele staat nog redelijk.
- + Bij het stellen van prioriteiten vanuit de gehanteerde onderhoudsstrategie heeft de bouwkundige buitenschil en bouwkundige afwerkingen in het interieur duidelijk een lage prioriteit gehad. Dit toont zich in vervuiling, beschadigingen, slijtage van onderdelen, een algehele gedateerde indruk met sporen van beginnend verval. Dit laatste komt vooral voor in delen van het gebouw die niet voor publiek en artiesten zichtbaar zijn, alsmede bij diverse gevelafwerkingen. In het interieur betreft dit met name vloerafwerkingen (marmoleum en tapijt), hang- en sluitwerk, vervuilde en beschadigde wandafwerkingen en schilderwerk binnen. De buitenschil vertoont vervuiling (voorgevelkozijnen, staalconstructie en kunstwerk, dakranden/boeiboorden, balkonbalustrade). Gecorrodeerde hemelwaterafvoeren, zonweringen met zichtbare gebreken.
- + Ontbreken van een langetermijnstrategie en -visie voor het gebouw draagt bij aan de gedateerde indruk en bijvoorbeeld een buitenschil van de bouwdelen daterend uit 1974 die energetisch zeer slecht presteert (on-geïsoleerde daken en gevels, grotendeels enkel glas in stalen kozijnen).
- + Installatietechnisch is het onderhoud gericht geweest op het voorkomen van storingen en het uitstellen van groot onderhoud. Dit jaar wordt alsnog geïnvesteerd in het vervangen van de cv opwekking, elektra verdeelkasten en een deel van de ernstig gecorrodeerde hemelwaterafvoeren.
- + Er zijn diverse lichte tot ernstige gebreken geconstateerd aan waterinstallatie (hotspots en dode leidingen met legionella risico), luchtbehandelingskasten en kanalen, brandkleppen in kanalen, rioleringsinstallatie.

Wet- & regelgeving/veiligheid

Brandveiligheid

Er is in het verleden uitvoerig onderzoek gedaan naar de brandveiligheid in het gebouw. Door DGMR zijn de knelpunten gerapporteerd. Hieruit blijkt dat de huidige situatie niet voldoet. De veiligheidsregio Groningen heeft aangegeven dat maatregelen moeten worden genomen. Firestop heeft een Plan van Aanpak voor het opheffen van de gebreken opgesteld, dat momenteel gefaseerd wordt uitgevoerd. Zie voor nadere toelichting de notitie Brandveiligheid van DWA die als bijlage 3 is toegevoegd, waarin de nog te nemen maatregelen staan beschreven. Samenvattend betreft het de volgende maatregelen:

- + Vervangen/herstellen van brandwerende puien.
- + Brandwerend dichten van alle brandscheidingen, corrigeren van brandkleppen.
- + Aanpassingen voor optimalisatie van vluchtroutes (draairichting van deuren en dergelijken).
- + Herijking van de nieuwe brandmeldcentrale als gevolg van bovenstaande aanpassingen.
- + Controleren en aanpassen van vluchtroute aanduidingen.

Legionella

Tijdens onze inspectie zijn enkele hotspots in de koud-waterleiding geconstateerd. Dit betreft geen urgent probleem, maar zal wel moeten worden aangepast.

Asbest

Asbestsanering is grotendeels al uitgevoerd, zodat er momenteel geen risico's in het pand aanwezig zijn. Aandachtspunt is de toepassing van asbesthoudende beglazingskit in de stalen buitenkozijnen. Dit als gevolg van nadere en steeds scherpere regelgeving omtrent Asbest. Bij uitvoering van schilderwerk (schuren) de gepaste aandacht hiervoor. Dit geldt ook bij vervanging van de kozijnen.

Bliksemafleiding

De bliksemafleiding vertoont enkele ontbrekende delen. Dit moet hersteld worden. Dit staat voor 2017 op de planning.



Valbeveiliging

De daken zijn niet voorzien van valbeveiliging. In de huidige situatie wordt voor bepaalde activiteiten tijdelijke valbeveiliging op het dak van de grote zaal aangebracht, omdat dit dakvlak wordt gebruikt om materieel op te stellen.

Vanuit de Gresco is een plan om op de daken (locatie nog niet bekend) pv-panelen op te stellen. Dit zal inhouden dat daken meer frequent betreden gaan worden voor onderhoud/reiniging van de panelen. Wij adviseren een RI&E-rapportage te laten opstellen voor de nieuwe situatie en op basis hiervan valbeveiliging aan te brengen.

Reeds geplande/getroffen maatregelen (onvermijdbaar)

Uit de beschikbaar gestelde informatie/interviews blijkt dat de volgende grote ingrepen aan het gebouw al zijn uitgevoerd, dan wel spoedig in uitvoering worden genomen. In het laatste geval is budget hiervoor al beschikbaar gesteld:

- + Onderhoud grootkeuken.
- + Takel en hijsinstallatie grote en kleine zaal vernieuwd.
- + Renovatie grote zaal (vloerafwerking marmoleum wordt nog uitgevoerd).
- + Keerleppen in waterleidingen gezet ter voorkoming verspreiding legionella.
- + Brandmeldcentrale vervangen.
- + Ontruimingsinstallatie vervangen.
- + Telefooncentrale vervangen.
- + Kantoren directie gerealiseerd.
- + Koeltoren groot onderhoud.
- + Hekwerk Meeuwerderweg vervangen.
- + Asbest verwijderd in de grote zaal en rest gebouw (behalve kitvoegen in stalen buitenkozijnen).
- + Dakwerkzaamheden groot onderhoud (dak grote zaal).
- + Narrowcasting systeem vervangen.
- + Gevelonderhoud grote zaal, dit betreft voegwerk twee gevels, dakranden en hemelwaterafvoeren (wordt nog uitgevoerd).
- + Vervangen cv ketels (wordt nog uitgevoerd).
- + Groot onderhoud elektra verdeelkasten.

Let op: deze maatregelen zijn als onvermijdbaar aangemerkt, omdat deze al zijn uitgevoerd of momenteel in uitvoering zijn dan wel het conditieniveau dermate laag is, dat niet uitvoeren de functionaliteit van De Oosterpoort in de weg staat.

3.2. Knelpunten De Oosterpoort

Na een inventarisatie van de knelpunten te hebben gemaakt, zijn de project- en stuurgroepleden betrokken bij het beoordelen op compleetheid en prioriteit. Hierover is een analyse gemaakt, die als bijlage 6 is toegevoegd. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke knelpunten in welk scenario opgelost moeten worden en wat hierbij onvermijdbaar en af te wegen is. De geconstateerde knelpunten zijn:

Wet- en regelgeving

De Oosterpoort voldoet op een aantal punten niet aan de wet- en regelgeving. Deze punten zijn:

- + Brandveiligheidsmaatregelen.
- + Toegankelijkheid vluchtwegen en -deuren.
- + Geluidsbelasting op omliggende bebouwing.

Technische staat

De technische staat van De Oosterpoort is niet optimaal. Dit blijkt uit de gebouwinspectie (zie paragraaf 3.1) waarbij achterstallig onderhoud wordt geconstateerd. Er zijn ook een aantal technische



knelpunten die niet direct onderhoud gerelateerd zijn, maar wel invloed op de exploitatie en het gebruik van De Oosterpoort hebben. Dit zijn:

- + Isolatiewaarden.
- + Verschillende klimaatsystemen.
- + Koudeval grote zaal.
- + Stankoverlast toiletten kelder.
- + Ad-hoc oplossingen ("duct-tape" oplossingen).
- + Hotspots gesignaleerd.
- + Brandmeldinstallatie is recentelijk vervangen, kleine restpunten dienen opgelost te worden.
- + Verouderd kantoorgedeelte.

Beleving

In De Oosterpoort draait het om de beleving van de bezoeker en artiest. Op een aantal punten blijft de beleving achter bij de verwachting van de bezoeker. Knelpunten hierin zijn:

- + Gedateerde zaalinrichting kleine zaal.
- + Gedateerde toiletten.
- + Uitstraling van foyer met name voor publiek klassieke concerten.
- + Brandveiligheidsmaatregelen in relatie tot transparante uitstraling.
- + Onvoldoende mogelijkheden om in te spelen op trends, zoals bijvoorbeeld nieuwe horecaconcepten en dergelijke.

Functionaliteit

In het functioneren van De Oosterpoort loopt men ook tegen een aantal knelpunten aan, dit zijn:

- + Beveiliging niet toereikend.
- + Tekort in voorzieningen ten behoeve van mindervaliden.
- + Onduidelijke routing.
- + Geluidslekken tussen zalen.
- + Multifunctionaliteit.
- + Capaciteit/verdeling/locatie toiletgroepen.
- + Ontbreken uitwijkmogelijkheid bij goede/slechte kaartverkoop.

Omgeving

- + Overlast naar de buurt.
- + Aan- en afvoer van goederen door middel van vrachtauto's.
- + Parkeergarage.

3.3. Beheerorganisatie

De Oosterpoort en de Stadsschouwburg (met uitzondering van het casco) zijn beide eigendom van de gemeente Groningen en worden geëxploiteerd door de werkmaatschappij OPSB. Het casco van de Stadsschouwburg is eigendom van het Groninger Monumenten Fonds. In 2013 heeft KPMG een boekenonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen hoe verschillende werkmaatschappijen (waaronder OPSB) de ambities van het college zou kunnen vormgeven. De ambities betroffen vernieuwing, verzelfstandiging en bezuiniging zoals afgesproken in het Prinsenhofakkoord (coalitieakkoord 2012) en het bezuinigingspakket 2011-2014. KPMG heeft aangegeven dat verzelfstandiging hoge kosten met zich mee brengt. Vanwege de economische crisis en de bezuinigingsafpraak heeft het college daarom in 2014 afgezien van verzelfstandiging, maar het college wil wel verdere stappen zetten in het 'intern verzelfstandigen' van de werkmaatschappijen. Dat betekent dat er helderheid over rechten, plichten en geldstromen tussen de gemeente en de werkmaatschappijen wordt gerealiseerd, zodat problemen structureel en vroegtijdig kunnen worden aangepakt. Dit kan ook een voorbereidingsfase zijn op het eventueel alsnog verzelfstandigen van OPSB, mocht men daar later over besluiten.



Op dit moment is er nog geen sprake van een totaal ingerichte beheersorganisatie met duidelijke afspraken over rechten, plichten en geldstromen.

Transitiefase

Men bevindt zich in een transitiefase waarin langzamerhand wel een steeds duidelijkere taakverdeling tot stand komt, maar nog onvoldoende afspraken gemaakt zijn over de verantwoordelijkheden en geldstromen die dan bij deze taakverdeling horen. In ons onderzoek signaleren wij een aantal knelpunten in de organisatie zoals hieronder omschreven. De knelpunten hebben we zoveel mogelijk onderbouwd met concrete voorbeelden, deze zijn met bulletpoints aangegeven in de verschillende paragrafen.

Demarcatie

Er is een demarcatie vastgesteld van de werkzaamheden die voor onderhoud en beheer uitgevoerd moeten worden. Deze demarcatie is opgesteld op basis van het ROZ-model, maar kent nogal wat afwijkingen van dit model. Daarbij is het ROZ-model wellicht niet het meest geëigende model om te hanteren voor een gebouw met een dergelijke specifieke functie met specifieke voorzieningen. Bij navraag blijkt dat de demarcatie nog steeds in beweging is. Dit is veroorzaakt door allerlei ad-hoc problemen, zoals brandveiligheid, waardoor vaststelling van demarcatie steeds uitgesteld is. De demarcatie is cruciaal in een goede verdeling van de rechten en plichten.

Specifiek voor de Stadsschouwburg geldt dat er sprake is van een dubbele demarcatie:

- + De demarcatie tussen de onderhoudswerkzaamheden voor het Groninger Monumenten Fonds (eigenaar van het casco), de onderhoudswerkzaamheden voor het VGB van de gemeente Groningen (eigenaar van het niet casco deel).
- + De demarcatie tussen de onderhoudswerkzaamheden van de eigenaar (Groninger Monumenten Fonds + VGB gemeente Groningen) en de onderhoudswerkzaamheden van de gebruiker.

Op dit moment bestaat daarbij onduidelijkheid over de budgetbewaking. Wat gebeurt er wanneer blijkt dat het budget onvoldoende is en wat gebeurt er met eventueel resterend budget wat niet wordt uitgegeven?

Reactief

Het onderhoud wordt op een zeer reactieve manier uitgevoerd. Dat wil zeggen dat er geacteerd wordt op het moment dat er een probleem ontstaat. Deze manier van werken is kenmerkend voor de creatieve omgeving, waarbij “de show must go on” een belangrijk uitgangspunt is. Deze ad-hoc manier van werken kent echter ook een aantal nadelen. Omdat de organisatie erg goed is in het ad-hoc oplossen van problemen komen gebreken ook minder snel aan het licht dan dat het geval zou zijn in een organisatie waarin veel minder probleemoplossend vermogen is. Hierdoor worden structurele problemen minder snel gesignaleerd of herkend. Als er een noodoplossing is getroffen wordt weleens vergeten om ook een structurele oplossing uit te voeren, het werkt immers weer. En het gebouw is inmiddels in een dermate staat dat het “dweilen met de kraan open” begint te lijken, wanneer het ene probleem is opgelost ontstaat er wel weer een volgend probleem. Voorbeelden hiervan zijn:

- + Op het moment dat een armatuur kapot gaat wordt dit ter plekke vervangen. Wanneer volgende week weer een armatuur kapot gaat, wordt het volgende vervangen et cetera. Er wordt geen afweging voor bijvoorbeeld totale replacement van armaturen gemaakt.
- + Bij het ontstaan van natte plekken in het plafond wordt de lekkageplek van het dak aangepakt. Er wordt niet gekeken of er een structurele oplossing nodig is, zoals een (complete) dakrenovatie. Bij de recentelijk uitgevoerde dakrenovatie van de grote zaal zijn geen duurzaamheidsmaatregelen getroffen zoals dakisolatie.
- + Door de verbouw/uitbouw van het Prins Claus Conservatorium is de beschikbare ruimte voor vrachtwagens verder beperkt. De vrachtwagens hebben minder ruimte beschikbaar om achteruit in te steken naar het laadplatform van De Oosterpoort. Door de vermindering van ruimte is het nu noodzakelijk om maatregelen te treffen ter plaatse van een opgang vanuit de



kelder en de luifel van de artiesteningang. Alleen met deze maatregelen kunnen de vrachtwagens komen waar ze moeten zijn.

- + Een bijkomend probleem komend uit de voorgaande situatie is het volgende: de benoemde opgang vanuit de kelder is een nooduitgang. Deze mag dus niet geblokkeerd worden! Dit betekent dat er wederom aanpassingen gemaakt moeten worden, om de vluchtroute altijd te blijven garanderen.

Tegengestelde belangen

Op operationeel niveau lijkt er sprake van een tegengesteld belang. De medewerkers van OPSB vinden het vooral belangrijk dat bezoekers en artiesten tevreden zijn. De pot met geld die er is, zouden zij dan ook het liefst besteden aan zaken die voor bezoekers en artiesten waarneembaar zijn. Dit zie je bijvoorbeeld terug in de prioritering voor knelpunten die raakvlak hebben met beleving. Ook zie je in een rondgang door het gebouw veel oplossingen die er voor de bühne goed uitzien, maar achter de schermen niet goed zijn opgelost. Voorbeelden hiervan zijn:

- + Door het ophangen van gordijnen, belichting of andere podium-technische oplossingen worden gebreken verdoezeld of niet structureel opgelost.
- + De basis (elektrotechnische)voorzieningen achter de schermen zijn sterk gedateerd. Het werkt immers nog, en men steekt het geld liever in een optredend probleem en het draaiend houden van het programma.

De medewerkers van het VGB vinden het vooral belangrijk dat het gebouw in een technisch goede staat verkeerd. Op het moment dat zij verantwoordelijk worden voor het eigenaarsonderhoud willen zij kunnen voldoen aan hun kwaliteitsstandaard (minimaal conditiescore 3 conform NEN 2767). Op dit moment zien ze veel achterstallig onderhoud, waardoor zij niet aan de kwaliteitsstandaard kunnen voldoen. In de prioritering van de knelpunten gaat hun aandacht dan ook voornamelijk uit naar gebouwgebreken.

Dit verschil in belang wordt niet uitgesproken en is ook niet zwart-wit, maar komt wel tot uitdrukking in de werkwijze van de verschillende organisaties die betrokken zijn bij het beheer en onderhoud van De Oosterpoort en de Stadsschouwburg.

Met gevoel of verstand

Naast een verschil in belang is er ook een cultuurverschil merkbaar tussen de medewerkers van OPSB en de medewerkers van het VGB. Ook dit uit zich in verschillende handelwijzen van de organisatie.

De OPSB-organisatie is enorm bevlogen, betrokken en gepassioneerd bij cultuur en met het programma van De Oosterpoort en de Stadsschouwburg in het bijzonder. De werkzaamheden die zij uitvoeren doen ze met hart voor de zaak. Emotie en gevoel zijn hierin belangrijk, wat zich uit in onder meer veel ad-hoc werkzaamheden en veel oog voor beleving. Zij trekken zich commentaar van bezoekers en artiesten erg aan en klanttevredenheid staat hoog in het vaandel. De medewerkers zijn creatief en probleemoplossend. Een aantal voorbeelden hiervan zijn:

- + Schilderwerkzaamheden laten uitvoeren door leerlingen van de schilderschool.
- + Onderhoudswerkzaamheden ad hoc laten uitvoeren door eigen medewerkers. Bij wijze van spreken wordt er een pot verf of een nieuwe deurkruk bij de bouwmarkt gehaald en zelf geïnstalleerd.
- + Als er iets kapot gaat, dan wordt dit gerepareerd met duct-tape of tie-wraps.
- + OPSB-medewerkers willen zelf zo veel mogelijk in eigen hand houden en daardoor worden experts niet altijd tijdig genoeg ingeschakeld. Ook is er niet altijd sprake van voldoende kennis om werkzaamheden volgens voorschriften uit te voeren, dan wel leveranciers hierop te controleren. Ter voorbeeld de schade die is veroorzaakt aan brandscheidingen bij het maken van doorvoeren voor bijvoorbeeld bekabelingen.

De medewerkers van OPSB voeren het onderhoud uit al was het hun eigen huis.



De medewerkers van het VGB zijn veelal technici met een veel rationelere benadering. Zij gaan planmatig en theoretisch te werk en kijken eerder naar de lange termijn. Ze sturen met name op de technische levensduur van elementen. Ze gaan uit van het standpunt meten = weten. De medewerkers van het VGB werken ook probleemoplossend, maar dan vooral voor storingen of gebreken die feitelijk geconstateerd zijn. Met vage klachten die gestoeld zijn op het gevoel van medewerkers, bezoekers of artiesten kunnen zij slecht uit de voeten. Een aantal voorbeelden hiervan zijn:

- + Eigen methodieken en werkwijzen afgestemd op het interne werkproces van het VGB en niet op het werkproces van de huurder (OPSB). Je ziet hierin bijvoorbeeld trage procedures, terwijl voor OPSB snelle reactie cruciaal is. Ook veel documenten, waarvan status en waarde voor de klant (OPSB) niet altijd duidelijk is. Ook verschillen de gebruikstijden van De Oosterpoort sterk van reguliere kantoortijden en hebben seizoensinvloeden grote invloed op het kunnen inplannen van werkzaamheden. Hierover zou meer overleg gewenst zijn.
- + Aangestelde accountmanager opereert vooral op operationeel en technisch niveau.
- + Uitvoering gebeurt door leveranciers, aansturing meer op afstand, waardoor minder dagelijks contact. Door te veel te vertrouwen op leveranciers en op afstand aansturen van leveranciers wordt er onvoldoende gecontroleerd of leveranciers volgens het contract, wet- en regelgeving de werkzaamheden uitgevoerd hebben. Ter voorbeeld de recent opgeleverde brandmeldinstallatie, waarbij wij een aantal gebreken hebben geconstateerd, zoals dat bekabeling in de kelder niet volgens voorschriften in een kabelgoot is gelegd.

De medewerkers van het VGB voeren het onderhoud uit voor hun werkgever.

Integraliteit

Een groot knelpunt is het ontbreken van een integrale aanpak. Wij komen bij de gebouwinspectie, in de documenten en in de gesprekken verschillende voorbeelden tegen van het ontbreken van een integrale aanpak.

- + In het MJOP van het eigenaarsonderhoud wordt er rekening gehouden met vervanging van toiletputten en met tegelwerk. In de planning is dit niet gegroepeerd, maar verdeeld over verschillende jaren. In de praktijk is dit niet een werkbaar situatie en zal VGB er voor kiezen om deze werkzaamheden te clusteren. Echter door het MJOP op theoretische manier in te richten is het niet bruikbaar als sturingsmiddel. Bij een praktisch ingericht MJOP kan het gesprek bijvoorbeeld gevoerd worden om bij een toiletrenovatie ook een aantal andere problemen op te lossen. Bijvoorbeeld stankoverlast in de toiletten op -1, sterk verouderde toiletten qua uitstraling, verhouding man/vrouw niet goed en locatie/vindbaarheid van de toiletten niet goed.
- + Vanuit de Gresco is een aantal maatregelen voorgesteld voor verduurzaming van De Oosterpoort. Deze maatregelen zijn echter niet altijd afgestemd op het onderhoudsplan dan wel op de daadwerkelijke situatie van De Oosterpoort.
 - Zo moet er spouwisolatie aangebracht worden conform de maatregelen, terwijl niet bekend is wat de staat van de bestaande spouwmuren is (spouwbreedte, geschiktheid/blokkeringen). De berekende energiebesparing/terugverdientijd blijft hierdoor onzeker.
 - Voor het plaatsen van zonnepanelen zijn niet alle consequenties in kaart gebracht. Constructief heeft het dak een erg grote belasting, onder andere:
 - Piekbelasting door incidenteel plaatsen van generatoren.
 - Podiumtechniek die aan het dak hangt.
 - Sneeuwbelasting (wordt op dit moment bij hoge sneeuwbelasting handmatig geruimd, dat kan bij aanwezigheid van zonnepanelen minder goed).
 - De zonnepanelen zelf met de daarbij behorende extra dakbelasting. Onduidelijk is of er voldoende rekening gehouden is met de combinatie van al deze factoren bij het bepalen waar zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Voor een groot aantal daken staat het vervangen van dakbedekking op de planning, is dit afgestemd op het plaatsen van de zonnepanelen? En wanneer de dakbedekking vervangen moet worden, wordt er dan tegelijkertijd ook gekeken naar de dakconstructie (gewicht) en geluidswering van



het dak? Dit betreft ook het opwaarderen van de thermische prestaties van daken. Op een aantal punten wordt de integraliteit van een oplossing wel onderkend, maar het probleem daarbij is dat dit veelal leidt tot vertraging of uitstel in het proces. Twee voorbeelden ter illustratie:

- + De geluidsoverlast van rokers in de binnentuin. Oplossing hiervoor is een overkapping. Door dit integraal te bekijken kun je deze overkapping ook direct functioneel inzetten als overloopruimte vanuit de publieksruimte, maar ook als podiumruimte en voorkoming van tochtklachten. Door deze integrale benadering zijn meerdere problemen in één keer opgelost. De investeringskosten voor het oplossen van de geluidsoverlast (alleen de overkapping) bedragen € 2,35 miljoen. Om deze ruimte ook functioneel in te kunnen zetten is er aanvullend nog een bedrag van circa € 0,66 miljoen nodig.
- + Er moeten verschillende brandveiligheidsmaatregelen worden getroffen. Deze maatregelen hebben echter consequenties voor looproutes bij changeren, beleving en uitstraling van het gebouw. Doordat er behoefte is aan een integrale aanpak, maar hier geen geld voor beschikbaar is, wordt de oplossing op de lange baan geschoven.

Investing versus exploitatie

Tot nog toe is er vooral gekeken naar de investeringskant van het onderhoud. Hierbij ontstaan drie financiële knelpunten:

- + Er worden eenmalige investeringen gedaan, bijvoorbeeld door private gelden of subsidies, zonder dat hiervoor de gevolgen voor exploitatie duidelijk zijn. Ook aanvragen van OPSB voor vervangingen of aanpassingen zijn vooral gericht op het investeringsbedrag. Daarmee loop je in de toekomst telkens weer tegen het probleem aan dat er geen geld is voor de exploitatie. Dit zie je terug in bijvoorbeeld de aanschaf/donatie van een vleugel of orgel, waarbij geen rekening wordt gehouden met onderhoud, geklimatiseerde opslagruimte of vervanging. Maar ook bij onderdelen van het gebouw zie je dit terug, onder meer het “gouden behang” in de foyer voor de Stadsschouwburg of het atrium dat (deels) is gefinancierd door private gelden en subsidies, die weliswaar de investering dekken, maar geen rekening houden met het onderhoud op langere termijn.
Let op: dit probleem speelt ook bij de investeringen die nog niet uitgevoerd staan, maar waar wel plannen voor zijn, zoals de revitalisering van de kleine zaal. In de berekeningen is geen rekening gehouden met afschrijvingen voor de fondsen die hier mogelijk voor ingezet worden!
- + Bij het bepalen welke werkzaamheden uitgevoerd worden is het uitgangspunt met name of er geld beschikbaar is. Dit geldt voor het gebruikersonderhoud, waarbij het conditieniveau en afschrijvingstermijnen wel zijn aangegeven in het MJOP, maar hier wordt niet op gestuurd.
- + Doordat er vooral gekeken wordt naar de investeringskosten wordt er onvoldoende rekening gehouden met eventuele terugverdientijden. In de rapportage van KPMG is al aangegeven dat met verduurzaming een flinke besparing in exploitatiekosten gerealiseerd kan worden. Hier is echter wel investeringsbudget voor nodig.
- + Op het moment dat een specifiek element ingehuurd moet worden voor een bepaald evenement (bijvoorbeeld extra verlichting of een specifieke beamer), dan wordt dit doorbelast aan de evenementenorganisatie. Op het moment dat dit onderdeel wordt aangeschaft (omdat dit voordeliger is dan regelmatig huren), vloeit de opbrengst niet terug naar het budget van waaruit het onderdeel is aangeschaft.
 - *Concreet voorbeeld:* voorheen huurde OPSB een steamer van een andere afdeling van de gemeente Groningen. Gezien het veelvuldige gebruik is de steamer door de OPSB overgenomen. Waar voorheen deze kosten in de verhuurprijs werden doorbelast, gebeurt dit in de nieuwe situatie (eigen beheer) niet.

Daarnaast zijn er gevolgen voor de financiële situatie voor onderhoud komende uit afspraken met huurders, zoals het Centrum voor Beeldende Kunsten. Het dagelijkse huurdersonderhoud wordt uitgevoerd door de organisatie, wat niet is doorberekend aan het CBK.



Ook wordt specifieke door de evenementenorganisatie gevraagde apparatuur niet doorbelast op het moment dat deze apparatuur in eigendom is van OPSB, zie ook voorgaande paragraaf.

3.4. Financiële situatie

Op dit moment ligt de verantwoordelijkheid voor de financiën voor het onderhoud nog bij OPSB. In de transitie is het de bedoeling dat voor een deel van de onderhoudskosten (eigenaarsdeel), deze verantwoordelijkheid wordt overgedragen aan het VGB.

Budget

Op dit moment is OPSB verantwoordelijk voor het hele budget. In deze rapportage wordt onderscheid gemaakt tussen verantwoordelijkheden voor OPSB en verantwoordelijkheden voor VGB conform demarcatie. De benodigde bedragen zijn hiervoor inzichtelijk gemaakt. Echter er heeft nog geen budgetoverdracht plaats gevonden. Op dit moment wordt dit praktisch opgelost, waarbij VGB deze werkzaamheden aanstuurt, maar OPSB nog steeds formeel opdrachtgever is. In de transitie moet de verdeling van het budget nog wel plaats vinden, zodat ook de formele verantwoordelijkheid voor de taken van VGB bij VGB komt te liggen.

Het onderhoudsbudget van OPSB is als volgt tot stand gekomen (bedragen *1.000, excl. btw):

1995 – 2004	beperkt onderhoudsbudget door discussie nieuw theater	
<u>Totaal beschikbaar in 2004</u>		380

2005	a. Revitalisering € 6,75 miljoen, hiervan wordt de kapitaallast van € 1,76 miljoen ten laste gebracht van het onderhoudsbudget	
	b. Onderhoudsbudget ophogen, om niveau te handhaven	
	- Structurele bijdrage onderhoudsbudget	525 +
	- Inzet begrotingsoverschot	400 +
	- Bijdrage ten laste van exploitatie OPSB	65 +
<u>Totaal beschikbaar vanaf 2005</u>		1370

2005 - 2014	Er ontstaat een tekort door:	
	- Deel revitalisering € 1,76 miljoen is ten laste gebracht van onderhoudsbudget, hierdoor tekort voor vervangingen	
	- Begrotingsoverschot valt later vrij, hierdoor € 400.000,- tekort	
	- Veronderstelling dat door goede sturing vervangingskosten verlaagd kunnen worden blijkt niet haalbaar, tekort van € 1,7 miljoen	
	- Asbest luchtkanalen verwijderd, waarvan € 500.000,- ten laste van onderhoudsbudget.	
	Verondersteld wordt dat de kapitaallast van deze investeringen opgelost kan worden binnen de totale begroting van OPSB. Waarmee binnen de totale begroting van OPSB het volgende bedrag wordt toegekend aan de onderhoudsbegroting:	

370 +

<u>Totaal beschikbaar in 2014</u>		1740
--	--	-------------



Dit totaal beschikbare bedrag komt overeen met het boekenonderzoek van KPMG in 2014.

In 2015 is besloten tot een totale bezuiniging op het totale budget van OPSB van € 347.000,-. Dit heeft zijn weerslag gehad op het onderhoudsbudget, wat daarmee met 10% naar beneden is gebracht.

174 -

Totaal beschikbaar in 2016

1566

Let op: in de berekeningen van de onderhoudskosten wordt geen rekening gehouden met indexeringen, we gaan uit van prijspeil 31-12-2016. Dat betekent dat ook de budgetten en de tekorten op basis van dit prijspeil bepaald worden. Mocht het prijspeil de komende jaren een forse stijging laten zien, dan zal dit ook gevolgen hebben voor het budget/tekort.

Kapitaallasten

In de budgetten wordt rekening gehouden met kapitaallasten voor grote vervangingen, dit geeft weinig flexibiliteit op het moment dat je bijvoorbeeld te maken krijgt met bezuinigingen. Immers de kapitaallasten staan al vast en zijn niet meer beïnvloedbaar. Na de kapitaallasten inhoudelijk te hebben geanalyseerd in samenwerking met de organisaties VGB en OPSB zijn de volgende opvallende zaken te benoemen:

1. Er zijn in de periode 2012-2016 een aantal grote investeringen met zeer lange afschrijvingstermijnen opgenomen tot wel 40 jaar, terwijl met deze investering de levensduur van het gebouw niet met 40 jaar verlengd is.
2. Asbestsanering is als kapitaallast opgenomen, terwijl dit een eenmalige investering zou moeten zijn.

We hebben de kapitaallasten als een gegeven opgenomen, ervan uitgaande dat dit niet met terugwerkende kracht gewijzigd kan worden. We verwachten mede door bovenstaande opmerkingen dat de boekwaarde hoger ligt dan de restwaarde. Het verdient de aanbeveling om indien dit mogelijk is de boekwaarde voor De Oosterpoort te verlagen.

Voor de toekomst zijn we ervan uitgegaan dat bedrijfsmiddelen en onderhoudswerkzaamheden niet zonder meer als kapitaallast worden aangemerkt. In scenario 1 hebben we voor nieuwe investeringen aangenomen dat:

- a. Bouwkundige vervangingen met een cycli van 20 jaar of langer als kapitaallast worden aangemerkt.
- b. Installatietechnische vervangingen met een cycli van 15 jaar of langer als kapitaallast worden aangemerkt.
- c. Vaste inrichting en podiumtechniek met een cycli van 10 jaar of langer als kapitaallast worden aangemerkt.
- d. ALLE overige vervangingen worden aangemerkt als planmatig onderhoud en daarmee niet als kapitaallast.

In scenario 2 zijn nieuwe investeringen die als kapitaallast aangemerkt worden zoveel mogelijk voorkomen, met uitzondering van de maatregelen die vanuit noodzakelijk op te lossen knelpunten uitgevoerd moeten worden. Dit scenario geeft ook aan wat in 2027 de nog openstaande kapitaallasten zullen zijn.



Prognose Onderhoudskosten

In de rapportage van KPMG van 2014 wordt een prognose van de onderhoudskosten gegeven van € 1.946.000,- jaarlijks. Hierbij worden door KPMG een aantal kanttekeningen gemaakt:

- + Er is sprake van achterstallig onderhoud, er zijn onvoldoende buffers om dit op te vangen. Als maatregel is destijds genoemd het overdragen van het vastgoed naar het VGB van de gemeente Groningen en het hierbij betrekken van het achterstallig onderhoud, en het nemen van maatregelen om de begroting van OPSB sluitend te maken. Op dit moment lijkt juist het aanwezig zijn van achterstallig onderhoud een bottleneck waardoor de overdracht (qua verantwoordelijkheid) niet plaatsvindt. De begroting is niet sluitend en er zijn onvoldoende middelen om het onderhoud kostprijs dekkend uit te voeren.
- + In het budget is geen rekening gehouden met de constatering van het KPMG rapport dat het historisch dagelijks onderhoud jaarlijks €200.000,- hoger ligt dan wat in 2014 begroot is voor de komende jaren.
- + In het budget is geen rekening gehouden met de constatering van het KPMG rapport dat het werkelijk geraamde bedrag van de renovatie van de Stadsschouwburg (reeds uitgevoerd) hoger ligt dan de begroting. Dit zou gaan om een bedrag van jaarlijks € 100.000,- aan kapitaallasten.

Deze punten zijn blijven bestaan. Dit betekent dat er binnen de rapportage van KPMG reeds de verwachting bestond dat de jaarlijkse onderhoudskosten €2.246.000,- zouden bedragen. Eind 2016 werd gesignaleerd dat de prognose op dat moment €2.358.000,- jaarlijks bedraagt. Uit de second opinion die wij hebben uitgevoerd blijkt dat hierbij nog opgeteld moet worden:

- De indexering (tussen 1/1/2014 en 1/1/2017 6% conform BDB index bedrijfsgebouwen onderhoud = € 141.480,-).
- Beheerkosten (o.a. contractbewaking, legionella, NEN-3140-keuringen en NEN-2767-inspecties) €97.496,-.
- Ontbreken van terugkerende jaarlijkse kosten in de planning van OPSB €92.000,-.
- Ontbreken van onderhoudsactiviteiten en uitgestelde onderhoudsactiviteiten uit eerdere jaren. Dit betreft onder andere werkzaamheden die niet zijn uitgevoerd omdat deze niet pasten binnen het programma van de Oosterpoort (geen werkzaamheden uitvoeren tijdens voorstellingsdagen), te weinig menskracht of budgettekorten. Hierdoor zijn de onderhoudskosten opgelopen.

Dat betekent dat de huidige prognose veel hoger ligt dan de prognose in 2014. De totale benodigde bedragen zijn afhankelijk van de onderhoudsstrategie en worden in de hoofdstukken 6 en 7 voor de verschillende scenario's berekend.

3.5. Benchmark

Voor de benchmark gaan wij uit van de onderhoudskosten van scenario 1, waarbij wij onvermijdbaar en afweegbaar bij elkaar opgeteld hebben. Wij gaan hierbij uit van de investeringsbedragen en houden dus geen rekening met kapitaallasten. Deze bedragen zijn afleidbaar uit het MIP, zoals die door ons is opgesteld, zie bijlage 5. Als wij hierbij niet uitgaan van kapitaallast, maar van de werkelijke investering komen wij tot de volgende verdeling in bedragen en percentages:

Gemiddelde jaarbedrag 2017-2026 (niet geïndexeerd en excl. BTW)	€/m2	OP %	€/m2	SB %
Eigenaarsonderhoud VGB/GMF	9,45	19%	18,72	16%
Gebruikersonderhoud	26,88	55%	57,90	50%
Podiumtechniek	4,17	8%	6,80	6%
Bedrijfsmiddelen	8,77	18%	33,24	28%
Totaal	49,27	100%	116,66	100%

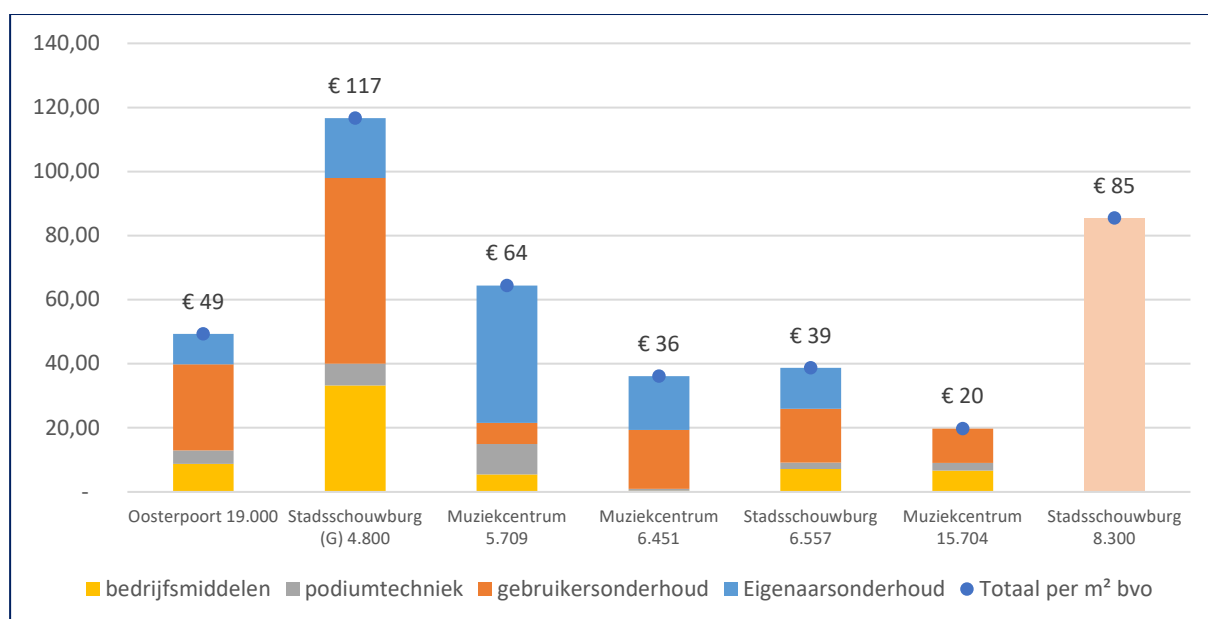
Tabel 1: onderhoudskosten



* Let op: in deze bedragen zijn de reeds aanwezige kapitaallasten van eerdere investeringen niet meegenomen!

Vergelijk met andere locaties

In tabel 2 zijn de onderhoudskosten voor De Oosterpoort en de Stadsschouwburg zoals hierboven vermeld teruggerekend naar bedragen per vierkante meter bruto vloeroppervlak (m² bvo). Dit is gedaan om de kosten en de verhoudingen met andere muziekcentra enigszins te kunnen vergelijken. De twee linker kolommen betreffen de gebouwen in Groningen. De cijfers in de kolomnamen geven de omvang van de locaties in m² bvo weer.



Tabel 2: vergelijk onderhoudskosten met andere muziekcentra in het land

Uit tabel 2 is op te maken dat naar rato vierkante meters de Stadsschouwburg in Groningen de meeste kosten heeft als het gaat om onderhoud. Daarna volgt een Stadsschouwburg elders in het land, ondanks dat hier alleen het jaarlijks budget inzichtelijk is voor al het gebruikersonderhoud, waaronder ook podiumtechniek en bedrijfsmiddelen. Een demarcatie tussen deze kosten is niet vrijgegeven, het gebruikersonderhoud ontbreekt hier. Het totale bedrag voor gebruikersonderhoud kent een klein verschil ten opzichte van het gebruikersonderhoud van de Stadsschouwburg in Groningen, ondanks dat de vergeleken stadsschouwbrug van veel recentere datum is (jaren 90).

Voor beide Stadsschouwburgen geldt dat al het gebruikersonderhoud naar rato meters groter is dan al het onderhoud in De Oosterpoort. De Oosterpoort komt als vierde in de rij als locatie met de grootste onderhoudskosten per m² bvo. Hiermee geeft De Oosterpoort een gemiddeld beeld ten opzichte van andere muziekcentra.

Wat opvalt bij zowel de Stadsschouwburg in Groningen als De Oosterpoort is dat er in verhouding met de andere locaties naar rato meters veel middelen richting het gebruikersonderhoud gaan. Voor beiden geldt dat deze posten naar rato meters twee maal zo hoog zijn als bij andere muziek-/theatercentra. Daartegenover zijn de kosten per m² bvo voor het eigenaarsonderhoud marktconform, voor De Oosterpoort is dit zelfs meer dan de helft goedkoper dan in een muziekcentrum elders in het land. Ook de Stadsschouwburg zit hier nog ruim (€ 8,- per m² bvo) onder. Het onderhoud van de eigenaren van de muziekcentra in de twee rechter kolommen is niet inzichtelijk.



Op basis van deze benchmark concluderen wij dat de kosten voor De Oosterpoort in totaal vergelijkbaar zijn met andere cultuurinstellingen. Die van de Stadsschouwburg liggen hoger, maar zijn vergelijkbaar met een andere schouwburg (gebouwd in jaren 90). Dit is verklaarbaar door de speciale status (monument en functie) van een Stadsschouwburg. We concluderen tevens dat andere gemeenten een andere verhouding tussen eigenaarsonderhoud en gebruikersonderhoud kennen. Onze inschatting is dat andere gemeenten ook een andere verdeling maken tussen gebruikersonderhoud en eigenaarsonderhoud, waarbij de onderhoudsactiviteiten veel meer door de eigenaar worden uitgevoerd, en minder door de gebruiker.

De benchmark is beperkt tot een klein aantal instellingen. Een aantal instellingen wil niet meewerken aan de benchmark, maar bij een aantal anderen blijkt dat ook zij niet direct inzichtelijk hebben wat hun onderhoudskosten zijn en hoe deze verdeeld zijn. Maar liefst drie andere instellingen geven aan wel geïnteresseerd te zijn, maar op dit moment geen getallen beschikbaar te hebben.



4. Gewenste situatie

De inschatting van de onderhoudskosten en het al dan niet oplossen van knelpunten is sterk afhankelijk van de gewenste situatie. Wij hebben hiervoor drie scenario's geschetst, die zijn uitgewerkt in dit hoofdstuk. De scenario's onderscheiden zich in termijn en onderhoudsprestatie van elkaar.

Voor het implementeren van een willekeurig scenario, schetsen wij allereerst de gewenste situatie voor de beheerorganisatie. Van hieruit kan er immers verder invulling gegeven worden aan de budgetverdeling, taakverdeling, verantwoordelijkheden, eventuele maatregelen voor knelpunten et cetera.

4.1. Professionele beheerorganisatie

Om te komen tot welk scenario dan ook, zal de organisatie eerst op orde gebracht moeten worden. Deze organisatie kan vervolgens doelgericht met het onderhoud en beheer voor beide gebouwen aan de slag. Voor het professionaliseren van de beheerorganisatie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Demarcatie

- + Uitgangspunten op gebied van (budget)verantwoordelijkheden worden op strategisch en tactisch niveau afgesproken zodat er op operationeel niveau de uitwerking van taken kan plaatsvinden.
- + Onderscheid maar ook samenwerking tussen de organisaties OPSB en het VGB van de gemeente Groningen (en voor de Stadsschouwburg ook met het Groninger Monumenten Fonds).

Borging van integraliteit tussen de verschillende onderhouds- en exploitatieaspecten

- + Gebouwgebonden onderhoud en investering.
- + Programma-gebonden onderhoud en investering.
- + Duurzaamheidsambitie en -investering.

Er is **inzicht in de onderhoudskosten** en deze zijn bestuurbaar.

- + Op basis van het onderhoudsplan kunnen op strategisch, tactisch en operationeel niveau besluiten worden gemaakt over het uit te voeren of uitgevoerde onderhoud.
- + Budgetten worden gereserveerd om het onderhoud uit te kunnen voeren.

Onderhoudsplannen worden planmatig en actief uitgevoerd, waarbij oog is voor het belang van cultuur en de beleving van bezoekers en artiesten.

- + Preventief en tactisch onderhoud in plaats van correctief en ad-hoc onderhoud.
- + Er wordt duurzaam onderhouden door onderhoudsactiviteiten gecombineerd uit te voeren.
- + Een onderhoudsteam dat begrip heeft voor en rekening houdt met de belangen van de organisatie OPSB.
- + Bij uitvoering van maatregelen ten behoeve van wet- en regelgeving wordt er rekening gehouden met (de ambitie van) het programma en de functionaliteit van het gebouw.

Er is **duidelijkheid over beleid** van:

- + Inbedding van onderhoud in het onderhoudsplan van gedoneerd (vast-)goed.
- + Mogelijkheden en speelruimte om in te spelen op trends (programma-gebonden).
- + Voor het doek (aantrekkingskracht bezoekers).
- + Achter het doek (aantrekkingskracht artiesten).
- + De korte afschrijftermijnen hierbij:
 - De wijze en mate van inspelen op piekbelastingen (zoals grote evenementen/festivals).



Er is **duidelijkheid over de langetermijnvisie** van:

- + Het inpassen van De Oosterpoort in de duurzaamheidsambitie van gemeentelijk goed gemeente Groningen.
- + De gewenste uitstraling van De Oosterpoort, zowel binnen als buiten.
- + De mate van invloed van vaste en frequente huurders, zoals het NNO en het festival Eurosonic/Noorderslag.
- + Het behouden van de multifunctionaliteit van het programma versus functionaliteit en benutting van het gebouw.

In hoofdstuk 5 hebben wij uitgewerkt hoe wij van de huidige situatie (paragraaf 3.3) naar de hierboven genoemde situatie denken te komen.

4.2. Scenario 1: uitstel besluitvorming toekomst

Dit scenario is erop gericht dat er op korte termijn (vijf jaar) een beheersbare situatie is ontstaan. De Oosterpoort en de Stadsschouwburg moeten de komende vijf jaar:

- + Veilig zijn (onvermijdbaar).
- + Voldoen aan wet- en regelgeving (onvermijdbaar).
- + Kunnen functioneren (onvermijdbaar), dit is uitgelegd als dat alle elementen die waarneembaar zijn voor bezoeker of artiest minimaal conditiescore 3 moeten hebben, en alle andere elementen minimaal conditiescore 4, zie Tabel 2.
- + Noodzakelijke knelpunten moeten opgelost zijn (onvermijdbaar):
 - Brandveiligheid.
 - Toegankelijkheid van vluchtwegen en nooduitgangen.
 - Geluidsbelasting op omliggende bebouwing.
 - Gesignaleerde hotspots.
 - Brandmeldinstallatie: restpunten oplossen.
- + Duurzaam zijn, energiezuinig zijn (afweegbaar).
- + Uitstraling hebben (afweegbaar).
- + Slim onderhouden worden (afweegbaar).
- + Oplossen van knelpunten uit scenario 3 (afweegbaar).

Onderdeel	Toelichting	Onderhouds-niveau
Bouwkundig onderhoud		
Publieke ruimten (voor het doek)	Ruimten waar (delen van) het programma gedraaid wordt en door het publiek te betreden zijn + ruimten met voorzieningen voor het publiek.	3
Artiesten ruimten (achter het doek)	Backstage ruimten, te betreden door personeel en artiesten.	3
Bedrijfsruimten	Algemene, niet-publieke ruimten. Kantoren en ruimten alleen bedoeld voor personeel OPSB.	4
Installaties		
Bedrijfsvoering ten behoeve van programma	Alle installaties die nodig zijn om het programma te draaien (voor en achter het doek).	3
Podiumtechniek	Specifieke installaties nodig voor op het toneel.	3
Overige installaties	Algemene installaties, niet gebruikt voor het programma (niet-publieke ruimten, daar waar techniek kan scheiden).	4
Veiligheid		
Wet & regelgeving		
Algehele veiligheid	Samenwerking tussen bouwkundig en installaties voor veilig gebouwgebruik.	

Tabel 2: minimale conditiescore per onderdeel, scenario 1a



In hoofdstuk 6 is uitgewerkt hoe wij van de huidige situatie (hoofdstuk 2) naar de hierboven geschetste situatie komen en welke kosten hier volgens ons aan verbonden zijn, waarbij wij onderscheid maken tussen onvermijdbare en afweegbare kosten.

Afwegingen keuze scenario

Dit scenario is geschikt wanneer je een besluit over de toekomst van De Oosterpoort wilt uitstellen. In een periode van vijf jaar zorg je ervoor dat De Oosterpoort door kan functioneren zoals het nu doet, waarbij onvermijdbare zaken worden opgelost en het oplossen van afweegbare knelpunten vooruit worden verschoven in afwachting van het besluit. Er vinden dus geen grote renovatie werkzaamheden plaats, maar het gebouw wordt wel op een acceptabel niveau onderhouden.

Voordelen van dit scenario zijn:

- + Eventuele kapitaalvernietiging is beperkt. Immers worden er geen grote investeringen gedaan die over een langere periode terugverdiend moeten worden, tenzij dit uit bijvoorbeeld wet- en regelgeving noodzakelijk is.
- + Er is extra tijd om een keuze te maken.

Nadelen van dit scenario zijn:

- + Maatregelen die op lange termijn voordelen bieden worden niet uitgevoerd. Op langere termijn kan goedkoop daarmee duurkoop worden. Stel dat je na vijf jaar besluit om alsnog te kiezen de huidige huisvesting van De Oosterpoort te behouden, dan heb je de komende periode van vijf jaar niet van deze maatregelen kunnen profiteren. Ook zullen de maatregelen dan wellicht duurder zijn, dan wanneer deze nu worden uitgevoerd. Goedkoop is daarmee duurkoop geworden.
- + De komende vijf jaar zullen de afweegbare knelpunten niet opgelost worden (tenzij korte terugverdientijd), daarmee blijft de suboptimale situatie voor De Oosterpoort in stand.

4.3. Scenario 2: instandhouding tien jaar De Oosterpoort

In dit scenario gaan wij ervan uit dat De Oosterpoort na tien jaar nieuwe huisvesting krijgt. Hoe dit er uitziet zal nader onderzocht moeten worden, dit kan in de vorm van een grootscheepse renovatie, nieuwbouw of andere oplossingen. In dit scenario zal De Oosterpoort de komende tien jaar:

- + Veilig zijn (onvermijdbaar).
- + Voldoen aan wet- en regelgeving (onvermijdbaar).
- + Kunnen functioneren (onvermijdbaar), dit is uitgelegd als dat alle elementen die waarneembaar zijn voor bezoeker of artiest minimaal conditiescore 3 moeten hebben, en alle andere elementen minimaal conditiescore 5, zie Tabel 3.
- + Noodzakelijke knelpunten moeten opgelost zijn (onvermijdbaar):
 - Brandveiligheid.
 - Toegankelijkheid van vluchtwegen en nooduitgangen.
 - Geluidsbelasting op omliggende bebouwing.
 - Gesignaleerde hotspots.
 - Brandmeldinstallatie: restpunten oplossen.
- + Duurzaam zijn, energiezuinig zijn (afweegbaar).
- + Uitstraling hebben (afweegbaar).
- + Oplossen van knelpunten uit scenario 3 (afweegbaar).



Onderdeel	Toelichting	Onderhouds-niveau
Bouwkundig onderhoud		
Publieke ruimten (voor het doek)	Ruimten waar (delen van) het programma gedraaid wordt en door het publiek te betreden zijn + ruimten met voorzieningen voor het publiek.	3
Artiesten ruimten (achter het doek)	Backstage ruimten, te betreden door personeel en artiesten.	3
Bedrijfsruimten	Algemene, niet-publieke ruimten. Kantoren en ruimten alleen bedoeld voor personeel OPSB.	5
Installaties		
Bedrijfsvoering ten behoeve van programma	Alle installaties die nodig zijn om het programma te draaien (voor + achter het doek).	3
Podiumtechniek	Specifieke installaties nodig voor op het toneel.	3
Overige installaties	Algemene installaties, niet gebruikt voor het programma (niet-publieke ruimten, daar waar techniek kan scheiden).	5
Veiligheid	Wet & regelgeving	
Algehele veiligheid	Samenwerking tussen bouwkundig en installaties voor veilig gebouwgebruik.	

Tabel 3: minimale conditiescore per onderdeel, scenario 1b

In hoofdstuk 7 is uitgewerkt welke maatregelen er nodig zijn om de komende tien jaar deze situatie in stand te houden.



Afwegingen of voor- en nadelen

Dit scenario is vooral geschikt wanneer je op korte termijn kunt besluiten dat er geen toekomst meer zit in de huidige huisvesting van De Oosterpoort (scenario 3 geeft hiervoor een indicatie). Dit scenario biedt als voordeel:

- + Eventuele kapitaalvernietiging is beperkt. Immers worden er geen grote investeringen gedaan die over een langere periode terugverdiend moeten worden, tenzij dit uit bijvoorbeeld wet- en regelgeving noodzakelijk is.

Nadeel van dit scenario is:

- + De komende tien jaar zullen de afweegbare knelpunten niet opgelost worden (tenzij korte terugverdiëntijd), daarmee blijft de suboptimale situatie voor De Oosterpoort in stand.

4.4. Scenario 3: vooruitblik lange termijn De Oosterpoort

In dit scenario kijken wij naar een periode van twintig jaar. Ook voor dit scenario geldt dat knelpunten omtrent veiligheid, wet- en regelgeving noodzakelijk opgelost moeten worden. Bij het oplossen van knelpunten wordt verder gekeken dan alleen de instandhouding van het gebouw. In hoofdstuk 8 van deze rapportage geven wij een indicatie van mogelijke maatregelen om de knelpunten op te lossen, maar dit hangt in grote mate samen met de ambitie die De Oosterpoort en de gemeente Groningen hebben. Wij hebben echter getracht om op basis van de huidige doelstellingen en programmering van De Oosterpoort in samenwerking met de projectgroep tot een prioritering van de knelpunten te komen. Onderstaand worden puntsgewijs en per prioriteit de knelpunten benoemd.

- + Onvermijdbare knelpunten: Wet en regelgeving:
 - Brandveiligheidsmaatregelen.
 - Toegankelijkheid vluchtwegen en -deuren.
 - Geluidsbelasting op omliggende bebouwing.
 - Gesignaleerde hotspots.
 - Brandmeldinstallatie: restpunten oplossen.
- + Knelpunten met hoge prioriteit (1)
 - Technische staat:
 - Isolatiewaarden.
 - Verschillende klimaatsystemen.
 - Koudeval grote zaal.
 - Stankoverlast toiletten kelder.
 - Adhoc-oplossingen (“duct-tape” oplossingen) .
 - Beleving:
 - Gedateerde zaalinrichting kleine zaal.
 - Brandveiligheidsmaatregelen in relatie tot transparante uitstraling.
 - Functionaliteit:
 - Beveiliging niet toereikend.
 - Tekort in voorzieningen ten behoeve van mindervaliden.
 - Onduidelijke routing.
 - Geluidlekken tussen zalen.
 - Omgeving:
 - Overlast naar de buurt door vrachtwagens.
 - Overlast naar de buurt door geluidsoverlast door rokers.
 - Overlast naar de buurt door geluidsoverlast van voorstellingen.
 - Onveilige situatie aan- en afvoer door vrachtwagens.



- + Knelpunten met prioriteit (2)
 - Beleving:
 - Gedateerde toiletten.
 - Functionaliteit.
 - Capaciteit/verdeling/locatie toiletgroepen.
- + Knelpunten met prioriteit (3)
 - Beleving:
 - Uitstraling van de publieksfoyer met name voor klassieke concerten.
 - Functionaliteit:
 - Multifunctionaliteit.
 - Omgeving:
 - Onvoldoende capaciteit parkeergarage.
 - Te lange wachtrijen bij in- en uitrijden parkeergarage.
- + Knelpunten met lage prioriteit (4)
 - Beleving:
 - Onvoldoende mogelijkheden om in te spelen op trends.
 - Functionaliteit:
 - Ontbreken uitwijkmogelijkheid bij goede/slechte kaartverkoop.

In bijlage 6 zijn de knelpunten uitgewerkt in een knelpuntenanalyse. In hoofdstuk 8 worden oplossingsrichtingen geschetst voor de verschillende knelpunten.

Afwegingen of voor- en nadelen

In dit scenario is de keuze gemaakt om de huisvesting van De Oosterpoort voor de komende twintig jaar te handhaven. Welke voor- en nadelen dit heeft hangt sterk samen met de mate waarin de knelpunten opgelost kunnen worden (zie hoofdstuk 8).



5. Professionele beheerorganisatie

Om van de huidige situatie (paragraaf 3.3) naar een professionele beheerorganisatie (paragraaf 4.1) te komen doen wij in dit hoofdstuk een aantal aanbevelingen die verband houden met de gesignaleerde knelpunten. Op dit moment is de organisatie in een transitie. Deze transitie verloopt organisch, doel is dat deze eind 2017 is afgerond.

5.1. Stap 1: top-down of bottom-up

Wij constateren dat op operationeel niveau de afspraken steeds in beweging blijven en er geen vaststelling plaatsvindt of op het moment dat deze wel plaatsvindt er binnen de kortste keren hier weer wijzingen in plaatsvinden.

Een mogelijke oorzaak kan zijn dat er teveel bottom-up wordt gewerkt. Het onderhoud wordt overgelaten aan operationeel niveau, waarbij er te weinig uitgangspunten vanaf strategisch niveau worden meegegeven. Als dit het geval is, is ons advies om als stuurgroep in ieder geval de volgende kaders en uitgangspunten te bepalen, voordat de operationele medewerkers met de uitwerking aan de slag gaan. Zie hiervoor ook 5.2. Wat minimaal zou moeten worden aangegeven is:

- + Onderhoudsstrategie (beheerstrategie (alles in bepaalde conditie) of instandhoudingstrategie) (zie 5.2).
- + Demarcatie in verantwoordelijkheden en taken en bevoegdheden (zie 5.3).
- + Stel budgetten vast (zie 5.6).

Een andere mogelijke oorzaak is dat er weliswaar uitgangspunten op strategisch niveau worden vastgesteld, maar dat deze niet gedragen worden door operationele medewerkers. Er wordt dan gevraagd om een uitwerking van de uitgangspunten waar zij niet achter staan. Dit zou bijvoorbeeld bij de demarcatie aan de hand kunnen zijn, waarbij er zaken als 'niet verantwoordelijk kunnen zijn of willen zijn' achterliggende redenen kunnen zijn.

5.2. Stap 2: opstellen huisvestingsstrategie

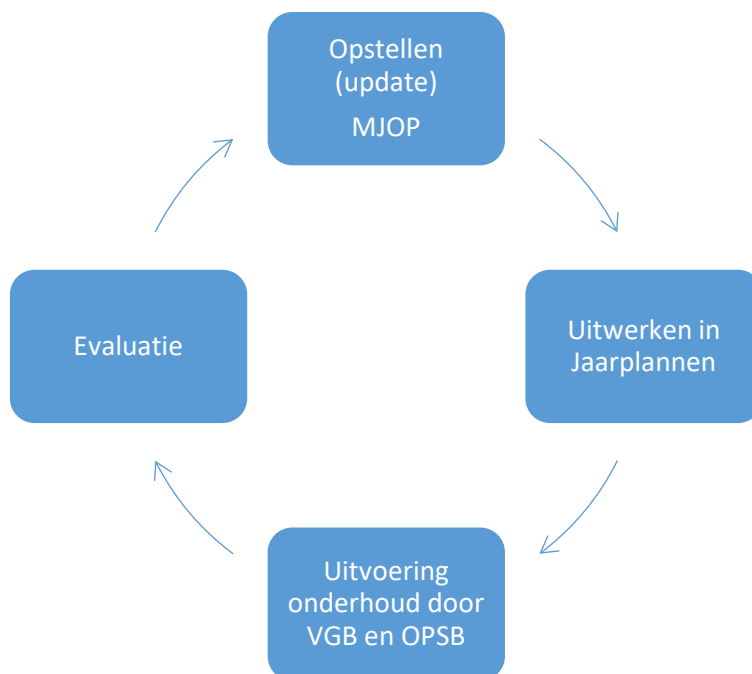
Zowel VGB als OPSB hebben het gemeentebestuur als opdrachtgever, toch is er geen eenduidig beeld bij de doelstelling die het gemeentebestuur heeft met de huisvesting van De Oosterpoort. Het hebben van een gezamenlijk doel is essentieel voor een goede samenwerking. Dit kan door het opstellen en uitvoeren van een huisvestingsstrategie. Deze stappen om te komen tot een huisvestingsstrategie zijn:

1. Ambitie gemeente: welke ambitie heeft de gemeente?
2. Programma cultuur: Hoe ziet het programma-aanbod er voor de hele gemeente uit? (cultuurnota, huidige situatie is ook in kaart gebracht door La group).
3. Behoeft De Oosterpoort: in welke behoefte binnen dit programma-aanbod moet De Oosterpoort voorzien?
4. Benodigde voorzieningen gebouw en activiteiten: welke voorzieningen, gebouw en activiteiten zijn nodig voor De Oosterpoort om aan deze behoefte te kunnen voldoen?
5. Match met beschikbaarheid: in hoeverre voldoet de huidige huisvesting van De Oosterpoort aan de benodigde huisvesting om uitvoering te geven aan het programma-aanbod waarin De Oosterpoort zou moeten voorzien.
6. Knelpunten benoemen en budgetteren: uit de match blijkt óf en zo ja, welke knelpunten er zijn in de huisvesting van De Oosterpoort om te kunnen voldoen aan de gevraagde behoefte.
7. Vaststellen huisvestingsstrategie: stap 4,5 en 6 vormen samen de huisvestingsstrategie voor De Oosterpoort. Als deze is vastgesteld, kan het operationele proces worden uitgevoerd.

Wij constateren dat in stap 1, 2, 3 en 6 wel al een aantal rapporten of nota's zijn opgesteld. Maar de vertaling tussen de behoeften en de huisvesting (van conditieniveau 3 naar 4) is onvoldoende gemaakt. Hierdoor is het onmogelijk om te bepalen in hoeverre de huidige huisvesting van De Oosterpoort voldoet aan de behoeften. Hoofdstuk 8 laat een aanzet zien van stap 6. Hierin zijn



knelpunten benoemd, gebaseerd op het uitgangspunt van een ongewijzigde ambitie ten aanzien van het programma-aanbod en de rol van De Oosterpoort binnen dit programma-aanbod. De huisvestingsstrategie wordt vervolgens uitgewerkt in operationele documenten. Dit is een terugkomende cyclus, zoals in onderstaand schema is aangegeven.



5.3. Stap 3: demarcatie

Stel demarcatie vast

De demarcatie is nog aan verandering onderhevig. De totstandkoming en de wijzigingen vinden vooral op operationeel niveau plaats en worden niet met alle stakeholders gecommuniceerd. Echter heeft de demarcatie ook grote invloed op de rechten en plichten die bij deze taakverdeling horen. Op strategisch/tactisch niveau zouden daarom de uitgangspunten voor de demarcatie aangegeven moeten worden, waarbij de uitwerking in taken wel op operationeel niveau kan plaatsvinden:

- + Stap 3a: uitgangspunten voor demarcatie op strategisch/tactisch niveau aangeven.
- + Stap 3b: demarcatie uitwerken (is grotendeels al gebeurd!).
- + Stap 3c: vaststellen van demarcatie op strategisch, tactisch en operationeel niveau.

Natuurlijk kunnen er altijd wijzigingen optreden, die reden geven tot aanpassing. Maar omdat er nu geen heldere startsituatie is en operationele medewerkers maar blijven sleutelen aan de demarcatie is het belangrijk dat de demarcatie wordt vastgesteld en dan een periode ongemoeid wordt gelaten. Op het moment dat de beheerorganisatie goed functioneert, en er een duidelijke verdeling van taken en verantwoordelijkheden heeft plaatsgevonden, is er weer ruimte om wijzigingen met wederzijdse instemming én met de financiële consequenties door te voeren.



Voorkom dubbele demarcatie Stadsschouwburg

De dubbele demarcatie waar bij de Stadsschouwburg op dit moment sprake van is geeft een groter risico op:

- + Voor gebruikers onduidelijkheid wie waar verantwoordelijk voor is.
- + Een niet integrale aanpak van onderhoud.
- + Zaken die tussen wal en schip vallen.

Wij zouden daarom adviseren om deze dubbele demarcatie op te heffen en de demarcatie tussen eigenaar en gebruiker gelijk te stellen aan de demarcatie zoals die voor De Oosterpoort geldt. Dat betekent dat de demarcatie tussen eigenaarsonderhoud casco (Groninger Monumenten Fonds) en het overige eigenaarsonderhoud (VGB) zou moeten vervallen. Dit kan op twee manieren:

1. Groninger Monumenten Fonds voert al het eigenaarsonderhoud uit, dus ook aan de elementen die niet tot het casco en dus hun eigendom behoren. Voor het uitvoeren van het eigenaarsonderhoud ontvangen zij een vergoeding van de gemeente. Er moeten dan afspraken gemaakt worden over de manier van vergoeding:
 - a. Vast bedrag waarvan GMF zelf mag bepalen hoe zij dit inzetten, mits zij voldoen aan een vooraf vastgestelde prestatieafspraken (bijvoorbeeld conditieniveau 3).
 - b. Op basis van een vooraf aan VGB voorgelegde en goedgekeurd MJOP worden de uitgevoerde activiteiten vergoed. In dat geval hebben GMF en VGB een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de gebouwkwaliteit (conditieniveau).
 - c. Op basis van regie met plafond. Van tevoren wordt door VGB een maximaal bedrag aangegeven. GMF bepaalt zelf welke werkzaamheden uitgevoerd moeten worden en krijgt alleen de daadwerkelijk uitgevoerde werkzaamheden vergoed mits ze binnen het plafond blijven. Voordeel van deze optie is dat er gebruik kan worden gemaakt van de specifieke kennis en betrokkenheid van het Groninger Monumenten Fonds bij monumentale gebouwen.
2. Andersom kan ook worden afgesproken dat VGB al het onderhoud uitvoert, inclusief het onderhoud aan het casco. Ook dan moeten er afspraken over de vergoeding van het onderhoud worden gemaakt vergelijkbaar met de hierboven aangegeven opties, zij het in omgekeerde verhoudingen. Het feit dat er net een renovatie van het casco is uitgevoerd en de onderhoudskosten voor het casco daardoor in verhouding lager liggen dan het eigenaarsonderhoud voor niet casco onderdelen, zou een afweging kunnen zijn om het onderhoud bij VGB te beleggen. Ook ontstaat hierdoor een identieke situatie aan De Oosterpoort.

Wij hebben begrepen dat er op dit moment al gesprekken plaatsvinden om hier stappen in te maken.

5.4. Stap 4: inzichtelijke en bestuurbare informatie

Zowel uit de second opinions als uit de interviews blijkt dat er veel ad-hoc gewerkt wordt en dat op basis van de aangeleverde informatie het niet mogelijk is om te sturen op de onderhoudskosten. De informatie is incompleet, onbetrouwbaar en niet op elkaar afgestemd. Wij hebben bij het opstellen van de Meerjaren Investerings Begroting een aantal onduidelijkheden gecontroleerd en aangepast. Daarbij blijven onderstaande opmerkingen van belang:

- + Bedragen zijn niet geïndexeerd! Daarbij is de prijspeildatum van de ingevoerde bedragen niet aangegeven, waardoor indexering ook niet herleidbaar is. Uitgangspunt voor de equipmentlijst is dat de genoemde vervangingsbedragen prijspeil 31 december 2016 wordt gehanteerd. Dit kan echter afwijken, aangezien niet duidelijk is op welk moment de vervangingswaarde met welk prijspeil is bepaald.
- + Geen of onvoldoende inzicht in hoeveelheden, waardoor bedragen niet controleerbaar zijn.
- + Werkzaamheden zijn dubbel opgenomen, zowel binnen de equipmentlijst van OPSB als overlapping in demarcatie tussen OPSB en VGB. Deze zijn nu zoveel als mogelijk verwijderd.



- + Data liggen in het verleden, onduidelijk of deze werkzaamheden al dan niet uitgevoerd zijn of nog uitgevoerd worden. De data in het verleden zijn aangepast naar data in de toekomst, vervallen of al uitgevoerd.
- + Theoretische benadering per element geeft geen realistisch beeld van de kosten in een jaar (toiletten).
- + Veel elementen kennen geen vervangingskosten. Dit is nu zoveel mogelijk aangepast, dan wel de reden voor het ontbreken van de vervangingskosten.
- + Ontbrekende onderdelen, zoals binnen- en buitenschilderwerk of marmoleum en tapijt/vloerafwerkingen. Dit is zoveel als mogelijk aangepast, waarbij er een algemene post opgenomen is voor preventief en correctief onderhoud.
- + In de equipmentlijst kennen vervangingen één vervangingsdatum, bij een korte vervangingscyclus wordt deze dus maar één keer opgenomen in de planning. Dit is in de vertaling van de equipmentlijst naar een MJOP door ons aangepast.
- + Onduidelijkheid over de actualiteit van de informatie, het borgen van verantwoordelijkheden hierover.

Wij adviseren om de informatie beter te structureren en in een daarvoor ontwikkeld planningsprogramma in te voeren. OPSB is op dit moment bezig met het invoeren van de gegevens in een LTAP module. De voorkeur gaat uit naar één programma waarin zowel de activiteiten voor VGB als OPSB zijn aangegeven, zodat dubbelingen en ontbrekende zaken zoveel mogelijk worden voorkomen. De huidige MJOP's zijn hiervoor niet goed bruikbaar, wij adviseren dan ook om dit vanaf het begin opnieuw in te richten, waarbij VGB en OPSB dezelfde onderhoudsstrategie en opbouw kunnen hanteren.

5.5. Stap 5: maak afspraken over achterstallig onderhoud

Er is sprake van achterstallig onderhoud (zie bijlagen 1 t/m 4). Het VGB wil dit achterstallig onderhoud wegwerken omdat zij anders niet aan hun eigen kwaliteitstandaarden kunnen voldoen. In de volgende hoofdstukken wordt in verschillende scenario's geschetst wat hierin onvermijdbare kosten zijn en wat afweegbare kosten zijn. Wij adviseren om hier duidelijke afspraken over te maken met het VGB en OPSB:

- + Voor onvermijdbare maatregelen zal budget beschikbaar moeten komen.
- + Voor afweegbare maatregelen waarover besloten wordt om deze wel uit te voeren zal ook budget beschikbaar moeten komen.
- + Voor afweegbare maatregelen waarover besloten wordt om deze niet uit te voeren, kan dit gevolgen hebben voor het kwaliteitsniveau wat het VGB levert. Concreet: van bepaalde elementen wordt afgeweken van de eis dat alle elementen aan conditiescore 3 conform NEN-2767 moeten voldoen. Deze afwijking moet worden vastgelegd en voor iedereen duidelijk zijn, zodat het VGB niet het risico loopt aangesproken te worden op het niet voldoen aan het gevraagde kwaliteitsniveau.

5.6. Stap 6: bepaal budgetten en stel deze vast

Wanneer stap 4 en 5 zijn uitgevoerd is inzichtelijk wat de onderhoudskosten zijn (afhankelijk van keuze scenario!). Het budget en de benodigde kosten moeten op elkaar afgestemd worden. Daarbij is het belangrijk dat:

- + Duidelijk is hoe en door wie het budget bekostigd wordt.
- + Duidelijk is wie budgetverantwoordelijk is.
- + Duidelijk is wat er gebeurt in geval van budgetoverschrijding of wanneer er aan het einde van het jaar budget overblijft.
- + Duidelijk is of het budget een jaarlijks vastgesteld bedrag is of niet, en indien dit het geval is hoe dan omgegaan wordt met grote investeringen/renovaties waarvan het budget over meerdere jaren verspreid is.



Ons advies is om een voorziening Groot Onderhoud in te richten. Deze moet wel onderbouwd worden met een goed MJOP. Voordelen van een voorziening voor Groot Onderhoud:

- + Geld voor onderhoud is duidelijk gelabeld en kan niet voor andere zaken worden ingezet.
- + Pieken in de planning worden hiermee opgevangen.
- + Bij verschuivingen in het MJOP, blijft het geld voor de onderhoudsactiviteit beschikbaar.

5.7. Stap 7: maak Procedureafspraken

De uitgangspunten en plannen zijn in stap 1 tot en met 6 helder geworden. Voor de uitvoering van de huisvestingsstrategie en het MJOP moeten een aantal procedureafspraken gemaakt worden. Dit betreft onder andere:

- + Procedure in geval van storing of calamiteit. Let hierbij goed op:
 - De gevraagde reactiesnelheid, de reguliere processen van VGB zullen hierin waarschijnlijk niet toereikend zijn.
 - Terugkoppeling: wat is er uitgevoerd en is er vervolgactie (bijvoorbeeld wanneer er een tijdelijke maatregel is getroffen) noodzakelijk?
- + Procedures bij het inplannen van planmatig onderhoud.
- + Afwijkingsprocedures: wanneer wordt er afgeweken van het MJOP. Dit kan bijvoorbeeld door:
 - Gewijzigde wet- en regelgeving.
 - Input vanuit duurzaamheidsprogramma.
 - Optimalisatie, bijvoorbeeld terugkerend correctief onderhoud voorkomen door preventief te vervangen.

De afwijkingen moeten worden vastgelegd en regelmatig (jaarlijks?) worden verwerkt in een geactualiseerd MJOP.

- + Budgetbewaking:
 - Is het een jaarlijks budget of is het budget afhankelijk van de jaarplanning en fluctueert deze jaarlijks?
 - Hoe, wanneer en door wie wordt er bijgestuurd?
 - Wat gebeurt er in geval van budgetoverschrijding?
- + Projecten en investeringsbeslissingen: wanneer er een grootschalige renovatie of vervanging plaatsvindt:
 - Bewaken integrale inbreng van alle partijen.
 - Bij investeringen door eenmalig geld (schenkingen, subsidies) moeten vooraf (voor besluitvorming in gemeenteraad) gevolgkosten (voorzieningen, onderhoud, vervangingskosten) in beeld worden gebracht en hier moeten afspraken over worden gemaakt.
 - Als investeringen worden gedaan in het belang van evenementenorganisatie, dan moet hiervoor dezelfde doorbelasting gelden, als wanneer onderdelen gehuurd worden in het belang van de evenementenorganisatie.

Bij deze procedures is het belangrijk dat er aansluiting wordt gezocht bij bestaande goed functionerende afspraken voor andere gebouwen van de gemeente Groningen. Daarbij moet in het oog worden gehouden dat deze procedures geen papieren tijger worden, maar werkbaar blijven, met name in de specifieke situatie van storingen en calamiteiten waarin snelle reactie geboden is.

In deze procedures kan bovendien onderscheid gemaakt worden tussen werkafspraken en besluitvormingsprocedures, zoals afwijkingen, budgetten en investeringen. Bij deze procedureafspraken moet worden aangegeven of deze al dan niet ter informatie of ter goedkeuring moeten voorgelegd aan de wethouder, het college of de gemeenteraad.

5.8. Stap 8: planmatig werken

Stap 4,6 en 8 vragen om bewaking in de vorm van een planmatige manier van werken. Dit betekent dat er geregeld evaluaties plaatsvinden waarin getoetst wordt of:



- + Er wijzigingen in de huisvestingsstrategie zijn.
- + De werkzaamheden nog conform planning uitgevoerd worden.
- + De gebouwstatus aan de afgesproken kwaliteit voldoet (afhankelijk van scenario keuze).
- + Het MJOP en de gebouwinformatie nog up to date is.
- + Prognose onderhoudswerkzaamheden binnen budget is.
- + De procedures gevolgd worden.

Anders dan bij een project geldt bij onderhoudswerkzaamheden dat deze evaluaties een terugkerend iets zijn op hetzelfde informatieniveau. Hiervoor geldt de cirkel van Deming met Plan Do Act Check.



5.9. Stap 9: stel accountmanager aan op strategisch niveau

In de huidige situatie is al een accountmanager aangesteld. Echter deze accountmanager is vooral het aanspreekpunt op operationeel niveau voor het uitvoeren van het onderhoudsplan en de planning hiervan in relatie tot de operatie. In een professionele beheerorganisatie is een accountmanager nodig die niet op de uitvoering van het MJOP stuurt, maar op het uitvoeren van de huisvestingsstrategie (zie 5.2). Dit is noodzakelijk omdat de accountmanager dan in staat is:

- + Om het gezamenlijk belang te bewaken.
- + Om verbanden tussen onderhoud en andere huisvestingsdoelstellingen, bijvoorbeeld duurzaamheid te zien.
- + Om bij te sturen in het geval er wijzigingen zijn in wetgeving of politiek bestuurlijke zin.

5.10. Stap 10: communicatie en overlegstructuur

Ondanks dat verantwoordelijkheden verdeeld worden, is het belangrijk dat er structureel en regelmatig overleg op verschillende niveaus plaatsvindt zodat de verwachtingen over en weer helder zijn en er begrip ontstaat voor de verschillen in aanpak. Dit moet ook een vertaling krijgen in de capaciteit en invulling van functies in de organisatie, zowel bij VGB als bij OPSB.

Strategisch/tactisch overleg

Naast het operationeel niveau moet ook op strategisch/tactisch niveau geregeld afstemming plaatsvinden. Hierbij worden de uitgangspunten en verdeling in verantwoordelijkheden bepaald en bewaakt. Het strategisch/tactisch overleg bepaalt de uitgangspunten voor de operationele uitvoering. Onderwerpen van gesprek zijn:



- + Ambitie/doelstellingen van de organisatie.
- + Vertaling van ambitie/doelstellingen in onderhoudsstrategie (welke prestaties moet de huisvesting bieden aan de organisatie):
 - Conditie.
 - Eventuele Service Level Agreements (SLA's).
 - Welke knelpunten oplossen.
- + Demarcatie:
 - Verantwoordelijkheden.
 - Taken en bevoegdheden (kunnen afwijken van verantwoordelijkheden!).
- + Vaststelling budgetten.
- + Vaststellen procedures verantwoording (zie stap 7).
- + Evaluaties:
 - Verhouding correctief/preventief.
 - Optimalisaties bijvoorbeeld door duurzaamheid.

Operationeel overleg

In het Operationeel overleg wordt de dagelijkse gang van zaken besproken tussen de contractbeheerder(s) van het VGB en de beheerder(s) van OPBS. In dit overleg worden in ieder geval de volgende onderwerpen besproken:

- + Welke correctieve werkzaamheden zijn uitgevoerd (gebruikers- en eigenaarsonderhoud) en betreft dit een tijdelijke of een structurele oplossing.
 - In geval van tijdelijke oplossing zal een structurele oplossing opgenomen moeten worden in de planning.
 - Bij herhaaldelijk dezelfde storingen kan er in het overleg gekeken worden of dit door planmatig onderhoud voorkomen kan worden (bijvoorbeeld totale replacement).
 - Rekening houdend met de gebruikstijden en seizoensinvloeden van de Oosterpoort en Stadsschouwburg.
- + Welke planmatige werkzaamheden zijn uitgevoerd en staan op de planning:
 - Operationeel: Overleggen hoe dit past binnen de programmering.
 - Overlastbeperking.
 - Groeperen van werkzaamheden.
- + Projectmatig werk:
 - Integrale benadering.

Ons advies is om dit overleg op operationeel niveau in het begin éénmaal per twee weken te laten plaatsvinden, totdat het achterstallig onderhoud is weggewerkt, het aantal storingen en ad-hoc problemen afgevlakt zijn en de beheersorganisatie goed functioneert. In een later stadium zou een overleg op operationeel niveau één per maand voldoende moeten zijn.

Het bovengenoemde overleg is het formele overleg. Daarnaast zal intensief informeel overleg door regelmatige aanwezigheid op de locatie zeer wenselijk zijn en bevorderlijk voor de samenwerking.



6. Korte termijn beheerorganisatie

In dit hoofdstuk wordt omschreven wat de onderhoudskosten op de korte termijn, binnen de uitgangspunten van scenario 1 zijn. Het scenario is erop gericht om de beheerorganisatie weer op orde te krijgen, achterstallig onderhoud en knelpunten weg te werken, zodanig dat er een stabiele basis voor het beheer en onderhoud ontstaat. Het scenario kan worden uitgevoerd met een strategie waarin alleen onvermijdbare zaken uitgevoerd worden. Naast de onvermijdbare zaken is er een aantal activiteiten en maatregelen waarvan een keuze kan worden gemaakt of deze al dan niet uitgevoerd worden. Deze worden aangegeven als afweegbare kosten en maatregelen.

6.1. Onvermijdbaar Onderhoud OPSB in periode 2017-2021

De gemiddelde onderhoudslasten in dit scenario bedragen onvermijdbaar: € 2 miljoen gemiddeld per jaar voor de komende 5 jaar (2017-2021). Dit bedrag is exclusief btw, prijspeil 31 december 2016. Dit bedrag is gebaseerd op de second opinion en het door ons opgestelde Meerjaren Investerings Plan zoals aangegeven in bijlage 5.

De onderstaande onderhoudsactiviteiten moeten de komende vijf jaar onvermijdbaar uitgevoerd worden:

Bouwkundige activiteiten (zie bijlagen 1 en 4)

De volgende activiteiten hebben wij beoordeeld als onvermijdbaar, conform de demarcatie uit te voeren door VGB:

- + Contracten, wettelijke keuringen.
- + Herstellen lamellen zonwering bij uitval (deel CBK).
- + Herstellen scheurvorming metselwerk (eerst onderzoek naar oorzaak uitvoeren).
- + Veilig houden balkonbalustrade.
- + Reinigen dakafwerking.
- + Lekkages dak herstellen.
- + Puien brandwerend maken (zie knelpunt brandveiligheid).

Daarnaast hebben wij de volgende activiteiten beoordeeld als onvermijdbaar uit te voeren door OPSB:

- + Contracten, wettelijke keuringen.
- + Kapotte tegels sanitair en overige ruimten herstellen/vervangen
- + Correctief onderhoud sanitair (kitvoegen, storingen).
- + Podiumvloeren jaarlijks behandelen.
- + Deelvervangings marmoleum en tapijt vloerafwerkingen.
- + Kapot hang- en sluitwerk vervangen (interieur, veel gebreken).
- + Binnen schilderwerk bijwerken.
- + Vluchtwegen bruikbaar maken (zie knelpunt brandveiligheid).
- + Brandwerend afdichten compartimenten (zie knelpunt brandveiligheid).



Installatietechnische activiteiten (zie bijlage 2)

De volgende activiteiten hebben wij beoordeeld als onvermijdbaar, conform de demarcatie uit te voeren door VGB:

- + Contracten, wettelijke keuringen.
- + Vervangen cv opwekking + noodzakelijke aanpassingen hieromheen (wordt uitgevoerd).
- + Vervangen elektrische verdeelkasten (wordt uitgevoerd).
- + Corrigeren binnenriolering kelder (verzakt).

Daarnaast hebben wij de volgende activiteiten beoordeeld als onvermijdbaar uit te voeren door OPSB:

- + Contracten, wettelijke keuringen.
- + Preventief onderhoud hwa + riolering.
- + Hotspots + dode leidingen waterinstallatie aanpakken.
- + EBI gasinstallatie na vervangen cv opwekking.
- + Brandkleppen in luchtkanalen corrigeren.

Bouwfysica (zie bijlage 3)

Maatregelen zijn hierboven al opgenomen. Samengevat:

- + Brand/rookscheidingen vervangen/corrigeren en aanbrengen.
- + Brandscheidingen brandwerend afdichten (inclusief kleppen, manchetten).
- + Aanpassen vluchtroutes (draairichting deuren, drangers, sluitwaardigheid van deuren).
- + Herijken brandmeldinstallatie op nieuwe situatie.
- + Op peil brengen vluchtroute aanduidingen.
- + Opschonen van ruimten waar verhoogd brandgevaar is of een lage vuurlast noodzakelijk is.

Podiumtechniek en bedrijfsmiddelen

- + Alle elementen waarvan is aangegeven dat deze op dit moment zich in een conditie 4 of 5 bevinden worden als onvermijdbaar aangemerkt.

6.2. Afweegbaar onderhoud OPSB 2017 - 2021

Naast de onvermijdbare onderhoudslasten in dit scenario bedragen de afweegbare onderhoudslasten nog eens € 8 ton gemiddeld per jaar voor de komende 5 jaar (2017-2021). Dit bedrag is exclusief btw, prijspeil 31 december 2016. Dit zijn kosten van activiteiten waarvoor een afweging kan worden gemaakt om deze al dan niet uit te voeren. Het niet uitvoeren van deze activiteiten betekent wel dat het algehele conditieniveau van het gebouw verslechtert, en wordt daarom in dit scenario afgeraden.

Het betreft in hoofdzaak de volgende activiteiten waarvoor een afweging kan worden gemaakt:

Bouwkundige activiteiten (zie bijlagen 1 en 4)

Voor de volgende activiteiten kan een afweging worden gemaakt om die al dan niet uit te voeren. Voor VGB betreft dit de werkzaamheden:

- + Herstellen eventuele kapotte screens.
- + Herstellen eventuele kapotte lamellen.
- + Vervangen gevelvoegwerk slechtere delen (alleen bij vochtdoorslag).
- + Ontroesten en bijwerken schilderwerk van de stalen buitenkozijnen.
- + Herstellen lichtkoepels met gebreken.

Voor OPSB betreft dit:

- + Reinigen buitenkozijnen en staalconstructie (voornamelijk voorgevel) (kunstwerk door VGB).
- + Kapot hang- en sluitwerk vervangen (exterieur, alleen bij optredende gebreken).
- + Correctief herstellen panelenwand.
- + Herstellen dilataties.



- + Deelvervangingen marmoleum (bij beschadiging of sterke slijtage).
- + Deelvervangingen tapijt (bij beschadiging of sterke slijtage).
- + Herstellen eventuele beschadigingen houten vloerafwerking.
- + Herstellen eventuele gebreken toegangspoorten.
- + Herstraten verzakte bestrating, corrigeren niveau straatkolken.

Installatietechnische activiteiten (zie bijlage 2)

Voor VGB betreft dit:

- + Hemelwaterafvoeren staal corrigeren/vervangen.
- + Warmtedistributie, vervangen automatische ontluchters, afsluiters en pompen (energiezuinig).
- + Luchtbehandeling, correctief onderhoud.

Voor OPSB betreft dit:

- + Herstellen eventuele kapotte screens.
- + Binnen riolering, correctief onderhoud.
- + Waterinstallatie, correctief onderhoud.
- + Koudeopwekking, correctief onderhoud.
- + Warmtedistributie, correctief onderhoud.

Bouwfysica (zie bijlage 3)

Voor OPSB betreft dit:

- + Mogelijke maatregelen voor energiebesparing, zoals instellen debieten LBK, instellen op gebruiksuren.

Podiumtechniek (zie bijlage 5)

- + Alle niet onder 6.1 genoemde activiteiten.

6.3. Onvermijdbare maatregelen om knelpunten op te lossen

Naast de onderhoudskosten moet er een aantal knelpunten in dit scenario opgelost worden. Het oplossen van deze knelpunten is onvermijdbaar omdat op dit moment De Oosterpoort geen geldige gebruiksvergunning kan krijgen en niet voldoet aan de wet- en regelgeving. De knelpunten en de bijbehorende maatregelen worden hieronder aangegeven.

Knelpunt brandveiligheid (dit punt is opgenomen in het MIP, onvermijdbare kosten, 6.1)

Om het gebouw De Oosterpoort op gebied van brandveiligheid up to date te brengen is er op 26 september 2016 een Plan van Aanpak (PVA) door *Fire Stop* aangeleverd. Stapsgewijs wordt er invulling gegeven aan het brandveilig vluchten, brandcompartimentering, brand detecteren en brandbestrijding. Onderstaand de te verbeteren punten, zoals benoemd in het PVA van *Fire Stop*:

- Prioriteit Risico 1: Vluchtwegen bij Brand: Zorgen dat de bezoekers veilig buiten komen.
Raming €50.000,- duur +/- 1 maand
(reeds uitgevoerd).
- Prioriteit Risico 2: Compartimenten brandwerend afdichten, hoofzakelijk doorvoeringen.
Raming €100.000,- duur +/- 2,5 maand.
- Prioriteit Risico 3: Puien upgraden.
Raming €170.000,- duur +/- 5 maand.
- Prioriteit Risico 4: Nieuwe rookscheidingen plaatsen volgens DGMR-rapport 2011.
Raming €30.000,- duur 1 maand.
- Prioriteit Risico 5: Onderhoud, controle en beheer.
Verplichte jaarlijkse controle in het aankomende nieuwe bouwbesluit €1.795,- per jaar inclusief digitaal beheer. Duur drie dagen per jaar.



Sinds de aanlevering van het Plan van Aanpak zijn er stappen ondernomen om veilig vluchten te kunnen waarborgen. Hiervoor zijn ook reeds rookscheidingen geplaatst (fase 1).

Voor het uitvoeren van de andere maatregelen is in totaal een éénmalige investering van € 300.000,- benodigd (fase 2 tot en met 4).

Toegankelijkheid vluchtwegen en deuren

De toegankelijkheid van vluchtwegen en deuren is recentelijk gecontroleerd en waar nodig aangepast. Echter is er in de tussentijd een situatie ontstaan, waarbij een nooduitgang frequent geblokkeerd wordt. Door de uitbreiding van het Prins Claus Conservatorium is er minder ruimte voor een vrachtwagen om achteruit in te steken naar het laadplatform. Om de vrachtwagen de manoeuvre te laten maken wordt een nooduitgang tijdelijk dichtgezet. Deze maatregel vindt op reguliere basis plaats en dus is er reden om de maatregel verder uit te breiden.

De nooduitgang komt vanuit het trappenhuis nabij de artiesteningang. De vluchtroute moet worden herzien om deze te blijven garanderen.



Figuur 1: situatie ter plaatse van de artiesteningang, waarbij een nooduitgang geblokkeerd wordt wanneer vrachtwagens in- en uitrijden

Geluidsbelasting op omliggende gebouwen

De binnentuin wordt voornamelijk gebruikt als rokersruimte, maar met evenementen ook betrokken bij het programma. Deze wordt fysiek afgesloten door het gebouw en de verbindingsgang van De Oosterpoort. Direct naast de verbindingsgang staat het voormalig ANWB-pand dat recentelijk is verbouwd tot appartementen. Helaas is hier onvoldoende rekening gehouden met het weren van geluid vanuit de binnenplaats, waardoor bewoners overlast ervaren.

Roken afschaffen is theoretisch de beste (en gezonde) oplossing, maar zal in de praktijk niet de juiste invulling zijn. Publiek zal zich niet weerhouden voelen om te roken en alsnog overlast veroorzaken.

Eveneens gebeurt het dat de foyer wordt benut bij het programma om inkomsten te creëren.

Geluidsslekken veroorzaken hierbij overlast naar de directe burens.

Oplossingen zijn onderzocht, waarbij de binnentuin wordt verbouwd tot een nieuw podium. Naast een vlakke vloer podium, krijgt De Oosterpoort ook een rokersruimte en krijgt de foyer een extra schil die meer geluid en warmteverlies tegenhoudt. Dit is echter een forse investering.



6.4. Afweegbare maatregelen om knelpunten op te lossen

Naast de noodzakelijk maatregelen is er ook nog een aantal maatregelen waarvan een afweging kan worden gemaakt om deze al dan niet uit te voeren. Dit betreft:

Brandveiligheidsmaatregelen

Onder de nog uit te voeren brandveiligheidsmaatregelen valt ook het vervangen van de glazen puien, waarin nu nog draadstaalglas bevindt. Dit type glas is gevaarlijk tijdens brand en dient dus te worden vervangen. Deze vervanging is onvermijdbaar, maar wat wel overwogen kan worden is de wijze waarop. In de onvermijdbare kosten (paragraaf 6.3), is de meest eenvoudige oplossing opgenomen, maar hierdoor gaat de transparantie van het gebouw verloren.

De transparantie is juist één van de sterke punten van De Oosterpoort. De mogelijkheid moet dan ook worden afgewogen om in plaats van de noodzakelijke dichte brandwerende scheidingsen, transparante brandwerende scheidingsen toe te passen.

Om een transparante brandscheiding te realiseren kan er aan diverse oplossingen worden gedacht. Dit kan zijn eenzelfde ogende pui, dus kozijnen met brandwerend glas. Of er wordt voor een (semi-) dichte oplossing gekozen, waarbij magneten de scheiding openhouden. Deze magneten zijn aangesloten op de brandmeldinstallatie, zodat de scheiding zelf sluit bij een calamiteit.

Wanneer de transparantie en openheid verloren gaan bij het vervangen van de puien, dient er ook rekening te worden gehouden met de verdere functionaliteit van de doorgang. Nu is de bebording aan beide kanten zichtbaar, is er sociale controle tussen de ruimten en functies en kan men zien of de doorgang daadwerkelijk vrij is (en er geen personen aan de andere kant van de deur staan). Tevens is de route naar de toiletten visueel verbonden met de foyer van de grote zaal.

Oplossen knelpunten met prioriteit 1

Van een aantal van de knelpunten zoals benoemd in scenario 3 (hoofdstuk 8) kan een afweging gemaakt worden om die ook voor de korte termijn op te lossen, omdat deze op korte termijn voordelen opleveren. Alle maatregelen die geen korte termijn voordeel hebben worden in dit scenario uitgesteld, totdat er een besluit is genomen over de toekomst van De Oosterpoort. De knelpunten waarvoor afgewogen kan worden om deze in scenario 1 op te lossen zijn:

Prioriteit 1

Knelpunt	Oplossingsrichtingen
Beveiliging niet toereikend	Beveiligingssysteem aanpassen: € 160.000,- per jaar. Daarnaast extra personeelskosten: €100.000,- per jaar.



Knelpunt	Oplossingsrichtingen
Lage isolatiewaarde gebouwschil	Conform Gresco isoleren van gebouwschil en aanbrengen dubbel glas. Let op: onduidelijk of de maatregelen van Gresco ook praktisch uitgevoerd kunnen worden.
Stankoverlast toiletten	Oorzaak onderzoeken: + Bij te weinig gebruik afspraken maken over dagelijks doorspoelen. + Technische oplossing. + Afsluiten van toiletten en riolering op deze plek.
Onduidelijke routing	Nieuw bewegwijzeringsplan maken.
Vindbaarheid artiesteningang	Bebording in openbaar gebied aanbrengen (langs de toegangswegen).
Overlast door aan- en afrijden van vrachtwagens	+ Venstertijden instellen. + Beperkingen instellen in type vrachtwagens.
Overlast door rokers	+ Aparte rokersruimte realiseren (in dit scenario geen complete overkapping!).

6.5. Conclusie resultaat scenario 1

Er is sprake van achterstallig onderhoud en een aantal knelpunten ten aanzien van wet- en regelgeving en veiligheid die sowieso opgelost moeten worden. Op basis van het opgestelde Meerjaren Investerings Plan schatten wij in dat de onderhoudslasten de komende 5 jaar bedragen:

a.	De jaarlijkse onvermijdbare onderhoudskosten:	€ 2 miljoen
b.	De jaarlijkse afweegbare onderhoudskosten:	€ 8 ton
c.	Onvermijdbare knelpunten:	
	+ Brandveiligheid	opgenomen in a.
	+ Vluchtdeur	PM (oplossingsafhankelijk)
	+ Geluidsbelasting	€ 235.000,- (binnentuin)
d.	Afweegbare knelpunten:	
	+ Binnentuin+ (extra zaalruimte)	€ 66.000,-
	+ Transparante brandveiligheidsoplossing	PM
	+ Beveiliging	€ 260.000,-
	+ Isolatiewaarde	= separate Gresco investering ¹
	+ Stankoverlast toiletten	opgenomen in b.
	+ Routing	PM
	+ Overlast vrachtwagens	organisatorisch
	TOTAAL:	€ 3,4 miljoen
	Tekort:	€ 1,8 miljoen

Alle gemiddelde jaarbedragen, prijspeil 31 december 2016, exclusief btw.

¹ De duurzaamheidsmaatregelen zijn niet apart inzichtelijk gemaakt, dit heeft Gresco reeds gedaan. Uitgangspunt is dat Gresco kijkt waar zij kunnen aansluiten op het MJOP. In het MJOP is uitgegaan van nieuw voor oud, bij vervanging door duurzamere alternatieven zullen de meerkosten ten opzichte van het MJOP in een separate budgetvraag door het Gresco worden aangevraagd.



Naast deze financiële conclusie, concluderen wij dat dit scenario geen optimale eindsituatie oplevert. Een aantal knelpunten wordt niet opgelost of op de lange baan geschoven, terwijl dit op korte termijn wel exploitatievoordelen zou kunnen opleveren. Er ontstaat ondanks de grote uitgave een suboptimale oplossing van de instandhouding van de huidige Oosterpoort, zonder dat dit perspectieven biedt voor de toekomst. Het is dan ook aan te raden om zo snel mogelijk een keuze te maken voor scenario 2 of scenario 3.



7. Instandhouding tien jaar De Oosterpoort

Voor scenario instandhouding tien jaar, wordt uitgegaan van de situatie dat De Oosterpoort nog tien jaar in stand wordt gehouden. Na tien jaar is er een nieuwe faciliteit beschikbaar. Het scenario is een afsterfconstructie, waarbij alleen noodzakelijke maatregelen worden uitgevoerd of maatregelen die een korte terugverdientijd kennen.

7.1. Onvermijdbare onderhoud 2017 – 2026

De gemiddelde onderhoudslasten in dit scenario bedragen onvermijdbaar: € 1,9 miljoen gemiddeld per jaar voor de komende 10 jaar (2017-2026). Dit bedrag is exclusief btw, prijspeil 31 december 2016. Dit bedrag is gebaseerd op de second opinion en het door ons opgestelde Meerjaren Investerings Plan zoals aangegeven in bijlage 5.

De onderstaande onderhoudsactiviteiten moeten de komende tien jaar onvermijdbaar uitgevoerd worden:

Bouwkundige activiteiten (zie bijlagen 1 en 4)

De volgende activiteiten hebben wij beoordeeld als onvermijdbaar, conform de demarcatie uit te voeren door VGB:

- + Contracten, wettelijke keuringen.
- + Herstellen lamellen zonwering bij uitval (deel CBK).
- + Herstellen scheurvorming metselwerk.
- + Veilig houden balkonbalustrade.
- + Ontroesten en bijwerken schilderwerk van de stalen buitenkozijnen.
- + Reinigen dakafwerking.
- + Lekkages dak herstellen, mogelijk vervangen enkele dakvlakken en lichtkoepels.
- + Puien brandwerend maken (zie knelpunt brandveiligheid).

Daarnaast hebben wij de volgende activiteiten uitgevoerd als onvermijdbaar uit te voeren door OPSB:

- + Contracten, wettelijke keuringen (bedrijfsdeuren).
- + Kapotte tegels sanitair en overige ruimten herstellen/vervangen.
- + Correctief onderhoud sanitair (kitvoegen, storingen, deelvervanging).
- + Podiumvloeren jaarlijks behandelen.
- + Deelvervanging marmoleum en tapijt vloerafwerkingen.
- + Kapot hang- en sluitwerk vervangen (interieur, veel gebreken).
- + Binnen schilderwerk bijwerken (intensiever).
- + Corrigeren verzakkingen bestrating/straatkolken.
- + Vluchtwegen bruikbaar maken (zie knelpunt brandveiligheid).
- + Brandwerend afdichten compartimenten (zie knelpunt brandveiligheid).

Installatietechnische activiteiten (zie bijlage 2)

De volgende activiteiten hebben wij beoordeeld als onvermijdbaar, conform de demarcatie uit te voeren door VGB:

- + Contracten, wettelijke keuringen.
- + Vervangen cv opwekking + noodzakelijke aanpassingen hieromheen (wordt uitgevoerd).
- + Vervangen ventilatorbrander cv (indien van toepassing in nieuwe situatie).
- + Vervangen elektra verdeelkasten (wordt uitgevoerd).
- + Corrigeren binnenriolering kelder (verzakt).
- + Vervangen overige stalen hwa's.
- + Hotspots + dode leidingen waterinstallatie aanpakken.



Daarnaast hebben wij de volgende activiteiten beoordeeld als onvermijdbaar uit te voeren door OPSB:

- + Contracten, wettelijke keuringen.
- + Preventief onderhoud hwa + riolering.
- + EBI gasinstallatie na vervangen cv opwekking.
- + Brandkleppen in luchtkanalen corrigeren.

Bouwfysica (zie bijlage 3)

Maatregelen zijn hierboven al opgenomen. Samengevat:

- + Brand/rookscheidingen vervangen/corrigeren en aanbrengen.
- + Brandscheidingen brandwerend afdichten (inclusief kleppen, manchetten).
- + Aanpassen vluchtroutes (draairichting deuren, drangers, sluitwaardigheid van deuren).
- + Herijken brandmeldinstallatie op nieuwe situatie.
- + Op peil brengen vluchtroute aanduidingen.
- + Opschonen van ruimten waar verhoogd brandgevaar is of een lage vuurlast noodzakelijk is.

Podiumtechniek (zie bijlage 5)

- + Alle elementen waarvan is aangegeven dat deze op dit moment zich in een conditie 4 of 5 bevinden, worden als onvermijdbaar aangemerkt.

7.2. Afweegbaar onderhoud OPSB 2017 - 2026

Naast de onvermijdbare onderhoudslasten in dit scenario bedragen de afweegbare onderhoudslasten nog eens € 1 miljoen gemiddeld per jaar voor de komende 10 jaar (2017-2026). Dit bedrag is exclusief btw, prijspeil 31 december 2016. Dit zijn kosten van activiteiten waarvoor een afweging kan worden gemaakt om deze al dan niet uit te voeren. Het niet uitvoeren van deze activiteiten betekent wel dat het algehele conditieniveau van het gebouw verslechtert, maar dat is in dit scenario toelaatbaar.

Bouwkundige activiteiten (zie bijlagen 1 en 4)

Voor de volgende activiteiten kan een afweging worden gemaakt om die al dan niet uit te voeren. Voor VGB betreft dit de werkzaamheden:

- + Herstellen eventuele kapotte screens.
- + Herstellen eventuele kapotte lamellen.
- + Deelvervanging diverse zonweringen/doeken.
- + Vervangen gevelvoegwerk slechtere delen (alleen bij vochtdoorslag).
- + Herstellen lichtkoepels met gebreken.

Voor OPSB betreft dit:

- + Reinigen buitenkozijnen en staalconstructie met kunstwerk (voornamelijk voorgevel).
- + Kapot hang- en sluitwerk vervangen (exterieur, alleen bij optredende gebreken).
- + Correctief herstellen panelenwand.
- + Herstellen dilataties.
- + Deelvervangingen marmoleum (bij beschadiging of sterke slijtage).
- + Deelvervangingen tapijt (bij beschadiging of sterke slijtage).
- + Herstellen eventuele beschadigingen houten vloerafwerking.
- + Herstellen eventuele gebreken toegangspoorten.
- + Herstraten verzakte bestrating, corrigeren niveau straatkolken.



Installatietechnische activiteiten (zie bijlage 2)

Voor VGB betreft dit:

- + Hemelwaterafvoeren staal corrigeren/vervangen.
- + Warmtedistributie, vervangen automatische ontlueters, afsluiters en pompen (energiezuinig).
- + Vervangen waterkoelaggregaat luchtgekoeld.
- + Luchtbehandeling, correctief onderhoud.

Voor OPSB betreft dit:

- + Afvoeren, correctief onderhoud.
- + Binnenriolering, correctief onderhoud.
- + Waterinstallatie, correctief onderhoud.
- + Koudeopwekking, correctief onderhoud.
- + Warmtedistributie, correctief onderhoud.
- + Regelinstallatie, correctief onderhoud.
- + Elektra installatie, aanvullend correctief onderhoud.

Bouwfysica (zie bijlage 3)

Voor OPSB betreft dit:

- + Mogelijke maatregelen voor energiebesparing, zoals instellen debieten LBK, instellen op gebruiksuren.
- + Na isoleren van de buitenschil (gevel en daken), in combinatie met uit te voeren onderhoud.

Podiumtechniek (zie bijlage 5)

- + Alle niet in paragraaf 7.1 genoemde activiteiten.

7.3. Onvermijdbare maatregelen om knelpunten op te lossen

De onvermijdbare op te lossen knelpunten zijn identiek aan scenario 1. Zie hiervoor paragraaf 6.3.

7.4. Afweegbare maatregelen om knelpunten op te lossen

In dit scenario gaan we ervan uit dat De Oosterpoort na tien jaar vervangen is, het gaat dus alleen om instandhouding, het oplossen van knelpunten behoort hier niet bij. Eventuele afweging kan worden gemaakt voor knelpunten die binnen tien jaar resultaat voor De Oosterpoort opleveren. Dit kunnen de volgende knelpunten zijn:

- + Duurzaamheidsmaatregelen, in groter perspectief gezien (met mogelijkheden voor meeverhuizen of overname door omliggende (gemeentelijke panden).
- + Stankoverlast toiletten.
- + Routing in en naar het gebouw/artiesteningang.
- + Kleinschalige “duct-tape” oplossingen.
- + Brandveiligheidsmaatregelen in relatie met de open en transparante uitstraling.
- + Beveiliging.
- + Kleinschalige ingrepen ten behoeve van mindervaliden.

Daarnaast zullen de omwonenden goed geïnformeerd moeten blijven, zodat zij weten dat er gewerkt wordt aan een structurele oplossing tegen overlast. Zie hoofdstuk 8 en bijlage 7 voor meer context bij de benoemde knelpunten.



7.5. Boekwaarde

Na 2026 zal er sprake zijn van een resterende boekwaarde. Enerzijds de boekwaarde van investeringen die op dit moment al uitgevoerd en gekapitaliseerd zijn, anderzijds is ook in de komende 10 jaar nog een aantal investeringen noodzakelijk, zoals voor het oplossen van de knelpunten, die als kapitaallast worden aangemerkt. Op dit moment schatten wij in dat in 2026 er nog sprake is van een resterende boekwaarde van ongeveer €5 miljoen exclusief btw. De daadwerkelijke boekwaarde op dat moment is afhankelijk van welke afweegbare investeringen de komende jaren al dan niet uitgevoerd worden.

7.6. Conclusie Instandhoudingsscenario

Het achterstallig onderhoud en de knelpunten worden in dit scenario niet volledig opgelost, de strategie is om de huisvesting nog tien jaar in stand te houden, zodat daarna nieuwe huisvesting kan worden betrokken. Het onderhoudsniveau is in deze strategie dus laag.

Op basis van het opgestelde Meerjaren Investerings Plan schatten wij in dat de onderhoudslasten de komende 10 jaar bedragen:

e.	De jaarlijkse onvermijdbare onderhoudskosten:	€ 1,9 miljoen
f.	De jaarlijkse afweegbare onderhoudskosten:	€ 1 miljoen
g.	Onvermijdbare knelpunten:	
+	Brandveiligheid	opgenomen in a.
+	Vluchtdeur	PM (oplossingsafhankelijk)
+	Geluidsbelasting	€ 235.000,- (binnentuin)
h.	Afweegbare knelpunten:	
+	Binnentuin+ (extra zaalruimte)	€ 66.000,- (binnentuin)
+	Transparante brandveiligheidsoplossing	PM
+	Beveiliging	€ 260.000,-
+	Isolatiewaarde	=separate Gresco investering
+	Stankoverlast toiletten	opgenomen in b.
+	Routing, Miva, duct-tape	PM (oplossingsafhankelijk)
+	Overlast vrachtwagens	organisatorisch
TOTAAL:		€3,5 miljoen
Tekort:		€1,9 miljoen

Alle gemiddelde jaarbedragen, prijspeil 31 december 2016, exclusief btw.

Het hogere tekort ten opzichte van scenario 1 kan worden verklaard door de toename van een aantal afweegbare onderhoudskosten. Wanneer uitgangspunt is dat dit scenario erop gericht is dat De Oosterpoort na de periode van 10 jaar wordt gesloopt, dan zouden deze afweegbare kosten kunnen vervallen. In dat geval is dit scenario dus goedkoper dan scenario 1, namelijk circa €9 ton tekort in scenario 2 ten opzichte van €1,8 miljoen jaarlijks tekort in scenario 1.

Wel moet in dit scenario rekening worden gehouden met resterende boekwaarde na 2026. Op dit moment schatten we deze resterende boekwaarde in op circa €5 miljoen exclusief btw.

Wij adviseren om in dit scenario kritisch te kijken naar de afweegbare kosten en knelpunten en naar het hanteren van de kapitaallastmethodiek voor nieuwe (onvermijdbare) investeringen.



8. Vooruitblik langere termijn

In de knelpunten analyse is een groot aantal knelpunten geïdentificeerd die afweegbaar zijn en met name voor de lange termijn opgelost zouden moeten worden. Er moet een afweging worden gemaakt of, hoe en wanneer je deze knelpunten oplost. In dit onderzoek hebben we geen uitgebreide financiële onderbouwing of afwegingskader gemaakt voor de te kiezen maatregelen. Het hoofdstuk is vooral richtinggevend bedoeld om een idee te geven van de knelpunten en (on)mogelijkheden om deze op te lossen, zodat er een beeld ontstaat of De Oosterpoort voor de langere termijn in het huidige gebouw nog kan functioneren of dat er naar nieuwe huisvesting gekeken moet worden.

Hierbij moet wel worden beseft, dat het al dan niet oplossen van de knelpunten en welke maatregelen er dan getroffen moeten worden sterk afhankelijk is van de toekomstvisie die De Oosterpoort en de gemeente hebben. Wij adviseren om alvorens een besluit te nemen over welke (afweegbare) knelpunten er opgelost worden een langetermijnvisie voor De Oosterpoort te ontwikkelen. Op basis van deze visie kunnen dan weloverwogen besluiten worden gemaakt over het beschikbare budget in relatie tot de op te lossen knelpunten.

8.1. Knelpunten en de mogelijke oplossingen

In hoofdstuk 6 en 7 is al een aantal onvermijdbare knelpunten aangegeven die opgelost moeten worden. Daarnaast is er een groot aantal knelpunten gesignaleerd die in scenario 3 opgelost zouden moeten worden. Deze paragraaf geeft de knelpunten en oplossingsrichtingen per knelpunt aan.

Noodzakelijk op te lossen knelpunten

Knelpunt	Oplossingsrichtingen	Oplosbaar
Brandveiligheid	Zie paragraaf 6.3.1. € 350.000,-.	Ja
Vluchtroute toegankelijkheid	Hangt samen met de oplossing die getroffen wordt voor aan- en afvoer van goederen. Er wordt gesproken over een oplossing die de vluchtroute blokkeert, er zou dan een nieuwe vluchtweg gerealiseerd moeten worden.	Ja
Geluidsbelasting op omliggende panden	Overlast door rokers beperken door overkapping: € 3.000.000,-. Betere geluidsisolatie gevels en dak € PM.	Ja

Knelpunten met hoge prioriteit (1)

Technische staat	Mogelijke maatregelen	Oplosbaar
+ Isolatiewaarden	Conform Gresco isoleren van gebouwschil en aanbrengen dubbel glas. Let op: onduidelijk of de maatregelen van Gresco ook praktisch uitgevoerd kunnen worden. Dit moet nog verder uitgewerkt worden.	Ja
+ Verschillende klimaatsystemen	Volledig herontwerp van de gehele klimaatinstallatie. Combinatie met isolerende maatregelen aan de buitenschil.	
+ Koudeval grote zaal	Isoleren dak en gevel in combinatie met kierdichting.	
+ Stankoverlast toiletten kelder	Oorzaak onderzoeken. + Bij te weinig gebruik afspraken maken over dagelijks doorspoelen. + Technische oplossing.	Ja



Technische staat	Mogelijke maatregelen	Oplosbaar
	+ Afsluiten van toiletten en riolering op deze plek.	
+ Ad hoc oplossingen ("duct-tape" oplossingen)	Opnemen structurele oplossingen in MJOP.	Ja
Beleving	Mogelijke maatregelen	Oplosbaar
+ Gedateerde zaalinrichting kleine zaal	Grootzalige revitalisering inclusief tribunes. Wordt ook onderstreept in second opinion theateradvies die voor de tribunes een veel eerder vervangmoment en een hoger bedrag inschatten dan nu is opgenomen in het MJOP.	Ja
+ Brandveiligheidsmaatregelen in relatie tot transparante uitstraling	Transparant maken brandscheidingen, zodat aan de uitstraling van het gebouw niet tekort wordt gedaan. Dit brengt extra kosten met zich mee, maar is wel mogelijk. Af te wegen.	Ja: afweegbaar
Functionaliteit	Mogelijke maatregelen	Oplosbaar
+ Beveiliging niet toereikend	Beveiligingssysteem aanpassen: € 160.000,- per jaar. Daarnaast extra personeelskosten: €100.000,- per jaar.	Ja
+ Tekort in voorzieningen mindervaliden	+ Realisatie extra MIVA-toiletten. + Duidelijker bewegwijzering MIVA. + Verticaal transport MIVA (zie knelpunt verderop).	Deels
+ Onduidelijke routing	Nieuw bewegwijzeringsplan maken. De situering van ruimten/functies ten opzichte van elkaar is niet ideaal, maar hier is geen oplossing voor handen.	Deels
+ Geluidslekken tussen verschillende zalen	Akoestisch herontwerp, herschikking van functies/ruimtes, geluidsisolerende maatregelen geluid binnen. Dit zijn grote ingrepen!	Moeilijk
Omgeving	Mogelijke maatregelen	Oplosbaar
+ Overlast naar de buurt door vrachtwagens en tourwagens artiesten.	+ Afspreken van venstertijden. + Afspraken over type vrachtwagens. Beide bemoeilijken het primaire proces maar kunnen wel de overlast verminderen. Overlast wegnemen kan niet.	Verbeterbaar
+ Overlast naar de buurt door geluidsoverlast door rokers	+ Rokersruimte/overkapping binnentuin.	Ja
+ Overlast naar de buurt door geluidsoverlast van voorstellingen	+ Aanbrengen dak en gevelisolatie (open/gesloten gevel).	Moeilijk
+ Onveilige situatie aan- en afvoer door vrachtwagens	Geen andere toegangsmogelijkheden.	NEE



Knelpunten met prioriteit 2

Beleving	Mogelijke maatregelen	Oplosbaar
+ Gedateerde toiletten	+ Grootschalige revitalisering van toiletblokken.	Ja
Functionaliteit	Mogelijke maatregelen	Oplosbaar
+ Capaciteit/verdeling/locatie toiletgroepen	+ Verhouding man/vrouw wijzigingen. + Eventueel realiseren van nieuwe toiletten, dit is wel een grote ingreep!	Deels

Knelpunten met prioriteit 3

Beleving	Mogelijke maatregelen	Oplosbaar
+ Uitstraling van foyer met name voor publiek klassieke concerten	Totale revitalisering van de foyer en publieksruimten.	Ja
Functionaliteit	Mogelijke maatregelen	Oplosbaar
+ Multifunctionaliteit	Hangt samen met de keuze van een multifunctionele zaal*. Feit op zich is niet oplosbaar, wel kunnen er zaken verbeterd worden, met name: + Hoeveelheid opslagruimte → uitbreiding nodig! + Afmetingen toegangsdeuren. + Routing voor verplaatsing meubilair en attributen.	Verbeterbaar
Omgeving	Mogelijke maatregelen	Oplosbaar
+ Onvoldoende capaciteit parkeergarage	Niet aanpasbaar.	Nee
+ Te lange wachtrijen bij in- en uitrijden parkeergarage	Routing en andere afrekenmethodiek zou hier iets in kunnen verbeteren. De exploitatie van de parkeergarage is echter in handen van een private partij.	Moeilijk

*In advies zijn we uitgegaan dat het **huidige gebruik van De Oosterpoort** met vele muzieksoorten die **binnen bestaande context** gehandhaafd blijft. Wij hebben niet onderzocht of dit wenselijk is en wat de consequenties van deze keuze zijn voor de organisatiegebonden kosten. Wel blijkt uit de gesprekken dat met name de keuze voor een zeer breed programma (van pop tot klassiek) binnen dezelfde ruimten leidt tot zeer hoge eisen aan flexibiliteit. Zonder op dit moment te kunnen kwantificeren is de verwachting dat er in verhouding minder geld in vaste gebouwdelen wordt geïnvesteerd en meer in de flexibele oplossingen.

Naast de consequenties voor het gebouw heeft deze flexibiliteit ook grote consequenties voor de organisatiegebonden kosten. Deze hebben wij niet inzichtelijk, maar gezien de dagelijkse inspanning van medewerkers voor het changeren van de ruimten zullen de organisatiekosten hiervoor heel hoog liggen. Wij kunnen op dit moment niet inschatten of het kiezen voor multifunctionele zalen voor verschillende muziekgenres met de daarbij horende kosten voor inrichting en organisatie opweegt tegen een keuze waarbij er voor verschillende muziekgenres aparte zalen gerealiseerd worden.



Knelpunten met lage prioriteit (4)

Beleving	Mogelijke maatregelen	Oplosbaar
+ Onvoldoende mogelijkheden om in te spelen op trends.	Afhankelijk van ontwikkelingen.	Deels
Functionaliteit	Mogelijke maatregelen	Oplosbaar
+ Ontbreken uitwijkmogelijkheid bij goede/slechte kaartverkoop.	Nieuwbouw of uitbreiding.	Nee, niet binnen huidig gebouw.

Let op: voor een aantal oplossingen geldt dat deze minder gunstig worden, naarmate ze later worden uitgevoerd. Dit geldt met name voor duurzaamheidsmaatregelen met een terugverdientijd.

8.2. Conclusie en aanbevelingen

Vanuit de geïnventariseerde knelpunten en de oplossingsrichtingen hiervoor constateren wij dat een aantal grote knelpunten niet, moeilijk of slechts deels oplosbaar is. De structuur van het gebouw is niet aanpasbaar (plaats van de verschillende functies, toiletten en liften), waardoor deze knelpunten blijven bestaan. Een aantal knelpunten is wel oplosbaar, maar vraagt wel om grote investeringen, zoals een grote revitalisering van de kleine zaal.

Let op: bij de plannen voor de kleine zaal wordt wederom gebruik gemaakt van fondsen voor een deel van de investering. Dit betreft eenmalig geld, waardoor er geen geld is voor het onderhoud en vervangen van dat deel van de investering.

Er is tevens gevraagd om een kostenindicatie waarbij de knelpunten opgelost zouden worden, echter dit hebben wij niet kunnen opstellen. Dit heeft meerdere oorzaken. In eerste plaats zijn de kosten sterk afhankelijk van de oplossingsrichting die gekozen wordt om een bepaald knelpunt op te lossen. Er is nader onderzoek nodig om per knelpunt een oplossingsrichting te kunnen aangeven. Daarnaast is een aantal knelpunten erg moeilijk oplosbaar. In deze gevallen zijn er verregaande ingrepen noodzakelijk om deze knelpunten op te lossen. Daarmee zou een kostenindicatie een onrealistisch en vertekend beeld geven. Wij hebben ons daarom beperkt tot de conclusie dat het niet mogelijk is om alle knelpunten in het huidige gebouw op een goede manier weg te nemen.

Deze inventarisatie is een eerste indicatie dat wanneer de gemeente voor scenario 3 kiest, waarbij de huidige huisvesting van De Oosterpoort voor langere termijn zal blijven bestaan, er sprake is van een suboptimale situatie, waarin een groot aantal knelpunten zal blijven bestaan. Deze inventarisatie is gemaakt op basis van het huidige programma en ervaring, mogelijk leidt een aangepaste ambitie tot nieuwe knelpunten.



9. Conclusies en aanbevelingen

Op basis van dit onderzoek komen wij tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

9.1. Gebouwstatus

Bij het uitvoeren van de inspecties en de interviews hebben wij geconstateerd dat er sprake is van achterstallig onderhoud. Daarbij is het belangrijk om te vermelden dat De Oosterpoort nu op een aantal plaatsen niet voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Daardoor is er geen geldige gebruikersvergunning aanwezig. Deze zaken hebben wij als onvermijdbaar aangeduid, dit betreft:

- + Brandveiligheid.
- + Mogelijk blokkeren vluchtweg door nog uit te voeren werkzaamheden.
- + Geluidsbelasting op gevels omliggende gebouwen.
- + Hotspots gesignaleerd.
- + Brandmeldinstallatie: restpunten oplossen.

9.2. Second opinion MJOP's

Bij de second opinions van het MJOP van VGB en de inventarisatielijst van OPSB constateren wij dat deze informatie onvoldoende compleet en betrouwbaar was om op basis hiervan uitspraken te kunnen doen over de hoogte van onvermijdbare en afweegbare onderhoudskosten in elk scenario. Wij hebben de informatie handmatig op basis van de door de medewerkers van OPSB aangeleverde informatie aangepast en vertaald naar bruikbare MJOP's. Deze MJOP's zijn vervolgens vertaald naar MIP's. Op basis hiervan zijn de huisvestingslasten bepaald (zie 9.5).

9.3. Benchmark

De onderhoudskosten van zeven verschillende locaties zijn met elkaar vergeleken naar rato vierkante meters bruto vloeroppervlak. De Stadsschouwburg in Groningen heeft naar verhouding de grootste onderhoudskosten, maar vergelijkbaar met een andere stadsschouwburg. Dit is verklaarbaar door de specifieke status van de Stadschouwburg. De Oosterpoort volgt op een vierde plaats met redelijk gemiddelde onderhoudskosten. Voor beide locaties geldt dat er naar verhouding veel middelen worden besteed aan het gebruikersonderhoud en minder aan eigenaarsonderhoud. Wij schatten in dat dit veroorzaakt wordt door een andere demarcatie tussen gebruikers- en eigenaarsonderhoud.

9.4. Beheerorganisatie OPSB

In de huidige situatie is nog geen heldere verdeling van rechten, plichten en geldstromen gemaakt. De organisatie bevindt zich in een transitie. Achterstallig onderhoud en knelpunten in het gebouw zelf helpen niet mee in een soepele overgang, evenals verschillen in cultuur en belangen tussen de partijen die betrokken zijn bij het beheer en onderhoud van De Oosterpoort en de Stadsschouwburg.

Onafhankelijk van welk scenario wordt gekozen zal de organisatieverandering moeten plaatsvinden. Wij adviseren hierbij in ieder geval de volgende stappen te ondernemen:

- + Uitgangspunten onderhoudsstrategie top-down meegeven.
- + Opstellen huisvestingsstrategie.
- + Demarcatie vaststellen/dubbel demarcatie voorkomen.
- + Inzichtelijk en bestuurbaar informatie krijgen.
- + Afspraken achterstallig onderhoud.
- + Budgetten vaststellen
 - onderscheid maken tussen budget VGB en budget OPSB.
 - Instellen voorziening Groot Onderhoud.
 - Boekwaarde relateren aan restwaarde.
- + Procedureafspraken maken.



- Werkafspraken.
 - Besluitvorming bij afwijkingen.
 - Doorbelastingen aan derden (bij zowel huur als koop van apparatuur/voorzieningen).
 - Opname van onderhoudskosten van eenmalige schenkingen.
- + Planmatig werken.
 - + Accountmanager die stuurt op huisvestingsstrategie.
 - + Communicatie en overlegstructuur inrichten.

9.5. Scenario

We hebben drie scenario's geschetst op basis waarvan het onderhoud kan worden uitgevoerd:

1. Uitsstel besluit toekomst: in dit scenario wordt het noodzakelijk onderhoud uitgevoerd, zodat de gebouwkwaliteit niet achteruitgaat, maar er worden ook geen grote investeringen uitgevoerd in afwachting van besluitvorming.
2. Instandhouding tien jaar: in dit scenario wordt ervan uitgegaan dat De Oosterpoort nog tien jaar door functioneert, maar dat daarna nieuwe huisvesting gereed is. Er wordt alleen noodzakelijk onderhoud uitgevoerd om te voldoen aan wet- en regelgeving en veiligheid. Er worden geen investeringen gepleegd, tenzij deze binnen korte tijd terugverdiend worden.
3. Vooruitblik lange termijn: in dit scenario blijft de huisvesting van De Oosterpoort bestaan, waarbij wij uitgaan van de huidige programmering en ervaring. Hierbij moet afgewogen worden om een aantal knelpunten op te lossen.

De geïnventariseerde knelpunten die in scenario 3 opgelost zouden moeten worden, geven een indicatie dat in dit scenario er geen optimale huisvesting voor De Oosterpoort zal ontstaan. Er zijn teveel knelpunten die niet of slechts deels oplosbaar zijn. Daarnaast moeten er voor knelpunten die wel oplosbaar zijn grote investeringen gepleegd worden. Er is geen uitgebreide financiële onderbouwing gemaakt van dit scenario omdat dit een onrealistische en vertekend beeld zouden geven en dit is slechts een eerste indicatie. Een vervolgonderzoek zou een afweging moeten maken of renovatie opweegt tegen eventuele nieuwe huisvesting.

Scenario 1 geeft extra tijd voor een besluit rondom De Oosterpoort. Nadeel hiervan is wel dat welke keuze je ook maakt er altijd sprake zal zijn van inefficiëntie. Wanneer na vijf jaar wordt besloten om de huisvesting van De Oosterpoort te handhaven was het verstandiger geweest om een aantal maatregelen al eerder uit te voeren, zodat je hier ook eerder profijt van zou hebben (onder andere duurzaamheidsmaatregelen). Wanneer je na vijf jaar besluit om toch nieuwe huisvesting voor De Oosterpoort te realiseren, zijn er wellicht een aantal activiteiten uitgevoerd om de huisvesting op een acceptabel niveau te houden, die bij toekomstige sloop toch overbodig blijken. Dit scenario laat een jaarlijks tekort zien van € 1,8 miljoen, inclusief afweegbare kosten en het oplossen van de onvermijdbare knelpunten. In dit scenario zou ons advies zijn om deze periode zo kort mogelijk te laten bestaan en zo snel mogelijk een keuze te maken tussen renovatie of nieuwe huisvesting.

Scenario 2 is op dit moment de goedkoopste oplossing, maar hangt wel samen met sloop over tien jaar. Knelpunten worden in dit scenario niet opgelost, dus de suboptimale situatie van dit moment blijft de komende tien jaar bestaan. Wel is er vooruitzicht naar nieuwe huisvesting. We gaan in dit scenario uit van een jaarlijks tekort van € 9 ton, voor het uitvoeren van het onvermijdbaar onderhoud, hierbij worden alle afweegbare onderhoudsactiviteiten niet worden uitgevoerd. Mogelijk worden er keuzes gemaakt om een deel van de afweegbare onderhoudsactiviteiten alsnog uit te voeren, bijvoorbeeld uit het oogpunt van beleving. Het totaal aan afweegbare kosten bedraagt gemiddeld jaarlijks € 1 miljoen.

In het bedrag van € 9 ton is geen rekening gehouden met de afweegbare kosten, terwijl die in januari 2014 wel onderdeel uit maakten van de inschatting. Hiermee is er dus in werkelijkheid een grotere toename dan alleen de geconstateerde knelpunten. Deze toename is deels te verklaren door de onvermijdbare knelpunten die in 2014 niet voorzien waren. Ook is er een verschuiving te zien in



kosten die als investering gezien worden (kapitaallast) en kosten die als onderhoudskosten direct worden afgeschreven. Hierdoor ontstaat er een toename van de gemiddeld jaarlijkse onderhoudslasten.

Bij scenario 2 gaan we uit van een nieuwe Oosterpoort over 10 jaar, echter in 2026 moet er nog wel rekening worden gehouden met een resterende boekwaarde van circa € 5 miljoen exclusief btw, afhankelijk van de investeringen die de komende jaren nog uitgevoerd worden.

		Onderhoud vanuit MJOP en veiligheid	Knelpunten Oosterpoort vanuit functionaliteit en programma	Totaal	Tekort	Organisatie
Signalement		€2.357.793,-	€530.000,- (exclusief brand)	€2.887.793,-	€1.321.793,-	
Korte termijn 5 jaar	Onvermijdbaar	€2.039.031 (inclusief brand)	€561.000,- (exclusief vluchtweg)	€2.600.031,-		Transitie
	Af te wegen	€801.582,-	P.M.	€3.401.613,-	€1.835.613,-	
Midden termijn 10 jaar	Onvermijdbaar	€1.928.546,- (inclusief brand)	€561.000,- (exclusief vluchtweg)	€2.489.546,-	€923.546,-	
	Af te wegen	€1.002.182,-	P.M.	€3.491.727,-	€1.925.727,-	

9.6. Aanbevelingen

- + Wij adviseren om een aantal noodzakelijke knelpunten zo spoedig mogelijk op te lossen. Dit zijn knelpunten die ofwel veiligheid ofwel wet- en regelgeving betreffen.
- + Wij adviseren om binnen korte tijd een professionele beheerorganisatie in te richten met een duidelijke verdeling van rechten, plichten en geldstromen voor VGB, OPSB en GMF. Onderdeel van het inrichten van deze organisatie is:
 - Het verkrijgen van goede sturingsinformatie, waaronder een integraal volledig en betrouwbaar MJOP.
 - Afspraken maken over het uitvoeren van achterstallig onderhoud.
 - Budgetvaststelling en verdeling, instellen voorziening Groot Onderhoud, boekwaarde relateren aan restwaarde.
 - Procedureafspraken maken, zoals hoe om te gaan met de onderhoudskosten van eenmalige schenkingen, vaststelling en wijzigingen in budgetten et cetera.



- + Wij adviseren om de benchmark in Q3 van het jaar verder uit te breiden. Drie andere partijen gaven aan rond de zomer (meer) tijd te hebben om hieraan deel te nemen en gaven nu prioriteit aan andere zaken. Nagenoeg alle partijen waren geïnteresseerd in de uitkomsten. Dit onderzoek zou wellicht uitgevoerd kunnen worden in samenwerking met of door het platform Bouwstenen voor Sociaal.
- + Wij adviseren om de keuze voor renovatie of huisvesting verder uit te werken in een nader onderzoek. Op basis van dit onderzoek kan een keuze worden gemaakt voor scenario 2 of 3.



Bijlage 1: second opinion eigenaarsonderhoud MJOP bouwkundig

Rapportage bevat:

1. Inspectieverslag
2. Lindhorst gebrekenrapportage met foto's
3. Oosterpoort bouwkundig onderhoud verhuurder huurder scenario 1 en 2

Datum inspectie: 15 februari 2017

Inleiding

Onderstaand inspectieverslag geeft toelichting bij de second opinion op het bestaande meerjaren onderhoudsplan (mjop) van de Oosterpoort die wij hebben uitgevoerd. De second opinion is een onderdeel van het totale onderzoek wat in het hoofdrapport is beschreven, dit verslag is een bijlage bij dit rapport.

- Wij beschrijven de kwaliteit van aangeleverde informatie en de bruikbaarheid hiervan.
- Vervolgens geven we een globale indruk van de staat van het gebouw in relatie met de gehanteerde onderhoudsstrategie van de afgelopen jaren.
- Ten slotte wordt ingegaan op de onvermijdbare en afweegbare maatregelen die onder de onderhoudsverantwoordelijkheid van VGM en OPSB vallen, conform de aangeleverde demarcatielijst.

Verstreckte informatie

Documenten en interviews

Basis voor de second opinion betreft de volgende documenten:

- Meerjaren onderhoudsplan Oosterpoort, dd 15-03-2014, opgesteld door Lindhorst. Startjaar van het mjop is 2015, met een looptijd van 10 jaar. Vanaf 2017 geeft het mjop dus nog een toekomstprognose van 8 jaar. Het mjop geeft inzicht in de bouwkundige onderhoudsbehoefte, dit betreft alleen het deel waar conform de demarcatie de verhuurder voor verantwoordelijk is.
- Equipment-Installatie 17-02-2017-16-23. Dit bestand hebben wij van de gebruiker ontvangen. Het bestand bevat naast alle inventaris (los en vast) voor horeca, podiumtechniek en inrichting (los en vast) een niet compleet overzicht van bouwkundige elementen in het interieur.
- Door de gemeente en OPSB aangeleverde informatie over recent uitgevoerd onderhoud en onderhoud wat al is ingepland en binnenkort in uitvoering wordt genomen..
- Demarcatielijst beheer en onderhoud OPSB bevat de verdeling van onderhoudsverantwoordelijkheden tussen verhuurder en huurder.

Daarnaast hebben wij gesproken medewerkers van zowel de Gemeente Groningen (A. Wilms), als van OPSB (H. Doesburg) voor een toelichting op uitgevoerde en ingeplande onderhoudswerkzaamheden, knelpunten en gebreken in het gebouw. Dit betreft eveneens nadere telefonische vragen/ toelichtingen. Tevens is een rondleiding met toelichting door het gebouw verzorgd door OPSB.

Kwaliteit van input-documenten

MJOP Lindhorst

- Inventarisatie van aanwezige gebouw elementen is gedetailleerd en compleet voor zover dit verhuurdersonderhoud betreft.



- Ordening van elementen binnen een hoofdgroep is niet logisch, waardoor overzicht ontbreekt. Dit maakt lastig om in de praktijk plannen op te stellen voor het daadwerkelijk uitvoeren van onderhoud binnen een dynamisch bedrijf als de Oosterpoort.
- Het plan is theoretisch opgezet, waarbij opvalt dat veel vervangingsonderhoud zich concentreert in de jaren 2020 en 2030, ongeacht leeftijd van het element of de cyclustijd.
- De conditiemeting geeft een vertekend beeld, de meting is vaak te gedetailleerd uitgevoerd. Ter voorbeeld: conditie metselwerk is per gevelvlak bepaald. Een gevel met relatief klein oppervlak waar een gebrek is geconstateerd wordt bij deze aanpak al snel heel laag gewaardeerd.
- De bijgevoegde gebrekenrapportage geeft inzage in geconstateerde gebreken, voorzien van een situatie foto. Tijdens onze inspectie hebben wij geconstateerd dat de rapportage grotendeels nog actueel is. Er zijn niet tot nauwelijks acties ondernomen voor het opheffen van geconstateerde gebreken.
- Veel van de geconstateerde gebreken zijn wel gesignaleerd, maar herstelkosten zijn dan niet geraamd. Dit vertekent financieel gezien de kosten die gemoeid zijn met herstel van (voornamelijk) achterstallig onderhoud.
- Prijspeil van het bestand is 1-5 2014.

Equipment-Installatie

Dit bestand zou (ondermeer) inzage moeten geven in de onderhoudsbehoefte van het gebouw, waar volgens de demarcatie de gebruiker voor verantwoordelijk is. Samenvattend bevat het bestand geen hoeveelheden, bedragen hebben diverse prijspeilen en aanschaf/ vervangingsmomenten. Vervangingsbedragen zijn bijvoorbeeld vaak gelijk aan opgenomen aanschafbedragen, zonder rekening te houden met indexeringen. Er is grote twijfel over compleetheid van de informatie, maar ook over de betrouwbaarheid hiervan. Bijvoorbeeld het gehele schilderwerk ontbreekt. De wijze waarop het bestand is beheerd is onduidelijk. Wie heeft welke informatie wanneer ingevoerd, wat is de grondslag van genoemde bedragen, wordt het bestand doelmatig actueel gehouden? Dergelijke vragen zijn aanleiding om de informatie als onbetrouwbaar en dus onbruikbaar te maken voor de second opinion. Zie bijlage 4 voor een meer complete analyse van het bestand.

Overzichten uitgevoerd/ gepland onderhoud

De lijsten zijn tijdens de interviews met medewerkers van de gemeente en van OPSP besproken. Dan blijkt dat verschillende mensen soms over verschillende informatie beschikken. Tevens blijkt hieruit dat de lijsten niet altijd actueel/ compleet waren. Dit geeft in onze rapportage enige onzekerheid aangaande compleetheid van het beeld wat wij schetsen. Ook is gebleken dat een goed historisch overzicht van uitgevoerd onderhoud eigenlijk ontbreekt, bij zowel de gemeente als bij OPSB. Beide partijen nemen momenteel wel actie om een dergelijk overzicht te maken, maar gegevens uit het verleden lijken veelal verloren te zijn.

Demarcatielijst beheer en onderhoud OPSB

De gehanteerde verdeling is helder opgezet. Wel blijkt uit de interviews dat hier binnen de gemeente en tussen gemeente en OPSB nog overleg over plaatsvindt, zodat de lijst nog als 'concept' moet worden gezien. Ook is de bruikbaarheid in de praktijk nog onvoldoende getoetst door beide organisaties. Binnen onze opdracht hanteren wij de lijst.



Relatie gehanteerde onderhoudsstrategie en de staat van het gebouw.

De gehanteerde onderhoudsstrategie in de afgelopen jaren is als volgt samen te vatten:

- Tekorten op onderhoudsbudgetten hebben geleid tot het stellen van prioriteiten en bijgevolg uitstel van onderhoud, wat weer tot onderhoudsachterstanden heeft geleid.
- Onderhoudsachterstanden leiden tot gebreken, waar vaak adhoc en zo goedkoop mogelijk op is gereageerd.
- Onderhoud (in het interieur) wordt vaak door medewerkers van OPSB zelf uitgevoerd. Dit geldt ook voor interne wijzigingen/ verbouwingen. De kwaliteit van uitvoering is niet altijd op gewenst niveau, tevens zijn ingrepen gedaan die schade/ onveilige situaties hebben opgeleverd. Ter voorbeeld: het maken van doorvoeren door brandscheidingen zonder een deugdelijke brandwerendheid te waarborgen.
- Onduidelijk is hoeveel tijd en dus geld gemoeid is met de inzet van eigen medewerkers voor onderhoudswerkzaamheden.
- Soms wordt onderhoud uitgevoerd door leerlingen van vakopleidingen (bijvoorbeeld binnenschilderwerk), ook dan zijn kosten niet inzichtelijk.
- Bij het stellen van prioriteiten heeft de bouwkundige buitenschil en hebben bouwkundige afwerkingen in het interieur duidelijk een lage prioriteit gehad. Dit toont zich in vervuiling, beschadigingen, slijtage van onderdelen, een algehele gedateerde indruk met sporen van beginnend verval. Dit laatste komt vooral voor in delen van het gebouw die niet voor publiek en artiesten zichtbaar zijn.
- Ontbreken van een lange termijnstrategie en visie voor het gebouw draagt bij aan de gedateerde indruk en bijvoorbeeld een buitenschil van de bouwdelen daterend uit 1974 die energetisch zeer slecht presteert (geïsoleerde daken en gevels, grotendeel enkel glas in stalen kozijnen).

Onderhoud technische staat van het gebouw

Mede als gevolg van de gehanteerde onderhoudsstrategie geeft het gebouw samenvattendde volgende indruk:

- Het gebouw is in aanvang robuust gebouwd. Ondanks de zware gebruiksbelasting is de algehele staat nog redelijk.
- Bij het stellen van prioriteiten vanuit de gehanteerde onderhoudsstrategie heeft de bouwkundige buitenschil en hebben bouwkundige afwerkingen in het interieur duidelijk een lage prioriteit gehad. Dit toont zich in vervuiling, beschadigingen, slijtage van onderdelen, een algehele gedateerde indruk met sporen van beginnend verval. Dit laatste komt vooral voor in delen van het gebouw die niet voor publiek en artiesten zichtbaar zijn, alsmede bij diverse gevelafwerkingen. In het interieur betreft dit met name vloerafwerkingen (marmoleum en tapijt), hang en sluitwerk, vervuilde en beschadigde wandafwerkingen en schilderwerk binnen. De buitenschil vertoont vervuiling (voorgevelkozijnen, staalconstructie en kunstwerk, dakranden/ boeiboorden, balkonbalustrade) Gecorrodeerde hemelwaterafvoeren, zonweringen met zichtbare gebreken.
- Ontbreken van een langetermijnstrategie en -visie voor het gebouw draagt bij aan de gedateerde indruk en bijvoorbeeld een buitenschil van de bouwdelen daterend uit 1974 die energetisch zeer slecht presteert (on-geïsoleerde daken en gevels, grotendeel enkel glas in stalen kozijnen).
- Installatietechnisch is het onderhoud gericht geweest op het voorkomen van storingen en het uitstellen van groot onderhoud. Aankomend jaar wordt alsnog geïnvesteerd in het vervangen van de cv opwekking, elektra verdeelkasten en een deel van de ernstig gecorrodeerde



hemelwaterafvoeren. Diverse lichte tot ernstige gebreken geconstateerd aan waterinstallatie (hotspots en dode leidingen met legionella risico), luchtbehandelingskasten en kanalen, brandkleppen in kanalen, sanitair en rioleringsinstallatie.

Toelichting bij inspectie/ vertaling naar maatregelen

Bruikbaarheid aangeleverde onderhoudsinformatie

Aangezien deze second opinion onderdeel uitmaakt van de opdracht om 3 scenario's voor de toekomst van de Oosterpoort uit te werken, kan worden geconcludeerd dat de aangeleverde onderhoudsinformatie (mjob Lindhorst en equipment installaties) in geen van de drie scenario's geschikt is om als basis van uit te gaan.

Immers, scenario 1 (5 jaar) en 2 (10 jaar) zijn beiden gericht op een toekomstige situatie waar in het gebouw na 5 of 10 jaar niet meer zodanig gebruikt zal worden. De te volgen onderhoudsstrategie zou dan gericht moeten zijn op het zo goed mogelijk in stand houden van de huidige situatie, tegen zo laag mogelijke inspanning/ kosten. Bij 10 jaar instandhouding komt iets meer ruimte voor het alsnog doen van investeringen voor vervanging van onderdelen, maar nog steeds in hoogst nodige gevallen. De huidige mjob's gaan uit van ongewijzigde instandhouding (zonder einddatum) en zijn als zodanig ook opgesteld voor het op lange termijn uitvoeren van preventief, correctief en groot onderhoud. De onderhoudsbehoefte voor het huurdersonderhoud (equipment installaties) is zoals genoemd onvoldoende inzichtelijk.

Scenario 3 (20 jaar) gaat uit van een situatie, waarin zo snel mogelijk een algeheel plan voor renovatie/ functionele opwaardering van het complex wordt uitgewerkt. Hierbij gaat ook verduurzaming een rol spelen. Groot onderhoud op basis van technische staat/ theoretische levensduren (zoals in de mjob's vastgelegd) zal dan op basis van andere doelen binnen de renovatie opgenomen/ geclusterd worden. Ter voorbeeld de originele stalen buitenkozijnen met enkele beglazing. Technisch gezien zijn deze nog best 5-10 jaar in stand te houden, bij een renovatieplan waarin ondermeer op duurzaamheid wordt gestuurd zouden deze kozijnen als hoge prioriteit worden aangemerkt en dus binnen het totaalplan zo snel mogelijk vervangen worden. Eenzelfde strategie geldt voor gesloten gevels en dakbedekkingen (isoleren en dus anders met onderhoudsmomenten omgaan).

Uitzondering: de gebrekenrapportage

Zoals al benoemd is de gebrekenrapportage die onderdeel uitmaakt van het rapport van Lindhorst nog grotendeel representatief voor de staat van onderhoud van het gebouw. Tijdens onze inspectie hebben wij geconstateerd dat vrijwel alle toen (2014) geconstateerde gebreken nog steeds aanwezig zijn. Uitzondering betreft de vloerafwerking van de keuken en het kapotte hekwerk, beiden zijn ondertussen vervangen.

Incidenteel zijn in de gebrekenrapportage bedragen opgenomen voor het opheffen van het geconstateerde gebrek. Deze bedragen zijn niet bruikbaar/ te laag ingeschat. Ter voorbeeld: er is scheurvorming geconstateerd in het metselwerk ter plaatse van de artiesteningang. Deze scheurvorming loopt door tot voorbij de buitenhoek in het naastgelegen gevelvlak (ook naast de kozijnen). Ter herstel is € 3.000,- opgenomen. Wij adviseren eerst een onderzoek naar de oorzaak uit te voeren, maar schatten nu dat herstel hogere kosten met zich meebrengt.



Aandachtspunt:

Sinds het opstellen van de rapportage van Lindhorst in 2014 zijn drie jaren verstreken. Vooral de ernstigere gebreken kunnen met verstrijken van de tijd in intensiteit en omvang zijn toegenomen.

Bevindingen inspectie, verhuurdersonderhoud

Zoals hierboven genoemd, is de gebrekenregistratie van Lindhorst uit 2014 nog steeds grotendeels representatief voor de staat van onderhoud van die delen van het gebouw die onder de verhuurdersverantwoordelijkheid vallen.

In het hierna opgenomen overzicht hebben wij voor scenario 1 (5 jaar) en 2 (10 jaar) alle gebouwelementen opgenomen en kort en bondig de geadviseerde maatregelen opgenomen. Er is binnen het overzicht rekening gehouden met de demarcatie onderhoudsverantwoordelijkheden verhuurder/ huurder. Tevens is een onderscheid gemaakt in onvermijdbaar/ afweegbaar onderhoud.

Bevindingen inspectie, huurdersonderhoud

Zoals hierboven genoemd is de onderhoudsbehoefte voor het huurdersonderhoud (aangeleverd overzicht Equipment installaties) onvoldoende inzichtelijk. Tijdens de inspectie wordt snel zichtbaar dat alle inspanning is gedaan om met zo goedkoop mogelijke maatregelen, veel in eigen beheer uitgevoerd, een acceptabele uitstraling te behouden. Afwerkingen 'voor de schermen' en ter plaatse van kantoorruimten zijn redelijk onderhouden, dan wel vrij nieuw. Vloerafwerkingen van de grote, de kleine en de middenzaal zijn wel sterk gedateerd en gesleten. In de grote zaal komen trapneuzen op tribunes los, hetgeen struikelgevaar kan gaan opleveren. Deze vloerafwerking wordt binnenkort aangepakt.

Achter de schermen is veelal sprake van grote slijtage, beschadigingen en gebreken aan zowel vloerafwerkingen, wandafwerkingen, binnenkozijnen en deuren, hang en sluitwerk.

Brandscheidingen zijn afgekeurd, omdat deze gebreken vertonen/ onvoldoende brandwerendheid garanderen (draaiende delen), of op ondeskundige wijze zijn doorbroken en nooit opnieuw brandwerend zijn uitgevoerd.

In het hierna opgenomen overzicht hebben wij voor scenario 1 (5 jaar) en 2 (10 jaar) alle gebouwelementen opgenomen en kort en bondig de geadviseerde maatregelen opgenomen. Er is binnen het overzicht rekening gehouden met de demarcatie onderhoudsverantwoordelijkheden verhuurder/ huurder. Tevens is een onderscheid gemaakt in onvermijdbaar/ afweegbaar onderhoud.

Aanvullend: installatietechnisch

DWA heeft een beknopt inspectieverslag opgesteld op basis van de uitgevoerde inspectie (bijlage 2). Van aangeleverde onderhoudsdocumenten is door medewerkers van VGM op voorhand aangegeven dat deze voor het beoordelen van gepland onderhoud niet geschikt zijn. Het bestand is te veel gemanipuleerd (startjaren verschoven) zonder dat hier een strategie aan ten grondslag lag (manipulatie door medewerkers extern onderhoudsbedrijf).

Aanvullend is eveneens voor de 2 scenario's een maatregelenoverzicht opgesteld (ook bijlage 2).

Meerjarenonderhoudsplan

91331 • De Oosterpoort

Trompsingel 27

Groningen



Conditie 5

Kozijn buiten staal

Gevel 7, Artiesteningang

B7EM02 Corrosie (verzinkt) stalen kozijnwerk

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	3	4	5	

Activiteit: 2016 Hvh
Herstellen 1,00 pst

De stalen kozijnen ter plaatse van gevel 6 en 7 zijn sterk aangetast door corrosie. Daarnaast voorzien van enkel glas. Geadviseerd wordt dit volledig te vervangen. Daarnaast wordt het kitwerk in deze kozijnen aangemerkt als asbesthoudend.



Zonwering buiten Uitvalschermen (groot, 26 stuks oud)

Gevel 3, kantorenzijde e.d

Verouderd en slecht functionerend

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	2	5	5	

Activiteit: 2016 Hvh
Vervangen 1,00 pst

De oude zonweringen aan gevel 3 (kantoren) functioneren niet meer naar behoren, maar worden wel gebruikt volgens de gebruikers. Dit naast de screens die zijn aangebracht op deze plaats. Deze systemen verwijderen of vervangen voor nieuwe. Voor nu is uitgegaan voor vervanging, omdat de elementen nog gebruikt worden. Vervangen gelijktijdig met de kozijnen.



Hemelwaterafvoer staal

Gevel grote zaal (boven daks)

K5EM01 Corrosie

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	3	4	5	

Activiteit: 2015 Hvh
Vervangen 1,00 pst

De hemelwater afvoeren aan de grote zaal (bovendaks) zijn er matig. Diverse sterke sporen van corrosie. Dit vervangen.



Hemelwaterafvoer staal

Gevel grote zaal (boven daks)

K5EM01 Corrosie

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	3	0	0	

Activiteit: 2015 Hvh
Vervangen 1,00 pst

Koppelstukken van de hemelwaterafvoeren. Dit vervangen.



Conditie 4

Klachtenonderhoud bouwkundig : reservering

Gevel 3, kantoren

Scheurvorming

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	3	0	0	

Activiteit: 2015 Hvh
Herstellen 1,00 pst
Diverse scheurvorming in de kolommen van gevel 3. Dit herstellen. Post elders opgenomen.



Klachtenonderhoud bouwkundig : reservering

Vluchttrap gevel 5

Onveilig

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	3	4	4	

Activiteit: 2015 Hvh
Herstellen 1,00 pst
De vluchttrap t.p.v. gevel 5 is onveilig en dient hersteld te worden.



Gevelconstructie metselwerk

Gevel 7, Artiesteningang

B2EC02 Scheuren constructief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	3	2	3	

Activiteit: 2015 Hvh
Herstellen 1,00 pst
Scheurvorming t.p.v. artiesteningang. Dit herstellen. Post elders opgenomen.



Gevelconstructie metselwerk

Gevel 7, Artiesteningang

B2EC02 Scheuren constructief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	3	2	3	

Activiteit: 2015 Hvh
Herstellen 1,00 pst
Grote scheurvorming in gevel 7. Dit herstellen

Totaal
€ 3.000



Conditie 4

Schoorsteen beton

Dakvlak 4, grote zaal

B2EC02 Scheuren constructief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	3	3	4	

Activiteit:	2015	Hvh	Totaal
Herstellen / vervangen		1,00 pst	€ 1.600

De betonnen voet van de schoorsteen op het dak van de grote zaal is op diverse plaatsen gebroken en vertoont diverse andere scheuren. Daarnaast is het loodwerk rondom ook matig. Dit vervangen.



Kozijn buiten staal

Gevel 3, kantorenzijde e.d

B7EM02 Corrosie (verzinkt) stalen kozijnwerk en energetisch

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	1	5	4	

Activiteit:	2016	Hvh	
Vervangen		1,00 pst	

Een groot deel van gevel 3 is voorzien van stalen kozijnen en enkel glas. De kozijnen zijn op diverse plaatsen aan het corroderen en daarnaast is het energetisch niet wenselijk. Vervanging op termijn. Daarnaast wordt het kitwerk in deze kozijnen aangemerkt als asbesthoudend.



Dakbedekking bitumen (deels grind)

Dakvlak 10

B6SC03 Openstaande verbindingen, e.d.

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	2	5	4	

Activiteit:	2017	Hvh	
Overlagen		1,00 pst	

Het betreffende dakvlak 10 wordt ook gebruikt als een soort balkon en wordt dus veel op gelopen. Het dakvlak is sterk aangetast en vertoont op diverse plaatsen openstaande verbindingen. Dit herstellen op termijn.



Buitenplafond hout

Gevel grote zaal (boven daks)

B10EM04 Houtrot

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	3	3	4	

Activiteit:	2015	Hvh	
Herstellen		1,00 pst	

Houtrotsporen in de overstekken van de grote zaal. Dit dient op termijn vervangen te worden. Let op de hoogte voor herstelwerkzaamheden.



Conditie 4

Hemelwaterafvoer staal

Gevel kleine zaal (boven daks)

K5EM01 Corrosie

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	1	5	4	

Activiteit: 2017 Hvh
 Vervangen 1,00 pst
 Naast de hemelwaterafvoeren van de grote zaal, zijn ook de hemelwaterafvoeren van de kleine zaal matig. Deze op termijn vervangen.



Betonklinkers

Binnentuin

B12SC06 Verzakking, plasvorming

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	2	5	4	

Activiteit: 2016 Hvh
 Herstellen 1,00 pst
 Het straatwerk in de binnentuin is op enkele plaatsen verzakt. Daarnaast veel kleine verzakkingen en ophogingen. Dit binnenplein, herstraten.



Conditie 3

Zonwering buiten Lamellen (aluminium)

Gevel 2

B4SM02 Beschadiging en scheefstand

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	2	4	3	

Activiteit: 2018 Hvh
 Herstellen 1,00 pst
 De aluminium lamellen bovendaks zijn in een redelijke conditie. Echter er zijn wel enkele lamellen verbogen e.d.



Gevelconstructie metselwerk

Gevel 3, kantorenzijde e.d

B2EC02 Scheuren constructief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	3	2	3	

Activiteit: 2015 Hvh Totaal
 Herstellen 1,00 pst € 1.250
 Enkele scheuren geconstateerd in de gevel. Daarnaast enkel uitgespoeld voegwerk. Dit herstellen.



Conditie 3

Binnenwanden massief (metselwerk / beton)

Verdieping

B3EW03 Scheurenvorming (verouderd)

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	3	2	3	

Activiteit: 2015 Hvh
Herstellen 1,00 pst
Oude scheurtjes in de massieve wanden. Per bepaalde cyclus een bedrag meenemen voor herstel.



Kozijn buiten aluminium (entree + overige puien)

Gevel 1, Voorgevel

B7SC02 Ontbrekende (onder-)delen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	3	3	3	

Activiteit: 2015 Hvh
Aanbrengen 1,00 pst
Voorgevel (grotendeels kozijn) is in een redelijke conditie. Enkele kleurpanelen ontbreken evenals tussenliggers van de kozijnen. Dit herstellen op korte termijn.



Kozijn buiten hout

Gevel grote zaal (boven daks)

B7EM05 Houtrot

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	3	2	3	

Activiteit: 2015 Hvh
Herstellen 1,00 pst
Bovendaks t.p.v. de gevel van de grote zaal zijn er enkele houten kozijnen in een matige conditie. Dit met name omdat er geen goede afwerklaag is toegepast. Afwerklaag aanbrengen.



Kozijn buiten kunststof

Gevel t.p.v. dakvlak 2

B7GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit: 2030 Hvh
Herstellen 1,00 pst
De kozijnen bovendaks zijn in een redelijke conditie. Echter reiniging wordt wel geadviseerd.



Conditie 3

Kozijn buiten kunststof

Gevel t.p.v. dakvlak 2
B7SM02 Breuk in beglazing

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	3	0	0	

Activiteit: 2015 Hvh
Herstellen 1,00 pst

Breuk in beglazing. Dit vervangen.



Buitendeur aluminium

Gevel 2, SBK
B7SB01 Hang & sluitwerk, niet goed te bedienen en aantasting

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	2	4	3	

Activiteit: 2030 Hvh
Herstellen 1,00 pst

Het hang- en sluitwerk van de aluminium deuren ontbreekt. Daarnaast zijn zowel de houten deur als de aluminium deur aangetast. Dit herstellen.



Bergingsdeur hout

Gevel 3, kantorenzijde e.d
B2SM03 Beschadiging

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	2	4	3	

Activiteit: 2016 Hvh
Herstellen 1,00 pst

De buitendeur is op diverse plaatsen beschadigd. Dit vervangen op termijn.



Kozijnen metaal

Beganegrond
B7SM02 Beschadiging kozijn

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	2	4	3	

Activiteit: 2020 Hvh
Herstellen 1,00 pst

Beschadigingen aan kozijnen. De is te herstellen d.m.v. de afwerklaag.



Conditie 3

Kozijnen metaal

Kelder

B7SM02 Beschadiging kozijn

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	3	3	3	

Activiteit: 2015 Hvh
Herstellen 1,00 pst
Beschadigde kozijnen. De afwerklaag opnieuw aanbrengen.



Binnendeur metaal + glasopeningen

Beganegrond

B7SM02 Beschadiging deur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	2	4	3	

Activiteit: 2020 Hvh
Vervangen 1,00 pst
Het kozijn ziet er matig uit, echter de afwerklaag is slecht, de deur zelf niet.



Binnendeur hout (diverse afmetingen en uitvoeringen)

Verdieping

B7SM02 Beschadiging deur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	3	3	3	

Activiteit: 2015 Hvh
Herstellen 1,00 pst
Enkele deuren zijn beschadigd. Gezien de hoeveelheid, wordt geadviseerd om eens per 5 jaar een aantal deur te vervangen.



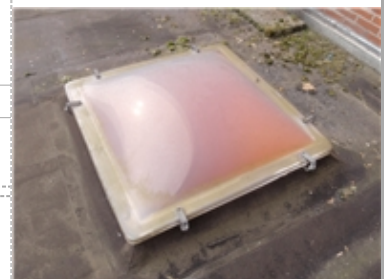
Lichtkoepel dubbelwandig <1 m2

Dakvlak 3 en 5

B5GB01 Bevestiging secundair, manco

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit: 2024 Hvh
Herstellen 3,00 pst
De lichtkoepels op dakvlak 3 zijn redelijke verouderd. Met name de bevestigingstechnieken. Bij het opnieuw vervangen van het dakvlak, de koepels ook vervangen.



Conditie 3

Lichtkoepel dubbelwandig <1 m2

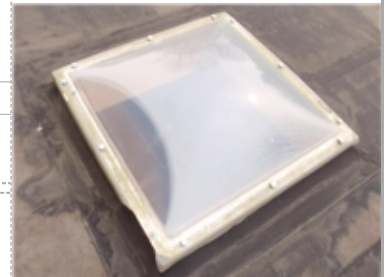
Dakvlak 6

B5EM01 Breuk

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	3	2	3	

Activiteit:	2015	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 650

Een enkel schaal en afdichtingsband zijn defect. Dit herstellen.



Vloerafwerking tegels / plavuizen

Beganegrond, keuken deel

B9SM07 Slijtage en hyiene

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	1	5	3	

Activiteit:	2015	Hvh	Totaal
Vervangen tegelvloer in keuken		175,00 m2	€ 21.875

De vloer in de keuken is sterk verouderd en niet meer hygienisch. Daarnaast diverse haarscheurtjes in tegels e.d. Geadviseerd wordt om deze vloer te vervangen.



Plafondafwerking hwc-plaat

Kelder

B10EM07 Vochtschade

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	3	2	3	

Activiteit:	2015	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 200

Vochtschade in plafondplaten. Dit vervangen.



Dakbedekking bitumen

Dakvlak 3 en 5

B6GA03 Plantengroei op dakbedekking





Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	2	4	2	

Activiteit:	2015	Hvh	Totaal
Reinigen		1,00 pst	

In diverse afwateringsgoten is plantvorming geconstateerd. Dit verwijderen op doorstroming van hemelwater niet te belemmeren.



Conditie 3

Dakbedekking bitumen Dakvlak 3 en 5 B6SM03 Blazen, plooiën					
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit	
Serius	3	2	2		
Activiteit: 2024 Hvh Herstellen 1,00 pst Dakvlak 3 en 5 hebben een groot oppervlakte en is over het algemeen in een redelijke conditie. Wel zijn er op enkele plaatsen blazen geconstateerd. Dit bij dakinspecties in de gaten houden.					
Dakbedekking bitumen Dakvlak 8, kleine zaal B6SM03 Blazen, plooiën					
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit	
Serius	3	3	3		
Activiteit: 2023 Hvh Herstellen 1,00 pst Ter plaatse van het dak van de kleine zaal zijn diverse blazen e.d. geconstateerd. Voor nu kan dit geen kwaad aan de functionele eisen. Dit wel jaarlijks controleren op lekkages e.d.					
Dakbedekking bitumen Dakvlak 6 B6GA03 Plantengroei op dakbedekking en kleine gebreken					
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit	
Gering	2	5	3		
Activiteit: 2019 Hvh Vervangen 1,00 pst Dakvlak 6 is in een redelijke conditie. Voorwaarde is wel dat de goten wordt gereinigd.					
Dakbedekking bitumen ballast Dakvlak 2 B6GA01 Aangroei mos, algen					
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit	
Gering	2	5	3		
Activiteit: 2015 Hvh Reinigen 1,00 pst Dakvlak 2 is in een redelijke conditie. Echter op diverse plaatsen is er veel mosgroei e.d. Het grind dient opgeharkt te worden en het mos verwijderd.					

Conditie 3

Dakbedekking bitumen ballast

Dakvlak 9

B6GA03 Plantengroei op dakbedekking

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit: 2020 Hvh
Herstellen 1,00 pst

Het dakvlak is in een redelijke conditie. Echter het dak wel regelmatig blijven reinigen. Vervanging in 2020 gepland.



Buitenplafond hout

Gevel kleine zaal (boven daks)

B10EM04 Houtrot

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	2	3	3	

Activiteit: 2016 Hvh
Herstellen 1,00 pst

De afwerklaag van het buitenplafond is matig. Waardoor de aantasting van het hout harder gaat.



Hemelwaterafvoer staal

Gevel bovendaks t.p.v. dak 6 en 7

K5EM01 Corrosie

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	2	3	3	

Activiteit: 2015 Hvh Totaal
Herstellen 1,00 pst € 500

Enkel hemelwaterafvoeren zijn aangetast door corrosie. Dit herstellen. Daarnaast zijn er enkel onderstukken los geroest. Dit ook herstellen.



Sanitair : closetpot gemonteerd op vloer

Beganegrond, ruimte 0249

K18SM01 Verouderde inrichting

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	1	5	3	

Activiteit: 2018 Hvh Totaal
Toiletrenovatie 1,00 pst € 8.000

Een enkele toiletruimte op de beganegrond is nog verouderd. Dit betreft de ruimte 0249.



Conditie 3

Sanitair : wastafel keramisch

Kelder algemeen

K18GO01 Verouderde sanitaire ruimten

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	2	5	3	



Activiteit:	2018	Hvh	
Toiletrenovatie		1,00 pst	

In de kelder lopen de sanitaire ruimten achter op de overige sanitaire ruimten. De betreffende ruimten zijn verouderd en vertonen kleine gebreken aan de elementen. Toiletrenovatie op termijn inplannen.

Betonklinkers

Terrein 1, Kantoorzijde

B12SC06 Verzakking, hoogteverschillen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	2	4	3	



Activiteit:	2016	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 1.000

Het straatwerk is op diverse plaatsen verzakt. Dit herstraten.

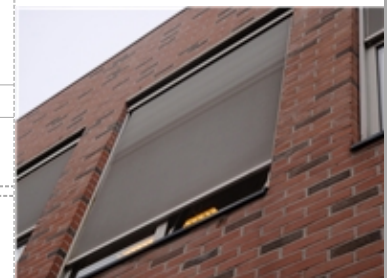
Conditie 2

Zonwering buiten Screens Basis (18 stuks)

Gevel 2, SBK

NVT Vervuiling, bekladding etc.

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
	1	5	0	



Activiteit:	2025	Hvh	
Herstellen		1,00 pst	

De doeken van de zonweringen zijn licht aangetast door vuil e.d. De doeken op termijn vervangen.

ABC spijlenhek: Rondissade (kenm:ronde spijlen door liggers)

Terrein 1, Kantoorzijde

B7SM01 Scheefstand

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	2	3	2	



Activiteit:	2015	Hvh	
Herstellen		1,00 pst	

Het hekwerk is ontzet. Dit herstellen.

Conditie 2

Gevelafwerking voegwerk platvol

Gevel grote zaal (boven daks)

B8SM04 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	2	3	2	



Activiteit:	2015	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 500

Enkel voegwerk in de gevels van de grote zaal (bovendaks) is uitgespoeld of verzandt. Dit herstellen.

Kozijn buiten aluminium (vliesgevel) + zonwerend glas

Gevel 1, Voorgevel

B7GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	1	5	2	



Activiteit:	2030	Hvh	
Herstellen		1,00 pst	

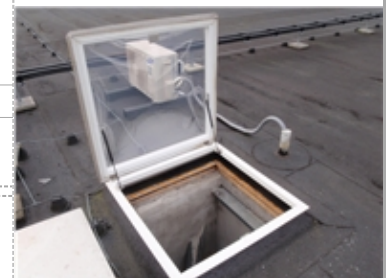
De gevelkozijnen zijn in een goede conditie. Wel zijn de kozijnen aangetast door vuil en mossen. Reinigen geadviseerd.

Lichtkoepel dubbelwandig <1 m2

Dakvlak 4, grote zaal

B5GB01 Bevestiging secundair, manco

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	3	3	2	



Activiteit:	2015	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 50

Het hang- en sluitwerk van de lichtkoepel / toegang tot het dak is niet meer aanwezig. Dit opnieuw aanbrengen.

Vloerafwerking graniet / natuursteen

Verdieping

B9GA02 Geen gebreken

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	1	5	2	



Activiteit:	2030	Hvh	
Herstellen		1,00 pst	

De natuursteen (graniet) vloeren zijn door het gehele gebouw in goede conditie.

Conditie 2

Dakbedekking bitumen

Dakvlak 4, grote zaal

B6GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit: 2032 Hvh
Reinigen 1,00 pst

Het dak van de grote zaal is in een goede conditie. In 2012, is dit dak volledig overlaagd. Wel in een bepaalde frequentie het dak blijven reinigen.



Dakbedekking bitumen

Dakvlak 1

B6GA02 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	1	5	2	

Activiteit: 2025 Hvh
Herstellen 1,00 pst

Dakvlak 1 is in een goede conditie. Enkel de daken op termijn reinigen om bladvorming e.d. te voorkomen.



Dakbedekking bitumen

Dakvlak 7

B6GA02 Geen gebreken

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	0	0	0	

Activiteit: 2030 Hvh
Herstellen 1,00 pst

Dakvlak 7 is in 2010 aangebracht en is een goede conditie.



Dakrandafwerking aluminium afdekker (50cm)

Dakvlak 1

B6GA03 Plantengroei op dakbedekking en dakrand

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	2	4	2	

Activiteit: 2015 Hvh
Herstellen 1,00 pst

De dakranden zijn sterk aangetast door mossen en algen. Dit reinigen om levensduur de verlengen / te behouden.



Conditie 2

Sanitair : urinoir

Beganegrond

K18GO01 Vervuiling exclusief vervuiling door gebruik

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit: 2025 Hvh

Vervangen 1,00 pst

Doordat het correctief onderhoud van het sanitair bij ed hurende partij is ondergebracht, kunnen er verschillende potten wordt toegepast. Functionaliteit is goed. Op termijn een volledige renovatie inplannen.



Sanitair : wastafel keramisch

Verdieping

K18GO01 Vervuiling exclusief vervuiling door gebruik

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Gering	1	5	2	
--------	---	---	---	--

Activiteit: 2025 Hvh

Vervangen 1,00 pst

De toiletputten zijn nog staand op de vloer. Gezien de hygiene zijn hangende potten wenselijk. De sanitaire ruimten zien er op de verdieping en beganegrond verzorgd en goed uit.



Totaal object	€ 38.625
Btw	€ 8.111
Totaal inclusief BTW	€ 46.736

Planhorizon 5 jaar Bouwkundig

onderdeel	element	maatregel	verhuurder		huurder		toelichting
			onvermijdbaar	afweegbaar	onvermijdbaar	afweegbaar	
Gevels							
	screens	preventief/ correctief				x	Minimale post om het geheel gangbaar te houden.
		correctief (doek)					Buiten 5 jaar .
		vervangen					Buiten 5 jaar .
	lamellen	correctief (verbogen)	x				Minimale post om het geheel gangbaar te houden.
		vervangen					Niet noodzakelijk.
	zonwering uitval	correctief					Minimale post om het geheel gangbaar te houden in deel SBK. Onder eigenaar geplaatst, want andere huurder.
		vervangen	x				Niet noodzakelijk.
	metselwerk	scheurvorming onderzoek					Forse scheurvorming op hoek bij artiesteningang over twee gevelvlakken. Oorzaak onderzoeken.
		scheurvorming herstel	x				Post in mjob (€3000,) te laag geschat. Eerst oorzaak onderzoeken, dan kosten bepalen.
		vervangen					Niet noodzakelijk.
		voegwerk herstel/ vervangen				x	Twee gevels grote zaal + boei + hwa al in opdracht. Alle posten voor vervangen voegwerk niet noodzakelijk. Minimaal herstel uitvoeren, alleen bij vochtdoorslag.
	betonelementen	herstellen					Niet noodzakelijk.
	glazen bouwsteen	vervangen					Buiten 5 jaar .
	staalconstructie voorgevel	herschilderen					Ontbrekend in aangeleverde gegevens, binnen 5 jaar niet noodzakelijk
	gevelbekleding hout	vervangen					Buiten 5 jaar .
	buitenplafond hout	vervangen					Grote zaal wordt vervangen . Overige niet noodzakelijk.
	metalen damwandprofiel	vervangen					Buiten 5 jaar .
Balkons							
	hekwerk metaal	vervangen					Niet noodzakelijk.
		correctief	x				Controleren op veiligheid, zonodig herstel.
Buitenkozijnen							
	buitenkozijn aluminium	reinigen				x	Kozijnen behoorlijk vervuild, afweegbaar vanwege uitstraling gebouw
		hang en sluitwerk correctief				x	Ontbrekend in aangeleverde gegevens, post correctief om gangbaar te houden.
		vervangen					Buiten 5 jaar .
	buitenkozijn staal	ontroesten/ schilderen				x	Hoogst noodzakelijke ontroesten/ schilderwerk bijwerken.
		hang en sluitwerk				x	Ontbrekend in aangeleverde gegevens, post correctief om gangbaar te houden.
		vervangen					Niet noodzakelijk.
	deuren	vervangen					Niet noodzakelijk.
Beglazing							
		vervangen					Niet noodzakelijk.
Daken							
	dakbedekking + randen	vervangen					Dak grote zaal is vervangen, overigen niet noodzakelijk.
		preventief/ correctief	x				Daken jaarlijks reinigen, post correctief om waterdicht te houden.
	boeiboorden	vervangen in volkern					Dak grote zaal is vervangen (geen kosten opgenomen), overigen niet noodzakelijk.
	lichtstraten	vervangen					Buiten 5 jaar .
	lichtkoepels	correctief				x	verhelpen enkele lichte gebreken
		vervangen					Niet noodzakelijk.
	schoorsteen	herstellen					Hoge dak niet bereikbaar voor inspectie. Aanname dat schoorsteen is hersteld.
	tegels op dakdragers	vervangen					Buiten 5 jaar .
	loodslabben	vervangen					Niet noodzakelijk.
Binnenwanden							
	Panelenwand 27 m2	preventief/ correctief				x	Post opgenomen voor noodzakelijk correctief herstel (indien nodig).
		vervangen					Niet noodzakelijk.

Planhorizon 5 jaar Bouwkundig

onderdeel	element	maatregel	verhuurder		huurder		toelichting
			onvermijdbaar	afweegbaar	onvermijdbaar	afweegbaar	
	tegels sanitair	correctief			x		Post correctief , ondermeer voor kitvoegen.
		vervangen					Niet noodzakelijk.
Vloeren							
	natuursteen	vervangen					Buiten 5 jaar .
	dilataties	correctief				x	Ontbrekend in aangeleverde gegevens, post correctief voor klein herstel
	tegels/ plavuizen	vervangen					Keuken uitgevoerd, overigen niet noodzakelijk
	marmoleum	herstellen				x	Geen gegevens aangeleverd. Ergste slijtageplekken aanpakken door deelvervanging
		vervangen					Grote zaal wordt vervangen (geen kosten opgenomen). Overigen niet noodzakelijk.
	tapijt	vervangen				x	Aangeleverde gegevens onbetrouwbaar. Geen hoeveelheden beschikbaar. Opnieuw inventariseren.
	hout	jaarlijks onderhoud			x		Podiumvloeren jaarlijks behandelen.
Plafonds							
		correctief				x	Minimale post voor correctief onderhoud (indien noodzakelijk).
		vervangen					Niet noodzakelijk.
Binnenkozijnen							
		vervangen					Niet noodzakelijk.
	hang en sluitwerk	correctief			x		Redelijk veel gebreken, correctief onderhoud in eigen beheer blijven uitvoeren.
	deuren	vervangen					Niet noodzakelijk.
	brandpuien	vervangen					Alle noodzakelijke maatregelen onder Brandwerende maatregelen uitvoeren.
	bedrijfsdeuren	preventief/ correctief			x		contracten uitvoeren, mogelijk correctief
		vervangen					Buiten 5 jaar .
Binnentrappen							
		vervangen					Niet noodzakelijk.
Sanitair							
		vervangen					Niet noodzakelijk.
		correctief				x	Post correctief voor herstel/ deelvervanging (indien kapot).
Terrein							
	hekken	vervangen					Buiten 5 jaar .
	poorten	preventief/ correctief				x	Post correctie onderhoud voor herstel/ deelvervanging (indien kapot).
		vervangen					Buiten 5 jaar .
	bestrating	correctief				x	Enkele verzakkingen/correctie van straatkolken. Post correctief.
		herstraten					Niet noodzakelijk.
Binnenschilderwerk							
		bijwerken			x		Geen gegevens aangeleverd. Post voor jaarlijks herstel/ deelvervanging.
		herschilderen					Niet noodzakelijk.
Brandwerende maatregelen uitvoeren							
	vluchtwegen	bruikbaar maken			x		Conform rapport Firestop, in uitvoering, geen kosten geraamd
	brandschermen	plaatsen					Conform rapport Firestop, in uitvoering, geen kosten geraamd
	compartimenten	brandwerend afdichten			x		Conform rapport Firestop
	puien	upgraden	x				Conform rapport Firestop
Theaterstoelen							
	grote zaal	vervangen					Buiten 5 jaar .
		preventief/ correctief				x	Post gebreken herstellen, indien nodig.
	kleine zaal (incl compressor)	vervangen					Proberen uit te stellen
		preventief/ correctief			x		Post gebreken herstellen, bijvoorbeeld deels herstofferen

Planhorizon 10 jaar Bouwkundig

onderdeel	element	maatregel	verhuurder		huurder		toelichting
			onvermijdbaar	afweegbaar	onvermijdbaar	afweegbaar	
Gevels							
	screens	preventief/ correctief			x		Minimale post om het geheel gangbaar te houden.
		correctief (doek)					Buiten 10 jaar.
		vervangen					Buiten 10 jaar.
	lamellen	correctief (verbogen)	x				Minimale post om het geheel gangbaar te houden in deel SBK. Onder eigenaar geplaatst
		vervangen	x				Mogelijk noodzakelijk, afhankelijk van slijtagegedrag.
	zonwering uitval	correctief	x				Minimale post om het geheel gangbaar te houden .
		vervangen		x			Niet noodzakelijk. Afweegbaar is versleten delen verwijderen.
	metselwerk	scheurvorming onderzoek					Forse scheurvorming op hoek bij artiesteningang over twee gevelvlakken. Oorzaak onderzoeken.
			x				
		scheurvorming herstel	x				Post in mjob (€3000,) te laag geschat. Eerst oorzaak onderzoeken, dan kosten bepalen.
		vervangen					Niet noodzakelijk.
		voegwerk herstel/ vervangen			x		Twee gevels grote zaal + boei + hwa al in opdracht. Alle posten voor vervangen voegwerk niet noodzakelijk. Minimaal herstel uitvoeren, alleen bij vochtdoorslag.
	spouw (+ dak)	na isoleren					Maatregel om koudeval in grote zaal op te heffen. Eerst onderzoeken of spouw geschikt is en of gewenst effect bereikt kan worden. Hierbij de invloed van het dak meenemen en zonodig na isoleren.
				x			
	betonelementen	herstellen					Niet noodzakelijk.
	glazen bouwsteen						Buiten 10 jaar.
	staalconstructie voorgevel	herschilde			x		Ontbrekend in aangeleverde gegevens, binnen 10 jaar afweegbaar
	gevelbekleding hout	vervangen					Buiten 10 jaar.
	buitenplafond hout	vervangen					Grote zaal wordt vervangen. Overige niet noodzakelijk
	metalen damwandprofiel	vervangen					Buiten 10 jaar.
Balkons							
	hekwerk metaal	vervangen					Niet noodzakelijk.
		correctief	x				Controleren op veiligheid, zonodig herstel.
Buitenkozijnen							
	buitenkozijn aluminium	reinigen				x	Kozijnen behoorlijk vervuild, afweegbaar vanuit uitstraling gebouw
		hang en sluitwerk correctief				x	Ontbrekend in aangeleverde gegevens, post correctief om gangbaar te houden.
		vervangen					Buiten 10 jaar.
	buitenkozijn staal	ontroesten/ schilderen	x				Hoogst noodzakelijke ontroesten/ schilderwerk bijwerken.
		hang en sluitwerk				x	Ontbrekend in aangeleverde gegevens, post correctief om gangbaar te houden.
		vervangen					Niet noodzakelijk.
	deuren	vervangen					Niet noodzakelijk.
Beglazing							
		vervangen					Niet noodzakelijk.
Daken							
	dakbedekking + randen	vervangen	x	x			Dak grote zaal is vervangen, overigen mogelijk niet noodzakelijk. Wordt voor enkele dakvlakken kritisch. Dus onvermijdbaar en afweegbaar.
		preventief/ correctief	x				Daken jaarlijks reinigen, post correctief om waterdicht te houden. Post ophogen.
	boeiboorden	vervangen in volkern					Dak grote zaal is vervangen (geen kosten opgenomen), overigen niet noodzakelijk.
	lichtstraten	vervangen					Niet noodzakelijk.
	lichtkoepels	correctief			x		verhelpen enkele gebreken
		vervangen					Niet noodzakelijk.
	schoorsteen	herstellen					Hoge dak niet bereikbaar voor inspectie. Aanname dat schoorsteen is hersteld.
	tegels op dakdragers	vervangen					Niet noodzakelijk.

Planhorizon 10 jaar Bouwkundig

onderdeel	element	maatregel	verhuurder		huurder		toelichting
			onvermijdbaar	afweegbaar	onvermijdbaar	afweegbaar	
	loodslabben	vervangen					Niet noodzakelijk.
Binnenwanden							
	Panelenwand 27 m2	preventief/ correctief				x	Post opgenomen voor noodzakelijk correctief herstel (indien nodig).
		vervangen					Niet noodzakelijk.
	tegels sanitair	correctief			x		Post correctief , ondermeer voor kitvoegen.
		vervangen		x			Partiele renovatie is te overwegen (kelder), geen kosten geraamd.
Vloeren							
	natuursteen	vervangen					Buiten 10 jaar.
	dilataties	correctief				x	Ontbrekend in aangeleverde gegevens, post correctief voor klein herstel
	tegels/ plavuizen	correctief				x	Beschadigde delen herstellen.
		vervangen					Keuken uitgevoerd, overigen niet noodzakelijk
	marmoleum	herstellen			x		Geen gegevens aangeleverd. Ergste slijtageplekken aanpakken door deelvervanging
		vervangen					Grote zaal wordt vervangen. Overigen niet noodzakelijk.
	tapijt	vervangen			x		Aangeleverde gegevens onbetrouwbaar. Geen hoeveelheden beschikbaar. Inventariseren.
	hout	jaarlijks onderhoud			x		Podiumvloeren jaarlijks behandelen.
Plafonds							
		correctief				x	Minimale post voor correctief onderhoud (indien noodzakelijk).
		vervangen					Niet noodzakelijk.
Binnenkozijnen							
		vervangen					Niet noodzakelijk.
	hang en sluitwerk	correctief			x		Redelijk veel gebreken, correctief onderhoud in eigen beheer blijven uitvoeren.
	deuren	vervangen					Niet noodzakelijk.
	brandpuien						Alle noodzakelijke maatregelen onder Brandwerende maatregelen uitvoeren.
	bedrijfsdeuren	preventief/ correctief		x	x		contracten uitvoeren, mogelijk correctief
		vervangen					Buiten 10 jaar .
Binnentrappen							
		vervangen					Niet noodzakelijk.
Sanitair							
		vervangen					Niet noodzakelijk.
		correctief			x		Post correctie onderhoud voor herstel/ deelvervanging (indien kapot).
Terrein							
	hekken	vervangen					Buiten 10 jaar gepland.
	poorten	preventief/ correctief				x	Post correctie onderhoud voor herstel/ deelvervanging (indien kapot).
		vervangen					Buiten 10 jaar gepland.
	bestrating	correctief			x		Enkele verzakkingen/correctie van straatkolken. Post correctief.
		herstraten					Niet noodzakelijk.
Binnenschilderwerk							
		bijwerken			x		Geen gegevens aangeleverd. Post voor jaarlijks herstel/ deelvervanging.
		herschilderen					Niet noodzakelijk.
Brandwerende maatregelen uitvoeren							
	vluchtwegen	bruikbaar maken			x		Conform rapport Firestop, in uitvoering, geen kosten geraamd
	brandschermen	plaatsen					Conform rapport Firestop, in uitvoering, geen kosten geraamd
	compartimenten	brandwerend afdichten			x		Conform rapport Firestop
	puien	upgraden	x				Conform rapport Firestop
Theaterstoelen							
	grote zaal	vervangen					Buiten 10 jaar .
		preventief/ correctief				x	Post gebreken herstellen, indien nodig.

Planhorizon 10 jaar Bouwkundig

onderdeel	element	maatregel	verhuurder		huurder		toelichting
			onvermijdbaar	afweegbaar	onvermijdbaar	afweegbaar	
	kleine zaal (incl compressor)	vervangen					Proberen uit te stellen
		preventief/ correctief			x		Post gebreken herstellen, bijvoorbeeld deels herstofferen.



Bijlage 2: second opinion W- en E-installaties

Rapportage bevat:

1. Gebrekenrapportage met foto's DWA
2. Oosterpoort installatie onderhoud verhuurder huurder scenario 1 en 2

NL/SfB	Oosterpoort			Startjaar					
	Planhorizon 5 jaar Installaties				Verhuurder		Huurder		
Onderdeel	Element	Locatie	Maatregel		onvermijdbaar	afweegbaar	onvermijdbaar	afweegbaar	toelichting
51 Warmte opwekking W									
5120	Opstellings-/stookruimte	Stookruimte kelder	Brandkleppen monteren in brandscheiding	2018			x		Veiligheid! kleppen op de juiste positie in de wand monteren, ontbrekende kleppen aanbrengen en op de juiste wijze brandwerend afwerken. Zie fotos in de bijlage
5121	CV-ketel 2 exclusief brander	Stookruimte kelder	Diverse gebreken verhelpen er is in 2012 geen po certificaat afgegeven	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	CV-ketel 2 exclusief brander	Stookruimte kelder	Onderhoud cv-ketel	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	CV-ketel 2 exclusief brander	Stookruimte kelder	Periodiek vervangen veiligheidsklep	2020			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	CV-ketel 1 exclusief brander	Stookruimte kelder	Diverse gebreken verhelpen er is in 2012 geen certificaat afgegeven	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	CV-ketel 1 exclusief brander	Stookruimte kelder	Onderhoud cv-ketel	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	CV-ketel 1 exclusief brander	Stookruimte kelder	Periodiek vervangen veiligheidsklep	2021	x				Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 2 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Geen certificaat opgegeven 2012 diverse gebreken	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 2 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Periodieke inspectie (PI)	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 2 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Onderhoud ventilatorbrander	2019			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 2 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Periodiek vervangen veiligheidsklep	2018	x				Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 2 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Periodieke NOx meting (BEMS)	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 1 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Geen certificaat afgegeven 2012 diverse gebreken	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 1 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Onderhoud ventilatorbrander	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 1 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Periodiek vervangen veiligheidsklep	2018	x				Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 1 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Periodieke inspectie (PI)	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 1 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Periodieke NOx meting (BEMS)	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander gas	Stookruimte kelder	Onderhoud ventilatorbrander	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander gas	Stookruimte kelder	Periodieke inspectie (PI)	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	CV-ketel	Stookruimte kelder	Diverse gebreken verhelpen er is in 2012 geen certificaat afgegeven	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	CV-ketel	Stookruimte kelder	Onderhoud cv-ketel	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	CV-ketel	Stookruimte kelder	Periodiek vervangen veiligheidsklep	2018	x				Installatie wordt in 2017 vervangen
52 Installaties W Afvoeren									
5212	Hemelwaterafvoer staal	Algemeen	Leidingen vervangen	2018	x				Installatie wordt in 2017 vervangen
5212	Hemelwaterafvoer staal	Algemeen	Ophanging van leidingen vervangen	2018	x				Installatie wordt in 2017 vervangen
5212	Hemelwaterafvoer staal	Algemeen	Vervangen hemelwaterafvoer staal	2018	x				Installatie wordt in 2017 vervangen
5212	Hemelwaterafvoer staal	Algemeen	Onderhoud hemelwaterafvoer staal	2019			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5240	Binnenriolering inclusief appendages	Algemeen	Manchet monteren	2018			x		Ontbrekende manchetten aanbrengen
5240	Binnenriolering inclusief appendages	Algemeen	Onderhoud binnenriolering	2018			x		
53 Installaties W Water									
5311	Waterleidingnet inclusief appendages	Algemeen	Hotspots aanpassen	2018			x		Veiligheid! Hotspots zijn niet toegestaan volgens ISSO 55, omdat er douches in het gebouw aanwezig zijn vergroot dit het risico op een besmetting
5311	Waterleidingnet inclusief appendages	Algemeen	Isolatie herstellen	2018			x		
5311	Waterleidingnet inclusief appendages	Algemeen	Lekkages herstellen	2018			x		
5311	Waterleidingnet inclusief appendages	Algemeen	Verwijderen	2018			x		Veiligheid! dodeleidingen zijn niet toegestaan volgens ISSO 55, omdat er douches in het gebouw aanwezig zijn verhoogt dit het risico op een besmetting
5311	Waterleidingnet inclusief appendages	Algemeen	Onderhoud waterleidingnet inclusief appendages	2018			x		
5311	Waterleidingnet warm water inclusief appendages	Algemeen	Herstellen	2018			x		
5311	Waterleidingnet warm water inclusief appendages	Algemeen	Onderhoud waterleiding warm water inclusief appendages	2018			x		
54 Installaties W Gassen									
5411	Gasleidingnet inclusief appendages	Stookruimte	EBI uitvoeren	2018			x		Installatie CV wordt in 2017 vervangen, hierdoor zal deze installatie worden aangepast en moet een EBI worden uitgevoerd

NL/SfB	Oosterpoort			Startjaar					
	Planhorizon 5 jaar Installaties				Verhuurder		Huurder		
Onderdeel	Element	Locatie	Maatregel		onvermijdbaar	afweegbaar	onvermijdbaar	afweegbaar	toelichting
5411	Gasleidingnet inclusief appendages	Stookruimte	Onderhoud gasleiding	2018			x		
55 Installaties W Koude-opwekking									
5521	Waterkoelaggregaat luchtgekoeld	Kelder	Rapportage niet gezien	2018			x		Rapportages beschikbaar stellen en of inspecties uitvoeren
5521	Waterkoelaggregaat luchtgekoeld	Kelder	Onderhoud waterkoelaggregaat luchtgekoeld 91-125 KW	2018			x		
56 Installaties W Warmtedistributie									
5610	CV-leidingen inclusief appendages	Algemeen	Menu blokkeren.	2018			x		Om ongewenste verstellingen te voor komen
5610	CV-leidingen inclusief appendages	Algemeen	Vervangen automatische ontluchters, afsluiters en pompen	2018	x				
5610	CV-leidingen inclusief appendages	Algemeen	Onderhoud cv-leidingen inclusief appendages	2019			x		
5613	GKW leidingen inclusief appendages	Algemeen	Vervangen automatische ontluchters	2019	x				
5613	GKW leidingen inclusief appendages	Algemeen	Onderhoud GKW leidingen inclusief appendages	2018			x		
57 Installaties W Luchtbehandeling									
5732	Luchtkanalen inclusief appendages	Algemeen	Brandklep omdraaien	2018			x		Veiligheid Klep is verkeerd om ingebouwd, heeft op deze wijze geen functie.
5732	Luchtkanalen inclusief appendages	Algemeen	Brandwerend juist afwerken	2018			x		Veiligheid! kleppen op de juiste positie in de wand monteren, ontbrekende kleppen aanbrengen en op de juiste wijze brandwerend afwerken. Zie fotos in de bijlage
5732	Luchtkanalen inclusief appendages	Algemeen	Op juiste positie monteren	2018			x		
5732	Luchtkanalen inclusief appendages	Algemeen	Onderhoud luchtkanaal	2019			x		
5730	Luchtbehandelingskast afvoer 5,6-10 m3/s	Kelder	Herstellen isolatie	2018			x		
5730	Luchtbehandelingskast afvoer 5,6-10 m3/s	Kelder	Onderhoud luchtbehandelingskast afvoer	2018			x		
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR	Deur rubber vervangen defect.	2018			x		Reparatie
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR	Filters vervangen	2018	x				
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR	V snaren vervangen, slippen door	2018	x				
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR	Onderhoud luchtbehandelingskast toevoer	2018			x		
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR kelder	Filters vervangen	2018	x				
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR kelder	Herstellen manchets	2018			x		Reparatie
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR kelder	Juiste filter vervangen	2018	x				
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR kelder	Kasten allen vereffenen	2018			x		Reparatie
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR kelder	Nader onderzoek	2018			x		Onderzoek uitvoeren naar de centrale afvoer , deze lijkt niet toereikend voor alle kasten
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR kelder	V snaren vervangen, slippen door, sommige continu.	2018	x				
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR kelder	Onderhoud luchtbehandelingskast toevoer	2018			x		
58 Installaties W Regeling klimaat en sanitair									
5820	Regelkast middengebied	Begane Grond	Afdoppen	2018			x		
5820	Regelkast middengebied	Begane Grond	Herstellen	2018			x		
5820	Regelkast middengebied	Begane Grond	Onderhoud regelkast	2018			x		Regeling onderzoeken, alle LBK's zijn in bedrijf terwijl er minimaal gebruik wordt gemaakt van de ruimten
5820	Regelkast centrale regeling CBK	TR	Resopal plaatsen	2018			x		Reparatie
5820	Regelkast centrale regeling CBK	TR	Onderhoud regelkast	2018			x		
62 Installaties E Krachtstroom									
6221	Hoofdverdeelkast 250A HL 1	Kelder	Geen actie, vervangen bij storingen	2018			x		kasten zijn einde levensduur volgen de NEN 2767, deze gefaseerd vervangen omdat vervangende onderdelen niet meer verkrijgbaar zijn.
6221	Hoofdverdeelkast 250A HL 1	Kelder	Herstellen	2018			x		Reparatie
6221	Hoofdverdeelkast 250A HL 1	Kelder	Onderhoud hoofdverdeelkast 250 A 18 groepen	2018			x		
6221	Hoofdverdeelkast 250 A HK-9	Kelder	Groepen verklaring en revisie tekeningen in de kast verzorgen	2018			x		

NL/SfB	Oosterpoort			Startjaar					
	Planhorizon 5 jaar Installaties				Verhuurder		Huurder		
Onderdeel	Element	Locatie	Maatregel		onvermijdbaar	afweegbaar	onvermijdbaar	afweegbaar	toelichting
6221	Hoofdverdeelkast 250 A HK-9	Kelder	Onderhoud hoofdverdeelkast 250 A 18 groepen	2019			x		
6221	Verdeelkast noodstroom 80 A tot 20 groepen	Stookruimte kelder	Kabelbaan vereffenen	2018			x		Reparatie
6221	Verdeelkast noodstroom 80 A tot 20 groepen	Stookruimte kelder	Onderhoudverdeelkast licht en kracht 40 A tot 20 groepen	2019			x		
6221	Verdeelkast licht en kracht 1LK7	TR	Herstellen	2018			x		Reparatie
6221	Verdeelkast licht en kracht 1LK7	TR	Herstellen	2018			x		Reparatie
6221	Verdeelkast licht en kracht 1LK7	TR	Groepen verklaring en revisie tekeningen in de kast verzorgen	2018			x		
6221	Verdeelkast licht en kracht 1LK7	TR	Onderhoud verdeelkast licht en kracht van 50 tot 60 groepen	2018			x		
63 Installaties E Verlichting									
6311	Elektra licht, infra-en schakelmateriaal	Algemeen	Kabelbanen onderling vereffenen	2018			x		Reparatie
6311	Elektra licht, infra-en schakelmateriaal	Algemeen	Kabels deugdelijk monteren	2018			x		Onder andere brandmeld kabels in de kelder zijn naast de kabelbaan gemonteerd en vast gezet met ty-wraps. Deze kabels behoren in een kabelbaan gemonteerd te worden. Andere kabelbanen moeten opgeschoond worden omdat er veel ongebruikte kabels in de banen liggen
6311	Elektra licht, infra-en schakelmateriaal	Algemeen	Onderhoud Lichtinstallatie infra-en schakelmateriaal	2018			x		
65 Installaties E Beveiliging									
6513	Brandslang haspel 20 meter	Algemeen	Haspel verzegelen	2018			x		
6513	Brandslang haspel 20 meter	Algemeen	5 jaarlijks afpersen brandslanghaspel 20 meter	2019			x		
6513	Brandslang haspel 20 meter	Algemeen	Onderhoud brandslanghaspel 20 meter	2020			x		
74 Vaste voorzieningen Sanitair									
7411	Sanitair douche	Algemeen	Vervangen douchegarnituur	2018			x		Vervangen uitstellen, dit uitvoeren tijdens de renovatie van toilet / douche groepen
7411	Sanitair douche	Algemeen	Vervangen keerkleppen douchekraan	2018			x		Vervangen uitstellen, dit uitvoeren tijdens de renovatie van toilet / douche groepen
7411	Sanitair urinoir	Algemeen	Vervangen urinoir	2018			x		Vervangen uitstellen, dit uitvoeren tijdens de renovatie van toilet / douche groepen
7411	Sanitair closetpot	Algemeen	Vervangen closetpot	2018			x		Vervangen uitstellen, dit uitvoeren tijdens de renovatie van toilet / douche groepen
7411	Sanitair uitstortgootsteen	Algemeen	Vervangen kraan uitstortgootsteen	2018			x		Vervangen uitstellen, dit uitvoeren tijdens de renovatie van toilet / douche groepen
7411	Sanitair uitstortgootsteen	Algemeen	Vervangen uitstortgootsteen	2018			x		Vervangen uitstellen, dit uitvoeren tijdens de renovatie van toilet / douche groepen
7411	Sanitair wastafel	Algemeen	Kit vervangen	2018			x		Reparatie
7411	Sanitair wastafel	Algemeen	Vervangen	2018			x		
7411	Sanitair wastafel	Algemeen	Vervangen wastafel	2018			x		Reparatie
7411	Sanitair wastafel	Algemeen	Vervangen wastafelkraan	2018			x		Reparatie

NL/SfB	Oosterpoort			Startjaar					
	Planhorizon 10 jaar Installaties					Verhuurder		Huurder	
Onderdeel	Element	Locatie	Maatregel		onvermijdbaar	afweegbaar	onvermijdbaar	afweegbaar	toelichting
51 Warmte opwekking W									
5120	Opstellings-/stookruimte	Stookruimte kelder	Brandkleppen monteren in brandscheiding	2018			x		Veiligheid! kleppen op de juiste positie in de wand monteren, ontbrekende kleppen aanbrengen en op de juiste wijze brandwerend afwerken. Zie fotos in de bijlage
5121	CV-ketel 2 exclusief brander	Stookruimte kelder	Diverse gebreken verhelpen er is in 2012 geen po certificaat afgegeven	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	CV-ketel 2 exclusief brander	Stookruimte kelder	Onderhoud cv-ketel	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	CV-ketel 2 exclusief brander	Stookruimte kelder	Periodiek vervangen veiligheidsklep	2020			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	CV-ketel 1 exclusief brander	Stookruimte kelder	Diverse gebreken verhelpen er is in 2012 geen certificaat afgegeven	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	CV-ketel 1 exclusief brander	Stookruimte kelder	Onderhoud cv-ketel	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	CV-ketel 1 exclusief brander	Stookruimte kelder	Periodiek vervangen veiligheidsklep	2021			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 2 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Geen certificaat opgegeven 2012 diverse gebreken	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 2 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Eerste bijzondere inspectie (EBI)	2026			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 2 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Periodieke inspectie (PI)	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 2 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Vervangen ventilatorbrander	2026	x				Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 2 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Onderhoud ventilatorbrander	2019			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 2 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Periodiek vervangen veiligheidsklep	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 2 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Periodieke NOx meting (BEMS)	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 1 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Geen certificaat afgegeven 2012 diverse gebreken	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 1 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Eerste bijzondere inspectie (EBI)	2026			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 1 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Vervangen ventilatorbrander	2026	x				Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 1 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Onderhoud ventilatorbrander	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 1 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Periodiek vervangen veiligheidsklep	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 1 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Periodieke inspectie (PI)	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander 1 gas 1500-3000 kw	Stookruimte kelder	Periodieke NOx meting (BEMS)	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander gas	Stookruimte kelder	Eerste bijzondere inspectie (EBI)	2026			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander gas	Stookruimte kelder	Vervangen ventilatorbrander	2026	x				Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander gas	Stookruimte kelder	Onderhoud ventilatorbrander	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	Ventilatorbrander gas	Stookruimte kelder	Periodieke inspectie (PI)	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	CV-ketel	Stookruimte kelder	Vervangen cv-ketel	2026	x				Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	CV-ketel	Stookruimte kelder	Diverse gebreken verhelpen er is in 2012 geen certificaat afgegeven	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	CV-ketel	Stookruimte kelder	Onderhoud cv-ketel	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5121	CV-ketel	Stookruimte kelder	Periodiek vervangen veiligheidsklep	2018			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
52 Installaties W Afvoeren									
5212	Hemelwaterafvoer staal	Algemeen	Leidingen vervangen	2018	x				Installatie wordt in 2017 vervangen
5212	Hemelwaterafvoer staal	Algemeen	Ophanging van leidingen vervangen	2018	x				Installatie wordt in 2017 vervangen
5212	Hemelwaterafvoer staal	Algemeen	Vervangen hemelwaterafvoer staal	2018	x				Installatie wordt in 2017 vervangen
5212	Hemelwaterafvoer staal	Algemeen	Onderhoud hemelwaterafvoer staal	2019			x		Installatie wordt in 2017 vervangen
5240	Binnenriolering inclusief appendages	Algemeen	Manchet monteren	2018			x		Ontbrekende manchetten aanbrengen
5240	Binnenriolering inclusief appendages	Algemeen	Onderhoud binnenriolering	2018			x		
53 Installaties W Water									
5311	Waterleidingnet inclusief appendages	Algemeen	Hotspots aanpassen	2018			x		Veiligheid! Hotspots zijn niet toegestaan volgens ISSO 55, omdat er douches in het gebouw aanwezig zijn vergroot dit het risico op een besmetting
5311	Waterleidingnet inclusief appendages	Algemeen	Isolatie herstellen	2018			x		
5311	Waterleidingnet inclusief appendages	Algemeen	Lekkages herstellen	2018			x		
5311	Waterleidingnet inclusief appendages	Algemeen	Verwijderen	2018			x		Veiligheid! dodeleidingen zijn niet toegestaan volgens ISSO 55, omdat er douches in het gebouw aanwezig zijn verhoogt dit het risico op een besmetting

NL/SfB	Oosterpoort			Startjaar					
	Planhorizon 10 jaar Installaties					Verhuurder		Huurder	
Onderdeel	Element	Locatie	Maatregel		onvermijdbaar	afweegbaar	onvermijdbaar	afweegbaar	toelichting
5311	Waterleidingnet inclusief appendages	Algemeen	Onderhoud waterleidingnet inclusief appendages	2018			x		
5311	Waterleidingnet warm water inclusief appendages	Algemeen	Herstellen	2018			x		
5311	Waterleidingnet warm water inclusief appendages	Algemeen	Onderhoud waterleiding warm water inclusief appendages	2018			x		
54 Installaties W Gassen									
5411	Gasleidingnet inclusief appendages	Stookruimte	EBI uitvoeren	2018			x		Installatie CV wordt in 2017 vervangen, hierdoor zal deze installatie worden aangepast en moet een EBI worden uitgevoerd
5411	Gasleidingnet inclusief appendages	Stookruimte	Onderhoud gasleiding	2018			x		
55 Installaties W Koude-opwekking									
5521	Waterkoelaggregaat luchtgekoeld	Kelder	Rapportage niet gezien	2018			x		Rapportages beschikbaar stellen en of inspecties uitvoeren
5521	Waterkoelaggregaat luchtgekoeld	Kelder	Onderhoud waterkoelaggregaat luchtgekoeld 91-125 KW	2018			x		
5521	Waterkoelaggregaat luchtgekoeld	Kelder	Vervangen Waterkoelaggregaat luchtgekoeld 91-125 KW	2025	x				Levens duur verlopen, element inspecteren op functioneren en gebreken. Indien nodig vervangen
56 Installaties W Warmtedistributie									
5610	CV-leidingen inclusief appendages	Algemeen	Menu blokkeren.	2018			x		Om ongewenste verstellingen te voor komen
5610	CV-leidingen inclusief appendages	Algemeen	Vervangen automatische ontlueters, afsluiters en pompen	2018	x				
5610	CV-leidingen inclusief appendages	Algemeen	Onderhoud cv-leidingen inclusief appendages	2019			x		
5613	GKW leidingen inclusief appendages	Algemeen	Vervangen automatische ontlueters	2019	x				
5613	GKW leidingen inclusief appendages	Algemeen	Onderhoud GKW leidingen inclusief appendages	2018			x		
57 Installaties W Luchtbehandeling									
5732	Luchtkanalen inclusief appendages	Algemeen	Brandklep omdraaien	2018			x		Veiligheid Klep is verkeerd om ingebouwd, heeft op deze wijze geen functie.
5732	Luchtkanalen inclusief appendages	Algemeen	Brandwerend juist afwerken	2018			x		Veiligheid! kleppen op de juiste positie in de wand monteren, ontbrekende kleppen aanbrengen en op de juiste wijze brandwerend afwerken. Zie fotos in de bijlage
5732	Luchtkanalen inclusief appendages	Algemeen	Op juiste positie monteren	2018			x		
5732	Luchtkanalen inclusief appendages	Algemeen	Onderhoud luchtkanaal	2019			x		
5730	Luchtbehandelingskast afvoer 5,6-10 m3/s	Kelder	Herstellen isolatie	2018			x		
5730	Luchtbehandelingskast afvoer 5,6-10 m3/s	Kelder	Onderhoud luchtbehandelingskast afvoer	2018			x		
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR	Deur rubber vervangen defect.	2018			x		Reparatie
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR	Filters vervangen	2018	x				
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR	V snaren vervangen, slippen door	2018	x				
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR	Onderhoud luchtbehandelingskast toevoer	2018			x		
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR kelder	Filters vervangen	2018	x				
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR kelder	Herstellen manchets	2018			x		Reparatie
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR kelder	Juiste filter vervangen	2018	x				
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR kelder	Kasten allen vereffenen	2018			x		
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR kelder	Nader onderzoek	2018			x		Onderzoek uitvoeren naar de centrale afvoer, deze lijkt niet toereikend voor alle kasten
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR kelder	V snaren vervangen, slippen door, sommige continu.	2018	x				
5771	Luchtbehandelingskast VB + WTW	Algemeen TR kelder	Onderhoud luchtbehandelingskast toevoer	2018			x		
58 Installaties W Regeling klimaat en sanitair									
5820	Regelkast middengebied	Begane Grond	Afdoppen	2018			x		
5820	Regelkast middengebied	Begane Grond	Herstellen	2018			x		
5820	Regelkast middengebied	Begane Grond	Vervangen regelkast	2025	x				Levens duur verlopen, element inspecteren op functioneren en gebreken. Indien nodig vervangen
5820	Regelkast middengebied	Begane Grond	Onderhoud regelkast	2018			x		Regeling onderzoeken, alle LBK's zijn in berdjf terwijl er minmaal gebruik wordt gemaakt van de ruimten

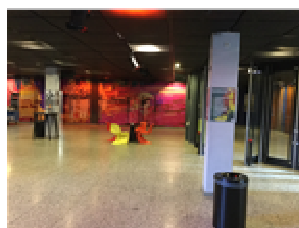
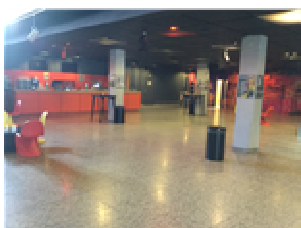
NL/SfB	Oosterpoort			Startjaar					
	Planhorizon 10 jaar Installaties				Verhuurder		Huurder		
Onderdeel	Element	Locatie	Maatregel		onvermijdbaar	afweegbaar	onvermijdbaar	afweegbaar	toelichting
5820	Regelkast centrale regeling CBK	TR	Resopal plaatsen	2018			x		Reparatie
5820	Regelkast centrale regeling CBK	TR	Vervangen regelkast	2026	x				Levens duur verlopen, element inspecteren op functioneren en gebreken. Indien nodig vervangen
5820	Regelkast centrale regeling CBK	TR	Onderhoud regelkast	2018			x		Staat niets over in huidige MJOP
62 Installaties E Krachtstroom									
6221	Hoofdverdeelkast 250A HL 1	Kelder	Geen actie, vervangen bij storingen	2018			x		kasten zijn einde levensduur volgen de NEN 2767, deze gefaseerd vervangen omdat vervangende onderdelen niet meer verkrijgbaar zijn.
6221	Hoofdverdeelkast 250A HL 1	Kelder	Herstellen	2018			x		Reparatie
6221	Hoofdverdeelkast 250A HL 1	Kelder	Onderhoud hoofdverdeelkast 250 A 18 groepen	2018			x		
6221	Hoofdverdeelkast 250 A HK-9	Kelder	Groepen verklaring en revisie tekeningen in de kast verzorgen	2018			x		
6221	Hoofdverdeelkast 250 A HK-9	Kelder	Onderhoud hoofdverdeelkast 250 A 18 groepen	2019			x		
6221	Verdeelkast noodstroom 80 A tot 20 groepen	Stookruimte kelder	Kabelbaan vereffenen	2018			x		Reparatie
6221	Verdeelkast noodstroom 80 A tot 20 groepen	Stookruimte kelder	Vervangen verdeelkast licht en kracht 40 A tot 20 groepen	2026	x				Levens duur verlopen, element inspecteren op functioneren en gebreken. Indien nodig vervangen
6221	Verdeelkast noodstroom 80 A tot 20 groepen	Stookruimte kelder	Onderhoudverdeelkast licht en kracht 40 A tot 20 groepen	2019			x		
6221	Verdeelkast licht en kracht 1LK7	TR	Herstellen	2018			x		Reparatie
6221	Verdeelkast licht en kracht 1LK7	TR	Herstellen	2018			x		Reparatie
6221	Verdeelkast licht en kracht 1LK7	TR	Groepen verklaring en revisie tekeningen in de kast verzorgen	2018			x		
6221	Verdeelkast licht en kracht 1LK7	TR	Onderhoud verdeelkast licht en kracht van 50 tot 60 groepen	2018			x		
63 Installaties E Verlichting									
6311	Elektra licht, infra-en schakelmateriaal	Algemeen	Kabelbanen onderling vereffenen	2018			x		Reparatie
6311	Elektra licht, infra-en schakelmateriaal	Algemeen	Kabels deugdelijk monteren	2018			x		Onder andere brandmeld kabels in de kelder zijn naast de kabelbaan gemonteerd en vast gezet met ty-wraps. Deze kabels behoren in een kabelbaan gemonteerd te worden. Andere kabelbanen moeten opgeschoond worden omdat er veel ongebruikte kabels in de banen liggen
6311	Elektra licht, infra-en schakelmateriaal	Algemeen	Onderhoud Lichtinstallatie infra-en schakelmateriaal	2018			x		
65 Installaties E Beveiliging									
6513	Brandslang haspel 20 meter	Algemeen	Haspel verzegelen	2018			x		
6513	Brandslang haspel 20 meter	Algemeen	5 jaarlijks afpersen brandslanghaspel 20 meter	2019			x		
6513	Brandslang haspel 20 meter	Algemeen	Onderhoud brandslanghaspel 20 meter	2020			x		
74 Vaste voorzieningen Sanitair									
7411	Sanitair douche	Algemeen	Vervangen douchegarnituur	2018			x		Staat niets over vermeld in huidige MJOP
7411	Sanitair douche	Algemeen	Vervangen keerkleppen douchekraan	2018			x		Staat niets over vermeld in huidige MJOP
7411	Sanitair urinoir	Algemeen	Vervangen urinoir	2018			x		Staat niets over vermeld in huidige MJOP
7411	Sanitair closetpot	Algemeen	Vervangen closetpot	2018			x		Staat niets over vermeld in huidige MJOP
7411	Sanitair uitstortgootsteen	Algemeen	Vervangen kraan uitstortgootsteen	2018			x		Staat niets over vermeld in huidige MJOP
7411	Sanitair uitstortgootsteen	Algemeen	Vervangen uitstortgootsteen	2018			x		Staat niets over vermeld in huidige MJOP
7411	Sanitair wastafel	Algemeen	Kit vervangen	2018			x		
7411	Sanitair wastafel	Algemeen	Vervangen	2018			x		Staat niets over vermeld in huidige MJOP
7411	Sanitair wastafel	Algemeen	Vervangen wastafel	2018			x		Staat niets over vermeld in huidige MJOP
7411	Sanitair wastafel	Algemeen	Vervangen wastafelkraan	2018			x		Staat niets over vermeld in huidige MJOP

Meerjarenonderhoudsplan

Oosterpoort • 16267 Cultuurcentrum

Trompsingel 27

Groningen



Oosterpoort • 16267 Cultuurcentrum
Trompsingel 27 • Groningen

Algemene Objectgegevens

Code

Code Oosterpoort

Object

Naam 16267 Cultuurcentrum

Adres Trompsingel 27

Plaats Groningen

Inspecteur R de Bruin

Inspectiedatum 15-2-2017

Opdrachtgever

Technisch

Oppervlak 20000,00 m2

Bouwjaar 1974

Financieel

BTW De bedragen in de begrotingen zijn exclusief BTW

BTW tarief 0%

Overige

Opmerkingen eigenaar Afsproken dat we verval niet meenemen in de conditie score.

Juli en augustus zijn de maanden voor onderhoud

Bij een concert waar 1800 mensen aanwezig zijn is de temperatuur niet on de hand te houden. Hier is de installatie niet op berekend / gebouwd.

CV ketels worden in 2017 vervangen.

Dit is op verzoek een inspectie op hoofdlijnen.

Algemene Objectgegevens

Opmerkingen

Gebouw heeft verschillende bouwjaren, door het bijbouwen van diverse delen. Hierdoor zijn de klimaat installaties niet en of niet juist aangepast aan de diverse verbouwingen.

De CV ketels worden in 2017 vervangen, deze installatie kan de komende 20 jaar dus goed functioneren. Voor het leidingwerk met appendages is een jaarlijkse kostenpost opgenomen. Is er nog een mogelijkheid om hier een duurzaam advies in mee te nemen?

De meeste LBK's zijn 11 jaar oud ook deze zullen de komende 20 jaar zonder veel afwijkingen en problemen kunnen functioneren.

Er zijn diverse hotspots in het gebouw gezien.

Het centrale afvoerkanaal van de luchtbehandeling in de kelder is qua capaciteit niet toereikend hier zal nader onderzoek moeten worden uitgevoerd om de mogelijkheden te onderzoeken.

Tijdens de inspectie waren alle luchtbehandeling kasten volop in bedrijf, terwijl alle zalen niet werden gebruikt, er is nader onderzoek nodig naar de werking van de regeling

De elektra en water installatie is voor het grootste deel van 1974, hier moet rekening gehouden worden met verspreide kosten

Er worden brandwerende doorvoeringen gemaakt, ook daar waar geen brandkleppen zijn aangebracht dit is niet zinvol.

Bij het correctief vervangen van elementen, dienen de te vervangen elementen van het A label te zijn.

Het vervangen van sanitair, zal bij voorkeur plaats vinden tijden verbouwingen van de betreffende bouwdelen.

Hemelwater afvoer staa moeten vervangen worden.

Bevindingen

Oosterpoort • 16267 Cultuurcentrum

Trompsingel 27
Groningen

Toelichting:

- Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
- Bevinding: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
- Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.
- Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
- Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
- Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid.
- Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.
- Urgentie:
- 1- Op korte termijn uitvoeren.
 - 2- Op middellange termijn uitvoeren.
 - 3- Op lange termijn uitvoeren.
 - 4- Aandachtspunt bij de volgende inspectie

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Printdatum: 6-3-2017

51 Installaties W Warmte-opwekking

5120 Opstellings-/stookruimte

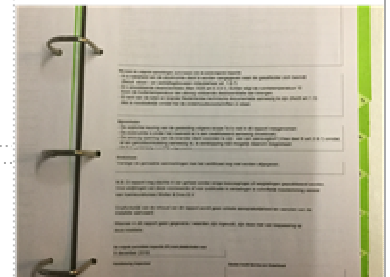
Stookruimte kelder
Ontbrekende gas- en/of brandwerende doorvoering
Urgentie: 2 Op middellange termijn



Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Brandkleppen monteren in brandscheiding		2,00 pst	€ 1.100

5121 CV-ketel 2 exclusief brander

periodieke PI/EBI uitgevoerd
Urgentie: 1 Op korte termijn



Activiteit:	2018	Hvh	
Diverse gebreken verhelpen er is in 2012 geen po certificaat afgegeven		1,00 pst	

5121 CV-ketel 1 exclusief brander

periodieke PI/EBI uitgevoerd
Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	2018	Hvh	
Diverse gebreken verhelpen er is in 2012 geen certificaat afgegeven		1,00 pst	

5121 Ventilatorbrander 2 gas 1500-3000 kw

periodieke PI/EBI uitgevoerd
Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	2018	Hvh	
Geen certificaat opgegeven 2012 diverse gebreken		1,00 pst	

Oosterpoort • 16267 Cultuurcentrum
Trompsingel 27 • Groningen

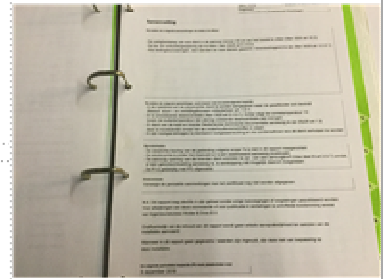
51 Installaties W Warmte-opwekking

5121 Ventilatorbrander 1 gas 1500-3000 kw

periodieke PI/EBI uitgevoerd

Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	2018	Hvh
Geen certificaat afgegeven 2012 diverse gebreken		1,00 pst



52 Installaties W Afvoeren

5212 Hemelwaterafvoer staal

Algemeen dak

Ondeugdelijk bevestigd doorgeroeste beugels

Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	2018	Hvh
Ophanging van leidingen vervangen		1,00 pst



5212 Hemelwaterafvoer staal

Corrosie

Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	2018	Hvh
Leidingen vervangen		1,00 pst



Oosterpoort • 16267 Cultuurcentrum
Trompsingel 27 • Groningen

52 Installaties W Afvoeren

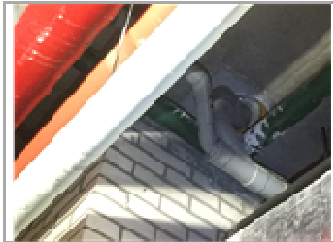
5240 Binnenriolering inclusief appendages

Ontbrekende brandwerende doorvoering

Urgentie: 1 Op korte termijn



Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Manchet monteren		10,00 pst	€ 750



53 Installaties W Water

5311 Waterleidingnet inclusief appendages

Stookruimte

Lekkage aan aansluiting leidingverbinding/verbinding appendage

Urgentie: 1 Op korte termijn



Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Lekkages herstellen		1,00 pst	€ 450
Achterstallig onderhoud			

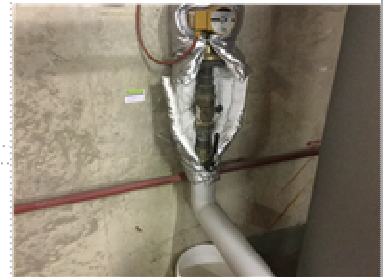


Oosterpoort • 16267 Cultuurcentrum
Trompsingel 27 • Groningen

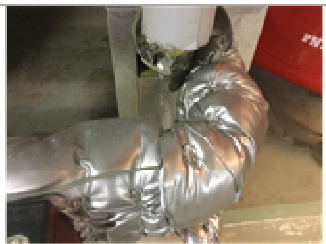
53 Installaties W Water

5311 Waterleidingnet inclusief appendages

Stookruimte
Ontbrekende isolatiedelen
Urgentie: 1 Op korte termijn

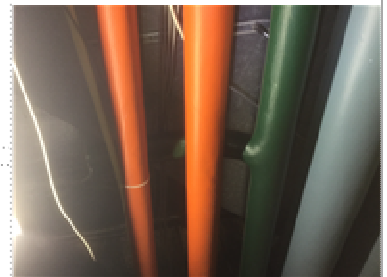


Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Isolatie herstellen		1,00 pst	€ 125

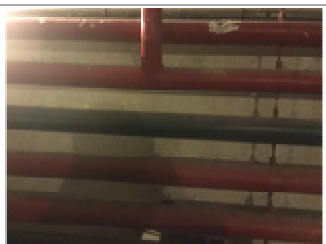


5311 Waterleidingnet inclusief appendages

Diverse
Zogenoemde "hot spots" bij drinkwaterleiding
Urgentie: 1 Op korte termijn

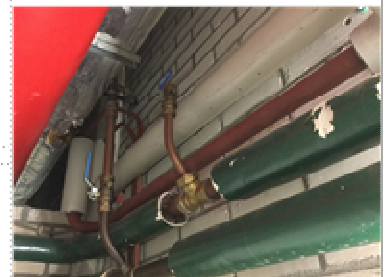


Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Hotspots aanpassen		5,00 pst	€ 1.750



5311 Waterleidingnet inclusief appendages

Zogenoemde dode leiding bij drinkwaterleiding
Urgentie: 1 Op korte termijn



Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Verwijderen		1,00 pst	€ 75

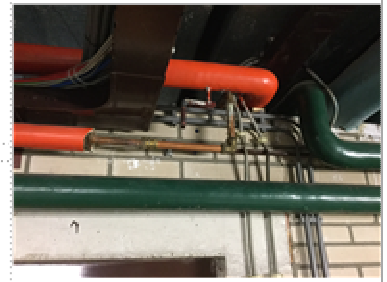
Oosterpoort • 16267 Cultuurcentrum
Trompsingel 27 • Groningen

53 Installaties W Water

5311 Waterleidingnet warm water inclusief appendages

Verwijderde isolatiedelen
Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 75

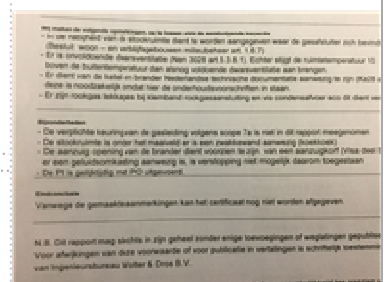


54 Installaties W Gassen

5411 Gasleidingnet inclusief appendages

Stookruimte
Geen periodieke PI/EBI uitgevoerd
Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
EBI uitvoeren		1,00 pst	€ 750
Achterstallig onderhoud			

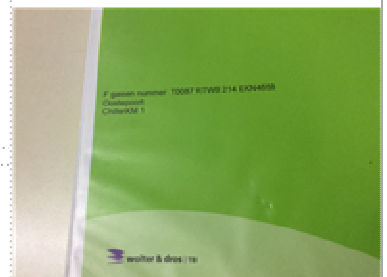


55 Installaties W Koude-opwekking

5521 Waterkoelaggregaat luchtgekoeld

Koelinstallatie heeft niet vereiste keuring EPDB
Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Rapportage niet gezien		1,00 pst	
Achterstallig onderhoud			

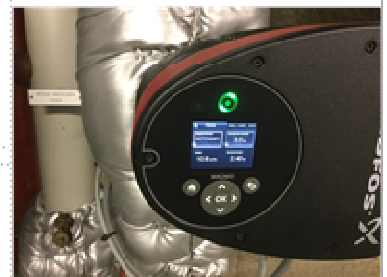


56 Installaties W Warmtedistributie

5610 CV-leidingen inclusief appendages

Wijzigen pompregeling
Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Menu blokkeren.		8,00 pst	€ 400
Een ieder kan menu wijzigen, waardoor de installatie niet meer juist functioneert.			



Oosterpoort • 16267 Cultuurcentrum
Trompsingel 27 • Groningen

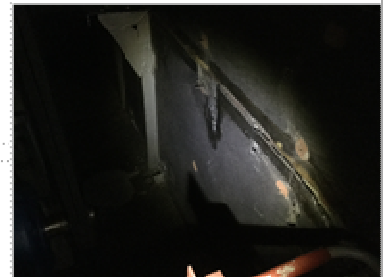
57 Installaties W Luchtbehandeling

5730 Luchtbehandelingskast afvoer 5,6-10 m3/s

Defecten aan inwendige kastisolatie

Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Herstellen isolatie		1,00 pst	€ 250



5732 Luchtkanalen inclusief appendages

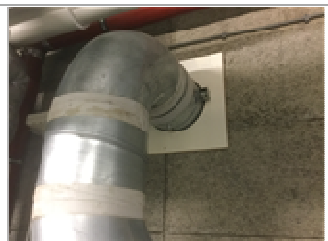
TR

Foutief geplaatste of ontbrekende brandklep

Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Op juiste positie monteren		1,00 pst	€ 4.500

Diverse brandkleppen gezien die niet juist zijn ingebouwd en of brandwerend afgewerkt.



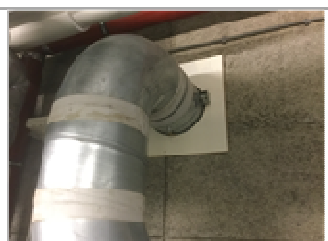
5732 Luchtkanalen inclusief appendages

Algemeen

Beschadigde gas- en/of brandwerende doorvoering

Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Brandwerend juist afwerken		15,00 pst	€ 1.875



Oosterpoort • 16267 Cultuurcentrum
Trompsingel 27 • Groningen

57 Installaties W Luchtbehandeling

5732 Luchtkanalen inclusief appendages

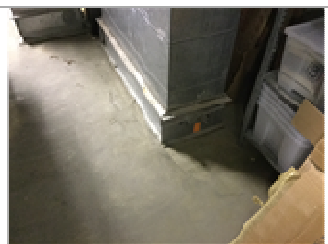
TR

Foutief geplaatste of ontbrekende brandklep

Urgentie: 1 Op korte termijn



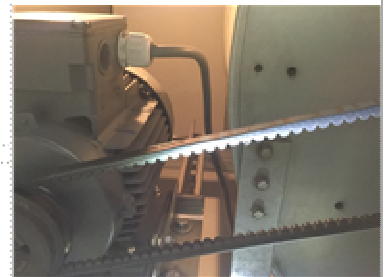
Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Brandklep omdraaien		1,00 pst	€ 550



5771 Luchtbehandelingskast VB + WTW

Loszittend onderdeel

Urgentie: 1 Op korte termijn

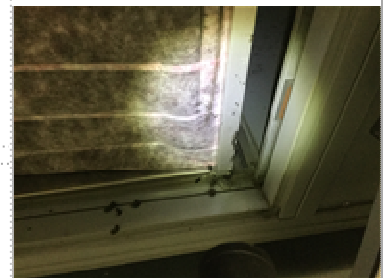


Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
V snaren vervangen, slippen door		6,00 pst	€ 270

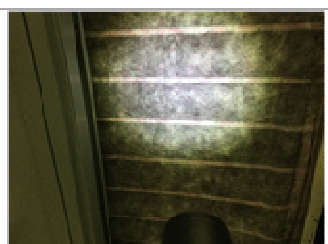
5771 Luchtbehandelingskast VB + WTW

Vervuiling

Urgentie: 1 Op korte termijn







Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Filters vervangen		1,00 pst	
Achterstallig onderhoud, niet te constateren wannner de filters zijn vervangen			



Oosterpoort • 16267 Cultuurcentrum
Trompsingel 27 • Groningen

57 Installaties W Luchtbehandeling

<p>5771 Luchtbehandelingskast VB + WTW</p> <p>Beschadiging (scheuren/gaten/barsten) Urgentie: 1 Op korte termijn</p> <hr/> <table border="0"> <tr> <td>Activiteit:</td> <td>2018</td> <td>Hvh</td> <td>Totaal</td> </tr> <tr> <td>Deur rubber vervangen defect.</td> <td></td> <td>1,00 pst</td> <td>€ 75</td> </tr> </table>	Activiteit:	2018	Hvh	Totaal	Deur rubber vervangen defect.		1,00 pst	€ 75	
Activiteit:	2018	Hvh	Totaal						
Deur rubber vervangen defect.		1,00 pst	€ 75						
<p>5771 Luchtbehandelingskast VB + WTW</p> <p>Loszittend onderdeel Urgentie: 1 Op korte termijn</p> <hr/> <table border="0"> <tr> <td>Activiteit:</td> <td>2018</td> <td>Hvh</td> <td></td> </tr> <tr> <td>V snaren vervangen, slippen door, sommige continu.</td> <td></td> <td>24,00 pst</td> <td></td> </tr> </table> <p>Onderhoud</p>	Activiteit:	2018	Hvh		V snaren vervangen, slippen door, sommige continu.		24,00 pst		
Activiteit:	2018	Hvh							
V snaren vervangen, slippen door, sommige continu.		24,00 pst							
<p>5771 Luchtbehandelingskast VB + WTW</p> <p>Vervuiling Urgentie: 1 Op korte termijn</p> <hr/> <table border="0"> <tr> <td>Activiteit:</td> <td>2018</td> <td>Hvh</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Filters vervangen</td> <td></td> <td>24,00 pst</td> <td></td> </tr> </table> <p>Achterstallig onderhoud, niet te constateren wanneer de filters zijn vervangen</p>	Activiteit:	2018	Hvh		Filters vervangen		24,00 pst		
Activiteit:	2018	Hvh							
Filters vervangen		24,00 pst							
<p>5771 Luchtbehandelingskast VB + WTW</p> <p>Onvoldoende afvoer capaciteit Urgentie: 1 Op korte termijn</p> <hr/> <table border="0"> <tr> <td>Activiteit:</td> <td>2018</td> <td>Hvh</td> <td>Totaal</td> </tr> <tr> <td>Nader onderzoek</td> <td></td> <td>1,00 pst</td> <td>€ 2.500</td> </tr> </table> <p>Het bouwkundig afvoerkanaal is niet toereikend voor het afvoeren van de lucht uit alle LBK's</p> <p>Nader onderzoek is noodzakelijk</p> <p>Bij stilstand gaan de ventilatoren achteruit draaien!</p>	Activiteit:	2018	Hvh	Totaal	Nader onderzoek		1,00 pst	€ 2.500	
Activiteit:	2018	Hvh	Totaal						
Nader onderzoek		1,00 pst	€ 2.500						

Oosterpoort • 16267 Cultuurcentrum
Trompsingel 27 • Groningen

57 Installaties W Luchtbehandeling

5771 Luchtbehandelingskast VB + WTW

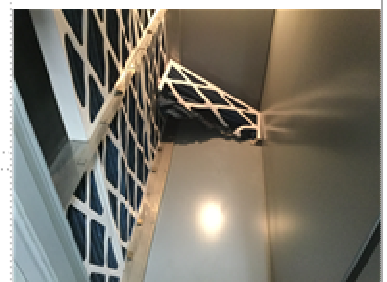
Luchtzijdige lekkage van aansluiting en/of kast
Urgentie: 1 Op korte termijn



Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Herstellen manchet		1,00 pst	€ 325

5771 Luchtbehandelingskast VB + WTW

LAK 8
Defect filter
Urgentie: 1 Op korte termijn



Activiteit:	2018	Hvh	
Juiste filter vervangen		1,00 pst	
Onderhoud			

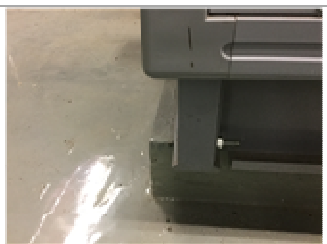


5771 Luchtbehandelingskast VB + WTW

Ontbreken van een onderdeel met functionele invloed
Urgentie: 1 Op korte termijn

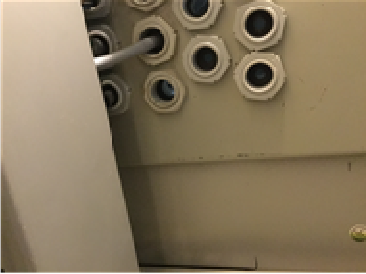
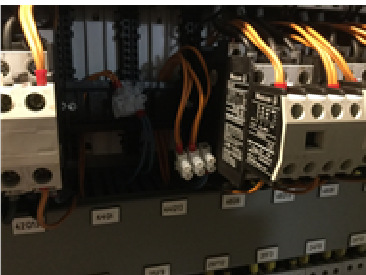
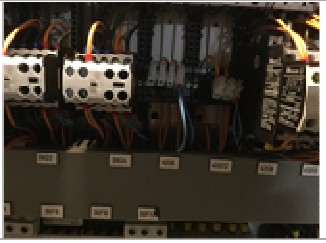
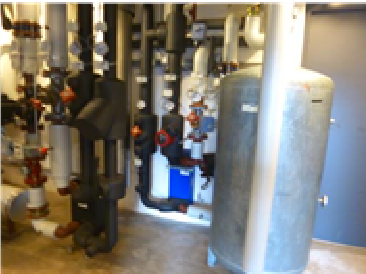
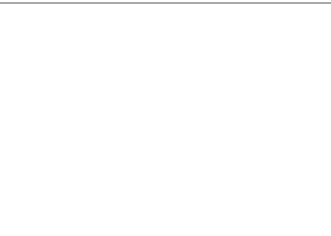


Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Kasten allen vereffenen		12,00 pst	€ 2.100



Oosterpoort • 16267 Cultuurcentrum
Trompsingel 27 • Groningen

58 Installaties W Regeling klimaat en sanitair

<p>5820 Regelkast middengebied</p> <p>Niet gebruikte wartels open Urgentie: 1 Op korte termijn</p>									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Activiteit:</th> <th>2018</th> <th>Hvh</th> <th>Totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Afdoppen</td> <td></td> <td>10,00 pst</td> <td>€ 50</td> </tr> </tbody> </table>	Activiteit:	2018	Hvh	Totaal	Afdoppen		10,00 pst	€ 50	
Activiteit:	2018	Hvh	Totaal						
Afdoppen		10,00 pst	€ 50						
<p>5820 Regelkast middengebied</p> <p>Provisorische kabelverbindingen in kast Urgentie: 1 Op korte termijn</p>									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Activiteit:</th> <th>2018</th> <th>Hvh</th> <th>Totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Herstellen</td> <td></td> <td>4,00 pst</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Activiteit:	2018	Hvh	Totaal	Herstellen		4,00 pst		
Activiteit:	2018	Hvh	Totaal						
Herstellen		4,00 pst							
									
<p>5820 Regelkast centrale regeling CBK</p> <p>Stookruimte Resopal ontbreekt op veldapparatuur/elementen Urgentie: 1 Op korte termijn</p>									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Activiteit:</th> <th>2018</th> <th>Hvh</th> <th>Totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Resopal plaatsen</td> <td></td> <td>1,00 pst</td> <td>€ 250</td> </tr> </tbody> </table>	Activiteit:	2018	Hvh	Totaal	Resopal plaatsen		1,00 pst	€ 250	
Activiteit:	2018	Hvh	Totaal						
Resopal plaatsen		1,00 pst	€ 250						
									

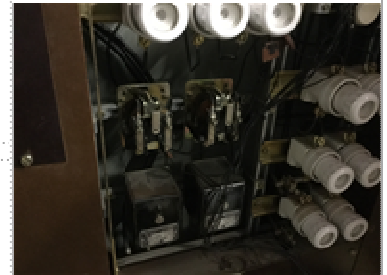
INSTALLATIES ELECTRA

62 Installaties E Krachtstroom

6221 Hoofdverdeelkast 250A HL 1

Vervangende onderdelen niet meer verkrijgbaar
Urgentie: 2 Op middellange termijn

Activiteit:	2018	Hvh	
Geen actie, vervangen bij storingen		1,00	pst



6221 Hoofdverdeelkast 250A HL 1

Bevestiging leiding ondeugdelijk
Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00	pst € 50



6221 Verdeelkast licht en kracht 1LK7

Ontbreken van bediening schakelaar
Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Herstellen		2,00	pst € 150



Oosterpoort • 16267 Cultuurcentrum
Trompsingel 27 • Groningen

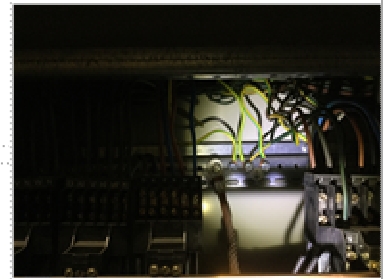
62 Installaties E Krachtstroom

6221 Verdeelkast licht en kracht 1LK7

TR

Bevestiging leiding ondeugdelijk

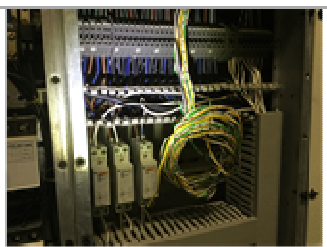
Urgentie: 1 Op korte termijn



Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Herstellen		2,00 pst	€ 100

Twee aardkabel onder 1 klem is niet toegestaan.

Niet gebruikte kabels fatsoenlijk afwerken



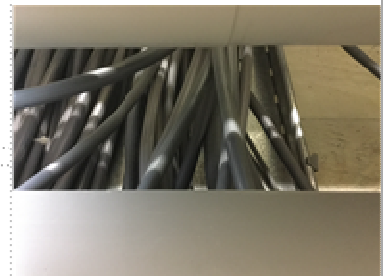
63 Installaties E Verlichting

6311 Elektra licht, infra-en schakelmateriaal

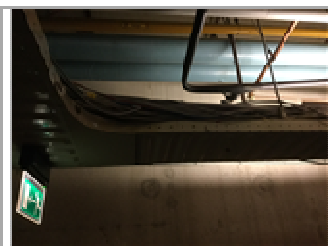
Algemeen

Ondeugdelijke bevestiging

Urgentie: 3 Op lange termijn



Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Kabels deugdelijk monteren		5,00 pst	€ 1.250



Oosterpoort • 16267 Cultuurcentrum
Trompsingel 27 • Groningen

63 Installaties E Verlichting

6311 Elektra licht, infra-en schakelmateriaal

Ondeugdelijke bevestiging
Urgentie: 1 Op korte termijn



Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Kabelbanen onderling vereffenen		15,00 pst	€ 1.125



VASTE VOORZIENINGEN

74 Vaste voorzieningen Sanitair

7411 Sanitair wastafel

Vervuiling kit afwerking
Urgentie: 3 Op lange termijn



Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Kit vervangen		116,00 pst	€ 1.740

7411 Sanitair wastafel

Beschadiging (barsten, scheuren, deuken)
Urgentie: 1 Op korte termijn



Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Vervangen		1,00 pst	€ 64

Totaal object € 22.699

BTW € 0

Totaal inclusief BTW € 22.699



Bijlage 3: second opinion bouwphysica

Rapportage bevat:

1. Notitie bouwphysische beoordeling De Oosterpoort

Project Oosterpoort te Groningen

Datum 8 maart 2017

Onderwerp Bouwfysica Oosterpoort

Status Concept

Auteur ir. A.M.J. Notenboom

1 Inleiding

Voor het cultuurcentrum de Oosterpoort in Groningen is een inventarisatie gemaakt van de brandtechnische en bouwfysische knelpunten. Voor deze second opinion zijn inspecties in het gebouw uitgevoerd, de beschikbare documenten en rapporten zijn geraadpleegd en is overleg gevoerd met de beheerders van het complex en de gemeente.

Het doel van dit onderzoek is het bepalen welke maatregelen dienen te worden uitgevoerd op korte termijn en op langere termijn. Deze inventarisatie maakt onderdeel uit van het rapport "160347 Groningen, Onderzoek Cultuurcentrum Oosterpoort Onderzoeksrapport Oosterpoort/Stadsschouwburg van Draaijer en Partners van 13-03-2017 Deze rapportage is de onderbouwing voor de onderhoud- en/ of vervang strategie voor de Oosterpoort.

In deze notitie zijn de uitgangspunten en de resultaten van het bouwfysisch onderzoek weergegeven.

2 Uitgangspunten

Onder andere de volgende rapportages zijn geraadpleegd

- Brandveiligheid DGMR/ brandweer/ Firestop
- Akoestisch onderzoek en geluidmetingen Peutz 09-09-2015
- Asbestinventarisaties SearchBV (oa. overzichtsrapport dd 2-7-2012)
- Quick scan energiebesparingsmogelijkheden Wolter en Dros, 11-02-2016
- Meerjarenonderhoudsplan Lindhorst, 15-05-2014
- Meerjarenonderhoudsplan E- en W- installaties 08-04-2014
- Geluidmeesters akoestisch onderzoek, 22-04-2015

Op 9 en 15 februari zijn de inspecties uitgevoerd en heeft overleg plaatsgevonden.

3 Categorieën

Er zijn 3 categorieën gedefinieerd ten aanzien van de mate van ingreep: korte termijn (5 jaar), middellange termijn (10 jaar) en lange termijn (20 jaar). Ten aanzien van de bouwfysica onderwerpen geldt dat voor de korte termijn en de middellange termijn dezelfde strategie kan worden aangehouden, waarbij de maatregelen bij een exploitatiehorizon van 10 jaar ingrijpender worden gekozen.

De korte en lange termijn strategie voor de huidige locatie van Oostpoort kan worden vergeleken met een eventuele ontwikkeling op een nieuwe locatie en transformatie van het huidige gebouw.

In de volgende tabel zijn de uitgangspunten voor een korte termijn en lange termijn weergegeven.

exploitatie horizon korte termijn 5 jaar (-10 jaar)	Exploitatie horizon lange termijn 20 jaar
<ul style="list-style-type: none"> • Oplossen van noodzakelijke en onvermijdbare knelpunten. Bijvoorbeeld wettelijke eisen, veiligheidsrisico's. • Overweging van aanvullende maatregelen en onderhoud. Bijvoorbeeld verhoging comfort, rendabele 	<ul style="list-style-type: none"> • Integrale benadering van het oplossen van de technische en functionele bruikbaarheid van het gebouw. • Renovatie binnen bestaande kaders of herontwerp van het gebouw en installaties waarbij functionele, technische en duurzaamheid maatregelen worden

<ul style="list-style-type: none">maatregelen met betrekking tot energiebesparing.Bij een exploitatietermijn van 10jaar zullen hierbij verdergaande maatregelen worden getroffen.	<ul style="list-style-type: none">gecombineerd.
--	---

4 Bouwfysische maatregelen

In het volgende overzicht zijn de gesignaleerde bouwfysische, brandtechnische en akoestische knelpunten weergegeven. Hierbij is aangegeven welke actie moet/ kan worden genomen, afhankelijk van de exploitatieperiode.

Tabel 4.1 Maatregelen Bouwfysica/ brandveiligheid

			Aanpak bij exploitatie horizon	Aanpak bij exploitatie horizon
	onderdeel	Signaal	korte termijn 5 jaar (-10 jaar)	lange termijn 20 jaar
	Brandveiligheid			
1	Brandscheidingen en rookscheidingen	weerstand tegen branddoorgang en brandoverslag (wbdbo), Verschillende wanden en deuren voldoen niet aan de brandwerendheid eisen.	Vervangen/ herstellen van kozijnen, beglazing en wanden die niet voldoen aan de brandwerendheidseisen voor bestaande bouw (wbdbo=20 minuten).	Opstellen van een integraal brandveiligheidsplan in combinatie met herontwerp van het gebouw op basis van eisen (functioneel/technisch/ overige) Knelpunten in de plattegronden oplossen. Kwaliteitsniveau vaststellen: verbouwsituatie (minimaal wbdbo= 30 minuten of nieuwbouweisen met wbdbo=60 minuten)
2	Brandscheidingen en rookscheidingen	doorvoeringen door brandscheidingen zijn niet gedicht	De brandscheidingen dienen volledig te worden nagekeken. Doorvoeren, kieren en bouwkundige naden dienen brand/ en rookwerend te worden afgedicht. De installaties dienen te worden voorzien van de benodigde brandkleppen en machetten	Op basis van integraal brandveiligheidsplan uitvoeren van herontwerp/ herindeling. Eea in combinatie met (functionele) aanpassingen van het gebouw. Hierop de vluchtroutes, vluchtcapaciteit en brand- en rookscheidingen aanpassen/ herstellen
3	Vluchten	Vluchtroutes algemeen	Aanpassen van draairichting van deuren met de vluchtichting mee. Deuren voorzien van deurdrangers. Deuren moeten goed sluiten etc	Op basis van integraal brandveiligheidsplan uitvoeren van herontwerp/ herindeling. Eea in combinatie met (functionele) aanpassingen van het gebouw. Hierop de vluchtroutes, vluchtcapaciteit en brand- en rookscheidingen aanpassen/ herstellen
4	Brandmeldinstallatie	Er is recent een nieuwe brandmeldinstallatie aangebracht.	De brandmeldinstallatie moet worden herijkt bij het aanbrengen van de brandveiligheidsmaatregelen ten behoeve van extra/ nieuwe maatregelen ontvluchten	De brandmeldinstallatie aanpassen aan herontwerp (functionele/ technische/ overige eisen)
5	Vluchtroute aanduiding en noodverlichting	vluchtroute aanduidingen en noodverlichting ontbreken of zijn op onjuiste plaats geprojecteerd	Op basis van het vluchtplan (zoals opgenomen in de gebruiksvergunning/ vluchtplan volgens DGMR) dienen alle vluchtroute aanduidingen te worden aangebracht conform de geldende normen (NEN6068/ NEN3011). Dit betekent het nalopen van de huidige vluchtroute aanduiding en op sommige plaatsen wijzigen/ toevoegen	Op basis van integraal brandveiligheidsplan uitvoeren van herontwerp/ herindeling. Eea in combinatie met functionele en overige aanpassingen van het gebouw. Hierop de vluchtrouteaanduiding aanpassen/ herstellen
6	Beperking ontstaan van brandgevaarlijke situatie	onnodige brandbare materialen/ opslag in technische ruimte/ (extra beschermde) vluchtroutes	Opschonen van ruimten waar verhoogd brandgevaar is of waar een lage vuurlast noodzakelijk is.	
	Veiligheid			
1	Leidingen warm water	kruisingen/ dode einden en legionella risico	Alle hotspots in de warmwaterleidingen oplossen	Toepassen van (elektrische) warmwatertoestellen bij de tappunten
2	Asbest	Asbest mogelijk aanwezig in bouwdelen, (luchtkanaal, kit)	Geen groot risico (rapportage Search): geen maatregelen	Asbestbeheersplan opstellen, asbest verwijderen
3	Bliksemafleiders	Bliksemafleiding is (deels) gestolen/ kapot	verwijderde bliksemafleiders repareren, verder geen maatregelen	Correctief onderhoud

4	Valbeveiliging	Valbeveiliging aanbrengen/ herstellen	alleen bij verwachte werkzaamheden op het dak	Aanbrengen en herstellen
	Lucht			
1	Luchtverversing	Luchtbehandelingskasten capaciteiten	Het personeel klaagt niet ten aanziën van de luchtverversing. Geen aanpassing van kanalen en roosters op korte termijn. Herijken van de regeling van de luchtbehandelingskasten. Mogelijke duurzame maatregelen zijn het terugregelen van het debiet en het instellen van gebruikstijden. (zoveel mogelijk aanpassen naar vraaggestuurd)	Volledige revisie/ herontwerp van de luchtbehandelingsinstallatie. Eea in combinatie met functioneel/technisch/ overige aanpassingen van het gebouw. Toepassen van vraagsturing/ Co2 regeling
2	Luchtverversing	Luchtbehandeling: centraal afblaaskanaal is te klein.	Plan van aanpak waarbij een bovengrens wordt vastgesteld ten aanzien van de capaciteit van de luchtbehandelingskasten. Toepassen van deellast/ en volgorderegeling.	Volledige revisie/ herontwerp van de luchtbehandelingsinstallatie. Eea in combinatie met functioneel/technisch/ overige aanpassingen van het gebouw
3	Geuroverlast van de toiletten	De toiletten in de kelder zijn voorzien van een pompput waarin vuilwater wordt opgevangen. Dit veroorzaakt geuroverlast tot op de begane grond	Voorzien van goede stankafsluiting, verder geen maatregelen	Vervangen van toiletgroep, ook in verband met functionele/ esthetische wensen.
	Vocht			
1	Relatieve luchtvochtigheid	De relatieve luchtvochtigheid in de zalen is goed onder controle te houden. Dit wordt gedaan door verneveling in het luchttoevoerkanaal	De manier van bevochtigen van de grote zaal is risicovol ten aanziën van het ontstaan van legionella besmetting. Advies is bevochtiging uitschakelen.	Volledige revisie/ herontwerp van de luchtbehandelingsinstallatie, inclusief luchtbevochtiging. Eea in combinatie met functioneel/technisch/ overige aanpassingen van het gebouw
2	Relatieve luchtvochtigheid	Bevochtigingsinstallatie in opslagruimten is recent vervangen/ aangebracht.	De relatief nieuwe luchtbevochtigingsinstallaties blijven gehandhaafd	De relatief nieuwe luchtbevochtigingsinstallaties blijven gehandhaafd. Eventueel verplaatst bij herindeling van het gebouw.
	Licht			
1	Licht en verlichting	De verlichtingsarmaturen en de sturing zijn gedateerd. Verlichtingsniveaus zijn laag.	Niets aan doen. Uit oogpunt van duurzaamheid waar mogelijk lampen vervangen voor energiezuinige verlichting.	Vervangen van armaturen in combinatie met schakeling. Dit is een duurzaamheidsmaatregel (lager energiegebruik) en comfortmaatregel (verhogen van de lichtniveaus)
	Geluidbeheersing			
1	Akoestiek theaterzalen	De akoestiek in de grote zaal is goed. Aanpasbaar door middel van de panelen	Geen maatregelen	Planmatig onderhoud
2	Geluidoverlast tussen ruimten	Geluidlekken naar de grote zaal (technische ruimten, kleedkamers, verkeersruimte, muziekoefenruimtes)	Geen maatregelen/ organisatorisch (gebruikstijden)	Akoestisch herontwerp, herschikking van functies/ruimtes, geluidsisolerende maatregelen binnengeluid
3	Geluiduitstraling naar de omgeving	De omgeving ervaart geluidoverlast ten gevolge van buitenactiviteiten (roken/ plein/ te openen deuren) en uitvoeringen in de grote Foyer. Indien de bewoners een melding doen in het kader van het activiteitenbesluit is Oosterpoort verplicht	organisatorische maatregelen, waarbij publiek buiten en hoge geluidniveaus in de foyer en glasgang wordt beperkt.	Akoestisch herontwerp, herschikking van functies/ruimtes, geluidsisolerende maatregelen tegen geluiduitstraling (gevel/dak). (eventuele overkapping van de binnenplaats)

		maatregelen uit te voeren aangezien de grenswaarden (ver) worden overschreden		
4	Geluidoverlast tussen grote zaal en binnenzaal	De grote zaal en de binnenzaal kunnen vanwege geluidoverlast niet gelijktijdig in gebruik zijn	Organisatorisch oplossen door niet-gelijktijdig gebruik van de ruimten	Akoestisch herontwerp, herschikking van functies/ruimtes, geluidsisolerende maatregelen binnengeluid
5	Geluidoverlast tussen ruimten	Bij evenementen (Eurosonic Noorderslag) zijn alle mogelijke ruimten in het gebouw in gebruik als podium. De geluidisolatie tussen ruimten is onvoldoende.	Geen maatregelen	Akoestisch herontwerp, herschikking van functies/ruimtes, geluidsisolerende maatregelen binnengeluid
6	Akoestisch comfort/ Entree	Ronde vertrekhal: de naverwarmers maken veel herrie	Correctief onderhoud/ geluidreductie bij huidige oplossing. Verder niet aanpassen, alleen bij storingen	Bij correct functioneren (volgens correctief onderhoud 5jaar) alleen correctief onderhoud
7	Thermisch comfort/ glasgang	Cultuurcentrum: glazen gang voor publiekstromen. Klimaat: niet over geklaagd. In het gehele gebouw slecht beheersbaar. Te heet/ te koud.	Niet aanpassen, alleen bij storingen	Aanbrengen van zonwering/ zonwerende en akoestische beglazing (hr++ of triple - glas).
	Thermisch comfort			
1	Thermisch comfort/ installaties	Installaties lijken niet berekend op huidige gebruik. Regelmatig te koud	Opnieuw inregelen van lucht. Tegelijk met het aanbrengen van de nieuwe ketels dient de verwarmingsinstallatie ook waterzijdig opnieuw te worden ingeregeld. De regeling dient te worden geoptimaliseerd op energiegebruik en comfort.	Herontwerp van de klimaatinstallaties. Dit is niet los te zien van de bouwkundige maatregelen (na-isolatie en vervangen van glas) en het vervangen van het afgiftesysteem. De nieuwe ketels combineren met een energiezuiniger alternatief, zoals een warmtepomp voor de basisverwarming. De nieuwe ketels als piekverwarming.
2	Thermisch comfort/ grote zaal	Grote zaal: temperatuur beheersing bij wisselende bezetting.	Niet aanpassen, alleen bij storingen	Afstemmen van de benodigde capaciteiten ten aanzien van verwarming, koeling, bevochtiging. Eea op basis van de interne warmtelast en de isolatiewaarde
3	Thermisch comfort/ grote zaal	Grote zaal: Tochtproblemen door luchtstromingen- koudeval van de betonnen buitengevel.	Niet aanpassen, alleen bij storingen	Aanbrengen van isolatie van de buitengevel en maatregelen tegen infiltratie. Deze maatregel combineren met onderhoud aan het metselwerk/ gevel
4	Thermisch comfort/ grote zaal	Bij laden en lossen: koude lucht naar grote zaal	Niet aanpassen/ organisatorisch: gelijktijdigheid	
5	Thermisch comfort/ regeling	Verschillende bestemmingen van ruimten zijn in de loop van de tijd aangepast. Technische installaties lijken niet meer specifiek te zijn.	Waar mogelijk de regelinstallatie hierop aanpassen. Verder geen maatregelen, alleen bij storingen	Herontwerp van de klimaatinstallaties. Dit is niet los te zien van de bouwkundige maatregelen (na-isolatie, vervangen van glas) het vervangen van het afgiftesysteem en organisatorische maatregelen (functionele herziening). Mogelijke wijzigingsrichting is om de nieuwe ketels te combineren met een energiezuiniger alternatief, zoals een warmtepomp voor de basisverwarming. De nieuwe ketels als piekverwarming.
6	Thermisch comfort/	In het voorhuis kan het erg heet	geen maatregelen	Aanbrengen van zonwering/

	voorhuis	worden		zonwerende en akoestische beglazing (hr++ of triple - glas), nieuwekozijsen. Icm herontwerp luchtbehandeling en koeling.
7	Thermisch comfort/ zonwering (uitvalschermen) Foyer	De zonwering wordt niet meer gebruikt/ kapot	Geen maatregelen	Aanbrengen van zonwering/ zonwerende en akoestische beglazing (hr++ of triple - glas), nieuwekozijsen. Icm herontwerp luchtbehandeling en koeling.
	Duurzaamheid			
1	Energiegebruik algemeen	Het energiegebruik (zowel gas als electra) is erg hoog	GBS/ regeling: warmte/ koude/ lucht afstemmen op vraag (instellen van gebruikstijden etc)	Installatietechniek: warmte/ koude/ lucht afstemmen op vraag. Toepassen van aanwezigheidsdetectie/ CO ₂ sturing op de ventilatie
2	Electra gebruik distributie	Huidige pompen/ motoren verbruiken veel energie.	Correctief vervangen van pompen etc voor energiezuinige (hoogrendement) pompen/ motoren. Vraaggestuurde distributie	motoren/ pompen vervangen voor hoogrendement. Vraaggestuurde distributie
4	Standby gebruik	Hoog standby gebruik (nul stroom)	Organisatorische maatregel: standby gebruik reduceren. Uitschakelen van niet gebruikte apparaten etc.	Standby gebruik reduceren
5	Datacentrum	Hoog energiegebruik datacentrum	Niet aanpassen, alleen bij noodzaak	Energiezuinigheidsscan datacenter
6	Warmtapwater	Lange distributieleidingen, veel distributieverlies en lange wachttijd	Waar mogelijk isoleren van leidingen.	Toepassen van E-boilers/ doorstroomapparaten nabij de tappunten voor warmtapwater.
7	Opwekking van elektriciteit	Groot onbenut dakoppervlak, toepassen van PV panelen. Groot electragebruik: (1350MWh) voor energieneutraal ca 10.000m ² PV	Zonnepanelen plaatsen: subsidie is binnen	Zonnepanelen plaatsen in combinatie met dakonderhoud/ vervanging van dakbedekking en isolatiemateriaal
8	vervangen van enkelglas	Het gebouw is grotendeels voorzien van enkelglas. Het energieverlies door het glas is hoog. Het thermisch comfort achter het glas is laag (koudeval, koudestraling, zoninstraling). Het enkelglas is voorzien van asbesthoudende kit (rapport Searchbv)	Niet aanpassen, alleen bij noodzaak	volledig vervangen van glas+ kozijnen. Toepassen van zonwerende beglazing op de zonbeschenen gevels. Toepassen van geluidsisolerende beglazing op basis van berekeningen geluidstraling
9	Isolatie buitenwanden	Ongeïsoleerde buitenwanden	Niet aanpassen, alleen bij noodzaak	Toepassen van na-isolatie, evt in combinatie met benodigde akoestische maatregelen. Eea op basis van onderzoek voorzetwanden/ spouwisolatie naar kosten en effect
10	Isolatie daken	Matig geïsoleerde daken	Niet aanpassen, alleen bij noodzaak	Toepassen van na-isolatie op basis van benodigd planmatig onderhoud van het dak/ dakbedekking. Combineren met het aanbrengen van zonnestroom.



Bijlage 4: second opinion op MJOP gebruikersonderhoud De Oosterpoort en de Stadschouwburg

Voor het gebruikersonderhoud hebben wij een equipmentlijst gekregen, waarbij wij in eerste instantie hebben geconcludeerd dat deze lijst niet goed bruikbaar is voor het plannen van onderhoud. Hierbij hebben we het volgende geconcludeerd:

1. Er is geen rekening gehouden met indexering, het is bijvoorbeeld niet duidelijk wat het prijspeil is van de aanschafwaarde (moment van aanschaf of moment van invoer?) en de vervangingswaarde is vaak gelijk aan de oorspronkelijke aanschafwaarde.
2. Bij een groot aantal elementen is geen vervangingswaarde aangegeven. Dat betekent dus dat dit element volgens de planning niet vervangen wordt.
3. Van sommige elementen is geen aanschafwaarde en afschrijving vastgesteld maar wel een vervangingswaarde. Hieruit zou je kunnen concluderen dat het element nu niet aanwezig is, maar in de toekomst wel aangeschaft zal gaan worden. Mogelijk zijn dit wensen voor uitbreiding, maar het is ook mogelijk dat dit een nieuw type is voor een bestaand element. Het verband hiertussen is niet goed zichtbaar.
4. In het bestand staan vervangingsdata in het verleden. Het is onduidelijk of het item vervangen is of niet.
5. Wanneer een element een korte vervangingscyclus heeft van bijvoorbeeld 5, 7 of tien jaar, dan wordt alleen de eerste vervanging opgenomen in de planning. Er wordt dus geen rekening gehouden met volgende vervangingen.
6. Het is niet duidelijk op basis waarvan de vervangingswaarde bepaald wordt. Is dit nieuw voor oud (zelfde type, geen ontwikkeling) of wordt er rekening gehouden met ontwikkelingen in de markt. Met name in podiumtechniek gaan de ontwikkelingen erg snel en zal 1 op 1 vervangen niet wenselijk zijn.
7. Het is niet duidelijk hoe, wanneer en door wie er aanschafbedragen worden ingevoerd. De aanschafbedragen zijn vaak afgeronde bedragen en het is dus niet duidelijk of dit ingevoerde facturen zijn of dat het een inschatting achteraf is geweest.
8. Het bestand is niet altijd even nauwkeurig. Zo zijn er voor een aantal elementen aanschafdata in de toekomst aangegeven. Dit zouden invoerfouten kunnen zijn, maar eventueel ook wensen voor toekomstige aanschaf.
9. De aangegeven bedragen zijn niet altijd onderbouwd met bijvoorbeeld hoeveelheden, deze zijn daardoor niet goed controleerbaar. Ter voorbeeld de hoeveelheden van de vloerafwerkingen.
10. In de lijst ontbreken in ieder geval: onderhoud hang- en sluitwerk en schilderwerk. In de praktijk zien we terug dat ook deze zaken creatief worden opgelost, bijvoorbeeld door het inzetten van leerlingen van een schildersopleiding of door het inzetten van eigen medewerkers. Planmatig is dit dus niet opgenomen.
11. Er is een conditie aan elk element gehangen, alleen de conditiesystematiek conform de NEN-2767 is niet uitgewerkt voor podiumtechniek. De aangegeven conditie is dan ook niet objectiveerbaar en is aan interpretatie onderhevig. Wij kunnen dan ook niet goed een oordeel geven of de aangegeven condities terecht of onterecht zijn.
12. Een aantal elementen bevinden zich in conditie 4 of 5, de afschrijvingstermijn van het element is al overschreden en toch is het betreffende element niet vervangen. Wij kunnen niet goed achterhalen wat hiervan de oorzaak is en gaan ervan uit dat het vervangen van elementen in conditie 4 en 5 de komende 5 jaar onvermijdbaar is.
13. Een aantal elementen moet volgens planning vervangen worden, maar de afschrijvingstermijn is nog lang niet verstreken. Als voorbeeld geldt bijvoorbeeld de podiumdelen, die 5 jaar geleden zijn aangeschaft. Deze kennen een afschrijvingstermijn van 20 jaar, bevinden zich nu al in conditie 3 (volgens inschatting van OPSB), en zouden in 2022 vervangen moeten worden (halverwege de afschrijvingstermijn). Mogelijk komt dit door het zeer intensieve gebruik van de podiumdelen.



Van al deze opmerkingen hebben we vervolgens in overleg met medewerkers van OPSB geprobeerd om zoveel mogelijk onduidelijkheid te verhelderen. Wij hebben de totale equipmentlijst op detailniveau doorlopen en onder andere de volgende aanpassingen gedaan:

- Vervangingsbedragen van vervallen onderdelen verwijderd.
- Vervangingsbedragen van onderdelen die niet onder verantwoordelijkheid OPSB vallen (bijvoorbeeld ICT afdeling of VGB) verwijderd.
- Vervangingsdata in het verleden aangepast naar toekomstige data.
- Cycli aangegeven en daarmee terugkerende bedragen aangegeven.
- Vervangingsbedragen ingevuld van onderdelen waarvoor geen vervangingsbedrag was aangegeven.

Wat niet is aangepast:

- Uitgangspunt is dat de nu aangegeven vervangingswaarde prijspeil 31 december 2016 is. Er is niet meer te achterhalen waar de vervangingswaarde op gebaseerd is én op welk moment deze is bepaald. Mogelijk is er tussen het moment van bepaling van de vervangingswaarde en 31 december 2016 sprake geweest van prijsstijgingen, waarmee geen rekening is gehouden.
- De vervanging van de beamers is niet meegenomen, aangezien dit sterk afhankelijk is van het nog te bepalen beleid ten aanzien van het gebruik en de inzet van beamers.
- De gehanteerde conditiescore methodiek is niet objectief omdat deze niet geschikt is voor bijvoorbeeld bedrijfsmiddelen. Wij zijn in het MJOP afgegaan op de observatie van de OPSB medewerkers zelf.

Met deze aanpassingen is op basis van de equipmentlijst een MJOP opgesteld. Het blijft hierbij zo dat de lijst handmatig is opgesteld en dus fouten kan bevatten. De MJOP is als bijlage bijgevoegd.

Code	Omschrijving	Vestiging	Conditiescore	Cyclus	Startdatum	Vervangingsw	Onvermijdbaar	OPMERKINGEN	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030			
Code	Omschrijving	Vestiging	Conditiescore	Cyclus	Startdatum	Vervangingsw	Onvermijdbaar	OPMERKINGEN																		
001677	Groep, Transportmiddelen OP	De Oosterpoort	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€			
001678	Groep, Transportmiddelen SB (1)	de Stadschouburg	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€			
001679	Groep, Deuren - automatisch, OP	De Oosterpoort	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€			
001680	Groep, Deuren - automatisch, SB	de Stadschouburg	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€			
001688	Groep, licht, Volgsports	De Oosterpoort	incl	9	2021	20000	afweegbaar	bedrag voor totale groep	€	20.000												€	20.000			
001695	Groep, Balletvloeren OP(2)	De Oosterpoort	3-Redelijk	5	2017	3000	afweegbaar	bedrag voor totale groep	€	3.000												€	3.000			
001706	Groep, Gereedschap SB (Electricisch-, Hand-) jaarlijks vervangingsbedrag	de Stadschouburg	2-Goed	2	2017	2000	afweegbaar	bedrag voor totale groep	€	2.000		€	2.000		€	2.000		€	2.000		€	2.000		€	2.000	
001708	Groep, Meubilair Orkestbak SB	de Stadschouburg	3-Redelijk	34	2028	20000	afweegbaar	bedrag voor totale groep	€												€	20.000		€	20.000	
001712	Groep, Horeca apparatuur algemeen m.u.v. servies en bestek e.d. OP	De Oosterpoort	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€			
001721	Groep, Kunstwerken OP	De Oosterpoort	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€			
001722	Groep, licht los SB	de Stadschouburg	3-Redelijk	12	2017	40000	afweegbaar	bedrag voor totale groep	€	40.000													€	40.000		
001726	Groep, Balletvloeren SB (3)	de Stadschouburg	5	2017	6000	afweegbaar	bedrag voor totale groep	€	6.000													€	6.000			
001727	Groep, Omroep en klasse A ontruiming installatie OP	De Oosterpoort	VGM	10	2015	100000	afweegbaar	zowel in groep als per element	€									€	100.000							
001739	Groep, Flatscreen monitors OP (krediet 2016)	De Oosterpoort	3-Redelijk	2	2015	7000	afweegbaar	Software (hardware per element)	€	7.000		€	7.000		€	7.000		€	7.000		€	7.000		€	7.000	
001781	Groep, Meterstanden OPSB	€	-	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€		
001782	Groep, Afvalbakken	€	-	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€		
001805	Groep, Noodverlichting en vluchtwegcijogrammen gebouw, OP	De Oosterpoort	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
001817	Groep, Noodverlichting en vluchtwegcijogrammen gebouw, SB	de Stadschouburg	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
001833	Groep, Garderobe materialen OPSB	De Oosterpoort & de Sta	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
001889	Groep, Gereedschap OPSB, Lasapparaten	De Oosterpoort & de Sta	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
001891	Groep, elektrische installatie OP	De Oosterpoort	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
001894	Groep, elektrische installatie SB	de Stadschouburg	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
001930	Groep, Rood rielering SB	de Stadschouburg	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
001943	Groep, Omroep en Klasse B ontruiminginstallatie SB	de Stadschouburg	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
001963	Groep, geluid, FOH geluidstelsel SB	de Stadschouburg	4-Matig	13	2017	125000	onvermijdbaar		€	125.000													€	125.000		
002165	Groep, EHBO, BHV en losse brandblus voorzieningen SB	de Stadschouburg	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
002188	Groep, Kunstwerken SB	de Stadschouburg	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
002192	Groep, sanitaire voorzieningen OP	De Oosterpoort	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
002193	Groep, labels, Verlanglabels en verdeelblokken OP (jaarlijks)	De Oosterpoort	3-Redelijk	1	2017	1000	afweegbaar	bedrag voor totale groep	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	
002194	Groep, EHBO, BHV en losse brandblus voorzieningen OP	De Oosterpoort	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
002208	Groep, Licht, Remote controls licht	De Oosterpoort	2-Goed	10	2016	3000	afweegbaar	bedrag voor totale groep	€	3.000												€	3.000			
002210	Groep, Licht, Bekabeling DMX en powercon	De Oosterpoort	incl	7	2017	3800	afweegbaar	bedrag voor totale groep	€	3.800																
002213	Groep, Licht, stroombekabeling licht (multi en schuko)(1)	De Oosterpoort	3-Redelijk	13	2016	3000	afweegbaar	bedrag voor totale groep	€	3.000																
002229	MJIOP Interieur OP (mijop structuur)	€	-	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	
002260	MJIOP Interieur SB (mijop structuur)	de Stadschouburg	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
002272	Groep, Gordijnen gebouw OP	De Oosterpoort & de Sta	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
002468	groep slechtlopende installatie SB OP	de Stadschouburg	10	2025	25000	afweegbaar		HYBRIDE II zowel in groep als per elem											€	25.000						
002852	Groep, geluid Cafe vast	De Oosterpoort	1-Uitstekend	8	2022	12000	afweegbaar	bedrag voor totale groep																		
002855	Groep, geluid DJ set (10)	De Oosterpoort	6	2020	12500	afweegbaar		bedrag voor totale groep	€	12.500															€	12.000
002859	Groep, geluid monitors KZ 2015	De Oosterpoort	10	2025	60000	afweegbaar		bedrag voor totale groep										€	60.000							
003452	Groep, rolluiken, gordijnen, zonnewering OP	De Oosterpoort & de Sta	3-Redelijk	30	2020	5000	afweegbaar	HYBRIDE II zowel in groep als per elem																		
003453	groep, zonnewering, gordijnen, rolluiken SB	de Stadschouburg	Per element	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
003508	Groep, Gereedschap OPSB, metaal en houtwerkplaats	De Oosterpoort & de Sta	incl	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
003511	Groep, 1 jaarlijks onderhoud parketvloeren podia OPSB (jaarlijks bedrag)	De Oosterpoort & de Sta	Per element	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
003512	Groep, 4 jaarlijks onderhoud parketvloeren podia OPSB (4 jaarlijks bedrag)	De Oosterpoort & de Sta	Per element	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
003513	Groep, 16 jaarlijks onderhoud parketvloeren podia OPSB (16 jaarlijks bedrag)	De Oosterpoort & de Sta	Per element	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
003615	VERVALLEN movinghead	De Oosterpoort	5	2021	0	0	0	vervallen (mail 19/4/17)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
003616	Verzameling of Vervallen? Licht signaalbalken jaarlijks cyclisch	De Oosterpoort	1	2017	1000	afweegbaar		vervallen (mail 19/4/17)	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	
003618	Groep, Beemers Groot OP	De Oosterpoort	16	2017	10000	afweegbaar		bedrag voor totale groep	€	10.000																
003619	Groep, Videopresentatie, SB	de Stadschouburg	5	2015	0	-	-	GEEN BEDRAG, MOET NOG BLEE	€	-									€	-					€	
003621	Groep, Hoogwerkers, SB	de Stadschouburg	10	2014	12000	afweegbaar		bedrag voor totale groep										€	12.000							
003812	Groep, Licht, Clay Paky Eff	De Oosterpoort	7	2023	110000	afweegbaar		bedrag voor totale groep										€	110.000						€	110.000
003813	Groep, Licht, Clay Paky A.Lada B-Eye K 10 CC LEDwashes	De Oosterpoort & de Stadschouburg	7	2023	48000	afweegbaar		bedrag voor totale groep										€	48.000						€	48.000
003814	Groep, Licht, Clay Paky spots	De Oosterpoort	7	2023	200000	afweegbaar		bedrag voor totale groep										€	200.000						€	200.000
003828	groep tv schermen SB	de Stadschouburg	Per element	1	2017	0	-	per element)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
000189	Verwijderd Genie Alptit, PHC 1200, telescoop hoogwerker, OP Overgega	De Oosterpoort	VERVALLEN	1	2017	0	0	VERVALLEN	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	
000176	Takel, ketting takel sm 10-1004 m1-b, 1000 kg, 4 stuks	De Oosterpoort	3-Redelijk	10	2014	0	0	geen vervanging?	€	-																
000177	Takel, ketting takel sm 5-1004 b1-b1, 1000 kg, 8 stuks	De Oosterpoort	3-Redelijk	10	2014	0	0	geen vervanging?	€	-																

Code	Omschrijving	Vestiging	Conditiecode	Cyclus	Startdatum	Vervangingsw	Onvermijdbaar	OPMERKINGEN	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Code	Omschrijving	Vestiging	Conditiecode	Cyclus	Startdatum	Vervangingsw	Onvermijdbaar	OPMERKINGEN																
000630	Lift, vrachtwagenlift binnen heffer, SB	de Stadschouburg	4-Matig	35	2019	350000	onvermijdbaar						€ 350.000											
000631	Takel, tbv plafond spotzolder SB	de Stadschouburg	3-Redelijk	37	2020	5000	afweegbaar						€ 5.000											
000647	Brand, Rookkukken KZ, OP, 18 stuks	De Oosterpoort	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
000657	Water, Tapwater Boiler, OP, 1000 lt.	De Oosterpoort	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
000658	Water, Boilers, diverse, SB, 9 stuks +close-in boiler krh.keuken	de Stadschouburg	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
000668	kabels, Data bekabeling OP	De Oosterpoort	2-Goed	15	2021	150000	afweegbaar						€ 150.000											
000678	VERVALLEN Brand, Sprinklerinstallatie OP	De Oosterpoort	VERVALLEN	1	2017	0	0	VERVALLEN		€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	
000680	Camera's OP, Mobotix, GZ en KZ	De Oosterpoort	4-Matig	6	2018	4100	onvermijdbaar					€ 4.100					€ 4.100						€ 4.100	
000686	Lift, open goederen lift Horeca SB (lift keuken / verticator) (krediet 2016)	de Stadschouburg	4-Matig	32	2018	7500	onvermijdbaar					€ 7.500												
000699	Hek, spijnehekwerk, Palmstag, gemofeld, 148 m1	De Oosterpoort	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
000701	VerwijderD Hek, Draaiwielpoort fietshek, meeuwerderweg	De Oosterpoort	VERVALLEN	1	2017	0	0	VERVALLEN	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
000702	Hek, draaiwielpoort, loadingdock KZ	De Oosterpoort	2-Goed	30	2020	7950	afweegbaar						€ 7.950											
000706	Hang en sluitwerk SB, jaarbedrag (= dagelijks onderhoud)	de Stadschouburg		5	2017	1000	afweegbaar				€ 1.000				€ 1.000							€ 1.000		
000708	Brandschem SB	de Stadschouburg	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
000709	Brand, Rookkukken, SB, 6 st	de Stadschouburg	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
000720	vervalen (2015)Takel, kroonluchter, SB	de Stadschouburg	1-Uitstekend	15	2030	4500	afweegbaar																€ 4.500	
000721	Takel, plafond zaal vphant chainb, 2 st	de Stadschouburg	3-Redelijk	22	2020	7000	afweegbaar						€ 7.000											
000726	VerwijderD Tribune kruithuis	de Stadschouburg	VERVALLEN	1	2017	0	0	VERVALLEN	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
000775	Niet gebruiken Groep, Gereedschap, Toneel SB	de Stadschouburg	VERVALLEN	1	2017	0	0	VERVALLEN	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
000982	Brandschem k2 OP	De Oosterpoort	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
001004	Hogedruk luchtbevochtiger KZ, OP	De Oosterpoort	2-Goed	15	2021	20000	afweegbaar						€ 20.000											
001005	Hogedruk luchtbevochtiger, SB	de Stadschouburg	2-Goed	15	2021	20000	afweegbaar						€ 20.000											
001006	Water, Boiler, 1xwater, (keuken afwasmachine water), OP, 1000 lt.	De Oosterpoort	2-Goed	25	2031	3000	afweegbaar	VGM																
001026	Pin betaal automaten, 3 vast en 1 mobiel	De Oosterpoort	2-Goed	5	2018	2341,64	afweegbaar				€ 2.342						€ 2.342						€ 2.342	
001061	WiFi accesspoints OP, 13 stuks	De Oosterpoort	1-Uitstekend	10	2022			Afdeling ICT							€ -									
001121	Biksembeveiliging SB	de Stadschouburg	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
001187	VerwijderD Triplaat fitnessapparaat	De Oosterpoort	VERVALLEN	1	2017	0	0	VERVALLEN	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
001229	Brandblus, droge blusleidingen sb	de Stadschouburg	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
001329	Kliklijsten A0, 32 mm (50 stuks)	De Oosterpoort		10	2022	3750	afweegbaar						€ 3.750											
001331	Kliklijsten A2, 20 mm (50 stuks)	De Oosterpoort		10	2022	1000	afweegbaar						€ 1.000											
001332	Kliklijsten A3, 20 mm (75 stuks)	De Oosterpoort		10	2022	1125	afweegbaar						€ 1.125											
001333	Kliklijsten A4, 20 mm (95 stuks)	De Oosterpoort	1-Uitstekend	10	2022	950	afweegbaar						€ 950											
001495	Toesha C670D-120 laptop	De Oosterpoort	2-Goed	5	2017	650	afweegbaar				€ 650													
001497	Plafondpanelen foyers & personeelsrestaurant OP	De Oosterpoort	2-Goed	20	2023	800000	afweegbaar											€ 800.000						
001522	GZ, Stalen draagconstructie plafond Grote Zaal	De Oosterpoort	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
001547	Pantry, Keukenblok, directe kantoren	De Oosterpoort	2-Goed	15	2028	5000	afweegbaar																	
001621	Overige Kosten OP (niet installatie gerelateerd)	De Oosterpoort	1-Uitstekend	112	2012	0,01	afweegbaar																€ 5.000	
001622	Algemene Job zonder installatie	De Oosterpoort	1-Uitstekend	38	2053	0,01	afweegbaar																	
001742	Flatcreen monitors TC	de Stadschouburg	3-Redelijk	5	2018	2000	afweegbaar				€ 2.000												€ 2.000	
001750	Rolluik, entreehal garderobe, 3 stuks	De Oosterpoort	4-Matig	31	2025	10000	onvermijdbaar																	
001751	Rolluik, FMG, garderobe, 5 stuks	De Oosterpoort	4-Matig	23	2017	7500	onvermijdbaar				€ 7.500							€ 10.000						
001768	Biksembeveiliging OP	De Oosterpoort	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
001783	VerwijderD Groep, Trekkenwand SB	de Stadschouburg	VERVALLEN	1	2017	0	0	VERVALLEN	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
001792	Waterleiding, complete leidingen, OP	De Oosterpoort	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
001815	Waterleiding, complete leidingen, SB	de Stadschouburg	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
001824	GZ, Akoestische podiumwanden GZ (OP); project GZ Fase I	De Oosterpoort	1-Uitstekend	20	2033	500000	afweegbaar																	
001829	Rode loper SB	de Stadschouburg	2-Goed	5	2018	500	afweegbaar				€ 500							€ 500					€ 500	
001841	Water, Tapwater pompen Grundfos (twee stuks)	De Oosterpoort	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
001845	Water, Tapwater- regeling	De Oosterpoort	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
001848	Water, Tapwater pompen Grundfos (twee stuks)	De Oosterpoort	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
001874	Vloerbedekking: Rode loper OP breed 200x900	De Oosterpoort	2-Goed	117	2017	500	afweegbaar				€ 500													
001958	Toegangscontrole installatie, inbraaksysteem, incl druppels SB	de Stadschouburg	3-Redelijk	2	2018	2500	afweegbaar				€ 2.500		€ 2.500		€ 2.500		€ 2.500		€ 2.500		€ 2.500		€ 2.500	
001975	Baffles, productie kantoor	De Oosterpoort	1-Uitstekend	10	2023	400	afweegbaar																€ 400	
001992	Water, Boiler keuken Muze, OP	De Oosterpoort	1-Uitstekend	10	2023	350	afweegbaar																€ 350	
002029	WiFi accesspoints SB, 7 stuks	de Stadschouburg	1-Uitstekend	10	2023	0		Afdeling ICT																
002032	VerwijderD Kamerschermen SB, 2 stuks	de Stadschouburg	VERVALLEN	1	2017	0	0	VERVALLEN	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
002059	Camera beveiliging OP	De Oosterpoort	1-Uitstekend	10	2020	1000	afweegbaar						€ 1.000										€ 1.000	
002073	Vloerbedekking: Rode loper OP smal 125x900	€	1-Uitstekend	10	2019	500	afweegbaar					€ 500											€ 500	
002091	GZ, Akoestische klankkaatsers podium GZ (OP); project GZ Fase II	De Oosterpoort	1-Uitstekend	20	2034	86650	afweegbaar																	
002152	Routing, bewegwijzering, 20 stuks	De Oosterpoort	1-Uitstekend	7	2021	1403,5	afweegbaar							€ 1.404									€ 1.404	
002195	Steamer SB	De Oosterpoort	2-Goed	10	2020	5000	afweegbaar						€ 5.000										€ 5.000	
002228	MJIOP Casco gebouw - VGM (mjpg structuur)	De Oosterpoort	VGM	1	1900	0	0	VGM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
002231	Hoogte instelbare werktafel keuken Oosterpoort 4x	De Oosterpoort	1-Uitstekend																					

Code	Omschrijving	Vestiging	Conditiecode	Cyclus	Startdatum	Vervangingsw	Onvermijdbaar	OPMERKINGEN	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Code	Omschrijving	Vestiging	Conditiecode	Cyclus	Startdatum	Vervangingsw	Onvermijdbaar	OPMERKINGEN																
00208	Handset telephonestyle PTT / HS-6A SB	de Stadsschouburg	1-Uitstekend	7	2020	0	0	geen vervanging?																
001835	Digitale tv kaarten ZiggoSB	-	-	118	2018	100	afweegbaar			€ 100														
002865	Postmix installatie, Coca Cola, 2 stuks, 1 semierr: 007204	De Oosterpoort	2-Goed	10	2016	500	afweegbaar	Huurovereenkomst	€ -															
001499	Koolzuur detectie installatie CO2 bv postmix, Cellarsafe	De Oosterpoort	2-Goed	10	2019	500	afweegbaar				€ 500												€ 500	
000737	VerwijderD Trekkenwand, SB, staalwerk	de Stadsschouburg	VERVALLEN	1	2017	0	0	VERVALLEN	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
000738	VerwijderD Trekkenwand, SB, electro technisch, SB	de Stadsschouburg	VERVALLEN	1	2017	0	0	VERVALLEN	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
001784	VerwijderD Trekkenwand, SB, computers	de Stadsschouburg	VERVALLEN	1	2017	0	0	VERVALLEN	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
001785	VerwijderD Trekkenwand, SB, Mechanisch, SB	de Stadsschouburg	VERVALLEN	1	2017	0	0	VERVALLEN	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
000683	VerwijderD Trekken Grote zaal, Fase II	De Oosterpoort	VERVALLEN	1	2017	0	0	VERVALLEN	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
001802	Compressor tbv luchtkussens tribunes KZ	De Oosterpoort	2-Goed	26	2022	4500	afweegbaar				€ 4.500													
001015	Toegang, Slagboom en zuil SB Pass	de Stadsschouburg	VGM	1	1900	0	0	VGM	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
002057	VERVALLEN Tapirack met klep voor luik SB	de Stadsschouburg	1-Uitstekend	10	2024	0	0	VERVALLEN																
002061	Camech digitale multiplexer beveiligingsrecorder 8 kanaals 960H	De Oosterpoort	5-Slecht	17	2017	5000	onvermijdbaar			€ 5.000														
000484	OP Compressoren werkplaats	De Oosterpoort	2-Goed	29	2019	1500	afweegbaar				€ 1.500													
003449	Console kabelhouder tbv kabelhaspel boven plafond grote zaal	De Oosterpoort	1-Uitstekend	20	2035	3850	afweegbaar																	
001442	Video SB, Kramer VM-28H, 1 stuks	de Stadsschouburg	4-Matig	10	2022	0	0	geen vervanging?																
003518	Verzameling licht, dimmers mobil SB (10)	de Stadsschouburg		10	2017	60000	afweegbaar			€ 60.000														
003560	Verzameling, computerbesturing trekkenwand SB	de Stadsschouburg	2-Goed	5	2019	82000	afweegbaar				€ 82.000						€ 82.000						€ 82.000	
003561	Verzameling, electro technisch deel Trekkenwand SB	de Stadsschouburg	3-Redelijk	10	2022	800000	afweegbaar								€ 800.000									
003562	Verzameling, mechanisch Trekkenwand SB	de Stadsschouburg	2-Goed	15	2027	285000	afweegbaar																	
003563	Verzameling, staalwerk Trekkenwand SB	de Stadsschouburg	2-Goed	30	2031	230000	afweegbaar																	
003564	Verzameling, onloopwielen mechanisch Trekkenwand SB	de Stadsschouburg	5-Slecht	5	2017	85000	onvermijdbaar			€ 85.000														
003565	Verzameling, takel orkestak SB,	de Stadsschouburg	3-Redelijk	20	2030	12000	afweegbaar																	
003566	Verzameling, frequentie regelaar Trekkenwand KZ	De Oosterpoort	5-Slecht	17	2017	75000	onvermijdbaar			€ 75.000														
003567	Verzameling electro technisch takels grote zaal	De Oosterpoort	1-Uitstekend	10	2026	160000	afweegbaar																	
003568	Verzameling mechanisch takels grote zaal	De Oosterpoort	1-Uitstekend	15	2031	215000	afweegbaar																	
003569	Verzameling trussen vast boven podium grote zaal	De Oosterpoort	1-Uitstekend	10	2025	40000	afweegbaar																	
003611	Verzameling, dagelijks onderhoud E en W installatie SB (jaarlijks bedrag)	De Oosterpoort & de Stadsschouburg		1	2017	10000	afweegbaar			€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
003612	Verzameling, dagelijks onderhoud bouwkundig OP (jaarlijks bedrag)	De Oosterpoort & de Stadsschouburg		1	2017	3750	afweegbaar			€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750
003617	Verzameling, Intercom Postium Techniek, OP	De Oosterpoort		7	2017	8000	afweegbaar			€ 8.000														
003609	Verzameling dagelijks onderhoud E en W installatie OP (jaarlijks bedrag)	De Oosterpoort & de Sta	3-Redelijk	1	2017	20000	afweegbaar			€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
003610	Verzameling dagelijks onderhoud bouwkundig OP (jaarlijks bedrag)	De Oosterpoort & de Sta	3-Redelijk	1	2017	11250	afweegbaar			€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250
003464	Verzameling licht, Lichtcomputer, Grand MA 2 Light Silent OP incl. wing	De Oosterpoort		7	2022	25950	afweegbaar								€ 25.950									
003472	Verzameling licht, dimmers, MA portabele pack, 24 ch.	De Oosterpoort		10	2020	8000	afweegbaar								€ 8.000									€ 8.000
003475	Verzameling licht, statieven en wind ups	De Oosterpoort		15	2019	4500	afweegbaar								€ 4.500									
003500	Verzameling licht, jaarlijks bedrag kleurfilters e.d. (1)	De Oosterpoort		1	2017	1000	afweegbaar			€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
003501	Verzameling orkeststoelen	De Oosterpoort		10	2026	50000	afweegbaar																	
003502	Verzameling regiestoelen podiumtechniek, 6 stuks	De Oosterpoort		5	2016	3000	afweegbaar			€ 3.000														
003505	Verzameling Geluid, geluidskabels OP (1jaar)	De Oosterpoort		1	2017	2000	afweegbaar			€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
003232	Verzameling werkrekken toneel SB 2x	de Stadsschouburg	5-Slecht	18	2017	25000	onvermijdbaar			€ 25.000														
2476	Verzameling lessenaars SB	de Stadsschouburg		3	2019	10000	afweegbaar								€ 10.000									
002346	Verzameling licht, losse zoomprofielen	De Oosterpoort	3-Redelijk	12	2017	18000	afweegbaar			€ 18.000														
2496	Verzameling Licht, Diverse Kabels(1)	€ -	-	1	2017	2000	afweegbaar			€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
2464	Verzameling SB narrowcasting	€ -	-	2-Goed	10	2026	1500	afweegbaar																
002225	Verzameling, licht, vast frontlicht GZ	De Oosterpoort	2-Goed	14	2022	36000	afweegbaar								€ 36.000									
001936	Verzameling licht, Lichtcomputer, Grand MA 2, OP incl. faderwing	De Oosterpoort	1-Uitstekend	7	2020	25950	afweegbaar							€ 25.950										
001887	Verzameling staalwerk trekkenwand, KZ OP	De Oosterpoort	1-Uitstekend	50	2053	230000	afweegbaar																	
001827	Verzameling Hek, barrier, Alu Mojo (20 stuks)	De Oosterpoort	1-Uitstekend	20	2033	30000	afweegbaar																	
001713	Verzameling: Trekkenwand KZ, computersturing, DTS2 Arthea	De Oosterpoort	1-Uitstekend	5	2021	15000	afweegbaar								€ 15.000									
001685	Verzameling: licht, Orkestlicht Grote zaal	De Oosterpoort	4-Matig	17	2018	30000	onvermijdbaar				€ 30.000													
001650	Verzameling Afstopping BIZ binnenzaal	De Oosterpoort	3-Redelijk	18	2019	10000	afweegbaar					€ 10.000												
001651	Verzameling Afstopping Podium GZ	De Oosterpoort	2-Goed	10	2017	40000	afweegbaar			€ 40.000														
001642	Verzameling: Afstopping los Materiaal(1)	De Oosterpoort		1	2017	1000	afweegbaar			€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
001596	Verzameling Baffles Grote Zaal OP inclusief hijsinstallatie	De Oosterpoort	1-Uitstekend	15	2027	200000	afweegbaar																	
001567	Verzameling: licht, sfeer verlichting computers	De Oosterpoort	2-Goed	10	2022	9500	afweegbaar								€ 9.500									
001498	Verzameling: balie, Portiers balie artiesten ingang OP	De Oosterpoort	2-Goed	20	2029	10000	afweegbaar																	
001345	Verzameling: Lessenaars	De Oosterpoort		10	2025	15000	afweegbaar																	€ 10.000
00110	Verzameling bedieningsconsole takels grote zaal	De Oosterpoort	1-Uitstekend	5	2021	35000	afweeg																	

Code	Omschrijving	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052		
000630	Lift, Vrachtwagenlift binnen heffer, SB																								
000631	Takel, tbv plafond spotzolder SB																								
000647	Brand, Rookluiken KZ, OP, 18 stuks	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
000657	Water, Tapwater Boiler, OP, 1000 lt.	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
000658	Water, Boilers, diverse, SB, 9 stuks +close-in boiler krh.keuken	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
000668	kabels, Data bekabeling OP						€	150.000														€	150.000		
000678	VERVALLEN Brand, Sprinklerinstallatie OP	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
000680	Camera's OP, Mobotix, GZ en KZ						€	4.100					€	4.100					€	4.100					
000686	Lift, open goederen lift Horeca SB (lift keuken / ventilator) (krediet 2016)																					€	7.500		
000699	Hek, spijnehekwerk, Palmstg, gemoffeld, 148 m1	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
000701	VerwijderD Hek, Draaiwielgeloop fietshek, meuewerderweg	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
000702	Hek, draaiwielgeloop, loadingdock KZ																					€	7.950		
000706	Hang en sluitwerk SB, jaarbedrag (= dagelijks onderhoud)		€	1.000				€	1.000				€	1.000				€	1.000				€	1.000	
000708	Brandschem SB	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
000709	Brand, Rookluiken, SB, 6 st	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
000720	vervalen (2015)Takel, kroonluchter, SB															€	4.500								
000721	Takel, plafond zaal wvphant chainb, 2 st														€	7.000									
000726	VerwijderD Tribune kruthuis	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
000775	Niet gebruiken Groep, Gereedschap, Toneel SB	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
000982	Brandschem kz OP	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
001004	Hogedruk luchtbevochtiger KZ, OP						€	20.000															€	20.000	
001005	Hogedruk luchtbevochtiger, SB						€	20.000															€	20.000	
001006	Water, Boiler, tapwater, (keuken afwasmachine water), OP, 1000 lt.	€	3.000																						
001026	Pin betaal automaten, 3 vast en 1 mobiel			€	2.342				€	2.342				€	2.342				€	2.342					
001061	WiFi accesspoints OP, 13 stuks		€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
001121	Biksembeveiliging SB	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
001187	VerwijderD Triplaat fitnessapparaat	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
001229	Brandbus, droge buisleidingen sb	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
001329	Kliklijsten A0, 32 mm (50 stuks)		€	3.750									€	3.750									€	3.750	
001331	Kliklijsten A2, 20 mm (50 stuks)		€	1.000									€	1.000									€	1.000	
001332	Kliklijsten A3, 20 mm (75 stuks)		€	1.125									€	1.125									€	1.125	
001333	Kliklijsten A4, 20 mm (95 stuks)		€	950									€	950									€	950	
001495	Toshiba C670D-120 laptop		€	650									€	650									€	650	
001497	Plafondpanelen foyers & personeelsrestaurant OP															€	800.000								
001522	GZ, Stalen draagconstructie plafond Grote Zaal	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
001547	Partry, Keukenblok, directe kantonen															€	5.000								
001621	Overige Kosten OP (niet installatie gerelateerd)																								
001622	Algemene Job zonder installatie																								
001742	Flatscreen monitors TC			€	2.000				€	2.000					€	2.000				€	2.000				
001750	Rolluik, entreehal garderobe, 3 stuks											€	7.500												
001751	Rolluik, FMG, garderobe, 5 stuks																								
001768	Biksembeveiliging OP	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
001783	VerwijderD Groep, Trekkenwand SB	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
001792	Waterleiding, complete leidingen, OP	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
001815	Waterleiding, complete leidingen, SB	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
001824	GZ, Akoestische podiumwanden GZ (OP); project GZ Fase I					€	500.000																		
001829	Rode loper SB					€	500			€	500				€	500				€	500				
001841	Water, Tapwater pompen Grundfos (twee stuks)	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
001845	Water, Tapwater- regeling	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
001848	Water, Tapwater pompen Grundfos (twee stuks)	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
001874	Vloerbedekking: Rode loper OP breed 200x900																								
001958	Toegangscontrole installatie, inbraaksysteem, incl druppels SB		€	2.500		€	2.500		€	2.500		€	2.500		€	2.500		€	2.500		€	2.500		€	2.500
001975	Baffles, productiekantoor			€	400											€	400								
001992	Water, Boiler keuken Muze, OP			€	350											€	350								
002029	WiFi accesspoints SB, 7 stuks																								
002032	VerwijderD Kamerschemen SB, 2 stuks	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
002059	Camera beveiliging OP											€	1.000										€	1.000	
002073	Vloerbedekking: Rode loper OP smal 125x900																								
002091	GZ, Akoestische klankkaatsers podium GZ (OP); project GZ Fase II				€	86.650																			
002152	Routing, bewegwijzering, 20 stuks					€	1.404									€	1.404						€	1.404	
002195	Steamer SB											€	5.000										€	5.000	
002228	MJIOP Casco gebouw - VGM (mjop structuur)	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
002231	Hoogte instelbare werktafel keuken Oosterpoort 4x															€	10.250								
002236	SB wegwijsborden Meedkamergebied						€	1.250				€	1.250			€	1.250					€	1.250		
002286	VerwijderD Statafell Lloyd (70cm, zwart)	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
002303	Haku Jan Loman																								
002304	Gordijn, blauw grijze kamer					€	1.250										€	1.250							
002305	4 dranghekken 16 spijlen licht					€	250									€	250								
002306	Bouwhekken					€	750															€	750		
002382	VERVALLEN Versteker, MA 4.2, 1 serie nr: 207-010	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
002385	VERVALLEN Microfoon, B 58 A, 4 stuks	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
002388	VERVALLEN Noise Gate, DS 201, 2 stuks	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
002515	Vos lamp birdies nest, 3 stuks, 1		€	885												€	885								
002525	Handscanners tbv tickets Motorola MC55						€	15.000					€	15.000					€	15.000					
002526	Verdeelsloten CEE 32/5 5,0m > 4x schuko + 2x schuko (5AL+N+C)															€	1.800								
002528	VerwijderD Premium, Theaterzaal, grote foyer, theatercafe en artistenca	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
002529	GBS, software, OP regelinstantie regelklok tbv LBK OP en co2 sturing	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
002530	Schilversmachine IQ 50C-A OP						€	2.000							€	2.000							€	2.000	
003237	Valpjp sanitair																								
003238	Koelkasten magneten, rond 30 mm, 500 stuks																								
003335	Gmail account																								
003389	Compressor Atlas Copco																						€	1.500	
003393	Regenererewagen Moduline RRT 153E						€	6.500									€	6.500							
003438	Bouwlamp op statief		€	75					€	75			€	75				€	75				€	75	
003440	Bouwlamp op statief		€	75					€	75			€	75				€	75				€	75	
003441	Bouwlamp op statief		€	75					€	75			€	75				€	75				€	75	
003443	Bouwlamp op statief		€	75					€</																

Code	Omschrijving	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
002028	Handset telephonestyle PTT / HS-6A SB				€	-													€	-			
001835	Digitale tv kaarten ZiggoSB																						
002865	Postmix installatie, Coca Cola, 2 stuks, 1 semierr: 007204																€	-					
001499	Koolzuur detectie installatie CO2 tbv postmix, Cellarsafe									€	500										€	500	
000737	VerwijderD Trekkenwand, SB, staalwerk	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
000738	VerwijderD Trekkenwand, SB, electro technisch, SB	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
001784	VerwijderD Trekkenwand, SB, computers	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
001785	VerwijderD Trekkenwand, SB, Mechanisch, SB	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
000683	VerwijderD Trekken Grote zaal, Fase II	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
001802	Compressor tbv luchtkussens tribunes KZ																				€	4.500	
001015	Toegang, Slagboom en zuil SB Pass	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
002057	VERVALLEN Tapjtrack met klep voor luik SB																						
002061	Camech digitale multiplexer beveiligingsrecorder 8 kanaals 960H				€	5.000																	
000484	OP Compressoren werkplaats																				€	1.500	
003449	Console kabelhouder tbv kabelhaspel boven plafond grote zaal					€	3.850																
001442	Video SB, Kramer VM-28H, 1 stuks		€	-									€	-									€
003518	Verzameling licht, dimmers mobil SB (10)							€	60.000										€	60.000			
003560	Verzameling, computerbesturing trekkenwand SB				€	82.000				€	82.000				€	82.000					€	82.000	
003561	Verzameling, electro technisch deel Trekkenwand SB		€	800.000									€	800.000									€
003562	Verzameling, mechanisch Trekkenwand SB												€	285.000									€
003563	Verzameling, staalwerk Trekkenwand SB	€	230.000																				
003564	Verzameling, onloopwielen mechanisch Trekkenwand SB		€	85.000				€	85.000				€	85.000							€	85.000	
003565	Verzameling, takel orkestbak SB,																						
003566	Verzameling, frequentie regelaar Trekkenwand KZ				€	75.000															€	12.000	
003567	Verzameling electro technisch takels grote zaal							€	160.000												€	160.000	
003568	Verzameling mechanisch takels grote zaal	€	215.000																		€	215.000	
003569	Verzameling trussen vast boven podium grote zaal							€	40.000												€	40.000	
003611	Verzameling, dagelijks onderhoud E en W installatie SB (jaarlijks bedrag)	€	10.000	€	10.000	€	10.000	€	10.000	€	10.000	€	10.000	€	10.000	€	10.000	€	10.000	€	10.000	€	10.000
003612	Verzameling, dagelijks onderhoud bouwkundig SB (jaarlijks bedrag)	€	3.750	€	3.750	€	3.750	€	3.750	€	3.750	€	3.750	€	3.750	€	3.750	€	3.750	€	3.750	€	3.750
003617	Verzameling, Intercom Postium Techniek, OP	€	8.000																				€
003509	Verzameling dagelijks onderhoud E en W installatie OP (jaarlijks bedrag)	€	20.000	€	20.000	€	20.000	€	20.000	€	20.000	€	20.000	€	20.000	€	20.000	€	20.000	€	20.000	€	20.000
003510	Verzameling dagelijks onderhoud bouwkundig OP (jaarlijks bedrag)	€	11.250	€	11.250	€	11.250	€	11.250	€	11.250	€	11.250	€	11.250	€	11.250	€	11.250	€	11.250	€	11.250
003464	Verzameling licht, Lichtcomputer, Grand MA 2 Light Silent OP incl. wing																						€
003472	Verzameling licht, dimmers, MA portable pack, 24 ch.													€	25.950								€
003475	Verzameling licht, statieven en wind ups																						€
003500	Verzameling licht, jaarlijks bedrag klarenefilters e.d. (1)	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000
003501	Verzameling orkeststoelen																						€
003502	Verzameling registebelen podiumtechniek, 6 stuks	€	3.000																				€
003505	Verzameling Geluid, geluidskabels OP (1jaar)	€	2.000	€	2.000	€	2.000	€	2.000	€	2.000	€	2.000	€	2.000	€	2.000	€	2.000	€	2.000	€	2.000
003232	Verzameling werkrekken toneel SB 2x																						€
2475	Verzameling lessenaars SB	€	10.000					€	10.000														€
002346	Verzameling licht, losse zoomprofielen																						€
2486	Verzameling Licht, Diverse Kabels(1)	€	2.000	€	2.000	€	2.000	€	2.000	€	2.000	€	2.000	€	2.000	€	2.000	€	2.000	€	2.000	€	2.000
2484	Verzameling SB narrowcasting																						€
002225	Verzameling, licht, vast frontlicht GZ																						€
001936	Verzameling licht, Lichtcomputer, Grand MA 2, OP incl. faderwing				€	25.950							€	25.950									€
001887	Verzameling staalwerk trekkenwand, KZ OP																						€
001827	Verzameling Hek, barrier, Alu Mojo (20 stuks)			€	30.000																		€
001713	Verzameling: Trekkenwand KZ, computersturing, DTS2 Arthea	€	15.000					€	15.000														€
001685	Verzameling: licht, Orkestlicht Grote zaal							€	30.000														€
001650	Verzameling Afstopping BIZ binnenzaal									€	10.000												€
001651	Verzameling Afstopping Podium GZ									€	40.000												€
001642	Verzameling: Afstopping los Materiaal(1)	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000
001596	Verzameling Baffles Grote Zaal OP inclusief hijsinstallatie																						€
001567	Verzameling: licht, sfeer verlichting computers		€	9.500																			€
001498	Verzameling: bale, Portiers bale artiesten ingang OP																						€
001345	Verzameling: Lessenaars																						€
001107	Verzameling bedieningsconsole takels grote zaal	€	35.000																				€
000933	Verzameling Licht SB, Filters, SB, jaarlijks vervangings bedrag (1)	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000	€	1.000
000979	Verzameling: licht, dimmers, Vaste dimmers Kleine Zaal																						€
000682	Verzameling: Trekkenwand KZ, electro technisch																						€
000355	Verzameling: bale, Robuffetten, zwarte, 5 stuks																						€
000369	Verzameling: bale Kassa, SB																						€
000148	Verzameling: licht, dimmers, Vaste dimmers gz, Grote Zaal				€	4.750																	€
000178	Verzameling: takels grote zaal (oud) 24 stuks		€	120.000																			€
001974	Verzameling, Hek, barrier beveiliging licht en geluid mix GZ, OP				€	6.500																	€
001985	Verzameling, Lichtcomputer, MA combitafel Grand MA 2, light silent, SB					€	27.337			€	27.337												€
002035	Verzameling, Buffetafel personeelsrestaurant OP																						€
003507	Verzameling Narrow casting Oosterpoort	€	25.123					€	25.123				€	25.123									€
xxxx	jaarlijks gecontracteerd onderhoud	€	199.510	€	199.510	€	199.510	€	199.510	€	199.510	€	199.510	€	199.510	€	199.510	€	199.510	€	199.510	€	199.510
001364	VERVALLEN Verzameling geluid, installatie KH																						

Code	Omschrijving	2053	2054	2055	2056
000136	Vervallen Groep, licht, lichtcomputer pop, GZ, Avolite Diamond 4 Vision				
000137	Groep, licht, lichtcomputer pop, kz groot, Avolite Pearl Expert				
000138	Vervallen Groep, licht, lichtcomputer pop, kz klein, Pearl 2004				
000139	Vervallen Groep, licht, Lichtcomputer theater, SparkTop 4D				
000141	Vervallen Groep, licht, Lichtcomputer, MA Lightcommander 48/6				
000251	Vervallen Groep, balie, Gele balie merchandise				
000420	Groep, balie Kassa, front en backoffice OP				
000487	Groep, Gereedschap OP (Electrisch-, hand-) jaarlijks bedrag (cyclisch)	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
000529	Groep, Telefooncentrale OPSB	€ -	€ -	€ -	€ -
000559	Groep, omroep installatie SB				€ 80.150
000597	Groep, Brandmeldinstallatie, SB	€ -	€ -	€ -	€ -
000606	Groep, klimaat OP Centraal warme opwekking en distributie systeem,	€ -	€ -	€ -	€ -
000608	Groep, klimaat SB Centraal warme opwekking en distributie systeem	€ -	€ -	€ -	€ -
000614	Groep, Brandmeldinstallatie, OP	€ -	€ -	€ -	€ -
000632	Groep, takeel podium zijtoneel SB,				
000642	Groep, Hang en sluitwerk OP, jaarbedrag	€ -	€ -	€ -	€ -
000667	Groep, Intercom, OP (krediet 2016)	€ 11.750			
000679	Groep, Inbraakbeveiligingsinstallatie, OP, 12 stuks (melders)	€ -	€ -	€ -	€ -
000689	Groep, Sanitair, vast, jaarbedrag OP (jaarlijks)	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
000715	Groep, Inbraakbeveiligingsinstallatie, SB	€ -	€ -	€ -	€ -
000731	VERVALLEN Groep, Bar, Kruithuis				
000740	Groep, Sanitair jaarbedrag, SB				
000866	Groep, Camera Toneel SB	€ 11.150			
001058	Groep, klimaat OP Luchtbehandelingsysteem/kasten, LBK, LAK	€ -	€ -	€ -	€ -
001059	Groep, klimaat SB Luchtbehandelingsysteem/kasten, LB, LAK	€ -	€ -	€ -	€ -
001182	VERVALLEN: Groep, licht, Moving heads, Martin Mac 500 Mk.IV				
001251	Groep, Podiumdelen, Tribune Toneel SB				
001357	Groep, geluid, installatie zaal SB				€ 70.000
001416	Groep, Algemene toneel benodigheden SB (1)			€ 2.000	
001417	Groep, licht vast zaal SB	€ 145.000			
001432	Groep, licht vast, Kruit Huis	€ -	€ -	€ -	€ -
001436	Groep, Dimmer installaties SB				
001439	Groep, licht, Verlichting Schouwburg (gebouwegebonden)		€ -		
001440	Groep, licht, Verlichting OP (gebouwegebonden) (jaarlijks)	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500
001444	Groep, Rigging, Truss SB				
001445	Groep, Rigging SB, jaarlijks vervangingsbedrag (cyclisch 1 jaar)	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
001449	Groep, Kabels (Stroom) SB, jaarlijkse vervanging (1)	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
001510	Groep, geluid, FOH Speakerset GZ			€ 223.480	
001511	Groep, geluid, Monitors KZ				€ 60.000
001512	Groep, geluid, FOH Speakerset KZ				
001513	Groep, geluid, Monitors GZ				
001514	Groep, geluid, DJ SET KZ (10)		€ 12.500		
001515	Groep, geluid, Side Fills GZ	€ 30.000			
001516	Groep, geluid, Side Fills KZ				
001517	Groep, geluid, Mengtafel FOH GZ			€ 92.000	
001518	Groep, geluid, Randapparatuur OP, jaarlijks vervangingsbedrag (1)	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
001519	Groep, geluid, Multikabel Geluid				
001520	Groep, geluid, Microfoons OP (jaarbedrag elk jaar € 2000) (1)				
001524	Groep, geluid, Drumfills (10)				
001525	Groep, geluid, Mengtafel MON Gz		€ 82.000		
001526	Groep, geluid, Microfoons, Zender OP		€ 30.000		
001527	GROEP mengtafel 00089, + 2x PSU				€ 30.000
001528	Groep, geluid, sets, Klein				
001529	Groep, geluid, nevenruimtes	€ 15.000			
001530	Groep, geluid, Mengtafel MON Kz	€ -	€ -	€ -	€ -
001531	Groep, geluid, Mengtafels Digitaal				€ 95.000
001537	Groep, Riid rolkering, OP	€ -	€ -	€ -	€ -
001566	Groep, licht, Movingheads spot				
001570	Groep, licht, dimmer, portable dimmerpack groot				
001571	Groep, licht, dimmer, portable dimmerpack klein				
001572	Groep, licht, Effectlicht				
001573	Groep, licht, hazers en fans				€ 16.500
001581	Groep, licht, losse sfeer verlichting				
001582	Groep, Licht, los OP				
001583	Groep, licht, Movingheads Wash				
001585	Groep, licht, Vast licht Kleine Zaal				
001598	Groep, Afstopping SB		€ 50.000		
001599	Groep, geluid, Microfoons SB,(1 jaar)	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
001600	Groep, geluid, Microfoons, zender SB		€ 15.000		
001601	Groep, geluid, Randapparatuur SB, jaarlijkse vervanging (1)	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
001602	Groep, Intercom SB (Gebouw)	€ -	€ -	€ -	€ -
001603	Groep, Intercom SB (Toneel)			€ 30.000	
001604	VERVALLEN Groep, Netwerk DMX SB			€ -	
001605	Groep, Ethernet (Cat5E) SB				
001606	Groep, Kabels (Audio) SB, jaarlijkse vervanging (1)	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
001623	Groep, Bar Goudenbar Muze OP				
001627	Groep, Rigging Materiaal, Klein, jaarlijks bedrag OP (1)				
001628	Groep, hoogwerkers		€ 20.000		
001629	Groep, Muziek instrumenten Piano, Vleugels, Orgel OPSB		€ 370.000		
001631	Groep, Trekkenwand KZ				
001632	Groep, Podiumdelen OP				
001633	Groep, Beamers Klein OP				
001634	Groep, Meubilair OP	€ -	€ -	€ -	€ -
001636	Groep, Rigging TH40 Truss		€ 40.000		
001637	Groep, Rigging TSS2 KlapTruss		€ 25.000		
001639	Groep, Afstopping KZ (10)				
001649	Groep, Bar Tromp OP				
001653	Groep, Bar Rode Bar OP				
001654	Groep, Bar Blauwe Bar OP				
001655	Groep, Bar Groene Bar OP				
001656	Groep, Bar Oranje Bar OP				
001657	Groep, Bar, Theater Café Bar SB			€ 21.200	
001658	Groep, Buffetten Vids SB (Links en Rechts)				
001659	Groep, Buffetten Grote Foyer SB (Links en Rechts)				
001662	Groep, Licht, Neonverlichting OP	€ -	€ -	€ -	€ -
001666	Groep, Koelingen en Vriezers SB	€ -	€ -	€ -	€ -
001667	Groep, Koelingen en Vriezers OP	€ -	€ -	€ -	€ -
001668	Groep, Printers- en Kopieer Apparaten OP & SB	€ -	€ -	€ -	€ -
001670	Groep, Meubilair SB	€ -	€ -	€ -	€ -
001671	Groep, Horeca, Koflie- en Thermachines OP & SB	€ -	€ -	€ -	€ -
001673	Groep, Horeca Keuken Apparatuur OP	€ -	€ -	€ -	€ -
001675	Groep, Horeca servies en bestek e.d. OP, jaarlijkse vervanging (cyclisch)	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
001676	Groep, Horeca Apparatuur SB	€ -	€ -	€ -	€ -

Code	Omschrijving	2053	2054	2055	2056
001677	Groep, Transportmiddelen OP	€ -	€ -	€ -	€ -
001678	Groep, Transportmiddelen SB (1)	€ -	€ -	€ -	€ -
001679	Groep, Deuren - automatisch, OP	€ -	€ -	€ -	€ -
001680	Groep, Deuren - automatisch, SB	€ -	€ -	€ -	€ -
001688	Groep, licht, Volgspots				
001695	Groep, Balletvloeren OP(2)				
001706	Groep, Gereedschap SB (Electricisch-, Hand-) jaarlijks vervangingsbedra	€ 2.000		€ 2.000	
001708	Groep, Meubilair Orkestbak SB				
001712	Groep, Horeca apparatuur algemeen m.u.v. servies en bestek e.d. OP	€ -	€ -	€ -	€ -
001721	Groep, Kunstwerken OP	€ -	€ -	€ -	€ -
001722	Groep, licht los SB	€ 40.000			
001726	Groep, Balletvloeren SB (3)				
001727	Groep, Omroep en Klasse A ontruiming installatie OP			€ 100.000	
001739	Groep, Flatscreen monitors OP (krediet 2016)	€ 7.000		€ 7.000	
001781	Groep, Meterstanden OPSB	€ -	€ -	€ -	€ -
001782	Groep, Afvalbakken	€ -	€ -	€ -	€ -
001805	Groep, Noodverlichting en vluchtwegictogrammen gebouw, OP	€ -	€ -	€ -	€ -
001817	Groep, Noodverlichting en vluchtwegictogrammen gebouw, SB	€ -	€ -	€ -	€ -
001833	Groep, Garderobe materialen OPSB	€ -	€ -	€ -	€ -
001889	Groep, Gereedschap OPSB, Lasapparaten	€ -	€ -	€ -	€ -
001891	Groep, elektrische installatie OP	€ -	€ -	€ -	€ -
001894	Groep, elektrische installatie SB	€ -	€ -	€ -	€ -
001930	Groep, Rood rielering SB	€ -	€ -	€ -	€ -
001943	Groep, Omroep en Klasse B ontruiminginstallatie SB	€ -	€ -	€ -	€ -
001963	Groep, geluid, FOH geluidstelsysteem SB				€ 125.000
002165	Groep, EHBO, BHV en losse brandblus voorzieningen SB	€ -	€ -	€ -	€ -
002188	Groep, Kunstwerken SB	€ -	€ -	€ -	€ -
002192	Groep, sanitaire voorzieningen OP	€ -	€ -	€ -	€ -
002193	Groep, kabels, Verlangabels en verdeelblokken OP (jaarlijks)	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
002194	Groep, EHBO, BHV en losse brandblus voorzieningen OP	€ -	€ -	€ -	€ -
002208	Groep, Licht, Remote controls licht				€ 3.000
002210	Groep, Licht, Bekabeling DMX en powercon				
002213	Groep, Licht, stroombekabeling licht (multis en schuko)(1)			€ 3.000	
002229	MJIOP Interieur OP (mijop structuur)	€ -	€ -	€ -	€ -
002260	MJIOP Interieur SB (mijop structuur)	€ -	€ -	€ -	€ -
002272	Groep, Gordijnen gebouw OP	€ -	€ -	€ -	€ -
2468	groep stichtende installatie SB OP			€ 25.000	
002852	Groep, geluid Cafe vast		€ 12.000		
002855	Groep, geluid DJ set (10)				€ 12.500
002859	Groep, geluid monitors KZ 2015			€ 60.000	
003452	Groep, rolluiken, gordijnen, zonnewering OP				
003453	groep, zonnewering, gordijnen, rolluiken SB	€ -	€ -	€ -	€ -
003508	Groep, Gereedschap OPSB, metaal en houtwerkplaats	€ -	€ -	€ -	€ -
003511	Groep, 1 jaarlijks onderhoud parketvloeren podia OPSB (jaarlijks bedrag)	€ -	€ -	€ -	€ -
003512	Groep, 4 jaarlijks onderhoud parketvloeren podia OPSB (4 jaarlijks bedra	€ -	€ -	€ -	€ -
003513	Groep, 16 jaarlijks onderhoud parketvloeren podia OPSB (16 jaarlijks bed	€ -	€ -	€ -	€ -
003615	VERVALLEN movinghead				€ -
003616	Verzameling of Vervallen? Licht, signaalkabels jaarlijks cyclisch	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
003618	Groep, Beemers Groot OP				
003619	Groep, Videopresentatie, SB			€ -	
003621	Groep, Hoogwerkers, SB		€ 12.000		
003812	Groep, Licht, Clay Paky Elf				
003813	Groep, Licht, Clay Paky A.Lada B-Eye K 10 CC LEDwashes				
003814	Groep, Licht, Clay Paky spots				
003828	groep tv schermen SB	€ -	€ -	€ -	€ -
000189	Verwijder Genie Alplift, PHC 1200, telescoop hoogwerker, OP Overgega	€ -	€ -	€ -	€ -
000176	Takel, ketting takel sm 10-1004 m1-b, 1000 kg, 4 stuks		€ -		
000177	Takel, ketting takel sm 5-1004 b1-b1, 1000 kg, 8 stuks		€ -		
000230	Alzetzalen met koorden, 22 stuks				
000231	Alzuger grootkeuken OP, 1 stuks				
000232	Alzuginstallatie Muze	€ 5.000			
000271	VerwijderD Kamerschermen artistiek, 7 stuks (Verwijderd)	€ -	€ -	€ -	€ -
000306	Routing flexibel (paaltjes), 17 stuks	€ 1.000			
000307	Routing borden, lichtbakken, x stuks				€ 15.000
000311	Pantry artiesten foyer OP, RVS spoel / werkblad, 1 stuks				
000328	Vloerbedekking: Vloerkleden, Tromp, 5 stuks				
000368	Spiegel, Vos, SB Entree hal, 1 stuks				
000373	Verwijderd, Gordijnen, VOS, SB foyers, stuks	€ -	€ -	€ -	€ -
000374	Verwijderd, Gordijnen, bruin SB Foyers, 18 stuks	€ -	€ -	€ -	€ -
000439	Pantry, RVS spoelblad pantry kantoren, 1 stuks				
000442	Kluis, Rosengrens kluis EUR II-160 R, 1 stuks				
000443	Kluis, bedrijfsbureau 1 stuks				
000444	Kluis, Muziek, 1 stuks				
000445	Kluis, 1, grote horeca OP				
000446	Kluis, 2, horeca OP, 1 stuks				€ 4.000
000447	Kluis, afstort, horeca OP, 1 stuks				
000448	Kluis, LIPS oude kluis kassa, 1 stuks				
000465	Kluis, kassa SB, 1 stuks				
000466	Kluis, horeca SB, 1 stuks				
000477	OP Metaal afkortszaag				
000494	Flyerrek, 5 stuks				
000503	Octanorm				
000505	VerwijderD Mailingmachine, 1 stuks	€ -	€ -	€ -	€ -
000514	Brandslangspels, OP, 43 stuks				
000519	Brandslangspels, SB, 26 st	€ -	€ -	€ -	€ -
000533	Camera's, beveiliging SB 5st.	€ 15.000			
000558	VERVALLEN Brand, Sprinklerinstallatie SB	€ -	€ -	€ -	€ -
000570	Hogedruk luchtbevochtiger GZ, OP				
000571	Water ontharder installatie afwaskeuken SB	€ -	€ -	€ -	€ -
000572	Water, Hydrofoor installatie, OP	€ -	€ -	€ -	€ -
000573	Water, Hydrofoor installatie, SB	€ -	€ -	€ -	€ -
000588	Mindervalden signalering invaliden toilet SB	€ -	€ -	€ -	€ -
000590	Lift, Goederenlift "Maarlander" KZ				
000591	Lift, Podium- / Vleugelift GZ,				
000593	Lift, personenlift, OP	€ -	€ -	€ -	€ -
000600	Lift, personen en goederen lift, CBK	€ -	€ -	€ -	€ -
000613	Water ontharder installatie OP	€ -	€ -	€ -	€ -
000619	Lift, Podiumlift, heffer, KZ				
000620	Lift, Personenlift SB	€ -	€ -	€ -	€ -
000621	Lift, Kleine goederen lift 4 stops, SB	€ 17.500			
000627	Lift, Vleugelift, SB				
000628	Lift, orkestbak, SB			€ 13.000	
000629	Lift, Vrachtwagenlift buiten heffer, SB				

Code	Omschrijving	2053	2054	2055	2056
000630	Lift, Vrachtwagenlift binnen heffer, SB		€ 350.000		
000631	Takel, tbv plafond spotzolder SB				
000647	Brand, Rookkluiken KZ, OP, 18 stuks	€ -	€ -	€ -	€ -
000657	Water, Tapwater Boiler, OP, 1000 lt.	€ -	€ -	€ -	€ -
000658	Water, Boilers, diverse, SB, 9 stuks +close-in boiler krh.keuken	€ -	€ -	€ -	€ -
000668	kabels, Data bekabeling OP				
000678	VERVALLEN Brand, Sprinklerinstallatie OP	€ -	€ -	€ -	€ -
000680	Camera's OP, Mobotix, GZ en KZ		€ 4.100		
000686	Lift, open goederen lift Horeca SB (lift keuken / vertivator) (krediet 2016)				
000699	Hek, spijnehkwerk, Palmstag, gemofeld, 148 m1	€ -	€ -	€ -	€ -
000701	VerwijderD Hek, DraaiVeugelpoort fietshek, meeuwerderweg	€ -	€ -	€ -	€ -
000702	Hek, draaiVeugelpoort, loadingdock KZ				
000706	Hang en sluitwerk SB, jaarbedrag (= dagelijks onderhoud)				
000708	Brandschem SB	€ -	€ -	€ -	€ -
000709	Brand, Rookkluiken, SB, 6 st	€ -	€ -	€ -	€ -
000720	vervallen (2015)Takel, kroonluchter, SB				
000721	Takel, plafond zaal wvphant chaïnb, 2 st				
000726	VerwijderD Tribune kruithuis	€ -	€ -	€ -	€ -
000775	Niet gebruiken Groep, Gereedschap, Toneel SB	€ -	€ -	€ -	€ -
000982	Brandschem kz OP	€ -	€ -	€ -	€ -
001004	Hogedruk luchtbevochtiger KZ, OP				
001005	Hogedruk luchtbevochtiger, SB				
001006	Water, Boiler, tapwater, (Keuken thwasmachine water1), OP, 1000 lt.				€ 3.000
001026	Pin betaal automaten, 3 vast en 1 mobiel	€ 2.342			
001061	WiFi accesspoints OP, 13 stuks				
001121	Biksembeveiliging SB	€ -	€ -	€ -	€ -
001187	VerwijderD Triplaat fitnessapparaat	€ -	€ -	€ -	€ -
001229	Brandbus, droge blusleidingen sb	€ -	€ -	€ -	€ -
001329	Kliklijsten A0, 32 mm (50 stuks)				
001331	Kliklijsten A2, 20 mm (50 stuks)				
001332	Kliklijsten A3, 20 mm (75 stuks)				
001333	Kliklijsten A4, 20 mm (95 stuks)				
001495	Toshiba C670D-120 laptop				
001497	Plafondpanelen foyers & personeelsrestaurant OP				
001522	GZ, Stalen draagconstructie plafond Grote Zaal	€ -	€ -	€ -	€ -
001547	Pantry, Keukenblok, directie kantoren				
001621	Overige Kosten OP (niet installatie gerelateerd)				
001622	Algemene Job zonder installatie	€ 0			
001742	Flatscreen monitors TC	€ 2.000			
001750	Rolliuk, entreehal garderobe, 3 stuks				€ 10.000
001751	Rolliuk, FMG, garderobe, 5 stuks				
001768	Biksembeveiliging OP	€ -	€ -	€ -	€ -
001783	VerwijderD Groep, Trekkenwand SB	€ -	€ -	€ -	€ -
001792	Waterleiding, complete leidingen, OP	€ -	€ -	€ -	€ -
001815	Waterleiding, complete leidingen, SB	€ -	€ -	€ -	€ -
001824	GZ, Akoestische podiumwanden GZ (OP); project GZ Fase I	€ 500.000			
001829	Rode loper SB	€ 500			
001841	Water, Tapwater pompen Grundfos (twee stuks)	€ -	€ -	€ -	€ -
001845	Water, Tapwater- regeling	€ -	€ -	€ -	€ -
001848	Water, Tapwater pompen Grundfos (twee stuks)	€ -	€ -	€ -	€ -
001874	Vloerbedekking: Rode loper OP breed 200x900				
001958	Toegangscontrole installatie, inbraaksysteem, incl druppels SB		€ 2.500		€ 2.500
001975	Baffles, productiekantoor	€ 400			
001992	Water, Boiler keuken Muze, OP	€ 350			
002029	WiFi accesspoints SB, 7 stuks	€ -			
002032	VerwijderD Kamerscheren SB, 2 stuks	€ -	€ -	€ -	€ -
002059	Camera beveiliging OP				
002073	Vloerbedekking: Rode loper OP smal 125x900				
002091	GZ, Akoestische klankkaatsers podium GZ (OP); project GZ Fase II		€ 86.650		
002152	Routing, bewegwijzering, 20 stuks				€ 1.404
002195	Steamer SB				
002228	MJIOP Casco gebouw - VGM (mijp structuur)	€ -	€ -	€ -	€ -
002231	Hoogte instelbare werktafel keuken Oosterpoort 4x				
002236	SB wegwijsborden Meedkamergebied		€ 1.250		
002286	VerwijderD Statafell Lloyd (70cm, zwart)	€ -	€ -	€ -	€ -
002303	Haku Jan Loman				
002304	Gordijn, blauw grijze kamer			€ 1.250	
002305	4 dranghekken 16 spijlen licht		€ 250		
002306	Bouwekken				
002382	VERVALLEN Versteker, MA 4.2, 1 serienr: 207-010	€ -	€ -	€ -	€ -
002385	VERVALLEN Microfoon, B 58 A, 4 stuks	€ -	€ -	€ -	€ -
002388	VERVALLEN Noise Gate, DS 201, 2 stuks	€ -	€ -	€ -	€ -
002515	Vos lamp birdies nest, 3 stuks, 1				
002525	Handscanners tbv tickets Motorola MC55	€ 15.000			
002526	Verdeelschermen CEE 32/5 5,0m > 4x schuko + 2x schuko (5AL+N+C)				
002528	VerwijderD Premium, Theaterzaal, grote foyer, theatercafe en antistencan	€ -	€ -	€ -	€ -
002529	GBS, software, OP regelinstallatie regelklok tbv LBK OP en co2 sturing	€ -	€ -	€ -	€ -
002530	Schilversmachine IQ 50C-A OP				
003237	Valpijp sanitair			€ -	
003238	Koelkasten magneten, rond 30 mm, 500 stuks			€ -	
003335	Gmail account				
003389	Compressor Atlas Copco				
003393	Regenererewagen Moduline RRT 153E				€ 6.500
003438	Bouwlamp op statief				
003440	Bouwlamp op statief				
003441	Bouwlamp op statief				
003443	Bouwlamp op statief				
003444	Frituur Zanussi warme keuken OP				
003445	Scheidingswand restaurant Tromp			€ 9.500	
003446	tafelbladen restaurant Tromp (35st)			€ 4.500	
003447	Deur, automatische, OP, binnen dubbel draaideur Trommel naar Entree	€ -	€ -	€ -	€ -
003448	Kabelhaepel boven plafond tbv klankkaatsers				
003450	Binnenzonwering, luxaflex kantoren bovenzalen OP			€ 4.250	
003451	VerwijderD neon verlichting theatercafé SB	€ -	€ -	€ -	€ -
003454	Bouwlamp op statief				
003455	Bouwlamp op statief				
003465	Boca ticketprinter (8 stuks)				
003469	Bouwlamp op statief				
003470	Bouwlamp op statief				
003483	Strijkijzer/stoomgenerator Tefal				€ 180
003496	Strijk ijzer Philips				€ 50
003504	Bureau Lamp Armlight				
003534	Mobele werktafel Tromp 2x				€ 900

Code	Omschrijving	2053	2054	2055	2056
003609	Softwarepakket Ticketworks tbv Marketing				
003613	Bedrijfssauto OPSB jaarlijkse kosten	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
003620	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003623	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003624	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003625	Portofoons, BHV OP en SB Hytera				€ 3.250
003626	takel kroonluchter SB			€ 1.700	
003627	Terrasstoelen binnentuin Grote Zaal Op 40 st				
003628	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003629	G4 module takels en trekkerwand OP kleine en grote zaal				
003631	Verlichting toneelstoren 8 SB				€ 14.000
003632	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003633	Noodtrap loadingdock grote zaal	€ -	€ -	€ -	€ -
003636	Balance bureautafel Ahrend 4x				
003637	Aanlandwerkplek				€ 4.000
003638	Directiekantoor volledige inrichting				€ 15.000
003639	Zit sta bureau				€ 465
003640	zit sta bureau				€ 500
003641	Nero stoel aanlandplek 6x				€ 2.500
003642	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003643	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003644	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003645	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003646	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003647	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003648	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003649	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003650	Containers (2x) geheime documentatie (1x Kantoor Facilitaire Zaken, 1x				€ -
003651	Uitbreiding Ultimo software LTAP module				
003616	Stroomversterker 63A licht				
003618	Glaszetspoelmachine Melko koffieleuken				
003619	Diepreefkast Liebherr koude keuken 2x				€ 5.500
003620	Kast regaalwagens tbv glaszetspoelmachine				€ 2.800
003621	Keukenblok koffieleuken				
003622	Waterkoker koffieleuken				
003623	Banken foyers 16x				
003624	Mengtafel Midas pro X				€ -
003625	Brandmedicentrale Oosterpoort				€ -
003626	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003627	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003629	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003630	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003631	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003632	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003634	Directiemeublar				€ 12.500
003637	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003638	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003639	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003640	VERVALLEN Keyboard Logitech ProX Geluid	€ -	€ -	€ -	€ -
003641	Midas DL-155		€ -		€ -
003642	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003643	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003644	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003645	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003646	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003647	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003648	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003649	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003650	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003651	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003652	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003653	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003654	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003655	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003656	VERVALLEN levering Midas ProX				€ -
003657	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003658	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003659	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003660	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003661	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003662	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003663	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003664	Stahulp Stokke Varier Move (arbo bureaustoel)				
003665	Wildcamera Danver				€ 125
003666	Plafondplaten kantoren grijs fibral alu				
003667	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003668	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003669	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003670	tapitiegels 35m2				
003671	Reddingsdekens 600st tbv bhv				
003672	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003673	Dierbladen rugleuning bank theater cafe 12st				
003674	vergaderset Productie				
003676	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003677	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003678	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
003679	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
2471	Terrasstoelen Driade Store Toy 40 st	€ 6.000			
2472	Mastwerk kast koffieleuken OP				€ 7.500
2465	LEEG	€ -	€ -	€ -	€ -
001578	Diministalatie verlichte wegbewijzering OP				€ 4.729
001920	VerwijderD Bonprinter Epson 1	€ -	€ -	€ -	€ -
002501	VerwijderD Bonprinter Epson 2	€ -	€ -	€ -	€ -
000714	VerwijderD Sprinklerpomp SB	€ -	€ -	€ -	€ -
001011	Hogedruk luchtbevochtiger Vleugelberging GZ, OP				
001012	Hogedruk luchtbevochtiger basenberging NNO, OP				
000626	Lift, motor grote vrachtwagenlift SB				
2462	veiligheidsnet en knelrand binnenheffer SB				
001831	Tribune op luchtkussens, Kleine Zaal KZ				
000633	Rookruken SB, motoren en regalkast	€ -	€ -	€ -	€ -
000725	Stoel, Theaterstoel stoffering, SB, 767, st				
003875	gouden dienbladen TC SB				
002386	SB DMP64 matrix afsluistering zaal		€ 1.350		

Code	Omschrijving	2053	2054	2055	2056
00208	Handset telephonestyle PTT / HS-6A SB			€ -	
001835	Digitale tv kaarten ZiggoSB				
002865	Postmix installatie, Coca Cola, 2 stuks, 1 semienn: 007204				€ -
001499	Koolzuur detectie installatie CO2 tbv postmix, Cellarsafe				
000737	VerwijderD Trekkenwand, SB, staalwerk	€ -	€ -	€ -	€ -
000738	VerwijderD Trekkenwand, SB, electro technisch, SB	€ -	€ -	€ -	€ -
001784	VerwijderD Trekkenwand, SB, computers	€ -	€ -	€ -	€ -
001785	VerwijderD Trekkenwand, SB, Mechanisch, SB	€ -	€ -	€ -	€ -
000683	VerwijderD Trekken Grote zaal, Fase II	€ -	€ -	€ -	€ -
001802	Compressor tbv luchtkussens tribunes KZ				
001015	Toegang, Slagboom en zuil SB Pass	€ -	€ -	€ -	€ -
002057	VERVALLEN Tapjtrac met klep voor luik SB				
002061	Camtech digitale multiplexer beveiligingsrecorder 8 kanaals 960H				
000484	OP Compressoren werkplaats				
003449	Console kabelhouder tbv kabelhaspel boven plafond grote zaal			€ 3.850	
001442	Video SB, Kramer VM-28H, 1 stuks				
003518	Verzameling licht, dimmers mobiel SB (10)				
003560	Verzameling, computerbesturing trekkenwand SB		€ 82.000		
003561	Verzameling, electro technisch deel Trekkenwand SB				
003562	Verzameling, mechanisch Trekkenwand SB				
003563	Verzameling, staalwerk Trekkenwand SB				
003564	Verzameling, onloopwielen mechanisch Trekkenwand SB				
003565	Verzameling, takel orkestbak, SB,				
003566	Verzameling, frequentie regelaar Trekkenwand KZ				
003567	Verzameling electro technisch takels grote zaal				€ 160.000
003568	Verzameling mechanisch takels grote zaal				
003569	Verzameling trussen vast boven podium grote zaal			€ 40.000	
003611	Verzameling, dagelijks onderhoud E en W installatie SB (jaarlijks bedrag)	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
003612	Verzameling, dagelijks onderhoud bouwkundig SB (jaarlijks bedrag)	€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750
003617	Verzameling, Intercom Postum Techniek, OP				
003509	Verzameling dagelijks onderhoud E en W installatie OP (jaarlijks bedrag)	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
003510	Verzameling dagelijks onderhoud bouwkundig OP (jaarlijks bedrag)	€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250
003464	Verzameling licht, Lichtcomputer, Grand MA 2 Light Silent OP incl. wing				
003472	Verzameling licht, dimmers, MA portable pack, 24 ch.				
003475	Verzameling licht, statieven en wind ups				
003500	Verzameling licht, jaarlijks bedrag kleurencleaners e.d. (1)	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
003501	Verzameling orkeststoelen				€ 50.000
003502	Verzameling regiestoelen podiumtechniek, 6 stuks				€ 3.000
003505	Verzameling Geluid, geluidskabels OP (1jaar)	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
003232	Verzameling werktrakkentoneel SB 2x	€ 25.000			
2479	Verzameling lessenaars SB			€ 10.000	
002346	Verzameling licht, losse zoomprofielen	€ 18.000			
2480	Verzameling Licht, Diverse Kabels(1)	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
2484	Verzameling SB narrowcasting				€ 1.500
002225	Verzameling, licht, vast frontlicht GZ				
001936	Verzameling licht, Lichtcomputer, Grand MA 2, OP incl. faderwing			€ 25.950	
001887	Verzameling staalwerk trekkenwand, KZ OP	€ 230.000			
001827	Verzameling Hek, barrier, Alu Mojo (20 stuks)	€ 30.000			
001713	Verzameling: Trekkenwand KZ, computersturing, DTS2 Arthea				€ 15.000
001685	Verzameling: licht, Orkestlicht Grote zaal				
001650	Verzameling Afstopping BIZ binnenzaal			€ 10.000	
001651	Verzameling Afstopping Podium GZ				
001642	Verzameling: Afstopping los Materiaal(1)	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
001596	Verzameling Baffles Grote Zaal OP inclusief hijsinstallatie				
001567	Verzameling: licht, sfeer verlichting computers				
001498	Verzameling: balie, Portiers balie artiesten ingang OP				
001345	Verzameling: Lessenaars			€ 15.000	
001107	Verzameling bedieningsconsole takels grote zaal				€ 35.000
000933	Verzameling: Licht SB, Filters, SB, jaarlijks vervangings bedrag (1)	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
000979	Verzameling: licht, dimmers, Vaste dimmers Kleine Zaal				€ 35.000
000682	Verzameling: Trekkenwand KZ, electro technisch				€ 200.000
000355	Verzameling: balie, Rolbuffetten, zwarte, 5 stuks				
000369	Verzameling: balie Kassa, SB				
000148	Verzameling: licht, dimmers, Vaste dimmers gz, Grote Zaal				
000178	Verzameling: takels grote zaal (oud) 24 stuks				
001974	Verzameling, Hek, barrier beveiliging licht en geluid mix GZ, OP	€ 6.500			
001985	Verzameling, Lichtcomputer, MA combitafel Grand MA 2, light silent, SB		€ 27.337		
002035	Verzameling, Buffetafel personeelsrestaurant OP				
003507	Verzameling Narrow casting Oosterpoort				€ 25.123
xxxx	jaarlijks gecontracteerd onderhoud	€ 199.510	€ 199.510	€ 199.510	€ 199.510
001364	VERVALLEN Verzameling geluid, installatie KH				

NIEUW NEN 3140 inspecties

Gemiddelde bedrag eerste 10 jaar



Bijlage 5: Vertaling MJOP naar MIP's

Op basis van de second opinions op de volgende MJOP's:

- VGB: MJOP Lindhorst (bijlage 1) (bk eigenaarsonderhoud OP)
- VGB: MJOP TBI (bijlage 2 + 3) (inst eigenaarsonderhoud OP)
- OPSB: Equipmentlijst (bijlage 4) (huurdersonderhoud OP +SB)

en het MJOP van draaijer+partners van het eigenaarsonderhoud van de SB hebben wij een vertaling gemaakt naar een Meerjaren Investeringsplan (MIP). Hierbij zijn de uitgangspunten geweest:

- Alle herstelmaatregelen, schilderwerk en reguliere onderhoudskosten worden als directe eenmalige afschrijving gezien.
- Bouwkundige vervangingen die de economische levensduur van het gebouw verlengen, en een cyclus kennen > 20 jaar, worden als kapitaallast aangemerkt met een afschrijvingstermijn van 20 jaar.
- Installatietechnische vervangingen die de economische levensduur van het gebouw verlengen met een cyclus > 15 jaar worden als kapitaallast aangemerkt met een afschrijvingstermijn van 15 jaar.
- Bedrijfsmiddelen zorgen in de regel niet voor de verlenging van de economische levensduur en worden als directe eenmalige afschrijving gezien, tenzij het gaat om een waardetoevoeging in het gebouw, zoals bijvoorbeeld de aanschaf van het kassasysteem. In dat geval wordt deze aanschaf als kapitaallast aangemerkt met een afschrijvingstermijn van tien jaar.

Aandachtspunten:

- Wij zijn voor de Stadsschouwburg uitgegaan van het MJOP op basis van conditieniveau 3, er zijn ontwikkelingen dat het conditieniveau voor een aantal elementen verhoogd moet worden naar niveau 2. Dit zou een toename van € 10.000,- per jaar in het eigenaarsonderhoud voor de Stadsschouwburg betekenen.
- Deze rapportage gaat over de komende vijf á tien jaar. Voor de Stadsschouwburg geldt dat er net een grote renovatie heeft plaatsgevonden, waardoor de kosten de komende tien jaar gemiddeld lager zullen liggen dan wanneer er een langere periode beschouwd wordt. Na 2026 kunnen de gemiddelde jaarkosten van de Stadsschouwburg dus hoger liggen dan dit rapport aangeeft.

In het MIP is voor De Oosterpoort onderscheidt gemaakt tussen onvermijdbare en afweegbare kosten, en er is onderscheid gemaakt tussen scenario 1 en scenario 2. Het MIP is als bijlage toegevoegd.

Gemiddeld benodigd per jaar in CONCLUSIES

Uitgangspunten	1. Alle kosten OPSB zijn in het signalement gekapitaliseerd inclusief gebruiksgoederen dit is niet terecht!	4. Preventief, Correctief en Beheerkosten zijn nagenoeg gelijk
Oosterpoort	€ 1.306.919	Scenario 1 € 415.626
Oosterpoort	€ 225.881	Scenario 2 € 415.626
OPSB	€ 865.805	Signalement € 443.326
Oosterpoort	totale investeringskosten voor OPSB zijn wel naar beneden bijgesteld in second opinion, maar omdat deze niet gekapitaliseerd worden, toch hogere jaarlasten!	
Stadsschouwburg totaal	2. Kapitalisering is met zeer lange afschrijvingstermijnen gedaan, bijvoorbeeld 20 jaar voor meubilair of stoffering!	
Stadsschouwburg VGB	3. Geen rekening gehouden met beheerkosten OPSB, terwijl die er wel zijn --> o.a. NEN 3140 inspectie!	5 lopende huidige kapitaallasten verschoven tussen OPSB - V
Stadsschouwburg GMF		Totale huidige ka € 693.392
		Volgens signalem € 682.473

x. Let op deel installatietechnisch onderhoud is in onderstaande opstelling onder VGB geschaard, maar volgens demarcatie zou dit ook bij OPSB behoren!

SCENARIO 2A | 10 jaar | onvermijdbaar

SCENARIO 2B | 10 jaar | Afweegbaar

SCENARIO 2 | 10 jaar | TOTAAL

	OP (VGB) SB (GMF en VC) Subtotaal			OP (VGB) SB (GMF en VC) Subtotaal			OP (VGB) SB (GMF en VGB) Subtotaal		
EIGENAARSONDERHOUD									
0 Gemiddelde investeringen per jaar (op afschrijv kapitaallasten in eerste jaar over 0	€ 54.166	€ 49.346	€ 103.512	€ 76.033	€ -	€ 76.033	€ 130.199	€ 49.346	€ 179.544
1 Gemiddelde kapitaallasten over 0 per jaar	€ 37.504	€ 24.625	€ 62.129	€ 23.644	€ -	€ 23.644	€ 61.148	€ 24.625	€ 85.773
2 Gemiddelde lopende kapitaallasten	€ 375.506	€ 37.799	€ 413.305	€ -	€ -	€ -	€ 375.506	€ 37.799	€ 413.305
Subtotaal gemiddelde kapitaallasten	€ 413.010	€ 62.424	€ 475.434	€ 23.644	€ -	€ 23.644	€ 436.654	€ 62.424	€ 499.077
Gemiddelde kosten Planmatig onderhoud per									
3 jaar (onderhoud geen investeringen)	€ 83.479	€ 21.517	€ 104.996	€ 46.882	€ -	€ 46.882	€ 130.361	€ 21.517	€ 151.878
3a Bestaande voorzieningen									
4 Preventief	door OPSB	door OPSB	door OPSB	door OPSB	door OPSB	door OPSB	€ -	€ -	€ -
5 Correctief onderhoud	door OPSB	door OPSB	door OPSB	door OPSB	door OPSB	door OPSB	€ -	€ -	€ -
6 Huuropbrengsten	€ -	€ -107.490	€ -107.490	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -107.490	€ -107.490
6 Beheerfee	€ 38.606	€ 24.087	€ 62.693	€ -	€ -	€ -	€ 38.606	€ 24.087	€ 62.693
Subtotaal gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten	€ 122.085	€ -61.886	€ 60.199	€ 46.882	€ -	€ 46.882	€ 168.967	€ -61.886	€ 107.081
Totaal Gemiddelde lasten	€ 535.095	€ 538	€ 535.633	€ 70.526	€ -	€ 70.526	€ 605.621	€ 538	€ 606.159
GEbruikersONDERHOUD									
0 Gemiddelde investeringen per jaar (op afschrijv kapitaallasten in eerste jaar over 0	€ 32.847	€ 90.469	€ 123.316	€ 35.203	€ -	€ 35.203	€ 68.050	€ 90.469	€ 158.519
1 Gemiddelde kapitaallasten over 0 per jaar	€ 27.344	€ 57.887	€ 85.231	€ 13.177	€ -	€ 13.177	€ 40.521	€ 57.887	€ 98.408
2 Gemiddelde lopende kapitaallasten	€ 201.920	€ 78.167	€ 280.087	€ -	€ -	€ -	€ 201.920	€ 78.167	€ 280.087
Subtotaal gemiddelde kapitaallasten	€ 229.263	€ 136.054	€ 365.318	€ 13.177	€ -	€ 13.177	€ 242.440	€ 136.054	€ 378.495
Gemiddelde kosten Planmatig onderhoud per									
3 jaar (onderhoud geen investeringen)	€ 170.535	€ 175.522	€ 346.057	€ 411.012	€ -	€ 411.012	€ 581.547	€ 175.522	€ 757.069
3a Bestaande voorzieningen									
4 Preventief	€ 164.076	€ 30.426	€ 194.502	€ -	€ -	€ -	€ 164.076	€ 30.426	€ 194.502
5 Correctief onderhoud	€ 48.258	€ 12.678	€ 60.935	€ -	€ -	€ -	€ 48.258	€ 12.678	€ 60.935
6 Huurkosten	€ -	€ 107.490	€ 107.490	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 107.490	€ 107.490
6 Beheerfee	€ 77.212	€ 20.284	€ 97.496	€ -	€ -	€ -	€ 77.212	€ 20.284	€ 97.496
Subtotaal gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten	€ 460.080	€ 346.400	€ 806.479	€ 411.012	€ -	€ 411.012	€ 871.092	€ 346.400	€ 1.217.492
Totaal Gemiddelde lasten	€ 689.343	€ 482.454	€ 1.171.797	€ 424.189	€ -	€ 424.189	€ 1.113.532	€ 482.454	€ 1.595.986
PODIUMTECHNIEK									
0 Gemiddelde investeringen per jaar (op afschrijv	€ -	€ 3.419	€ 3.419	€ 5.177	€ -	€ 5.177	€ 5.177	€ 3.419	€ 8.595
1 Gemiddelde kapitaallasten over 0 per jaar	€ -	€ 2.660	€ 2.660	€ 3.650	€ -	€ 3.650	€ 3.650	€ 2.660	€ 6.310
2 Gemiddelde lopende kapitaallasten	€ -	€ -	€ 201.920	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal gemiddelde kapitaallasten	€ -	€ 2.660	€ 2.660	€ 3.650	€ -	€ 3.650	€ 3.650	€ 2.660	€ 6.310
Gemiddelde kosten Planmatig onderhoud per									
3 jaar (onderhoud geen investeringen)	€ 5.397	€ 31.092	€ 36.489	€ 112.259	€ -	€ 112.259	€ 117.656	€ 31.092	€ 148.749
4 Preventief	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud
5 Correctief onderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud
6 Beheerfee (inbegrepen in beheerfee gebruikersonderhoud)	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud
Subtotaal gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten	€ 5.397	€ 31.092	€ 36.489	€ 112.259	€ -	€ 112.259	€ 117.656	€ 31.092	€ 148.749
Totaal Gemiddelde lasten	€ 5.397	€ 33.752	€ 39.149	€ 115.909	€ -	€ 115.909	€ 121.306	€ 33.752	€ 155.058
BEDELIJFSGEMIDDELEN									
0 Gemiddelde investeringen per jaar (op afschrijv	€ -	€ 74.100	€ 74.100	€ 245.973	€ -	€ 245.973	€ 245.973	€ 74.100	€ 320.073
1 Gemiddelde kapitaallasten over 0 per jaar	€ -	€ 65.030	€ 65.030	€ 125.541	€ -	€ 125.541	€ 125.541	€ 65.030	€ 190.571
2 Gemiddelde lopende kapitaallasten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal gemiddelde kapitaallasten	€ -	€ 65.030	€ 65.030	€ 125.541	€ -	€ 125.541	€ 125.541	€ 65.030	€ 190.571
Gemiddelde kosten Planmatig onderhoud per									
3 jaar (onderhoud geen investeringen)	€ 22.500	€ 94.437	€ 116.937	€ 266.016	€ -	€ 266.016	€ 288.516	€ 94.437	€ 382.954
4 Preventief	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud
5 Correctief onderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud
6 Beheerfee (inbegrepen in beheerfee gebruikersonderhoud)	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud	zie gebruikersonderhoud
Subtotaal gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten	€ 22.500	€ 94.437	€ 116.937	€ 266.016	€ -	€ 266.016	€ 288.516	€ 94.437	€ 382.954
Totaal Gemiddelde lasten	€ 22.500	€ 159.467	€ 181.967	€ 391.557	€ -	€ 391.557	€ 414.057	€ 159.467	€ 573.524
TOTAAL BENODIGD BUDGET	€ 1.252.335	€ 676.211	€ 1.928.546	€ 1.002.182	€ -	€ 1.002.182	€ 2.254.516	€ 676.211	€ 2.930.727
TOTAAL BESCHIKBAAR			€ 1.566.000						€ 1.566.000
STRUCTUREEL TEKORT			€ -362.546						€ -1.364.727
KNELPUNTEN									
Geluidsoverlast	€ 235.000		€ 235.000,00	€ 66.000		€ 66.000,00	€ 301.000		€ 301.000
Beveiliging	€ 260.000		€ 260.000,00				€ 260.000		€ 260.000
Brandveiligheidseisen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
DUURZAAMHEIDSMATREGELEN									
TOTAAL BENODIGD BUDGET	€ 1.747.335	€ 676.211	€ 2.423.546	€ 1.068.182	€ -	€ 1.068.182	€ 2.815.516	€ 676.211	€ 3.491.727
TOTAAL BESCHIKBAAR			€ 1.566.000						€ 1.566.000
STRUCTUREEL TEKORT			€ -857.546						€ -1.925.727
RESTERENDE BOEKKOSTEN OOSTERPOORT (STA									
Van huidige kapitaallasten	€ 2.406.429	€ -	€ 2.406.429	€ -	€ -	€ -	€ 2.406.429	€ -	€ 2.406.429
Van toekomstige kapitaallasten OPSB Oosterpoort	€ 109.002	€ -	€ 109.002	€ 1.642.001	€ -	€ 1.642.001	€ 1.751.003	€ -	€ 1.751.003
Van toekomstige kapitaallasten VGM Oosterpoort	€ 262.060	€ -	€ 262.060	€ 589.264	€ -	€ 589.264	€ 851.324	€ -	€ 851.324
			€ 2.777.491			€ 2.231.265			€ 5.008.757

Gemiddeld benodigd per jaar in |

, maar wel anders verdeeld! OPSB voert hierin meer taken uit dan in het signalement is aangegeven.

Uitgangspunten

Oosterpoort

Stadsschouwburg totaal

Stadsschouwburg VGB

Stadsschouwburg GMF

GB --> hier is nog discussie over. Wel nu nagenoeg gelijk!

SCENARIO 2 | 10 jaar | TOTAAL

Signalement

VERSCHIL SCENARIO 2 - Signalement

EIGENAARSONDERHOUD				OP (VGB)	SB (GMF en VGB)	Subtotaal	OP	SB	subtotaal	OP	SB	Subtotaal								
1a	0	Gemiddelde investeringen per jaar (op afschrijving kapitaallasten in eerste jaar over 0	€	130.199	€	49.346	€	179.544	€	333.141	€	63.712	€	396.853	€	-202.943	€	-14.366	€	-217.308
	1	Gemiddelde kapitaallasten over 0 per jaar	€	61.148	€	24.625	€	85.773	€	27.507	€	5.561	€	33.068	€	-27.507	€	-5.561	€	-33.068
	2	Gemiddelde lopende kapitaallasten	€	375.506	€	37.799	€	413.305	€	191.831	€	34.766	€	226.597	€	-130.683	€	-10.142	€	-140.824
		Subtotaal gemiddelde kapitaallasten	€	436.654	€	62.424	€	499.077	€	234.924	€	38.203	€	273.126	€	201.730	€	24.221	€	225.951
		Gemiddelde kosten Planmatig onderhoud per																		
	3	jaar (onderhoud geen investeringen)	€	130.361	€	21.517	€	151.878	€	21.575	€	22.939	€	44.514	€	108.786	€	-1.422	€	107.364
	3a	Bestaande voorzieningen	€	-	€	-	€	-	€	-10.200	€	-	€	-	€	10.200	€	-	€	-
	4	Preventief	€	-	€	-	€	-	€	37.540	€	75.690	€	113.230	€	-37.540	€	-75.690	€	-113.230
	5	Correctief onderhoud	€	-	€	-	€	-	€	65.823	€	9.782	€	75.605	€	-65.823	€	-9.782	€	-75.605
	6	huuropbrengsten	€	-	€	-107.490	€	-107.490	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-107.490	€	-107.490
	6	Beheerfee	€	38.606	€	24.087	€	62.693	€	38.606	€	19.564	€	58.170	€	-	€	4.523	€	4.523
		Subtotaal gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten	€	168.967	€	-61.886	€	107.081	€	153.345	€	127.975	€	281.320	€	15.623	€	-189.861	€	-174.238
		Totaal Gemiddelde lasten	€	605.621	€	538	€	606.159	€	388.268	€	166.178	€	554.446	€	217.353	€	-165.640	€	51.713
GEbruikersONDERHOUD				OP (OPSB)	SB (OPSB)		OP (OPSB)	SB (OPSB)		OP (OPSB)	SB (OPSB)									
1a	0	Gemiddelde investeringen per jaar (op afschrijving kapitaallasten in eerste jaar over 0	€	319.199	€	167.988	€	487.187	€	737.504	€	409.487	€	1.146.991	€	-418.305	€	-241.499	€	-659.804
	1	Gemiddelde kapitaallasten over 0 per jaar	€	251.149	€	77.519	€	328.668	€	96.188	€	37.536	€	133.724	€	154.961	€	39.982	€	194.944
	2	Gemiddelde lopende kapitaallasten	€	169.711	€	125.576	€	295.288	€	605.778	€	205.924	€	811.702	€	-436.066	€	-80.348	€	-516.414
		Subtotaal gemiddelde kapitaallasten	€	201.920	€	78.167	€	280.087	€	502.934	€	133.010	€	635.944	€	-301.014	€	-54.843	€	-355.857
		Gemiddelde kosten Planmatig onderhoud per																		
	3	jaar (onderhoud geen investeringen)	€	987.720	€	301.052	€	1.288.771	€	128.301	€	52.780	€	181.081	€	859.419	€	248.272	€	1.107.691
	3a	Bestaande voorzieningen	€	-	€	-	€	-	€	-21.700	€	-	€	-	€	21.700	€	-	€	-
	4	Preventief	€	164.076	€	30.426	€	194.502	€	92.720	€	33.601	€	126.321	€	71.356	€	-3.175	€	68.181
	5	Correctief onderhoud	€	48.258	€	12.678	€	60.935	€	57.000	€	13.000	€	70.000	€	-8.743	€	-323	€	-9.065
	6	Huurkosten	€	-	€	107.490	€	107.490	€	-	€	-	€	-	€	-	€	107.490	€	107.490
	6	Beheerfee	€	77.212	€	20.284	€	97.496	€	-	€	-	€	-	€	77.212	€	20.284	€	97.496
		Subtotaal gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten	€	1.277.265	€	471.929	€	1.749.194	€	256.321	€	99.381	€	355.701	€	1.020.944	€	372.548	€	1.393.493
		Totaal Gemiddelde lasten	€	1.648.896	€	675.673	€	2.324.569	€	1.365.032	€	438.315	€	1.803.347	€	283.864	€	237.358	€	521.221

PODIUMTECHNIEK

0	Gemiddelde investeringen per jaar (op afschrijving			
1	Gemiddelde kapitaallasten over 0 per jaar			
2	Gemiddelde lopende kapitaallasten			
	Subtotaal gemiddelde kapitaallasten			
	Gemiddelde kosten Planmatig onderhoud per			
3	jaar (onderhoud geen investeringen)			
4	Preventief			
5	Correctief onderhoud			
6	Beheerfee (inbegrepen in beheerfee gebruikerso			
	Subtotaal gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten			
	Totaal Gemiddelde lasten			

BEDRIJFSMIDDELEN

0	Gemiddelde investeringen per jaar (op afschrijving			
1	Gemiddelde kapitaallasten over 0 per jaar			
2	Gemiddelde lopende kapitaallasten			
	Subtotaal gemiddelde kapitaallasten			
	Gemiddelde kosten Planmatig onderhoud per			
3	jaar (onderhoud geen investeringen)			
4	Preventief			
5	Correctief onderhoud			
6	Beheerfee (inbegrepen in beheerfee gebruikerso			
	Subtotaal gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten			
	Totaal Gemiddelde lasten			

TOTAAL BENODIGD BUDGET

TOTAAL BESCHIKBAAR

STRUCTUREEL TEKORT

KNELPUNTEN

Geluidsoverlast

Beveiliging

Brandveiligheidseisen

DUURZAAMHEIDSMATREGELEN

PM

TOTAAL BENODIGD BUDGET

TOTAAL BESCHIKBAAR

STRUCTUREEL TEKORT

RESTERENDE BOEKKOSTEN OOSTERPOORT (STA

Van huidige kapitaallasten

Van toekomstige kapitaallasten OPSB Oosterpoort

Van toekomstige kapitaallasten VGM Oosterpoort

€	2.254.516	€	676.211	€	2.930.727	€	1.753.300	€	604.493	€	2.357.793	€	501.216	€	71.718	€	572.934
				€	1.566.000					€	1.566.000						
				€	-1.364.727					€	-791.793						
€	301.000	€	-	€	301.000	€	270.000	€	-	€	270.000	€	31.000	€	-	€	31.000
€	260.000	€	-	€	260.000	€	260.000	€	-	€	260.000	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
€	2.815.516	€	676.211	€	3.491.727	€	1.753.300	€	604.493	€	2.887.793	€	501.216	€	71.718	€	603.934
				€	1.566.000					€	1.566.000						
				€	-1.925.727					€	-1.321.793						

Gemiddeld benodigd per jaar in |

Uitgangspunten
Oosterpoort
 Stadsschouwborg totaal
 Stadsschouwborg VGB
 Stadsschouwborg GMF

Benchmark

BENCHMARK

Investeringsbedragen Exclusief Kapitaallasten!!!

Investeringsbedragen/ m2

Investeringspercentages

	EIGENAARSONDERHOUD			GEBRUIKERSONDERHOUD			PODIUMTECHNIEK			BEDRIJFSMIDDELEN										
1a	0 Gemiddelde investeringen per jaar (op afschrijving kapitaallasten in eerste jaar over 0)	€ 171.305	€ 49.346	€ 220.651	0 Gemiddelde investeringen per jaar (op afschrijving kapitaallasten in eerste jaar over 0)	OP (OPSB) € 100.800	SB (OPSB) € 90.469	€ 191.269	0 Gemiddelde investeringen per jaar (op afschrijving kapitaallasten in eerste jaar over 0)	OP (OPSB) € 10.353	SB (OPSB) € 3.419	€ 13.772	0 Gemiddelde investeringen per jaar (op afschrijving kapitaallasten over 0 per jaar)	OP (OPSB) € 165.996	SB (OPSB) € 74.100	€ 240.096				
	1 Gemiddelde kapitaallasten over 0 per jaar		€ -	1 Gemiddelde kapitaallasten over 0 per jaar			€ -	1 Gemiddelde kapitaallasten over 0 per jaar			€ -	1 Gemiddelde kapitaallasten over 0 per jaar			€ -	1 Gemiddelde kapitaallasten over 0 per jaar			€ -	
	2 Gemiddelde lopende kapitaallasten		€ -	2 Gemiddelde lopende kapitaallasten			€ -	2 Gemiddelde lopende kapitaallasten			€ -	2 Gemiddelde lopende kapitaallasten			€ -	2 Gemiddelde lopende kapitaallasten			€ -	
	Subtotaal gemiddelde kapitaallasten	€ 171.305	€ 49.346	€ 220.651	Subtotaal gemiddelde kapitaallasten	€ 100.800	€ 90.469	€ 191.269	Subtotaal gemiddelde kapitaallasten	€ 10.353	€ 3.419	€ 13.772	Subtotaal gemiddelde kapitaallasten	€ 165.996	€ 74.100	€ 240.096	Subtotaal gemiddelde kapitaallasten	€ 165.996	€ 74.100	€ 240.096
	Gemiddelde kosten Planmatig onderhoud per 3 jaar (onderhoud geen investeringen)	€ 116.389	€ 21.517	€ 137.906	Gemiddelde kosten Planmatig onderhoud per 3 jaar (onderhoud geen investeringen)	€ 521.466	€ 175.522	€ 696.988	Gemiddelde kosten Planmatig onderhoud per 3 jaar (onderhoud geen investeringen)	€ 150.688	€ 31.092	€ 181.780	Gemiddelde kosten Planmatig onderhoud per 3 jaar (onderhoud geen investeringen)	€ 172.510	€ 94.437	€ 266.947	Gemiddelde kosten Planmatig onderhoud per 3 jaar (onderhoud geen investeringen)	€ 172.510	€ 94.437	€ 266.947
	3a Bestaande voorzieningen	€ -	€ -	€ -	3a Bestaande voorzieningen	€ -	€ -	€ -	3a Bestaande voorzieningen	€ -	€ -	€ -	3a Bestaande voorzieningen	€ -	€ -	€ -	3a Bestaande voorzieningen	€ -	€ -	€ -
	4 Preventief	€ -	€ -	€ -	4 Preventief	€ 164.076	€ 30.426	€ 194.502	4 Preventief	€ -	€ -	€ -	4 Preventief	€ -	€ -	€ -	4 Preventief	€ -	€ -	€ -
	5 Correctief onderhoud	€ -	€ -	€ -	5 Correctief onderhoud	€ 48.258	€ 12.678	€ 60.935	5 Correctief onderhoud	€ -	€ -	€ -	5 Correctief onderhoud	€ -	€ -	€ -	5 Correctief onderhoud	€ -	€ -	€ -
	6 huuropbrengsten	€ -	€ -107.490	€ -107.490	6 Huurkosten	€ -	€ 107.490	€ 107.490	6 Huurkosten	€ -	€ 107.490	€ 107.490	6 Huurkosten	€ -	€ 107.490	€ 107.490	6 Huurkosten	€ -	€ 107.490	€ 107.490
	6 Beheerfee	€ 38.606	€ 24.087	€ 62.693	6 Beheerfee	€ 77.212	€ 20.284	€ 97.496	6 Beheerfee	€ -	€ -	€ -	6 Beheerfee	€ -	€ -	€ -	6 Beheerfee	€ -	€ -	€ -
	Subtotaal gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten	€ 154.995	€ -61.886	€ 93.109	Subtotaal gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten	€ 811.011	€ 346.400	€ 1.157.410	Subtotaal gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten	€ 150.688	€ 31.092	€ 181.780	Subtotaal gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten	€ 172.510	€ 94.437	€ 266.947	Subtotaal gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten	€ 172.510	€ 94.437	€ 266.947
	Totaal Gemiddelde lasten	€ 326.299	€ -12.540	€ 313.759	Totaal Gemiddelde lasten	€ 911.811	€ 436.869	€ 1.348.680	Totaal Gemiddelde lasten	€ 161.041	€ 34.511	€ 195.552	Totaal Gemiddelde lasten	€ 338.505	€ 168.537	€ 507.043	Totaal Gemiddelde lasten	€ 338.505	€ 168.537	€ 507.043
	TOTAAL BENODIGD BUDGET	€ 1.737.657	€ 627.377	€ 2.365.034	TOTAAL BENODIGD BUDGET	€ 1.737.657	€ 627.377	€ 2.365.034	TOTAAL BENODIGD BUDGET	€ 1.737.657	€ 627.377	€ 2.365.034	TOTAAL BENODIGD BUDGET	€ 1.737.657	€ 627.377	€ 2.365.034	TOTAAL BENODIGD BUDGET	€ 1.737.657	€ 627.377	€ 2.365.034
	TOTAAL BESCHIKBAAR				TOTAAL BESCHIKBAAR				TOTAAL BESCHIKBAAR				TOTAAL BESCHIKBAAR				TOTAAL BESCHIKBAAR			
	STRUCTUREEL TEKORT				STRUCTUREEL TEKORT				STRUCTUREEL TEKORT				STRUCTUREEL TEKORT				STRUCTUREEL TEKORT			
	KNELPUNTEN				KNELPUNTEN				KNELPUNTEN				KNELPUNTEN				KNELPUNTEN			
	Geluidsoverlast				Geluidsoverlast				Geluidsoverlast				Geluidsoverlast				Geluidsoverlast			
	Beveiliging				Beveiliging				Beveiliging				Beveiliging				Beveiliging			
	Brandveiligheidseisen				Brandveiligheidseisen				Brandveiligheidseisen				Brandveiligheidseisen				Brandveiligheidseisen			
	DUURZAAMHEIDSMATREGELEN				DUURZAAMHEIDSMATREGELEN				DUURZAAMHEIDSMATREGELEN				DUURZAAMHEIDSMATREGELEN				DUURZAAMHEIDSMATREGELEN			
	TOTAAL BENODIGD BUDGET	€ 1.737.657	€ 627.377	€ 2.365.034	TOTAAL BENODIGD BUDGET	€ 1.737.657	€ 627.377	€ 2.365.034	TOTAAL BENODIGD BUDGET	€ 1.737.657	€ 627.377	€ 2.365.034	TOTAAL BENODIGD BUDGET	€ 1.737.657	€ 627.377	€ 2.365.034	TOTAAL BENODIGD BUDGET	€ 1.737.657	€ 627.377	€ 2.365.034
	TOTAAL BESCHIKBAAR				TOTAAL BESCHIKBAAR				TOTAAL BESCHIKBAAR				TOTAAL BESCHIKBAAR				TOTAAL BESCHIKBAAR			
	STRUCTUREEL TEKORT				STRUCTUREEL TEKORT				STRUCTUREEL TEKORT				STRUCTUREEL TEKORT				STRUCTUREEL TEKORT			
	RESTERENDE BOEKKOSTEN OOSTERPOORT (STA)				RESTERENDE BOEKKOSTEN OOSTERPOORT (STA)				RESTERENDE BOEKKOSTEN OOSTERPOORT (STA)				RESTERENDE BOEKKOSTEN OOSTERPOORT (STA)				RESTERENDE BOEKKOSTEN OOSTERPOORT (STA)			
	Van huidige kapitaallasten				Van huidige kapitaallasten				Van huidige kapitaallasten				Van huidige kapitaallasten				Van huidige kapitaallasten			
	Van toekomstige kapitaallasten OPSB Oosterpoort				Van toekomstige kapitaallasten OPSB Oosterpoort				Van toekomstige kapitaallasten OPSB Oosterpoort				Van toekomstige kapitaallasten OPSB Oosterpoort				Van toekomstige kapitaallasten OPSB Oosterpoort			
	Van toekomstige kapitaallasten VGM Oosterpoort				Van toekomstige kapitaallasten VGM Oosterpoort				Van toekomstige kapitaallasten VGM Oosterpoort				Van toekomstige kapitaallasten VGM Oosterpoort				Van toekomstige kapitaallasten VGM Oosterpoort			



Bijlage 6: knelpuntenanalyse De Oosterpoort

De Oosterpoort is een multifunctioneel cultuurcentrum waar voor jong en oud en in vele genres programma's aangeboden worden. Men ervaart De Oosterpoort als zeer positief als het gaat om de openheid in het gebouw en goede akoestiek in de zalen. Dit maakt de locatie erg geschikt voor festivals zoals Eurosonic/Noorderslag. Tijdens dit festival is De Oosterpoort het hart van het gehele programma. Echter is het gebouw gedateerd waardoor men het programma aanpast op de mogelijkheden van het gebouw, terwijl anderzijds het programma behoefte heeft aan meer ruimte (uitbreiding).

Om een goed beeld te krijgen van de knelpunten die betrekking hebben op de locatie De Oosterpoort is alleen tekst niet voldoende. Tijdens gesprekken met de gebruiker is een rondleiding gegeven. Zo is er vanuit verhaal en praktische context een breed beeld van het gebouw en het functioneren hierin. De organisatie OPSB huisvest zich voor het grootste deel in De Oosterpoort. Om context aan knelpunten te geven maken we eerst inzichtelijk hoe de organisatie en het programma gebruik maakt van het gebouw.

Wet- en regelgeving

1. Brandveiligheidsmaatregelen.
2. Toegankelijkheid vluchtwegen en -deuren.
3. Geluidsbelasting op omliggende bebouwing.

1.1.1. Brandveiligheidsmaatregelen

- + Er is signaal afgegeven door DGMR en de veiligheidsregio Groningen dat het gebouw De Oosterpoort niet meer voldoet aan de huidige brandveiligheidseisen. Om hieraan te voldoen heeft DGMR een Plan van Aanpak gemaakt. Momenteel is 'fase 1' van 4 voltooid.
- + Om te voldoen aan de brandveiligheidseisen dienen er maatregelen te worden genomen waardoor de functionaliteit van het gebouw wordt aangetast. Als voorbeeld zijn de rookscheidende wanden te noemen. De locatie van deze wanden scheiden functionele voorzieningen visueel van de publieke openbare ruimte.
- + Om specifieke knelpunten op te lossen zijn technisch niet hele dure oplossingen noodzakelijk. Echter, om de functionaliteit van het gebouw te behouden (transparant en open), is er een flinke investering nodig. Bovendien zullen ook deze relatief dure oplossingen alsnog afbreuk doen aan de toegankelijkheid van het gebouw.
- + Bovengenoemde is slechts een voorbeeld uit het knelpuntendossier brandveiligheid.

1.1.2. Toegankelijkheid vluchtwegen en -deuren

Achtergrondinformatie: Door de uitbreiding van het Prins Claus conservatorium is de toegang voor vrachtwagens verder beperkt. De nodige ruimte om de bocht te maken naar het laadplatform, (door achteruit in te steken) wordt dusdanig beperkt dat er maatregelen uitgevoerd moeten worden. Deze maatregelen zijn in de vorm van een tijdelijke dichting van een keldertrap en het aanpassen van de luifel bij de artiesteningang. Bij iedere vracht toe- en afrit zal de tijdelijke maatregel uitgevoerd moeten worden.

Doordat de keldertrap dichtgezet wordt, wordt een nooduitgang geblokkeerd. Dit moet absoluut worden vermeden, dus het is noodzakelijk dat er een structurele oplossing komt.

1.1.3. Geluidsbelasting op de omliggende bebouwing

Buiten: akoestische overlast naar de omgeving vindt plaats vanuit de binnentuin.

Technische staat

1. Isolatiewaarden en klimaatsystemen.
2. Koudeval grote zaal.
3. Stankoverlast toiletten kelder.
4. Ad hoc oplossingen ("duct-tape" oplossingen).

1.1.4. Isolatiewaarden en klimaatsystemen

Het is vrijwel nergens in het gebouw mogelijk om het binnenklimaat goed beheersbaar te krijgen. Dit komt met name door de lage isolatiewaarden van de gevels en daken in combinatie met de



verschillende klimaatsystemen in het gebouw die niet op elkaar aansluiten. Dit zorgt niet alleen voor veel energieverlies, het maakt onmogelijk om het algemene binnenklimaat aan te sturen (bijvoorbeeld in de kantoren en kledruimten van artiesten).

1.1.5. Koudeval grote zaal

Recentelijk is de grote zaal gerenoveerd, waarbij zowel bouwkundige als installatietechnische ingrepen zijn gepleegd. Bij deze renovatie is een luchtverversingsinstallatie toegepast, waarover de organisatie OPSB klachten ontvangt. Deze klachten gaan over het beleven van koudeval op de vlakke vloer (begane grondvloer).

1.1.6. Stankoverlast toiletgroep kelder

De toiletgroep, bedoeld voor het publiek nabij 'foyer middengebiet'/de kleine zaal, bevindt zich in de kelder van het gebouw. Doordat deze toiletgroep niet veel wordt gebruikt en het vuilwater vanuit de kelder omhoog gepompt moet worden ontstaat er een nare geur. Die geur beperkt zich niet tot de toiletgroep, maar bereikt ook de publieke ruimte op de begane grond.

1.1.7. Ad hoc oplossingen ("duct-tape"-oplossingen)

Het (technisch) personeel van de organisatie OPSB neemt het heft in eigen hand. Wanneer er gebreken zijn, lossen zij dit op. Het is echter niet inzichtelijk hoeveel tijd zij besteden om gebreken op te lossen. Voorbeelden zijn:

- + Het bruikbaar maken van cilinders.
- + Reguliere verlichting aanpassen met een rood doorzichtige plaat om sfeerverlichting te creëren (sfeerverlichting is kapot).

Ook wordt er vanuit de maatschappij meegeholpen aan het onderhoud van het gebouw. Zo wordt bijvoorbeeld de schildersopleiding betrokken bij schilderonderhoud. Hoeveel studenten dit zijn en hoeveel uren hieraan wordt besteed, is niet inzichtelijk.

1.1.8. Beleving

1. Gedateerde zaalinrichting kleine zaal.
2. Gedateerde toiletten.
3. Uitstraling van foyer met name voor publiek klassieke concerten.
4. Brandveiligheidsmaatregelen in relatie tot transparante uitstraling.
5. Onvoldoende mogelijkheden om in te spelen op trends.

1.1.9. Gedateerde zaalinrichting kleine zaal

De kleine zaal heeft charme maar is zeer gedateerd. Om de zaal zo te renoveren dat het zowel technisch als functioneel verbeterd wordt zijn grote investeringen nodig (> € 1,5 miljoen).

1.1.10. Gedateerde toiletten

De toiletgroepen zijn gedateerd en sluiten niet aan op de bedrijfsvoering. De uitstraling is sober en doelmatig en alle vorm van sfeer ontbreekt.

1.1.11. Uitstraling van foyer

De organisatie doet er alles aan om de publieksbeleving optimaal te maken. Hiervoor kunnen/moeten zij met behulp van verbeelding (verlichting, aankleding met behulp van gordijnen, barretjes en dergelijke) sfeer aan het gebouw/de ruimten geven. Met name voor het publiek van klassieke concerten wordt hier extra aandacht aan gegeven. Deze bezoekers verwachten een bepaalde allure: keurige uitstraling, snelle service, goede wijn, comfortabele stoelen en dergelijke. Deze verwachtingen zijn anders dan bij bezoekers van bijvoorbeeld een popconcert. Shabby versus elegantie vergt manipulatie om het gebouw te voorzien van de juiste sfeer en functionaliteit.

1.1.12. Brandveiligheidsmaatregelen in relatie tot transparante uitstraling

Onder de nog uit te voeren brandveiligheidsmaatregelen valt ook het vervangen van de glazen puien, waarin zich nu nog draadstaalglas bevindt. Bij brand is dit type glas gevaarlijk en dient dus te worden vervangen.

De transparantie is juist één van de sterke punten van De Oosterpoort. De mogelijkheid moet dan ook worden afgewogen om in plaats van de noodzakelijke dichte brandwerende scheidingen, transparante brandwerende scheidingen toe te passen.

Wanneer de transparantie en openheid verloren gaat bij het vervangen van de puien, dient er ook rekening gehouden te worden met de verdere functionaliteit van de doorgang. Nu is de bebording aan



beide kanten zichtbaar, is er sociale controle tussen de ruimten en functies en kan men zien of de doorgang daadwerkelijk vrij is (en er geen personen aan de andere kant van de deur staan). Tevens is de bebording naar de toiletten visueel verbonden met de foyer van de grote zaal.

1.1.13. Weinig mogelijkheden om in te spelen op trends

Om het aanbod van programma interessant te houden, speelt de organisatie OPSB continu in op trends. Om de show van de artiesten te kunnen laten plaatsvinden zijn er soms specifieke elementen nodig. Deze zijn vaak duur, niet duurzaam en kennen een korte afschrijftermijn.

1.1.14. Functionaliteit

1. Beveiliging niet toereikend.
2. Tekort in voorzieningen ten behoeve van mindervaliden.
3. Routing.
4. Akoestiek – geluidlekken tussen zalen.
5. Multifunctionaliteit.
6. Capaciteit, verdeling en locatie toiletgroepen.
7. Ontbreken uitwijkmogelijkheden bij goede/slechte kaartverkoop.

1.1.15. Beveiliging niet toereikend

Zoals het signaleringsrapport benoemt, is de huidige beveiliging niet toereikend. Zowel op gebied van installatie als personeel schiet hierin tekort. De inzet van beveiligingspersoneel gaat hierbij hand-in-hand met het programma: bij een groot publiek moet er meer beveiliging aanwezig zijn. Anderzijds, als men alleen stuurt op een kleinschalig programma zijn de inkomsten minder.

1.1.16. Tekort in voorzieningen ten behoeve van mindervaliden

Er is één lift midden in het gebouw aanwezig en deze is verouderd. Ook is er slechts één MIVA-toilet in het gebouw aanwezig, op de begane grondvloer (terwijl de MIVA-plekken in de zaal zich op de eerste verdieping bevinden).

1.1.17. Routing

De hoofdingang is in de jaren '90 verplaatst van de westzijde naar de noordzijde. Hierdoor waren bezoekers voor de grote en kleine zaal niet meer te (onder)scheiden. Om van de hoofdingang naar de kleine zaal te komen heeft men een glazen verbindingsgang gebouwd. Dit is een on-geïsoleerde gang (met radiatoren) en vormt één van de vier afscheidingen van de binnentuin.

Door de uiteenlopende verbouwingen aan het gebouw is de routing voor bezoekers niet altijd even logisch. Er gebeurt visueel veel en de bordjes worden over het hoofd gezien.

De artiesteningang heeft geen ruimtelijke relatie met de voorzijde, bovendien is deze niet zichtbaar vanaf de straatzijde. Daarnaast heeft de ingang de uitstraling "buurthuis".

1.1.18. Akoestiek – geluidlekken tussen zalen

De akoestische beleving wordt door het publiek en de artiesten zeer goed gewaardeerd. Echter zijn er vele geluidlekken, waardoor er buiten de zalen en de zalen onderling geluidsoverlast wordt ervaren. Niet alleen de zalen worden gebruikt in het programma. Men benut het gehele gebouw om het programma compleet te maken en het publiek een optimale beleving te bezorgen. Bovendien genereert de organisatie hiermee extra inkomen. Deze openbare ruimten zijn akoestisch niet geschikt en er zijn geluidlekken naar omliggende ruimten.

De kleine zaal heeft geluidlekken naar de gevel en het dak, waardoor het programma buiten ook te horen is.

1.1.19. Multifunctionaliteit

(Geconditioneerde) opslag voor veel (grote en dure) instrumenten is noodzakelijk en in te kleine schaal aanwezig. De aanwezige opslagruimte geeft weinig vertrouwen in goed omgaan met de instrumenten.

Door het niet beheersbaar krijgen van het binnenklimaat, hebben muzikanten hun beklag gedaan bij de organisatie OPSB. Door de slechte klimaatbeheersing werkt het hout van de (snaar-)instrumenten te veel, waardoor er scheuren ontstaan. Voor enkele instrumenten is er wel een geconditioneerde ruimte, maar deze wordt grotendeels ingenomen door een grote vleugel.



Opslag en verplaatsing van elementen ten behoeve van het programma, de zaal en het publiek (grote instrumenten, stoelen, zaalaankleding, podiumaankleding et cetera) is noodzakelijk. Inmiddels wordt het changeren gezien als “kleine militaire operatie” en vergt veel arbeidsuren en/of externe kosten en een goed schuifplan. De aanwezige opslagruimte is beperkt en de logistiek om alle elementen van A naar B te krijgen vergt veel tijd, waarbij gebruikerssporen aan de elementen en het gebouw ontstaan. Een groot bijkomend knelpunt bij het changeren is het feit dat vluchtroutes tijdens het changeren niet altijd geborgd blijven.

Om van een programma inkomsten te genereren is horeca noodzakelijk. Daarom wordt er om de show heen een aanvullend programma georganiseerd in de foyer nabij de grote zaal. Deze ruimte is functioneel niet geschikt, waardoor de organisatie de ruimte voorziet van tijdelijke horecapunten.

1.1.20. Capaciteit, verdeling en locatie toiletgroepen

De toiletgroepen zijn gedateerd en sluiten niet aan op de bedrijfsvoering. Waar de ene toiletgroep onderbezet is en last heeft van stank (riool), is de andere toiletgroep overbezet en kan deze de capaciteit nauwelijks aan. Hierbij komt ook kijken dat de verdeling man/vrouw niet aansluit op de behoefte. Bovendien zijn er toiletgroepen fysiek en visueel afgesloten vanaf het publieke deel door recentelijk geplaatste (noodzakelijke) rookscheidende wanden.

1.1.21. Ontbreken uitwijkmogelijkheden bij goede/slechte kaartverkoop

Het overgrote deel van tijdsbesteding van de organisatie OPSB gaat op in op- en afbouwwerkzaamheden. Deze tijd gebruikt men om de zalen (en gezelschappen) gereed te maken voor de voorstelling. Door de uniekheid van de zalen is er zeer weinig flexibiliteit in de organisatie van het programma. De voorstellingen zijn vaak vooral geschikt voor één zaal, of door een ander geboekt programma niet mogelijk om te wisselen van zaal.

Het Grand Theatre in de binnenstad heeft voor een geringe tijd ook als podium gefungeerd voor de organisatie. Dit is een vlak vloertheater en bood veel extra flexibiliteit in het programma. Bovendien kon er een (nog) breder programma georganiseerd worden.

Omgeving

De ligging van De Oosterpoort is enerzijds positief en anderzijds negatief:

Positief:

- + De connectie met de binnenstad.
- + Goede relatie met de buurt en hier investeren ze ook in (noodzakelijk).

Negatief:

- + Er zijn meer burens bij gekomen sinds de oorsprong van het theater, hierdoor is er minder ruimte en mogelijkheden.
- + Er is overlast naar de buurt door vrachtauto's en bezoekers.
- + Het Prins Claus conservatorium is uitgebouwd en maakt de beperking voor de toe- en afvoer van goederen door vrachtwagens vanaf de Meeuwerderweg groter.

Overlast in de buurt door:

- + Aan- en afvoer van goederen door middel van vrachtauto's.
- + Parkeergarage.

1.1.22. Overlast in de buurt

Er is zeer beperkte ruimte voor vrachtwagens om hun goederen te halen of brengen. Hiervoor zijn twee toevoerlocaties:

1. Ten behoeve van de grote zaal komen de vrachtwagens vanaf de Meeuwerderweg. Hierin zit een groot knelpunt op grond van beschikbare ruimte.
2. Ten behoeve van de kleine zaal komen vrachtwagens vanaf de Palmslag. Hierin zitten knelpunten aangaande geluid naar de buurt.

Het op- en afbouwen van de podiumaankleding gebeurt uiteraard voor en na een voorstelling. Dit resulteert in een strak schema, om het theater tussen de programma's door gereed te krijgen voor de volgende voorstelling. Zodoende wordt er ook in de nachtelijke uren gewerkt om het avondconcert weer af te bouwen. In de vroege ochtenduren staan de vrachtwagens gereed voor het volgende



programma. De tijden waarop het transport plaatsvindt en het geluid en licht van de vrachtauto's geeft overlast naar de buurt.

De omwonenden ervaren ook last van bezoekers die buiten even uitstomen van hun concert en/of een sigaret staan te roken. Zie ook het knelpunt Akoestiek bij de paragraaf wet- en regelgeving.

1.1.23. Aan- en afvoer van goederen door middel van vrachtauto's

Naast dat het vrachtverkeer geluid- en lichtoverlast bij omwonenden veroorzaakt, is er ook een knelpunt op gebied van ruimte. Er is weinig ruimte voor vrachtwagens om bij de laadplatforms te komen. Door de verbouw/uitbouw van het Prins Claus Conservatorium is de beschikbare ruimte voor vrachtwagens verder beperkt. De vrachtwagens hebben minder ruimte beschikbaar om achteruit in te steken naar het laadplatform van De Oosterpoort. Door de ruimtevermindering is het nu noodzakelijk om maatregelen te treffen ter plaatse van een opgang vanuit de kelder en de luifel van de artiesteningang. Alleen met deze maatregelen kunnen de vrachtwagens komen waar ze moeten zijn. Dit is de directe aanleiding voor het knelpunt benoemd bij wet- en regelgeving.

1.1.24. Parkeergarage

De parkeergarage bij De Oosterpoort heeft onvoldoende capaciteit om de bezoekers te voorzien van parkeerplekken.

Omdat er veel bezoekers na de voorstelling naar hun auto gaan ontstaan hier wachtrijen. Bij de parkeerautomaat, maar voornamelijk bij de route de parkeergarage uit. Er is een uitrit die direct uitkomt op de stoep, vervolgens een fietspad kruist en daarna op een drukke straat uitkomt. Hierbij komen zij ook veel wegfietsende bezoekers tegen.