

HERIJKING SCENARIO 0

HUISVESTING VRIJDAG

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Analyse ruimtestaat bestaand versus pve vrijdag	4
3.	Analyse locatie Walstraat	6
4.	Analyse locatie Noorderbuitensingel	10
5.	Analyse locatie Sint Jansstraat	14
6.	Conclusie	18
7.	Bijlagen	20

1. Inleiding

In maart 2017 heeft abcnova een rapport opgesteld in opdracht van de Gemeente Groningen waarin ten behoeve van de huisvesting van Vrijdag een vijfde scenario is uitgewerkt als aanvulling op de haalbaarheidsstudie voor Centrale Huisvesting voor VRIJDAG. Waar scenario's 1 t/m 4 van de haalbaarheidsstudie primair gericht waren op afstoot van de bestaande locaties aan de Walstraat 34 en Noorderbuitensingel 11, richtte 'scenario 0' zich op behoud van de huidige situatie en de mogelijkheden om de wensen van VRIJDAG zo goed mogelijk te implementeren in de bestaande gebouwen. Dit rapport is op 3 maart 2017 vastgesteld en gepresenteerd aan de gemeente Groningen.

In de periode tussen maart 2017 en mei 2019 zijn is door VRIJDAG, de Gemeente Groningen en DAAD-architecten gewerkt aan de verdere uitwerking van de huisvestingswens van VRIJDAG. De gewijzigde/nieuwe uitgangspunten die hierbij zijn geformuleerd zijn gebaseerd op nieuwe inzichten qua bedrijfsvoering en ruimtegebruik door VRIJDAG. Bij deze uitwerking is door VRIJDAG de expertise ingeschakeld van een externe adviseurs zoals Theater Advies B.V. en Bureau 1232. Waar van toepassing is gebruik gemaakt van deze informatie voor dit rapport.

In de actualisatie van het 'oude' 0-scenario van abcnova worden de nieuwe uitgangspunten, gebaseerd op de verstrekte gegevens van VRIJDAG en DAAD-architecten verwerkt in een nieuwe versie van het rapport. Hierbij wordt ingezoomd op:

- Vertaling gewijzigde ruimtevraag zoals weergegeven in het Programma van Eisen van DAAD-architecten (06-05-2019)
- Kwaliteitsniveau; huidige staat van onderhoud en de daaruit voortvloeiende onderhoudswerkzaamheden financieel inzichtelijk maken
- Functionaliteit: dit betreft de omvang en de vrije hoogte van ruimtes evenals toegankelijkheid en akoestiek.
- Duurzaamheidsambitie: bij nieuwbouw wordt uitgegaan van aardgasloos en energieneutraal (compensatie locatie elders)
- Naar aanleiding van de rondgang/onderhoudsinspecties is het onderwerp 'veiligheid' ook opgenomen als aandachtspunt in de rapportage.

Dit rapport betreft een richtinggevend onderzoek dat een beeld schetst van de mogelijkheden en bijbehorende kosten van 'scenario 0: Door exploiteren van de huidige locaties'. De analyse is verricht op basis van de verstrekte tekeningen van de locaties en verder uitgewerkt op basis van interviews met de betrokken medewerkers van VRIJDAG en de gemeente Groningen als opdrachtgever. De bevindingen zijn uitgewerkt op kengetallen en hoofdlijnen waarbij, vanuit het oogpunt van overzichtelijkheid, geen onderscheid is gemaakt in de eigendomsverhoudingen en/of kostenverdeling tussen partijen. De huidige staat van onderhoud is door Woonscan B.V. onderzocht op basis van een NEN2767-inspectie waarmee een goed beeld is verkregen van de huidige staat van onderhoud, de noodzakelijke correctieve acties en relevante aandachtspunten/risico's.

Bij de uitvoering van dit aanvullende onderzoek zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De ruimtestaat van DAAD (versie 6 mei 2019) met de hierin opgenomen oppervlaktes (bestaand + wens) vormt de basis van de uitwerking in dit rapport.
- Brandveiligheid wordt op bouwbesluitniveau uitgewerkt, eventuele risico's worden benoemd/beschreven.
- De renovatie wordt sober, doelmatig, maar functioneel en volgens de geldende kwaliteitseisen uitgevoerd
- Na de renovatie verkeren de gebouwen in een goede staat van onderhoud
- Na de renovatie is het gebouw energieneutraal (decentrale compensatie)
- Na de renovatie is het gebouw aardgasloos waarbij de bestaande installaties vervangen moeten worden
- De bestaande nutsvoorzieningen worden gehandhaafd.

2. Analyse ruimtestaat bestaand versus pve vrijdag

Vrijdag is hét huis voor de amateurkunst voor Groningen en heeft een duidelijke ambitie om een kwalitatief-, toekomst- en klantgericht aanbod te verzorgen voor alle inwoners van Groningen, van jong tot oud. Hierbij ondersteunt VRIJDAG amateurkunst en -kunstenaars met advies, deskundigheidsbevordering en netwerken. Ontmoeting van en samenwerking door actieve en passieve participanten komen hier tot uiting, onder andere door de presentatie van concerten, exposities, voorstellingen en exposities.

De huidige drie locaties liggen verspreid over de stad Groningen waarbij voor alle locaties geldt dat deze gevestigd zijn in oude gebouwen, in het geval van de Sintjansstraat een gedeeltelijk rijksmonument. Dit geeft de gebouwen veel karakter en uitstraling maar heeft als consequentie dat de praktische inzetbaarheid en flexibiliteit zeer beperkt is.

VRIJDAG heeft in samenwerking met DAAD-architecten en Theater Advies B.V. de ruimtelijke, functionele en technische eisen geformuleerd voor de verschillende ruimtes in de gebouwen die nodig zijn om toekomstbestendig haar diensten aan te kunnen bieden. In onderstaand overzicht zijn de aanpassingen t.o.v. de bestaande oppervlaktes per locatie in beeld gebracht.

locatie	bestaand	programma van eisen			sloop	nieuwbouw		
	BVO [m2]	Functie	NVO [m2]	factor	BVO [m2]	BVO [m2]		
Walstraat 34		beeldend	1397	1,55	2165			
		25% kantoren	105	1,55	162			
		25% publieksruimte	116	1,55	180			
		5% extra	81	1,55	125			
	2350					2632	0	282
Noorderbuitensingel 11		theater	425	1,55	659			
		theaterzaal	264	1,55	409			
		25% kantoren	105	1,55	162			
		25% publieksruimte	116	1,55	180			
	950		5% extra	45	1,55	70		
					1480	0	530	
Sint Jansstraat 7		muziek	882	1,65	1455			
		concertzaal	335	1,65	553			
		jongerenruimte	0	1,65	0			
		kinderwerkplaats	200	1,65	330			
		50% kantoren	209	1,65	345			
		50% publieksruimte	232	1,65	383			
3099		5% extra	93	1,65	153			
					3219	367	487	
	6399				4604 m2	7332	367 m2	1300 m2

Figuur 1: Programma van eisen VRIJDAG, scenario nieuwbouw (versie 16 april 2020)

2.1 Algemene bevindingen

Bij de uitwerking van de wensen/eisen van Vrijdag voor toekomstige functionaliteit van het gebouw zijn een aantal specifieke voorwaarden opgenomen: Voor zowel locatie Walstraat als voor locatie Noorderbuitensingel is gerekend met 25% extra kantoorruimtes en 25% extra publieksruimtes. Voor locatie Sint Jansstraat is 50% extra kantoorruimte en 50% extra publieksruimte nodig. Aanvullend is per locatie gerekend met 5% extra ruimte vraag vanwege ter compensatie van het nadelig

effect van efficiencyverlies ten opzichte van 1 centrale locatie. Hierbij valt te denken aan werkplekken, repro-, schoonmaak- en techniekruimtes.

Naast de noodzakelijk geachte functionele aanpassingen/uitbreidingen van de functie specifieke ruimtes is er dus ook een duidelijke uitbreidingsvraag voor publieks- en kantoor- en verkeersruimte.

2.1.1 Locatie Walstraat

Op locatie is dringend behoefte aan extra kantoorruimtes en publieksruimtes. Dit resulteert in een uitbreidingsvraag van 282m² BVO ten opzichte van de bestaande situatie. Op basis van de wens groeit de locatie van 2350m² naar 2632m² BVO, een toename van 12% van het bruto vloeroppervlak.

2.1.2 Locatie Noorderbuitensingel

De theaterruimtes en de theaterzaal in het gebouw zijn te klein om te voldoen aan de (toekomstige) vraag. De huidige theaterzaal is met 130m² fors kleiner dan het gewenste minimale oppervlak van 440m² BVO. Ook is er behoefte aan uitbreiding van een van de theaterruimtes die met 50m² fors niet kan voldoen aan de minimale wens van 100m². Deze ruimtevraag, gecombineerd met de gewenste uitbreiding voor de kantoor- en publieke functies resulteert in een uitbreidingsopgave van 530m² BVO waardoor de locatie van 950m² BVO groeit naar 1480m² BVO. Verhoudingsgewijs een toename van 56% ten opzichte van bestaand.

2.1.3 Locatie Sint Jansstraat

De huidige muziekrumtes zijn veelal te klein en te beperkt qua inzetbaarheid. Daarnaast is er een tekort aan kantoorruimtes en publieke voorzieningen. Om dit op te lossen is een gedeeltelijke sloop (367m²) noodzakelijk, gevolgd door een (vervangende) nieuwbouw van 487m² BVO. Effectief is hiermee sprake van een noodzakelijke uitbreiding van 120m² BVO, waardoor de locatie groeit van 3099m² naar 3219m² BVO. Verhoudingsgewijs een toename van ruim 4%.

3. Analyse locatie Walstraat

De locatie aan de Walstraat dateert van rond 1913. Het gebouw is destijds gerealiseerd voor als sociale voorziening voor handenarbeid en huisvlijt waardoor het over een aantal grote ruimten beschikt. Deze zijn nu ingericht als lokalen voor houtbewerken, keramiek, klei en een ruimte voor activiteiten voor kinderen. De laatste grote aanpassing is een opbouw die rond 1986 is gerealiseerd. Een aantal van deze uitbreidingen is gerealiseerd met een houtenvloerconstructie en is waarschijnlijk onvoldoende sterk om met een extra verdieping uit te breiden.

3.1 Bouwkundig

De bouwkundige staat van het gebouw is matig en weinig flexibel. De afgelopen jaren is alleen het noodzakelijke onderhoud gepleegd vanwege eventuele verhuisplannen, dit zorgt ervoor dat er minimaal is geïnvesteerd op bouwkundig en installatietechnisch gebied. Diverse onderdelen, die op de meerjarig onderhoudsplanning staan vermeld, zijn niet of minimaal uitgevoerd. Deze werkzaamheden zullen alsnog uitgevoerd moeten worden om het gebouw in goede conditie te krijgen en te houden. In 2016 is het schilderwerk van de voorgevel voor het laatst bijgewerkt echter geldt voor een groot deel van het schilderwerk dat dit grondig moet worden aangepakt en er gedeeltelijke vervanging van houtwerk nodig zal zijn. Op verschillende plekken is sprake van behoorlijke gevolgschade (houtrot) door inwatering. Dit geldt ook voor een groot deel van de dakbedekking welke sterk verouderd is. De dakbedekking van de gebouwen is deels verouderd en zal vervangen moeten worden.

Het gebouw is grotendeels voorzien van enkel glas. Daarbij zijn de buitengevels niet geïsoleerd en zijn de daken zijn, voor zover visueel te herleiden, beperkt of niet voorzien van isolatie. In veel vertrekken is het alleen mogelijk om natuurlijk te ventileren middels ramen zonder de mogelijkheid om mechanisch af te zuigen. Er geen sprake van warmterugwinning uit de ventilatielucht.

Door het samenvoegen van diverse gebouwen in de loop der tijd, verspringt de plafondhoogte over verschillende verdiepingen regelmatig. Ook zitten er diverse hoogteverschillen in de vloeren van het gebouw. De vluchtwegen in het gebouw zijn door de hoogteverschillen niet voor alle personen goed en snel bereikbaar wat van grote invloed is op de veiligheid. De bestaande vluchtrouting wordt gedoogd door de het bevoegd gezag, echter zijn aanpassingen hierin noodzakelijk. Ook is een aantal ruimten alleen via de trap bereikbaar. In een aantal wanden is scheurvorming zichtbaar. Het afwerkingsniveau is op veel gebieden matig van kwaliteit en gedateerd. Daarnaast is vrijwel al het leidingwerk zichtbaar op de wanden. Door de medewerkers wordt het gebouw niet als 'fijne werkplek' ervaren. Dit is niet het beeld dat VRIJDAG wil uitstralen.

3.2 Installaties

De huidige staat van de installaties is matig. De aanwezige verwarming werkt maar is afgeschreven en aan vervanging toe (+75% levensduur). Er wordt aangegeven dat de energielasten van de Walstraat laag zijn, dit wordt met name veroorzaakt door de afwezigheid van regelapparatuur. Basale voorzieningen als een (goed werkend) ventilatiesysteem en regelbaar binnenklimaat zijn niet of beperkt mogelijk. De kantoorruimten zijn voorzien van aircosystemen, deze zijn in 2005 en 2006 aangelegd. Daarnaast zijn diverse gebruiksinstallaties aanwezig, zoals bronafzuiging waarvan de werking en inregeling niet gecontroleerd kon worden maar de verdenking bestaat dat deze niet voldoende werkt.

3.3 Akoestiek

De akoestische eigenschappen van deze locatie zijn matig tot slecht. De binnenwanden en gevelopeningen zijn uitgevoerd op basis van de maatstaven van 1986 (aanbouw) of eerder. De plafonduafwerking is op verschillende plekken wel voorzien van akoestisch materiaal, maar met name de geluidoverdracht tussen de verschillende lokalen en in de richting van de algemene ruimtes is ondermaats ten opzichte van de huidige maatstaven. De aard van de activiteiten in het gebouw (beeldende kunst, mechanische bewerkingen) maken dat dit in de praktijk vaak voor overlast zorgt tussen de verschillende ruimtes. Vanuit het perspectief van alternatieve aanwendbaarheid van het gebouw is dit dan ook een kritisch aandachtspunt.

3.4 Duurzaamheid

Er is geen energielabel beschikbaar van het gebouw maar op basis van de geconstateerde voorzieningen is een energielabel G zeer waarschijnlijk. In de kostenraming is zowel voor de bouwkundige schil als voor de installatietechniek een inschatting gemaakt van de te verwachten kosten voor het realiseren van de gestelde doelen (energieneutraal en aardgasloos). Hierbij gaat het onder andere om isolatie van de buitengevel, vervangen van al het enkel glas door HR++ alsmede vervanging van oud dubbel glas en het verduurzamen van de warmteopwekking in het gebouw.

3.5 Functioneel

Het gebouw beschikt over een groot aantal lokalen die gebruikt worden als praktijkruimten/ateliers. Voor de te hanteren vloeroppervlaktes in dit rapport wordt aangesloten bij de ruimtestaat van DAAD-architecten (versie 16 april 2020). Dit document is opgenomen als bijlage 1. Hierin wordt aangeven dat de bestaande situatie 2350 m² BVO bedraagt en de gewenste ruimtevraag 2632 m² BVO is. Dit betekent dus een uitbreidingsvraag van 282 m² BVO. Deze uitbreiding bestaat uit extra kantoorruimte en publieksruimtes (lokalen). Hierbij is gerekend met een bruto-netto factor van 1,5 in verband met de specifieke inefficiënte eigenschappen van het gebouw.

De lokalen in het pand zijn door de grote apparaten en het gebrek aan opslag weinig flexibel. De ruimtes zelf zijn veelal te klein voor het beoogde gebruik wat resulteert in beperkingen qua groepsgrootte alsmede aanbod van activiteiten.

Het merendeel van de kantoorfuncties zijn gehuisvest in dit gebouw. De kantoren kenmerken zich door onpraktische ruimteverhoudingen. Dit heeft, in combinatie met de zeer beperkte klimaatregelmogelijkheden, als gevolg dat de werkplekken worden ervaren als (te) klein, warm en bedompt. De aanwezige airco's helpen hierbij als het gaat om de temperatuur, maar veranderen weinig tot niets aan de luchtkwaliteit.

3.6 Flexibiliteit

Het complex bestaat uit een aantal gekoppelde gebouwen met afwijkend vloerhoogtes, draagconstructies en daken/kapvormen. De mogelijkheden om de ruimtes eenvoudig samen te voegen en/of opnieuw in te delen zijn zeer beperkt. Dit gecombineerd met de vorm van het gebouw (daglichttoetreding) maakt dat de flexibiliteit van het gebouw zeer beperkt is en niet aansluit bij de beoogde functies en het gebruik. Bij grondige renovatie zal deze eigenschap niet noemenswaardig veranderen.

3.7 Logistiek

De locatie is goed bereikbaar voor bezoekers, medewerkers en leveranciers. Via de aanwezig lift, die via de hoofdingang goed bereikbaar is, is verticaal transport naar de verdiepingen goed mogelijk. Binnen het gebouw (horizontaal) leveren de hoogteverschillen echter veel problemen op als het gaat transport van grote goederen, schoonmaakkarretjes etc. Hier zijn

middels hellingbanen en/of plateauliften wel verbeteringen in aan te brengen, maar dit is niet volledig te ondervangen en blijft in veel gevallen een (te) groot obstakel voor minder validen. Daarnaast is de indeling/routing van het gebouw voor bezoekers verwarrend en vormt dit een risico bij eventuele calamiteiten.

3.8 Toegankelijkheid

Door de hoogteverschillen in het gebouw, met name tussen de verschillende bouwdelen, is het gebouw zeer beperkt toegankelijk voor minder valide bezoekers en medewerkers. Zoals hiervoor al even aangegeven zijn de aanpassingsmogelijkheden beperkt en is het effect op de toegankelijkheid matig.

3.9 Bestemmingsplan

De huidige bestemming is maatschappelijk en onderdeel van bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012. Hierin staat beschreven dat er kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning om de bouwhoogte met 4 meter te verhogen waardoor de maximale hoogte 15 meter wordt. De rechthoek (rood) aan de noordzijde van de kavel heeft een bouwhoogte van 4 meter. Daarnaast mag het gebouw vergroot worden met maximaal 10 % van het toegestane bebouwingspercentage. Tevens zit er een hoge archeologische waarde op de kavel.



Uitbreiding op de kavel is zeer gecompliceerd door de dichte omliggende bebouwing en het gebrek aan ruimte op de kavel. In elk geval zal hier een ruimtelijke procedure (omgevingsvergunning) voor doorlopen moeten worden.

3.10 Financieel

De renovatie van het gebouw is door abcnova op hoofdlijnen doorgerekend in een investeringsraming welke per gebouw als bijlage zijn opgenomen. Leidend bij deze doorrekening zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in de Inleiding van dit document. Hoewel dit overzicht zeer compleet is, bestaat er altijd een kans dat werkzaamheden of omstandigheden niet (volledig) zijn meegenomen. Hier is deels rekening mee gehouden door het opnemen van een post onvoorzien (K) en een post nadere planuitwerking (G13).

Resumerend	Excl. BTW	Incl. BTW	%
A. GROND EN SLOOPKOSTEN	€ 105.750	€ 127.958	2
B. BOUWKOSTEN	€ 2.460.671	€ 2.977.412	41
C. INSTALLATIES	€ 605.496	€ 732.650	10
D. AFWERKING TERREIN	€ 10.000	€ 12.100	0
E. VASTE INRICHTING	€ 263.200	€ 318.472	4
F. LOSSE INRICHTING	€ -	€ -	0
G. HONORARIA	€ 694.237	€ 840.027	11
H INDIRECTE KOSTEN AANNEMER	€ 383.962,87	€ 464.595	6
I OVERIGE BIJKOMENDE KOSTEN	€ 162.851	€ 197.049	3
J TIJDELIJKE HUISVESTING	€ 300.000	€ 363.000	5
K RESERVE ONVOORZIEN	€ 310.452	€ 375.646	5
L PRIJSSTIJGINGEN	€ 741.527	€ 897.247	12
Totaal	€ 6.038.145	€ 7.306.156	100

Figuur 2: Samenvatting investeringsraming Walstraat

Wanneer we dit omrekenen naar kostprijs per vierkante meter, gebaseerd op het uiteindelijke BVO van 2632m², komt dit neer op een investering van € 2.776,- incl. BTW per vierkante meter.

3.11 Deelconclusie walstraat

Het gebouw verkeert in een matige staat van onderhoud en vergt forse investeringen om het gebouw te verduurzamen (aardgasloos en energieneutraal). Naast de technische aspecten is het gebouw inefficiënt door de bouwkundige en constructieve eigenschappen van het gebouw. Om het wenselijke programma van VRIJDAG hierin te huisvesten zijn er vergaande ingrepen nodig om de ca. 282m² extra (netto) vierkante meters te realiseren die nodig zijn om met name de uitbreiding van de kantoorruimtes en de ateliers naar het wenselijke/noodzakelijke formaat te krijgen.

De mogelijkheden om deze m²'s binnen de bestaande contouren van het gebouw te kunnen realiseren zijn zeer beperkt vanwege de constructieve eisen die bij een uit- of opbouw gesteld worden aan de bestaande constructie. Naast het inpassen van het ruimtelijke programma is het duurzaamheidspakket ook een zeer ingrijpend en kostbaar onderdeel van de plannen. Na realisatie van de voorgestelde aanpassingen en uitbreidingen blijven de problemen voor wat betreft flexibiliteit en toegankelijkheid bestaan.

De van het gebouw zal zeer ingrijpend zijn en tijdelijke huisvesting gedurende de aanpassingen is naar alle waarschijnlijkheid niet te voorkomen.

4. Analyse locatie Noorderbuitensingel

De Noorderbuitensingel is gehuisvest in een voormalige school uit 1914. De lokalen worden gebruikt als theater(oefen)ruimtes en het voormalige gymlokaal doet dienst als VRIJDAGtheater. In totaal beschikt het gebouw over 3 oefenzalen op de verdieping, 1 grotere theaterzaal, kantoorruimtes (4) voor een Stichting Noorderzon (externe partij) en een kleine horecavoorziening/foyer. Aan de achterzijde van het gebouw zijn naderhand een aantal toiletvoorzieningen gerealiseerd.

4.1 Bouwkundig

Het gebouw bevat nog veel kenmerken welke refereren naar de vroegere functie, zoals de hoge plafonds en grote vertrekken. Het pand aan de Noorderbuitensingel is technisch sterk verouderd en er is veel geluidsoverlast binnen het pand. Ruimtes zijn hierdoor nauwelijks gelijktijdig te gebruiken.

Door de bestaande constructie is het gebouw weinig flexibel. Ook zijn uitbreidingen aan het gebouw niet goed te realiseren vanwege de beperkte ruimte rondom het gebouw.

Een groot aantal geplande onderhoudswerkzaamheden is niet uitgevoerd vanwege het mogelijk verhuizen naar een nieuwe locatie. Het schilderwerk buitenom is deels verricht in 2018/2019 maar uit de inspectie van Woonscan is gebleken dat hier nog veel gebreken zichtbaar zijn (houtrot, openstaande verbindingen etc. Daarnaast staat is de vloerafwerking toe aan vervanging.

Het afwerkingsniveau in het gebouw is matig. Het binnen schilderwerk is aan een opfrisbeurt toe evenals de plafonds. Het systeemplafond is verkleurd en geeft een gedateerde indruk. Ook de wandafwerking en voorzieningen in de kleedruimte zijn sterk gedateerd.

In het rapport n.a.v. een onderhoudsinspectie van Woonscan BV wordt dit beeld bevestigd. Het pand bevat naast de verouderde onderdelen (bouwkundig en installatietechnisch) ook enkele risico's; Woonscan heeft asbestverdachte materialen aangetroffen in de stookruimte (kelder) en adviseert daarnaast ook om de vloerconstructie te laten inspecteren aangezien er corrosiesporen zichtbaar zijn welke mogelijk van invloed zijn op de technische kwaliteit.

4.2 Brandveiligheid

Op dit moment heeft locatie Noorderbuitensingel geen ontruimingsinstallatie waarmee het gebouw in het geval van een calamiteit veilig ontruimd kan worden. Dit is vanuit de oude vergunning nooit als eis gesteld, maar dit zal bij renovatie zeker een eis zijn. Los van de renovatieplannen voor dit object is het advies om deze installatie aan te leggen. In de investeringsraming is deze installatie op voorhand meegenomen.

4.3 Installaties

De oefenzalen van de Noorderbuitensingel zijn uitgevoerd met verwarming, (onverwarmde) luchttoevoer middels valramen en een airco (2005). De temperatuur van deze installaties is beperkt regelbaar, zeker wanneer hier grote groepen aanwezig zijn. De lokalen op de eerste verdieping zijn ook voorzien van screens.

De kantoorruimten op de BG zijn voorzien van airco (2012) evenals de regieruimte van de theaterzaal (2003).

De huidige ketels dateren uit 2003. Ook op installatiegebied zijn alleen de noodzakelijke onderhoudszaken uitgevoerd. Te denken valt aan het vervangen van een aantal radiatoren en het plaatsen van een boiler en airco. Het grootste deel van de installaties en appendages zit echter aan het eind van de afschrijftermijn en is aan vervanging toe. Veel installaties zijn later aangelegd waardoor dit als zichtwerk op de wanden is bevestigd. Dit is goed zichtbaar in de kleedruimte van de theaterzaal. Dit beeld wordt bevestigd in het inspectierapport van Woonscan BV.

4.4 Akoestiek

De akoestische eigenschappen van het gebouw zijn als slecht te bestempelen. De houten verdiepingsvloer heeft zeer beperkte demping waardoor ruimtes onderling veel overlast ondervinden van activiteiten (contactgeluid alsmede lucht gedragen geluid). De scheidingswanden hebben ook zeer matige akoestische eigenschappen. Om dit probleem grondig te verhelpen moeten zowel de vloeren als de wanden en plafonds in het gebouw geïsoleerd worden middels bijvoorbeeld de zogeheten box-in-box methode. Deze constructie gaat echter wel ten koste van de flexibiliteit van de ruimtes en is ook kostbaar in de realisatie en vormt een belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking van de plannen voor deze locatie.



4.5 Duurzaamheid

Het gebouw is grotendeels voorzien van enkel glas. Daarbij zijn de buitengevels niet geïsoleerd en zijn de daken zijn, voor zover visueel te herleiden, beperkt of niet voorzien van isolatie. In veel vertrekken is het alleen mogelijk om natuurlijk te ventileren zonder de mogelijkheid om mechanisch af te zuigen. Er is dan ook geen sprake van warmterugwinning uit de ventilatielucht.

Er is geen energielabel beschikbaar van het gebouw maar op basis van de geconstateerde voorzieningen is een energielabel G zeer waarschijnlijk. In de kostenraming is zowel voor de bouwkundige schil als voor de installatietechniek een inschatting gemaakt van de te verwachten kosten voor het realiseren van de gestelde doelen (energieneutraal en aardgasloos).

4.6 Functioneel

De locatie is te klein voor de door VRIJDAG georganiseerde activiteiten. De theaterzaal wordt bijvoorbeeld ook gebruikt als cursusruimte. Hierdoor is het soms niet mogelijk een voorstelling te programmeren in de theaterzaal. De vraag naar cursus-/voorstellingsruimtes is groter dan op dit moment mogelijk en wenselijk is op locatie. Een belangrijke oorzaak ligt bij de overlast die ontstaat bij gelijktijdig gebruik van de grote ruimtes.

De huidige theaterzaal heeft een beperkte plafondhoogte waardoor installaties en constructies t.b.v. aanlichten (spotlights etc.) en geluid niet goed geplaatst kunnen worden. Dit uit zich in te kleine installaties, beperkte instelmogelijkheden en werkomstandigheden die niet voldoen aan de ARBO-richtlijnen (te weinig ruimte boven en onder de techniek). Om dit goed te kunnen maken is naast een ruimtelijke uitbreiding ook de hoogteaanpassing noodzakelijk naar minimaal 8,5 m1.

Het wenselijk programma voor de Noorderbuitensingel is gebaseerd op de op het gewenste programma van eisen van VRIJDAG zoals opgenomen in de ruimtestaat van DAAD-architecten (bijlage 1). Het totale wenselijke programma komt in totaal op 1480 m2 BVO uit terwijl het huidige gebouw slechts over 950 m2 BVO beschikt. Dit betekent dat het programma niet volledig in het huidige pand past en er een uitbreiding noodzakelijk is van 530 m2 BVO. De eenvoudigste manier om over meer meters te

beschikken op deze kavel is door zelf de ruimten te gaan gebruiken die nu aan Noorderzon worden verhuurd. Dit levert vier ruimten inclusief entresol op ter grootte van 141m² BVO waar ook activiteiten georganiseerd kunnen worden.

4.7 Flexibiliteit

Het gebouw bestaat voor het merendeel uit constructieve/dragende wanden die in combinatie met de fundering/vloerconstructie niet eenvoudig aangepast kunnen worden. De bouwfysische eigenschappen (houten verdiepingvloeren) dragen hier in negatieve zin sterk aan bij. Aanpassingen aan de indeling van het gebouw gecombineerd met een kwalitatieve inhaalslag in de vorm van akoestiek en binnenklimaat vergen een rigoureuze aanpak.

4.8 Logistiek

Het gebouw is voor groot materieel (vrachtauto's) niet goed bereikbaar. Laden en lossen moet op de weg plaatvinden wat voor overlast zorgt. De logistieke beweging van buiten naar binnen en tussen de ruimtes en verdieping worden bemoeilijkt door de vele dorpels en hoogteverschillen. Het ontbreken van een lift maakt verticaal transport van zware goederen fysiek zwaar belastend en in sommige gevallen onmogelijk. Dit vormt een grote beperking in het dagelijkse gebruik en programmagemogelijkheden.

4.9 Toegankelijkheid

Het gebouw is momenteel slecht toegankelijk voor mindervaliden en een MIVA toilet ontbreekt. Door de opzet van het gebouw is een liftvoorziening een lastige opgave. Daarnaast zijn er in het gebouw diverse hoogteverschillen aanwezig die belemmerend werken voor minder valide personen.

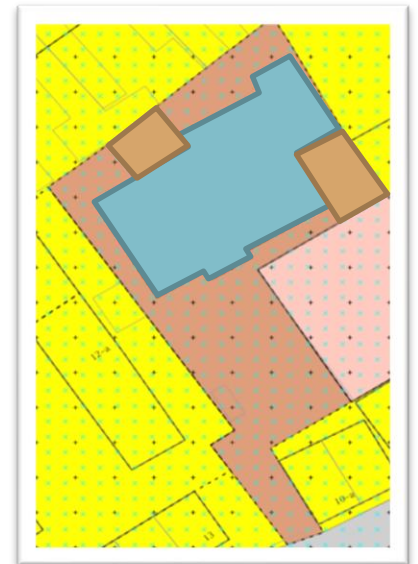
4.10 Bestemmingsplan

De huidige bestemming is maatschappelijk en onderdeel van bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt. Het gebouw is niet aangemerkt als zijnde rijksmonument, maar is wel aangemerkt als Beeld Bepalend Pand (BBP) in de Cultuurhistorische waardenkaart Erfgoed van de gemeente Groningen. Het blauwe vlak heeft een maximale bouwhoogte van 8 meter, de rode vlakken maximaal 4 meter. Het oppervlak van het bouwvlak mag maximaal 2 meter op worden afgeweken, de maximale bouwhoogte mag 4 meter op worden afgeweken. Tevens zit er een hoge archeologische waarde op de kavel.

Op de kavel van de Noorderbuitensingel is weinig mogelijkheid tot uitbreiden. De posities waar dit mogelijk is, zijn al bebouwd en kunnen zonder ruimtelijke procedure niet verder worden uitgebreid. Daarnaast zijn deze constructies waarschijnlijk niet geschikt om verticaal uit te breiden.

4.11 Financieel

De renovatie van het gebouw is door abcnova op hoofdlijnen doorgerekend in een investeringsraming welke per gebouw als bijlage zijn opgenomen. Leidend bij deze doorrekening zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in de Inleiding van dit document. Hoewel dit overzicht zeer compleet is, bestaat er altijd een kans dat werkzaamheden of omstandigheden niet (volledig) zijn meegenomen. Hier is deels rekening mee gehouden door het opnemen van een post onvoorzien (K) en een post nadere planuitwerking (G13).



Resumerend	Excl. BTW	Incl. BTW	%
A. GROND EN SLOOPKOSTEN	€ 33.250	€ 40.233	1
B. BOUWKOSTEN	€ 1.658.142	€ 2.006.352	37
C. INSTALLATIES	€ 639.985	€ 774.382	14
D. AFWERKING TERREIN	€ 16.900	€ 20.449	0
E. VASTE INRICHTING	€ 177.600	€ 214.896	4
F. LOSSE INRICHTING	€ -	€ -	0
G. HONORARIA	€ 522.339	€ 632.030	12
H INDIRECTE KOSTEN AANNEMER	€ 282.846,49	€ 342.244	6
I OVERIGE BIJKOMENDE KOSTEN	€ 141.783	€ 171.557	3
J TIJDELIJKE HUISVESTING	€ 300.000	€ 363.000	7
K RESERVE ONVOORZIEN	€ 200.074	€ 242.090	4
L PRIJSSTIJGINGEN	€ 556.209	€ 673.013	12
Totaal	€ 4.529.129	€ 5.480.246	100

Figuur 3: Samenvatting investeringsraming Noorderbuitensingel

Wanneer we dit omrekenen naar kostprijs per vierkante meter, gebaseerd op het uiteindelijke BVO van 1480 m², komt dit neer op een investering van € 3.703,- incl. BTW per vierkante meter.

4.12 Deelconclusie Noorderbuitensingel

Het gebouw verkeert in een matige staat van onderhoud en vergt forse investeringen om het gebouw te verduurzamen (aardgasloos en energieneutraal). Naast de technische aspecten is het gebouw inefficiënt door de bouwkundige en constructieve eigenschappen van het gebouw. Om het wenselijke programma van VRIJDAG hierin te huisvesten zijn er vergaande ingrepen nodig om de ca. 530 m² extra vierkante meters te realiseren die nodig zijn om met name de uitbreiding van de kantoorruimtes en de theaterruimtes naar het wenselijke/noodzakelijke formaat te krijgen.

De mogelijkheden om deze m²'s binnen de bestaande contouren van het gebouw te kunnen realiseren zijn zeer beperkt vanwege de constructieve eisen die bij een uit- of opbouw gesteld worden aan de bestaande constructie.

De mogelijkheden om uit te breiden buiten de bestaande bebouwingsgrens zijn zeer beperkt en zullen middels een RO-procedure getoetst moeten worden. Het duurzaamheidspakket is een zeer ingrijpend en kostbaar onderdeel van de plannen. Na realisatie van de voorgestelde aanpassingen en uitbreidingen blijven de problemen voor wat betreft flexibiliteit en toegankelijkheid bestaan.

De van het gebouw zal zeer ingrijpend zijn en tijdelijke huisvesting gedurende de aanpassingen is naar alle waarschijnlijkheid niet te voorkomen.

5. Analyse locatie Sint Jansstraat

Het huidige gebouw aan de Sint Jansstraat bestaat uit een tweetal monumentale panden en een gebouw uit de jaren 70 dat speciaal voor de muziekschool is gerealiseerd. Het jaren 70 gebouw bestaat uit veel kleine vertrekken die door de tijd heen deels zijn samengevoegd om ook lessen voor grotere groepen te kunnen aanbieden. De 'nieuwe' ruimtes zijn nog steeds relatief klein en niet flexibel inzetbaar. In het jaren 70 gebouw is een concertzaal aanwezig welke erg geschikt is voor het spelen van klassieke muziek.

De monumentale bouwdelen worden voornamelijk gebruikt als entree, kantoorgebied en grotere oefenruimten. Door de hoge plafonds en grote raampartijen worden deze ruimten als erg prettig ervaren. Het entreegebied is een aantal jaren geleden gerenoveerd waarbij veel aandacht is geweest voor het monumentale karakter van dit deel. De koffi corner is hiervan een goed voorbeeld.

5.1 Bouwkundig

Zoals hiervoor aangegeven bestaat het gebouw, waar de muzieklessen worden gegeven, uit een sterk aanwezig constructieve structuur. Hierdoor is het gebouw weinig flexibel. Daarnaast geldt voor de panden aan de Sint Jansstraat een monumentale waarde. De staat van het jaren 70 gedeelte is in matige conditie; de gangen zijn smal, de lokalen zijn klein en lastig anders in te zetten. Het gebied rondom de entree is recentelijk verbouwd en in goede conditie. Dit betreft de entree, horeca en een aantal vergader- en kantoorruimten. Ook de concertzaal is relatief nieuw.

Een deel van het onderhoud wordt door de eigenaar uitgevoerd (gemeente Groningen), dit betreft bijvoorbeeld het schilderen van de buitenkozijnen en het vervangen van de goten. Aan de monumenten zijn in 2012 een aantal werkzaamheden uitgevoerd zoals het herstellen van metselwerk, vervangen van de goot en de loodstroken.

Op basis van de inspectie door Woonscan zijn o.a. gebreken aangetroffen als houtworm in de houten kapconstructie, herstelwerkzaamheden daken (pannen en APP), lekkende of gebroken beglazing, lekkage, wandafwerking en plaatselijke scheurvorming in de gevels. In het inspectierapport van Woonscan wordt een goed beeld geschetst van de geconstateerde gebreken.

5.2 Akoestiek

De akoestiek in het gebouw aan de Sint Jansstraat laat sterk te wensen over. Het gebouw, dat bestaat uit een monumentaal deel met houten vloeren en veel geluidslekken en een deel uit de jaren 70 dat ook veel geluidsklachten kent, moet grondig aangepakt worden om de overlast te beperken. Zeker de oefenruimtes waar met diverse instrumenten geoefend worden.

Dit kan enkel door forse constructieve ingrepen waarbij zeer specifiek gekeken dient te worden naar het type geluidsbelasting per ruimte en de bijbehorende akoestische maatregelen voor de constructieve elementen, installaties en wand-/vloer-/plafondafwerkingen.

Voor deze kostenraming is dit niet volledig uitgewerkt maar is een specifieke post opgenomen om hier gericht advies voor op te laten stellen alsmede een post om de meerwerkkosten (indien van toepassing) af te dekken.

5.3 Installaties

In het gebouw zijn een aantal installaties opgenomen echter zijn deze sterk verouderd. Er is een nieuwe testketel en een 25 jaar oude ketel. De vertrekken worden verwarmd met individueel te sturen convectoren, deze zijn echter regelmatig stuk. Daarnaast worden de muziekllokalen geventileerd en zijn ze voorzien van vochtregulatie (luchtbevochtigingssysteem dateert van 2013). Dit is een kostbaar systeem, ook in onderhoud. Het luchtbehandelingssysteem werkt nog naar behoren maar is technisch sterk verouderd. Alle systemen met elkaar verweven waardoor het niet mogelijk is op lokaalniveau de ene ruimte te verwarmen en de andere te koelen. Het aanwezige gebouwbeheersysteem is technisch sterk verouderd waardoor de levering van te vervangen onderdelen niet meer mogelijk is of een zeer lange levertijd kennen.

In algemene zin is het beeld dat de installaties sterk verouderd zijn en ondanks goed onderhoud binnen een tijdsbestek van 1-5 jaar vervangen dienen te worden. Gezien het huidige energielabel en de wens om de locatie energieneutraal en aardgasloos te maken is dit een uitgelezen kans om deze ambitie te vertalen in een algehele upgrade.

5.4 Duurzaamheid

Het gebouw is deels voorzien van enkel glas en deels van dubbel glas. De buitengevels van het monumentale deel zijn niet geïsoleerd en evenals de daken welke, voor zover visueel te herleiden, beperkt of niet voorzien zijn van isolatie. Het nieuwe deel heeft een spouwmuur maar het is niet bekend of deze wanden geïsoleerd zijn. Het glas in de gevels van dit bouwdeel bestaat voor het merendeel uit oude dubbele beglazing met (relatief) lage isolatiewaardes.

In veel vertrekken is het alleen mogelijk om natuurlijk te ventileren zonder de mogelijkheid om mechanisch af te zuigen. Op de plekken waar afzuiging geplaatst is, wordt geen warmerugwinning uit de ventilatielucht toegepast.

Er is geen energielabel beschikbaar van het gebouw maar op basis van de geconstateerde voorzieningen is een energielabel G zeer waarschijnlijk. In de kostenraming is zowel voor de bouwkundige schil als voor de installatietechniek een inschatting gemaakt van de te verwachten kosten voor het realiseren van de gestelde doelen (energieneutraal en aardgasloos).

5.5 Toegankelijkheid

Ondanks de aanwezigheid van een lift, is het niet mogelijk voor mindervaliden om in elk vertrek te komen. Dit wordt veroorzaakt door de verschillen in verdiepingshoogte in de monumentale panden.

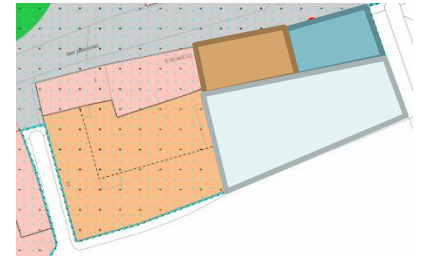
5.6 Flexibiliteit

Het gebouw heeft een zeer karakteristieke indeling. Deels door de oorspronkelijke (monumentale) indeling en deels door de centraal gelegen concertruimte. Deze ruimte is zeer bepalend voor de flexibiliteit en inzetbaarheid van de ruimtes in het gebouw. Het gebouw is in relatie tot het gebruik als muziekcentrum dan ook zeer beperkt.

De oefenruimtes welke in het jaren 70 deel zijn gepositioneerd kenmerken zich door een vaste maat waarbij geen mogelijkheden zijn voor het opdelen of samenvoegen van ruimtes waardoor er vaak geschoven moet worden in programmeringen om vraag en aanbod bij elkaar te brengen.

5.7 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan van de Sint Jansstraat valt onder 'Binnenstad'. Het gebouw valt onder twee bestemmingen, het rode en blauwe gebied vallen onder bestemming Centrum 2 waarbij het blauwe gebied nog de toevoeging kent dat hier horeca tot en met categorie 3 is toegestaan. Het groene gebied heeft de bestemming gemengd 1.

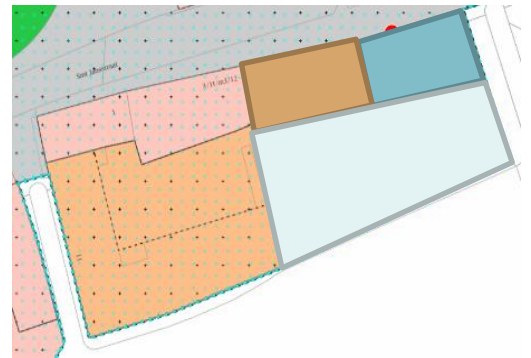


De maximale bouwhoogte van het blauwe en groene vlak is 15 meter waarbij het blauwe vlak een maximale goothoogte van 12 meter heeft. Het rode vlak heeft een bouwhoogte van 12 meter. In de binnentuin geldt een bouwhoogte van 4 meter.

In alle gebieden geldt een minimale verdiepingshoogte van 4 meter van de eerste bouwlaag, hier kan van worden afgeweken na goedkeuring van het College van B&W.

Voor het hele gebied geldt een hoge archeologische waarde. Dit betekent dat, wanneer er sprake is van aanvullende nieuwbouw groter dan 30m2 of dieper dan 0,3m1 beneden maaiveld, een archeologisch rapport moet worden opgesteld.

Elke vorm van uitbreiding van het bestaande bouwvolume leidt in beginsel tot een ruimtelijke procedure.



5.8 Financieel

De renovatie van locatie Sint Jansstraat is door abcnova op hoofdlijnen doorgerekend in een investeringsraming welke per gebouw als bijlage zijn opgenomen. Leidend bij deze doorrekening zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in de Inleiding van dit document. Hoewel dit overzicht zeer compleet is, bestaat er altijd een kans dat werkzaamheden of omstandigheden niet (volledig) zijn meegenomen. Hier is deels rekening mee gehouden door het opnemen van een post onvoorzien (K) en een post nadere planuitwerking (G13).

Resumerend	Excl. BTW	Incl. BTW	%
A. GROND EN SLOOPKOSTEN	€ 161.475	€ 195.385	2
B. BOUWKOSTEN	€ 3.502.697	€ 4.238.263	38
C. INSTALLATIES	€ 1.375.830	€ 1.664.754	15
D. AFWERKING TERREIN	€ 19.500	€ 23.595	0
E. VASTE INRICHTING	€ 386.280	€ 467.399	4
F. LOSSE INRICHTING	€ -	€ -	0
G. HONORARIA	€ 1.045.590	€ 1.265.164	11
H INDIRECTE KOSTEN AANNEMER	€ 604.036,02	€ 730.884	7
I OVERIGE BIJKOMENDE KOSTEN	€ 260.037	€ 314.645	3
J TIJDELIJKE HUISVESTING	€ 300.000	€ 363.000	3
K RESERVE ONVOORZIEN	€ 486.853	€ 589.092	5
L PRIJSSTIJGINGEN	€ 1.139.922	€ 1.379.305	12
Totaal	€ 9.282.220	€ 11.231.487	100

Figuur 4: Samenvatting investeringsraming Sint Jansstraat

Wanneer we dit omrekenen naar kostprijs per vierkante meter, gebaseerd op het uiteindelijke BVO van 3219 m², komt dit neer op een investering van € 3.489,- incl. BTW per vierkante meter.

5.9 Deelconclusie Sint Jansstraat

Het gebouw verkeert in een redelijke staat van onderhoud. Er zijn met name forse investeringen nodig om het gebouw te verduurzamen (aardgasloos en energieneutraal) en de ruimtelijke uitbreiding van ca. 487 m². Naast de technische aspecten is het gebouw inefficiënt door de bouwkundige en constructieve eigenschappen van het gebouw. Om het wenselijke programma van VRIJDAG hierin te huisvesten zijn er vergaande ingrepen nodig om de ca. 487 extra vierkante meters te realiseren die nodig zijn om met name de uitbreiding van de kantoorruimtes en de oefenruimtes naar het wenselijke/noodzakelijke formaat te krijgen en de akoestische problemen te verhelpen.

De mogelijkheden om deze m²'s binnen de bestaande contouren van het gebouw te kunnen realiseren zijn zeer beperkt vanwege de constructieve eisen die bij een uit- of opbouw gesteld worden aan de bestaande constructie. Met name de specifieke eigenschappen die gesteld worden aan geluidswerende eigenschappen van de ruimtes, de gewenste flexibiliteit van oefenruimtes en de hieruit voortvloeiende constructieve eigenschappen zijn in de bestaande bouw niet- of slechts beperkt te realiseren.

De mogelijkheden om uit te breiden buiten de bestaande bebouwingsgrens zijn zeer beperkt en zullen middels een RO-procedure getoetst moeten worden. Op de voorhand kan gesteld worden dat dit een complexe opgave is vanwege de (monumentale)omgeving en ligging in het centrum van de stad Groningen.

Het duurzaamheidspakket is een zeer ingrijpend en kostbaar onderdeel van de plannen. Na realisatie van de voorgestelde aanpassingen en uitbreidingen blijven de problemen voor wat betreft flexibiliteit en toegankelijkheid bestaan.

De van het gebouw zal zeer ingrijpend zijn en tijdelijke huisvesting gedurende de aanpassingen is naar alle waarschijnlijkheid niet te voorkomen.

6. Conclusie

Na het uitwerken van de benodigde en gewenste aanpassingen van de huidige locaties van VRIJDAG op basis van de vastgestelde uitgangspunten is een goed beeld ontstaan van de huidige condities van de gebouwen en de benodigde aanpassingen en uitbreidingen die nodig zijn om te voldoen aan de wens.

De totale geraamde kosten van deze ingrepen komen uit op een investering van ruim € 24.000.000,- (incl. BTW).

Resumerend	Noorderbuitensingel	Walstraat	Sint Jansstraat
A. GROND EN SLOOPKOSTEN	€ 33.250	€ 105.750	€ 161.475
B. BOUWKOSTEN	€ 1.658.142	€ 2.460.671	€ 3.502.697
C. INSTALLATIES	€ 639.985	€ 605.496	€ 1.375.830
D. AFWERKING TERREIN	€ 16.900	€ 10.000	€ 19.500
E. VASTE INRICHTING	€ 177.600	€ 263.200	€ 386.280
F. LOSSE INRICHTING	€ -	€ -	€ -
G. HONORARIA	€ 141.783	€ 694.237	€ 1.045.590
H. INDIRECTE KOSTEN AANNEMER	€ 282.846	€ 282.846	€ 604.036
I. OVERIGE BIJKOMENDE KOSTEN	€ 522.339	€ 162.851	€ 260.037
J. TIJDELIJKE HUISVESTING	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000
K. RESERVE ONVOORZIEN	€ 200.074	€ 310.452	€ 486.853
L. PRIJSSTIJGINGEN	€ 556.209	€ 741.527	€ 1.139.922
TOTAAL INVESTERING EXCL. BTW	€ 4.529.129	€ 6.038.145	€ 9.282.220
		Totaal excl. BTW	€ 19.849.494
TOTAAL INVESTERING INCL. BTW	€ 5.480.246	€ 7.306.156	€ 11.231.487
		Totaal incl. BTW	€ 24.017.888

Figuur 5: Samenvatting totale investeringsraming

Het doel van deze investering is om een toekomstbestendige huisvesting te kunnen realiseren waar VRIJDAG haar activiteiten op een goede manier kan aanbieden. Op basis van de gesprekken, de bezoeken op de locaties en het verkennen van de mogelijkheden die er zijn om de tekortkomingen van de gebouwen op te lossen ontstaat er een duidelijk beeld van de gebreken die blijven bestaan, ook wanneer de doelstellingen van dit scenario (inleiding) zijn behaald ze aanpassingen:

- Op alle locaties is er sprake van een noodzakelijk uitbreiding in de vorm van nieuwbouw. Tegelijk speelt op alle locaties het probleem dat er geen ruimte is om uit te breiden. Enerzijds door dat er op de kavels fysiek geen ruimte is (Walstraat) en anderzijds door ruimtelijke/stedenbouwkundige restricties (alle locaties) elke vorm van nieuwbouw complex, kostbaar en zeer tijdrovend maakt.
- Wanneer we kijken naar de eigenschappen van de gebouwen kijken waaronder toegankelijkheid, flexibiliteit en ruimtelijke opzet van de gebouwen dan geldt voor alle drie de plannen dat deze ook na renovatie suboptimaal zullen zijn. Een groot deel van de ruimtes zijn niet of slechts zeer beperkt aan te passen naar wens van VRIJDAG. Hierbij valt te denken aan de theatteruimtes en oefenruimtes.

- De versnippering van het aanbod aan activiteiten over drie locaties door de stad Groningen resulteert in een inefficiënte opzet van de gebouwen. Er zijn in verhouding meer voorzieningen nodig in de vorm van werkplekken, opslagruimte en facilitaire ruimtes.

Op basis van de kosten van de geraamde aanpassingen en uitbreidingen ontstaat een beeld van een scenario dat qua kosten zeer hoog uitvalt. Naast de hoge kosten is het praktische rendement in de vorm van gebruikskwaliteit voor VRIJDAG beperkt en blijven er een aantal problemen bestaan. Wanneer de kosten van de aanpassingen worden teruggerekend naar de uiteindelijke vierkante meters die gerealiseerd worden dan liggen deze bedragen met een gemiddelde kostprijs van ruim € 3200,- substantieel hoger dan bij een vergelijkbaar nieuwbouwscenario.

Onze conclusie is dan ook dat de investering behorend bij het scenario zoals voorgesteld, inclusief de meegegeven kaders, financieel onhaalbaar en onwenselijk is.

7. Bijlagen

- Bijlage 1: Ruimtestaat DAAD-architecten, dd. 16-04-2020
- Bijlage 2: Kostenraming Walstraat, dd. 30-04-2020
- Bijlage 3: Kostenraming Noorderbuitensingel, dd. 30-04-2020
- Bijlage 4: Kostenraming Sint Jansstraat, dd. 30-04-2020
- Bijlage 5: Inspectierapport Woonscan BV, NEN2767

BIJLAGE 1: RUIMTESTAAT DAAD-ARCHITECTEN, DD. 16-04-20

locatie	bestand BVO [m2]	functie	programma van eisen			sloop BVO [m2]	nieuwbouw BVO [m2]
			NVO [m2]	factor	BVO [m2]		
Walsstraat 34	2350	beeldend	1397	1,55	2165	0	282
		25% kantoren	105	1,55	162		
		25% publiekruimte	116	1,55	180		
		5% extra	81	1,55	125		
Noorder buitensingel 11	950	theater	425	1,55	659	0	530
		theaterzaal	264	1,55	409		
		25% kantoren	105	1,55	162		
		25% publiekruimte	116	1,55	180		
		5% extra	45	1,55	70		
Sint Jansstraat 7	3099	muziek	882	1,65	1455	367	487
		concertzaal	335	1,65	553		
		jongerenruimte	0	1,65	0		
		kinderwerkplaats	200	1,65	330		
		50% kantoren	209	1,65	345		
		50% publiekruimte	232	1,65	383		
		5% extra	93	1,65	153		
	6399		4604 m2		7332	367 m2	1300 m2

BIJLAGE 2: KOSTENRAMING WALSTRAAT, DD. 30-04-2019

Walstraat (4-2020 DAAD)	m2 BVO
Bestaand	2350
Uitbreiding	282
Gewenst totaal BVO	2632

Kosten per m2 BVO (incl. BTW) 2.775,90

Resumerend	Excl. BTW	Incl. BTW	%
A. GROND EN SLOOPKOSTEN	€ 105.750	€ 127.958	2
B. BOUWKOSTEN	€ 2.460.671	€ 2.977.412	41
C. INSTALLATIES	€ 605.496	€ 732.650	10
D. AFWERKING TERREIN	€ 10.000	€ 12.100	0
E. VASTE INRICHTING	€ 263.200	€ 318.472	4
F. LOSSE INRICHTING	€ -	€ -	0
G. HONORARIA	€ 694.237	€ 840.027	11
H. INDIRECTE KOSTEN AANNEMER	€ 383.962,87	€ 464.595	6
I. OVERIGE BIJKOMENDE KOSTEN	€ 162.851	€ 197.049	3
J. TIJDELIJKE HUISVESTING	€ 300.000	€ 363.000	5
K. RESERVE ONVOORZIEN	€ 310.452	€ 375.646	5
L. PRIJSSTIJGINGEN	€ 741.527	€ 897.247	12
Totaal	€ 6.038.145	€ 7.306.156	100

Code Omschrijving	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid	Subtotaal	Totaal
A. GROND EN SLOOPKOSTEN					
A1 Asbestsanering	per m2 b.v.o	-	-	pm	
A2 Schoonsloop (afwerking+installaties)	per m2 b.v.o	2.350	€ 45	€ 105.750	+ € 105.750
B. BOUWKOSTEN					
B2 Bouwkosten nieuwbouw (uitbreiding)	per m2 b.v.o	259	€ 950	€ 246.050	
B3 Renovatiewerkzaamheden	per m2 b.v.o	2.350	€ 475	€ 1.116.250	
B4 Achterstallig onderhoud (Woonscan)	Raming NEN 2767		€ 46.041	€ 46.041	
B5 Akoestische maatregelen	per m2 b.v.o.	2.632	€ 65	€ 171.080	+ € 171.080
B6 Verduurzaming (isolatie en gasloos)	per m2 b.v.o.	2.350	€ 375	€ 881.250	+ € 2.460.671
C. INSTALLATIES					
C1 E- en W-installaties renovatie bestaand	per m2 b.v.o.	2.350	€ 201	€ 471.293	
C2 E- en W-installaties Nieuwbouw	per m2 b.v.o.	259	€ 287	€ 74.204	
C3 Liften (vervanging bestaand)	aantal	1	€ 60.000	€ 60.000	+ € 605.496
D. AFWERKING TERREIN					
D1 Terreinaanleg	stelp.	1	€ 10.000	€ 10.000	+ € 10.000
E. VASTE INRICHTING					
E1 Vaste inrichting (keuken, balie etc.)	per m2 b.v.o.	2.632	€ 100	€ 263.200	
E2 Overige geluid en verlichting	door VRIJDAG	-	€ -	-	+ € 263.200
F. LOSSE INRICHTING					
F1 Inrichting werkplekken	door VRIJDAG	-	€ -	-	+ € -
F2 Inrichting groepsruimten, ateliers etc.	door VRIJDAG	-	€ -	-	+ € -
F3 Meubilair vergaderkamers incl. Stoelen	door VRIJDAG	-	€ -	-	+ € -
F4 Meubilair kantine incl. Stoelen	door VRIJDAG	-	€ -	-	+ € -
F5 Koffie- en drankautomaat	door VRIJDAG	-	€ -	-	+ € -
F6 Overig: Garderobe/wachtruimte/folderrek/onvoorzien	door VRIJDAG	-	€ -	-	+ € -
G. HONORARIA					
G1 Architect (tevens kostenraming)	Perc. Over A, B, C, D, E	5,0% over	€ 3.445.117	€ 172.256	
G2 Installatie-adviseur	Perc. Over A, B, C, D, E	2,5% over	€ 3.445.117	€ 86.128	
G3 Constructeur	Perc. Over A, B, C, D, E	0,8% over	€ 3.445.117	€ 27.561	
G4 Bouwfysisch/akoestisch adviseur	Perc. Over A, B, C, D, E	1,5% over	€ 3.445.117	€ 51.677	
G5 Bouwkostenskundige (beperkt)	Perc. Over A, B, C, D, E	0,4% over	€ 3.445.117	€ 13.780	
G6 Bouwmanagement voorbereiding	Perc. Over A, B, C, D, E	4,5% over	€ 3.445.117	€ 155.030	
G7 Directievoering	Perc. Over A, B, C, D, E	1,5% over	€ 3.445.117	€ 51.677	
G8 Toezicht	Perc. Over A, B, C, D, E	2,5% over	€ 3.445.117	€ 86.128	
G9 Nadere planuitwerking	stelp.	1	€ 50.000	€ 50.000	+ € 694.237
H. INDIRECTE KOSTEN AANNEMER					
H1 Algemene bedrijfskosten	Perc. Over A, B, C, D, E	7% over	€ 3.445.117	€ 241.158	
H2 Winst & Risico	Perc. Over A, B, C, D, E	4% over	€ 3.445.117	€ 137.805	
H3 CAR-verzekering	Bij opdrachtgever!	4% over	€ -	€ -	
H4 Bankgarantie	Stelpost	1,00	€ 5.000	€ 5.000	+ € 383.963
I. OVERIGE BIJKOMENDE KOSTEN					
I1 Legeskosten (incl. BTW!)	Perc. Over A, B, C, D, E	2,20% over	€ 3.181.917	€ 70.002,17	
I2 Procedurekosten	stelpost	1	€ 50.000	€ 50.000,00	
I3 CAR-verzekering	Perc. Over A, B, C, D, E, G	0,25% over	€ 4.139.354	€ 10.348,38	
I4 Aansluiting nutsvoorzieningen	stelpost	1	€ 10.000	€ 10.000,00	
I5 Eerste schoonmaak / ingebruikname	stelpost	1	€ 10.000	€ 10.000,00	
I6 Openingskosten	stelpost	1	€ 12.500	€ 12.500,00	+ € 162.851
J. TIJDELIJKE HUISVESTING					
K1 Tijdelijke huisvesting	stelp. (indicatief)	1	€ 250.000	€ 250.000	
K2 Verhuiskosten	stelp. (indicatief)	1	€ 50.000	€ 50.000	+ € 300.000
K. RESERVE ONVOORZIEN					
K1 Reserve onvoorzien	Perc. Over A, B, C, D, E, G	7,50% over	€ 4.139.354	€ 310.451,54	+ € 310.452
L. PRIJSSTIJGINGEN					
L1 Prijsstijgingen	Perc. Over A-K	per jaar 3,50% over	€ 5.296.619	maanden 48	€ 741.527
TOTAAL INVESTERING EXCL. BTW					€ 6.038.145,49
TOTAAL INVESTERING INCL. BTW					€ 7.306.156,04

BIJLAGE 3: KOSTENRAMING NOORDERBUITENSINGEL, DD. 30-04-2019

Noorderbuitensingel (4-2020 DAAD BVO)	
Bestaand	950
Uitbreiding	530
Gewenste eindsituatie m2 BVO	1.480

Kosten per m2 BVO (incl. BTW) € 3.703

Resumerend	Excl. BTW	Incl. BTW	%
A. GROND EN SLOOPKOSTEN	€ 33.250	€ 40.233	1
B. BOUWKOSTEN	€ 1.658.142	€ 2.006.352	37
C. INSTALLATIES	€ 639.985	€ 774.382	14
D. AFWERKING TERREIN	€ 16.900	€ 20.449	0
E. VASTE INRICHTING	€ 177.600	€ 214.896	4
F. LOSSE INRICHTING	€ -	€ -	0
G. HONORARIA	€ 522.339	€ 632.030	12
H INDIRECTE KOSTEN AANNEMER	€ 282.846,49	€ 342.244	6
I OVERIGE BIJKOMENDE KOSTEN	€ 141.783	€ 171.557	3
J TIJDELIJKE HUISVESTING	€ 300.000	€ 363.000	7
K RESERVE ONVOORZIEN	€ 200.074	€ 242.090	4
L PRIJSTIJGINGEN	€ 556.209	€ 673.013	12
Totaal	€ 4.529.129	€ 5.480.246	100

Code Omschrijving	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid	Subtotaal	Totaal
A. GROND EN SLOOPKOSTEN					
A1 Asbestsanering	per m2 b.v.o	-	-	pm	
A4 Strippen (afwerking+installaties)	per m2 b.v.o	950	€ 35	€ 33.250	€ 33.250
B. BOUWKOSTEN					
B2 Bouwkosten nieuwbouw (uitbreiding)	per m2 b.v.o	530	€ 1.105	€ 585.650	
B3 Renovatiekosten	per m2 b.v.o	950	€ 550	€ 522.500	
B4 Achterstallig onderhoud (Woonscan)	Raming NEN 2767		€ 45.742	€ 45.742	
B5 Akoestische maatregelen	per m2 b.v.o.	1.480	€ 100	€ 148.000	
B6 Verduurzaming (isoleren en gasloos)	per m2 BVO	950	€ 375	€ 356.250	€ 1.658.142
C. INSTALLATIES					
C1 E- en W-installaties (renovatie)	per m2 b.v.o.	950	€ 366	€ 347.795	
C2 E- en W-installaties (nieuwbouw)	per m2 b.v.o.	530	€ 523	€ 277.190	
C3 Ontruimingsinstallatie type B	stelp.	1	€ 15.000	€ 15.000	
C4 Liften	aantal	0	€ 60.000	€ -	€ 639.985
D. AFWERKING TERREIN					
D1 Terreinaanleg	Terreinopp.	260	€ 65	€ 16.900	€ 16.900
E. VASTE INRICHTING					
E1 Vaste inrichting (tribune, keuken, balie etc.)	per m2 b.v.o.	1.480	€ 120	€ 177.600	
E2 Geluid en verlichting theaterzaal	incl. B2 en C1	-	€ -	-	
E3 Overige geluid en verlichting	door VRIJDAG	-	€ -	-	€ 177.600
F. LOSSE INRICHTING					
F1 Inrichting werkplekken	door VRIJDAG	-	€ -	-	
F2 Inrichting groepsruimten, ateliers etc.	door VRIJDAG	-	€ -	-	
F3 Meubilair vergaderkamers incl. Stoelen	door VRIJDAG	-	€ -	-	
F4 Meubilair kantine incl. Stoelen	door VRIJDAG	-	€ -	-	
F5 Koffie- en drankautomaat	door VRIJDAG	-	€ -	-	
F6 Overig: Garderobe/wachtruimte/folderrek/onvoorzien	door VRIJDAG	-	€ -	-	€ -
G. HONORARIA					
G1 Architect (tevens kostenraming)	Perc. Over A, B, C, D, E	5,0% over	€ 2.525.877	€ 126.294	
G2 Installatie-adviseur	Perc. Over A, B, C, D, E	2,5% over	€ 2.525.877	€ 63.147	
G4 Constructeur	Perc. Over A, B, C, D, E	0,8% over	€ 2.525.877	€ 20.207	
G5 Bouwfysisch/akoestisch adviseur	Perc. Over A, B, C, D, E	1,5% over	€ 2.525.877	€ 37.888	
G6 Bouwkostenskundige (beperkt)	Perc. Over A, B, C, D, E	0,4% over	€ 2.525.877	€ 10.104	
G10 Bouwmanagement voorbereiding	Perc. Over A, B, C, D, E	4,5% over	€ 2.525.877	€ 113.664	
G11 Directievoering	Perc. Over A, B, C, D, E	1,5% over	€ 2.525.877	€ 37.888	
G12 Toezicht	Perc. Over A, B, C, D, E	2,5% over	€ 2.525.877	€ 63.147	
G13 Nadere planuitwerking	stelp.	1	€ 50.000	€ 50.000	€ 522.339
H INDIRECTE KOSTEN AANNEMER					
H1 Algemene bedrijfskosten	Perc. Over A, B, C, D, E	7% over	€ 2.525.877	€ 176.811,40	
H2 Winst & Risico	Perc. Over A, B, C, D, E	4% over	€ 2.525.877	€ 101.035,09	
H3 CAR-verzekering	Bij opdrachtgever!	4% over	€ -	-	
H4 Bankgarantie	Stelpost	1,00	€ 5.000	€ 5.000,00	€ 282.846
I OVERIGE BIJKOMENDE KOSTEN					
I1 Legeskosten (incl. BTW!)	Perc. Over A, B, C, D, E	2,20% over	€ 2.348.277	€ 51.662,10	
I2 Procedurekosten	stelpost	1	€ 50.000	€ 50.000,00	
I3 CAR-verzekering	Perc. Over A, B, C, D, E, G	0,25% over	€ 3.048.216	€ 7.620,54	
I4 Aansluiting nutsvoorzieningen	stelpost	1	€ 10.000	€ 10.000,00	
I5 Eerste schoonmaak / ingebruikname	stelpost	1	€ 10.000	€ 10.000,00	
I6 Openingskosten	stelpost	1	€ 12.500	€ 12.500,00	
J TIJDELIJKE HUISVESTING					
J1 Tijdelijke huisvesting	stelp. (indicatief)	1	€ 250.000	€ 250.000	€ 141.783
J2 Verhuiskosten	stelp. (indicatief)	1	€ 50.000	€ 50.000	€ 300.000
K RESERVE ONVOORZIEN					
K1 Reserve onvoorzien	Perc. Over A, B, C, D, E, G	7,50% over	€ 2.667.660	€ 200.074,48	€ 200.074
L PRIJSTIJGINGEN					
L1 Prijsstijgingen (minus boekwaarde)	Perc. Over A-K	per jaar 3,50% over	€ 3.972.920	maanden 48	€ 556.209
TOTAAL INVESTERING EXCL. BTW					€ 4.529.128,55
TOTAAL INVESTERING INCL. BTW					€ 5.480.245,55

BIJLAGE 4: KOSTENRAMING SINT JANSSTRAAT, DD. 30-04-2019

Sint Jansstraat (4-2020 DAAD)	m2 BVO
Bestaand	3.099
Slopen tbv nieuwbouw	367
Uitbreiding	487
Gewenste eindsituatie	3.219

Kosten per m2 (incl. BTW) € 3.489

Resumerend	Excl. BTW	Incl. BTW	%
A. GROND EN SLOOPKOSTEN	€ 161.475	€ 195.385	2
B. BOUWKOSTEN	€ 3.502.697	€ 4.238.263	38
C. INSTALLATIES	€ 1.375.830	€ 1.664.754	15
D. AFWERKING TERREIN	€ 19.500	€ 23.595	0
E. VASTE INRICHTING	€ 386.280	€ 467.399	4
F. LOSSE INRICHTING	€ -	€ -	0
G. HONORARIA	€ 1.045.590	€ 1.265.164	11
H INDIRECTE KOSTEN AANNEMER	€ 604.036,02	€ 730.884	7
I OVERIGE BIJKOMENDE KOSTEN	€ 260.037	€ 314.645	3
J TIJDELIJKE HUISVESTING	€ 300.000	€ 363.000	3
K RESERVE ONVOORZIEN	€ 486.853	€ 589.092	5
L PRIJSTIJGINGEN	€ 1.139.922	€ 1.379.305	12
Totaal	€ 9.282.220	€ 11.231.487	100

Code Omschrijving	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid	Subtotaal	Totaal
A. GROND EN SLOOPKOSTEN					
A1 Asbestsanering	per m2 b.v.o	-	-	pm	
A2 Sloopkosten bestaande bouw	per m2 b.v.o	367	€ 105	€ 38.535	
A5 Sloopwerkzaamheden afwerking+installaties	per m2 b.v.o	2.732	€ 45	€ 122.940	+ € 161.475
B. BOUWKOSTEN					
B2 Sloopkosten bestaande bouw	per m2 b.v.o	367	€ 105	€ 38.535	
B3 Bouwkosten uitbreiding	per m2 b.v.o	487	€ 1.105	€ 538.135	
B4 Renovatiekosten	per m2 b.v.o	2.732	€ 550	€ 1.502.600	
B5 Achterstallig onderhoud (Wooscan)	Raming NEN 2767		€ 40.327	€ 40.327	
B6 Akoestische maatregelen (bestaand+nieuw)	per m2 b.v.o	3.586	€ 100	€ 358.600	+ € 3.502.697
B7 Verduurzaming (isoleren, gasloos)	per m2 b.v.o	2.732	€ 375	€ 1.024.500	
C. INSTALLATIES					
C1 E- en W-installaties nieuwbouw	per m2 b.v.o	376	€ 575	€ 216.200	
C2 E- en W-installaties renovatie	per m2 b.v.o	2.732	€ 403	€ 1.099.630	
C2 Liften	aantal	1	€ 60.000	€ 60.000	+ € 1.375.830
D. AFWERKING TERREIN					
D1 Terreinaanleg	Terreinopp.	300	€ 65	€ 19.500	+ € 19.500
E. VASTE INRICHTING					
E1 Vaste inrichting (tribune, keuken, balie etc.)	per m2 b.v.o	3.219	€ 120	€ 386.280	
E2 Geluid en verlichting concertzaal	Bestaand	-	€ -	-	
E3 Overige geluid en verlichting	door VRIJDAG	-	€ -	-	+ € 386.280
F. LOSSE INRICHTING					
F1 Inrichting werkplekken	door VRIJDAG	-	€ -	-	
F2 Inrichting groepsruimten, ateliers etc.	door VRIJDAG	-	€ -	-	
F3 Meubilair vergaderkamers incl. Stoelen	door VRIJDAG	-	€ -	-	
F4 Meubilair kantine incl. Stoelen	door VRIJDAG	-	€ -	-	
F5 Koffie- en drankautomaat	door VRIJDAG	-	€ -	-	
F6 Overig: Garderobe/wachtruimte/folderrek/onvoorzien	door VRIJDAG	-	€ -	-	+ € -
G. HONORARIA					
G1 Architect (tevens kostenraming)	Perc. Over A, B, C, D, E	5,5% over	€ 5.445.782	€ 299.518	
G2 Installatie-adviseur	Perc. Over A, B, C, D, E	2,5% over	€ 5.445.782	€ 136.145	
G3 Constructeur	Perc. Over A, B, C, D, E	0,8% over	€ 5.445.782	€ 43.566	
G4 Bouwfysisch/akoestisch adviseur	Perc. Over A, B, C, D, E	1,5% over	€ 5.445.782	€ 81.687	
G5 Bouwkosteneskundige (beperkt)	Perc. Over A, B, C, D, E	0,4% over	€ 5.445.782	€ 21.783	
G6 Bouwmanagement voorbereiding	Perc. Over A, B, C, D, E	4,5% over	€ 5.445.782	€ 245.060	
G8 Toezicht	Perc. Over A, B, C, D, E	2,5% over	€ 5.445.782	€ 136.145	+ € 1.045.590
H INDIRECTE KOSTEN AANNEMER					
H1 Algemene bedrijfskosten	Perc. Over A, B, C, D, E	7% over	€ 5.445.782	€ 381.204,74	
H2 Winst & Risico	Perc. Over A, B, C, D, E	4% over	€ 5.445.782	€ 217.831,28	
H3 CAR-verzekering	Bij opdrachtgever!	4% over	€ -	-	
H4 Bankgarantie	Stelpost	1	€ 5.000	€ 5.000,00	+ € 604.036,02
I OVERIGE BIJKOMENDE KOSTEN					
I1 Legeskosten (incl. BTW!)	Perc. Over A, B, C, D, E	2,20% over	€ 5.059.502	€ 111.309,04	
I2 Procedurekosten	stelpost	1	€ 50.000	€ 50.000,00	
I3 CAR-verzekering	Perc. Over A, B, C, D, E, G	0,25% over	€ 6.491.372	€ 16.228,43	
I4 Aansluiting nutsvoorzieningen	stelpost	1	€ 10.000	€ 10.000,00	
I5 Eerste schoonmaak / ingebruikname	stelpost	1	€ 10.000	€ 10.000,00	
G9 Overig (nadere planuitwerking)	stel.	1	€ 50.000	€ 50.000	
I6 Openingskosten	stelpost	1	€ 12.500	€ 12.500,00	+ € 260.037
J TIJDELIJKE HUISVESTING					
J1 Tijdelijke huisvesting	stel. (indicatief)	1	€ 250.000	€ 250.000	
J2 Verhuiskosten	stel. (indicatief)	1	€ 50.000	€ 50.000	+ € 300.000
K RESERVE ONVOORZIEN					
K1 Reserve onvoorzien	Perc. Over A, B, C, D, E, G	7,50% over	€ 6.491.372	€ 486.852,91	+ € 486.853
L PRIJSTIJGINGEN					
L1 Prijsstijgingen (minus boekwaarde)	per jaar Perc. Over A-K	3,50% over	€ 8.142.299	maanden 48	+ € 1.139.922
TOTAAL INVESTERING EXCL. BTW					€ 9.282.220,35
TOTAAL INVESTERING INCL. BTW					€ 11.231.486,62

BIJLAGE 5: INSPECTIERAPPORT WOONSCAN BV, NEN2767