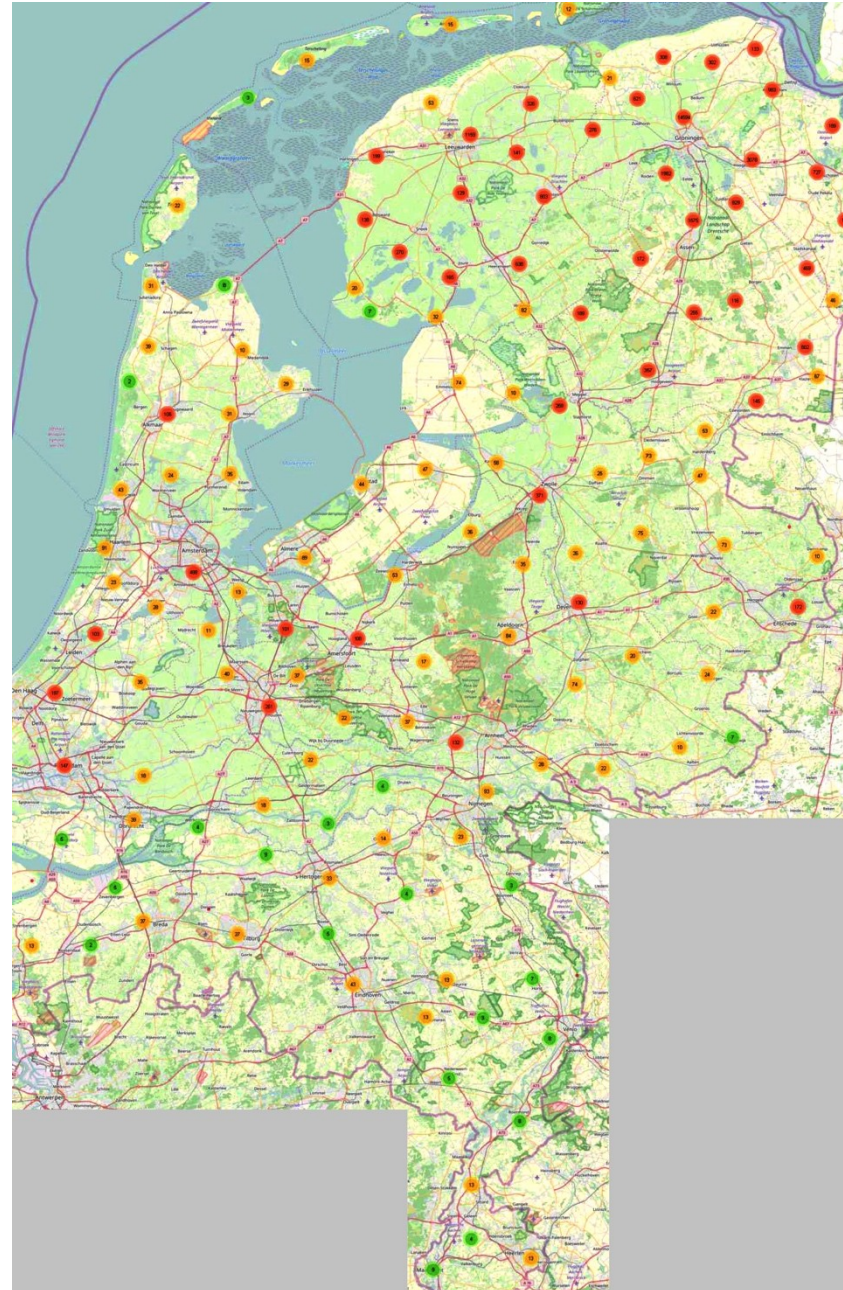


De Oosterpoort

Werkbezoek Gemeenteraad
17 oktober 2017



Programma

Introductie en voorstellen

1. De Oosterpoort komende jaren en verder
2. Bedrijfsvoering De Oosterpoort & de Stadsschouwburg
3. De kracht van een brede programmering
4. Rondleiding De Oosterpoort:
Wat is goed, wat niet en waar knelt het?
5. Borrel en napraten



De Oosterpoort komende jaren en verd

- Welke opdrachten liggen er?
 1. Maken van een integraal Meerjaren Onderhoudsprogramma conform scenario 2
 2. Leveren een demarcatie tussen OPSB en VGB
 3. Inrichten van een goede beheerorganisatie
 4. Opdrachtformulering toekomstvisie muziekcentrum De Oosterpoort
 5. Een jaarplan voor 2018, wat moet er gebeuren in het kader van 'onvermijdbaar'

1^e OPDRACHT

MIOP 10 jaar: hoe ver zijn we?



STADSSCHOUBURG

DE OOSTERPOORT GRONINGEN



Planhorizon 10 jaar Bouwkundig

onderdeel	element	maatregel	verhuurder		huurder		toelichting
			onvermijdbaar	afweegbaar	onvermijdbaar	afweegbaar	
Gevels							
	screens	preventief/ correctief correctief (doek) vervangen			x		Minimale post om gangbaar te houden. Buiten 10 jaar.
	lamellen	correctief (verbogen) vervangen	x				te houden in deel SBK. Onder eigenaar geplaatst stagegedrag.
	zonwering uitval	correctief vervangen	x				houden . delen verwijderen.
	metselwerk	scheurvorming onderzoek		x			gang over twee gevelvlakken. Oorzaak onderzoeken.
		scheurvorming herstel vervangen	x				oorzaak onderzoeken, dan kosten bepalen.
	spouw (+ dak)	voegwerk herstel/ vervangen		x			dracht. Alle posten voor vervangen voegwerk niet in bij vochtdoorslag.
		na isoleren		x			onderzoeken of spouw geschikt is en of dak meenemen en zonodig na
	betonelementen	herstellen					Best in mijn
	glazen bouwsteen						Ontbrekend in aangeleverde gegevens, binnen 10 jaar afweegbaar.
	staalconstructie voorgevel	herschilderen		x			Buiten 10 jaar.
	gevelbekleding hout	vervangen					Grote zaal wordt vervangen. Overige niet noodzakelijk
	buitenplafond hout	vervangen					Buiten 10 jaar.
	metalen damwandprofiel	vervangen					
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 vervangen				x	Ontbrekend in aangeleverde gegevens, post correctief om gangbaar te houden. Buiten 10 jaar.
		buitenkozijn staal	ontroesten/ schilderen	x			Hoogst noodzakelijke ontroesten/ schilderwerk bijwerken.
	deuren	hang en sluitwerk vervangen				x	Ontbrekend in aangeleverde gegevens, post correctief om gangbaar te houden.
		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.

2^e OPDRACHT: DEMARCATIE: hoe ver zijn we?



V	VGM
G	Gebruiker
H	Huurder

Indeling is conform NLSFB codering. Kwaliteitsbeoordeling volgens NEN2767. Extra kosten a.g.v. slecht presteren van vorig onderhoudrealisatie, komt t.l.v. budget slechte presteerder.

- Realisatie** Verantwoordelijkheid voor de realisatie van de eerste voorziening, inclusief het realiseren hiervan. Minimaal uitgangspunt zijn de wettelijke eisen en voorschriften die bij het bedoelde gebruik horen. De financiering is een punt van overleg.
- Dagelijks onderhoud (= proactief)** Het al dan niet middels een onderhoudscontract (periodiek) technisch reinigen, bedienen en verrichten van andere noodzakelijke werkzaamheden. Doel is o.a. te voorkomen dat er correctief onderhoud, dan wel vroegtijdig planmatig of vervangings onderhoud moet worden gepleegd. Ook serviceonderhoud hoort hierbij.
- Correctief onderhoud (= reactief)** Het registreren van een technische storing en vervolgens afhandelen door het uitvoeren van proeven, metingen, bedieningen, reparaties en (incidentele = <2% v.h. geheel) vervangingen. Correctief onderhoud wordt verricht als een gebrek wordt geconstateerd aan een bouwdeel dat minimaal nog in conditie 3 verkeert.
- Planmatig onderhoud (= proactief)** Routinematige of conditiestuurde onderhoudswerkzaamheden en structurele (terugkerende) risico beheerswerkzaamheden om dit bouwdeel op het gewenste conditieniveau te houden of om aan de wettelijke eisen te voldoen. Gedeeltelijke of gehele vervanging op basis van gelijkwaardigheid.
- Renovatie** Aanpassen van het gebouw of een deel daarvan aan de nieuwe en moderne eisen en technieken, door upgradatie of het technisch en functioneel up to date houden. Hier is weer sprake van een (gedeeltelijke) realisatie. Aanleiding hiervoor kan zijn: planmatig onderhoud, maar ook nieuwbouw; wensen van gebruikers of derden; technische, economische, politieke of maatschappelijke ontwikkelingen. Ook uitbreidingen horen hierbij.
- Serviceonderhoud** Werkzaamheden uitgevoerd tbv gebruiker/huurder. Bijv. glasbewassing, tuinonderhoud, schoonmaak, alarmopvolging, gladheidsbestrijding, etc.
- Bouwdelen** Als bouwdeel te rekenen t/m de aansluiting op het hoofddeel. Inclusief alle bijhorende onderdelen.

4-03-14 is laatste herziening

Contractbeheerder van OGGI is VGM. Facturen komen t.l.v. VGM

Gebouw: De Oosterpoort en de Stadsschouburg Groningen

Code (NLSFB)	Bouwdeel	Verantwoordelijk voor					Opmerkingen / toevoegingen
		realisatie	dagelijks	correctief	planmatig	renovatie	
0	1 Dagelijks gebruikersonderhoud		H	H			
	2 Ongedierte verwijderen / bestrijden	H	H				
	3 Wettelijke verplichting beheersplan asbest	V					
	4 Piketdiensten E, W en B		H	H			Telefoontjes komen altijd binnen bij de Huurders. Zij beoordeelt of het nodig is om de piket van VGM erbij te roepen.
	5 Vuilniscontainer / papiercontainers		H	H			evt huur van de container, laten ledigen, verandering van formaat container etc
	6 Gebruiksvergunning/melding	H					
	7 (Gehuurde) parkeerterreinen; geheel	V	H	H	V		Toewijzing van plaatsen =H
	8 (Gehuurde) incidentele parkeerplaatsen	H	H	H	H		
	9 (Diverse) meterstanden opnemen en doorgeven		H		H		
	10 Aangiftes vandalisme		H				
11							
12							
13							
14							
15							
10	FUNDERINGEN						
11	BODEMVOORZIENINGEN	V	V	V	V	V	
13	VLOEREN OP GRONDSLAG	V	V	V	V	V	
16	FUNDERINGSCONSTRUCTIES	V	V	V	V	V	
17	PAALFUNDERINGEN	V	V	V	V	V	
19	ONDERBOUW ALGEMEEN						
	1 Grondsanerig	V	V	V	V	V	
	2 Beschoeiingen, sloten, vijvers	V	V	V	V	V	Voor onderhoud en schoonmaken van de sloten zie code 90

3^e OPDRACHT:

Beheerorganisatie: hoever zijn we?

Projectteam gestart

- DRAAIJER & PARTNERS, VGB en OPSB
- OPDRACHT: verbetering beheer- organisatie en werkorganisatie (Blauw en Rood)
- Tweewekelijks overleg en werkafspraken, komende donderdag bespreking demarcatie, miop en beheerorganisatie
- Planning; voor 1 januari 2018 uitgewerkt plan, vanaf begin 2018 nieuwe werkwijze en implementatie van demarcatie van taken en budgetten

4^e OPDRACHT: Onderzoek toekomstvisie: hoe ver zijn we?

Verzamelen informatie stakeholders en gebruikers:

- Visie NNO, ES/NS, producenten, amateurs, Gemeente
- Delen ervaringen andere organisaties en bouwprojecten
- Ophalen wenselijke programmeringsmix

Formuleren ONDERZOEKSOPDRACHT

- INHOUD
- LOCATIE

5^e OPDRACHT: Jaarplan 2018: hoe ver zijn we?

BRANDVEILIGHEID

- brandwerend maken van doorvoeren
- vervangen van ondeugdelijke rook- en brandscheidingen
- vervangen melders en brandmeldcentrale (inmiddels uitgevoerd)
- aanbrengen van extra vluchtwegen, trappen en rookscheidingen

BEPERKEN GELUIDSOVERLAST

- Overkappen binnentuin
- Scheiding front/backstage Kleine Zaal

VEILIGHEID EN BEVEILIGING

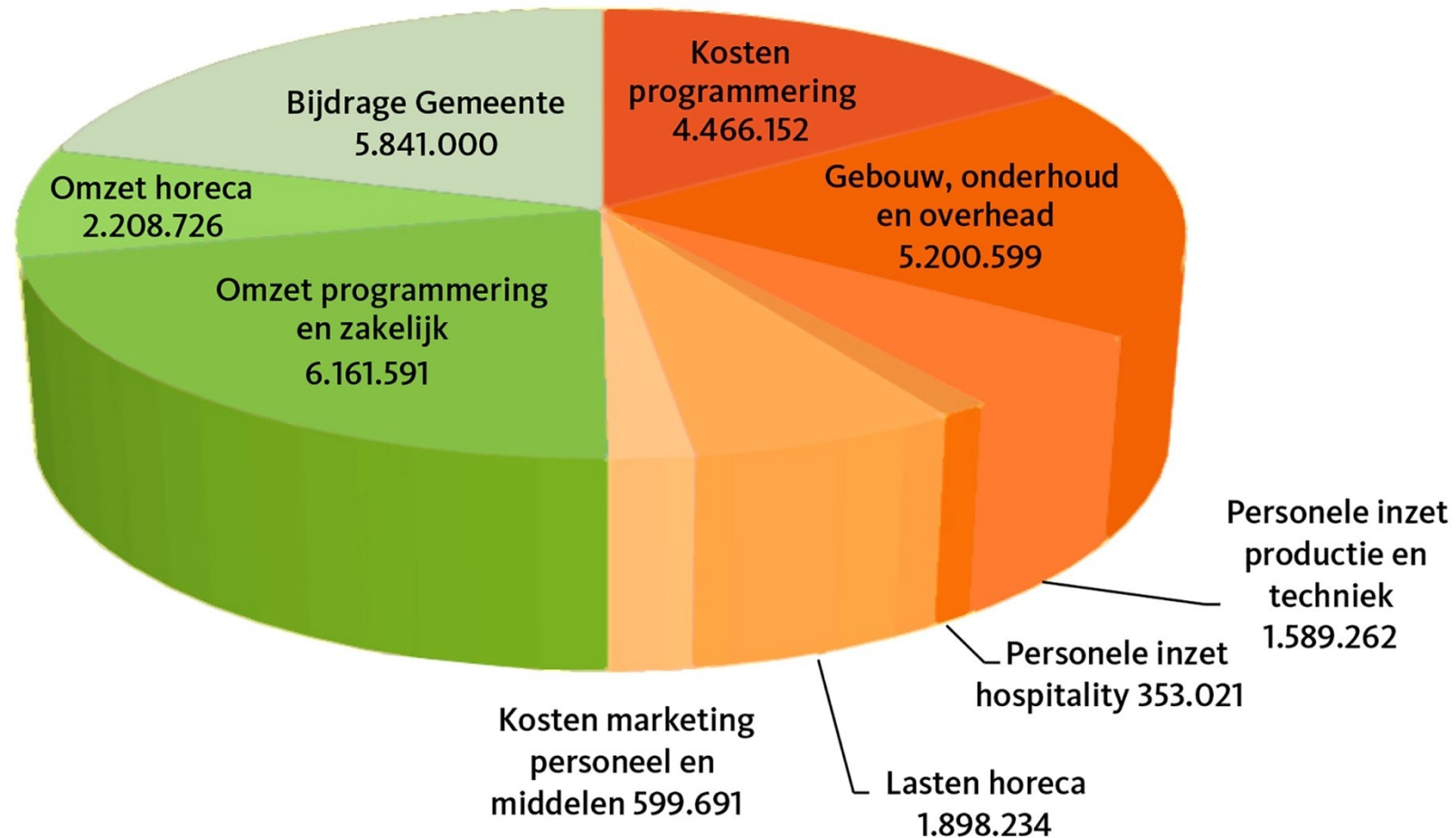
Meer aandacht voor veiligheid van artiesten, bezoekers en personeel

- aanbrengen van camerabewakingsstelsel
- vervangen 45 jaar oude sleutels en sloten
- toegangbeheersstelsel

Bedrijfsvoering

Concerten en voorstellingen: 660

Bezoekers: 284.719

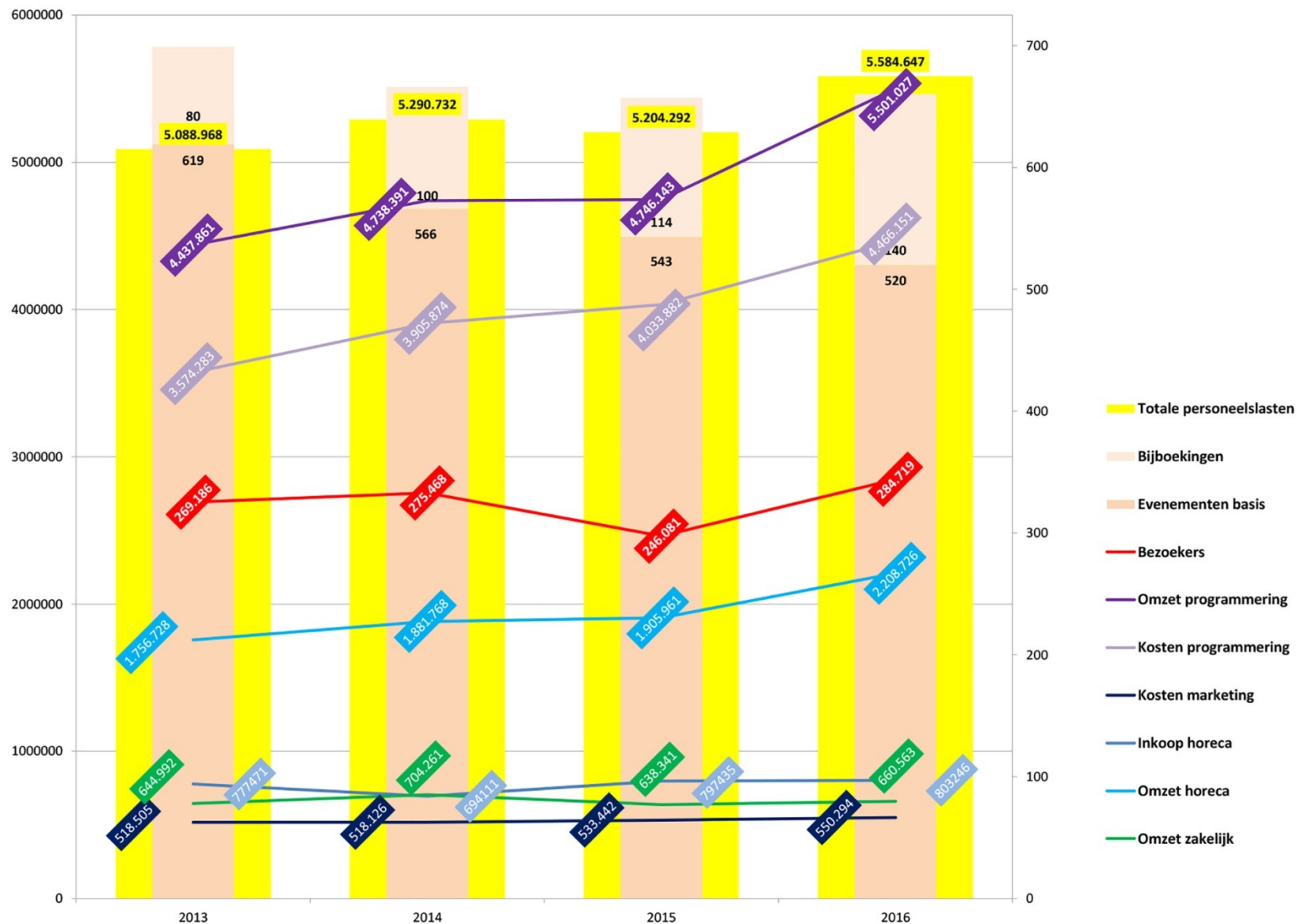


Trend: aantallen evenementen, kosten, baten



STADSSCHOUWBURG

DE OOSTERPOORT GRONINGEN



Welke trends zien we in de bedrijfsvoering?



- Stijgende omzet; recette (tickets) en horeca inkomsten
- Stijgende programmeringskosten
 - Aantal bijboekingen stijgt sterk:
 - Sterke stijging internationale acts
- Omzet horeca stijgt mee met groei aantal bezoekers
- Minder personele kosten ten opzichte van totale omzet
- Dalende gemeentelijke bijdrage, toch positief resultaat (excl. Onderhoud)

Programmeringsmix

Vanaf 2013:

- Minder cabaret: van 85 naar 66 voorstellingen, i.v.m. sluiten Kruithuis, verzadigde markt
- Minder opera: van 12 naar 3 voorstellingen, i.v.m. hoge kosten
- Minder (internationale) dans /toneel i.v.m. hoge kosten
- Grootste daling toneel / jeugd is ten gevolge van sluiting Kruithuis (vlakke vloer)
- Pop: relatief meer bijboekingen, vooral grote internationale acts.
- Minder klassieke concerten, maar wel de wereldtop
- Talentontwikkeling genres door programmering festivals, programmering op andere locaties (bv. Lutherse kerk, USVA) en samenwerking (oa. PCC)