Gemeente Winterwijk
T.a.v. de heer Gerard Overkamp

Datum	**Kenmerk**	**Betreft**
25 maart 2025	20250320mp01	Bevindingen beoordeling meerjaren onderhoudsadvies theatergebouw De Storm te Winterswijk

Geachte heer Overkamp, beste Gerard,

De gemeente Winterswijk wil voor de nabije toekomst een realistisch beeld krijgen van de voorzieningen die nodig zijn om haar vastgoed op een verantwoorde wijze in stand te houden.

In dit kader heeft Binx Smartility op 31 januari 2025 een onderhoudsadvies opgesteld voor het gebouw van Theater De Storm te Winterswijk.

Op jouw verzoek heb ik dit onderhoudsadvies beoordeeld. Mijn bevindingen zijn als volgt.
De bevindingen van de inspecties die in de rapportage zijn weergegeven, maken op mij een gedegen indruk. In de opzet van het onderhoudsadvies ontbreekt echter de context en het doel van het onderzoek.

Naar aanleiding hiervan heb ik, met jouw instemming, de onderzoeker benaderd met het verzoek om het advies op deze punten aan te vullen. Dit heeft geleid tot een aangepaste rapportage, zie bijlage. Mijn bevindingen met betrekking tot deze rapportage zijn als volgt:

- De bevindingen van de inspecties zijn onveranderd en maken, zoals eerder gezegd, op mij een gedegen indruk.
- Het onderzoek is uitgevoerd conform de systematiek van de NEN 2767, de meest gangbare methode in Nederland om objectief de onderhoudsconditie van gebouwen te bepalen. Mijns inziens is dit een juiste en aan te bevelen aanpak. Over het algemeen wordt een conditiescore van 2 tot 3 gehanteerd als ondergrens voordat onderhoudsmaatregelen noodzakelijk zijn.
- Deze methode is primair bedoeld voor het in stand houden van bestaande voorzieningen en het eventueel vervangen van onderdelen, maar niet voor verbeteringen in de vorm van verduurzaming en/of opwaarderingen.
- De inspecties zijn op locatie uitgevoerd en ingemeten, en niet uitsluitend op basis van deskresearch. Hierdoor is de kans op fouten door onvolledige of verouderde dossiers kleiner.
- In de rapportage zijn geen conclusies opgenomen. De onderzoeker geeft aan dat de inspectie primair bedoeld is als een feitelijke weergave van de staat van de gebouwgebonden assets, zonder een totaalbeeld van de gebouwconditie te schetsen. Het is niet aan de onderzoeker om hieraan een oordeel of conclusie te verbinden. De resultaten geven inzicht in de afzonderlijke assets, en ik ben van mening dat hieraan is voldaan.

Ervan uitgaande dat de inspecties met voldoende kennis en ervaring zijn uitgevoerd (deze zijn door mij niet gecontroleerd), ben ik van mening dat het onderhoudsadvies een

realistisch beeld geeft van de voorzieningen die de komende tien jaar minimaal getroffen moeten worden om het gebouw in stand te houden. In de meerjarenraming zijn slechts beperkte posten opgenomen voor het onderhoudsmanagement (de beheersing van de te treffen onderhoudsmaatregelen). Ik stel voor om hiervoor een extra voorziening op te nemen.
Ik vertrouw erop hiermee op een passende wijze tegemoet te komen aan jouw vraagstelling.

Met vriendelijke groet,

Mark Penninkhof

