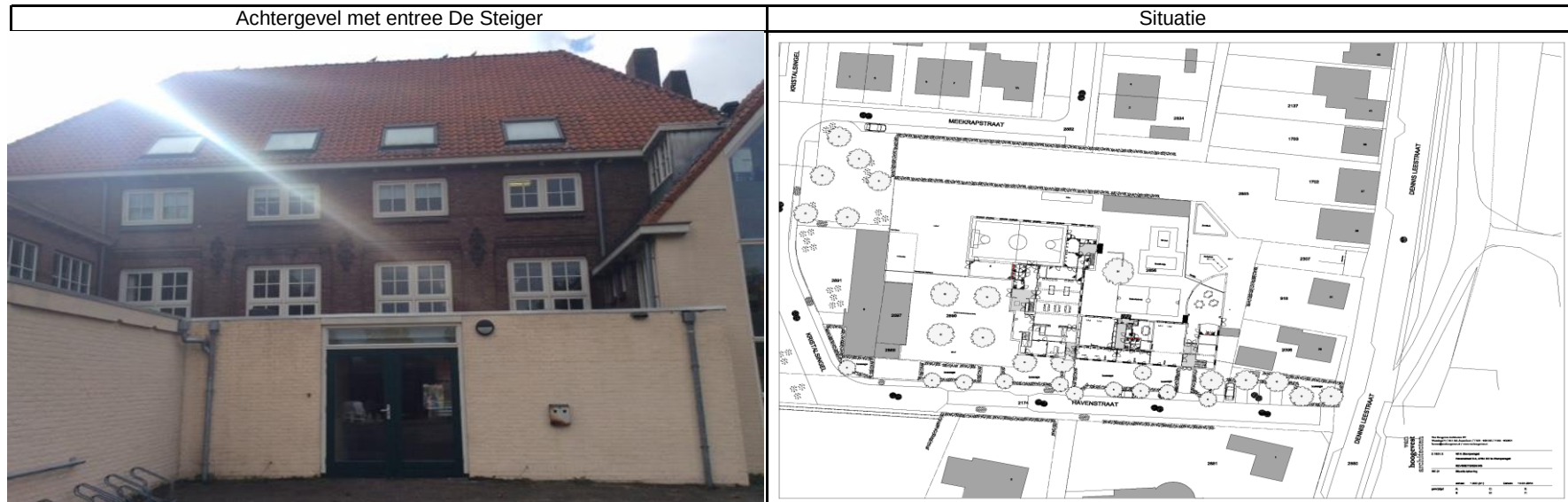


		Omschrijving
Soort accommodatie	Dorpshuis	Dorpshuis De Steiger is onderdeel van een groter gebouwencomplex dat bestaat uit een basisschool, een gymnastieklokaal en diverse ruimten voor sociaal-maatschappelijke activiteiten. De basisschool is in 2013 geheel gerenoveerd en gemoderniseerd. Het Dorpshuis is beperkt en om vooral esthetische redenen iets uitgebreid. Renovatie heeft alleen op onderdelen plaatsgevonden, zoals nieuwe kozijnen en deuren (niet overal), en isolatieglas in de ramen en puien. Het Dorpshuis heeft de volgende gebruikruimten: op de begane grond is een entree, met toiletten en toegang tot een lift, een gymnastiekzaal van 20 x 10 m met een berging van ca. 30 m², kleed- waslokalen en toiletten. de huiskamer waarin 2 wedstrijdlijars in vaste opstelling staan, een ruimte voor een keuken. op de 1e verdieping is een multifunctionele kleine zaal met een pantry (de bieb), een kleine spreekkamer en toiletten, een 2-tal ruimten momenteel alleen in gebruik door de Heemkundekring en op de 2e verdieping is een grote zaal, de bovenzaal genaamd met podium en belichting & geluid. Ook op deze verdieping zijn (verouderde) toiletten. De gymzaal en de kleedlokalen zijn gerenoveerd en de rest van het gebouw heeft een kleine facelift ondergaan. Daarnaast is er een Gezondheidscentrum. Dit gebouw staat los van De Steiger. Het gebouw herbergt diverse functies op gebied van lichamelijke en geestelijke gezondheidszorg.
Naam	De Steiger	
Adres	Havenstraat 2 - 4	
Plaats	Stampersgat, gemeente Halderberge	
Datum	7-okt-20	
Bouwjaar	ca 1950?	
Bestemming	bijzondere bebouwing?	



Naam accommodatie

Dorpshuis De Steiger
Stampersgat
TECHNISCHE STAAT
Bouwkundig
Casco
fundering
draagconstructie
<i>Schil of afbouw</i>
daken
wanden (niet-dragende)
vloeren
plafonds
<i>Installaties</i>
elektra
cv/ww
ventilatie
beveiliging
lift
<i>Inrichting</i>
vast
los
<i>Schilderwerk</i>
binnen
buiten
<i>Onderhoudskosten</i>
<i>Kosten achterstallig onderhoud*</i>
<i>Technische levensduur</i>

* volgens Meerjaren Onderhouds Plan

	6	5	4	3	2	1		Nader onderzoek noodzakelijk?
slecht							goed	
slecht							goed	
slecht							goed	
slecht							goed	
slecht							goed	
slecht							goed	
slecht							goed	
slecht							goed	
slecht							goed	
slecht							goed	
slecht							goed	
slecht							goed	
slecht							goed	
slecht							goed	
slecht							goed	
hoog							laag	
hoog							laag	
< 5 jaar							30 jaar	

ENERGIE PRESTATIE

<i>Energieverbruik</i>
gas
elektra
<i>Watervbruik</i>
<i>Isolatie</i>
daken
wanden
glaspuien & ramen
<i>Verbeteringskosten</i>

hoog							laag	
hoog							laag	
hoog							laag	
slecht							goed	
slecht							goed	
slecht							goed	
hoog							laag	

Opmerkingen
kleine reparaties wanden/ dakspanten staal in orde
sportvloer en gietvloeren kleed- waslokalen goed
verlaagd systeemplafond in o.a. de kleedlokalen
schakelaars vaak op verkeerde plaats/energiebesparing mogelijk
behoefte aan ruimtethermostaten i.p.v. centrale regeling. In gymz vloerverw
positie schakelaar zorgt voor onduidelijkheid in gebruik
bewegingssensoren
onduidelijk in gebruik
gymzaal goed. Pantry bieb en sanitair deels goed/deels verouderd
niet beoordeeld
per verdieping grote verschillen
van 2013
deels HR++

FUNCTIONALITEIT

Voldoen aan PvE		slecht						goed	
Aanwezigheid voorzieningen		weinig						veel	
Uitstraling		slecht						goed	
Voldoen aan eisen regelgeving		slecht						goed	
Toegankelijkheid gebouw		slecht						goed	
Bereikbaarheid locatie		slecht						goed	
Flexibiliteit/aanpasbaarheid		slecht						goed	
Functionele evensduur		< 5 jaar						30 jaar	

buiten prima/binnen zeer wisselend per ruimte
vraagtekens bij effectiviteit aantal nooduitgangen
diverse vreemde niveauverschillen/gebruiksgemak lift slecht

EXPLOITATIE/ORGANISATIEBEHEER

Gebruik/bezoekersaantallen		laag						hoog	
Kosten per m²		hoog						laag	
Baten per m²		laag						hoog	
Financieel resultaat		slecht						goed	
Bedrijfsvoering		slecht						goed	
Continuïteit in gebruik		slecht						goed	
Contractvrijheid		slecht						goed	

hoge energiekosten/achterstallig onderhoud

TOEKOMSTPERSPECTIEF

Toevoegen/afstoten functies		geen						veel	
Demografisch		slecht						goed	
Omgevingsfactoren		slecht						goed	
Kosten vervangende nieuwbouw		hoog						laag	
Mogelijkheden herontwikkeling locatie		slecht						goed	

bepaalde mogelijkheden
vergrijzing/meer dan de helft van de bevolking is 45 jaar of ouder
i.c.m. nieuwbouw/verplaatsing gezondheidscentrum

FUNCTIONALITEIT

Voldoen aan PvE		slecht						goed	
Aanwezigheid voorzieningen		weinig						veel	
Uitstraling		slecht						goed	
Voldoen aan eisen regelgeving		slecht						goed	
Toegankelijkheid gebouw		slecht						goed	
Bereikbaarheid locatie		slecht						goed	
Flexibiliteit/aanpasbaarheid		slecht						goed	
Functionele evensduur		< 5 jaar						30 jaar	

m.n. aan achterzijde integratie fietsenstalling zeer matig

EXPLOITATIE/ORGANISATIEBEHEER

Gebruik/bezoekersaantallen		laag						hoog	
Kosten per m²		hoog						laag	
Baten per m²		laag						hoog	
Financieel resultaat		slecht						goed	
Bedrijfsvoering		slecht						goed	
Continuïteit in gebruik		slecht						goed	
Contractvrijheid		slecht						goed	

oplopend achterstallig onderhoud
aanname dat er per gebruiker huurcontracten zijn.

TOEKOMSTPERSPECTIEF

Toevoegen/afstoten functies		geen						veel	
Demografisch		slecht						goed	
Omgevingsfactoren		slecht						goed	
Kosten vervangende nieuwbouw		hoog						laag	
Mogelijkheden herontwikkeling locatie		slecht						goed	

check dorpslab
i.c.m. nieuwbouw/verplaatsing gezondheidscentrum

Lijst van gebreken Dorpshuis & Gezondheidscentrum Stampersgat

Dorpshuis

<i>Bouwkundig</i>	<i>WAAR</i>	<i>omschrijving</i>	<i>opgelost</i>
Niveauverschillen	huiskamer/gymzaal/bieb	hellingplank of markering	nee
Daken en beschot	2e verdieping	niet geïsoleerd/gedeeltelijk vergaan	nee
Lekkage	kielgoot aansluiting vleugels	structureel probleem/kielgoot te ondiep	nee
geen volwaardige keuken	huiskamer	aansluitingen wel aanwezig	nee
vochtprobleem	kelder	sinds doorboring kelderwand	nee
hang en sluitwerk	klapdeuren/deurdrangers	problemen met afstelling	vooralsnog
aanbouw gevel	geluidsoverdracht in spreekkamer	doorlopende glaspui over alle verdiepingen	nee
geen isolatie	toilet ruimte 2e verdieping	geen dubbel glas	

Installatie

ventilatieschakelaar	bij lichtknop/niet aangegeven	wordt per vergissing in en uitgeschakeld	nee
lichtschakelaars verkeerd geplaatst	gymzaal/ verdieping heemkunde	logistiek verkeerd uitgevoerd	nee
regelsysteem cv	hele gebouw	centraal gestuurd	deels
lift	bg naar 2e verdieping	bediening onhandig/vaak geblokkeerd	nee

Functionaliteit

bereikbaarheid & bruikbaarheid berging	zolderruimte 2e verdieping	ruimtebeslag leidingenstelsel	nee
vluchtweg	zolderruimte 2e verdieping	geblokkeerd door podium	nee
vochtschade plafonds	ruimte heemkundekring en gang	systeemplafonds verkleurd	nee

Gezondheidscentrum

bouwkundig

fundering deels verzakt	linkerachterzijde van gebouw	scheuren in vloer, binnen en buitenmuur	nee
-------------------------	------------------------------	---	-----

Legenda

Locatie	De ligging van het gebouw binnen de dorpskern
Bereikbaarheid	De mate van het gemak (uitgedrukt in moeite, kosten of tijd) waarmee het gebouw kan worden bereikt
Toegankelijkheid	De mate waarin mensen met een handicap en ouderen toegang hebben tot het gebouw (entree, kozijnbreedtes, aanwezigheid van een lift e.d.)
Aanpasbaarheid/flexibiliteit	De mate waarin het gebouw aangepast kan worden aan de eisen (vrije overspanning, vloerbelasting, flexibele wanden e.d.)
Uitbreidbaarheid	De mate waarin de locatie en het gebouw geschikt zijn voor uitbreiding
Kosten geschikt maken	De hoogte van de benodigde verbouwingskosten om het gebouw geschikt te maken als BMV
Aanwezigheid activiteiten	Het wel of niet aanwezig zijn van bibliotheek, PSZ/KO/BSO, kunst en cultuur, buitenschoolse activiteiten of overige
Aanwezigheid functies	Het wel of niet beschikken over een zaal, vergaderruimte, horecaruimte, gym/sportzaal, repetitieruimte, podium, opslagruimte, receptie of overig
Aanwezigheid voorzieningen	het wel of niet kunnen beschikken over keukenapparatuur, regelapparatuur, audiovisuele middelen, geluid, belichting etc
Uitstraling	De mate waarin het gebouw herkenbaar, aantrekkelijk en uitnodigend is
Voldoen aan wet- en regelgeving	De mate waarin het gebouw voldoet aan de eisen voor de bouw, de brandveiligheid, vergunningen e.d.
Parkeermogelijkheid	De mate van parkeermogelijkheid op eigen terrein en/of in directe omgeving
Hinder/overlast	De mate waarin het gebruik van het gebouw voor hinder of overlast zorgt voor de directe omgeving
Constructie (casco)	De dragende constructies
Installaties	De installaties voor gas, water en licht, afvoerinstallaties, mechanische ventilatie e.d.
Schil of afbouw	De kwaliteit van de afbouw zoals vloer- muur en plafondafwerking, keukenblokken, sanitair
Inrichting	De vaste en eventueel losse inrichting
Verwachte levensduur	De tijd dat het gebouw nog technisch of functioneel mee gaat
Onderhoudskosten	De mate waarin het gebouw onderhoudsarm is of niet
Kosten achterstallig onderhoud	De mate waarin het gebouw te maken heeft met onderhoud dat al eerder uitgevoerd had moeten worden (volgens Meerjaren Onderhouds Plan)
Energieverbruik	De mate waarin het gebouw of de installaties oorzaak zijn van hoge energiekosten
Waterverbruik (zwembad)	De mate waarin het gebouw of de installaties oorzaak zijn van een hoog waterverbruik
Isolatie	De mate waarin het gebouw is geïsoleerd om energieverlies te voorkomen
Verbeteringskosten	De hoogte van de kosten die noodzakelijk zijn de energieprestatie van het gebouw te verbeteren
Gebruik/bezoekersaantallen	De mate waarin het gebouw weinig of veel gebruikers of bezoekersaantallen heeft
Exploitatielasten per m2	De kosten van kapitaallasten, onderhoud en beheer van het gebouw omgerekend per m2 gebruiksoppervlak
Exploitatiebaten per m2	De opbrengsten/inkomsten van het gebouw omgerekend per m2 gebruiksoppervlak
Continuïteit bedrijfsvoering	De mate waarin verwacht wordt dat de bedrijfsvoering wordt voortgezet
Continuïteit in gebruik	De mate waarin verwacht wordt dat gebruikers of bezoekersaantallen zullen afnemen
Beheervorm	De mate van geschiktheid van het beheer voor het gebouw als maatschappelijke voorziening
Contractvrijheid	De mate waarin lopende contracten met beheerders/gebruikers beëindigd of aangepast kunnen worden