

# WE BOUWEN EEN THEATER



**Het einde van de bouwperiode nadert en het theater wordt in gebruik genomen. Een spannend moment voor de gebruikers en een periode waarin veel mis kan gaan. De werkgroep sprak met Coen Bais, directeur van Poppodium Metropool in Hengelo en Marco Hartendorf, voormalig hoofd techniek van het DeLaMar Theater in Amsterdam. Zij vertellen over hun ervaringen bij de oplevering.**

Het theater is klaar, althans, volgens de bouwkundig aannemer. Hij nodigt de bouwdirectie uit voor de oplevering, het officiële moment van overdracht. Dit is het einde van de bouwperiode, maar zelden het einde van de bouwactiviteiten. De bouwdirectie, bijgestaan door architect en adviseurs stelt een lijst op van alles wat nog ontbreekt of niet in orde is. Als het goed is, heeft het theater zelf (officieel: de gebruiker) dat ook gedaan. Dat is belangrijk, want dit is de laatste mogelijkheid om de aannemer aan te spreken op zijn contractuele verplichtingen. Het herstellen van fouten in het ontwerp vallen daar niet onder, dit moet opgelost worden in het ontwerp zelf of in het bestek. Bij de oplevering accepteert de opdrachtgever dat het gebouw is uitgevoerd conform bestek. De aannemer heeft daarmee een bevestiging dat hij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, tenminste nadat hij de werkzaamheden heeft uitgevoerd die nog op de restpuntenlijst staan.

## Restpuntenlijst

De restpuntenlijst is de som van alle lijsten die de bouwdirectie heeft opgesteld in de periode voorafgaand aan de oplevering. In die tijd worden opnames gedaan en alle afwijkingen van het bestek worden genoteerd in een *Procesverbaal* van

*Oplevering.* Alle punten die daarvan resteren op het moment van de oplevering worden opgenomen in de restpuntenlijst voor zover ze tenminste deel uitmaken van het bestek. Restpunten die daar geen deel van uitmaken, worden wel genoteerd, maar apart opgeleverd. Als de lijst te lang is, kan de opdrachtgever besluiten om de oplevering niet te accepteren. Als het echter vooral meerwerken betreft, dan is er geen aanleiding om de oplevering uit te stellen. Het bestek is tenslotte uitgevoerd en de aannemer heeft er recht op het werk over te dragen en een rekening te sturen.

De gebruiker doet er goed aan om ook zelf heel precies te controleren of alles wat is afgesproken is nagekomen. Hij zal zelf namelijk de meeste last ondervinden van eventuele gebreken. Als een deur verkeerd om draait, of als de toegang voor de vrachtwagens te laag is, dan zal de bouwdirectie daar niet van wakker liggen. Zij zijn al actief in het volgende bouwproject. De gebruiker zal er soms letterlijk iedere dag tegenaan lopen.

## Altijd een opname organiseren

Soms gaat er van alles mis in een project, maar zelfs zonder tegenslag is de aannemer vaak niet klaar op de afgesproken dag. Dan kan het prettig zijn om vast een deel van het gebouw in gebruik te

kunnen nemen. Je moet dan beslist een opname organiseren van het deel dat in gebruik wordt genomen. Je voorkomt daarmee discussies achteraf. Als een gebouw meerdere gebruikers heeft, is er weinig tegen om gefaseerd op te leveren, zolang het gedeelte dat wordt opgeleverd ook echt apart kan worden gebruikt en afgesloten.

## Vooroplevering Metropool

Poppodium Metropool was ook niet op tijd klaar. De oplevering werd zelfs tweemaal uitgesteld. Dat leidde niet tot hogere kosten, maar het betekende wel dat de opening tweemaal moest worden uitgesteld. Dat kon een derde keer niet meer. De afgesproken datum moest gewoon worden gehaald, of de bouwkundig aannemer nu klaar was of niet. In de praktijk betekende dat, dat de organisatie al aan het verhuizen was toen het pand bouwkundig nog niet definitief was opgeleverd. Er was alleen een vooroplevering waar geconstateerd werd wat er nog moest gebeuren om definitief te kunnen opleveren, maar waar ook werd vastgesteld dat er nog teveel moest gebeuren om te kunnen spreken van een echte oplevering. Hetzelfde gebeurde met de installaties. Dat is een situatie waarvan je vooraf kan zien dat het problemen zal opleveren. Ook terugkijkend bleek het een

ongelukkig begin. Voor de eerste vooroplevering en voor de verhuizing stonden de uitvoerende partijen en ook de bouwdirectie onder grote druk. Toen de organisatie eenmaal bezit genomen had van het pand en toen de vooroplevering achter de rug was, verdween dat gevoel van urgentie goeddeels. Tegelijk moest de eigen organisatie nog erg wennen aan het pand en aan de verantwoordelijkheid voor alles en iedereen in dat pand.

### Geen eigenaar meer

Aangezien de oplevering het moment van overdracht is, is het gebouw niet langer eigendom van de aannemer. De aannemer handelt wel de restpunten af, maar hij doet dat nu als gast. De toegangscontrole, de beveiliging van het pand en van de apparatuur zijn vanaf dit moment de verantwoordelijkheid van de gebruiker. Dat maakt deze periode risicovol. De medewerkers zijn druk met de verhuizing. Het is een komen en gaan van werklui, gebruikers, genode en ongenode gasten en het is bijna ondoenlijk om oog te houden op alle waardevolle spullen die net geleverd zijn. Ook bij de Metropool wist aanvankelijk niemand wie in het pand was en waar die mee bezig was. Dus brandde bijvoorbeeld de hele dag overal het licht en stond de hele dag overal de verwarming aan, ook al was er niemand aan het werk. De luchtbehandeling heeft zes weken achtereen op vol vermogen gedraaid, want de medewerkers dachten dat dit bij de oplevering hoorde. Dat was niet zo, maar het zorgde wel voor een forse rekening.

Een punt was ook dat de aannemers en installateurs de neiging hadden hun werkzaamheden niet langer op elkaar af

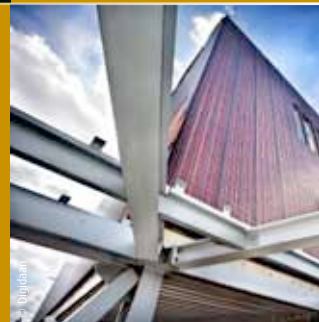
te stemmen. De bouwdirectie kwam in feite bij de gebruiker te liggen, terwijl die daar de ervaring voor miste. In eerste instantie was de situatie dus chaotisch, maar op enig moment besloot de directeur zelf het initiatief te nemen. Er kwamen huisregels en toegangscontrole werd ingesteld. Zo was in ieder geval bekend wie in huis was en met welk doel. Een belangrijk deel van de problemen werd zo effectief aangepakt. Toch raadt directeur Coen Bais ieder ander aan om pas te verhuizen als de oplevering achter de rug is.

### Storing na oplevering

Een aantal zaken kan niet klaar zijn bij de oplevering. Dat geldt bij ieder project. De luchtbehandeling is bijvoorbeeld geleverd en de installatie werkt ook, maar hij moet nog wel worden ingeregeld. Dat gebeurt in de eerste maanden na oplevering: de onderhoudstermijn. In die eerste tijd komen doorgaans ook eventuele storingen aan het licht. Niet iedere installateur blijkt bereid om die op te lossen, zeker niet als de aanneemsom al volledig is betaald. Een tweede reden voor een tegenvallende service kan zijn dat de afdeling die de installatie bouwde een andere is dan de afdeling die de installatie in onderhoud heeft. De mensen die de installatie zelf gebouwd hebben, zijn wel gemotiveerd om ook storingen op te lossen en de oorzaak van die storingen op te sporen. De onderhoudsafdeling is zeer wel bereid om storingen op te lossen, maar is veel minder geneigd om ook de oorzaken op te sporen. Het inhouden van een deel van de aanneemsom gedurende de onderhouds- en garantieperiode is een prima stok ►



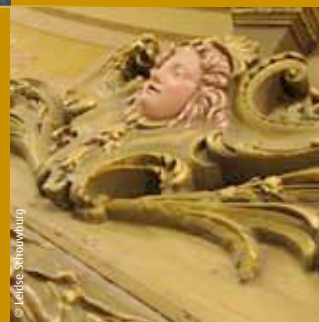
© Digitaal



© Digitaal



© Digitaal



© Leifse Schuurburg



© Digitaal



© Leifse Schuurburg

**OPLEVERING  
RESTPUNTEN  
VERHUIZING**

## 'Tijdens de afbouw liepen wel dertig verschillende aannemers rond in het gebouw'

achter de deur. Een bedrijf kan ook extra gemotiveerd worden door de mogelijkheid open te houden dat het onderhoud na een jaar bij een ander bedrijf wordt ondergebracht.

### Van verhuizing naar try out

Is het theater eenmaal ingericht, dan kun je niet gelijk beginnen met programmeren, alleen al omdat de medewerkers het pand nog moeten leren kennen. Bij Metropool is daar rekening mee gehouden. Er waren vier weken beschikbaar tussen verhuizing en de eerste tryout. Dat was genoeg. De tryout was bescheiden: een beginnend bandje in de kleine zaal. Daarna kwam een iets groter concert in de grote zaal en pas na enige oefening kwam het echte zware werk. Een prima opstarttijd dus, die ook echt nodig was. Bij het DeLaMar werd wat dat betreft veel meer gevergd van de medewerkers. Er was zeer weinig tijd tussen de oplevering en de première en terwijl de aannemer nog bezig was met de afbouw, was de montage van de openingsvoorstelling al begonnen, in het theater! Dat gaf natuurlijk de nodige stress. Oorzaak was onder meer het faillissement van de bouwkundig aannemer tijdens de bouw en later één van de toneeltechnisch aannemers. Tijdens de afbouw liepen wel dertig verschillende aannemers rond in het gebouw, zonder dat er een echte bouwplaats was. Daarvoor was eenvoudig geen ruimte. Het pand zelf was dus opslag voor bouwmaterialen en dat betekende veel oponthoud. Daar kwam bij dat de opdrachtgever nog tijdens het bouwproces wijzigingen doorvoerde. Dat is niet gebruikelijk, maar een opdrachtgever die het theater helemaal zelf financiert heeft ook de vrijheid om zaken te veranderen, zeker als hij bereid is daarvoor te betalen. In de bouw is men niet gewend dat dingen op het allerlaatste

moment veranderen en dan toch op tijd klaar moeten zijn. Dit alles maakte dat het pand in gebruik werd genomen toen het nog niet helemaal klaar was. Het theater was veilig en kon dus open voor publiek. Maar een deel van de installaties was nog niet opgeleverd en een ander deel zelfs helemaal niet geleverd. Ook de theatertechnische installaties waren niet compleet. In het begin moest worden gewerkt met gehuurde dimmers. Achteraf niet slecht als je bedenkt dat in het begin nog veel stof geproduceerd werd. De nieuwe dimmers kwamen pas toen het stof letterlijk was neergedwarfeld.

Met de ingebruikname van ons theater zijn we bijna aan het einde gekomen van deze serie. De laatste aflevering zal gaan over de theatertechnische installaties in ons gebouw. ◀

De serie *We bouwen een theater* wordt geschreven op basis van rondetafelgesprekken binnen de VPT-werkgroep Theatergebouwen.

De leden van de werkgroep zijn:

- **Gerbrand Borgdorff**, theateradviseur (theateradvies bv)
- **Martin Haars**, hoofd techniek, productie en gebouw (Koninklijke Schouwburg Den Haag)
- **Martien van Goor**, architect (Greiner Van Goor Huijten)
- **Rolf Hauser**, hoofd decoratelier (Muziektheater)
- **Jacqueline van der Horst**, theateradviseur (BBN Adviseurs)
- **Niek Janssen**, adviseur (DHV)
- **Koen Koch**, theateradviseur (pb|theateradviseurs)
- **Cees Mulder**, akoestisch consultant (Kahle Acoustics)
- **Paul van Oort**, cultureel manager (Culturele Zaken)
- **Maarten van de Vlerk**, projectmanager (BMC groep)
- **Henrica van den Berg**, coördinator (Vereniging voor Podiumtechnologie)



OPLEVERING  
RESTPUNTEN  
VERHUIZING