



inhoud

0. Inleiding

1. Organisatie & werkwijze

- 1.1 Het stichtingsbestuur
- 1.2 De projectorganisatie
- 1.3 De Vereniging
 - 1.3.1 Clusters
 - 1.3.2 Teams
- 1.4 Relatie stichting - vereniging
- 1.5 Werving en selectie
- 1.6 Doorstroming
- 1.7 Organogram
- 1.8 Toetsing & monitoring

2. Bouw

Inleiding

- 2.1 Organisatie & werkwijze
 - 2.1.1 Bouwteam
 - 2.1.2 Kernteam bouw
 - 2.1.3 Archi-team
 - 2.1.4 Bouwcoördinator
 - 2.1.5 Prioriteitsstelling ontwikkeling en uitvoering deelprojecten
- 2.2 Cultuurloods
 - 2.2.1 Toekomstig gebruik en problematiek
 - 2.2.2 Casco-onderhoud
 - 2.2.3 Infrastructuur, brandveiligheid en milieu
 - 2.2.4 Casco-inbouw
 - 2.2.5 Deelprojecten
 - 2.2.6 Casco-afbouw
- 2.3 Docklandshal
 - 2.3.1 Toekomstig gebruik en problematiek
 - 2.3.2 Onderzoek en Voorlopig Ontwerp
 - 2.3.3 Vervolgtraject
- 2.4 Buitenterrein
 - 2.4.1 Horecapaviljoen de Houten Kop
 - 2.4.2 X en Y-helling
- 2.5 Resultaat
- 2.6 Planning

3. Exploitatie, beheer en programmering

- 3.1 Organisatie & werkwijze
- 3.2 Cultuurloods



- 3.2.1 Exploitaie & verhuur
- 3.2.2 Vaste verhuur
- 3.2.3 Cascomodellen, zelfwerkzaamheid
- 3.2.4 Tijdelijke verhuur
- 3.2.5 Programmering
- 3.2.6 Beheer & onderhoud
- 3.3 Docklandshal
 - 3.3.1 Investeringsen
 - 3.3.2 Exploitatietermijn van 10 jaar
 - 3.3.3 Exploitatieoverzicht
 - 3.3.4 Verhuur
 - 3.3.5 Programmering
 - 3.3.6 Beheer & onderhoud
- 3.4 Buitenterrein
 - 3.4.1 Uitgangspunten
 - 3.4.2 Aanpak
 - 3.4.3 Aansluiting op het IJ
 - 3.4.4 De sloopshellingen
 - 3.4.5 De hijskranen
 - 3.4.6 De Houten Kop
 - 3.4.7 Programmering
 - 3.4.8 Exploitatie
 - 3.4.9 Vergunningen
 - 3.4.10 Beheer & onderhoud
- 4. **Externe relaties**
 - 4.1 Het stadsdeel Amsterdam-Noord
 - 4.1.1 Bestemmingsplan & vergunningen
 - 4.1.2. De huurovereenkomsten
 - 4.2 BroedplaatsAmsterdam
 - 4.3 Rhebergen en Dogtroep
 - 4.4 Buurtbewoners
 - 4.5 BV Durf i.o.
 - 4.6 Marktsegmenten & marketingstrategie
- 5. **Financiën**
 - 5.1 Meerjarenbegroting
 - 5.2 Toelichting op de meerjarenbegroting
- 6. **Knelpunten en oplossingen**
 - 6.1 Docklandshal
 - 6.2 X en Y-helling
 - 6.3 Voorfinanciering en liquiditeit
 - 6.4 Nood- en basisvoorzieningen
 - 6.5 Bestemmingsplan & vergunningen
 - 6.6 Bodemsanering



6.7 Financiering en inrichting Openbare Ruimte fase II

7. Colofon

Bijlagen

1. Bouwbijlage Cultuurloods
2. Bouwbijlage Docklandshal
3. Bouwbijlage Buitenterrein
4. Planning
5. Brandpreventie
6. Milieu & energie
7. Resultaat workshop
8. Lijst huurders Cultuurloods
9. Lijst huurders hellingbanen
10. Actuele programmering per mei 2002
11. Tijdelijke verhuur
12. Plattegrond buitenterrein
13. Tijdelijke invulling buitenterrein
14. Notitie Openbare Ruimte
15. Vergunningen
16. Notitie prof. dr. B. G. van Zadelhoff (KPMG) over omzetbelasting
17. Laatste stand van zaken clusters
18. Bedrijfsplan Sk8park
19. Bedrijfsplan Houten Kop
20. Criteria Toetsing & monitoring
21. Stad als Casco (los bijgevoegd)



0. Inleiding

Dit Plan van Aanpak van Kinetisch Noord heeft betrekking op een deel van NDSM-werf Oost aan de IJ-oever in Amsterdam-Noord. In dit plan wordt voor zowel Stadsdeel Amsterdam-Noord (SDAN), BroedplaatsAmsterdam en de (toekomstige) gebruikers van de NDSM-werf weergegeven hoe de stichting Kinetisch Noord haar gedachtegoed, zoals uitgewerkt in het masterplan *De IJsprong van Kinetisch Noord* (d.d.7 juni 2000), wil concretiseren in een experimentele, multidisciplinaire cultuurwerf. De cultuurwerf fungeert als katalysator voor de stedelijke ontwikkeling van een deel van de noordelijke IJ-oeveren. Een project dus van ongekeerde omvang, waarbij veel verschillende partijen betrokken zijn, zoals de overheid, vergunningverleners, aannemers, openbare ordediensten, individuele huurders, collectieven, woningbouwcorporaties en marktpartijen. Dit vraagt om een ander ontwikkelingsmodel dan de klassieke modellen en om nieuwe regelgeving.

Conform de statuten:

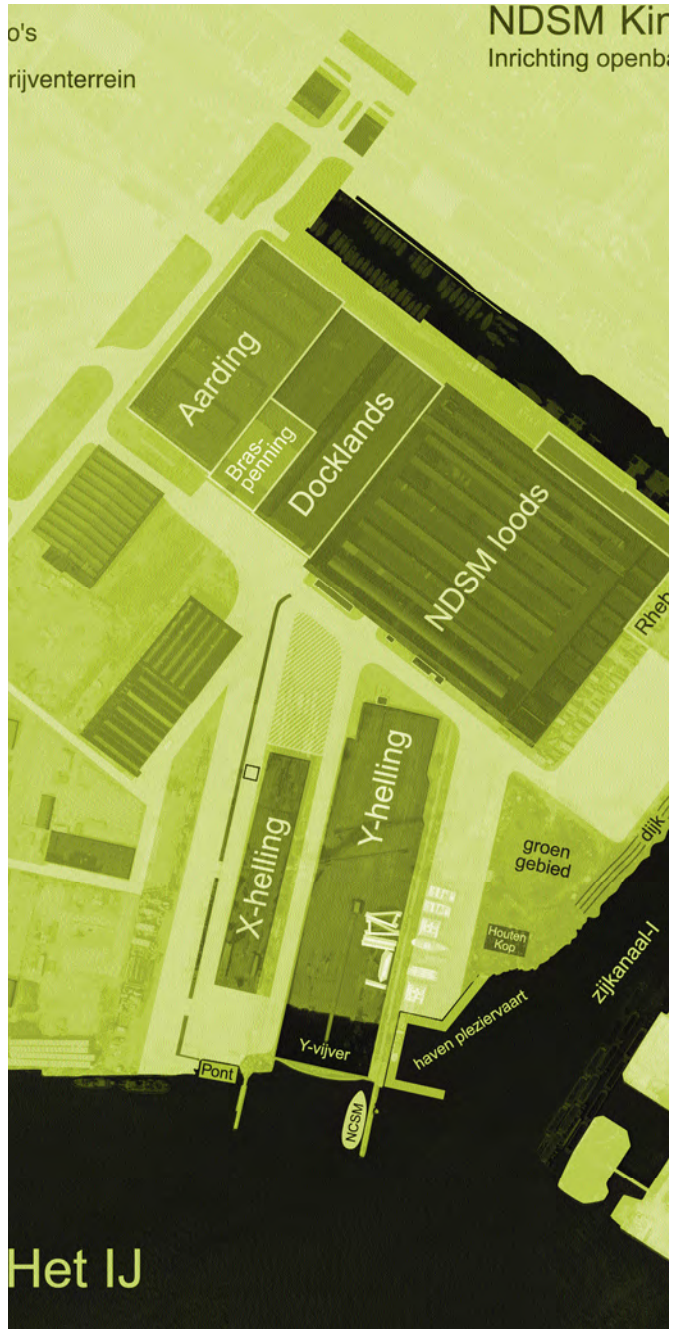
De stichting heeft als doel om de voormalige NDSM-werf te verwerven (in eigendomsrecht of huurrecht) om zo het terrein te herontwikkelen tot een centrum voor kunst, cultuur en ambachten in de breedste zin des woords en een bedrijfsverzamelgebouw en -terrein voor cultuurproducenten, waarbij het realiseren en verhuren van betaalbare ateliers, werk-, repetitie- en presenteerruimtes voorop staat. Dit te doen naast het organiseren van publieksgerichte activiteiten, presentaties, workshops, en dergelijke. Met al deze activiteiten wordt tevens de artistieke profilering van de stichting ten doel gesteld.

Gestreefd wordt naar een mix van jonge en ervaren kunstenaars, van startende en gevestigde groepen, van no-budget, low-budget en enig budget initiatieven van verschillende artistieke en ambachtelijke disciplines, die elkaar onderling inspireren en een vruchtbare wisselwerking aangaan. De stichting pleit voor het behoud van de historisch en architectonisch belangwekkende loodsen (hal Z2 en Z3) en de hellingbanen X en Y op het NDSM-terrein en voor het hergebruik van het terrein in (gedeeltelijk) zelfbeheer teneinde een grootschalige opzet van kleinschalige bedrijvigheid met lage niet-commerciële huren te verwezenlijken. Het streven hierbij is een verhoging van de kwaliteit van de (woon- en) werkomgeving op een mens- en milieuvriendelijke wijze.

De stichting heeft het maken van winst uitdrukkelijk niet ten doel.

De stichting ziet zichzelf als een ideële ontwikkelingsmaatschappij die op bedrijfsmatige leest geschoeid is en waaraan een sluitende exploitatie ten grondslag ligt. De komende jaren staan voor Kinetisch Noord zeven activiteiten centraal:

1. Het casco aanpakken; het terrein en de opstallen gebruiksklaar (veilig en schoon) maken
2. Het buitenterrein inrichten en tot leven brengen
3. Huurders werven en selecteren, en met hen een levendige gemeenschap opbouwen
4. Inbouwen en afbouwen met en door de huurders op eigenzinnige wijze
5. Programmering van (culturele) activiteiten vanuit de doelstellingen van Kinetisch Noord
6. Exploiteren van het terrein en de gebouwen
7. Contact leggen met soortgelijke initiatieven en groepen in binnen- en buitenland



Hoofdstuk 1 van dit Plan van Aanpak behandelt de organisatie en de werkwijze van Kinetisch Noord. Hoofdstuk 2 geeft aan hoe de bouw en verbouw van de opstallen tot stand komen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de exploitatie, het beheer en de programmering van de Cultuurloods, de Docklandshal en het Buitenterrein. De relaties met externen, in het bijzonder die met SDAN en BroedplaatsAmsterdam, zijn onderwerp van hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een meerjarenbegroting met een toelichting daarop. Hoofdstuk 6 tenslotte geeft de knelpunten aan met mogelijke oplossingen daarvan. Aanvullende informatie is opgenomen in de bijlagen.



1. Organisatie & werkwijze

De zeven activiteiten zoals genoemd in de inleiding vragen van alle betrokkenen en partners het nodige aan organisatie- en improvisatievermogen. Alvorens de activiteiten nader te beschrijven wordt kort geschetst hoe Kinetisch Noord zich vooralsnog organiseert.

1.1 Het stichtingsbestuur

Het bestuur van de stichting Kinetisch Noord is eindverantwoordelijk voor het project Kinetisch Noord en de ontwikkeling daarvan. Het is breed samengesteld en bestaat uit de volgende personen: mw. Marleen Stikker (voorzitter, directeur Maatschappij voor Oude en Nieuwe Media), dhr. Willem van Spijker (secretaris, zelfstandig organisatie-adviseur, lid van de Verbinding, dhr. Sietze Haringa (penningmeester, directeur KPMG accountants N.V.) en mw. Carolien Feldbrugge (lid van de ARS, bestuurslid Pakhuis Wilhelmina), mw. Marjo van Schaik (directeur Theaterorganisatie het Muziektheater) en dhr. Andreas Vonder (schrijver, regisseur). Er wordt nog gezocht naar uitbreiding, met name op het gebied van ruimtelijke ordening en stedenbouw, kunst en cultuur, en juridische zaken. Het bestuur ziet het als zijn taak de doelstellingen van Kinetisch Noord te verwezenlijken in goede interactie met de gebruikers van Kinetisch Noord, met externe partners en met de projectorganisatie. Het is zeer betrokken bij het welslagen van Kinetisch Noord, maar kiest ervoor op afstand te besturen. Hart en ziel van Kinetisch Noord is de projectorganisatie, samen met de gebruikers.

1.2 De projectorganisatie

Het stichtingsbestuur heeft een projectorganisatie aangesteld bestaande uit een team van coördinatoren en medewerkers, dat zich de komende jaren toelegt op het operationeel en gebruiksklaar maken van het terrein en de opstallen. De projectorganisatie fungeert als een loket naar de gemeente en financiers, onder andere SDAN en BroedplaatsAmsterdam.

Ze kent de volgende functies:

- Artistiek inhoudelijk coördinator	Eva de Klerk
- Zakelijk coördinator	David Schild
- Artistiek projectleider	Mireille de Ruiter
- Programmeur Docklandshal	Hay Schoolmeesters
- Beheercoördinator	Chiel ten Cate
- Bureaucoördinator	Francine Mendelaar
- Assistent beheer	Henri Terhorst (ID-baan)
- Assistent bureau	Inez Meesters (ID-baan)
- Assistent programmering	Joost Luirink (ID-baan)
- Bouwcoördinator (extern)	Willem Zaat

1.3 De vereniging

De projectorganisatie werkt nauw samen met de Vereniging van NDSM'ers i.o. Alle huurders van de stichting Kinetisch Noord zijn verplicht lid van deze vereniging. Op dit moment zijn er ongeveer zestig huurders(organisaties), dertig aspirant-huurders(organisaties) en zo'n honderdvijftig te behandelen aanmeldingen van eventueel toekomstige huurders.

1.3.1 Clusters

De vereniging is opgedeeld in clusters (zie bijlage 17, Laatste stand van zaken clusters). Een cluster bestaat uit huurders die samenwerken omdat zij complementaire artistieke interesses hebben en daarom een gemeenschappelijk deel van de opstallen willen gebruiken en verbouwen. Elk cluster neemt dus een deel van de Cultuurloods voor zijn rekening. Clusters hebben een gezamenlijk belang met betrekking tot voorzieningen, de bouw en afwerking, het buitenterrein en het beheer en onderhoud. Op grond van deze belangen formuleren zij deel- en/of bouwprojecten.

1.3.2 Teams

Ten behoeve van de communicatie tussen de projectorganisatie en de clusters zijn er vier teams gevormd met als aandachtsvelden: 1) beheer-onderhoud, 2) artistiek-programma, 3) bouw en 4) het buitenterrein. De teams formuleren voorstellen die nodig zijn voor de uitvoering van taken binnen deze velden, en bereiden algemene beleidsvoornemens van de stichting voor. Daarnaast worden in de teams de deelprojecten van de verschillende clusters op elkaar afgestemd. Elk team bestaat uit een coördinator van de projectorganisatie, één of twee afgevaardigden van de clusters en indien gewenst een extern deskundige.

1.4 Relatie stichting - vereniging

Vanwege de omvang en het innovatieve karakter van het project is de projectorganisatie van de stichting de eerste jaren onontbeerlijk. Zij voert in nauw overleg met de Vereniging van NDSM'ers de regie over de renovatie van de loods, het aanleggen van de basisinfrastructuur en het casco-opleveren van ateliers, werkplaatsen en andere (gemeenschappelijke) ruimtes. De stichting wil de vereniging zo vormgeven en invullen dat deze uiteindelijk de exploitatie en de taken van de bijbehorende projectorganisatie kan overnemen. Deze overdracht, die zorgvuldig zal worden afgestemd met alle betrokken partijen, met name met SDAN als opdrachtgever, vindt alleen plaats als de vereniging bereid is en in staat wordt geacht de taak als beheerder en ontwikkelaar op zich te nemen. Overigens blijft de stichting te allen tijde contractpartij in de huurovereenkomst met SDAN. De stichting is en blijft dus de rechtspersoon met wie derden formele relaties aangaan.

Besluitvormingsprocedures

Het bestuur van Kinetisch Noord is het besluitvormende orgaan. Clusters hebben wel een zwaarwegende stem in alles wat voor hen van belang is. Er wordt nog onderzocht wat de beste juridische constructie is om de clusters tussen de stichting en Kinetisch Noord en de Vereniging van NDSM'ers te positioneren. Nu zijn de clusters zoveel mogelijk vertegenwoordigd in de vier bovengenoemde teams. De projectorganisatie heeft tot taak om de beleidsvoorstellen die de teams hebben voorbereid samen te brengen en zo te formuleren dat ze ter besluitvorming aan het bestuur kunnen worden voorgelegd.

Communicatie stichting en gebruikers

In de eerste plaats vindt de communicatie tussen de stichting en de gebruikers plaats door middel van de teambijeenkomsten, waarin clusters zijn vertegenwoordigd.

Om alle informatie voor iedereen toegankelijk te maken, worden er nog twee media ingezet. Op de website van de NDSM-werf (www.ndsm.nl), is ook een intern webgedeelte. Dit bestaat uit een groep van discussielijsten. Verschillende groepen van werfgebruikers en externe partijen kunnen daarin met elkaar discussiëren en van gedachten wisselen. Hier worden ook notulen en verslagen van allerlei bijeenkomsten en workshops gepubliceerd. Doordat de forums gehost worden op het internet, zijn zij

door mensen die toegang hebben vanuit de hele wereld te raadplegen. Daarnaast wordt er elke maand een nieuwsbrief uitgebracht, met de belangrijkste punten van de teambijeenkomsten en andere berichten.

1.5 Werving en selectie

Kinetisch Noord heeft al vanaf haar oprichting veel serieuze aanmeldingen en/of projectvoorstellen ontvangen zonder dat zij actief heeft geworven. Alle aanmeldingen zijn geïnventariseerd. Een cluster selecteert kandidaten uit de inventarisatielijst en meldt potentiële huurders aan bij het artistiek-programmateam. Dit team organiseert regelmatig informatieve bijeenkomsten voor geselecteerde kandidaten, die zo op de hoogte worden gesteld van de gang van zaken, elkaar kunnen ontmoeten en vragen kunnen stellen.

De selectie van nieuwe huurders gebeurt op basis van de volgende criteria:

- betrokkenheid bij het concept/de missie (sociaal, politiek en/of artistiek)
- een bijdrage leveren aan de diversiteit
- grote mate van zelfwerkzaamheid en zelfbeheer
- publieksfunctie
- ondernemerschap

Binnen deze richtlijnen is er bijzondere aandacht/prioriteit voor:

- nog onbekende 'subculturele' kunstvormen
- locatietheater, beeldend theater en bewegingstheater
- jonge makers en starters
- kleinschalige bedrijvigheid
- laboratoriumfunctie
- activiteiten gericht op jeugd/jongeren

Hoewel de selectie en toewijzing in het beginstadium, wanneer een cluster van start gaat, door de projectorganisatie en het bestuur van Kinetisch Noord worden aangestuurd, krijgen de clusters daar in de toekomst een belangrijke stem in. De definitieve besluitvorming ligt bij het bestuur van Kinetisch Noord, dat aanmeldingen met name beoordeelt op financiële haalbaarheid en ondernemerschap.

1.6 Doorstroming

Kinetisch Noord streeft naar een divers en gevarieerd gebruik van de ruimtes die zij beheert. Om dat te bereiken heeft ze onder andere bovenstaande criteria geformuleerd. In het kader van de besteding van middelen uit het Broedplaatsenfonds wordt van Kinetisch Noord een voorstel verwacht over de mogelijkheid, nut of noodzaak van doorstroming. Hiervoor zijn verschillende modellen denkbaar, die in 2002 met de huurders worden besproken en getoetst op rechtvaardigheid en haalbaarheid. Voorop staat dat huurders alleen gevraagd kan worden te vertrekken als er daadwerkelijk een doorstroommogelijkheid bestaat. Vaak blijkt de overstap van een lage huur naar een marktconforme huur te groot: de lasten kunnen stijgen met tweehonderd procent of meer. Ruimtes met een middelhoge huur – die een tussenstap mogelijk maken - zijn schaars.

Kinetisch Noord heeft met betrekking tot doorstroming de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Er is altijd een natuurlijk verloop. Huurders die om inhoudelijke, praktische en/of economische redenen besluiten te vertrekken maken automatisch plaats vrij voor nieuwkomers.

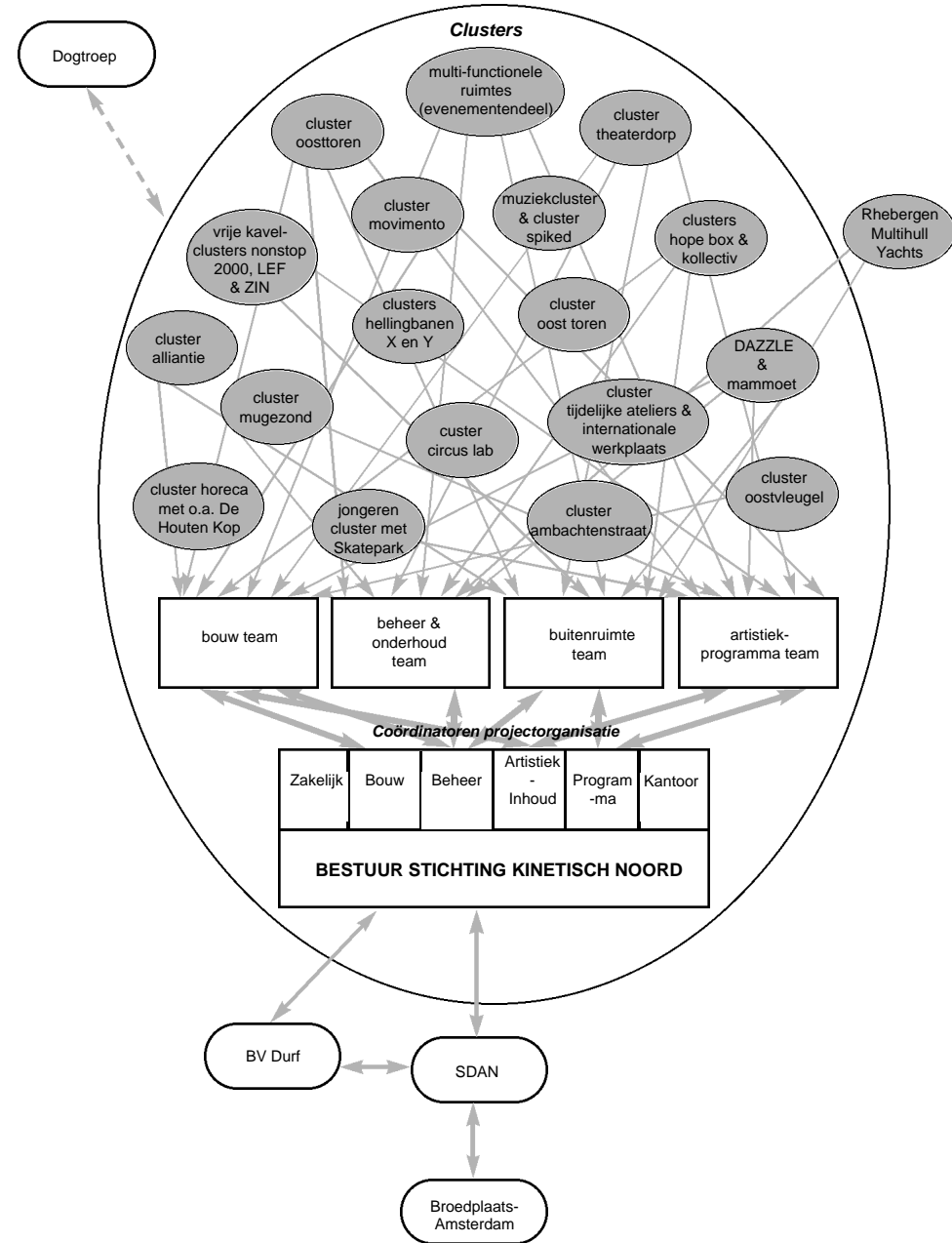


- Dit Plan van Aanpak gaat uit van een exploitatietermijn van tien jaar. Van de huurders wordt verwacht dat zij veel investeren, zowel in tijd als in geld. Ze geven hun eigen ruimte vorm, zorgen zelf voor (een deel van) de inbouw, nemen deel aan vergaderingen en leveren op verschillende manieren een bijdrage aan het collectief. Vooral in de opbouwfase zal de inzet van de huurders groot zijn. Zij moeten voldoende tijd krijgen om deze investeringen 'terug te verdienen' en het genot ervan te hebben.
- Kunstenaars en startende ondernemers die, mede dankzij de lage huur, meer gaan verdienen kunnen doorstromen naar een hogere-huurcategorie (nog uit te werken). Dit past binnen de doelstelling van Kinetisch Noord om een sluitende exploitatie na te streven. Bovendien kunnen economisch succesvollere huurders starters ondersteunen, stimuleren en inspireren. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat een huurder van een cluster een nieuwe huurder, bijvoorbeeld een startende kunstenaar, sponsort in de huur; de broedplaatsengedachte wordt op deze manier intern bevorderd.

Het onderwerp doorstroming kan niet los worden gezien van het collectief dat Kinetisch Noord voorstaat. Samenhang, zowel binnen de clusters als tussen de clusters onderling, is essentieel voor het welslagen van het project. De huurders zelf hebben dan ook een grote stem in hoe de doorstroming gestalte krijgt.

Om de dynamiek te behouden bestaat er het idee om een deel van de loods te reserveren voor tijdelijke ateliers. Deze ateliers kunnen, voor maximaal twee jaar, verhuurd worden aan kunstenaars uit binnen- en buitenland die een speciaal project hebben of een bijzondere affiniteit met de NDSM-werf.

1.7 Organogram





1.8 Toetsing & monitoring

Het is voor zowel BroedplaatsAmsterdam en het stadsdeel Amsterdam-Noord als Kinetisch Noord van belang om de verschillende onderdelen van het integrale kunst & cultuur concept van Kinetisch Noord de komende jaren te toetsen aan de verschillende verwachtingen en ambities. Dit is in overeenstemming met het besluit van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel, d.d. 9 april 2002, waarin staat dat "... de directeur van Bureau Panorama Noord (stadsdeel) aangeeft op grond van welke criteria 'het succesvol zijn' van KN, zowel tussentijds als bij het verstrijken van de huurtermijn van tien jaar, kan worden getoetst".

Het is dus noodzakelijk een aantal criteria te formuleren, op grond waarvan in een evaluatierapport objectief kan worden vastgesteld of van een 'succesvolle formule' sprake is en of daarmee het bestaansrecht van Kinetisch Noord kan worden aangetoond. In samenspraak met SDAN en BroedplaatsAmsterdam zijn onder andere de volgende criteria geformuleerd (zie voor een gedetailleerde uitwerking bijlage 20):

Criterion I

Kinetisch Noord voldoet zowel intern als extern aan haar financiële verplichtingen

Criterion II

Kinetisch Noord biedt een breed en wisselend aanbod op het gebied van kunst & cultuur, waarin alle voorname disciplines zijn vertegenwoordigd. Kinetisch Noord richt zich hierbij op een breed publiek qua leeftijd, inkomen, afkomst en herkomst

Criterion III

Kinetisch Noord ontwikkelt zich tot een professioneel werkende organisatie op het gebied van kunst & cultuur

Criterion IV

Er komen afspraken over leegstand, verantwoordelijkheid voor schoon- en veilighouden, en planning

Het streven is om regelmatig (bijvoorbeeld één keer in de twee jaar) een evaluatierapport op te stellen onder regie van SDAN of de Centrale Stad. In het eerste evaluatierapport worden bovengenoemde criteria nader uitgewerkt, aangevuld, gewaardeerd en gerangschikt. De conclusies van de in totaal vier of vijf op te stellen evaluatierapporten bepalen of en hoe het project Kinetisch Noord wordt gecontinueerd. De rapporten zijn dus niet alleen bedoeld voor de overheid, ze geven ook richting aan de verdere ontwikkeling van Kinetisch Noord. Als op grond van het laatste evaluatierapport (bij voorkeur in het negende jaar, zodat alle gebruikers tijdig weten waar zij aan toe zijn) wordt geconcludeerd dat Kinetisch Noord op het gebied van kunst & cultuur bestaanrecht heeft verworven, en dat dus sprake is van een succesvolle formule, dienen de huurovereenkomsten uiteraard te worden gecontinueerd.

Als de Centrale Stad, c.q. de wethouder, het wenselijk acht kunnen de evaluatierapporten ook ingaan op vragen als in hoeverre Kinetisch Noord bijdraagt aan het keren van de tendens van uitstroom van kunstenaars uit Amsterdam of aan de vermindering van het aantal kunstenaars op stedelijke wachtlijsten.



2. bouw

Inleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling en uitvoering van de bouw heeft Kinetisch Noord het project onderverdeeld in drie deelprojecten: de Cultuurloods, de Docklandshal en het Buitenterrein. Deze deelprojecten hebben elk hun eigen problematiek en zijn zodanig afgebakend dat ze ieder een eigen tempo kunnen ontwikkelen. Voor elk deelproject worden specifieke afwegingen gemaakt binnen een groter kader van afspraken. Sommige deelprojecten worden op hun beurt onderverdeeld in een aantal subdeelprojecten, zoals bijvoorbeeld 'casco-(achterstallig) onderhoud Cultuurloods', dat weer onder te verdelen is in onder andere daken en gevels.

Ten behoeve van de bouwontwikkeling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Veiligheid

Bouwkundig ligt de prioriteit bij de veiligheid voor de huidige en toekomstige huurders (gebruikers), en de bezoekers van de NDSM-werf. Normeringen die ten grondslag liggen aan bouwkundige maatregelen zijn afgeleid van eisen die gesteld worden bij bouwaanvragen en vergunningen. Het ontwikkelen van een gedegen brandpreventieplan heeft binnen de veiligheidsmaatregelen weer de hoogste prioriteit. Op korte termijn, dat wil zeggen zolang de huurcontracten nog niet zijn getekend en/of met de aanpak van het achterstallig onderhoud nog niet kan worden begonnen, dient SDAN waar nodig nood-en basisvoorzieningen te treffen. Met name het voorkomen van naar beneden vallend glas uit het dak heeft prioriteit.

Prioriteit bij de aanpak van het casco-onderhoud Cultuurloods ligt om die reden ook bij het dak.

Uitstraling

De karakteristieke industriële uitstraling van de gebouwen wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Bij de beoordeling van bouwaanvragen zal Welstand negatief adviseren als die uitstraling 'geweld' wordt aangedaan.

Organische groei

Kinetisch Noord heeft in haar masterplan *De IJsprong van Kinetisch Noord* op hoofdlijnen vastgelegd hoe zij het project wil vormgeven. Ze wil de gebruikers veel invloed en verantwoordelijkheid in de planvorming geven. Daarom is het ook niet mogelijk een definitief eindbeeld te bepalen. Vanuit de uitgangspunten met betrekking tot de veiligheid worden er wel technische voorwaarden meegegeven aan de gebruikers, die bij de verdere invulling in acht moeten worden genomen. Bovendien ligt de NDSM-werf in een gebied dat nog volop in ontwikkeling is. Om op al deze facetten goed in te kunnen spelen is gekozen voor een ontwikkeling van het terrein door middel van organische groei.

Deelprojecten

Om zoveel mogelijk vertraging te voorkomen is er - binnen de kaders van veiligheid en een structuur op hoofdlijnen - gekozen voor een ontwikkeling in deelprojecten. Gebruikersgroepen kunnen zo ook een grote invloed uitoefenen op de ontwikkeling van hun eigen werkplek. Bijkomend voordeel is dat stagnatie in een deelproject niet tegelijk betekent dat het hele project stagneert.

Cascobouw

Als losse bijlage 21 is het boekje Stad als Casco bijgevoegd: een manifest van de denktank 'Podium Werken aan het IJ', een gecombineerd initiatief van het Gilde van Werkgebouwen aan het IJ, Het Oosten, Woningbedrijf Amsterdam, en diverse vernieuwingsgezinde experts op het gebied van stadsregeneratie. Het Gilde van Werkgebouwen aan het IJ is een vereniging van een twintigtal cultuurpanden in Amsterdam van waaruit Kinetisch Noord ontstaan is.

Optimale betrokkenheid

Door de organisatie van Kinetisch Noord samen met de gebruikers, en door het concept van cascobouw, organische groei en uitvoering in deelprojecten, hebben (toekomstige) gebruikers een maximale invloed op ontwikkeling en het eindbeeld van hun werkplek.

Samenwerking

Door de complexe bouwopgave en de verschillende verantwoordelijkheden van betrokkenen is een gezamenlijke ontwikkeling door SDAN, Kinetisch Noord, gebruikers, vergunningverleners en professionele krachten noodzakelijk.

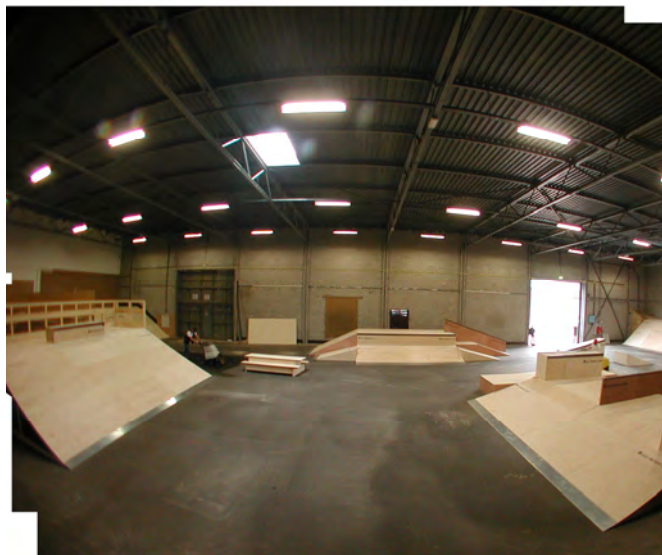
Aanbesteding

De bouwkundige complexiteit van het project, de wijze van ontwikkeling in deelprojecten met een grote mate van zelfwerkzaamheid door huurders, de verschillende status van diverse panden Cultuurloods (inclusief de Oostvleugel), Docklandshal, de twee hellingbanen X en Y, als ook de verschillende opdrachtgevers (SDAN, Kinetisch Noord en haar huurders) maken dat per deelproject opnieuw bezien moet worden wat de beste methode van aanbesteding is. Noodsituaties in het kader van veiligheid (aanpak glaskappen en daken) maken een snelle wijze van aanbesteding noodzakelijk.

Verantwoordelijkheden

Op grond van het vooronderzoek met alle betrokken partijen zijn de volgende verantwoordelijkheden afgesproken. De verantwoordelijkheid voor onderhoud van de schil van de gebouwen ligt bij SDAN als eigenaar/verhuurder. Het casco-onderhoud van de Cultuurloods en de Docklandshal gebeurt in opdracht en ten laste van SDAN. Daaronder wordt tevens verstaan de realisatie van basisvoorzieningen als riolering, water, gas, data en stroom tot aan de gebouwen. De infrastructurele voorzieningen die nodig zijn in de gebouwen, als ook de inbouw van de deelprojecten in de Cultuurloods, vallen onder de verantwoordelijkheid van Kinetisch Noord. Kinetisch Noord draagt zorg voor een veilige infrastructuur en vluchtwegen in de gebouwen, en levert een minimaal en kaal inbouwcasco aan haar huurders. Hierdoor is het mogelijk de huurprijs laag te houden en hebben huurders een maximale invloed op de ontwikkeling van hun werkplek. Huurders hebben de mogelijkheid door zelfwerkzaamheid de eigen investering laag te houden. De verantwoordelijkheid bij de realisatie van deelprojecten in de buitenruimte (zoals de hijskranen of het horecapaviljoen) wordt in principe bepaald door het desbetreffende deelproject. SDAN en Kinetisch Noord moeten hier nog nadere afspraken over maken. De verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte ligt primair bij SDAN.

Ten tijde van de ontwikkeling van het definitieve concept Plan van Aanpak (december 2001) werd steeds duidelijker hoe complex het bouwtraject voor de herontwikkeling van de NDSM-werf is. Ook



tijdens de verdere uitwerking tot nu toe blijken er vele uitdagingen te overwinnen. De volgende aspecten spelen daarbij een rol:

Bouwkundig

Vanwege de omvang van de Cultuurloods en de wens daarin een overdekte 'stad' te ontwikkelen met zeer diverse functies is er sprake van een complexe bouwopgave.

Regelgeving

De regelgeving, onder andere van de brandweer, kent geen regels voor het bouwen van panden in een hal van deze omvang. Door de diversiteit van de functies past de gewenste inbouw niet binnen het huidige bestemmingsplan. Dit zal op onderdelen lange vergunningsprocedures tot gevolg hebben (zie bijlage 4, Planning).

Aanbestedingsnormen

De aanbesteding kan op gespannen voet staan met Europese aanbestedingsregels.

Omgevingsfactoren

Het project loopt voor op de herontwikkeling van het gehele NDSM-terrein. Toekomstige stedenbouwkundige ontwikkelingen en veranderende verhoudingen (rol BV Durf i.o.) maakt dat vele betrokkenen nog niet goed weten welke rol zij nu of in de toekomst hebben. Tegelijkertijd dienen er vaak op korte termijn besluiten en vervolgacties genomen te worden om de voortgang erin te houden.

Innovatie en organische groei

De keuze van Kinetisch Noord om haar huidige en toekomstige huurders een grote rol in alle aspecten van de planontwikkeling te geven vergt de nodige tijd, inzet en discipline van de projectorganisatie en van de huurders zelf. Het innovatieve karakter van het project en de gekozen vorm van organische groei maakt dat er niet van tevoren een duidelijk eindbeeld bestaat. Beoordeling van het project in al zijn uitwerkingen is dan ook lastig. Dit vergt het nodige vertrouwen in en ondersteuning van de projectorganisatie.

Besluitvorming

Door de betrokkenheid van vele organisaties zoals de Centrale Stad, SDAN, Kinetisch Noord, de huidige en toekomstige huurders, regelgevers, BV Durf i.o. enzovoort is het moeilijk tot keuzes te komen. Elk probleem en elke aangedragen oplossing heeft voor vele betrokkenen gevolgen.

Financiën

Het door alle betrokken partijen gewenste resultaat (een bruisende, dynamische plek met grote betekenis en uitstraling voor de stad) staat soms op gespannen voet met de tijdelijkheid van het project en de beschikbare (financiële) middelen. Doordat Kinetisch Noord niet vrijelijk over gelden voor de ontwikkeling van plannen kan beschikken, duurt het soms lang voordat de benodigde experts ingeschakeld (kunnen) worden. SDAN heeft als verantwoordelijke partij voor de noodvoorzieningen, het casco-onderhoud en de inrichting van het buitenterrein niet altijd voldoende middelen beschikbaar. Dat heeft een kwalitatief negatief effect op de planontwikkeling en de uitvoering, en werkt vertraging in de hand.

2.1 Organisatie & werkwijze

Alleen door het leveren van een gezamenlijke inspanning en een voortdurend en open overleg tussen de diverse partijen kan dit project het door alle partijen gewenste resultaat opleveren. Een aanzet daartoe is gedaan door de volgende overlegstructuur op te zetten:

2.1.1 Bouwteam

Onder leiding van de bouwcoördinator van Kinetisch Noord vindt er regelmatig overleg plaats tussen Kinetisch Noord en de huidige en toekomstige huurders van de NDSM-werf. Alle clusters hebben een of meerdere vertegenwoordigers in het bouwteam en denken mee over de bouwontwikkelingen. Het bouwteam doet voorstellen voor de ontwikkeling van de diverse bouwtrajecten, en legt deze voor aan de projectorganisatie van Kinetisch Noord en aan de overige gebruikers. Tevens vaardigt het bouwteam een afvaardiging af naar het kernteam Bouw.

De inzet van het bouwteam heeft de betrokkenheid van gebruikers vergroot. Door middel van een intensieve workshop onder de professionele begeleiding van Filip Bosscher is in korte tijd een spannend stedenbouwkundig voorstel voor de inbouw van de hal geleverd (zie bijlage 1). De inzet van een grote groep toekomstige gebruikers blijft nodig om de uitgangspunten vorm te geven.

2.1.2 Kernteam Bouw

In dit regelmatige overleg tussen SDAN, het Project Management Bureau (PMB) namens BroedplaatsAmsterdam, Kinetisch Noord en haar huurders, wordt zeer intensief de voortgang van de bouwvoorbereidingen met de bijbehorende problematiek besproken en worden oplossingen aangedragen. Het kernteam Bouw wordt voorgezeten door de aangestelde projectleider van SDAN. De inzet van het kernteam Bouw heeft in korte tijd de bouwproblematiek inzichtelijk gemaakt en een onderbouwde bouwplanning opgeleverd (zie bijlage 4).

Voortzetting van het kernteam Bouw en de inzet van een projectleider van het stadsdeel met de benodigde ondersteuning vanuit het PMB is zondermeer noodzakelijk om de voortgang van dit complexe project te bewerkstelligen. Ook moet het mogelijk blijven om (op afroep) andere essentiële partners, bijvoorbeeld van vergunningen en brandweer, op te roepen om hun expertise in te brengen.

2.1.3 Archi-team

In het Archi-team overlegt de bouwcoördinator van Kinetisch Noord regelmatig met de ingehuurde architecten over de voortgang van de diverse deelprojecten waarvoor opdracht is verstrekt. De bouwcoördinator bewaakt de voortgang en zorgt voor de afstemming van de planontwikkeling. Voor diverse deelaspecten zijn externe adviseurs (brandexpert, bouwfysicus, constructeurs enzovoort) ingeschakeld.

2.1.4 Bouwcoördinator

De bouwcoördinator is de spin in het web die aan alle overleggen deelneemt, de voortgang en het concept bewaakt, en de afstemming met de overige coördinatoren van de werkorganisatie regelt. Voorlopig zal de inzet van de bouwcoördinator minstens op dezelfde voet moeten worden voortgezet.

2.1.5 Prioriteitsstelling ontwikkeling en uitvoering deelprojecten

De ontwikkeling van planvoorbereidingen naar concrete bouwplannen voor diverse deelprojecten (inbouw in de Cultuurloods, Mallenzolder, de Houten Kop, het Sk8park, de hellingen) maakt de komende periode een toenemende inzet van (externe) professionele ondersteuning (architecten,



tekenaars, constructeurs) nodig. Daarom moeten de toegezegde subsidiegelden zo spoedig mogelijk worden vrijgemaakt.

Vanuit de huidige stand van zaken worden de volgende prioriteiten gelegd:

- Uitwerking Definitief Ontwerp (DO) en uitvoering casco-onderhoud Cultuurloods. Voordat met de inbouw van de Cultuurloods gestart kan worden dient het dak van de loods verbeterd te zijn (veiligheid, uitvoering).
- Uitwerking brandpreventieplan. Dit brandscenario met vluchtwegenplan moet uitgewerkt zijn voordat met de planvorming voor de inbouw gestart kan worden.
- Uitwerken stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen. Dit vlekkenplan fungeert als onderlegger voor alle clusters die deelprojecten willen uitwerken.
- Uitwerken plan voor de infrastructuur in de Cultuurloods.
- Uitwerken DO en bouwaanvraag deelproject Oostvleugel. Door alle partijen wordt dit project als een mogelijke starter voor de inbouw van de Cultuurloods gezien.
- Uitwerken DO en bouwaanvraag voor de Docklandshal. Dit deelproject heeft prioriteit gezien de opbrengsten vanuit de exploitatie. Vanwege de lange proceduredtijd van de vergunning (zie bijlage 4, Planning) is het van belang de procedure zo snel mogelijk te starten.
- Uitwerken plannen voor het framework (casco-inbouw) voor diverse clusters in de Cultuurloods. Op korte termijn dient de planvorming in gang gezet te worden om direct na aanpak van het casco-onderhoud (dak) de inbouw te kunnen gaan realiseren.
- Uitwerken plannen van diverse clusters die een vrij kavel willen gaan bebouwen, binnen de vastgestelde stedenbouwkundige onderlegger.

In 2.2 worden de diverse deelprojecten belicht.

2.2 De Cultuurloods (zie bijlage 1)

2.2.1 Toekomstig gebruik en problematiek

De Cultuurloods vormt, zowel op korte als lange termijn, de kern (core business) van het concept Kinetisch Noord. In deze hal ontwikkelt Kinetisch Noord samen met de huidige en toekomstige huurders betaalbare ateliers, werkplaatsen, oefenruimtes, en ontmoetings- en voorstellingsruimtes. De bouwkundige staat van de Cultuurloods is redelijk. De hoofdconstructie is goed, maar er zijn veel gebreken aan dakbedekking, glaskappen, kozijnen en bepaalde geveldelen. De vloeren zijn zeer ongelijk; de houten vloer van de Mallenzolder is slecht en constructief onderbemeten. De huidige installaties zijn slecht en ontoereikend voor het toekomstige gebruik. Door de eisen die vergunningverleners en brandweer aan de inbouw stellen, moeten er grote investeringen worden gedaan ten behoeve van constructies, infrastructuur, vluchtwegen, blusinstallaties enzovoort.

In overleg tussen SDAN, Kinetisch Noord en de gebruikers zijn de volgende verantwoordelijkheden afgesproken:

Aanpak Cultuurloods:

	Casco Opstallen Totaal	Casco Inbouw, infrastructuur en veiligheid	Afwerking Inbouw
Fysiek (Producten)	Casco verbeteren - daken en glaskappen - gevels, ramen en kozijnen - vloeren - infrastructuur tot aan de loods - bodemsanering Onderhoud casco (beheerplan)	Verbeteringen t.b.v. gebruik - brandpreventie, vluchtwegen en blusmiddelen - toegangswegen, trappen, etc - casco-inbouw - installaties tot aan de ateliers/werkplaatsen - onderhoud casco-inbouw en infrastructuur	Afbouw werkplaatsen/ateliers - wanden, ramen, kozijnen - installaties in eigen ruimte - (sanitaire) voorzieningen - afwerking
Financieel	SDAN - te openen krediet - aanvullende bronnen (t.b.v. beeldkwaliteit etc)	Kinetisch Noord - Broedplaatsenfonds - inkomsten uit huur - verhuur uit Docklands - verhuur buitenterrein - overige subsidies (bv IPSV) - sponsoring	Huurders - eigen investeringen huurders - zelfwerkzaamheid - projectsubsidies huurders - sponsoring - zachte lening door KN omgezet in hogere huur
Juridisch	SDAN	KN	Clusters (huidige en toekomstige huurders)
Organisatie	SDAN met input KN	KN met input clusters	Clusters onder toezicht van KN

In de volgende hoofdstukken worden de verschillende deelprojecten in ontwikkeling besproken.

2.2.2 Casco-onderhoud

De bouwcoördinator van Kinetisch Noord heeft een overzicht aangeleverd waarin duidelijk wordt welke werkzaamheden onder casco-onderhoud en dus ten laste van SDAN vallen (zie bijlage 1). Dit

overzicht is besproken in het kernteam Bouw en daar op hoofdlijnen vastgesteld.

SDAN heeft een opdracht aan Veenstra, Los & Sitsen Architecten (VLS Architecten) verstrekt om een plan inclusief kostenraming en varianten voor het casco-onderhoud van de Cultuurloods op te stellen. Kinetisch Noord heeft dezelfde architect ingeschakeld voor een VO voor de infrastructuur en het brandpreventieplan. Dit om afstemmingsproblemen tussen casco-onderhoud, infrastructuur en inbouw te voorkomen.

Voor de uitwerking van de plannen voor de werkplaatsenstrook in de Oostvleugel (onderdeel van de Cultuurloods) is een opdracht verstrekt aan Dynamo Architecten (zie hieronder Oostvleugel).

Uitgangspunten bij de opdracht aan de architect voor het casco-onderhoud waren :

- achterstallig onderhoud wegwerken (minimaal 20 jaar grootonderhoudsvrij)
- rekening houden met de vastgelegde beeldkwaliteitseisen (kappen, gevels, kozijnen)

Afzonderlijk wordt in beeld gebracht welke kosten minimaal noodzakelijk zijn om de veiligheid te garanderen. Op basis van een globale kostenindicatie heeft SDAN de opening van een krediet in gang gezet voor de financiering van het casco-onderhoud. VLS Architecten heeft, op basis van de eisen die nu bekend zijn, nauwkeurig in beeld gebracht welke maatregelen en welke bijbehorende kosten met het bouwkundig opknappen van het casco gemoeid zijn. Uit de rapportage (zie bijlage 1) blijkt dat het niet goed mogelijk is om binnen het geopende krediet aan de gestelde eisen tegemoet te komen. Met de keuze voor de minimale veiligheidsvariant moet een aantal onderdelen van het plan wegbezuinigd of vooruitgeschoven worden. Voorbeelden hiervan zijn:

- De aanpak van de Mallenzolder is zodanig dat de schil wel wordt opgeknapt, maar dat er geen budget meer is om de vloer te verstijven en te vernieuwen, en de ontsluiting geschikt te maken voor gebruik van de zolder als atelierruimte.
- Een aantal veiligheidsmaatregelen aan casco-onderdelen dat ten behoeve van het gebruik moet worden uitgevoerd (zoals de verbetering van de vloeren) moet ten laste komen van Kinetisch Noord.
- Werkzaamheden die pas moeten worden uitgevoerd na sloop van de Docklandshal (over 10 jaar) zijn nu uit de begroting geschrapt.

Wel wordt door de gemeente vastgehouden aan enkele voor het pand zeer essentiële beeldkwaliteitspunten, zoals de vorm van de lichtstraten en de materiaalkeuze en vorm van de kozijnen. Deze kosten zijn in het overzicht dan ook apart terug te vinden.

Omdat gekozen is voor organische groei en een uitvoering in deelprojecten heeft SDAN nog tijd om aanvullende financiering te regelen voor de beeldkwaliteit en voor bijvoorbeeld de vloerconstructie van de Mallenzolder.



Kostenraming Voorlopig Ontwerp (VO) casco-onderhoud (exclusief Oostvleugel)

Casco Cultuurloods (excl. Oostvl)	casco veilig noodzakelijke maatregelen	veiligheidsmaatregelen t.l.v. gebruik	werkzaamheden later uit te voeren	subtotaal: minimaal t.l.v. het casco	extra maatreg. t.b.v. beeldkwaliteit
Kosten ex btw	3.657.200	- 446.000	- 71.000	3.140.200	796.000

De post 'veiligheid t.l.v. gebruik' moet wel worden uitgevoerd, alleen niet ten laste van het casco-onderhoud, maar ten laste van de begroting van Kinetisch Noord (Broedplaatsenfonds).

De post 'werkzaamheden later uit te voeren' moet over tien jaar uit andere posten gefinancierd worden en vervalt.

De post 'minimaal ten laste van het casco' wordt uit het krediet van SDAN gefinancierd.

Voor de post 'extra maatregelen t.b.v. beeldkwaliteit' dient door SDAN een andere financiering gevonden te worden in het kader van de beeldkwaliteit van het te behouden industriële erfgoed.

Prioriteiten uitvoering casco-onderhoud

Gezien de huidige staat van de glaskappen en de daardoor onveilige situatie in de Cultuurloods ligt de prioriteit bij de aanpak van de glaskappen en de daken. Om technische redenen is het van belang deze werkzaamheden gelijktijdig uit te voeren. Zodra duidelijk is welke voorzieningen in het kader van de rookwarmte-afvoer (veiligheid) in de kapaanpak moeten worden geïntegreerd, kan met de uitvoering worden gestart.

Verdere prioriteiten in de aanpak van het casco zijn:

- Het aanpakken van andere veiligheid bevorderende werkzaamheden, zoals het verwijderen van de buitentrap van de Mallenzolder en het verwijderen van gevaarlijke elektrische installaties (bijvoorbeeld aan de kraanbanen).
- Het aanpakken van de gevels, met name die gevelvelden waar, in het kader van het vluchtwegenplan, extra openingen en/of voorzieningen in de gevels geïntegreerd kunnen worden uitgevoerd.
- De cascoverbetering van de Oostvleugel, zodat dit deelproject snel kan worden uitgevoerd en integraal kan worden aangepakt.
- De aanvoer van hoofdleidingen van water, riolering en elektriciteit tot in de hal. Dit is belangrijk in het kader van de eerste inbouw-deelprojecten en in het kader van de veiligheid. Voldoende druk op de waterleidingen is bijvoorbeeld essentieel voor het aanbrengen van brandhaspels.

Minder prioriteit kan worden gegeven aan gevelvelden waar niet direct werkzaamheden ten behoeve van inbouw of vluchtwegen nodig zijn.

Vervolgtraject

Uitwerking van een Definitief Ontwerp (DO) tot en met de start van de uitvoering vraagt om de volgende stappen en besluitvorming:

- Definitieve vaststelling uitgangspunten door KinetischNoord, SDAN en BroedplaatsAmsterdam.

- Besluitvorming door SDAN over casco-onderhoud en vaststellen Programma van Eisen (PvE) casco.
- SDAN verstrekt opdracht aan VLS Architecten voor het maken van een DO voor het casco-onderhoud, en voor het verzorgen van de bouwaanvraag en de aanbesteding.
- Kinetisch Noord verstrekt opdracht aan VLS Architecten voor het maken van een DO voor de infrastructuur en een veiligheidsplan voor de Cultuurloods. Dit is belangrijk omdat op die manier het brandpreventieplan en ventilatieplan in het casco-onderhoudsplan kunnen worden geïntegreerd.
- Besluitvorming betreffende de budgetvrijgave ten behoeve van het casco-onderhoud (SDAN).
- Onderzoeken en vinden van aanvullende financiering door SDAN ten behoeve van de extra kosten voor het behoud van de beeldkwaliteit.
- Vrijmaken financiële middelen voor ondersteuning door constructeur/bouwfysicus voor uitwerking plannen.
- Maken DO door VLS Architecten
- Aanbesteding/prijsvorming
- Verzorgen bouwaanvragen Cultuurloods (voor onderdelen waarvoor dat nodig is).
- Werkafspraken over opdrachtverstrekking, begeleiding en verantwoordelijkheden.
- Start uitvoering.

Voor de voortgang van de planvorming is het erg belangrijk dat zowel SDAN als Kinetisch Noord een vast aanspreekpunt heeft voor de architecten. Ook is het essentieel dat er aansturing en afstemming plaats blijft vinden via het kernteam Bouw, met als deelnemers de bouwcoördinator van Kinetisch Noord, een projectleider van SDAN en vaste contactpersonen van toetsende instanties en vergunningenverstrekkers. Het kernteam wordt ondersteund door BroedplaatsAmsterdam via de inzet van het PMB.

2.2.3 Infrastructuur, brandveiligheid en milieu

Kinetisch Noord heeft een opdracht verstrekt aan VLS Architecten om een VO voor de toekomstige benodigde infrastructuur uit te werken. Ook is dit bureau gevraagd om in kaart te brengen welke maatregelen nodig zijn om tot een brandveilige situatie in de Cultuurloods te komen. Het derde aspect van de opdracht was om in beeld te brengen welke mogelijkheden er zijn op het terrein van alternatieve energievoorziening en verwarming voor de Cultuurloods.

Brandpreventie

Het creëren van een brandveilige situatie in de hal is een ingewikkeld vraagstuk. Voor de benodigde expertise is TAC (Buck Fouroux) ingeschakeld. TAC heeft een onderzoek ingesteld, de problematiek met de brandweer besproken en een document met twee varianten op hoofdlijnen samengesteld (zie bijlage 1). De keuzes die voorliggen zijn het basisplan en het basis+ plan.

Het basisplan gaat ervan uit dat bij brand alle aanwezigen gewaarschuwd worden, en veilig kunnen vluchten. Of er geblust kan worden hangt af van de omvang van de brand. De mogelijkheid bestaat dat bij brand de gehele hal met de inbouw verloren gaat.

Het basis+ plan gaat ervan uit dat iedereen het pand in alle omstandigheden veilig kan verlaten, maar er is ook een sprinklerinstallatie toegevoegd. Bij deze variant zal de brand (waarschijnlijk) beperkt blijven tot een deel van de hal en de inbouw. Deze tweede variant is enkele miljoenen duurder maar heeft als voordeel dat het gebouw bij brand behouden kan blijven. Bovendien zijn de inbouw mogelijkheden groter bij toepassing van een sprinklerinstallatie.

Kostenoverzicht brandpreventie (prijzen inclusief ontwikkelkosten en exclusief btw):

Cultuurloods (excl. Oostvleugel)	basisplan	basis+ variant
kosten	804.897	4.355.571

Deze varianten zijn door Buck Fouroux voorgelegd aan de brandweer. De brandweer heeft in principe geen bezwaar tegen het basisplan, in brandweertermen ook wel het 'afbrandscenario' genoemd.

Om tot een definitief advies en een keuze voor een brandscenario te komen is verder onderzoek naar de technische (on)mogelijkheden noodzakelijk. Er dient op korte termijn een vervolgoopdracht aan de architect en de benodigde experts verstrekt te worden (constructeur, bouwfysicus, TAC) om de daarvoor benodigde werkzaamheden te verrichten.

Vanuit financieel oogpunt kiezen alle betrokkenen op dit moment voor de basisvariant. Er is echter nog onvoldoende duidelijkheid om tot een definitieve keuze te komen. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn:

- Hoe kijkt de eigenaar (SDAN) aan tegen het 'afbrandscenario' (risico verlies van het pand, gevolgen voor verzekeringen).
- Hoe kijkt de beheerder (Kinetisch Noord) aan tegen het 'afbrandscenario' (risico verlies project en verlies gedane investeringen, gevolgen voor verzekeringen, beperkingen ten aanzien van inbouw en gebruik).
- Hoe kijken de huurders (clusters) aan tegen het 'afbrandscenario' (risico verlies gedane investering, risico verlies betaalbare werkplek, gevolgen voor verzekeringen, restricties en extra kosten bij de afbouw van de casco-inbouw).

Van SDAN, Kinetisch Noord en gebruikers wordt verwacht dat zij binnenkort met de architect en branddeskundigen in overleg treden om alle aspecten te bekijken en richting te geven aan de te ontwikkelen oplossing.

Ondertussen kan een aantal onderdelen van het brandpreventieplan alvast worden uitgewerkt. Enkele basisaspecten zullen in elk brandscenario moeten worden uitgevoerd (vluchtwegenplan, rookwarmte-afvoer, brandmeld- en ontruimingsinstallatie, noodaggregaat en noodverlichting). In verband met de gewenste snelle aanpak van het dak zullen de voorzieningen ten behoeve van rookwarmte-afvoer als eerste uitontwikkeld moeten worden.

De volgende aspecten dienen nader onderzocht te worden in het vervolgtraject:

- de gevolgen van het basisplan en de + variant voor de casco-inbouw en de afbouw in de hal (VLS)
- de gevolgen voor intensiviteit en hoogte van de casco-inbouw (VLS)
- de gevolgen voor het gebruik van de Cultuurloods (VLS)
- de gevolgen voor vluchtwegen en bezoekersaantallen (VLS)
- de gevolgen voor diverse verzekeringen (alle betrokkenen)

Op grond van nader onderzoek zullen betrokken partijen hun definitieve standpunt moeten bepalen.

Het brandpreventieplan heeft grote gevolgen voor de mogelijkheden van en beperkingen voor de inbouw van de hal. Zolang het brandpreventieplan op hoofdlijnen niet is vastgesteld kunnen er geen definitieve plannen voor de inbouw ontwikkeld worden. Dit kan stagnerend werken voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van de Oostvleugel.

Op korte termijn dient daarvoor een vervolgoopdracht aan architect en de deskundigen verstrekt te worden. Vanuit het kernteam Bouw moet de architect ondersteund worden door ook de 'toetsers' (vergunningen en brandweer) in het overleg te betrekken.

Infrastructuur Kinetisch Noord heeft aan VLS Architecten de opdracht verstrekt om een VO te ontwikkelen voor de infrastructuur van de hal. De onderdelen die daarbij zijn bekeken zijn watervoorziening, riolering, elektra en afzuiging/ventilatie. Het PvE geeft aan dat er zoveel mogelijk met flexibele en dus aan te passen systemen moet worden gewerkt, omdat de inbouw van de hal organisch ontwikkeld gaat worden.

Een eerste opzet van benodigde installaties is gemaakt, inclusief een eerste kostenraming. (zie bijlage 1)

Kostenoverzicht installaties	prijzen incl. ontwikkelkosten en excl. btw
Cultuurloods (excl. Oostvleugel)	basisplan
Watervoorziening	77.821
Riolering	89.624
Elektra	630.946
Afzuiging en ventilatie	844.823

Deze cijfers zijn nog erg afhankelijk van de uitwerking van het brandpreventieplan, de stedenbouwkundige onderlegger voor de inbouw van de Cultuurloods, en van de uitwerking van het PvE. Een kostenindicatie voor mogelijke milieuvriendelijke energieopwekking is op dit moment nog niet te geven.

Vervolgtraject infrastructuur

In eerste instantie zullen het brandpreventieplan en de stedenbouwkundige onderlegger verder moeten worden uitgewerkt. Deze kunnen dan als basis dienen voor een verdere uitwerking van de infrastructuur.

In overleg met Kinetisch Noord en de gebruikers zal het PvE verder worden ontwikkeld. Het onderzoek naar milieuvriendelijk energievoorziening en verwarming moet worden voortgezet. Gesprekken met de afdeling Milieu van de gemeente Amsterdam, met SDAN en met energiebedrijven moeten duidelijk maken welke mogelijkheden er zijn.

Milieu

In het kader van de opdracht is door Dorsser Blesgraaf (Sjef de Kort) onderzocht welke methoden van milieuvriendelijke energieopwekking op het terrein mogelijk en zinnig kunnen zijn, en of een milieuvriendelijk verwarmingssysteem voor de Cultuurloods een optie is. Verder heeft er met enkele energiebedrijven een eerste gesprek plaatsgevonden over mogelijke subsidiëring. In bijlage 1 is een



rapportage opgenomen.

2.2.4 Casco-inbouw

De loods is onderverdeeld in drie zones: 1) de werkplaatsenstrook, 2) de kunststad en 3) het evenementengedeelte. Het evenementengedeelte dient onder andere als gezamenlijke ruimte en platform voor de huurders van de werkplaatsenstrook en de kunststad. De ontwikkeling van de gezamenlijke ruimte is in handen van het artistiek-programmateam. De zones kunststad en werkplaatsenstrook komen tot ontwikkeling op initiatief van de clusters, die samen met de bouwcoördinator hun bouwplannen in deelprojecten realiseren.

Alle in te bouwen panden/plannen moeten voldoen aan het bouwbesluit. Er zal ook een bouwvergunning voor moeten worden aangevraagd.

Tot op heden is voor de verdere planvorming en voor de berekeningen van het resultaat (aantal m2 cultuuruimte) uitgegaan van een invulling van de Cultuurloods conform het masterplan van Kinetisch Noord. Daarbij wordt er van uitgegaan dat op meerdere verdiepingen werkplaatsen en ateliers gebouwd worden. Dit leverde de volgende aantallen vierkante meters in de Cultuurloods op.

Jaar	Deelproject	inschatting m2 cultuuruimte	inschatting m2 (vlucht)wegen
2002	Oostvleugel	2550	
	Skatepark	1500	
	Ambachtstraat	2200	
	Totaal 2002	6250	± 3000
2003	Multifunctionele Zaal	1000	
	Manifestatieplein	1200	
	Circuslab/Theaterdorp	1120	
	Oostoren	750	
	Ateliercluster I	2500	
	Horeca	625	
Totaal 2003	7195	± 2500	
2004	Expositietoren	300	
	Jongerencluster	450	
	Expositiestraat	400	
	Mallenzolder	1600	
	Ateliercluster II	2500	
	Totaal 2004	5250	± 2000
Totalen		± 18695	± 7500

Uiteraard betreft het hier schattingen, gezien de gekozen methode van organische groei.

Het in gang zetten van de inbouw van de Cultuurloods door middel van projectontwikkeling samen met de clusters is zeer complex. Meteen al rijzen de volgende vragen: Wie is waar verantwoordelijk voor? Welke regels en eisen worden er gesteld aan de inbouw? Wie bepaalt wie of wat waar komt? Welke

disciplines kun je wel of niet naast elkaar zetten? Hoe ga je om met geluidsoverlast? Hoe combineer je de inbouw met regelgeving, brandpreventie, vluchtwegen, en de stedenbouwkundige omgeving van de Cultuurloods?

De gebruikers bleken dan ook veel behoefte te hebben aan een kader waarbinnen deelprojecten door clusters ontwikkeld kunnen worden. Uit gesprekken met de diverse clusters bleek dat er behoefte is aan twee soorten van ontwikkeling in de loods, namelijk volgens het framework-model en volgens het vrije-kavelmodel.

I Framework

Kinetisch Noord bouwt een frame met vloeren op verschillende verdiepingen, inclusief toegangswegen en vluchtwegen. De huurders (of het cluster) bouwen daarop hun eigen ateliers af.

II Vrije kavels

Het cluster huurt een kaal stuk grond van Kinetisch Noord en ontwikkelt en bouwt daarop zelf een gebouw (van meerdere verdiepingen).

Door de financiële/huurwerkgroep van Kinetisch Noord is een financierings en huurmodel ontwikkeld dat aan beide principes van ontwikkeling tegemoet komt. Dit model wordt binnenkort met de clusters besproken.

Workshop inbouw Cultuurloods

Begin dit jaar heeft het bouwteam van Kinetisch Noord een serieuze start gemaakt met de plannen voor de inbouw van de Cultuurloods. In het bouwteam zijn bovengenoemde punten aan de orde gekomen. Ook bleek er behoefte te bestaan aan een stedenbouwkundig plan voor de inbouw, dat een meerwaarde geeft aan de Cultuurloods en het project, en dat beter inspeelt op het wezen van de plek en meer rekening houdt met het toekomstig gebruik en met de omgeving. Het bouwteam heeft, in overleg met de bouwcoördinator en Kinetisch Noord, besloten om door middel van een intensieve reeks workshops tot een voorstel voor een stedenbouwkundige onderlegger te komen voor de inbouw van de Cultuurloods. Deze workshop is begeleid door Filip Bosscher (architect en docent). Het resultaat van de workshop is opgenomen in bijlage 7.

Om van het resultaat van de workshop te komen tot een vastgesteld plan op hoofdlijnen dat ver genoeg is uitgewerkt om als onderlegger voor clusters te dienen, zodat ze hun deelproject verder kunnen uitwerken, moet nog een aantal stappen worden genomen. Voor de uitwerking van de diverse deelprojecten zijn ook de vervolgstappen opgenomen.

Doel

	verkrijgen commitment	technische uitwerking	besluitvorming
1	Presentatie aan KN		Uitgangspunten geaccepteerd
2		Bespreken met architecten: - toets aan brandplan - toets aan andere regelgeving - eventueel benodigde aanpassing	Mogelijk planaanpassingen
3		Uitwerken vlekkenplan en (vlucht)wegen op hoofdlijnen door VLS Architecten	Toetsing bouwteam en KN
4	Presentatie aan gebruikers, vragen reactie binnen 2 weken		Uitgangspunten geaccepteerd
5	Bespreken onderlegger met SDAN (Kernteam Bouw)		Uitgangspunten geaccepteerd
6	Bespreken onderlegger met vergunningen en brandweer	Bespreken onderlegger met vergunningen en brandweer, en benodigde aanpassingen door VLS Architecten	Akkoord op hoofdlijnen
7			Vaststellen onderlegger door bouwteam , KN en Kernteam
8	Presentatie onderlegger aan gebruikers		
9	Presentatie onderlegger aan politiek, SDAN, sponsors, Broedplaatsenfonds, IPSV		(hopelijk een besluit voor extra financieringen)
10		Ontwikkelen interne regels t.b.v. ontwikkelen / huur / bouw / beheer	Goedkeuring regels door bouwteam, KN en gebruikers
11		Uitwerken brandplan, wegenplan infrastructuur door VLS	Definitieve goedkeuring door vergunningen en brandweer

12		Inschakelen deskundigen / tekenaars voor uitwerking framework en Constance-frame Uitwerking tm. bouwaanvraag	Bouwvergunning framework Bouwvergunning Constance-frame
13		Inschakelen deskundigen/ tekenaars voor uitwerking diverse deelprojecten Uitwerking tm. bouwaanvraag	Bouwvergunning diverse deelprojecten
14		Uitvoering casco-onderhoud, eerst dak dan vluchtwegen, gevels etc	
15		Uitvoering wegen infrastructurele werken per sector	
16		Uitvoering deelprojecten inbouw	

Om een snelle start te kunnen maken met de uitwerking van enkele deelprojecten casco-inbouw (Oostvleugel, Cluster Lef, Cluster Non Stop 2000, Cluster ZIN) is het essentieel dat stap 1 t/m 6 in een zeer korte periode worden genomen. Het voorstel voor deze werkwijze komt van het bouwteam en wordt tijdens de presentatie van het product van de workshop ter goedkeuring voorgelegd aan Kinetisch Noord.

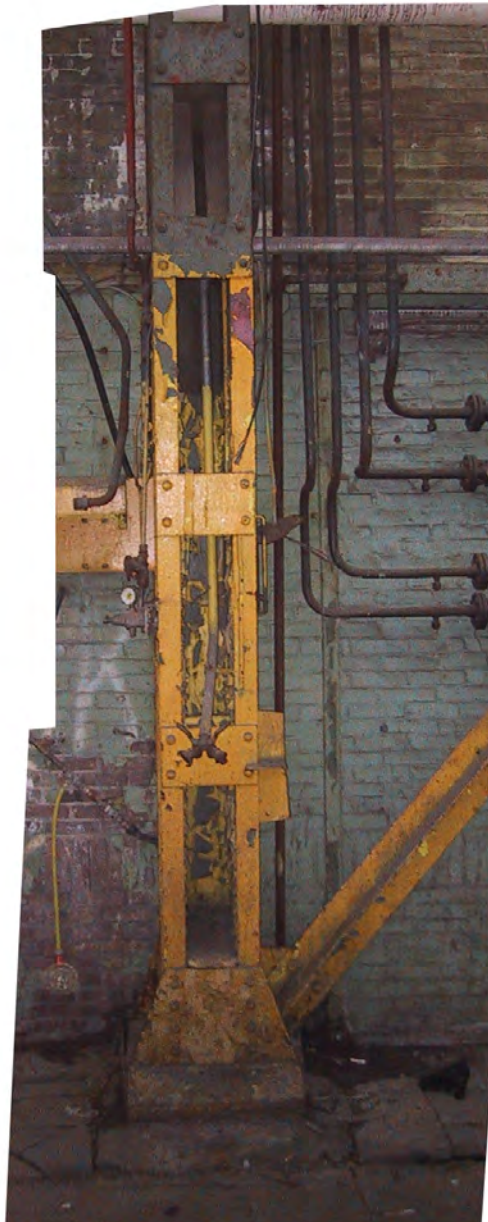
Een essentiële voorwaarde om met de clusters snel tot ontvankelijke bouwaanvragen te komen is professionele ondersteuning voor het produceren van het benodigde tekenwerk, het maken van constructieberekeningen enzovoort. Dit kan bijvoorbeeld door het inhuren van twee bouwkundigen/tekenaars voor een periode van ± twee jaar om framework, vrije kavelplannen en plannen van Kinetisch Noord zelf verder uit te werken. Een andere mogelijkheid is dat de clusters een budget krijgen, zodat ze zelf de benodigde deskundigheid kunnen inhuren.

Coördinatie en aansturing door Kinetisch Noord (de projectorganisatie, het bouwteam en de bouwcoördinator) is noodzakelijk, om de relaties onderling te bewaken en te zorgen voor afstemming bij het aanleggen van de infrastructuur (installaties, brandwegen), cascowerkzaamheden (gevels, dak, constructie, licht) en inbouw.

2.2.5 Deelprojecten

Oostvleugel

De realisatie van een werkplaatsenstrook in de Oostvleugel van de Cultuurloods is een speerpuntproject voor de inbouw van de Cultuurloods, en een testcase voor de werkwijze en het instrumentarium zoals dat de afgelopen periode is ontwikkeld. Naar aanleiding van de ervaringen die hier worden opgedaan kunnen processen en uitgangspunten worden geëvalueerd en bijgesteld.



Een voordeel van dit project is dat het toekomstige gebruik niet strijdig is met het huidige bestemmingsplan, en dat een bouwvergunningsprocedure vlot doorlopen kan worden.

Kinetisch Noord heeft Dynamo Architecten een opdracht verstrekt om het plan voor de casco-inbouw en de infrastructuur uit te werken. Een aanvullende opdracht is door SDAN verstrekt om het plan voor het casco-onderhoud verder uit te werken. Een goede afstemming tussen onderhoud en inbouw is hiermee gewaarborgd.

Dynamo Architecten heeft veel overleg gevoerd met de toekomstige gebruikers teneinde gezamenlijk tot een inbouwplan te komen, en het casco-onderhoudsplan is verder uitgewerkt.

Naar aanleiding van de geraamde casco-onderhoudskosten is aan Dynamo Architecten gevraagd om een aantal onderdelen verder uit te splitsen. De kosten die gemaakt moeten worden voor de brandscheidingen met de naastliggende bedrijfsruimte (Rhebergen), en de kosten die nodig zijn voor veilig gebruik (zoals het vlakken van vloeren) zijn apart in beeld gebracht. Dit levert het volgende overzicht op:

Casco Oostvleugel (onderdeel Cultuurloods)	casco onderhoud basisplan	veiligheidsmaatregelen t.b.v. gebruik	veiligheidsmaatregelen t.b.v. buurpand	subtotaal: minimaal t.i.v. het casco
Kosten excl. btw	617.081	- 91.481	- 21.599	504.000

Toelichting:

De werkzaamheden veiligheid t.b.v. gebruik moeten wel worden uitgevoerd maar komen ten laste van Kinetisch Noord en worden gefinancierd uit de 'Broedplaatsengelden'.

De werkzaamheden veiligheid t.b.v. buurpand moeten wel worden uitgevoerd, maar worden ten laste gebracht van de naastliggende bedrijfsruimte.

Knelpunten Oostvleugel

- Op dit moment is onduidelijk in hoeverre wel of niet rekening moet worden gehouden met de wensen van Rhebergen om (tijdelijk) nog ruimte te gebruiken in de Oostvleugel, of om naast/tegen de Oostvleugel nog nieuwbouw te plaatsen. Dit heeft een stagnerende werking op de verdere uitwerking. De wensen die Rhebergen uit over aanpassingen aan het casco van de Oostvleugel passen niet in het ontwerp van de rest van de Oostvleugel. Het is zeer de vraag of de wensen van Rhebergen gesteund zullen worden door SDAN (eigenaar) en Welstand. Verder belemmert plaatsing van Rhebergen in de Oostvleugel de mogelijkheid om vluchtwegen in de noord-oosthoek van de Cultuurloods te maken.
- Een oplossing is om gedurende de komende periode van planontwikkeling ervan uit te gaan dat Rhebergen geen plaats vindt binnen de Cultuurloods. Mocht blijken dat Rhebergen niet elders geplaatst gaat worden en niet besluit zelf nieuwbouw op het terrein te realiseren, dan kan het plan door middel van een wijziging bouwaanvraag worden aangepast.
- Het nog ontbreken van een vastgesteld brandpreventie- en vluchtwegenplan maakt dat de bouwaanvraag niet definitief kan worden uitgewerkt (vluchtwegen, besluiten over brandscheidingen, sprinkler enzovoort).
- Om het inbouwplan te kunnen afronden is input van Kinetisch Noord nodig (wat wordt precies het

casco-inbouwpakket dat door Kinetisch Noord wordt aangeleverd aan de huurders). Vervolgafspraken hierover zijn inmiddels gemaakt.

Vervoltraject

Een uitwerking tot DO en bouwaanvraag vraagt om de volgende stappen en besluitvorming:

- definitieve vaststelling uitgangspunten inbouw door Kinetisch Noord
- definitieve vaststelling met welke (overige) gebruikers rekening moet worden gehouden (scheepwerf)
- definitieve keuze voor brandscenario Cultuurloods en uitwerking vluchtplan
- opdracht voor extra ondersteuning door constructeur voor casco-inbouw door Kinetisch Noord
- besluitvorming door SDAN over casco-onderhoud

Na vaststelling van deze punten kunnen het DO en de bouwaanvraag in korte periode worden gerealiseerd. Gezien de werkzaamheden in de Oostvleugel is een vergunningsprocedure van maximaal dertien weken te verwachten. Uitvoering zou nog in 2002 kunnen plaatsvinden.

De Mallenzolder

De zolder is zeer geschikt voor (schilders-)ateliers, maar wel slechts tegen hoge kosten te realiseren; eerst is voor dit deelproject nadere besluitvorming nodig over de functie in relatie tot veiligheid en kosten. De vervolgstap is dan dat na vaststelling van de 'stedenbouwkundige opzet met interne regels' en vaststelling van het brandscenario door deskundigen een exploitatieopzet bedacht wordt waarbinnen noodzakelijke inkomsten in verhouding staan met de opbrengsten. Daarna kunnen deskundigen worden ingeschakeld (intern of extern) om de plannen verder uit te werken tot een ontvankelijke bouwaanvraag. Afhankelijk van de uiteindelijke bestemming zal de proceduredtijd voor een vergunning variëren tussen dertien weken en zestien maanden.

Skatepark

Stichting Sk8park heeft een bedrijfsplan uitgewerkt (zie bijlage 18). Zodra Stichting Sk8park meer zekerheid heeft over de toekomstige financiering van het bouwtraject kan opdracht gegeven worden om de plannen uit te werken tot een ontvankelijke bouwaanvraag.

Van belang is wel dat Stichting Sk8park een intensief overleg met Kinetisch Noord en met de toekomstige gebruikers aangaat om haar bouwplannen af te stemmen op de stedenbouwkundige onderlegger, het brandplan en de omliggende bouwprojecten. Deelname in het bouwteam is daarvoor essentieel.

Overige deelprojecten in voorbereiding

Een aantal clusters heeft in de afgelopen periode hard gewerkt om hun ideeën voor hun toekomstige werkruimtes verder uit te werken. Enkele clusters, zoals Cluster Lef, hebben al plannen die in korte tijd tot een ontvankelijke bouwaanvraag kunnen worden omgezet. Voordat het zover is dient eerst een aantal zaken uitgewerkt en vastgesteld te worden, zoals het brandpreventieplan, de stedenbouwkundige onderlegger en het pakket van regels en afspraken over financiering, huur enzovoort.

2.2.6 Casco-afbouw

Van de gebruikers wordt verwacht dat zij, op cluster- of op huurderniveau, er zelf zorg voor dragen dat hun ateliers of werkplaatsen worden afgebouwd. De te verrichten werkzaamheden voor de afbouw zijn omvangrijk. Het pakket behelst het bouwen van de muren, kozijnen, ramen en deuren, het aanbrengen



van installaties en voorzieningen binnen de unit, en het afwerken van de units. Aan de afbouw worden regels gesteld in het kader van de veiligheid (brandpreventie, brandoverslag, veilige installaties, doodvalbeveiligingen enzovoort). Ook op het gebied van stof, stank en geluidsoverlast en op het gebied van milieu zullen interne regels worden opgesteld. Het bouwteam werkt dit, met het bouwbesluit als onderlegger, verder uit in een boekwerk 'Interne Regelgeving'. Professionele ondersteuning (advisering) is hierbij onontbeerlijk.

De afbouw kan op verschillende manieren worden uitgevoerd en gefinancierd:

uitvoering door	opdrachtgever	kosten	financiering door	te betalen huur
huurder d.m.v. -doe-het-zelf-werk	huurder/cluster	materiaal	eigen financiering huurder/cluster	basishuur
professionals	huurder/cluster	materiaal en arbeid	eigen financiering huurder/cluster	basishuur
professionals	Kinetisch Noord met cluster/huurder	materiaal en arbeid	financiering door KN vanuit Broedplaatsenfonds	*1 basishuur + aflossing kosten afbouw
professionals	Kinetisch Noord met cluster/huurder	materiaal en arbeid	financiering door KN vanuit lening	*1 basishuur + rente en aflossing kosten afbouw

*1 Afhankelijk van hoeveel huurders gebruik willen maken van deze optie en het beschikbare budget (broedplaatsenfonds, andere subsidies, sponsoring, huurinkomsten) kan de financiering rentevrij of rentedragend worden doorberekend aan de clusters. Dit wordt nog nader uitgewerkt.

Toelichting:

De huren kunnen laag blijven doordat het basispakket dat Kinetisch Noord aanbiedt laag is. Dit vergt wel grote investering (tijd en/of geld) van de huurders in de afbouw. Door meerdere mogelijkheden aan te bieden kan maatwerk geleverd worden.

Zelfwerkzaamheid

Van de gebruikers wordt een grote mate van zelfwerkzaamheid verwacht, met name bij de in- en afbouw van de casco's. Ook wordt van hen een grote inzet verwacht bij het meewerken aan en meedenken over gemeenschappelijke ruimtes, straten, pleinen, infrastructuur, casco-inbouw enzovoort. Zowel in de ontwikkelingsfase als bij de realisatie investeren de gebruikers dus enorm in de vorm van tijd, energie en ideeën. Deze investering is eigenlijk niet in geld uit te drukken. De kosten die huurders staan te wachten in de casco-afbouw (en die zij door doe-het-zelf-werk kunnen reduceren) zijn wel (indicatief) te berekenen. Daarvoor zijn hieronder twee kostenramingen bijgevoegd. De uitgangspunten staan in de koppen vermeld.

indicatie omvang en kosten
Casco-afbouw

uitgangspunten sober en doelmatig
exclusief verwarming
exclusief schilderwerk/afwerking
exclusief inrichting
exclusief btw

atelier 50 m2 (± 7x8x3,5)

werkzaamheden	aantal	eenheid	prijs/eenheid	prijs/totaal
aanbrengen buitenwanden	37	m2	50,00	1.850,00
aanbrengen scheidingswanden burens (50%)	26	m2	50,00	1.300,00
aanbrengen kozijnen/deuren/ramen	4	st	1.250,00	5.000,00
aanbrengen binnenwanden/binnendeuren	20	m2	45,00	900,00
aanbrengen plafonds (brandoverslag ?)	56	m2	40,00	2.240,00
aanbrengen elektrische installatie/data	22	aanslp.	45,00	990,00
aanbrengen waterleidingen	1	post	250,00	250,00
close-inn boiler	1	st	250,00	250,00
toilet	1	st	475,00	475,00
keukenblok	1	st	700,00	700,00
totaal				13.955,00
kosten/m2				279,10

atelier 100 m2 (± 14x8x3,5)

werkzaamheden	aantal	eenheid	prijs/eenheid	prijs/totaal
aanbrengen buitenwanden	74	m2	50,00	3.700,00
aanbrengen scheidingswanden burens (50%)	26	m2	50,00	1.300,00
aanbrengen kozijnen/deuren/ramen	8	st	1.250,00	10.000,00
aanbrengen binnenwanden/binnendeuren	40	m2	45,00	1.800,00
aanbrengen plafonds (brandoverslag ?)	112	m2	40,00	4.480,00
aanbrengen elektrische installatie/data	35	aanslp.	45,00	1.575,00
aanbrengen waterleidingen	1	post	250,00	250,00
close-inn boiler	1	st	250,00	250,00
toilet	2	st	475,00	950,00
keukenblok	1	st	700,00	700,00
totaal				25.005,00
kosten/m2				250,05

2.3 Docklandshal (zie bijlage 2)

2.3.1 Toekomstig gebruik en problematiek

De Docklandshal dient aangepast te worden voor gebruik als grote cultuur/manifestatie-evenementenruimte. Uit het vooronderzoek door de bouwcoördinator kwamen de volgende knelpunten naar voren:

- Geluidsproblematiek: om regelmatig geluidsbelastende evenementen te kunnen organiseren zijn geluidsisolerende maatregelen nodig.
- Een van de brandweereisen is dat de scheidingen met de omliggende panden minimaal 60 minuten brandwerend zijn. Daarnaast moeten er aanvullende maatregelen genomen worden.
- De benodigde investeringen in de Docklandshal maken exploitatie voor vijf jaar onhaalbaar.

De verschillende verantwoordelijkheden zijn als volgt afgesproken:

AANPAK DOCKLANDSHAL

	Casco Docklandshal	Inbouw Docklandshal
Producten	Casco verbeteren: - casco-aanpak dak - casco-aanpak gevels - dichting gevels naar buurpanden - infrastructuur tot de hal - noodvoorzieningen - onderhoud casco (beheerplan)	Verbeteringen t.b.v. gebruik: - geluidsbeperkende maatregelen - voorzieningen t.g.v. brandvoorschriften - brandwerendheid naar buurpanden - aanvullende noodvoorzieningen - infrastructuur binnen - inbouw in de hal - onderhoud inbouw (beheerplan)
Financieel	SDAN	KN - Broedplaatsenfonds - inkomsten uit verhuur Docklandshal - Projectsubsidies - Sponsoring
Juridisch	SDAN	KN
Organisatie bouw	SDAN met input KN en ondersteuning professionals	KN met ondersteuning professionals

2.3.2 Onderzoek en Voorlopig Ontwerp

Om de diverse opties verder te onderzoeken is, door Kinetisch Noord en SDAN gezamenlijk, een opdracht verstrekt aan Dynamo Architecten. Als onderlegger van wie waarvoor verantwoordelijk is, heeft de bouwcoördinator een overzicht opgesteld. Dit overzicht is na overleg met SDAN vastgesteld in het kernteam Bouw (zie bijlage 2). Dynamo Architecten heeft in het Voorlopig Ontwerp (VO) twee opties uitgewerkt:

Gebruiksperiode van 5 jaar

- minimaal achterstallig onderhoud wegwerken (5 jaar)
- veilig gebruik, binnen regelgeving (brandweer etc)
- geen geluidsisolerende voorzieningen

Gebruiksperiode van 10 jaar

- achterstallig onderhoud wegwerken (10 jaar)
- veilig gebruik, binnen regelgeving (brandweer etc.)
- geluidsisolerende voorzieningen (ruime programmering mogelijk, ± 110 dB(A))

Voor deze opdracht was expertise van een bouwfysicus noodzakelijk (geluid, brand). Daarvoor is Dorsser Blesgraaf (Sjef de Korte) ingeschakeld. Dit bureau is tevens door Kinetisch Noord ingeschakeld om de milieuvergunningaanvraag voor de Docklandshal te verzorgen. Uit de rapportage blijkt dat een aanpak met geluidsisolerende voorzieningen die een gebruik tot 110 dB(A) mogelijk moet maken technisch/financieel onhaalbaar is (dit zou neerkomen op sloop-nieuwbouw).

Kostenoverzicht (zie bijlage 2)

Hieronder een kostenoverzicht naar aanleiding van het VO/onderzoek van de casco-aanpak van de Docklandshal:

Docklandshal	casco veilig	reductie t.b.v gebruik	reductie kosten t.b.v. buren	subtotaal Minimaal	extra 83 dB(A)
Kosten excl. btw	1.332.608	- 303.177	- 112.484	752.388	1.088.825

Keuze Kinetisch Noord

Naar aanleiding van het onderzoek heeft Kinetisch Noord besloten de volgende uitgangspunten te hanteren:

- exploitatieperiode van 10 jaar
- gebruik als cultuur-, manifestatie- en evenementenruimte
- op uitzonderingsbasis (12 x per jaar) gebruik van de ruimte voor geluidsbelastende evenementen
- beperkte geluidsisolerende voorzieningen (± 83 dB(A))
- benodigde investering vanuit het broedplaatsenfonds
- een positieve exploitatie die geld genereert voor de ontwikkelingen in de Cultuurloods

Een aanvullende optie zou zijn om een deel van de hal af te scheiden en te isoleren en daarin

geluidsbelastende evenementen te programmeren. Dit wordt in een later stadium onderzocht.

2.3.3 Vervolgtraject

Voor de uitwerking tot een Definitief Ontwerp (DO) en de bouwaanvraag zijn de volgende stappen en besluitvorming nodig:

- a. definitieve vaststelling uitgangspunten door Kinetisch Noord/ SDAN/ BroedplaatsAmsterdam
- b. besluitvorming door SDAN over casco-onderhoud + vaststellen PvE casco
- c. uitwerking/vaststelling PvE inbouw door Kinetisch Noord
- d. extra ondersteuning door constructeur/bouwfysicus voor uitwerking geluidsisolatie
- e. vast aanspreekpunt voor architect bij Kinetisch Noord en SDAN

Door de wijziging van bestemming zal de proceduretijd voor de bouwvergunning lange tijd in beslag nemen (zie bijlage 4, Planning).

Een goede voorlichting naar en contact met omwonenden is belangrijk (geluidsisolatie, programmering, verkeersoverlast).

2.4 Buitenterrein

Op het buitenterrein zijn enkele deelprojecten gesitueerd die onderdeel uitmaken van het project Kinetisch Noord. Een aantal trajecten is nog in een denkstadium, en voor een aantal projecten heeft al enige planontwikkeling plaatsgevonden. Hieronder worden de bouwtrajecten van enkele deelprojecten belicht.

2.4.1 Horecapaviljoen de Houten Kop

Stichting Stro & Co heeft bouwplannen voor het horecapaviljoen uitgewerkt. Op grond van kostenoverwegingen is besloten het vorige plan als niet haalbaar te verlaten. Stro & Co werkt nu aan een alternatief plan, waarin uitgegaan wordt van hergebruik van (een zeer goedkoop aangekocht) strandpaviljoen in onderdelen. In deze aankoop zit een complete dakconstructie en de benodigde afbouwmaterialen. Met deze materialen en het oorspronkelijke plan van Stro & Co als onderlegger wordt op dit moment een nieuw bouwplan uitgewerkt. Wat behouden blijft is het innovatieve karakter van de strobalenbouw, en de grote aandacht voor milieuvriendelijk bouwen. Het hergebruik van onderdelen van een oud pand past hier uitstekend bij. Ook de bijzondere vormgeving en sfeervolle afbouw blijven uitgangspunt van het bouwplan. Meer informatie over plannen van Stro & Co voor de Houten Kop is te vinden in hoofdstuk 3, 'Buitenterrein' en in bijlage 19, 'Bedrijfsplan Houten Kop'.

Om snel tot een ontvankelijke bouwaanvraag te komen moet het bouwplan op korte termijn worden uitgewerkt. Er dient budget beschikbaar te komen om professionals in te huren (architect, tekenaar, constructeur, bouwfysicus). Het is van groot belang dat Kinetisch Noord de voortgang stimuleert en bij knelpunten ondersteuning biedt.

2.4.2 X en Y-helling

Uit onderzoek ten tijde van het Plan van Aanpak d.d. december 2001 is naar voren gekomen dat de benodigde investeringen voor de verbetering van het casco (dak, gevels) en de kosten voor het veilig bruikbaar maken van de werkplaatsen onder de hellingen (elektra) erg hoog zijn. Het probleem is dat er zeer veel vierkante meters dak en gevels moeten worden opgeknapt om een verhoudingsgewijs kleine hoeveelheid werkruimtes te kunnen realiseren. In hoofdstuk 3 'Buitenterrein' en hoofdstuk 7 'Knelpunten en oplossingen' wordt hier nader op ingegaan.

Wat de bouw betreft kan gesteld worden dat het - los van de uiteindelijke oplossing die gezamenlijk ontwikkeld moet worden - in het kader van de veiligheid van groot belang is dat de elektra-aansluitingen van de huidige werkplaatsen op korte termijn worden vernieuwd. Hiervoor is een gezamenlijke (ook financiële) inspanning van SDAN en van Kinetisch Noord op korte termijn noodzakelijk.

Zodra besloten is hoe de hellingen verder ontwikkeld gaan worden, moet een bouwkundige of architect ingeschakeld worden om de plannen uit te werken. Reservering van budgetten hiervoor is noodzakelijk. Ook voor andere nog te ontwikkelen bouwprojecten dient rekening gehouden te worden met het feit dat er nog vergunningen moeten worden verkregen, en dat er geld voor de planontwikkeling moet worden vrijgemaakt.

2.5 Resultaat

Het resultaat van de afgelopen periode is dat het totaalplaatje van de gehele (bouw)problematiek duidelijk is geworden en dat er een gedegen onderlegger ligt voor de aanpak van de Cultuurloods (inclusief Oostvleugel) en de Docklandshal. Vanuit deze onderleggers kunnen de eerste keuzes worden gemaakt. Een ander belangrijk resultaat is dat door een gezamenlijke inspanning van alle partijen (projectorganisatie Kinetisch Noord, gebruikers, SDAN, BroedplaatsAmsterdam via inzet PMB en professionals) een sfeer is ontstaan waarin betrokkenen - ieder vanuit zijn of haar eigen positie en verantwoordelijkheid - het project enthousiast tegemoet treden, en bereid zijn aan het vervolgtraject mee te werken. Een continue open dialoog en blijvende inzet van capaciteit zijn voor het slagen van dit project essentieel. Het uiteindelijke resultaat zal voldoen aan alle eisen op het gebied van veiligheid, en een hoge beeldkwaliteit en creativiteit uitstralen.

Nog een zeer specifiek resultaat is dat de huidige en toekomstige huurders ook daadwerkelijk in alle fases van de planvorming optimaal invloed kunnen hebben op hun uiteindelijke werkomgeving.

2.6 Planning

De bouwplanningen voor de deelprojecten zijn grotendeels gelijk aan die in het definitief concept Plan van Aanpak 2001. Wel zijn de planningen een half jaar opgeschoven door de discussie over dat Plan van Aanpak. Daarnaast zijn enkele deelprojecten nog iets meer uitgelopen door het opnemen van reëlere doorlooptijden voor de bouwvergunningen. De bouwprojecten zijn, met uitzondering van de Mallenzolder en diverse clusters inbouw Cultuurloods, zo vroeg mogelijk ingepland en kunnen in principe los van elkaar worden ontwikkeld. Aanbesteding is niet opgenomen, omdat er per project nog een besluit genomen moet worden over openbare aanbesteding of het werken in bouwteams. Onderzocht wordt tevens of de Europese aanbestedingsregels ten aanzien van onderhoud casco (overheid is opdrachtgever) en ten aanzien van infrastructuur en inbouw (in verband met subsidies van de overheid) van toepassing zijn.

Het is nog niet voor elk deelproject duidelijk wat de doorlooptijden voor het verkrijgen van een bouwvergunning zijn. Dit hangt af van het uiteindelijke gebruik van de betreffende ruimte. Het blijft een knelpunt dat voor sommige onderdelen een artikel 19 procedure moet worden doorlopen.

Vergunningprocedures van twaalf tot zestien maanden in een project met, als uitgangspunt een looptijd van tien jaar, zijn zeer belemmerend.

Het PMB heeft een reële planning voor de diverse bouw en besluitvormingstrajecten neergelegd (zie bijlage 4 Planning). Het is van belang dat alle betrokken partijen de komende periode een forse inspanning leveren en de voorgestelde voortgang bewaken.



3. Exploitatie, beheer en programmering

3.1 Organisatie & werkwijze

De gebruikers en de projectorganisatie van Kinetisch Noord zetten samen de organisatiestructuur op, leggen de werkwijze vast en stellen randvoorwaarden op. De projectorganisatie legt zich toe op de hoofdlijnen en bewaakt de voortgang van het project. Zij werkt samen met de Vereniging van NDSM'ers, die opgedeeld is in clusters. De teams (zie hoofdstuk 1) bereiden voorstellen voor op het gebied van bouw, beheer, onderhoud en programmering. Daarnaast zijn er werkgroepen voor contracten en financiering, bouwworkshops, informatie-avonden en presentaties.

3.2 De Cultuurloods

De Cultuurloods vormt de kern of core business van het concept Kinetisch Noord. Het casco (achterstallig onderhoud) wordt als eerste aangepakt. De Oostvleugel is het eerste te realiseren deelproject.

3.2.1 Exploitatie en verhuur

De exploitatietermijn van de Cultuurloods is in principe tien jaar (of langer) en gaat in na ondertekening van de huurovereenkomst. De opbrengsten bestaan uit inkomsten uit (vaste en tijdelijke) verhuur. De belangrijkste uitgaven zijn de salarissen en de huur aan SDAN.

De te betalen huur (incl. eigenaarslasten) aan SDAN bedraagt € 11,- per m2 per jaar (excl. btw), zijnde de huur die Kinetisch Noord op basis van haar meerjarenbegroting kan opbrengen. Het te investeren bedrag voor het casco-onderhoud van de Cultuurloods (20.000 m2) en de Docklandshal (5.800 m2) is gebaseerd op de huur die Kinetisch Noord betaalt. Het maximaal te investeren bedrag in casco-onderhoud komt hiermee op € 3.445.000 excl. btw (€ 4.100.000 incl. btw). Voor dit bedrag opent SDAN een krediet, waarvoor instemming van de Centrale Stad nodig is. Omdat Kinetisch Noord de eerstkomende jaren de hallen nog niet volledig zal hebben verhuurd, wordt ze jaarlijks met een (teruglopend) tekort geconfronteerd. Uitgangspunt is dat in 2003 ongeveer 25% is verhuurd, in 2004 50%, in 2005 75% en in 2006 100%. SDAN gaat er vanuit dat de Centrale Stad ermee instemt dat tekorten (met een maximum van € 425.700 (excl. btw) , ten laste van het Broedplaatsenfonds worden gebracht.

3.2.2 Vaste verhuur

De overeenkomsten met de huidige gebruikers lopen tot 1 juli 2002. Deze gebruiksovereenkomsten zullen stilzwijgend doorlopen, totdat de definitieve huurcontracten tussen SDAN en Kinetisch Noord zijn afgesloten. De nieuwe overeenkomst tussen Kinetisch Noord en de (clusters) van gebruikers zijn een afgeleide van de huurovereenkomst tussen SDAN en Kinetisch Noord (te denken valt aan de duur van de overeenkomst, eigendom, opzegtermijn, aansprakelijkheid en verborgen gebreken). Daarnaast bevat de overeenkomst met de gebruikers een passage over de doelstellingen van Kinetisch Noord, een passage over de voorgenomen verbouw en een artikel met een afbouwverplichting, waaraan een termijn is gekoppeld.

In principe wordt geopteerd voor btw-belaste verhuur. Voorwaarde hiervoor is dat de stichting het gehuurde gebruikt voor activiteiten ter zake waarvan zij een (nagenoeg) geheel (tenminste 90%) recht op vooraftrek van btw geniet. Op het ogenblik is dat zeker het geval en Kinetisch Noord gaat ervan uit dat dit in de toekomst ook zo is. Elke huurder tekent een verklaring waarin wordt aangegeven of de huurder wel of niet voor tenminste 90 procent btw-belaste goederen en/of diensten levert (zie ook

bijlage 16, Notitie Omzetbelasting door prof. dr. B. G. van Zadelhoff van KPMG Meijburg & Co). Een aantal aan de verhuur gerelateerde onderwerpen, zoals doorstroming (hoofdstuk 1) en overnamekosten, wordt uitputtend besproken in een nog op te stellen huishoudelijk reglement. De huuradministratie (facturering, aanmaningen, mutaties invoeren) is uitbesteed aan Buro Ins + Outs, een bureau dat gespecialiseerd is in administraties van woonwerkpanden en bedrijfsverzamelgebouwen.

Na discussies van de projectorganisatie, de gebruikers en verschillende commissies is het onderwerp huurdifferentiatie voorlopig op een zijspoor gezet om plaats te maken voor andere huurmodellen, die logischer en werkbaarder zijn. In het kort komt het hier op neer: hoe hoger de investeringen per cluster, hoe hoger de huur. Hoe kaler de ruimten door Kinetisch Noord worden opgeleverd, hoe lager de huur (zie de volgende paragraaf Cascomodellen).

3.2.3 Cascomodellen, zelfwerkzaamheid

In dit Plan van Aanpak hanteert Kinetisch Noord de volgende uitgangspunten:

I. Cascoschil (achterstallig onderhoud): onder verantwoordelijkheid van SDAN; SDAN financiert het casco-onderhoud, waarvoor het een krediet opent. Kinetisch Noord betaalt de rente over dit krediet in de vorm van 'kale' huur € 7,84 en beheer- en onderhoudslasten € 3,18; dus totaal afgerond € 11 aan SDAN (excl. btw).

- eigendom : SDAN
- opdrachtgever: SDAN
- financiering: SDAN
- afstemming infrastructuur, brandveiligheid, gebruik: met Kinetisch Noord en de gebruikers

II. Casco-infrastructuur: veiligheid installaties, brandveiligheid, aansluitingen gas, water, electra, data, riolering en gezamenlijke voorzieningen op projectniveau.

- eigendom: Kinetisch Noord
- opdrachtgever: Kinetisch Noord
- financiering: Kinetisch Noord
- afstemming casco-onderhoud, gebruik en casco-inbouw: met SDAN en gebruikers

III. Casco-inbouw: zie hieronder

IV. Casco-afbouw: zelfwerkzaamheid/eigen investering huurder

Hoe hoger de investeringen per cluster, hoe hoger de huur voor een individuele gebruiker. Hoe kaler de ruimten door Kinetisch Noord worden opgeleverd, hoe lager de huur.

Cascomodellen ten aanzien van de inbouw

- CASCO FRAMEWORK: huurprijs € 22,70 per m2 per jaar voor de totale gebruiksruimte; de huurder krijgt hiervoor: infrastructuur, toegangs- en vluchtwegen, framework en verdiepingsvloer(en), aansluitingen van electra, gas, water, data, aan- en afvoer tot aan het gehuurde en een t trappenhuis.
Huurprijzen zijn excl. btw, ozb, indexering CBS, leveranties gas, licht en water.
Servicekosten etc worden vastgelegd in het huurcontact en/of in het huishoudelijk reglement.

- CASCO FRAMEWORK PLUS: de huurprijs is opgebouwd uit de basishuur (€ 22,70) plus doorberekende gewenste investeringen. Bijvoorbeeld: de huurder wil naast het cascoframework nog meer gerealiseerd zien, zoals wanden, kozijnen en electra. De investering, die gedaan wordt door de verhuurder, bedraagt € 12.000 voor tien jaar (de huurperiode). Voor een ruimte van 50 m2 betekent dit: € 12.000 over 10 jaar, is € 1.200 per jaar. Dit komt neer op € 24 per m2 per jaar. De totale huurprijs wordt dan:

basishuur	€ 22,70
huur plus	€ 24,-
totale huur	€ 46,70 per m2 per jaar
voor 50 m2 is de huur	€ 2.335 per jaar, is € 195,= per maand

(Bij deze berekening is geen rekening gehouden met eventuele verschuldige rente, omdat het geld afkomstig is uit het Broedplaatsenfonds. Bij een lening van bijvoorbeeld een bank moet er natuurlijk wel rente worden betaald).

- VRIJE KAVEL: de huurder huurt van Kinetisch Noord een basisgrondoppervlakte van bijvoorbeeld 50 m2. In verband met 'gelijkwaardigheid' aan de twee eerdere modellen ontvangt deze huurder een bedrag van € 181,50 per m2, dat de huurder ter beschikking staat voor het door hem of haar zelf te realiseren cascoframework. Over deze investering wordt huur betaald. Overeenkomstig het model cascoframework komt dit ook neer op € 22,70 per m2. Bijvoorbeeld: een vrije kavel van 50 m2, basisgrondoppervlakte + verdiepingen, dus drie huurlagen van 50 m2; de investering bedraagt: $3 \times 50 \times € 181,50 = € 27.225$; de huur bedraagt $150 \times € 22,70 \times \text{factor } 2.52 = € 8513$ per jaar = € 709 per maand .

(Factor 2.5 in verband met minder beschikbare netto vierkante meters door verkeerswegen /trappenhuis op verdiepingen.)

In elk model, dus ook als het gaat om een vrije kavel, blijft Kinetisch Noord eigenaar van de casco-inbouw. Alle inbouw vindt plaats onder toezicht van Kinetisch Noord. Bovendien ziet Kinetisch Noord erop toe dat de kwaliteit van de bouw op vrije kavels aan alle voorwaarden voldoet die aan de 'eigen' clusters worden gesteld. Een cluster moet ondermeer een Definitief Ontwerp (DO) met bestek overleggen.

De gebruikers verrichten veel zelfwerkzaamheid, met name bij de inbouw en afbouw van de casco's. Ook worden ze geacht mee te denken en te werken aan gemeenschappelijke ruimtes, straten, pleinen, infrastructuur enzovoort. Dit betekent dat iedereen zowel in de ontwikkelings- als in de uitvoeringsfase veel tijd, energie en ideeën investeert. Deze investeringen zijn niet in geld uit te drukken, maar zouden eigenlijk in de begroting moeten worden opgenomen.

Hieronder een voorbeeldoverzicht van casco-afbouw investering van gebruikers:

Indicatie omvang en kosten
Casco-afbouw

bedragen in euro's, incl. arbeid, excl. btw

uitgangspunten
sober en doelmatig
exclusief schilderwerk, vloer/wand-afwerking
exclusief verwarming

atelier 50 m2 (± 7x8x3,5)

werkzaamheden	aantal	eenheid	prijs/eenheid	prijs/totaal
aanbrengen buitenwanden	37	m2	50,00	1.850,00
aanbrengen scheidingswanden buren (50%)	26	m2	50,00	1.300,00
aanbrengen kozijnen/deuren/ramen	4	st	1.250,00	5.000,00
aanbrengen binnenwanden/binnendeuren	20	m2	45,00	900,00
aanbrengen plafonds (brandoverslag ?)	56	m2	40,00	2.240,00
aanbrengen elektrische installatie/data	22	aanslp.	45,00	990,00
aanbrengen waterleidingen	1	post	250,00	250,00
close-inn boiler	1	st	250,00	250,00
toilet	1	st	475,00	475,00
keukenblok	1	st	700,00	700,00
totaal				13.955,00
kosten/m2				279,10

atelier 100 m2 (± 14x8x3,5)

werkzaamheden	aantal	eenheid	prijs/eenheid	prijs/totaal
aanbrengen buitenwanden	74	m2	50,00	3.700,00
aanbrengen scheidingswanden buren (50%)	26	m2	50,00	1.300,00
aanbrengen kozijnen/deuren/ramen	8	st	1.250,00	10.000,00
aanbrengen binnenwanden/binnendeuren	40	m2	45,00	1.800,00
aanbrengen plafonds (brandoverslag ?)	112	m2	40,00	4.480,00
aanbrengen elektrische installatie/data	35	aanslp.	45,00	1.575,00
aanbrengen waterleidingen	1	post	250,00	250,00
close-inn boiler	1	st	250,00	250,00
toilet	2	st	475,00	950,00
keukenblok	1	st	700,00	700,00
totaal				25.005,00
kosten/m2				250,05

3.2.4 Tijdelijke verhuur

In de Cultuurloods is op dit moment nog ruimte onbezet. Leegstaande vierkante meters worden, totdat het bouwproces is afgerond, vrijgehouden voor evenementen en tijdelijke verhuur aan decorbouwers, filmers, acrobaten en andere kunstenaars of ondernemers die een (hoge) ruimte nodig hebben. Voor al deze doeleinden is een tijdelijke huurovereenkomst opgesteld, waarin zaken als aansprakelijkheid, schone oplevering, beperking overlast en het betalen van een borgsom zijn geregeld.

3.2.5 Programmering

De producties in de Cultuurloods sluiten goed aan bij het concept van Kinetisch Noord (zie bijlage 10), en versterken de inhoudelijke en artistieke uitstraling. Het artistiek-programmateam werkt voorstellen uit en legt die voor aan de projectorganisatie op grond van de volgende criteria:

- experimenteel, oorspronkelijk
- multidisciplinair, diversiteit en verscheidenheid
- prille presentatievormen (*work-in-progress*, premières)
- zeggingskracht
- motivatie en (maatschappelijke) betrokkenheid

Tijdens de opbouwfase zijn de programmeringsmogelijkheden beperkt. Daarna moet bepaald worden in hoeverre de gebruikers van de Cultuurloods belast kunnen worden met een voortdurende programmering (de programmeringsfrequentielimiet). De geplande geluidsdichte multifunctionele ruimte voert de frequentie van het aantal activiteiten in de Cultuurloods fors op. Deze ruimte heeft een zeer flexibele inrichting. Het podium, indien al aanwezig, is verplaatsbaar, net als de stoelen en technische apparatuur.

Kinetisch Noord is van plan voor producties in de Cultuurloods een programmeringsbudget te reserveren. Dit budget bestaat uit inkomsten van (incidentele) subsidies van OC&W, de gemeente Amsterdam en SDAN. Ook wordt een beroep gedaan op de reguliere fondsen en het zojuist opgerichte Marketing & Programmeringsfonds. Daarnaast kan een deel van de inkomsten uit evenementen in de Docklandshal voor het programmeringsbudget worden aangewend.

Er is afstemming nodig tussen Kinetisch Noord, Stichting Welzijn en Onderwijs (SWO) en Dienst Welzijn Amsterdam (DWA) over procedures voor het aanvragen van (structurele) (koppel)subsidies voor met name de experimentele producties. Binnen SDAN is een voorstel gedaan tot de oprichting van een Cultuurfonds voor professionele programmering, gericht op het Over het IJ Festival, Kinetisch Noord en andere professionele kunstenaars in Noord. Het gaat om een bedrag van € 120.000 op jaarbasis.

3.2.6 Beheer en onderhoud

In de Cultuurloods ontwikkelt het onderhoud- en beheerteam drie beheerplannen voor elk van de drie zones (werkplaatsenstrook, evenementengedeelte en kunstdorp). Het onderhoud- en beheerteam bestaat uit de beheercoördinator en afgevaardigden van de clusters. De beheercoördinator is verantwoordelijk voor de afstemming van deze drie plannen.

3.3 Docklandshal

In het besluit van het Dagelijks Bestuur van SDAN, d.d. 21 november 2000, staat over de Docklandshal onder andere: "Kinetisch Noord heeft het recht de Docklandshal te exploiteren voor een periode van 5 jaar onder de voorwaarde dat Kinetisch Noord haar bestaansrecht bewijst, zowel inhoudelijk als financieel [...]". Inmiddels staat vast dat de huurtermijn in plaats van vijf jaar op tien jaar



moet worden gesteld (zie paragraaf 3.3.2).

3.3.1 Investerings

Voor een renderende exploitatie van de Docklandshal zijn de volgende investeringen noodzakelijk:

Casco-onderhoud Docklands model achterstallig onderhoud plus (dekking is 1/5 deel van het af te sluiten krediet)	€ 1.841.213
Inbouw en infrastructuur (dekking uit het Broedplaatsenfonds)	€ 200.000

totaal € **2.041.213*** (excl. btw)

*In dit bedrag zijn voorzieningen op het gebied van brandveiligheid en minimale noodzakelijk akoestische maatregelen (toegestaan niveau 83 Db) inbegrepen.

3.3.2 Exploitatietermijn van 10 jaar

De huidige plannen voor de Docklandshal zijn gebaseerd op een exploitatietermijn van tien jaar.

Hiervoor zijn de volgende redenen aan te voeren:

1. Volgens de juristen van SDAN is het uitgesloten dat voor een periode van minder dan tien jaar een horecaverunning kan worden verleend. Het verstrekken van een horecaverunning leidt namelijk tot huurbescherming in het kader van Artikel 1624. Aangezien de horeca een wezenlijk onderdeel is van de in de Docklandshal te programmeren evenementen is een huurtermijn van tien jaar noodzakelijk.
2. Als rekening wordt gehouden met het casco-onderhoud en de minimaal noodzakelijke akoestische maatregelen voor het verkrijgen van een milieuvergunning, nodig voor een acceptabele exploitatie, is een exploitatie van tien jaar een vereiste. Een zeer belangrijk gegeven hierbij is het toegestane geluidsniveau in de hal in verhouding met het geluidsniveau op de gevel van het dichtstbijzijnde woonhuis. Nu wordt er in de bouwplannen, mede naar aanleiding van het akoestisch onderzoek van mei j.l., rekening gehouden met het toegestane niveau van 83 Db in de hal. Kinetisch Noord gaat er bij deze exploitatie vanuit dat er bij wijze van wettelijk toegestane uitzondering maximaal twaalf keer per jaar van deze regel mag worden afgeweken.
3. Met een huurcontract van tien jaar wordt de economische haalbaarheid van Kinetisch Noord feitelijk op zeker gesteld: een mogelijk in gebreke blijven bij het betalen van de huur is (afgezien van de aanloopfase) eigenlijk niet meer denkbaar.
4. Kinetisch Noord kan er dankzij de langere exploitatie van de Docklandshal naar streven zoveel mogelijk toekomstige investeringen te bekostigen met inkomsten uit de Docklandshal. Zo is het denkbaar dat een deel van de hal, ongeveer 4000 m², in de toekomst wordt aangepast aan het produceren van een hoger geluidsniveau (110 Db); de kosten van een dergelijke investering worden nog berekend.
5. Tenslotte wil Kinetisch Noord niet onvermeld laten dat de aanpak van het achterstallig onderhoud (het casco-onderhoud) van de Docklandshal bij de 83 Db-variant een investering vergt van 1 miljoen euro op kosten van SDAN.

Tot slot: het is gebleken dat in het kader van BV Durf (i.o.) de optie van sloop en nieuwbouw op de plek van de huidige Docklandshal tussen het vijfde en het tiende jaar geen hoge prioriteit heeft. Daarom vervalt volgens Kinetisch Noord het belangrijkste argument om de Docklandshal niet voor tien

jaar te verhuren. Kinetisch Noord realiseert zich dat de Docklandshal in de voorlopige planning na tien jaar wordt afgebroken. Zij wil echter niet helemaal uitsluiten dat er een kleine kans bestaat dat de Docklandshal bij groot succes net als de Cultuurloods een langer leven beschoren is.

3.3.3 Exploitatieoverzicht (prognose)

UITGAVEN

1. Investerings

Casco-onderhoud model achterstallig onderhoud garantie 83 Db	€ 1.841.213
Inbouw en Infrastructuur	€ 200.000
Totaal Investerings	€ 2.041.213

2. Exploitatie-uitgaven (over 10 jaar)

Huur 10 jaar x 5.800 m ² x € 11 (incl. eigenaarslasten)	€ 638.000
25% van de totale personeelslasten projectorganisatie	€ 476.000
25% van de totale kantoorkosten	€ 86.000
25% van de totale verzekeringskosten en heffingen	€ 110.000
25% van de totale afschrijvingen	€ 25.000
25% van het totale programmabudget	€ 135.000
15% van het totale budget marketing en publiciteit	€ 70.000
Totale exploitatitelasten over 10 jaar	€ 1.540.000
n.b. variabele lasten worden doorberekend aan huurders	
Totale uitgaven	€ 3.581.213

INKOMSTEN

Bij een tien jaar durende exploitatie kunnen, als alle noodzakelijke investeringen voor de 83 Db-variant zijn gedaan, de te realiseren netto-opbrengsten aan huur en horeca van € 180.000 in 2002, via € 200.000 in 2002, € 300.000 in 2004, oplopen tot € 450.000 in 2005 en verder (zie de meerjarenbegroting in hoofdstuk 5). Deze cijfers zijn gebaseerd op ervaringscijfers in vergelijkbare accommodaties, rekening houdend met 160 te verhuren dagen per jaar ad € 2812 gemiddeld. De jaarlijkse stijgingen komen voort uit het volgende:

- De eerste jaren wordt gewerkt aan het casco-onderhoud en inbouw, zodat de hal niet volledig kan worden verhuurd.
- Het vergt tijd om de hal bekendheid te geven. Daarvoor wordt een intensieve acquisitie opgezet. (De zakelijk coördinator van Kinetisch Noord is verantwoordelijk voor het sluiten van contracten en budgetbewaking.)

Totaal netto-inkomsten uit verhuur en horeca t/m 2011	€ 4.135.000
Inkomsten uit subsidie Broedplaatsen, Inbouw en Infrastructuur	€ 200.000
Totaal netto-inkomsten over 10 jaar	€ 4.335.000

RECAPITULATIE

Uitgaven	€ 3.581.213
Inkomsten	€ 4.335.000

Prognose Exploitatieresultaat + € 753.787

3.3.4 Verhuur

De Docklandshal is bedoeld voor kunst- en cultuurmanifestaties en buurtactiviteiten. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen 1) eigen 'kinetische' producties van NDSM'ers, 2) bijzondere producties georganiseerd door derden en 3) commerciële producties (zoals Barclay-Catwalk, De La Guarda of een vlooiemarkt). Evenementen worden inhoudelijk getoetst door de programmeur in samenwerking met het artistiek-programmateam.

De richtlijnen die het team hanteert sluiten zoveel mogelijk aan bij die voor de programmering van de Cultuurloods. Met name wordt gekeken naar de mate van maatschappelijk verantwoord ondernemen, het experimentele karakter van de te organiseren activiteit, de bereidheid tot samenwerking met NDSM'ers en de tegenprestaties die Kinetisch Noord moet leveren, alles in relatie tot de mogelijk te genereren inkomsten.

De programmeur is in samenwerking met het artistiek-programmateam verantwoordelijk voor de werving voor de Docklandshal. Het team stelt ook de zogenaamde programmeringsfrequentielimiet vast, waarmee de activiteiten in de Docklandshal worden afgestemd op de activiteiten in de Cultuurloods en het buitenterrein, met name wat betreft geluidsoverlast, parkeren, horeca en eventuele overlast door grote aantallen bezoekers.

3.3.5 Programmering

De artistieke profilering wordt uitgezet in een strategie die duurzaam gevolgd wordt en komt tot uiting in programmakeuzes voor zowel de Docklandshal als de Cultuurloods (zie ook paragraaf 3.2.5). Het programma moet dus consistent en consequent zijn en mag geen onlogische, willekeurige opeenvolging van evenementen zijn. Het artistieke beleid voor de Docklandshal wordt vormgegeven door de programmeur, onder eindverantwoordelijkheid van het artistiek-programmateam. De programmeur is verantwoordelijk voor de programmering en werkt binnen de kaders van de meerjarenbegroting. De programmeur en het artistiek-programmateam streven naar een gevarieerd aanbod op het gebied van:

- podiumkunsten op het vlak van theater, spektakel en dans
- festivals
- muziek
- tentoonstellingen, grotere sociale of buurtgerichte activiteiten, repetitieruimte voor theater, filmopnames, markten, congressen, bedrijfs- en personeelsfeesten

Ondanks het feit dat het casco-onderhoud nog niet is aangepakt is in de maanden augustus, september, oktober en november 2002 de Docklandshal verhuurd aan Stageholding voor een spectaculaire Argentijnse productie van theatergroep De La Guarda; het streven is om 70.000 bezoekers naar Amsterdam-Noord te trekken met deze succesvolle Broadway-productie, die in Amsterdam-Noord haar Europese première zal beleven.

3.3.6 Beheer en onderhoud

De beheercoördinator is samen met de programmeur verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de Docklandshal. Ook is hij aanspreekpunt voor SDAN en instanties als de brandweer en de politie.

3.4 Buitenterrein

Het voorstel voor het buitenterrein is onder auspiciën van Joost Vorstenbosch, stedenbouwkundige van SDAN, tot stand gekomen tijdens bijeenkomsten van SDAN en het buitenruimteteam van Kinetisch Noord. De notitie die hieruit is voortgekomen (bijlage 14 'Notitie Aanpak Openbare Ruimte NDSM-werf Oost, terrein Kinetisch Noord') beschrijft de aanpak voor het opknappen en inrichten van de openbare ruimte tijdens fase I en fase II, inclusief een voorlopige planning en kostenramingen. De notitie geeft behalve de wenselijke aanpak ook aan hoe de uitvoering, de verantwoordelijkheid en de aansprakelijkheid inzake het beheer kunnen worden geregeld.

Onder 'buitenterrein' verstaat Kinetisch Noord niet alleen de openbare ruimte, maar ook de deelprojecten die in fase III op het buitenterrein gepland zijn: horecapaviljoen de Houten Kop, de scheepshellingen X en Y, de twee hijskranen, en tijdelijke ateliers ofwel de mobiele nederzetting, 'DAZZLE DORP' genaamd (zie bijlage 13, Tijdelijke invulling buitenterrein).

Tabel 3 geeft een overzicht van de producten, met daarbij wie het gaat financieren, wie voor wat verantwoordelijk is en de organisatoren.

3.4.1 Uitgangspunten

De aanpak van het buitenterrein is gebaseerd op een eerste termijn van vijf jaar, met uitzondering van deelproject de Houten Kop (gebruikstermijn tien jaar). Het uitgangspunt van Kinetisch Noord is dat in elk stedenbouwkundig eindbeeld een gedeelte van de buitenruimte gereserveerd dient te worden voor activiteiten en voorstellingen in de open lucht. Het weidse, ruwe karakter van de NDSM-werf leent zich uitstekend voor gevarieerde buitenevenementen en voor exposities van werfgebruikers. De ruige sfeer blijft bestaan, de industriële objecten op het buitenterrein worden behouden. Op het terrein is parkeergelegenheid voor de huurders en hun klanten (bestemmingsverkeer). Ook is er parkeergelegenheid voor voertuigen van evenementen. Per evenement wordt met SDAN besproken of extra parkeergelegenheid voor het publiek beschikbaar is.

Het is aannemelijk dat in elk stedenbouwkundig ontwerp de grote helling gehandhaafd blijft. De ruimtes onder de hellingbanen X en Y zijn zeer geschikt voor ateliers en werkplaatsen. De meeste ruimtes zijn al enkele jaren in gebruik bij kunstenaars en ambachtslieden, die zich inmiddels hebben aangesloten bij Kinetisch Noord (zie bijlage 9, Lijst huurders hellingbanen). Een zeer bijzondere locatie is het dak van de helling Y: een fantastische mogelijkheid voor een openluchttheater dat deels door de werfgebruikers zelf en deels door middel van een architectuurprijsvraag vormgegeven kan worden.

3.4.2 Aanpak

SDAN heeft een budget gereserveerd voor het buitenterrein. Fase I beschrijft wat er in 2001 en 2002 moet gebeuren om de opstallen te kunnen verhuren. Fase II gaat in op de ingrepen die in 2002 moeten plaatsvinden om het terrein publiekstoegankelijk en veilig te maken, en geschikt voor de activiteiten van Kinetisch Noord.

Op het ogenblik heeft een groot aantal NDSM'ers een tijdelijke werkplaats ingericht in de Cultuurloods.

Tijdens de bouwwerkzaamheden in de Cultuurloods moeten deze werkplaatsen elders worden gehuisvest. In het inrichtingsvoorstel van het buitenruimteteam van Kinetisch Noord is een plan opgenomen voor een mobiele nederzetting op het buitenterrein: tijdelijke ateliers van bijzondere architectuur: een dazzle-painting werkdorp (zie bijlage 13) en een botenwerkplaats die herinnert aan vervlogen tijden. Deze plannen zijn inmiddels goedgekeurd door Joost Vorstenbosch. Er ligt ook een voorstel klaar voor een casco-ateliercomplex in de schoorsteen van een mammoettanker. Deze plannen worden in fase III uitgewerkt.

Tabel 3 AANPAK BUITENRUIMTE

	Gebruiksklaar maken	Casco	Inrichting
Fysiek	<ul style="list-style-type: none"> - achterstallig onderhoud (nulsituatie) - fase I (zie notitie bijlage 14) - fase II (zie notitie bijlage 14) - beheerparagraaf 	<ul style="list-style-type: none"> - cascorenovatie hellingen - portiershuisje - beheerplan 	Fase III: <ul style="list-style-type: none"> - Houten Kop - helling X - helling Y - botenwerkplaatsen - DAZZLE DORP - kunstobjecten - mammoet - openluchttheater
Financieel	SDAN	(SDAN extra krediet) Broedplaatsenfonds	<ul style="list-style-type: none"> - eigen investeringen - projectsubsidies - sponsoring
Juridisch	SDAN	(SDAN &) KN	KN
Organisatie	SDAN met input KN (buitenruimte-team)	KN met input teams	clusters en KN

3.4.3 Aansluiting op het IJ

De kade is opgenomen in het inrichtingsvoorstel voor het buitenterrein. Er komt een beschutte plaats voor kleine boten van bezoekers van de werf en van de Houten Kop, en van NDSM'ers die via het water komen. De aanlegplaats voor de (festival)pont is op de plattegrond aan de westkant van de westelijke pier getekend. Het is een geschikte plek om grote aantallen bezoekers te ontvangen. Publiek voor de Docklandshal en de Cultuurloods loopt tussen de twee hellingbanen door. Bezoekers van het horecapaviljoen kunnen de kaderoute nemen en via de sluisdeur gaan. Helling Y en de ijzeren sluisdeur zijn karakteristiek voor de industriële omgeving en herinneren de bezoeker eraan dat men zich op een voormalige scheepswerf bevindt. De sluisdeur van helling Y maakt deel uit van een mooie



wandelroute en creëert een beschut meertje met steeds wisselende getijden. Op het ogenblik is de looproute over de imposante sluisdeur zeer onveilig, zeker gezien de vele bezoekers die er graag een kijkje nemen. Het opknappen van de sluisdeur heeft dan ook een hoge prioriteit. In de toekomst wordt onderzocht of het mogelijk is om atelierboten aan te meren aan de oever van zijkanaal I aan de oostkant van het terrein. Ook wordt onderzocht in hoeverre de twee pieren van het terrein in verband met veiligheid moeten worden opgeknapt.

3.4.4 De scheepshellingen X en Y

De ateliers en werkplaatsen onder de hellingen hebben te kampen met grote bouwtechnische problemen, die het gebruik ernstig beperken. In een inventarisatie (bijlage 3) is aangegeven wat snel zou moeten gebeuren om de ruimtes veilig en enigszins 'comfortabel' te maken. De scheepshellingen vallen buiten het te openen krediet ten behoeve van het casco van de Cultuurloods en de Docklandshal. De post achterstallig onderhoud wordt voorlopig ingeschat op € 438.791 voor de X-helling en € 797.890 voor de Y-helling. Een ander knelpunt vormt de optie van Dogtroep, die op kosten van SDAN voor de Y-helling een nieuwbouwplan heeft gepresenteerd. Kinetisch Noord is in overleg met Dogtroep en SDAN op zoek naar alternatieven op het terrein. Kinetisch Noord stelt nadrukkelijk dat zij de hellingen wil huren overeenkomstig de besluiten van het Dagelijks Bestuur van SDAN d.d. november 2000, waarin Kinetisch Noord de optie wordt geboden plannen te ontwikkelen in zowel de kleine helling als de grote helling (tien jaar).

3.4.5 De hijskranen

Uitgangspunt is dat de grote kraan, op kosten van SDAN, wordt gerenoveerd en dat de kleine wordt gesloopt. Gezien de onveilige situatie moet dit project nog in 2002 worden voltooid. SDAN heeft hiervoor al budgetten aangevraagd. Kinetisch Noord heeft aangegeven dat zij het onderstel van de kleine kraan wil laten staan: het is een ideaal cascoframework voor een multifunctionele ruimte.

3.4.6 Horecapaviljoen de Houten Kop

Al vanaf het prille begin van de plannen van Kinetisch Noord heeft het voorop gestaan dat er een goede horecavoorziening op het buitenterrein moest komen. De keuze is gevallen op Stro & Co, die een horecapaviljoen van strobalen wil bouwen (bijlage 19). Deze horecavoorziening, gelegen aan het IJ, kan uitgroeien tot een toplocatie, zodat Kinetisch Noord als verhuurder/verpachter aan Stichting Stro & Co/de Houten Kop de nodige inkomsten verwerft. De Houten Kop fungeert als stedenbouwkundige kwartiermaker voor de verdere bebouwing op het terrein. De Houten Kop is niet alleen een ontmoetingsplaats voor NDSM'ers. Het richt zich op een breed publiek, een mix van bezoekers van de werf en een op te bouwen vaste klantenkring.

3.4.7 Programmering

Op diverse locaties van het buitenterrein worden typische buitenevenementen gepland. Voorbeelden zijn een circusfestival, montagevoorstellingen van jonge locatietheatergroepen zoals Trash, Snad, Paradise Garden, een multidisciplinair experimenteel festival op het schip Stubnitz uit Rostock (D), straattheater en een productie van het Over het IJ Festival (bijlage 10). Het artistiek-programmateam stelt de programmeringsfrequentielimiet vast, waarmee de activiteiten op het buitenterrein worden afgestemd op de activiteiten in de Docklandshal en de Cultuurloods, met name wanneer overlast kan ontstaan voor huurders en de omgeving van de NDSM-werf. Het aanvragen van vergunningen voor evenementen moet soepel verlopen (bijlage 10).

3.4.8 Exploitatie

Kinetisch Noord richt zich primair op kunst- en cultuurmanifestaties, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen 1) eigen producties van NDSM'ers, 2) bijzondere producties georganiseerd door derden en 3) commerciële producties die een belangrijke financiële bijdrage leveren aan de exploitatie. Evenementen worden op voorhand getoetst door het artistiek-programmateam op grond van de volgende richtlijnen voor de verhuur van het buitenterrein:

- experimenteel, oorspronkelijkheid
- multidisciplinair, diversiteit & verscheidenheid
- prille presentatievormen (work in progress, premières)
- zeggingskracht
- motivatie en (maatschappelijke) betrokkenheid

Er gelden drie verschillende tarieven:

1. voor activiteiten van NDSM'ers
2. voor manifestaties, festivals en voorstellingen georganiseerd door derden
3. voor manifestaties, festivals en voorstellingen op uitnodiging van Kinetisch Noord

Bij de exploitatie van het buitenterrein werken Kinetisch Noord en SDAN samen. Daartoe worden een gebruiksovereenkomst en een beheerovereenkomst opgesteld.

3.4.9 Vergunningen

Voor het voormalige NDSM-terrein is als bestemmingsplan het AUP-Amsterdam-Noord van kracht. Hierin heeft het NDSM-terrein de bestemming 'industrieterreinen met bijbehorend water'. Het terrein dat wordt aangewezen als evenemententerrein valt niet onder de noemer industrieterrein. Om evenementen mogelijk te maken kan het Dagelijks Bestuur vrijstelling geven op de gebruiksverordening (via de afdeling Bouwtoezicht van SDAN). Dit wordt nu op incidentele basis ook gedaan, maar het is mogelijk om dit voor het hele terrein voor een periode van bijvoorbeeld vijf jaar, plus nog eens vijf jaar, te doen.

Als deze vrijstelling is gegeven kan vervolgens per evenement een individuele evenementenvergunning met mandaat worden afgehandeld bij de afdeling Bestuurszaken van SDAN.

3.4.10 Beheer en onderhoud

De openbare ruimte valt onder de verantwoordelijkheid van SDAN. SDAN is opdrachtgever en voert de regie bij de uitvoering van de werkzaamheden op het gebied van veiligheid, infrastructuur en buitenverlichting. Kinetisch Noord gaat uit van het opdrachtgeverschap en de regie bij de inrichting van het buitenterrein, bijvoorbeeld bij het plaatsen van (kunst)objecten en 'de mobiele nederzetting', en bij de ontwikkeling van de Houten Kop. Met SDAN is overeengekomen dat Kinetisch Noord het recht heeft om het buitenterrein om-niet te gebruiken.

Het buitenterrein is in de opbouwfase (tot 2005) tijdens de openingstijden toegankelijk voor publiek. Het entreehek blijft gehandhaafd; er komen waarschuwingborden met 'betreden op eigen risico' en 'werk in uitvoering'. Wanneer er reparaties worden uitgevoerd en/of bouwactiviteiten plaatsvinden kunnen gedeelten van het terrein om veiligheidsredenen worden afgesloten. SDAN heeft een budget gereserveerd voor de inrichting van het publiekstoegankelijke gedeelte (zie bijlage 14, de notitie 'Aanpak Openbare Ruimte NDSM-Werf Oost, terrein Kinetisch Noord'). SDAN is aansprakelijk voor de totale casco-aanpak.

SDAN zorgt ervoor dat het terrein veilig is. Het buitenterreinteam ontwikkelt een beheerplan waarin wordt benoemd wie voor wat aansprakelijk is. Dit team bestaat uit de beheercoördinator en afgevaardigden van de clusters. De beheercoördinator is samen met SDAN verantwoordelijk voor de afstemming van dit beheerplan met andere beheerplannen.



4. externe relaties

4.1 Het stadsdeel Amsterdam-Noord

Bij de ontwikkeling van de NDSM-werf Oost gaan de stichting Kinetisch Noord en het stadsdeel Amsterdam-Noord een langdurige en veelzijdige relatie aan.

SDAN is primair verantwoordelijk voor de aanpak en financiering van het casco-onderhoud van de Cultuurloods, de Docklandshal en, wellicht, de scheepshellingen en de openbare ruimte. Kinetisch Noord is, in opdracht van SDAN, primair verantwoordelijk voor alles wat met de inbouw, afbouw en infrastructuur in de loodsen te maken heeft. De inbouw en infrastructuur worden gefinancierd uit het Broedplaatsenfonds. Daarnaast is Kinetisch Noord verantwoordelijk voor de programmering.

4.1.1 Bestemmingsplan & vergunningen

Het huidige bestemmingsplan voor de NDSM-werf sluit niet aan bij de plannen van Kinetisch Noord. Als toekomstige huurder, exploitant en ontwikkelaar van het terrein heeft Kinetisch Noord garanties van SDAN nodig dat zij de NDSM-werf kan gebruiken zoals door beide partijen wordt beoogd.

Voor een soepel verloop van het vergunningstraject is het noodzakelijk dat de vergunningverleners in hun beleid een werkwijze ontwikkelen waarbij de ontwikkeling van de cultuurwerf niet onnodig belemmerd wordt door een veelheid van openbare orde- en veiligheidsvoorschriften. Nodig is een betrokken, alerte en actieve lokale overheid met een vast contactpersoon. Kinetisch Noord verwacht van SDAN dat het eventuele problemen met hogere overheden of strijdige vergunningseisen tijdig signaleert en daarvoor oplossingen aandraagt. Daarnaast bewaakt SDAN de termijnen, informeert over nieuwe regelgeving en denkt constructief mee met Kinetisch Noord. Voor het houden van evenementen in de Docklandshal en/of op het buitenterrein is het wenselijk dat SDAN een raamvergunning afgeeft, zodat niet steeds opnieuw een vergunning aangevraagd hoeft te worden. In bijlage 15 wordt een aanzet gegeven voor een werkbare overlegstructuur.

4.1.2. De huurovereenkomsten

De ingangsdatum van de huurovereenkomsten, en dus ook van de exploitatietermijn, is gepland op 1 juli 2002. De inhoud van de concepthuurovereenkomsten (Cultuurloods tien jaar, Docklandshal vijf jaar en de kleine helling vijf jaar) is door Kinetisch Noord en de juristen van SDAN in detail besproken en in concept gereed. Maar zoals aangegeven in hoofdstuk 3 wenst Kinetisch Noord voor zowel de Cultuurloods als voor de Docklandshal en de X en Y-helling uit te gaan van een huurtermijn van tien jaar.

In haar meerjarenbegroting gaat Kinetisch Noord ervan uit dat de huurovereenkomsten getekend worden op 1 juli 2002; de einddatum is dan 1 juli 2012. De huurpenningen worden voldaan vanaf de datum van oplevering van het casco-onderhoud van de Cultuurloods en de Docklandshal. De geplande datum hiervoor is vooralsnog 1 juli 2003.

Bestemmingsplan

Alvorens over te gaan tot ondertekening van de huurovereenkomst heeft Kinetisch Noord de garantie nodig dat het huidige bestemmingsplan geen belemmering vormt voor de inbouw en het beoogde gebruik, met name op de korte termijn. De aanpak van het achterstallig onderhoud en de realisatie van werkplaatsen in de Oostvleugel passen binnen het huidige bestemmingsplan. Voor andere deelprojecten (zoals voor de Houten Kop) is een nieuw bestemmingsplan nodig. Over de vraag of de

door de Raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten in het onderhavige probleem voldoende voorziet bestaan verschillende meningen.

Bodemsanering

Er moet duidelijkheid komen over de eventuele te maken kosten van bodemsanering, zowel in de loodsen als op het buitenterrein. Kinetisch Noord gaat ervan uit dat kosten ten aanzien van vervuilde grond in de openbare ruimte en in de opstallen ten laste van SDAN komen. Ook gaat ze ervan uit dat eventueel noodzakelijke bodemsanering op termijn geen belemmering zal vormen voor haar activiteiten. In het geval van calamiteiten, bijvoorbeeld wanneer Kinetisch Noord gedwongen is (een deel van) haar activiteiten tijdelijk te staken, moet met SDAN worden besproken wat de directe gevolgen hiervan zijn en hoe SDAN Kinetisch Noord tegemoet kan treden.

4.2 BroedplaatsAmsterdam

BroedplaatsAmsterdam is een project van de gemeente Amsterdam. In het kader van dit project is € 6.806.703 gereserveerd voor de financiering van een broedplaats voor kunst en cultuur op de NDSM-werf Oost. De subsidie wordt aangewend voor de ontwikkeling en de bouwkosten van het project van Kinetisch Noord. De complexiteit van het project heeft geleid tot opsplitsing in deelprojecten, die gefaseerd worden gerealiseerd en dus gefinancierd.

De deelprojecten kunnen worden ingedeeld in drie categorieën: het casco, de infrastructuur en de afbouw. Het casco valt ten laste van SDAN als eigenaar/verhuurder. De betrokkenheid van Kinetisch Noord beperkt zich hier tot die van toekomstige huurder, die in verband met de inbouwplannen specifieke wensen heeft ten aanzien van het casco. Er dient afstemming plaats te vinden met Kinetisch Noord over voornoemde wensen, oplevering en beheer. Evaluatie, toetsing en monitoring van de voortgang van het project vindt periodiek plaats (zie hoofdstuk 1).

Kinetisch Noord wil met subsidie uit het Broedplaatsenfonds in het totaal 26.117 m2 broedplaats realiseren (waarvan 6.250 m2 in 2002, 14.617 m2 in 2003 en 5.250 m2 in 2004).

Kinetisch Noord voert de (bouw)regie en draagt zorg voor de infrastructuur en de inbouw. De inbouw bestaat uit twintig deelprojecten die geleidelijk hun beslag zullen vinden. Over de wijze van financiering moeten nog afspraken worden gemaakt tussen BroedplaatsAmsterdam, SDAN en Kinetisch Noord. Vooralnog wordt er per deelproject - mits het project aan de subsidievoorwaarden voldoet - achteraf financiering uit het Broedplaatsenfonds verkregen; de financiering loopt via SDAN.

4.3 Rhebergen en Dogtroep

Firma Rhebergen Multihull Yachts en Dogtroep zijn 'buren' van Kinetisch Noord; beiden geven de voorkeur aan een zelfstandige huurovereenkomst met SDAN.

Rhebergen wil in de noord-oosthoek van de Cultuurloods 25 x 20 m2 van Kinetisch Noord huren. In die hoedanigheid maakt hij op dit moment deel uit van het cluster Oostvleugel. Verder heeft hij een verzoek gedaan om nog een deel (800 m2) van het buitenterrein te mogen huren. Op dit moment zijn er gesprekken gaande tussen Rhebergen en SDAN en wordt er een haalbaarheidsonderzoek verricht om te bekijken of Rhebergen verplaatst kan worden naar een 'vaste' locatie elders in Amsterdam-Noord. Als dit mogelijk is komt de plaats die Rhebergen op dit moment op de NDSM-werf inneemt vrij voor gebruikers van Kinetisch Noord.

SDAN heeft Dogtroep voorgedragen als potentiële huurder. Het is op dit moment nog onduidelijk of de plannen van Dogtroep doorgang kunnen en zullen vinden, en zo ja waar precies; er zijn gesprekken en onderhandelingen gaande over verschillende locaties op de NDSM-werf. In haar meerjarenbegroting heeft Kinetisch Noord geen rekening gehouden met huurpenningen van Dogtroep. Dogtroep heeft aangegeven eerst een uitspraak van SDAN over de mogelijkheden af te wachten alvorens verder te praten over vormen van samenwerking met Kinetisch Noord.

4.4 Buurtbewoners

Kinetisch Noord wil regelmatig middagen of avonden organiseren om haar naaste burens en de buurtbewoners te informeren over haar plannen en de stand van zaken. Zo is er op 14 mei j.l. een informatie-avond geweest voor vertegenwoordigers van buurtverenigingen en directe burens over wat er in de nabije toekomst gaat gebeuren. Afsproken is dit op grotere schaal te herhalen in juni en in september 2002.

Via de buurtregisseur wordt de politie nauwgezet op de hoogte gehouden van beheers-, veiligheids- en parkeerplannen.

4.5 BV Durf i.o.

Sinds 2000 is er in de BV Durf i.o. een plaats voor Kinetisch Noord gereserveerd als gecertificeerd aandeelhouder, wat inhoudt dat Kinetisch Noord wel kan meebesluiten over beleid maar niet over investeringen. Over de juridische structuur van BV Durf i.o. en de mogelijke rol en het aandeel hierin van Kinetisch Noord wordt uitvoerig overleg gevoerd. Kinetisch Noord is deelnemer van het kernteam BV Durf. Leden van het bestuur van Kinetisch Noord participeren in het directieoverleg BV Durf. Andere deelnemers aan dit overleg zijn SDAN, Het Oosten, De Principaal en het Woningbedrijf. Op termijn zal het team worden aangevuld met een private (commerciële) marktpartij. Inmiddels hebben er veel gesprekken plaatsgevonden met de beoogde partners in BV Durf i.o. Daarin heeft met name Kinetisch Noord aangegeven wat zij met een eventuele samenwerking beoogt. Twee aspecten zijn voor Kinetisch Noord van belang: een dynamische en duurzame ontwikkeling, en continuïteit. De continuïteit wordt vooral gewaarborgd door een voortdurende dynamiek en blijvend lage lasten. Het in eigendom krijgen van de loods – bij wijze van tegenprestatie – is de beste manier om dit te bereiken.

Bij de ontwikkeling van de NDSM-werf gaat Kinetisch Noord uit van organische groei en de cascotheorie. Kinetisch Noord heeft de partners in BV Durf i.o. voorgesteld het hele gebied volgens die theorie te ontwikkelen. De dynamiek die Kinetisch Noord beoogt komt immers ook tot stand door uitwisseling met de (directe) omgeving. Als gemeenschappelijk belang met de BV Durf i.o. heeft Kinetisch Noord de volgende punten benoemd, waarvan de eerste twee door de BV Durf i.o. zijn onderschreven:

- een bruisende, dynamische plaats in Amsterdam ontwikkelen
- Kinetisch Noord en haar gebruikers zijn pionier in fase 1 van de ontwikkeling van het gebied dat BV Durf i.o. gaat ontwikkelen
- bouwen vanuit de cascotheorie (zie De Stad als Casco)
- een gezamenlijke zoektocht naar de mogelijke vormen van samenwerking tussen Kinetisch Noord en BV Durf i.o.

De gesprekken en onderhandelingen hebben geleid tot een intentie-overeenkomst tussen alle samenwerkende partners in BV Durf i.o., waaronder ook Kinetisch Noord. In het kader van het

haalbaarheidsonderzoek heeft de directie van BV Durf i.o. het bestuur van Kinetisch Noord gevraagd zich vóór 1 juli 2002 uit te spreken over de samenwerking met BV Durf i.o. Er zijn twee mogelijke modellen:

1. Kinetisch Noord doet als volledig partner mee in BV Durf i.o.; er is in dit geval sprake van een gezamenlijk ontwikkelingsbedrijf met Kinetisch Noord als eindafnemer van de Cultuurloods.
2. Kinetisch Noord doet niet mee als volledige partner in BV Durf i.o. en wordt beschouwd als 'goede buur' van BV Durf i.o.

4.6 Marktsegmenten en marketingstrategie

Het belangrijkste onderdeel van Kinetisch Noord is de kunststad, dat in het eindbeeld (wanneer alle clusters in de Cultuurloods zijn gerealiseerd) de *core business* vormt van het project

Kernbegrippen in het concept van Kinetisch Noord zijn: het experiment, diversiteit, zeggingskracht, gelijkwaardigheid, interactie en synergie. Een van de aspecten die het project Kinetisch Noord zo bijzonder maken, en uniek in Amsterdam, is de combinatie van publieksgerichte activiteiten en de zelfstandige ondernemers die op het terrein werkzaam zijn. Kinetisch Noord wil mensen en organisaties steeds opnieuw uitdagen om deel te nemen aan dit experiment, zodat de cultuurwerf een gezamenlijk experiment wordt van gebruikers en publiek.

De eerste jaren zijn de projectorganisatie en de huurders druk bezig met het uitwerken en concretiseren van de cascotheorie in de weerbarstige praktijk van het gebruiksklaar maken van de NDSM-werf en de opstallen. Elk deelproject levert een schat aan nieuwe ervaringen op, die in workshops en lezingen worden doorgegeven aan nieuwe huurders, potentiële huurders, mensen die soortgelijke projecten opzetten of willen opzetten en andere belangstellenden. Ideaal zou zijn als de NDSM-werf ten behoeve van de doelstelling van rijkswege een experimenteerstatus krijgt, zodat regelgeving minimaal kan blijven. Daarnaast organiseren deelnemers aan het project seminars, lezingen, colleges en workshops om bekendheid te geven aan het concept en de invulling daarvan. Andere middelen om het project Kinetisch Noord bekendheid te geven zijn: open dagen, advertenties, free publicity, voorlichting en informatieverstrekking, contact met instellingen op het gebied van onderwijs en kunst, diverse activiteiten, een website etcetera.

Kinetisch Noord staat garant voor een breed en wisselend aanbod op het gebied van kunst & cultuur, waarin alle voorname disciplines zijn vertegenwoordigd. Ze richt zich hierbij op een breed publiek qua leeftijd, inkomen, afkomst en herkomst. Vanwege deze ruime doelstelling zijn de marketingstrategieën primair gebaseerd op de verschillende onderdelen binnen 'het totaalconcept'.

Het totale budget aan promotie & reclame wordt min of meer evenredig over de verschillende onderdelen verdeeld, waarbij de belangrijkste productgroepen een groter budget mogen opslurpen dan andere. Grote, door derden georganiseerde evenementen, zoals het Over het IJ Festival of een productie van Joop van den Ende/Stageholding, hebben doorgaans hun eigen promotiekanalen. Doelgroepen van andere evenementen, bijvoorbeeld kleine theaterproducties gericht op specifieke doelgroepen uit bepaalde scènes, kunnen via de eigen kanalen en databestanden goedkoop worden benaderd.

Voorlopig onderscheidt Kinetisch Noord de volgende product/diensten-groepen binnen het totale concept (de lijst is niet volledig en de doelgroepen zijn een indicatie):

De kunststad

Als de kunststad straks in de steigers staat zal een bezoek aan de NDSM-werf ook wanneer er niets geprogrammeerd is zeer de moeite waard zijn. Dan zijn er namelijk zoveel kunstenaars en (culturele) ondernemers aan het werk dat het er gonst van bedrijvigheid. Doelgroepen: kunstkopers, bedrijfsleven, collega-kunstenaars, studenten, dagjesmensen enzovoort.

Docklandshal (grootschalig)

In de Docklands kunnen voorstellingen plaatsvinden voor tussen de 500 en 6.000 bezoekers. De programmering met bijbehorende doelgroepen is als volgt:

- theater, met als doelgroepen: verschillend, afhankelijk van de desbetreffende producties (experimenteel, grootschalig, (on)bekende gezelschappen, gevestigde orde, (inter)nationale gezelschappen enzovoort)
- muziek (concerten, dance-parties), met als belangrijkste doelgroep: jongeren
- commerciële activiteiten zoals markten en kermissen met als doelgroepen: buurtbewoners, Amsterdammers
- congressen, filmopnames, manifestaties enzovoort, met als doelgroepen: commerciële en non-profitbedrijven, filmmaatschappijen, productie bureaus, evenementenbureaus, politieke organisaties, buurtgroepen, (semi)-overheidsinstellingen

Cultuurloods (kleinschalig)

In de Cultuurloods vinden ondermeer try-outvoorstellingen plaats voor kleine groepen mensen (30 tot 60). Naast activiteiten die weken van te voren zijn geprogrammeerd en aangekondigd, vinden er ook ad-hoc en spontane voorstellingen plaats. Door allerlei soorten manifestaties tegelijkertijd te programmeren maken bezoekers niet alleen kennis met verschillende kunstdisciplines maar kunnen verschillende publieksgroepen ook elkaar ontmoeten. Doelgroepen: NDSM'ers, buurtbewoners, Amsterdammers.

Buitenruimte (grootschalig & kleinschalig);

Typische buitenevenementen zoals een circus, zomerfestivals, workshops, exposities, met als doelgroepen: buurtbewoners, NDSM'ers, een breed publiek van binnen en buiten Amsterdam.

Skatepark & Jongerencluster

Het Sk8park vormt het vertrekpunt voor de ontwikkeling van een 'Jongerencluster Kinetisch Noord'. Samenwerkingsverbanden met DWA, Jongerenraad Noord enzovoort. Doelgroep: jongeren.

De Houten Kop

De Houten Kop is een ontmoetingsruimte voor gebruikers en bezoekers. Het richt zich op een breed publiek. Door de prachtige ligging aan het IJ zal het veel mensen naar de NDSM-werf trekken. Doelgroepen: NDSM'ers, toeschouwers van alle bovengenoemde evenementen, toevallige passanten, botenbezitters, buurtbewoners, toeristen enzovoort.

De strategie van Kinetisch Noord wordt voortdurend getoetst en geplatest binnen wat 'in het Amsterdamse' wenselijk en haalbaar wordt geacht. Subsidiegelden van SDAN, de Centrale Stad en instellingen op het gebied van kunst & cultuur worden optimaal besteed. Kinetisch Noord zal daarbij zoveel mogelijk gebruikmaken van bestaande promotiekanalen (zowel landelijk als plaatselijk) en vanzelfsprekend streven naar veel free publicity: plaatselijk, nationaal en internationaal.

Een vaste groep onderhoudt het contact met recensenten en journalisten. De komende periode van 'opbouw en groei' is hier een belangrijke taak weggelegd voor de artistieke coördinator. Gedurende de verdere 'groei en bloei' van de verschillende onderdelen gaan ook anderen hierin een rol vervullen, waarbij de projectorganisatie van Kinetisch Noord steeds meer een coördinerende taak op zich neemt. Kinetisch Noord zal altijd van zich doen spreken met een gevarieerd en uitgebreid aanbod op het gebied van kunst & cultuur.

5. Financien													
5.1 MEERJARENBEGROTING KINETISCH NOORD 2001 TOT 2012													
alles excl.btw													
A. INVESTERINGEN	Totaal	2001	2002	2003	2.004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2.012
1. Nood/basis-voorzieningen	90.756	45.378	45.378										
2. Casc. onderh. Cult.loods	4.453.348	80.216	2.186.566	2.186.566									
3. Docklandshal	32.645	32.645											
3.1 Casco onderhoud	1.841.213		920.607	920.607									
3.2 Infra inbouw Docklands	200.000			200.000									
4. Cult.loods infrastruct.	2.448.111	54.517	1.000.000	1.000.000	393.594								
5. Inbouw Cultuurloods													
5.1 Oostvleugel werkplaatsen (2.550 m2)	729.942		35.658	694.284									
5.2 Skatepark (1.500 m2)	455.577	1.797	453.780										
5.3 Multif. zaal (1000 m2)	181.512				181.512								
5.4 Manifestatieplein (1200 m2)													
5.5 horeca (625 m2)	113.445							113.445					
5.6 expositietoren (300 m2)	54.454			54.454									
5.7 expositiestraat (400 m2)	72.605				72.605								
5.8 jongeren cluster (450 m2)	81.680			81.680									
5.9 Mallenzolder (1600 m2)	250.469	1.797		9.076	239.596								
5.10 circuslab/theaterdorp (1120 m2)	203.294			203.294									
5.11 Oostoren (750 m2)	136.134		45.378	90.756									
5.12 Atelier-cluster I (2500 m2)	453.780		143.621	310.159									
5.13 Atelier-cluster II (2500 m2)	453.780			143.621	310.159								
5.14 Ambachtstraat (2200 m2)	399.327			399.327									
6. Opstallen buitenruimte													
6.1 Houten Kop (500 m2)													
6.2 kleine helling (X) casco	438.792	1.348		437.444									
6.3 grote helling (Y) casco	797.891	599		797.292									
7. Inrichting buitenr. SDAN													
7.1 Inrichting BR Fase I	224.621	224.621											
7.2 Inrichting BR Fase II	1.004.079		1.004.079										
7.3 Inrichting BR Fase III													
8. Algemene investeringen													
8.1 Kantoor	25.412	12.706					12.706						
8.2 Gereedschappen	48.101	2.723	22.689					22.689					
8.3 Apparatuur	113.445				113.445								
8.4 Transportmiddelen	9.983			4.538					5.445				
8.5 Inventaris	13.610		1.361	1.361	1.361	1.361	1.361	1.361	1.361	1.361	1.361	1.361	1.361
8.6 Overige	24.959	2.269	2.269	2.269	2.269	2.269	2.269	2.269	2.269	2.269	2.269	2.269	2.269
9. Omzetbelasting (BTW)	2.917.063												
TOTAAL INVESTERINGEN	18.270.028	460.616	5.861.386	7.536.728	1.427.986	3.630	16.336	26.319	9.075	3.630	3.630	3.630	3.630
B. FINANCIERING INVESTERINGEN	Totaal	2001	2002	2003	2.004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2.012
Broedplaatsenfonds	6.806.703	385.713	2.710.495	2.710.495	1.000.000								
stichting Kinetisch Noord	66.704	17.698	3.630	3.630	3.630	3.630	16.336	3.630	3.630	3.630	3.630	3.630	3.630
subsidie DWA tbv Skatepark	453.780		453.780										
SDAN BR fase 1 en 2	1.352.101	302.644	1.049.457										
SDAN casco-krediet	3.445.000		1.722.500	1.722.500									
Overigen	199.593		58.014		113.445			22.689	5.445				
Totaal investeringen/fin.	12.323.881	706.055	5.997.876	4.436.625	1.117.075	3.630	16.336	26.319	9.075	3.630	3.630	3.630	3.630
Omzetbelasting	2.917.063												
Totaal investeringen/fin.	15.240.944												
TEKORT	3.029.084-	245.439	136.490	3.100.103-	-310.911						-	-	

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
III. Verzekeringen & Heff.														
WA		4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	2.250	
Brand/storm opstallen	sdan													
Ongevallenverzekering	pm													
Aanvullende verzekeringen		7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	3.500	
Bestuursaansprakelijkheid		3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	1.750	
Rechtsbijstand														
risicoaansprakelijkheid opstallen														
OZB	sdan													
diverse kosten		3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	1.750	
TOTAAL		212.750	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	9.250	
IV. Huur														
Cultuurloods a 7,84/20000 m2		-		78.400	156.800	156.800	156.800	156.800	156.800	156.800	156.800	156.800	78.400	
Docklandshal a 7,84/5800 m2		-		22.736	45.472	45.472	45.472	45.472	45.472	45.472	45.472	45.472	22.736	
X-helling (kleine) a 7,84 / 650 m2		-		2.548	5.096	5.096	5.096	5.096	5.096	5.096	5.096	5.096	2.548	
Y-helling (grote) a 7,84 / 972 m2		-		3.810	7.620	7.620	7.620	7.620	7.620	7.620	7.620	7.620	3.810	
Buitenruimte														
Horecapaviljoen														
TOTAAL		1.934.892	-	107.494	214.988	214.988	214.988	214.988	214.988	214.988	214.988	214.988	107.494	
V. Onderhoud en beheer														
Cultuurloods a 3,18/20.000 m2				31.800	63.600	63.600	63.600	63.600	63.600	63.600	63.600	63.600	31.800	
Docklandshal a 3,18/5.800 m2				9.222	18.444	18.444	18.444	18.444	18.444	18.444	18.444	18.444	9.222	
Horeca-paviljoen														
X-helling				875	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	875	
Y-helling				500	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	500	
diverse kosten			35.914	2.727										
TOTAAL		801.787	-	35.914	45.124	84.794	84.794	84.794	84.794	84.794	84.794	84.794	42.397	
VI. Afschrijvingen														
Gereedschappen			1.000	1.000	1.000									
Apparatuur		-				22.689	22.689	22.689	22.689	22.689	22.689			
Inventaris		-												
Kantoor		4.266	4.266	4.175										
Transportmiddelen					1.512	1.512	1.512							
TOTAAL		133.688	4.266	5.266	5.175	2.512	24.201	24.201	22.689	22.689	22.689	-	-	
VII. Programmering														
Activiteiten huurders NDSM			11.345											
Activiteiten ihkv organische ontw. programma ontwikkeling		4.538	11.345											
eigen producties			11.345											
TOTAAL		707.900	4.538	56.724	68.067	68.067	68.067	68.067	68.067	68.067	68.067	68.067	34.035	
VIII. Publicit. en marketing														
Nieuwsbrief		9.075	9.075											
Publiciteit algemeen		1.135	29.495											
productie starterspakket		6.807	6.807											
Website		6.807	6.807											
Representatie														
TOTAAL		589.008	23.824	52.184	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	27.000	
TOTAAL KOSTEN EXPLOITATIE		7.166.242	389.416	477.286	622.139	755.025	726.964	718.464	641.400	641.400	641.400	621.211	621.211	27.000
Resultaat exploitatie		1.921.883	131.416-	216.436-	236.392-	-20.326	251.500	277.016	354.080	354.080	354.080	374.269	374.269	310.326

5.2 Toelichting op de meerjarenbegroting

De meerjarenbegroting zoals opgenomen in dit Plan van Aanpak is opgesteld door Kinetisch Noord, die daarbij is geadviseerd door personen namens SDAN en door externe deskundigen. Bij het opstellen van de begroting zijn er aannames gedaan op basis van op dit moment bekende gegevens. Deze aannames worden steeds vermeld.

In haar meerjarenbegroting gaat Kinetisch Noord ervan uit dat de huurovereenkomsten getekend worden op 1 juli 2002; de einddatum is dus gesteld op 1 juli 2012. De huurpenningen worden voldaan vanaf de datum van oplevering van het casco-onderhoud van de Cultuurloods en de Docklandshal. De aannames hiervoor is vooralsnog gesteld op 1 juli 2003.

De toelichting op de meerjarenbegroting bestaat uit de volgende onderdelen:

- A. Investerings
- B. Financiering investeringen
- C. Uitgangspunten exploitatie
- D. Exploitatie-inkomsten
- E. Exploitatie-uitgaven
- F. Resultaat exploitatie
- G. Financiering aanloopverliezen
- H. Recapitulatie

A. Investerings

Hier zijn de kosten vermeld van de deelprojecten zoals die worden onderscheiden in relatie tot opdrachtgevers/financiers in de verschillende fasen van het bouw- en later beheerproces:

- Het casco-onderhoud gebeurt in opdracht van de eigenaar (SDAN) met een door het stadsdeel te openen krediet van € 4.100.000 (incl. btw) (excl. X- en Y-helling).
- De infrastructuur binnen de hallen gebeurt in opdracht van de stichting Kinetisch Noord met gereserveerd geld uit het Broedplaatsenfonds Amsterdam. Onder infrastructuur wordt hier verstaan het treffen van voorzieningen binnen de loodsen, zoals installaties, leidingen en riool.
- De casco-inbouw gebeurt in opdracht van Kinetisch Noord met inbreng van de verschillende clusters en onder deskundige begeleiding, met gereserveerd geld uit het Broedplaatsenfonds Amsterdam.
- De afwerking gebeurt door in opdracht van de clusters of van individuele huurders na (goed)keuring door Kinetisch Noord.

Het casco-onderhoud kost aanzienlijk meer dan in eerste instantie door bureau Asset is berekend. Reden hiervoor is het gewijzigde Programma van Eisen, waarin de eisen voor 'grootonderhoudsvrij' van 10 jaar naar 25+ zijn veranderd. Ook is de opstelling van de brandweer als gevolg van de gebeurtenissen in Enschede en Volendam gewijzigd, zodat de kosten van casco-onderhoud en de infrastructuur aanzienlijk hoger uitvallen.

De belangrijkste kosten zijn (excl. btw):

Casco-onderhoud Cultuurloods	€ 3.936.200 (incl. welstandseis)
Casco-onderhoud Oostvleugel	€ 517.148
Casco-onderhoud Docklandshal	€ 1.841.213 (incl. 83 Db-garantie)

Totaal € **6.294.561**

- Het casco-onderhoud betreft alleen de Cultuurloods, de Oostvleugel en de Docklandshal. Voor het casco-onderhoud van de X en de Y-helling moet nog een alternatief worden gevonden (zie hoofdstuk 7, Knelpunten en oplossingen). Voor de volledigheid is het casco-onderhoud van de X en de Y-helling wel opgenomen in de investeringsbegroting, met een bedrag van € 1.236.683 (excl. btw).
- De subsidie van BroedplaatsAmsterdam wordt aangewend voor de infrastructuur en de inbouw. De deelprojecten Oostvleugel, Mallenzolder, Docklandshal en de hellingen zijn zover uitgewerkt dat hiervoor een reële kostenraming is opgenomen. De bedragen van de overige deelprojecten zijn gebaseerd op inbouwkosten van € 181,- per m2 (excl. btw).
- Naast de deelprojecten zijn ook de investeringen in de inrichting van het buitenterrein, op kosten van SDAN, opgenomen. De werkzaamheden opgenomen in fase I betreffen overigens grotendeels het terrein rond Kinetisch Noord. De nodige ingrepen van fase I en fase II zijn uitgewerkt in de notitie 'Aanpak Openbare Ruimte NDSM-Werf Oost, terrein Kinetisch Noord' (zie bijlage 14). Deze notitie is opgesteld door SDAN in samenwerking met Kinetisch Noord.
- De bouwinvestering van het SK8park ten bedrage van € 453.780 (excl. btw) is voor de volledigheid opgenomen bij de investeringen en ook bij de financiering investeringen. Dit in verband met verregaande onderhandelingen hierover met de Dienst Welzijn Amsterdam (DWA), afdeling Jeugd.
- De algemene investeringen, bijvoorbeeld voor transportmiddelen of kantoor, voor de komende tien jaar zijn nu zeer minimaal begroot.

Tenslotte zijn de kosten van de btw expliciet opgenomen, teneinde het belang van een fiscaal onderzoek en uitspraken hierover te onderstrepen (zie bijlage 16).

B. Financiering investeringen

- In onze meerjarenbegroting wordt uitgegaan van een bijdrage vanuit SDAN voor de nood- en basisvoorzieningen (€ 90.756), inrichting buitenterrein (€ 1.228.700) en het casco-onderhoud (€ 3.445.000 excl. btw middels een te openen krediet) en uit het Broedplaatsfonds een bijdrage van € 6.806.703. Wanneer vervolgens de btw verrekend mag worden (€ 2.917.063) komt het financieringstekort op € 3.029.084.
- Het Sk8park en de Houten Kop worden in principe extern gefinancierd; met DWA wordt overleg gevoerd over de subsidiëring van de investeringen en exploitatie van het Sk8park, als (eerste) opstap naar een mogelijk toekomstig Multifunctioneel Centrum voor Jongeren (Jongerencluster) in de Westvleugel van de Cultuurloods.
- Voor de Houten Kop is in de meerjarenbegroting alleen rekening gehouden met infrastructurale voorzieningen en huurinkomsten.
- De ondernemingsplannen voor het Sk8park en de Houten Kop zijn opgenomen als bijlage 18 en bijlage 19.

C. Uitgangspunten exploitatie

De exploitatiekosten betreffen de projectorganisatie, huur, onderhoud en beheer, programmering en afschrijvingen van algemene investeringen. Om deze kosten te dekken heeft Kinetisch Noord de volgende inkomsten:

1. vaste verhuur van ateliers en werkruimten
2. tijdelijke en/of incidentele verhuur van ruimte binnen of buiten
3. opbrengsten docklandshal uit verhuur en/of eigen kaartverkoop

4. horeca-opbrengsten uit de onderdelen van de 'horecaparapl' (zie verder)
5. sponsorgelden
6. structurele en incidentele subsidies

Ad 1. Uitgangspunten vaste verhuur (van ateliers en werkruimtes)

In principe wordt uitgegaan van een kale huurprijs van € 22,70 per m² per jaar. Hiermee worden de directe kosten gedekt. De directe kosten zijn: de huurprijs aan SDAN (€ 7,84 per m² per jaar), onderhoud (€ 1,36) en beheer inclusief verzekeringen (€ 1,82) (Zie ook hoofdstuk 3, Cascomodellen)

Ad 2. Uitgangspunten tijdelijke verhuur (locaties)

De tijdelijke verhuur betreft:

- tijdelijke werkplaatsen en/of repetities
- als podium, evenemententerrein voor derden

Voor de tijdelijke en/of incidentele verhuur gelden drie verschillende vierkante-meterprijzen (exacte prijs nog nader te bepalen):

- voor NDSM'ers (de gebruikers/huurders van Kinetisch Noord)
- voor manifestaties, festivals en voorstellingen georganiseerd door derden
- voor manifestaties, festivals en voorstellingen op uitnodiging van Kinetisch Noord

Gezien de bouwwerkzaamheden in 2002/2003 zijn de inkomsten voor dat jaar geminimaliseerd.

Ad 3. Uitgangspunten verhuur Docklandshal

De verbouwing van het casco van de Docklandshal duurt tot voorjaar 2003. Daarna is als gevolg van de gepleegde investeringen een intensieve exploitatie met grotere festivals en evenementen mogelijk.

Ad 4. Uitgangspunten horeca-exploitatie

Vergunningen:

In het kader van het tekenen van de huurovereenkomsten is in het DB-besluit d.d. 9 april 2002 het volgende besluit genomen: "... Opdracht te geven aan de directeur van bureau Panorama Noord om inzake de benodigde vergunningen en onderverhuur - op het gebied van horeca, van vestiging van ambachtelijke/kunstzinnige bedrijven en van evenementen in de Docklandshal - een voorstel te doen, dat het uitoefenen van genoemde bedrijfsactiviteiten juridisch mogelijk maakt, op een zodanige wijze dat deze niet in stand blijven in het geval de huurovereenkomst met Kinetisch Noord voortijdig wordt beëindigd." Vrij vertaald komt dit erop neer dat Kinetisch Noord in staat moet worden gesteld om horeca-activiteiten uit te kunnen oefenen.

Op grond van Artikel 1624 B.W. is het echter alleen mogelijk om op basis van huurcontracten van '5+ 5 jaar' zelfstandige horecabedrijven in de Cultuurloods en/of Docklandshal te huisvesten. Dit lijkt gezien de voorlopig vastgestelde maximale huurtermijnen van tien jaar tussen SDAN en Kinetisch Noord dus niet mogelijk. Wat resteert is een formule waarin de activiteiten op het gebied van horeca ambulante worden georganiseerd. De afdeling Bestuurszaken van SDAN stelt echter "dat alleen een exploitatievergunning kan worden verstrekt wanneer op het gebied van horeca e.e.a. vast, d.w.z. niet-ambulant wordt geregeld". Kinetisch Noord en SDAN hebben besproken welke juridische constructies mogelijk zijn om onder het (stadsdeel)risico van artikel 1624 uit te komen. Zonder (ambulante) horeca-activiteiten in zowel de Cultuurloods en de Docklandshal als op het Buitenterrein is het project

Kinetisch Noord niet werkbaar, noch economisch haalbaar.

Hierbij dient vermeld te worden dat 'gedogen' op grond van artikel 35 voor de toekomst geen soelaas biedt, mede in het licht van de rampen in Enschede en Volendam. Voordat het bestemmingsplan zal/kan worden aangepast, kan gebruikgemaakt worden van de mogelijkheid die het Dagelijks Bestuur van SDAN heeft om een vrijstelling af te geven van de gebruiksverordening voor een periode van tien jaar.

Een horecaparaplu

Om het horecaprobleem op te lossen heeft Kinetisch Noord het volgende concept ontwikkeld: alle horecapunten/-instellingen op de NDSM-werf worden, met behoud van een eigen nader te bepalen vorm van autonomie, ondergebracht in een juridische 'horecaparaplu'. Te denken valt aan een BV, met stichting Kinetisch Noord als grootste aandeelhouder. De BV fungeert als pachter van Kinetisch Noord en sluit een tienjarig contract op hetzelfde moment dat Kinetisch Noord met SDAN een huurcontract tekent. Zo bestaat er voor SDAN geen risico zoals bedoeld in het bovengenoemde besluit. Over mogelijke, ook voor SDAN acceptabele constructies zijn op korte termijn enkele gesprekken gepland met specialisten op horecagebied.

Kinetisch Noord onderscheidt de volgende horeca-afdelingen:

- De Houten Kop (een strandpaviljoen aan het IJ)
- Horecagelegenheid Manifestatieplein Cultuurloods
- Foyer Multifunctioneel theater in de Cultuurloods
- Foyer Sk8park
- Docklandshal ten behoeve van evenementen
- Incidenteel op het buitenterrein bij festivals en buitenevenementen

Bij de Houten Kop wordt uitgegaan van een omzetgerelateerde pachtsom, bestaande uit een huur en 10% van de bruto-omzet, te starten halverwege 2003; opbrengsten 2003: € 20.000, 2004: € 33.750 enzovoort.

Ad 5. Uitgangspunten sponsoring

Bedrijven die willen optreden als sponsor van activiteiten en projecten bij en door Kinetisch Noord worden beoordeeld op:

- de mate van maatschappelijk verantwoord ondernemen
- het experimentele en/of innovatieve karakter van de te organiseren activiteit
- de bereidheid tot samenwerking met aanwezige bedrijven op de NDSM-werf en/of Kinetisch Noord
- of de tegenprestaties van Kinetisch Noord passen binnen het concept van de cultuurwerf als culturele vrijplaats en experimenteertplek

In overleg met de huurders wordt een sponsorreglement opgesteld, zodat een *quick scan* kan plaatsvinden. Op dit moment zijn er geen inkomsten uit sponsoring opgenomen, omdat gesprekken daarover nog maar net starten of gestart zijn. Het is overigens te verwachten dat materiële en facilitaire sponsoring de kosten van (deel)projecten kunnen drukken.

Ad 6. Overige subsidies

Net als bij de sponsorinkomsten is ook bij de inkomsten vanuit subsidies voor dit moment geen schatting gemaakt. Naast de subsidie van BroedplaatsAmsterdam worden er ook subsidies aangevraagd ten behoeve van deelprojecten (IPSV), kunst- en cultuurprojecten, loonkosten (NV Werk), milieu en maatschappelijke projecten. Het gaat dan om project- en doelsubsidies ten behoeve van de inbouw (innovatieve bouwmethodes), uit te geven opdrachten aan architecten, programmering, kunst- en cultuurprojecten enzovoort. Bovendien past het project Kinetisch Noord uitermate goed in diverse beleidsvoornemens en speerpunten van de landelijke overheid en de Europese Unie.

D. Exploitatie-inkomsten

- De totale exploitatie-inkomsten zijn begroot op € 9.088.125. Bij de inkomsten uit exploitatie wordt duidelijk waarom aanzienlijke investeringen in de Docklandshal lonen, ook al gaat Kinetisch Noord ervan uit dat de hal slechts tien jaar intensief kan worden geëxploiteerd: bijna 50 procent van de totale inkomsten € 9.088.125 zijn afkomstig uit de Docklandshal (€ 4.135.000).
- In de meerjarenbegroting zijn alleen de inkomsten uit vaste verhuur van de Cultuurloods (incl. Sk8park), de hellingen, verhuur de Houten Kop, de exploitatie van de Docklandshal en de tijdelijke verhuur op het buitenterrein ingeschat en opgenomen.
- De overige inkomsten, te realiseren uit subsidies, tijdelijke verhuur multifunctionele zaal, manifestatieplein, expositiestraat en -toren en sponsoring zijn nog niet opgenomen of ingeschat. De overweging hiervoor is dat de stichting Kinetisch Noord de organische ontwikkeling niet geheel taakstellend vanuit de begroting wil sturen. In tegenstelling tot de wel genoemde ingeschatte inkomsten zou het hier gaan om volledig uit de lucht gegrepen getallen. Dat er de komende jaren sprake is van meer inkomsten dan nu begroot, staat voor Kinetisch Noord echter vast.

E. Exploitatie-uitgaven

- De uitgaven bedragen in totaal € 7.166.242 voor elf jaar (2002 + tien jaar huurcontract). De grootste posten daarin zijn de organisatiekosten (personeel en kantoor, € 2.786.217) en de huur (incl. eigenaarslasten € 2.736.679).
- De te betalen huur (incl. eigenaarslasten) aan SDAN bedraagt € 11,- per m2 per jaar excl. btw, zijnde de huur die door Kinetisch Noord op basis van haar meerjarenbegroting kan worden opgebracht. Het te investeren bedrag voor het casco-onderhoud van de Cultuurloods (20.000 m2) en de Docklandshal (5.800 m2) is gebaseerd op de te betalen huur door Kinetisch Noord. Het (maximaal) te investeren bedrag in casco-onderhoud komt hiermee op € 3.445.000 excl. btw, ofwel € 4.100.000 incl. btw. Voor dit totale bedrag wordt door het stadsdeel, vanaf het moment dat instemming van de centrale stad is verkregen een krediet geopend.
- De kosten van de organisatie bedragen ongeveer 30% van de exploitatiekosten, als gevolg van de tijd, energie en zorg door en van mensen die het ontwikkelen vanuit de organische groei met de cascotheorie in een projectontwikkelingscontext behoeft. Veel tijd zal zijn gemoeid met het inwerken en klaarstomen van de werfgebruikers, zodat deze in de loop van de tijd steeds meer beheertaken van de projectorganisatie en het bestuur van stichting Kinetisch Noord kunnen overnemen.

F. Resultaat Exploitatie

Het exploitatieresultaat over de 10 jaar exploitatie komt uit op een positief resultaat van € 1.921.883.

G. Financiering aanloopverliezen:

- In verband met de start van casco-onderhoud en de casco in- en afbouw van de Cultuurloods en

- eventuele vertragingen daarin zullen de aanloopverliezen de eerste jaren aanzienlijk zijn. Dit heeft vooral te maken met het feit dat de ruimte niet meteen volledig verhuurd kan worden; dit zal gefaseerd verlopen. Uitgangspunt is dat in 2003 ongeveer 25% is verhuurd, in 2004 50%, in 2005 75% en in 2006 100%. SDAN gaat ervan uit dat het maximale bedrag dat door het stadsdeel ten laste van het Broedplaatsenfonds kan worden gebracht € 425.700 (excl. btw) bedraagt.
- Ook voor de Docklandshal geldt dat de inkomsten in de eerste jaren beperkt zullen blijven door de nog uit te voeren bouwwerkzaamheden aan casco-onderhoud, casco-inbouw en akoestische maatregelen. Hiermee ontstaat weliswaar geen aanloopverlies, maar wel een beperkte mogelijkheid tot het genereren van inkomsten waarmee de aanloopverliezen deels goedgemaakt zouden kunnen worden. De (verwachte) inkomsten van de Docklandshal lopen gefaseerd op van € 180.000 in 2002, € 200.000 in 2003 tot € 450.000 in 2004 enzovoort.
 - In november 2000 zijn de minimale stichtingskosten van Kinetisch Noord berekend, waarop de reservering van € 6.818.181 door BroedplaatsAmsterdam uiteindelijk is gebaseerd. In deze berekening is rekening gehouden met de volgende aanloopverliezen:

Aanloopjaar	€ 226.890
Eerste exploitatiejaar	€ 136.134
Tweede exploitatiejaar	€ 136.134

De aanloopverliezen worden veroorzaakt door onder andere ontwikkelkosten (architecten, externe adviseurs) en de kosten van de projectorganisatie (personeel en kantoor). Door de omvang en het innovatieve karakter van het project is de projectorganisatie van de stichting de eerste jaren onontbeerlijk. Zij voert in nauw overleg met de Vereniging van NDSM'ers de regie over de renovatie van de loods, het aanleggen van de basisinfrastructuur en het casco-opleveren van ateliers, werkplaatsen en andere ruimtes. De intentie van de stichting is om de vereniging zo vorm te geven en in te vullen dat deze uiteindelijk de exploitatie en de taken van de bijbehorende projectorganisatie kan overnemen.

Over de financiering van deze aanloopverliezen dienen afspraken te worden gemaakt tussen SDAN, BroedplaatsAmsterdam en Kinetisch Noord, teneinde liquiditeitsproblemen te voorkomen. Aan beschikkingen van BroedplaatsAmsterdam ten behoeve van het project Kinetisch Noord is tot nu toe volgens een opgave van SDAN € 385.713 besteed.

H. Recapitulatie Investeringskosten, Financiering investeringen en Exploitatie:

De totale investeringskosten bedragen (incl. btw)	€ 17.730.030
De financiering van de investeringen bedraagt totaal	€ 14.700.946
Financieringstekort	-€ 3.029.084
Exploitatieresultaat over 10 jaar	+€ 1.921.883
Totaal tekort over 10 jaar	-€ 1.107.201

Het feitelijk tekort zal meer bedragen als men de reductie-inbouw casco toch nu uitvoert. Voor het veiligheidsmodel is dat nu niet noodzakelijk, maar wel wenselijk. Dan zien de cijfers er als volgt uit:

Totaal tekort over 10 jaar (zie boven)	- € 1.107.201
Wel uitvoeren reductie-inbouw	- € 842.314

Feitelijk totaal tekort over 10 jaar	- € 1.928.621*
---	-----------------------

* Dit tekort is inclusief uitvoering van welstandseisen ad. € 796.000 en uitvoering casco-onderhoud X en Y-helling ad. € 1.236.683

6. Knelpunten en oplossingen

Uit de verschillende hoofdstukken en bijlagen van dit Plan van Aanpak komt een aantal knelpunten naar voren, waarvoor oplossingen moeten worden bedacht en waarover Kinetisch Noord in haar rol als opdrachtnemer en ontwikkelaar en SDAN in zijn rol als opdrachtgever besluiten moeten nemen. Ook de clusters en individuele gebruikers, die in de loop van de tijd een steeds grotere rol gaan spelen, hebben hiermee te maken.

Het is duidelijk dat de ontwikkeling van (de verschillende onderdelen van) Kinetisch Noord gezien moet worden als een samenspel van interne en externe krachten, waarbij alle partijen zorgvuldig de eigen, andere en/of wederzijdse belangen dienen af te wegen.

Enkele knelpunten die zich nu of in de toekomst zullen voordoen zijn van financiële aard, andere bewegen zich op het terrein van bijvoorbeeld bouwtechniek of regelgeving. Het ene knelpunt speelt op de korte termijn en vergt snelle besluitvorming; een ander knelpunt speelt op de (middel)lange termijn, zodat er tijd is voor het vinden van een oplossing.

Kinetisch Noord stelt zich op het positieve standpunt dat elk knelpunt en elk probleem, in samenspraak met de verschillende interne en/of externe betrokkenen/belanghebbenden, het hoofd kan worden geboden. Er is immers een gemeenschappelijke doel: het tot stand brengen van een groots kunst- en cultuurcomplex met (inter)nationale uitstraling op het grondgebied van Amsterdam-Noord.

Hieronder staan de belangrijkste knelpunten van dit moment op een rij. Per knelpunt wordt aangegeven wat in de ogen van Kinetisch Noord de meest wenselijke oplossing is. Het belangrijkste besluit dat voor Kinetisch Noord nu op de rol staat is de instemming van SDAN met het afsluiten van een huurcontract van tien jaar voor de Docklandshal, in plaats van vijf jaar.

6.1 Docklandshal

Knelpunt 1

De inkomsten van de Docklandshal zijn essentieel voor een sluitende exploitatie van het project Kinetisch Noord in zijn geheel. De huidige actuele plannen voor de Docklandshal dienen om de volgende redenen gebaseerd te zijn op een exploitatietermijn van tien jaar:

1. Volgens de juristen van SDAN is het uitgesloten dat voor een periode van minder dan tien jaar een horecaverunning kan worden verleend. Het verstrekken van een horecaverunning leidt namelijk tot huurbescherming in het kader van Artikel 1624. Aangezien de horeca een wezenlijk onderdeel is van de in de Docklandshal te programmeren evenementen is een huurtermijn van tien jaar noodzakelijk.
2. Als rekening wordt gehouden met het casco-onderhoud en de minimaal noodzakelijke akoestische maatregelen voor het verkrijgen van een milieuvergunning, nodig voor een acceptabele exploitatie, is een exploitatie van tien jaar een vereiste. Een zeer belangrijk gegeven hierbij is het toegestane geluidsniveau in de hal in verhouding met het geluidsniveau op de gevel van het dichtstbijzijnde woonhuis. Nu wordt er in de bouwplannen, mede naar aanleiding van het akoestisch onderzoek van mei j.l., rekening gehouden met het toegestane niveau van 83 Db in de hal. Kinetisch Noord gaat er bij deze exploitatie van uit dat er bij wijze van wettelijk toegestane uitzondering maximaal twaalf keer per jaar van deze regel mag worden afgeweken.
3. Met een huurcontract van tien jaar wordt de economische haalbaarheid van Kinetisch Noord feitelijk zeker gesteld: een mogelijk in gebreke blijven bij het betalen van de huur is (afgezien van de

aanloopfase) eigenlijk niet meer denkbaar.

4. Kinetisch Noord kan er dankzij de langere exploitatie van de Docklandshal naar streven zoveel mogelijk toekomstige investeringen te bekostigen met inkomsten uit de Docklandshal. Zo is het denkbaar dat een deel van de hal, ongeveer 4000 m², in de toekomst wordt aangepast aan het produceren van een hoger geluidsniveau (110 Db); de kosten van een dergelijke investering worden nog berekend.
5. Kinetisch Noord wil niet onvermeld laten dat de aanpak van het achterstallig onderhoud (het casco-onderhoud) van de Docklandshal bij de 83 Db-variant een investering vergt van 1,8 miljoen euro op kosten van SDAN.

Oplossing knelpunt 1

Bij een tien jaar durende exploitatie kunnen, indien alle noodzakelijke investeringen voor de 83 Db-variant zijn gedaan, de te realiseren netto-opbrengsten aan huur en horeca van € 180.000 in 2002, via € 200.000 in 2002, € 300.000 in 2004, oplopen tot € 450.000 in 2005 en verder (zie de meerjarenbegroting in hoofdstuk 5). Deze cijfers zijn gebaseerd op ervaringscijfers in vergelijkbare accommodaties, rekening houdend met ca. 160 te verhuren dagen per jaar ad € 2812 gemiddeld.

Bovendien is het gebleken dat in het kader van BV Durf i.o. de optie van sloop en nieuwbouw op de plek van de huidige Docklandshal tussen het vijfde en het tiende jaar geen hoge prioriteit heeft. Daarom vervalt volgens Kinetisch Noord het belangrijkste argument om de Docklandshal niet voor tien jaar te verhuren. Kinetisch Noord realiseert zich dat de Docklandshal in de voorlopige planning na tien jaar wordt afgebroken. Zij wil echter niet helemaal uitsluiten dat er een kleine kans bestaat dat de hal bij groot succes net als de Cultuurloods een langer leven beschoren is.

6.2 X en Y-helling

Kinetisch Noord benadrukt dat zij wenst vast te houden aan de mogelijkheid een huurcontract af te sluiten voor de Y-helling van tien jaar (overeenkomstig het DB-besluit van 21 november 2000), en acht het afsluiten van een huurcontract voor de kleine helling van eveneens tien jaar zeer wenselijk (de termijn is in bovengenoemd DB-besluit gesteld op vijf jaar).

Onder de Y-helling en de X-helling kan in de toekomst respectievelijk 972 m² en 650 m², zijnde het netto te verhuren oppervlak, worden gerealiseerd. De hellingen worden nu voor zover mogelijk onderverhuurd. In mei 2002 zijn er vijftien gebruikers die met Kinetisch Noord een tijdelijke huurovereenkomst hebben afgesloten, met een totaal van ± 500 m². Dit gebeurt onder eigenlijk onverantwoorde omstandigheden: de hellingen verkeren beide in zeer slechte staat, zowel electra-technisch als bouwtechnisch, met als gevolg grote veiligheidsproblemen, ernstige lekkages, het ontbreken van sanitaire voorzieningen enzovoort.

Knelpunt 2

Er is geen geld voor de aanpak van het achterstallig onderhoud. Het casco-onderhoud van de X en de Y-helling is in de meerjarenbegroting opgenomen voor respectievelijk € 438.791 en € 797.890. Deze bedragen zijn niet meegenomen in het door SDAN te openen krediet van € 4.100.000 ten behoeve van de aanpak achterstallig onderhoud casco Cultuurloods en de Docklandshal.

Oplossing Knelpunt 2

De mogelijkheden voor financiering casco-onderhoud X en Y-helling zijn (in volgorde van voorkeur van

Kinetisch Noord):

1. Achterstallig onderhoud casco X en Y-helling wordt gefinancierd uit een nieuw te openen krediet door SDAN, overeenkomstig het krediet voor de Cultuurloods en de Docklandshal: gebaseerd op de door Kinetisch Noord op te brengen huur (van tien jaar of langer), zijnde € 7,84 per m² per jaar plus de lasten van beheer en onderhoud, zijnde € 3,18 per meter per jaar, totaal € 11,02 (excl. btw).
2. Casco-onderhoud X en Y-helling wordt gefinancierd met extra geld uit het Broedplaatsenfonds, zodat de nodige aanpak van de hellingen niet ten koste gaat van andere deelprojecten in de Cultuurloods en de Docklandshal.
3. BV Durf i.o. financiert het casco-onderhoud van de X en Y-helling; Durf biedt Kinetisch Noord een huurovereenkomst aan voor een periode van tien jaar.
4. Kinetisch Noord koopt de hellingen X en Y van SDAN voor een symbolisch bedrag, en financiert met een bancaire lening zelf achterstallig onderhoud, inbouw en voorzieningen/installaties.
5. Kinetisch Noord en SDAN komen een gebruiksovereenkomst overeen voor de X en Y-helling voor de periode van tien jaar; Kinetisch Noord betaalt geen huur; Kinetisch Noord draagt in samenwerking met de huidige en toekomstige huurders zorg voor een aanvaardbaar casco-onderhoud.

Knelpunt 3

Er bestaat onduidelijkheid met betrekking tot de plannen van Dogtroep. Dogtroep heeft op kosten van SDAN een nieuwbouwplan gepresenteerd voor de Y-helling. Zowel met Dogtroep als in het kader van BV Durf i.o. zijn vanuit SDAN en Kinetisch Noord nog besprekingen gaande over de meest wenselijk te bewandelen weg.

Oplossing knelpunt 3

Grofweg zijn er twee mogelijkheden:

1. Dogtroep opteert voor een tijdelijke huisvesting aan het IJ (in een pand dat eigendom is van het stadsdeel); besprekingen hierover zijn gaande.
2. Dogtroep verhuist naar de plaats in de Cultuurloods die Rhebergen Multihull Yachts, wanneer dit botenbedrijf verhuist naar elders aan de IJ-oever, in optie heeft; in dat geval wordt Dogtroep huurder van Kinetisch Noord en kunnen de huidige opstallen van Rhebergen worden afgebroken.

6.3 Voorfinanciering en liquiditeit (zie ook financiering aanloopverliezen)

De inkomsten van Kinetisch Noord stijgen geleidelijk in de periode 2005–2011. De investeringen en exploitatiekosten leggen met name in de periode 2002 t/m 2004 een zware druk op de beschikbare financiële middelen. Als gevolg van de financiering van achterstallig casco-onderhoud door SDAN en de gereserveerde subsidie uit het Broedplaatsenfonds lijkt het financieringsprobleem goed te overzien.

Knelpunt 4

De liquiditeitspositie van Kinetisch Noord is een belangrijk knelpunt. Kinetisch Noord kan niet in staat worden geacht om bijvoorbeeld de voorbereidingskosten van deelprojecten voor te financieren. Kinetisch Noord beschikt immers voorlopig nog niet over financiële reserves. De financiële nood kan nog erger worden als er vertragingen ontstaan, zoals ten gevolge van problemen met vergunningen, bodemsanering of procedures inzake wijziging van het bestemmingsplan.



Oplossing knelpunt 4

Een liquiditeitsbegroting moet uitwijzen in hoeverre de geleidelijk stijgende exploitatie-inkomsten ruimte bieden. Kinetisch Noord zal haar liquiditeitspositie periodiek met SDAN bespreken. Het ligt in de verwachting dat SDAN, in zijn rol van opdrachtgever, verzoeken ontvangt om voorschotten te verlenen. Uiteraard wordt daar verantwoording over afgelegd, zowel vooraf middels argumentatie voor het aanvragen van een voorschot, als achteraf middels een financiële verantwoording.

6.4 Nood- en basisvoorzieningen

In december 2001 zijn er tussen SDAN en Kinetisch Noord afspraken vastgelegd betreffende noodzakelijk te treffen nood- en basisvoorzieningen, die voornamelijk gericht zijn op de veiligheid van publiek en gebruikers.

Knelpunt 5

Een groot deel van deze voorzieningen is getroffen. Drie grote problemen zijn echter nog steeds niet opgelost. Het gaat om:

1. Verhogen van de waterdruk bij onder andere de Docklandshal in het geval van brand.
2. Vallend glas uit het dak van de Cultuurloods, dat leidt tot zeer onveilige situaties en uiteraard vele lekkages, waardoor met name gebruikers in de problemen komen.
3. De afgesproken voorzieningen in de Docklandshal zijn deels nog niet of niet voldoende getroffen; dit leidt tot inkomstenderving en schadeclaims van huurders.

Toekomstige huurders als Stageholding (De La Guarda) eisen op hun beurt van Kinetisch Noord dat de afgesproken voorzieningen worden uitgevoerd.

Oplossing knelpunt 5

Het nakomen van eerder schriftelijk vastgelegde afspraken.

N.B. De uitvoering van de vastgelegde nood- en basisvoorzieningen dient uiterlijk 15 juni 2002 te zijn verricht i.v.m. verhuur van de Docklandshal aan Stageholding t/m 21 november 2002.

6.5 Bestemmingsplan en vergunningen

Knelpunt 6

Om alle onderdelen van Kinetisch Noord de komende jaren te kunnen realiseren is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voor het kunnen huisvesten van horeca en publieksfuncties is een artikel 19 procedure nodig. Mede gezien de duur van deze procedure is het raadzaam hem zo spoedig mogelijk in te zetten. Vertraging in het verkrijgen van deze bestemmingsplanwijziging leidt in het slechtste geval tot het niet kunnen en/of mogen uitoefenen van culturele en publiekstaken en inkomstenderving.

Oplossing knelpunt 6

Kinetisch Noord heeft ondertussen op advies van de Milieudienst bureau Dorsser Blesgraaf opdracht gegeven tot het voorbereiden en indienen van een aanvraag Milieuvergunning. Gezien de duur van de procedure is het raadzaam deze zo spoedig mogelijk te starten. Veelvuldig overleg met en creatief meedenken van Bouw & Woning Toezicht is meer dan wenselijk.

6.6 Bodemsanering

Knelpunt 7

De gevolgen van de stand van zaken rond de bodemvervuiling van de binnen- en de buitenruimte zijn ondanks deskundige onderzoeken door met name SDAN op dit moment nog niet in hun volle omvang duidelijk. Te denken valt ondermeer aan het risico dat activiteiten van (gebruikers van) Kinetisch Noord voor korte of langere duur moeten worden gestaakt, aan eventuele schadeclaims van derden als werk moet worden stilgelegd of aan mogelijke vertragingen in de bouw. In geval van calamiteiten en onderbrekingen/vertragingen van de werkzaamheden door eventueel noodzakelijke bodemsanering moet duidelijk zijn wie er verantwoordelijkheid is en wat de compensatiemogelijkheden voor de huurder en onderhuurder zijn.

Oplossing knelpunt 7

Goede communicatie en afspraken tussen Kinetisch Noord en SDAN teneinde calamiteiten en/of langdurige onderbrekingen in de bedrijfsvoering te voorkomen en schade zoveel mogelijk te voorkomen en te beperken.

6.7 Financiering inrichting openbare ruimte fase II

Knelpunt 8

In het kader van de voorjaarsnotitie 2002 kon door SDAN geen geld worden gereserveerd voor een aantal overeengekomen en noodzakelijke voorzieningen in de openbare ruimte. Concreet betekent dit dat een aantal veiligheidsmaatregelen, zoals de conservering van de hijskranen of de aanleg en verbetering van loop- en sluisdeurroute, verlichting, (gevaarlijke) staalconstructies, (nog) niet kan worden getroffen. Overdag lopen er veel mensen in de openbare ruimte rond, die graag een kijkje nemen op het terrein, bijvoorbeeld bovenop de imposante sluisdeuren met uitzicht over het IJ. Als er ongelukken gebeuren dreigt SDAN daarvoor aansprakelijk te worden gesteld.

Oplossing knelpunt 8

Er moet besloten worden om voorzieningen te treffen ten laste van de toekomstige grondexploitatie, waarbij de nadruk wordt gelegd op voorzieningen die rechtstreeks verband houden met de veiligheid voor gebruikers en bezoekers. Een goede communicatie tussen Kinetisch Noord en SDAN over prioriteiten bij de aanpak is noodzakelijk.

Tot slot

Het is al eerder opgemerkt door zowel medewerkers van Kinetisch Noord als betrokken bestuurders, ambtenaren en politici: "Dit bijzondere project waaronder door zovelen de schouders werd en wordt gezet, is een uiterst gecompliceerd, gevoelig, experimenteel doch immer tot de verbeelding sprekend project." De lezer van dit Plan van Aanpak en iedereen die Kinetisch Noord volgt en/of een warm hart toedraagt doet er verstandig aan zich te realiseren dat het project Kinetisch Noord in zijn opzet een project is van experimentele aard, gebaseerd op principes van organische groei en een organisatorische opbouw van 'onderaf'.

Dit Plan van Aanpak is nooit af en kan het beste worden gezien als een momentopname. Daarom is gekozen voor een soort werkmap met een losbladig systeem, zodat de inhoud aangevuld kan worden wanneer er nieuwe inzichten ontstaan bij de gebruikers, de projectorganisatie, het bestuur en de partners van Kinetisch Noord. Het gaat immers om een continu proces van voortschrijdend inzicht, waarvan het eindbeeld niet vaststaat. De inhoudelijke en (bouw)technische processen zijn voortdurend in beweging en zullen periodiek zowel in- als extern worden getoetst en geëvalueerd. Definitieve keuzes worden gemaakt op inhoudelijke en financiële gronden, en op wat op dat moment als 'beste' oplossing wordt beschouwd. Hoewel een organisch proces als dit bij sommigen wel eens bezwaren oproept, schuilt hierin juist de kracht van het project Kinetisch Noord.

7. Colofon

Stichting Kinetisch Noord
T.t. Neveritaweg 15
1033 WB Amsterdam

Postbus 37688
1030 BH Amsterdam
t: 020 3305480
f: 020 6389160
e: info@ndsm.nl
w: www.ndsm.nl

Dit Plan van Aanpak kwam tot stand dankzij de bijdragen en medewerking van:

Visie	Eva de Klerk (artistiek inhoudelijk coördinator)
Financiën	David Schild (zakelijk coördinator, met dank aan Fred Stammeshaus (adviseur / projectleider SDAN) en Jayne Slot (kwartiermaker)) Francine Mendelaar (bureaucoördinator)
Organisatie	David Schild Eva de Klerk Dorcas Collins (Vereniging van huurders i.o.)
Programmering	Hay Schoolmeesters (programmeur Docklandshal) Mireille de Ruiter (artistiek inhoudelijk projectleider) Artproteam NDSM-werf
Bouw	Willem Zaat (Organisatieburo Stadsvernieuwing, bouwcoördinator) Willie de Groot (Organisatieburo Stadsvernieuwing) Peter de Bruin (Dynamo Architecten) Bouwteam NDSM-werf
Beheer	Chiel ten Cate (beheercoördinator Kinetisch Noord) Buitenruimteteam NDSM-werf
Juridische adviezen	Barbara van der Klis (Van der Klis Juridisch advies & Projectconsultancy)
Redactie	Eva de Klerk Eric Duivenvoorden Francine Mendelaar David Schild
Eindredactie	Francine Mendelaar
Foto's	Patricia de Ruyter/Mediakaal Amanda Klugt (kunstenaar) Buitenruimteteam NDSM-werf
CD-rom plattegrond	André Mullock Houwer (NCSM) Amanda Klugt Buitenruimteteam NDSM-werf
Vormgeving	Suikerfabriek Kollektiv

Met dank aan de makers van *De IJsprong van Kinetisch Noord*, alle gebruikers van de NDSM-werf, medewerkers van stadsdeel Amsterdam-Noord en het Project Management Bureau.

NDSM-WERF



AMSTERDAM

KOSTENRAMING VO CASCO

project		NDSM-werf - Amsterdam						
opdr.		organisatieburo voor de stadsvernieuwing						
werknr.		216						
onderd.		kostenraming VO casco (onderhoud gebouw)						
Prijspeil		27-mei-02						
Prijzen op niveau brutoaanneemsom								
Overhead aannemer 22% (bouwplaatskosten, alg. kosten, winst en risico, verzekering en bankgarantie)								
Raming op basis van VO (voorlopig ontwerp)								
Toelichting aanpassingen:								
inbouw (infrastructuur)		ingrepen, niet noodzakelijk voor de veiligheid van het casco, maar wel voor de infrastructuur						
reservering		ingrepen aan de gevel ter plaatse van de Docklandshal bij het na 10 jaar vrijkomen van de gevel						
beeldkwaliteit		extra kosten in verband met de beeldkwaliteit: het toepassen in de oorspronkelijke vorm en materialen met dezelfde uitstraling als de huidige materialen						
		prijs [€]						
		gekozen variant =	aanpassing als gevolg van:		totalen incl.	aanp. a.g.v.	totalen incl.	
		veiligheidsvariant	inbouw	reservering	reducties	beeldkwaliteit	reducties en	
		totalen	(reductie)	(reductie)		(extra kosten)	extra kosten	
Gebouwkosten:								
- dak		€ 1.827.000	€ -	€ -	€ 1.827.000	€ 601.000	€ 2.428.000	
- gevels		€ 552.000	€ -	€ 59.000-	€ 493.000	€ 77.000	€ 570.000	
- aanbouwen		€ 79.000	€ -	€ -	€ 79.000	€ 5.000	€ 84.000	
- vloer (begane grond)		€ 269.000	€ 269.000-	€ -	€ -	€ -	€ -	
- (staal)constructie binnen		€ 51.000	€ -	€ -	€ 51.000	€ -	€ 51.000	
- mallenzolder		€ 130.000	€ -	€ -	€ 130.000	€ -	€ 130.000	
- overige kosten (casco inrichting)		€ 101.000	€ 101.000-	€ -	€ -	€ -	€ -	
- onvolledigheid (niveau raming: VO)	10%	€ 301.000	€ 37.000-	€ 6.000-	€ 258.000	€ 68.000	€ 326.000	
Bijkomende kosten:								
- inventarisatierapport en ingrepen asbest								
- onderzoekskosten (volgens offerte)		€ 1.200	€ -	€ -	€ 1.200	€ -	€ 1.200	
- stelpost asbestsanering		€ 10.000	€ -	€ -	€ 10.000	€ -	€ 10.000	
- planvoorbereiding en uitvoering								
- planontwikkeling (architect + adviseurs)	7%	€ 211.000	€ 26.000-	€ 4.000-	€ 181.000	€ 48.000	€ 228.000	
- directievoering en toezicht	3,5%	€ 105.000	€ 13.000-	€ 2.000-	€ 90.000	€ 24.000	€ 114.000	
- leges bouwvergunning								
- lichtstraten	pst	€ 20.000	€ -	€ -	€ 20.000	€ 20.000-	€ -	
- vervangen constructieve onderdelen	pst	€ 10.000	€ -	€ -	€ 10.000	€ -	€ 10.000	
Subtotaal gebouwkosten		€ 3.310.000	€ 407.000-	€ 65.000-	€ 2.838.000	€ 751.000	€ 3.589.000	
Subtotaal bijkomende kosten		€ 357.200	€ 39.000-	€ 6.000-	€ 312.200	€ 52.000	€ 363.200	
Totaal exclusief omzetbelasting		€ 3.667.200	€ 446.000-	€ 71.000-	€ 3.150.200	€ 803.000	€ 3.952.200	
Omzetbelasting	19%	€ 697.000	€ 85.000-	€ 13.000-	€ 599.000	€ 153.000	€ 751.000	
Totaal inclusief omzetbelasting		€ 4.364.200	€ 531.000-	€ 84.000-	€ 3.749.000	€ 956.000	€ 4.703.000	
Kosten per m2		€ 249			€ 214		€ 269	
Noten:								
- leges bouwvergunning lichtstraten: ingeval wijziging lichtstraten, alleen gerekend over ingrepen aan de lichtstraat; bij vervanging geen leges gerekend								

project opdr. werknr. onderd.		NDSM-Werf - Amsterdam organisatieburo voor de stadsvernieuwing 216 kostenraming VO casco (onderhoud gebouw)																			
kolommen onderdeel locatie materiaal bestaand kwaliteit bestaand stabu code ingreep alle niveau's totaal aantal 1h. prijs/eenheid [€] aantal ingreep eenh. prijs/ingreep [€] keuze variant [1/2/3] relatie ingrepen [a, b, ...]		toelichting onderdelen in de verschillende bouwdelen locatie van de onderdelen materiaal onderdeel in de bestaande situatie kwaliteit onderdeel in de bestaande situatie stabu codering bij de ingreep op het onderdeel ingreep op het onderdeel totaal hoeveelheid van het onderdeel eenheid bij het totaal aantal (niet altijd zelfde als eenheid bij aantal ingreep) per basisvariant: prijs per eenheid (eenheid van aantal ingreep) hoeveelheid waarop de ingreep van toepassing is eenheid bij aantal ingreep (niet altijd zelfde als eenheid bij totaal aantal) per basisvariant: prijs per ingreep		toelichting bij de basisvarianten basisvariant 1 deze variant bestaat uit die ingrepen die nodig zijn om de cultuurloods op het niveau van 20 jaar onderhoudsarm te brengen basisvariant 2 is een variant met bezuinigingen te weten: - dakbedekking met een levensduur van ca. 20 jaar - toepassen van materialen met een ander uiterlijk dan de bestaande met minder materiaal- of bewerkingskosten - herstellen van deel onderdelen in plaats van vernieuwen van gehele onderdelen - slopen van kleine aanbouw in het midden en het rechter deel van de rechter aanbouw in plaats van herstellen basisvariant 3 is een variant met bezuinigingen op de ingrepen die niet noodzakelijk zijn voor het veilig maken van de cultuurloods, te weten - ronde kunststof lichtkoepels/-vensters in plaats van aluminium lichtstraten/-vensters - kunststof kozijnen in plaats van aluminium - slopen en afsluiten van de mallenzolder in plaats van het herstellen keuze voor basisvariant 3 met de dan nog mogelijke keuzes voor basisplan 2 levert het plan met alleen de ingrepen die strikt noodzakelijk zijn om de cultuurloods veilig te maken																	
prijs/ingreep [€] gekozen variant opmerkingen		prijs per ingreep van de gekozen variant opmerkingen																			
n.b. variant 3 gaat voorbij aan de architectonische wenselijkheid, e.e.a. in het kader van 'monument industrieel erfgoed'																					
onderdeel	locatie	materiaal bestaand	kwaliteit bestaand	stabu code	ingreep alle niveau's	totaal aantal	1h.	prijs/ eenheid [€]	aantal ingreep basisvariant	1	2	3	eenh.	1	2	3	keuze variant [1/2/3]	relatie ingreep [a, b, ...]	prijs/ingreep [€] gekozen variant	opmerkingen	
DAK																					
dakvloer / dakbedekking																					
subconstructie (gordingen)	hoge deel	hout	matig	05.32.10.03	veiligheidsmaatregelen tbv. dak			6.710	1				post	6.710	-	-	1		6.710		
beschot	hoge deel	hout	matig	24.31.11.01	houten balklaag vervangen	2150	m2	27	215				m2	5.699	-	-	1		5.699		
beschot	hoge deel	GG-delen	plaatselijk sl.	24.41.51.00	vloerbeschot aanbrengen/vervangen (Underlayment 19mm)	2150	m2	18	2.150	2.150			m2	39.635	39.635	-	2	a			
beschot	hoge deel	GG-delen	plaatselijk sl.	24.41.11.01	vloerbeschot plaatselijk vervangen (g+g delen - 28mm)	2150	m2	57		215			m2	-	12.335	-	2	a	12.335		
dakbedekking	hoge deel	APP	slecht	10.32.42.00	slopen en afvoeren dakbedekking	2080	m2	9	2.080				m2	18.966	-	-	1		18.966		
dakbedekking	hoge deel	APP	slecht	33.33.15.00	dakbedekking EPDM vervangen/aanbrengen	2080	m2	39	2.080	2.080			m2	81.244	81.244	-	2	b			
dakbedekking	hoge deel	APP	slecht	33.33.14.00	dakbedekking APP vervangen/aanbrengen	2080	m2	27		2.080			m2	-	55.688	-	2	b	55.688		
subconstructie	lage deel	hout	goed	24.31.11.01	houten balklaag vervangen	9340	m2	27	934				m2	24.756	-	-	1		24.756		
beschot	lage deel	GG-delen	plaatselijk sl.	24.41.51.00	vloerbeschot aanbrengen/vervangen (Underlayment 19mm)	9340	m2	18	9.340	9.340			m2	172.183	172.183	-	2	a	53.584		
beschot	lage deel	GG-delen	plaatselijk sl.	24.41.11.01	vloerbeschot plaatselijk vervangen (g+g delen - 28mm)	9340	m2	57		934			m2	-	53.584	-	2	a	53.584		
dakbedekking	lage deel	APP	slecht	10.32.42.00	slopen en afvoeren dakbedekking	9122	m2	9	9.122				m2	83.178	-	-	1		83.178		
dakbedekking	lage deel	APP	slecht	33.33.15.00	dakbedekking EPDM vervangen/aanbrengen	9122	m2	39	9.122	9.122			m2	356.301	356.301	-	2	b			
dakbedekking	lage deel	APP	slecht	33.33.14.00	dakbedekking APP vervangen/aanbrengen	9122	m2	27		9.122			m2	-	244.222	-	2	b	244.222		
totaal dakvloer / dakbedekking														788.672	283.534				505.138		
lichtstraten/-vensters																					
lichtstraten	hoge deel	staal	slecht	10.32.31.00	slopen en afvoeren bestaande lichtstraten	960	m2	21	960				m2	19.910	-	-	1		19.910		
lichtstraten	hoge deel	staal	slecht	30.43.10.00	aluminium lichtstraat aanbrengen/vervangen	960	m2	175	960				m2	167.950	-	167.950	3	v1			
lichtstraten	hoge deel	staal	slecht	30.43.10.02	ronde kunststof lichtstraat/-venster aanbrengen/vervangen	960	m2	123					m2	-	118.291	-	3	v1	118.291		
lichtstraten	hoge deel	staal	slecht	30.43.10.01	te open delen in lichtstraat/venster (brand - meerprijs)			1.452					st	-	-	-	1				
lichtstraten	hoge deel	staal	slecht	10.32.31.00	slopen en afvoeren bestaande lichtstraten	925	m2	21	925				m2	19.185	-	-	1		19.185		
lichtvenster	hoge deel	staal	slecht	30.43.11.00	aluminium lichtvenster aanbrengen/vervangen	925	m2	175	925				m2	161.827	-	161.827	3	v1			
lichtvenster	hoge deel	staal	slecht	30.43.10.02	ronde kunststof lichtstraat/-venster aanbrengen/vervangen	925	m2	123					m2	-	113.979	-	3	v1	113.979		
lichtvenster	hoge deel	staal	slecht	30.43.10.01	te open delen in lichtstraat/venster (brand - meerprijs)			1.452					st	-	-	-	1				
lichtstraten	lage deel	staal	slecht	10.32.31.00	slopen en afvoeren bestaande lichtstraten	5500	m2	21	5.500				m2	114.070	-	-	1		114.070		
lichtstraten	lage deel	staal	slecht	30.43.10.00	aluminium lichtstraat aanbrengen/vervangen	5500	m2	175	5.500				m2	962.214	-	962.214	3	v1			
lichtstraten	lage deel	staal	slecht	30.43.10.02	ronde kunststof lichtstraat/-venster aanbrengen/vervangen	5500	m2	123					m2	-	677.710	-	3	v1	677.710		
lichtstraten	lage deel	staal	slecht	30.43.10.01	te open delen in lichtstraat/venster (brand - meerprijs)			1.452					st	-	-	-	1				
lichtstraten	lage deel	dichtgezet	nvt	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschot e.d.	150	m2	17	150				m2	2.580	-	-	1		2.580		
lichtstraten	lage deel	nvt	nvt	30.43.10.00	aluminium lichtstraat aanbrengen/vervangen	225	m2	175	225				m2	39.363	-	39.363	3	v1			
lichtstraten	lage deel	nvt	nvt	24.41.51.00	vloerbeschot aanbrengen/vervangen (Underlayment 19mm)	150	m2	18					m2	-	2.765	-	3	v1	2.765		
lichtstraten	lage deel	nvt	nvt	30.43.10.01	te open delen in lichtstraat/venster (brand - meerprijs)			1.452					st	-	-	-	1				
lichtstraten	lage deel	kunststof	goed	10.32.31.00	slopen en afvoeren bestaande lichtstraten	700	m2	21	700				m2	14.518	-	14.518	3	v1			
lichtstraten	lage deel	kunststof	goed	30.43.10.00	aluminium lichtstraat aanbrengen/vervangen	960	m2	175	960				m2	167.950	-	167.950	3	v1			
lichtstraten	lage deel	kunststof	goed	30.43.10.01	te open delen in lichtstraat/venster (brand - meerprijs)			1.452					st	-	-	-	1				
totaal lichtstraten/-vensters														1.669.567	601.077				1.068.490		
afwerking																					
dakranden	zw gevel	hout	slecht	24.31.11.03	mastiekschoot/achterhout vervangen/aanbrengen	150	m1	15	150				m1	2.213	-	-	1		2.213		
dakranden	zw gevel	hout	slecht	24.41.11.00	boeiboord aanbrengen/vervangen (hout - geprofileerd)	150	m1	79	150	150			m1	11.895	11.895	-	2	c			
dakranden	zw gevel	hout	slecht	24.45.71.00	boeiboord aanbrengen/vervangen (Rockpanel)	150	m1	76		150			m1	-	11.396	-	2	c	11.396		
dakranden	zw gevel	hout	slecht	33.38.12.01	deklijst zink vervangen/aanbrengen	150	m1	22	150				m1	3.247	-	3.247	3	d			
dakranden	zw gevel	hout	slecht	33.38.12.00	bestaande aluminium dakrand profiel de-/monteren	150	m1	13					m1	-	1.884	-	3	d	1.884		
dakranden	zw gevel	hout	slecht	46.21.10.01	schilderen houten vlakken (bestaand - OHDO8)	150	m1	76	60				m2	4.538	-	-	1		4.538		
dakranden	zo gevel	hout	slecht	24.31.11.03	mastiekschoot/achterhout vervangen/aanbrengen	100	m1	15	100				m1	1.475	-	-	1		1.475		
dakranden	zo gevel	hout	slecht	24.41.11.00	boeiboord aanbrengen/vervangen (hout - geprofileerd)	100	m1	79	100	100			m1	7.930	7.930	-	2	c			
dakranden	zo gevel	hout	slecht	24.45.71.00	boeiboord aanbrengen/vervangen (Rockpanel)	100	m1	76		100			m1	-	7.597	-	2	c	7.597		
dakranden	zo gevel	hout	slecht	33.38.12.01	deklijst zink vervangen/aanbrengen	100	m1	22	100				m1	2.165	-	2.165	3	d			
dakranden	zo gevel	hout	slecht	33.38.12.00	bestaande aluminium dakrand profiel de-/monteren	100	m1	13					m1	-	1.256	-	3	d	1.256		
dakranden	zo gevel	hout	slecht	46.21.10.01	schilderen houten vlakken (bestaand - OHDO8)	100	m1	76	40				m2	3.026	-	-	1		3.026		
goot	no gevel	hout	slecht	24.31.11.02	gootconstructie vervangen/aanbrengen	140	m	279	140				m1	39.033	-	-	1		39.033		
goot	no gevel	hout	slecht	24.41.51.00	vloerbeschot aanbrengen/vervangen (Underlayment 19mm)	140	m	18	105				m2	1.936	-	-	1		1.936		
goot	no gevel	hout	slecht	24.41.11.02	onderzijde baggoot aanbrengen/vervangen (geprofileerd)	140	m	26	91	91			m2	2.337	2.337	-	2	e			
goot	no gevel	hout	slecht	24.45.71.01	onderzijde baggoot aanbrengen/vervangen (Rockpanel)	140	m	23		91			m2	-	2.073	-	2	e	2.073		
goot	no gevel	hout	slecht	24.41.11.00	boeiboord aanbrengen/vervangen (hout - geprofileerd)	140	m	79	140	140			m1	11.102	11.102	-	2	e			
goot	no gevel	hout	slecht	24.45.71.00	boeiboord aanbrengen/vervangen (Rockpanel)	140	m	76		140			m1	-	10.636	-	2	e	10.636		

onderdeel	locatie	materiaal bestaand	kwaliteit bestaand	stabu code	ingreep alle niveau's	totaal aantal	prijs/ eenheid [€]	aantal ingreep basisvariant			eenh.	prijs/ingreep [€] basisvariant			keuze variant [1/2/3]	relatie ingreep [a, b, ...]	prijs/ingreep [€] gekozen variant		opmerkingen
								1	2	3		1	2	3			variant	variant	
goot	no gevel	hout	slecht	46.21.10.01	schilderen houten vlakken (bestaand - OHD08)	140	m	76	126			m2	9.531	-	-	1		9.531	
gootbekleding	no gevel	zink	slecht	50.32.12.00	gootbekleding zink vervangen/aanbrengen	140	m	68	154			m2	10.453	-	-	1		10.453	
goot	gevel hoge deel	hout	slecht	24.31.11.02	gootconstructie vervangen/aanbrengen	140	m	279	140			m1	39.033	-	-	1		39.033	
goot	gevel hoge deel	hout	slecht	24.41.51.00	vloerbeschoot aanbrengen/vervangen (Underlayment 19mm)	140	m	18	105			m2	1.936	-	-	1		1.936	
goot	gevel hoge deel	hout	slecht	24.45.71.01	onderzijde bakgoot aanbrengen/vervangen (Rockpanel)	140	m	23		91		m2	-	2.073	-	2	e	2.073	
goot	gevel hoge deel	hout	slecht	24.41.11.02	onderzijde bakgoot aanbrengen/vervangen (geprofileerd)	140	m	26	91	91		m2	2.337	2.337	-	2	e	-	
goot	gevel hoge deel	hout	slecht	24.45.71.00	boeiiboord aanbrengen/vervangen (Rockpanel)	140	m	76		140		m1	-	10.636	-	2	e	10.636	
goot	gevel hoge deel	hout	slecht	24.41.11.00	boeiiboord aanbrengen/vervangen (hout - geprofileerd)	140	m	79	140	140		m1	11.102	11.102	-	2	e	-	
goot	gevel hoge deel	hout	slecht	46.21.10.01	schilderen houten vlakken (bestaand - OHD08)	140	m	76	126			m2	9.531	-	-	1		9.531	
gootbekleding	gevel hoge deel	zink	slecht	50.32.12.00	gootbekleding zink vervangen/aanbrengen	140	m	68	154			m2	10.453	-	-	1		10.453	
goten boven schuine daklichten	hoge deel	hout	slecht	50.32.12.00	gootbekleding zink vervangen/aanbrengen	280	m	68	168			m2	11.403	-	-	1		11.403	
goten	nw gevel	hout	slecht	24.31.11.02	gootconstructie vervangen/aanbrengen	125	m	279	125			m1	34.851	-	-	1		34.851	
goten	nw gevel	hout	slecht	24.41.51.00	vloerbeschoot aanbrengen/vervangen (Underlayment 19mm)	125	m	18	50			m2	922	-	-	1		922	
gootbekleding	nw gevel	zink	slecht	50.32.12.00	gootbekleding zink vervangen/aanbrengen	125	m	68	94			m2	6.363	-	-	1		6.363	
dakaansluitingen hemelwaterafvoer	lage deel	lood	matig	33.38.21.00	dakterastegels aanbrengen	25	st	198	25			m2	14.320	-	-	1		14.320	
				50.50.10.00	hemelwaterafvoer dakdoorvoer vervangen/aanbrengen	25	st	4.940				st	4.940	-	-	1		4.940	
totaal afwerking													258.072	2.292-	2.272-			253.508	
TOTALEN DAK													2.716.311	285.826-	603.349-			1.827.136	
GEVELS																			
noordoost (achterzijde)																			
gevelwerk (no)																			
voorzieningen				05.32.10.00	systeemsteiger op dakniveau	1135	m2	14	1.135			m2	15.917	-	-	1		15.917	
voorzieningen				05.32.10.01	systeemsteiger op maaiveld	1239	m2	11	1.239			m2	14.058	-	-	1		14.058	
voorzieningen				05.32.10.02	kraankosten (bouwplaats)			1.040	5			svdag	5.202	-	-	1		5.202	
staalconstructie in gevel		staal	slecht	10.32.24.00	slopen en afvoeren stalen constructie in de gevel	1255	m1	35	31			m1	1.097	-	-	1		1.097	
staalconstructie in gevel		staal	slecht	25.32.20.00	constructief staal in de gevel aanbrengen/vervangen	1255	m1	133	31			m1	4.126	-	-	1		4.126	
staalconstructie in gevel		staal	slecht	43.42.10.00	U-profiel of flens tbv. metselwerk aanbr./verv. (verzinkt)	1255	m1	27	135			m1	3.623	-	-	1		3.623	
staalconstructie in gevel		staal	matig	46.22.10.06	staal profiel in de gevel ontroesten en behandelen (br. 0,30m1)	1255	m1	11	22			m1	249	-	-	1		249	
staalconstructie in gevel		staal	matig	22.84.10.00	loodslabbe aanbrengen (incl. infrezen metselwerk)	1255	m1	28	28			m1	785	-	-	1		785	
staalconstructie in gevel		staal	matig	21.21.10.03	funderingsbalk gevel uithakken en behandelen (krimprijke mortel)	1255	m1	68	60			m1	4.103	-	-	1		4.103	
staalconstructie in gevel		staal	matig	46.22.10.09	schilderen staal profiel in de gevel (br. 0,15m1)	1255	m1	5	1.255			m1	6.784	-	-	1		6.784	
muurankers		staal	slecht	22.82.90.00	gevelankers aanbrengen/vervangen	264	st	49	31			st	1.520	-	-	1		1.520	
muurankers		staal	matig	46.22.10.07	schilderen gevelankers	264	st	8	264			st	2.127	-	-	1		2.127	
metselwerk (half steens)		steen	matig	22.29.90.00	metselwerk 1/2 st. herstellen (agv. behandelen staal - 0,25m1)	2115	m2	407	47			m2	19.155	-	-	1		19.155	
metselwerk (half steens)		steen	matig	22.29.90.01	metselwerk 1/2 st. herstellen (scheur/uitkomend - 0,25m1)	2115	m2	312	4			m2	1.249	-	-	1		1.249	
metselwerk (half steens)		steen	matig	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	2115	m2	17	3			m2	52	-	-	1		52	houten panelen opvulling
metselwerk (half steens)		steen	matig	22.31.12.00	metselwerk 1/2 st. aanbrengen	2115	m2	146	3			m2	439	-	-	1		439	
metselwerk (half steens)		steen	matig	22.84.10.00	loodslabbe aanbrengen (incl. infrezen metselwerk)	80	m1	28	80			m1	2.244	2.244	-	2	f	-	
metselwerk (half steens)		steen	matig	22.84.40.00	knellat tpv. dakbedekking aanbrengen/vervangen	80	m1	8	80			m1	-	630	-	2	f	630	
metselwerk (half steens)	noord+oosthoek		matig	22.31.13.00	dilatatie in 1/2 st. metselwerk aanbrengen	30	m1	3	30			m1	93	-	-	1		93	
metselwerk (half steens)	oosthoek		matig	22.31.13.00	dilatatie in 1/2 st. metselwerk aanbrengen	9	m1	3	9	9		m1	28	28	-	2	g1	-	achter scheepsbouwer
metselwerk (half steens)	noord+oosthoek	steen	matig	10.32.22.00	slopen en afvoeren 1/2st. metselwerk / steenachtig	15	m2	33	15			m2	502	-	-	1		502	
metselwerk (half steens)	oosthoek	steen	matig	10.32.22.00	slopen en afvoeren 1/2st. metselwerk / steenachtig	5	m2	33	5	5		m2	167	167	-	2	g1	-	achter scheepsbouwer
metselwerk (half steens)	noord+oosthoek	steen	matig	22.31.12.00	metselwerk 1/2 st. aanbrengen	15	m2	146	15			m2	2.196	-	-	1		2.196	
metselwerk (half steens)	oosthoek	steen	matig	22.31.12.00	metselwerk 1/2 st. aanbrengen	5	m2	146	5	5		m2	732	732	-	2	g1	-	achter scheepsbouwer
staalconstructie in gevel	noord+oosthoek	staal	slecht	43.42.10.00	U-profiel of flens tbv. metselwerk aanbr./verv. (verzinkt)	30	m1	27	30			m1	805	-	-	1		805	
staalconstructie in gevel	oosthoek	staal	slecht	43.42.10.00	U-profiel of flens tbv. metselwerk aanbr./verv. (verzinkt)	9	m1	27	9	9		m1	242	242	-	2	g1	-	achter scheepsbouwer
voegwerk		cement	matig	36.30.10.00	voegwerk inspecteren en plaatselijk herstellen	2115	m2	35	30			m2	-	1.048	-	2	h	1.048	
voegwerk		cement	matig	36.30.10.01	voegwerk intergraal vervangen	2115	m2	32	2.115	2.115		m2	67.302	67.302	-	2	h	-	
voegwerk		cement	matig	22.24.10.00	gevelmetselwerk reinigen	2115	m2	11	2.115	2.085		m2	24.160	23.817	-	2	h	343	
voegwerk		cement	matig	46.23.20.02	gevelmetselwerk hydrofoberen	2115	m2	7	2.115	2.085		m2	14.075	13.876	-	2	h	199	
dakladder (buiten op de hoek)	noord	staal	slecht	10.32.24.02	slopen en afvoeren stalen kooiladder	16	m1	13	16			m1	215	-	-	1		215	
dakladder (buiten op de hoek)	noord	staal	slecht	32.41.11.00	kooiladder vervangen	16	m1	296	16	16		m1	4.731	4.731	-	2	i	-	
dakladder (buiten op de hoek)	oost	staal	slecht	10.32.24.02	slopen en afvoeren stalen kooiladder	12	m1	13	12			m1	161	-	-	1		161	
dakladder (buiten op de hoek)	oost	staal	slecht	32.41.11.00	kooiladder vervangen	12	m1	296	12	12		m1	3.548	3.548	-	2	i	-	
totaal gevelwerk (no)													201.687	115.009-				86.678	
kozijnen (no)																			
kozijnen, hoog deel		staal	matig	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	129	m2	17	129			m2	2.219	-	-	1		2.219	
kozijnen, hoog deel		staal	matig	30.36.20.00	kozijn vervangen/aanbrengen (aluminium - compleet)	129	m2	793	129		129	m2	102.295	-	102.295	3	v2	-	
kozijnen, hoog deel		staal	matig	30.35.20.00	kozijn vervangen/aanbrengen (kunststof - compleet)	129	m2	392			129	m2	-	-	50.539	3	v2	50.539	
beglazing (in stalen kozijnen)		enkel glas	matig	46.24.10.00	vuilwerende coating op glas aanbrengen	129	m2	20	129	129		m2	2.628	2.628	-	2	j	-	
deurkozijn, incl invulling	beg. gr.	staal	matig	46.22.10.08	beplating schuifdeuren ontroesten en behandelen	20	m2	28	30			m2	827	-	-	1		827	
deurkozijn, incl invulling	beg. gr.	staal	matig	46.22.10.04	schilderen stalen vlakken	20	m2	11	30			m2	316	-	-	1		316	
deurkozijn, incl invulling	beg. gr.	staal	matig	70.11.90.01	herstel loopmechanisme schuifdeur	1	st	6.100	1			post	6.100	-	-	1		6.100	
deurkozijn, incl invulling	1e verd.	staal	slecht	30.33.20.00	kozijn vervangen/aanbrengen (hout - compleet)	3	m2	512	3	3		m2	1.537	1.537	-	2	k	-	
deurkozijn, incl invulling	1e verd.	staal	slecht	30.35.20.00	kozijn vervangen/aanbrengen (kunststof - compleet)	3	m2	392		3		m2	-	1.175	-	2	k	1.175	
raamkozijnen		beton	matig	21.21.10.00	beton kozijn plaatselijk uithak. en behand. (krimprijke mortel)	319	m2	48	66			plek	3.144	-	-	1		3.144	
raamkozijnen		beton	matig	46.23.20.01	schilderen betonnen delen (kozijn/dakrand e.d.)	319	m2	135	319	319		m2	43.042	43.042	-	2	s1	-	
raamkozijnen		beton	matig	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	319	m2	17	57	57		m2	980	980	-	2	i	-	staalplaat voor kozijnen
raamkozijnen		beton	matig	21.21.10.00	beton kozijn plaatselijk uithak. en behand. (krimprijke mortel)	319	m2	48	14	14		plek	684	684	-	2	i	-	kozijnen achter staalplaat
raamkozijnen		beton	matig	46.23.20.01															

onderdeel	locatie	materiaal bestaand	kwaliteit bestaand	stabu code	ingreep alle niveau's	totaal aantal	prijs/ eenheid [€]	aantal ingreep basisvariant			eenh.	prijs/ingreep [€] basisvariant			keuze variant [1/2/3]	relatie ingreep [a, b, ...]	prijs/ingreep [€] gekozen variant	opmerkingen
								1	2	3		1	2	3				
stalen ketel aan gevel		element		10.32.24.04	slopen en afvoeren diverse stalen onderdelen	1	20	1			m2	20	-	-	1		20	
totaal kozijnen (no)												198.223	68.437-	51.756-			78.030	
totaal gevelwerk en kozijnen (no)												399.910	183.446-	51.756-			164.708	
noordwest (zijde Docklandshal)																		
gevelwerk en kozijnen (nw)																		
				05.32.10.00	stalen systeemsteiger op dakniveau	215	m2	14	215		m2	3.015	-	-	1		3.015	
voorzieningen				05.32.10.01	stalen systeemsteiger op maaiveld	105	m2	11	105		m2	1.191	-	-	1		1.191	
voorzieningen				05.32.10.01	stalen systeemsteiger op maaiveld	1672	m2	11	1.672		m2	18.972	-	-	1		18.972	na vrijkomen gevel
voorzieningen				05.32.10.02	kraankosten (bouwplaats)			1.040	4		st/dag	4.161	-	-	1		4.161	na vrijkomen gevel
staalconstructie in gevel		staal	slecht	10.32.24.00	slopen en afvoeren stalen constructie in de gevel	1255	m1	35	7		m1	248	-	-	1		248	na vrijkomen gevel
staalconstructie in gevel		staal	slecht	25.32.20.00	constructief staal in de gevel aanbrengen/vervangen	1255	m1	133	7		m1	932	-	-	1		932	na vrijkomen gevel
staalconstructie in gevel		staal	slecht	43.42.10.00	U-profiel of flens tbv. metselwerk aanbr./verv. (verzinkt)	915	m1	27	18		m1	483	-	-	1		483	na vrijkomen gevel
staalconstructie in gevel		staal	matig	46.22.10.06	staal profiel in de gevel ontroesten en behandelen (br. 0,30m1)	915	m1	11	16		m1	181	-	-	1		181	na vrijkomen gevel
staalconstructie in gevel		staal	matig	21.21.10.03	funderingsbalk gevel uithakken en behandelen (krimpvrije mortel)	915	m1	68	7		m1	479	-	-	1		479	na vrijkomen gevel
staalconstructie in gevel		staal	matig	46.22.10.09	schilderen staal profiel in de gevel (br. 0,15m1)	915	m1	5	915		m1	4.946	-	-	1		4.946	na vrijkomen gevel
muurankers		staal	slecht	22.82.90.00	gevelankers aanbrengen/vervangen	129	st	49	42		st	2.060	-	-	1		2.060	na vrijkomen gevel
muurankers		staal	matig	46.22.10.07	schilderen gevelankers	129	st	8	42		st	338	-	-	1		338	na vrijkomen gevel
metselwerk (half steens)		steen	matig	22.29.90.00	metselwerk 1/2 st. herstellen (agv. behandelen staal - 0,25m1)	1375	m2	407	11		m2	4.474	-	-	1		4.474	na vrijkomen gevel
metselwerk (half steens)		steen	matig	22.29.90.01	metselwerk 1/2 st. herstellen (scheur/uitkomend - 0,25m1)	1375	m2	312	3		m2	937	-	-	1		937	na vrijkomen gevel
metselwerk (half steens)	noord+westhoek			22.31.13.00	dilatatie in 1/2 st. metselwerk aanbrengen	20	m1	3	20		m1	62	-	-	1		62	
metselwerk (half steens)	noordhoek			22.31.13.00	dilatatie in 1/2 st. metselwerk aanbrengen	14	m1	3	14	14-	m1	44	44-	-	2	g2	-	binnen Docklandshal
metselwerk (half steens)	noord+westhoek	steen	matig	10.32.22.00	slopen en afvoeren 1/2st. metselwerk / steenachtig	10	m2	33	10		m2	335	-	-	1		335	
metselwerk (half steens)	noordhoek	steen	matig	10.32.22.00	slopen en afvoeren 1/2st. metselwerk / steenachtig	7	m2	33	7	7-	m2	234	234-	-	2	g2	-	binnen Docklandshal
metselwerk (half steens)	noord+westhoek	steen	matig	22.31.12.00	metselwerk 1/2 st. aanbrengen	10	m2	146	10		m2	1.464	-	-	1		1.464	
metselwerk (half steens)	noordhoek	steen	matig	22.31.12.00	metselwerk 1/2 st. aanbrengen	7	m2	146	7	7-	m2	1.025	1.025-	-	2	g2	-	binnen Docklandshal
voegwerk		cement	matig	36.30.10.00	voegwerk inspecteren en plaatselijk herstellen	1375	m2	35	18		m2	629	-	-	2	h	629	na vrijkomen gevel
voegwerk		cement	matig	36.30.10.01	voegwerk integraal vervangen	1375	m2	32	1.375	1.375-	m2	43.755	43.755-	-	2	h	-	-
voegwerk		cement	matig	22.24.10.00	gevelmetselwerk reinigen	1375	m2	11	1.375	1.357-	m2	15.707	15.501-	-	2	h	206	
voegwerk		cement	matig	46.23.20.02	gevelmetselwerk hydrofoberen	1375	m2	7	1.375	1.357-	m2	9.151	9.031-	-	2	h	120	
portacabins in wand		element	goed	10.32.30.02	afvoeren bestaande portacabins	145	m2	1.830	2		post	3.660	-	-	1		3.660	
portacabins in wand		element	goed	22.31.12.00	metselwerk 1/2 st. aanbrengen	145	m2	146	145		m2	21.228	-	-	1		21.228	
gipsplaten op regels om portacabins		matig		10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	105	m2	17	105		m2	1.806	-	-	1		1.806	
gipsplaten op regels om portacabins		matig		22.31.12.00	metselwerk 1/2 st. aanbrengen	105	m2	146	105		m2	15.372	-	-	1		15.372	
gebouwte, rood				10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	19	m2	17	19		m2	327	-	-	1		327	
gebouwte, rood				22.31.12.00	metselwerk 1/2 st. aanbrengen	19	m2	146	19		m2	2.782	-	-	1		2.782	
doorgang tbv toiletten				10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	9	m2	17	9		m2	155	-	-	1		155	
doorgang tbv toiletten				22.31.12.00	metselwerk 1/2 st. aanbrengen	9	m2	146	9		m2	1.318	-	-	1		1.318	
kozijn onder betonkozijn				10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	8	m2	17	8		m2	138	-	-	1		138	
kozijn onder betonkozijn				22.31.12.00	metselwerk 1/2 st. aanbrengen	8	m2	146	8		m2	1.171	-	-	1		1.171	
alkalisch opvulling				10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	1	m2	17	1		m2	17	-	-	1		17	
alkalisch opvulling				10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	7	m2	17	7		m2	120	-	-	1		120	
diverse gaten				22.31.12.00	metselwerk 1/2 st. aanbrengen	2	m2	146	2		m2	293	-	-	1		293	
totaal gevelwerk (nw)												162.581	68.961-	-			93.620	
kozijnen (nw)																		
kozijnen, hoog deel		staal	matig	30.36.20.00	kozijn vervangen/aanbrengen (aluminium - compleet)	25	m2	793	25		m2	19.825	-	19.825-	3	v2	-	
kozijnen, hoog deel		staal	matig	30.35.20.00	kozijn vervangen/aanbrengen (kunststof - compleet)	25	m2	392			m2	-	-	9.794	3	v2	9.794	
beglazing (in stalen kozijnen)		enkel glas	matig	46.24.10.00	vuilwerende coating op glas aanbrengen	25	m2	20	25	25-	m2	509	509-	-	2	j	-	
deurkozijn, incl invulling		staal	matig	46.22.10.08	beplating schuifdeuren ontroesten en behandelen	21	m2	28	21		m2	579	-	-	1		579	na vrijkomen gevel
deurkozijn, incl invulling		staal	matig	46.22.10.04	schilderen stalen vlakken	21	m2	11	21		m2	221	-	-	1		221	na vrijkomen gevel
deurkozijn, incl invulling		staal	matig	70.11.90.01	herstel looppmechanisme schuifdeur	1	st	6.100	1		post	6.100	-	-	1		6.100	na vrijkomen gevel
raamkozijnen		beton	matig	21.21.10.00	beton kozijn plaatselijk uithak. en behand. (krimpvrije mortel)	282	m2	48	71		plek	3.384	-	-	1		3.384	na vrijkomen gevel
raamkozijnen		beton	matig	46.23.20.01	schilderen betonnen delen (kozijn/dakrand e.d.)	282	m2	135	282	282-	m2	38.109	38.109-	-	2	s1	-	
beglazing (in betonkozijnen)		enkel glas	matig	34.31.10.01	enkel bruut draadglas aanbrengen/vervangen	193	m2	87	193	193-	m2	16.835	16.835-	-	2	m	-	
beglazing (in betonkozijnen)		enkel glas	matig	46.24.10.00	vuilwerende coating op glas aanbrengen	193	m2	20	193	193-	m2	3.932	3.932-	-	2	j	-	
beglazing (in betonkozijnen)		enkel glas	matig	34.31.10.00	enkel blank glas aanbrengen/vervangen	193	m2	51	193		m2	-	9.795	-	2	m	9.795	na vrijkomen gevel
hwa		goed		46.22.10.10	schilderen staal hwa (0,8m2)	34	m1	8	34	34-	m1	286	286-	-	2	s3	-	
geschilderde teksten		verf	slecht	46.23.20.00	schilderen tekst gevel (per letter)	29	st	124	29	29-	st	3.599	3.599-	-	2	s4	-	±5.5 m2 per stuk
totaal kozijnen (nw)												93.379	53.475-	10.031-			29.873	
totaal gevelwerk en kozijnen (nw)												255.960	122.436-	10.031-			123.493	
zuidoost (zijde oostvleugel)																		
gevelwerk en kozijnen (zo)																		
				05.32.10.00	stalen systeemsteiger op dakniveau	1057	m2	14	1.057		m2	14.823	-	-	1		14.823	
voorzieningen				05.32.10.02	kraankosten (bouwplaats)			1.040	4		st/dag	4.161	-	-	1		4.161	
staalconstructie in gevel		staal	slecht	10.32.24.00	slopen en afvoeren stalen constructie in de gevel	1255	m1	35	14		m1	495	-	-	1		495	
staalconstructie in gevel		staal	slecht	25.32.20.00	constructief staal in de gevel aanbrengen/vervangen	1255	m1	133	14		m1	1.863	-	-	1		1.863	
staalconstructie in gevel		staal	slecht	43.42.10.00	U-profiel of flens tbv. metselwerk aanbr./verv. (verzinkt)	525	m1	27	47		m1	1.261	-	-	1		1.261	
staalconstructie in gevel		staal	matig	46.22.10.06	staal profiel in de gevel ontroesten en behandelen (br. 0,30m1)	525	m1	11	26		m1	294	-	-	1		294	
staalconstructie in gevel		staal	matig	46.22.10.09	schilderen staal profiel in de gevel (br. 0,15m1)	525	m1	5	525		m1	2.838	-	-	1		2.838	
muurankers		staal	slecht	22.82.90.00	gevelankers aanbrengen/vervangen	83	st	49	1		st	49	-	-	1		49	
muurankers		staal	matig	46.22.10.07	schilderen gevelankers	83	st	8	83		st	669	-	-	1		669	
metselwerk (half steens)		steen	matig	22.29.90.00	metselwerk 1/2 st. herstellen (agv. behandelen staal - 0,25m1)	710	m2	407	27		m2	10.981	-	-	1		10.981	
metselwerk (half steens)		steen	matig	22.29.90.01	metselwerk 1/2 st. herstellen (scheur/uitkomend - 0,25m1)	710	m2	312	10		m2	3.124	-	-	1		3.124	
metselwerk (half steens)		steen	matig	22.31.12.00	metselwerk 1/2 st. aanbrengen	710	m2	146	1		m2	146	-	-	1	f	-	diverse gaten
metselwerk (half steens)		steen	matig	22.84.10.00	loodslabbe aanbrengen (incl. infrezen metselwerk)	126	m1	28	126	126-	m1	3.534	3.534-	-	2	f	-	
metselwerk (half steens)		steen	matig	22.84.40.00	knellat tpv. dakbedekking aanbrengen/vervangen	126												

onderdeel	locatie	materiaal bestaand	kwaliteit bestaand	stabu code	ingreep alle niveau's	totaal aantal	prijs/ eenheid [€]	aantal ingreep basisvariant			eenh.	prijs/ingreep [€] basisvariant			keuze variant [1/2/3]	relatie ingreep [a, b, ...]	prijs/ingreep [€] gekozen variant	opmerkingen	
								1	2	3		1	2	3					
voegwerk		cement	matig	36.30.10.00	voegwerk inspecteren en plaatselijk herstellen	710	m2	35		11		m2	-	384	-	2	h	384	
voegwerk		cement	matig	36.30.10.01	voegwerk intergraal vervangen	710	m2	32	710	710		m2	22.593	22.593	-	2	h	-	
voegwerk		cement	matig	22.24.10.00	gevelmetselwerk reinigen	710	m2	11	710	699		m2	8.110	7.985	-	2	h	125	
voegwerk		cement	matig	46.23.20.02	gevelmetselwerk hydrofoberen	710	m2	7	710	699		m2	4.725	4.652	-	2	h	73	
dakladder (buiten op de hoek)	zuid	staal	slecht	10.32.24.02	slopen en afvoeren stalen koolladder	1	st	13		8		m1	107	-	-	1		107	
dakladder (buiten op de hoek)	zuid	staal	slecht	32.41.11.00	koolladder vervangen	1	st	296		8	8	m1	2.365	2.365	-	2	i	-	
totaal gevelwerk (zo)													85.488	41.615	-			43.873	
kozijnen (zo)																			
kozijnen, hoog deel		staal	matig	30.36.20.00	kozijn vervangen/aanbrengen (aluminium - compleet)	25	m2	793		25		25	m2	19.825	-	19.825	3	v2	-
kozijnen, hoog deel		staal	matig	30.35.20.00	kozijn vervangen/aanbrengen (kunststof - compleet)	25	m2	392				25	m2	-	-	9.794	3	v2	9.794
beglazing (in stalen kozijnen)		enkel glas	matig	46.24.10.00	vuilwerende coating op glas aanbrengen	25	m2	20	25	25		m2	509	509	-	2	j	-	
raamkozijnen		beton	matig	21.21.10.00	beton kozijn plaatselijk uithak. en behand. (krimpvrije mortel)	190	m2	48		48		plek	2.280	-	-	1		2.280	
raamkozijnen		beton	matig	46.23.20.01	schilderen betonnen delen (kozijn/dakrand e.d.)	190	m2	135	190	190		m2	25.676	25.676	-	2	s1	-	
beglazing (in betonkozijnen)		enkel glas	matig	34.31.10.01	enkel bruut draadglas aanbrengen/vervangen	119	m2	87	119	119		m2	10.380	10.380	-	2	m	-	
beglazing (in betonkozijnen)		enkel glas	matig	46.24.10.00	vuilwerende coating op glas aanbrengen	119	m2	20	119	119		m2	2.425	2.425	-	2	j	-	
beglazing (in betonkozijnen)		enkel glas	matig	34.31.10.00	enkel blank glas aanbrengen/vervangen	119	m2	51		119		m2	-	6.039	-	2	m	6.039	
hwa			slecht	50.42.10.00	hemelwaterafvoer vervangen/aanbrengen (d=80)	45	m1	25	18			m1	459	-	-	1		459	
hwa			goed	46.22.10.10	schilderen staal hwa (0,8m2)	45	m1	8	27	27		m1	227	227	-	2	s3	-	
dakdoorvoer hwa			slecht	50.50.10.00	hemelwaterafvoer dakdoorvoer vervangen/aanbrengen		st	198		3		st	593	-	-	1		593	
totaal kozijnen (zo)													62.374	33.178	10.031			19.165	
totalen gevelwerk en kozijnen (zo)													147.862	74.793	10.031			63.038	
zuidwest (voorgevel)																			
gevelwerk (zw)																			
voorzieningen	niet tpv aanbnw			05.32.10.01	systeemsteiger op maaiveld	m2	11	1.543				m2	17.508	-	-	1		17.508	
	tpv aanb. links			05.32.10.00	systeemsteiger op dakniveau	m2	14	232			232	m2	3.254	-	3.254	1	ab1	3.254	
	tpv aanb. links			05.32.10.01	systeemsteiger op maaiveld	m2	11				416	m2	-	-	4.720	1	ab1	-	
	tpv aanb. midden			05.32.10.00	systeemsteiger op dakniveau	m2	14	55	55			m2	771	-	771	-	2	ab2	-
voorzieningen	tpv aanb. midden			05.32.10.01	systeemsteiger op maaiveld	m2	11		73			m2	-	828	-	2	ab2	828	
	tpv aanb. transf.			05.32.10.00	systeemsteiger op dakniveau	m2	14	100				m2	1.402	-	-	1		1.402	
	tpv aanb. rechts rest			05.32.10.00	systeemsteiger op dakniveau	m2	14	80	80			m2	1.122	1.122	-	2	ab3	-	
voorzieningen	tpv aanb. rechts rest			05.32.10.01	systeemsteiger op maaiveld	m2	11	160				m2	-	1.815	-	2	ab3	1.815	
				05.32.10.02	kraankosten (bouwplaats)			1.040	5			st/dag	5.202	-	-	1		5.202	
staalconstructie in gevel		staal	slecht	10.32.24.00	slopen en afvoeren stalen constructie in de gevel	1255	m1	35	48			m1	1.698	-	-	1		1.698	
staalconstructie in gevel		staal	slecht	25.32.20.00	constructief staal in de gevel aanbrengen/vervangen	1255	m1	133	48			m1	6.389	-	-	1		6.389	
staalconstructie in gevel		staal	slecht	43.42.10.00	U-profiel of flens tbv. metselwerk aanbr./verv. (verzinkt)	1075	m1	27	365			m1	9.797	-	-	1		9.797	
staalconstructie in gevel		staal	matig	46.22.10.06	staal profiel in de gevel ontroesten en behandelen (br. 0,30m1)	1075	m1	11	37			m1	419	-	-	1		419	
staalconstructie in gevel		staal	matig	22.84.10.00	loodslabbe aanbrengen (incl. infrezen metselwerk)	1075	m1	28	31			m1	869	-	-	1		869	
staalconstructie in gevel		staal	matig	21.21.10.03	funderingsbalk gevel uithakken en behandelen (krimpvrije mortel)	1075	m1	68	140			m1	9.573	-	-	1		9.573	
staalconstructie in gevel		staal	matig	46.22.10.09	schilderen staal profiel in de gevel (br. 0,15m1)	1075	m1	5	1.075			m1	5.811	-	-	1		5.811	
muurankers		staal	slecht	22.82.90.00	gevelankers aanbrengen/vervangen	143	st	49	110			st	5.395	-	-	1		5.395	
muurankers		staal	matig	46.22.10.07	schilderen gevelankers	143	st	8	143			st	1.152	-	-	1		1.152	
metselwerk (half steens)		steen	matig	22.29.90.00	metselwerk 1/2 st. herstellen (agv. behandelen staal - 0,25m1)	1760	m2	407	119			m2	48.396	-	-	1		48.396	
metselwerk (half steens)		steen	matig	22.29.90.01	metselwerk 1/2 st. herstellen (scheur/uitkomend - 0,25m1)	1760	m2	312	10			m2	3.124	-	-	1		3.124	
metselwerk (half steens)		steen	matig	22.31.12.00	metselwerk 1/2 st. aanbrengen	1760	m2	146	2			m2	293	-	-	1		293	
metselwerk (half steens)	zuid+westhoek			22.31.13.00	dilatatie in 1/2 st. metselwerk aanbrengen	29	m1	3	29			m1	90	-	-	1		90	
metselwerk (half steens)	zuid+westhoek	steen	matig	10.32.22.00	slopen en afvoeren 1/2st. metselwerk / steenachtig	15	m2	33	15			m2	502	-	-	1		502	
metselwerk (half steens)	zuid+westhoek	steen	matig	22.31.12.00	metselwerk 1/2 st. aanbrengen	15	m2	146	15			m2	2.196	-	-	1		2.196	
staalconstructie in gevel	zuid+westhoek	staal	slecht	43.42.10.00	U-profiel of flens tbv. metselwerk aanbr./verv. (verzinkt)	29	m1	27	29			m1	778	-	-	1		778	
voegwerk		cement	matig	36.30.10.01	voegwerk intergraal vervangen	1760	m2	32	1.760	1.760		m2	56.006	56.006	-	2	h	-	
voegwerk		cement	matig	22.24.10.00	gevelmetselwerk reinigen	1760	m2	11	1.760	1.758		m2	20.105	20.082	-	2	h	23	
voegwerk		cement	matig	46.23.20.02	gevelmetselwerk hydrofoberen	1760	m2	7	1.760	1.758		m2	11.713	11.699	-	2	h	14	
dakladder (buiten op de hoek)	west	staal	slecht	10.32.24.02	slopen en afvoeren stalen koolladder	1	st	13	14			m1	188	-	-	1		188	
dakladder (buiten op de hoek)	west	staal	slecht	32.41.11.00	koolladder vervangen	1	st	296	14	14		m1	4.139	4.139	-	2	i	-	
totalen gevelwerk (zw)													217.892	91.176	1.466			126.716	
kozijnen (zw)																			
deurkozijn, incl invulling		staal	matig	46.22.10.08	beplating schuifdeuren ontroesten en behandelen	120	m2	28	120			m2	3.308	-	-	1		3.308	
deurkozijn, incl invulling		staal	matig	46.22.10.04	schilderen stalen vlakken	120	m2	11	120			m2	1.264	-	-	1		1.264	
deurkozijn, incl invulling		staal	matig	70.11.90.01	herstel looppmechanisme schuifdeur	120	m2	6.100	1			post	6.100	-	-	1		6.100	
deurkozijn, in deur, incl invulling	in 31a1b	hout	matig	46.21.10.01	schilderen houten vlakken (bestaand - OHD08)	3	m2	76	3			m2	227	-	-	1		227	
raamkozijnen		beton	matig	21.21.10.00	beton kozijn plaatselijk uithak. en behand. (krimpvrije mortel)	233	m2	48	58			plek	2.796	-	-	1		2.796	
raamkozijnen		beton	matig	46.23.20.01	schilderen betonnen delen (kozijn/dakrand e.d.)	233	m2	135	233	233		m2	31.487	31.487	-	2	s1	-	
beglazing (in betonkozijnen)		enkel glas	matig	34.31.10.01	enkel bruut draadglas aanbrengen/vervangen	149	m2	87	119	119		m2	10.380	10.380	-	2	m	-	
beglazing (in betonkozijnen)		enkel glas	matig	46.24.10.00	vuilwerende coating op glas aanbrengen	149	m2	20	119	119		m2	2.425	2.425	-	2	j	-	
beglazing (in betonkozijnen)		enkel glas	matig	34.31.10.00	enkel blank glas aanbrengen/vervangen	149	m2	51		119		m2	-	6.039	-	2	m	6.039	
hwa			goed	46.22.10.10	schilderen staal hwa (0,8m2)	40	m1	8	40	40		m1	337	337	-	2	s3	-	
geschilderde teksten		verf	slecht	46.23.20.00	schilderen tekst gevel (per letter)	41	st	124	41	41		st	5.089	5.089	-	2	s4	-	
gevelventilatoren in raamkozijn		element	matig	46.22.10.03	schilderen stalen kappen ventilatoren	6	st	33	6	6		st	196	196	-	2	s2	-	
gevelventilatoren in gevel		element	matig	46.22.10.03	schilderen stalen kappen ventilatoren	6	st	33	6	6		st	196	196	-	2	s2	-	
totalen kozijnen (zw)													63.805	44.071	-			19.734	
totalen gevelwerk en kozijnen (zw)													281.697	135.247	1.466			146.450	
zuidwest hoge deel (tussen laag en hoog dak)																			
gevelwerk (zw hoog)																			
staalconstructie in gevel		staal	slecht	05.32.10.00	systeemsteiger op dakniveau	750	m2	14	7										

onderdeel	locatie	materiaal bestaan	kwaliteit bestaan	stabu code	ingreep alle niveau's	totaal aantal	prijs/ eenheid [€]	aantal ingreep basisvariant			eenh.	prijs/ingreep [€] basisvariant			keuze variant [1/2/3]	relatie ingreep [a, b, ...]	prijs/ingreep [€] gekozen variant	opmerkingen
								1	2	3		1	2	3				
houten panelen			matig	22.31.12.00	metseelwerk 1/2 st. aanbrengen	3 m2	146	3			m2	439	-	-	1		439	
voegwerk		cement	matig	36.30.10.01	voegwerk intergraal vervangen	495 m2	32	495	495		m2	15.752	15.752	-	2	h	-	-
voegwerk		cement	matig	22.24.10.00	gevelmetseelwerk reinigen	495 m2	11	495	493		m2	5.654	5.632	-	2	h	22	
voegwerk		cement	matig	46.23.20.02	gevelmetseelwerk hydrofoberen	495 m2	7	495	493		m2	3.294	3.281	-	2	h	13	
dakladder (buiten op de hoek)	westhoek	staal	slecht	10.32.24.02	slopen en afvoeren stalen kooiladder	1 st	13	6			m1	81	-	-	1		81	
dakladder (buiten op de hoek)	westhoek	staal	slecht	32.41.11.00	kooiladder vervangen	1 st	296	6	6		m1	1.774	1.774	-	2	i	-	-
dakladder (buiten op de hoek)	zuidhoek	staal	slecht	10.32.24.02	slopen en afvoeren stalen kooiladder	1 st	13	6			m1	81	-	-	1		81	
dakladder (buiten op de hoek)	zuidhoek	staal	slecht	32.41.11.00	kooiladder vervangen	1 st	296	6	6		m1	1.774	1.774	-	2	i	-	-
totaal gevelwerk (zw hoog)												58.954	31.038	-			27.916	
kozijnen (zw hoog)																		
kozijnen, hoog deel	gvl hoge deel	staal	matig	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschot e.d.	135 m2	17	135			m2	2.322	-	-	1		2.322	
kalkzandsteen (achter stalen kozijnen)	gvl hoge deel	kzst	goed	10.32.22.00	slopen en afvoeren 1/2st. metselwerk / steenachtig	135 m2	33	135			m2	4.520	-	-	1		4.520	
kozijnen, hoog deel	gvl hoge deel	staal	matig	30.36.20.00	kozijn vervangen/aanbrengen (aluminium - compleet)	135 m2	793	135		135	m2	107.053	-	107.053	3	n	-	-
beglazing (in stalen kozijnen)	gvl hoge deel	enkel glas	matig	46.24.10.00	vuilwerende coating op glas aanbrengen	135 m2	20	135	135	135	m2	2.750	2.750	2.750	3	j/n	-	-
kozijnen, hoog deel	gvl hoge deel	staal	matig	22.31.12.00	metseelwerk 1/2 st. aanbrengen	135 m2	146			135	m2	-	-	19.764	3	n	19.764	
totaal kozijnen (zw hoog)												116.645	2.750	90.039			26.606	
totaal gevelwerk en kozijnen (zw en zw hoog)												175.599	33.788	90.039			54.522	
TOTALEN GEVELS												1.261.028	549.710	160.391			552.211	
AANBOUW																		
links (kantoor) constr. en afwerk.																		
voorzieningen	aanb. links			05.32.10.01	stysteemsteiger op maaiveld	m2	11	284			m2	3.222	-	3.222	1	ab1	3.222	
vloer	bg	beton		10.32.21.00	slopen en afvoeren constructieve betonnen delen	143 m2	243				m3	-	-	10.429	1	ab1	-	-
vloer	1e	hout		10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschot e.d.	143 m2	17				m2	-	-	4.919	1	ab1	-	-
metselwerk		steen		10.32.22.00	slopen en afvoeren 1/2st. metselwerk / steenachtig	86 m2	33				m2	-	-	2.880	1	ab1	-	-
metselwerk		steen	matig	22.29.90.01	metselwerk 1/2 st. herstellen (scheur/uitkomend - 0,25m)	86 m2	312	9			m2	2.811	-	2.811	1	ab1	2.811	
metselwerk (half steens)		steen	matig	22.84.10.00	loodslabbe aanbrengen (incl. infrezen metselwerk)	24 m1	28	24	24	24	m1	673	673	673	2	ab1 / f	-	-
metselwerk (half steens)		steen	matig	22.84.40.00	knellat tpv. dakbedekking aanbrengen/vervangen	24 m1	8	24			m1	-	-	189	2	f	189	
beschot		GG-delen	plaatselijk sl.	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschot e.d.	143 m2	17	36		250	m2	619	-	4.300	1	ab1	619	
beschot		GG-delen	plaatselijk sl.	24.41.11.01	vloerbeschot plaatselijk vervangen (g+g delen - 28mm)	143 m2	57	36			m2	2.065	-	2.065	1	ab1	2.065	
kozijnen		hout	matig	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschot e.d.	94 m2	17	20		74	m2	344	-	1.273	1		344	
kozijnen		hout	matig	30.33.20.00	kozijn vervangen/aanbrengen (hout - compleet)	94 m2	512	20	20	20	m2	10.248	10.248	10.248	2	ab1 / o	-	-
kozijnen		hout	matig	30.35.20.00	kozijn vervangen/aanbrengen (kunststof - compleet)	94 m2	392	20			m2	-	7.836	-	2	o	7.836	
kozijnen		hout	matig	30.23.10.00	houten kozijn herstellen (dorpel / draaiende delen)	94 m2	150	74		74	m2	11.071	-	11.071	1	ab1	11.071	
kozijnen		hout	matig	34.33.10.00	isolerende beglazing aanbrengen (HR++)	94 m2	108	74	74	74	m2	8.019	8.019	8.019	2	ab1 / p	-	-
kozijnen		hout	matig	46.21.10.00	schilderen houten kozijnen (bestaan - vol vlak - OHD08)	94 m2	55	74			m2	4.063	-	4.063	1	ab1	4.063	
waterslagen		hout	matig	41.63.11.00	waterslag aanbrengen/vervangen	43 m1	30	3		3	m1	89	-	89	1	ab1	89	
dakbedekking		APP	slecht	10.32.42.00	slopen en afvoeren dakbedekking	143 m2	9	143			m2	1.304	-	-	1		1.304	
dakbedekking		APP	slecht	33.33.14.00	dakbedekking APP vervangen/aanbrengen	143 m2	27	143		143	m2	3.829	-	3.829	1	ab1	3.829	
dakranden		hout	matig	24.31.11.03	mastieschoot/achterhout vervangen/aanbrengen	38 m1	15	38		38	m1	553	-	553	1	ab1	553	
dakranden		hout	matig	24.41.11.00	boeihoofd aanbrengen/vervangen (hout - geprofileerd)	38 m1	79	38	38	38	m1	2.974	2.974	2.974	2	ab1 / c1	-	-
dakranden		hout	matig	24.45.71.00	boeihoofd aanbrengen/vervangen (Rockpanel)	38 m1	76	38			m1	-	2.849	-	2	c1	2.849	
dakranden		hout	matig	46.21.10.01	schilderen houten vlakken (bestaan - OHD08)	38 m1	76	19		19	m2	1.418	-	1.418	1	ab1	1.418	
dakranden		hout	matig	33.38.12.01	deklizt zink vervangen/aanbrengen	38 m1	22	38		38	m1	812	-	812	1	ab1	812	
totaal links (kantoor) constr. en afwerk.												54.114	11.040	28.046			43.074	
midden (HWA) constr. en afwerk.																		
voorzieningen	aanb. midden			05.32.10.01	stysteemsteiger op maaiveld	m2	11	53	53		m2	601	601	-	2	ab2	-	-
vloer		goed		10.32.21.00	slopen en afvoeren constructieve betonnen delen	10 m2	243	3		3	m3	-	729	-	2	ab2	729	
metselwerk		goed		10.32.22.00	slopen en afvoeren 1/2st. metselwerk / steenachtig	27 m2	33	27			m2	-	904	-	2	ab2	904	
metselwerk (half steens)		matig		22.84.10.00	loodslabbe aanbrengen (incl. infrezen metselwerk)	4 m1	28	4	4		m1	112	112	-	2	ab2	-	-
constructie		goed		10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschot e.d.	15 m2	17	4	15		m2	-	258	-	2	ab2	258	
beschot		GG-delen	plaatselijk sl.	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschot e.d.	15 m2	17	4	11		m2	64	193	-	2	ab2	257	
beschot		GG-delen	plaatselijk sl.	24.41.11.01	vloerbeschot plaatselijk vervangen (g+g delen - 28mm)	15 m2	57	4	4		m2	215	215	-	2	ab2	-	-
kozijnen		hout	matig	30.23.10.00	houten kozijn herstellen (dorpel / draaiende delen)	4 m2	150	4	4		m2	598	598	-	2	ab2	-	-
kozijnen		hout	matig	34.33.10.00	isolerende beglazing aanbrengen (HR++)	4 m2	108	4	4		m2	433	433	-	2	ab2	-	-
kozijnen		hout	matig	46.21.10.00	schilderen houten kozijnen (bestaan - vol vlak - OHD08)	4 m2	55	4	4		m2	220	220	-	2	ab2	-	-
dakbedekking		APP	slecht	10.32.42.00	slopen en afvoeren dakbedekking	15 m2	9	15			m2	137	-	-	1		137	
dakbedekking		APP	slecht	33.33.14.00	dakbedekking APP vervangen/aanbrengen	15 m2	27	15	15		m2	402	402	-	2	ab2	-	-
dakranden		hout	matig	24.31.11.03	mastieschoot/achterhout vervangen/aanbrengen	11 m1	15	11	11		m1	162	162	-	2	ab2	-	-
dakranden		hout	matig	24.41.11.00	boeihoofd aanbrengen/vervangen (hout - geprofileerd)	11 m1	79	11	11		m1	872	872	-	2	ab2	-	-
dakranden		hout	matig	46.21.10.01	schilderen houten vlakken (bestaan - OHD08)	11 m1	76	6	6		m2	416	416	-	2	ab2	-	-
dakranden		hout	matig	33.38.12.01	deklizt zink vervangen/aanbrengen	11 m1	22	11	11		m1	238	238	-	2	ab2	-	-
totaal midden (HWA) constr. en afwerk.												4.470	2.185	-			2.285	
rechts (transformatorhuis e.d.)																		
transformatorhuis constr. en afwerk.																		
voorzieningen	aanb. transf.			05.32.10.01	stysteemsteiger op maaiveld	m2	11	195			m2	2.213	-	-	1		2.213	
trap (nw)	tpv transf.	staal	matig	46.22.10.05	stalen steektrap ontroesten en behandelen (7m)	1 st	38	1			m2	38	-	-	1		38	
trap (zo)	tpv transf.	staal	slecht	10.32.24.03	slopen en afvoeren stalen splittrap (hoogte 4,5m)	1 st	13	5			m1	67	-	-	1		67	h 3m
trap (zo)	tpv transf.	staal	slecht	32.31.11.01	splittrap (hoogte 4,5m) vervangen	1 st	9.171	1			st	9.171	-	-	1		9.171	h 3m
hoofdconstructie	aanb. transf.	beton	matig	21.21.10.04	beton constructie plaatselijk uithak. en behand. (krimpvrije mort)	17 m2	48	4			plek	205	-	-	1		205	
metselwerk (half steens)	aanb. transf.	steen	matig	22.84.10.00	loodslabbe aanbrengen (incl. infrezen metselwerk)	11 m1	28	11	11		m1	309	309	-	2	f	-	-
metselwerk (half steens)	aanb. transf.	steen	matig	22.84.40.00	knellat tpv. dakbedekking aanbrengen/vervangen	10 m1	8	10			m1	-	79	-	2	f	79	
kozijnen	aanb. transf.	staal	slecht	30.33.20.00	kozijn vervangen/aanbrengen (hout - compleet)	21 m2	512	21	21		m2	10.555	10.555	-	2	o	-	-

onderdeel	locatie	materiaal bestaand	kwaliteit bestaand	stabu code	ingreep alle niveau's	totaal aantal	prijs/ eenheid [€]	aantal ingreep basisvariant			eenh.	prijs/ingreep [€] basisvariant			keuze variant [1/2/3]	relatie ingreep [a, b, ...]	prijs/ingreep [€] gekozen variant	opmerkingen
								1	2	3		1	2	3				
rechts (rest = rechts van transformatorhuis)																		
voorzieningen				05.32.10.01	systeemsteiger op maaiveld		m2	11	180	180-		m2	2.042	2.042-	-	2	ab3	-
vloer	midden aanb. rechts	hout	goed	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	11	m2	17		11		m2	-	189	-	2	ab3	189
vloer	rechts aanb. rechts	beton	goed	10.32.21.00	slopen en afvoeren constructieve betonnen delen	23	m2	243		23		m3	-	5.591	-	2	ab3	5.591
metse/werk (nw + zw)	rechts aanb. rechts	steen	matig	22.29.90.01	metse/werk 1/2 st. herstellen (scheur/uitkomend - 0,25m1)	38	m2	312	4	4-		m2	1.249	1.249-	-	2	ab3	-
metse/werk (nw + zw)	rechts aanb. rechts	steen	matig	10.32.22.00	slopen en afvoeren 1/2st. metse/werk / steenachtig	38	m2	33		38		m2	-	1.272	-	2	ab3	1.272
metse/werk / kzst / beton (zo)	rechts aanb. rechts	beton	matig	10.32.21.00	slopen en afvoeren constructieve betonnen delen	23	m2	243		23		m3	5.591	-	-	1	ab3	5.591
metse/werk / kzst / beton (zo)	rechts aanb. rechts	beton	matig	22.31.12.00	metse/werk 1/2 st. aanbrengen	23	m2	146	23	23-		m2	3.367	3.367-	-	2	ab3	voormalige binnenwand
metse/werk (half steens)		steen	matig	22.84.10.00	loodslabbe aanbrengen (incl. infrezen metse/werk)	9	m1	28	9	9-		m1	252	252-	-	2	ab3	-
constructie		hout	matig	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	34	m2	17		34-		m2	-	585-	-	2	ab3	585-
beschoot		GG-delen	plaatselijk sl.	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	34	m2	17	9	26		m2	146	439	-	2	ab3	585
beschoot		GG-delen	plaatselijk sl.	24.41.11.01	vloerbeschoot plaatselijk vervangen (g+g delen - 28mm)	34	m2	57	9	9-		m2	488	488-	-	2	ab3	-
kozijnen	rechts aanb. rechts	staal	matig	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	17	m2	17		17		m2	292	-	-	1	ab3	292
kozijnen	rechts aanb. rechts	staal	matig	30.33.20.00	kozijn vervangen/aanbrengen (hout - compleet)	17	m2	512	17	17-	17-	m2	8.711	8.711-	8.711-	2	ab3 / o	-
kozijnen	rechts aanb. rechts	staal	matig	30.35.20.00	kozijn vervangen/aanbrengen (kunststof - compleet)	17	m2	392			17	m2	-	6.660	-	2	ab3 / o	-
kozijnen	midden aanb. rechts	hout	matig	30.23.10.00	houten kozijn herstellen (dorpel / draaiende delen)	9	m2	150	9	9-		m2	1.346	1.346-	-	2	ab3	-
kozijnen	midden aanb. rechts	hout	matig	34.33.10.00	isolerende beglazing aanbrengen (HR++)	9	m2	108	9	9-		m2	975	975-	-	2	ab3	-
kozijnen	midden aanb. rechts	hout	matig	46.21.10.00	schilderen houten kozijnen (bestaand - vol vlak - OHD08)	9	m2	55	9	9-		m2	494	494-	-	2	ab3	-
lateien	rechts aanb. rechts	beton	matig	10.32.21.00	slopen en afvoeren constructieve betonnen delen	12	m1	243	12	12-		m3	2.917	2.917-	-	2	ab3	-
lateien	rechts aanb. rechts	beton	matig	23.30.52.00	beton latei aanbrengen/vervangen	12	m1	70	12	12-		m1	841	841-	-	2	ab3	-
waterslagen (nw + zw)	rechts aanb. rechts	raamdorpels	goed	10.32.21.00	slopen en afvoeren constructieve betonnen delen	10	m1	243		10-		m3	-	2.334-	-	2	ab3	2.334-
waterslagen (zw)	rechts aanb. rechts	geen	matig	10.32.21.00	slopen en afvoeren constructieve betonnen delen	1	m1	243	1			m3	267	-	-	1	ab3	267
waterslagen (zo)	rechts aanb. rechts	geen	matig	41.63.11.00	waterslag aanbrengen/vervangen	1	m1	30	1	1-		m1	33	33-	-	2	ab3	voormalig binnen
dakbedekking		APP	matig	10.32.42.00	slopen en afvoeren dakbedekking	34	m2	9	34	34-		m2	310	-	-	1	ab3	310
dakbedekking		APP	matig	33.33.14.00	dakbedekking APP vervangen/aanbrengen	34	m2	27	34	34-		m2	910	-	-	2	ab3	-
dakranden		hout	matig	24.31.11.03	mastekschot/achterhout vervangen/aanbrengen	21	m1	15	21	21-		m1	310	310-	-	2	ab3	-
dakranden		hout	matig	24.45.71.00	boeijschot aanbrengen/vervangen (Rockpanel)	21	m1	76	21	21-		m1	1.595	1.595-	-	2	ab3	-
dakranden		hout	matig	46.21.10.01	schilderen houten vlakken (bestaand - OHD08)	21	m1	76	11	11-		m2	794	794-	-	2	ab3	-
dakranden		hout	matig	33.38.12.01	deklijst zink vervangen/aanbrengen	21	m1	22	21	21-		m1	455	455-	-	2	ab3	-
TOTALEN rechter deel constr. en afwerk.												33.385	22.207-	2.051-		11.178		
TOTALEN AANBOUW												118.906	39.362-	30.097-		79.544		
VLOER (begane grond)																		
constructie en afwerking																		
vloer op vloer beton/stalen balken	tpv voorgevel	beton	matig	10.32.21.00	slopen en afvoeren constructieve betonnen delen	766	m2	243	115			m3	27.933	-	-	1		27.933
balken tpv betonnen vloer	tpv oostvleugel		matig	10.32.21.00	slopen en afvoeren constructieve betonnen delen	5	m3	243	5			m3	1.094	-	-	1		1.094
stalen plateau	hoge deel	staal	matig	10.32.24.04	slopen en afvoeren diverse stalen onderdelen	133	m2	20	133			m2	2.596	-	-	1		2.596
put tpv rails	hoge deel	beton	goed	12.50.11.00	aanvullen schoon zand	104	m3	23	104			m3	2.429	-	-	1		2.429
gekromd vlak met ribben	hoge deel	beton	goed	12.50.11.00	aanvullen schoon zand	33	m3	23	33			m3	763	-	-	1		763
goot	hoge deel	beton	goed	12.50.11.00	aanvullen schoon zand	13	m3	23	13			m3	293	-	-	1		293
put tbv staalplaat	hoge deel	beton	goed	12.50.11.00	aanvullen schoon zand	246	m3	23	246			m3	5.774	-	-	1		5.774
totale vloerveld uitgezonderd putten / goten e.d.			goed	12.50.11.00	aanvullen schoon zand		m3	23	4.100	1.896-	3.350-	m3	96.231	44.501-	78.628-	3	q	17.603
totale vloervelden		beton	goed	23.42.31.01	wapening betonvloer	17500	m2	2	17.500	17.500-	17.500-	m2	43.506	43.506-	43.506-	3	q	-
totale vloervelden		beton	goed	21.50.10.01	constructieve betonvloer aanbrengen (bovenzijde horizontaal)	17500	m2	127	3.500	3.500-	3.500-	m3	446.215	446.215-	446.215-	3	q	-
totale vloervelden		beton	goed	21.50.10.00	betonvloer t.b.v. egaliseren verschillen aanbrengen	17500	m2	140	3.500			m3	-	490.837	-	3	q	-
betontegels, rond vloer, beton (alle)	hoge deel	betontegels	matig	15.42.30.00	bestaande betontegels opnemen, terugleggen	727	m2	31			120	m2	-	3.757	-	3	q	3.757
betontegels, rond vloer, beton (alle)	hoge deel	betontegels	matig	15.42.30.01	betontegels vervangen/aanbrengen	727	m2	40			30	m2	-	1.186	-	3	q	1.186
betontegels, rond vloer, beton (alle)	inbouw	betontegels	matig	15.44.10.01	Stelconplaten vervangen/aanbrengen	218	m2	317			3	st	-	952	-	3	q	952
betontegels	inbouw	betontegels	matig	15.42.30.00	bestaande betontegels opnemen, terugleggen	218	m2	31			97	m2	-	3.037	-	3	q	3.037
vloer, stelconplaten (tegels als passtukken)			matig	15.44.10.01	Stelconplaten vervangen/aanbrengen	11624	m2	317			291	st	-	92.178	-	3	q	92.178
vloer, stelconplaten (tegels als passtukken)			matig	15.44.10.00	bestaande Stelconplaten opnemen, terugleggen	11624	m2	74			1.162	st	-	85.797	-	3	q	85.797
totale vloervelden putten / goten e.d.	hoge deel	beton	goed	15.44.10.01	Stelconplaten vervangen/aanbrengen	461	m2	317			58	st	-	18.279	-	3	q	18.279
vloer, beton tussen stalen balken	tpv voorgevel	beton	matig	21.50.10.00	betonvloer t.b.v. egaliseren verschillen aanbrengen	1614	m2	140			39	m3	-	5.399	-	3	q	5.399
vloer, beton met betonnen balken	tpv oostvleugel	beton	matig	21.50.10.00	betonvloer t.b.v. egaliseren verschillen aanbrengen	932	m2	140			1	m3	-	70	-	3	q	70
TOTALEN VLOER (BEGANE GROND)												626.834	43.385-	357.694-		269.140		
(STAAL)CONSTRUCTIE binnen																		
behandelen constructie																		
hoofdconstructie	hoge deel	staal	matig	46.22.10.00	aansluiting staalconstr./dak/fundering ontoestoten en behandel	1125	m1	16	675			st	10.673	-	-	1		10.673
hoofdconstr. (tussen vakwerkliggers)	lage deel	staal	matig	46.22.10.00	aansluiting staalconstr./dak/fundering ontoestoten en behandel	400	m1	16	2.400			st	37.947	-	-	1		37.947
kolommen van de hoofddraagconstr.		staal	matig	46.22.10.00	aansluiting staalconstr./dak/fundering ontoestoten en behandel	22	st	16	44			st	696	-	-	1		696
kolommen t.b.v. gevel		staal	matig	46.22.10.00	aansluiting staalconstr./dak/fundering ontoestoten en behandel	57	st	16	114			st	1.802	-	-	1		1.802
kolommen t.b.v. kraanbanen		staal	matig	46.22.10.00	aansluiting staalconstr./dak/fundering ontoestoten en behandel	10	st	16	10			st	158	-	-	1		158
kolommen t.b.v. gevelopeningen		staal	matig	46.22.10.00	aansluiting staalconstr./dak/fundering ontoestoten en behandel	2	st	16	2			st	32	-	-	1		32
TOTALEN (STAAL)CONSTRUCTIE binnen												51.308	-	-	36	51.308		
MALLENZOLDER																		
constructie en afwerking																		
houten binnenwanden	nw	hout/staal	matig	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	175	m2	17	175			m2	3.010	-	-	1		3.010
houten binnenwanden	nw	hout/staal	matig	44.41.21.01	samengestelde binnenwand aanbrengen	175	m2	48	175		175-	m2	8.467	-	-	3	ma	-
houten binnenwanden	zo	hout/staal	matig	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	175	m2	17	175			m2	3.010	-	-	1		3.010
houten binnenwanden	zo	hout/staal	matig	44.41.21.01	samengestelde binnenwand aanbrengen	175	m2	48	175		175-	m2	8.467	-	-	3	ma	-
balken (bovenste vloerveld)	hout	matig	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	2825	m2	17	2.825				m2	48.589	-	-	1		48.589
vloerdelen (bovenste vloerveld)	hout	matig	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	2825	m2	17	2.825				m2	48.589	-	-	1		48.589
balken (onderste vloerveld)	hout	matig	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	2825	m2	17	706				m2	12.147	-	-	3	ma	12.147
balken (onderste vloerveld)	hout	matig	24.31.11.01	houten balklaag vervangen	2825	m2	27	706			706-	m2	18.719	-	-	3	ma	-
vloerdelen (onderste vloerveld)	hout	matig	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	2825	m2	17	706				m2	12.147	-	-	3	ma	12.147
vloerdelen (onderste vloerveld)	hout	matig	24.41.11.01	vloerbeschoot plaatselijk vervangen (g+g delen - 28mm)	2825	m2	57	706			706-	m2	40.518	-	-	3	ma	-
balken (onderste vloerveld)	hout	matig	24.31.11.00	bestaande houten														

onderdeel	locatie	materiaal bestaand	kwaliteit bestaand	stabu code	ingreep alle niveau's	totaal aantal	prijs/ eenheid [€]	aantal ingreep basisvariant			eenh.	prijs/ingreep [€] basisvariant			keuze variant [1/2/3]	relatie ingreep [a, b, ...]	prijs/ingreep [€] gekozen variant		opmerkingen
								1	2	3		1	2	3			variant	variant	
hekwerk	no	hout	slecht	32.51.11.00	stalen hekwerk vervangen/aanbrengen (compleet)	141	m1	238	141		141	m1	33.592	-	33.592	3	ma	-	
hekwerk	zw	hout	slecht	32.51.11.00	stalen hekwerk vervangen/aanbrengen (compleet)	141	m1	238	141		141	m1	33.592	-	33.592	3	ma	-	
TOTALEN MALLENZOLDER													409.291	114.116	279.431			129.860	
INRICHTING (casco)																			
kraanbanen																			
kraanbanen		staal	matig	70.11.10.00	afkoppelen kraanbanen binnen	10	st	2.440	1			post	2.440	-	-	1		2.440	
totalen kraanbanen													2.440	-	-			2.440	
installaties																			
heaters				10.32.62.00	slopen en afvoeren verwarmingselementen			28	240			st	6.734	-	-	1		6.734	
waterdistributievoorzieningen	totaal	metaal	slecht	52.31.10.00	waterleiding hoofdaansluiting			1.220	1			post	1.220	-	-	1		1.220	
gasdistributievoorzieningen	totaal	metaal	slecht	55.31.10.00	gasleiding hoofdaansluiting			2.440	1			post	2.440	-	-	1		2.440	
hoofdaansluiting electrotechnische voorz	aanbouw			70.11.10.02	electr. install. - veiligstellen (hoofdvoedingskast)			31.554	1			post	31.554	-	-	1		31.554	
totalen installaties													41.948	-	-			41.948	
inbouw																			
houten binnenwanden	west bg	hout/staal	goed	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	110	m2	17	110			m2	1.892	-	-	1		1.892	
vloer	west 1e	beton	goed	10.32.21.00	slopen en afvoeren constructieve betonnen delen	180	m2	243	180			m3	43.759	-	-	1		43.759	
houten binnenwanden (incl. doucheruimte)	west 1e	hout/staal	matig	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	122	m2	17	122			m2	2.098	-	-	1		2.098	
trap	west	hout	goed	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	2	st	17	6			m2	103	-	-	1		103	
deurkozijnen	west bg	hout	goed	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	6	m2	17	6			m2	103	-	-	1		103	
raamkozijnen	west bg	hout	goed	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	30	m2	17	30			m2	516	-	-	1		516	
deurkozijnen	west 1e	hout	goed	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	2	m2	17	2			m2	34	-	-	1		34	
raamkozijnen	west 1e	hout	goed	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	30	m2	17	30			m2	516	-	-	1		516	
stuc op riet	west bg	stuc op riet	slecht	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	230	m2	17	230			m2	3.956	-	-	1		3.956	
stuc op riet	west 1e	stuc op riet	slecht	10.32.30.00	slopen en afvoeren lichte scheiding / kozijnen / beschoot e.d.	230	m2	17	230			m2	3.956	-	-	1		3.956	
sanitair	west bg		matig	10.32.22.00	slopen en afvoeren 1/2st. metselwerk / steenachtig		st	33	2			m2	67	-	-	1		67	
sanitair	west 1e		matig	10.32.22.00	slopen en afvoeren 1/2st. metselwerk / steenachtig	2	st	33	2			m2	67	-	-	1		67	
totalen inbouw													57.067	-	-			57.067	
TOTALEN INRICHTING (casco)													101.455	-	-			101.455	

veenstrallos+sitsen architecten BNA							
project		NDSM-Werf - Amsterdam					
opdr.		organisatieburo voor de stadsvernieuwing					
werknr.		216					
onderd.		kostenraming VO casco (onderhoud gebouw)					
Prijspeil		27-mei-02					
Prijzen op niveau brutoaanneemsom							
Overhead aannemer 22% (bouwplaatskosten, alg. kosten, winst en risico, verzekering en bankgarantie)							
Raming op basis van VO							
n.b. variant 3 gaat voorbij aan de architectonische wenselijkheid, e.e.a. in het kader van 'monument industrieel erfgoed'							
		prijs [€]					
		basisvariant				gekozen variant	
		1	2	3		variant	
		totalen	reducties	totalen	reducties	totalen	
						totalen	
GEBOUWKOSTEN:							
DAK							
totaal dakvloer / dakbedekking		€ 789.000	€ 284.000-	€ 505.000	€ -	€ 789.000	€ 505.000
totaal lichtstraten/-vensters		€ 1.670.000	€ -	€ 1.670.000	€ 601.000-	€ 1.069.000	€ 1.068.000
totaal afwerking		€ 258.000	€ 2.000	€ 256.000	€ 2.000-	€ 256.000	€ 254.000
TOTALEN DAK		€ 2.717.000	€ 286.000-	€ 2.431.000	€ 603.000-	€ 2.114.000	€ 1.827.000
GEVELS							
totalen gevelwerk en kozijnen (no)		€ 400.000	€ 183.000-	€ 217.000	€ 52.000-	€ 348.000	€ 165.000
totalen gevelwerk en kozijnen (nw)		€ 256.000	€ 122.000-	€ 134.000	€ 10.000-	€ 246.000	€ 123.000
totalen gevelwerk en kozijnen (zo)		€ 148.000	€ 75.000-	€ 73.000	€ 10.000-	€ 138.000	€ 63.000
totalen gevelwerk en kozijnen (zw)		€ 282.000	€ 135.000-	€ 147.000	€ 1.000	€ 283.000	€ 146.000
totalen gevelwerk en kozijnen (zw en zw hoog)		€ 176.000	€ 34.000-	€ 142.000	€ 90.000-	€ 86.000	€ 55.000
TOTALEN GEVELS		€ 1.262.000	€ 549.000-	€ 713.000	€ 161.000-	€ 1.101.000	€ 552.000
AANBOUW							
totalen links (kantoor) constr. en afwerk.		€ 54.000	€ 11.000-	€ 43.000	€ 28.000-	€ 26.000	€ 43.000
totalen midden (HWA) constr. en afwerk.		€ 4.000	€ 2.000-	€ 2.000	€ -	€ 4.000	€ 2.000
totalen transformatorhuis constr. en afwerk.		€ 27.000	€ 4.000-	€ 23.000	€ -	€ 27.000	€ 23.000
totalen rechter deel constr. en afwerk.		€ 33.000	€ 22.000-	€ 11.000	€ 2.000-	€ 31.000	€ 11.000
TOTALEN AANBOUW		€ 118.000	€ 39.000-	€ 79.000	€ 30.000-	€ 88.000	€ 79.000
VLOER (begane grond)							
TOTALEN VLOER (BEGANE GROND)		€ 627.000	€ 43.000-	€ 584.000	€ 358.000-	€ 269.000	€ 269.000
(STAAL)CONSTRUCTIE binnen							
TOTALEN (STAAL)CONSTRUCTIE binnen		€ 51.000	€ -	€ 51.000	€ -	€ 51.000	€ 51.000
MALLENZOLDER							
TOTALEN MALLENZOLDER		€ 409.000	€ 114.000-	€ 295.000	€ 279.000-	€ 130.000	€ 130.000
INRICHTING (casco)							
totalen kraanbanen		€ 2.000	€ -	€ 2.000	€ -	€ 2.000	€ 2.000
totalen installaties		€ 42.000	€ -	€ 42.000	€ -	€ 42.000	€ 42.000
totalen inbouw		€ 57.000	€ -	€ 57.000	€ -	€ 57.000	€ 57.000
TOTALEN INRICHTING (casco)		€ 101.000	€ -	€ 101.000	€ -	€ 101.000	€ 101.000
ONVOLLEDIGHEID (NIVEAU RAMING: VO)	10%	€ 529.000	€ 103.000-	€ 426.000	€ 143.000-	€ 386.000	€ 301.000
BIJKOMENDE KOSTEN:							
INVENTARISATIERAPPORT EN INGREPEN ASBEST							

		prijs [€]					
onderzoekskosten (volgens offerte)		€ 1.200	€ -	€ 1.200	€ -	€ 1.200	€ 1.200
stelpost asbestsanering		€ 10.000	€ -	€ 10.000	€ -	€ 10.000	€ 10.000
<i>PLANVOORBEREIDING EN UITVOERING</i>							
planontwikkeling (architect + adviseurs)	7%	€ 370.000	€ 72.000-	€ 298.000	€ 100.000-	€ 270.000	€ 211.000
directievoering en toezicht	3,5%	€ 185.000	€ 36.000-	€ 149.000	€ 50.000-	€ 135.000	€ 105.000
<i>LEGES BOUWVERGUNNING</i>							
lichtstraten		€ -	€ -	€ -	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
vervangen constructieve onderdelen		€ 10.000	€ -	€ 10.000	€ -	€ 10.000	€ 10.000
SUBTOTAAL GEBOUWKOSTEN		€ 5.814.000	€ 1.134.000-	€ 4.680.000	€ 1.574.000-	€ 4.240.000	€ 3.310.000
SUBTOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN		€ 576.200	€ 108.000-	€ 468.200	€ 130.000-	€ 446.200	€ 357.200
Totaal exclusief omzetbelasting		€ 6.390.200	€ 1.242.000-	€ 5.148.200	€ 1.704.000-	€ 4.686.200	€ 3.667.200
Omzetbelasting	19%	€ 1.214.000	€ 236.000-	€ 978.000	€ 324.000-	€ 890.000	€ 697.000
Totaal inclusief omzetbelasting		€ 7.604.200	€ 1.478.000-	€ 6.126.200	€ 2.028.000-	€ 5.576.200	€ 4.364.200
N.B.: de 'gekozen variant' is niet een optelling van de totale bezuinigingen van variant 2 en 3.							
De 'gekozen variant' is een optelling van de bezuinigingen van variant 3 en de dan nog mogelijke bezuinigingen van variant 2.							
Deze combinatie levert het plan op met alleen die ingrepen die strikt noodzakelijk zijn om de cultuurloods veilig te maken.							
De hier aangegeven 'gekozen variant' is de 'veiligheidsvariant'.							

document : kostenraming Voorlopig Ontwerp - indicatief
 project : 216 - herinrichtingsplan Vervakoloods
 datum : 30 mei 2002

OVERZICHTSBLAD

<i>basis plan:</i>	<i>kosten</i>	<i>totaal</i>	
- verwarming en koeling	pm		
- brandveiligheid	€ 715.464		
- watervoorziening	€ 69.174		
- riolering	€ 79.666		
- electra	€ 560.841		
- afzuiging	€ 750.954		
<i>totaal basis plan</i>		€	2.176.099
bijkomende kosten:			
- kosten planontwikkeling	€ 152.327		
- kosten adviseurs	€ 43.522		
- kosten directie en toezicht	€ 76.163		
- legeskosten	pm		
- omzetbelasting	€ 465.141		
<i>totaal bijkomende kosten</i>		€	737.154
		€	2.913.253

<i>basis+ plan:</i>	<i>kosten</i>	<i>totaal</i>	
- verwarming en koeling	pm		
- brandveiligheid	€ 3.871.619		
- watervoorziening	€ 69.174		
- riolering	€ 79.666		
- electra	€ 560.841		
- afzuiging	€ 750.954		
<i>subtotaal basis+ plan</i>		€	4.581.300
bijkomende kosten:			
- kosten planontwikkeling	€ 320.691		
- kosten adviseurs	€ 91.626		
- kosten directie en toezicht	€ 160.346		
- legeskosten	pm		
- omzetbelasting	€ 979.253		
<i>totaal bijkomende kosten</i>		€	1.551.916
		€	6.133.216

Opmerking:

- riolering en watervoorziening alleen in Vervakoloods, exclusief Oostvleugel en aansluiting op hoofdnet

veenstra|los+sitsen architectuur en stedenbouw

document : kostenraming Voorlopig Ontwerp - indicatief
project : 216 - herinrichtingsplan Vervakoloods
datum : 30 mei 2002

VERWARMING EN KOELING

basis plan:

p.m.

basis+ plan:

p.m.

document : kostenraming Voorlopig Ontwerp - indicatief
 project : 216 - herinrichtingsplan Vervakoloods
 datum : 30 mei 2002

BRANDVEILIGHEID

	<i>aantal</i>	<i>kstn/eenh.</i>	<i>kosten</i>	<i>totaal</i>
basis plan:				
- rookwarmteafvoer				
- brandvent.-eenheden + perslucht bed.	96 st	€ 1.380	€ 161.650	
- rookschermen	1 pst	€ 90.000	€ 109.800	
- rookdetectiesysteem	1 pst	€ 70.000	€ 85.400	
- bouwkundige aanpassing kap	1 pst	€ 120.000	€ 146.400	
- montagekosten systeem	96 st	€ 144	€ 16.865	
- montagekosten rookscherm	1 pst	€ 5.040	€ 6.149	
- brandmeld- en ontruimingsinstallatie	12 st	€ 1.200	€ 17.568	
- electr. install. - noodaggregaat en install. aanbr.	pst	€ 35.000	€ 42.700	
- electr. install. - noodverlichting aanbrengen	pst	€ 217.000	€ 217.000	
- brandblusvoorzieningen	25 st	€ 400	€ 12.200	
subtotaal basis plan				€ 715.464

	<i>aantal</i>	<i>kstn/eenh.</i>		<i>totaal</i>
basis+ plan:				
- rookwarmteafvoer	1 pst	€ 431.364	€ 526.264	
- brandmeld- en ontruimingsinstallatie	12 st	€ 1.200	€ 17.568	
- electr. install. - noodaggregaat en install. aanbr.	pst	€ 35.000	€ 42.700	
- electr. install. - noodverlichting aanbrengen	pst	€ 348.661	€ 425.367	
- brandblusvoorzieningen	1 st	€ 10.000	€ 12.200	
- sprinklerinstallatie standaard	17500 m2	€ 113	€ 1.985.288	
- extra kosten sprinkler EFSR	17500 m2	€ 35	€ 612.500	
- constructieve aanpassingen	1 pst	€ 350.000	€ 350.000	
subtotaal basis+ plan				€ 3.871.619

LET OP!

- geen sprinkler berekend over Oostvleugel

document : kostenraming Voorlopig Ontwerp - indicatief
project : 216 - herinrichtingsplan Vervakoloods
datum : 30-mei-02

WATERVOORZIENING

	<i>aantal</i>	<i>kstn/eenh.</i>	<i>kosten</i>	<i>totaal</i>
<i>basis plan:</i>				
waterleidingen aanbrengen				
- tylene waterleiding tot 16 bar, 34 mm intern	1500 m1	€ 4	€ 7.320,00	
- put met deksel, aansluitpunt	150 st	€ 250	€ 45.750,00	
- aansluitkosten			pm.	
- distributieleiding, hard pvc, 42 mm intern	200 m1	€ 6	€ 1.464,00	
- ontgraven grond	1500 m1	€ 8	€ 14.640,00	
<i>subtotaal basis plan</i>				€ 69.174,00

basis+ plan:
- zie basisplan

document : kostenraming Voorlopig Ontwerp - indicatief
project : 216 - herinrichtingsplan Vervakoloods
datum : 30-mei-02

RIOLERING

	<i>aantal</i>	<i>kstn/eenh.</i>	<i>kosten</i>	<i>totaal</i>
<i>basis plan:</i>				
- grondleiding riolering vervangen/aanbrengen	1500 m1	€ 22	€ 40.260	
- verzamelleiding	200 m1	€ 47	€ 11.468	
- kosten per aansluiting hwa-riolering	12 st	€ 350	€ 5.124	
- ontgraven grond	1700 m1	€ 11	€ 22.814	
<i>subtotaal basis plan</i>				€ 79.666

basis+ plan:
- zie basisplan

document : kostenraming Voorlopig Ontwerp - indicatief
project : 216 - herinrichtingsplan Vervakoloods
datum : ###

ELECTRA

	<i>aantal</i>	<i>kstn/eenh.</i>	<i>kosten</i>	<i>totaal</i>
<i>basis plan:</i>				
- veiligstellen (hoofdvoedingskast)	1 pst	€ 31.554	€ 31.554	
- vervangen/aanbrengen (railsysteem)	1 pst	€ 486.587	€ 486.587	
- hoofdverlichting aanbrengen	1 pst	€ 18.300	€ 18.300	
- herstel kraanbanen (50%)	4 pst/st	€ 6.100	€ 24.400	
<i>subtotaal basis plan</i>				€ 560.841

basis+ plan:
- zie basisplan

document : kostenraming Voorlopig Ontwerp - indicatief
project : 216 - herinrichtingsplan Vervakoloods
datum : 30-mei-02

AFZUIGING

	<i>aantal</i>	<i>kstn/eenh.</i>	<i>kosten</i>	<i>totaal</i>
<i>basis plan:</i>				
- bestaande ventilatoren in kozijn herstellen	36 post/st	€ 300	€ 13.176	
- bestaande ventilatoren op dak herstellen	15 post/st	€ 300	€ 5.490	
- te open delen in lichtstraat/venster	160 st	€ 1.190	€ 232.288	
- post afzuiging	20000 m2	€ 25	€ 500.000	
<i>subtotaal basis plan</i>				€ 750.954

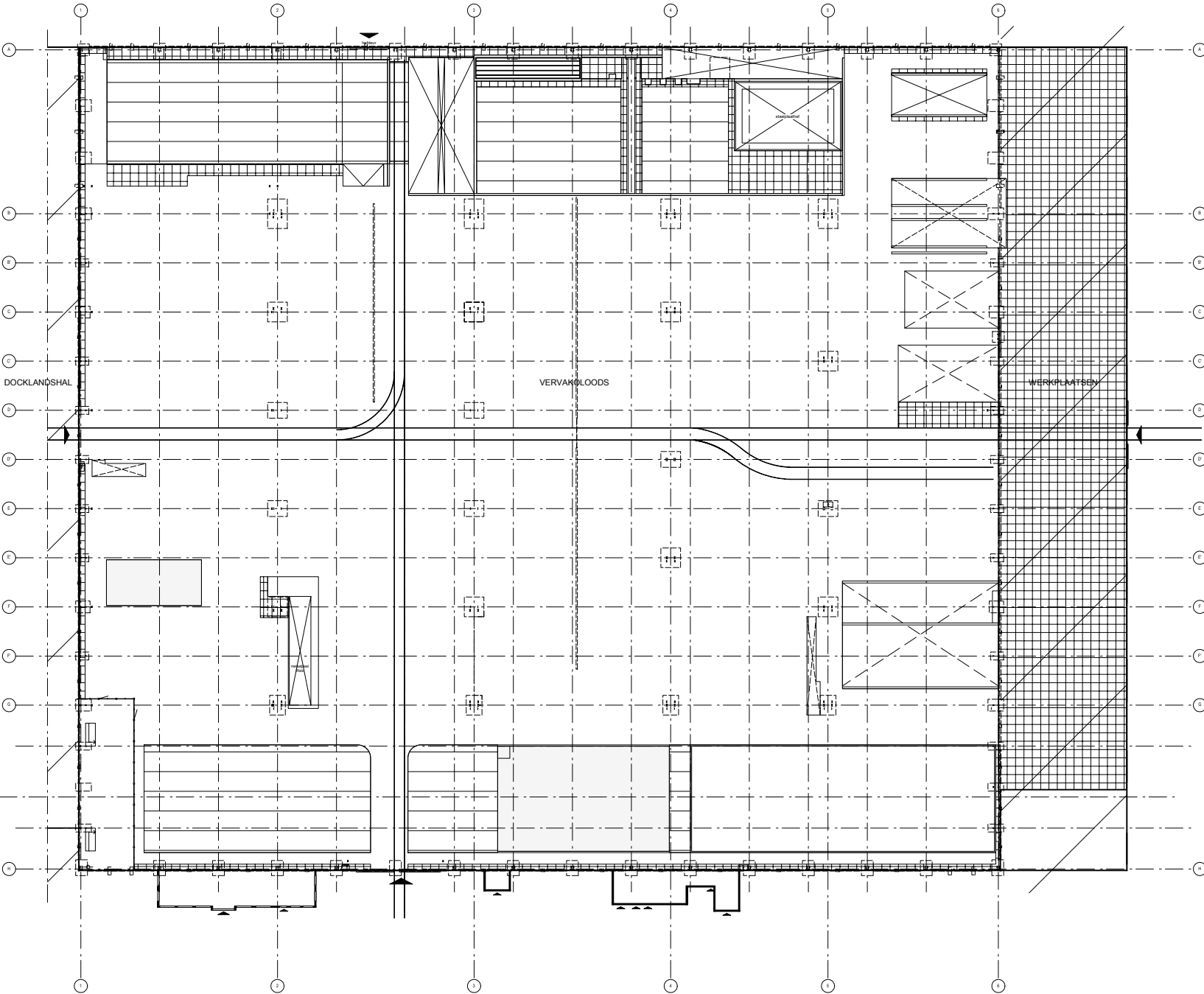
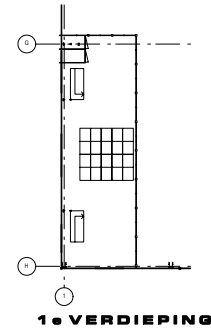
basis+ plan:
- zie basisplan

NDSM-WERF



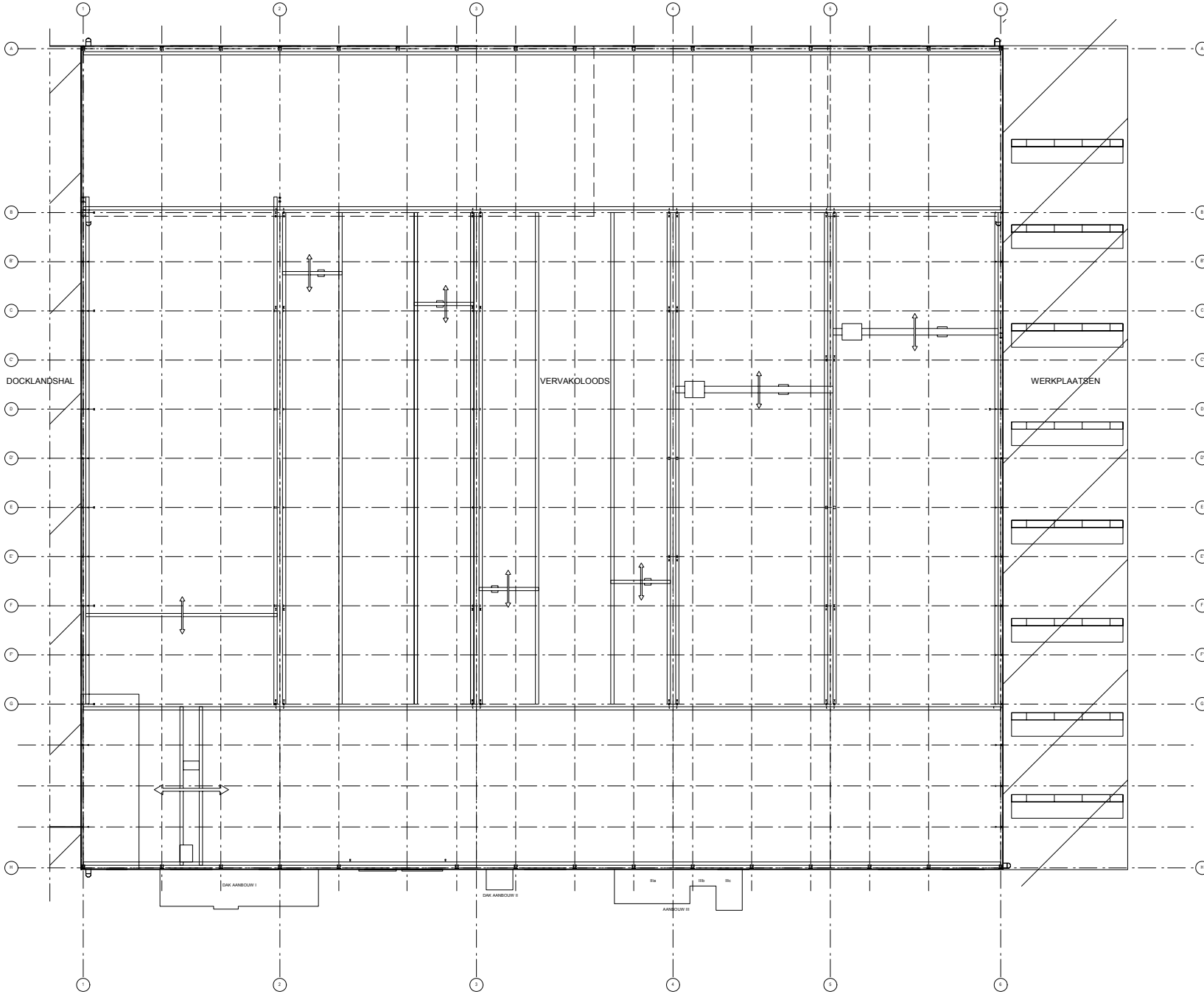
AMSTERDAM

TEKENINGEN BESTAAND



PLATTE GROND BEGANE GROND

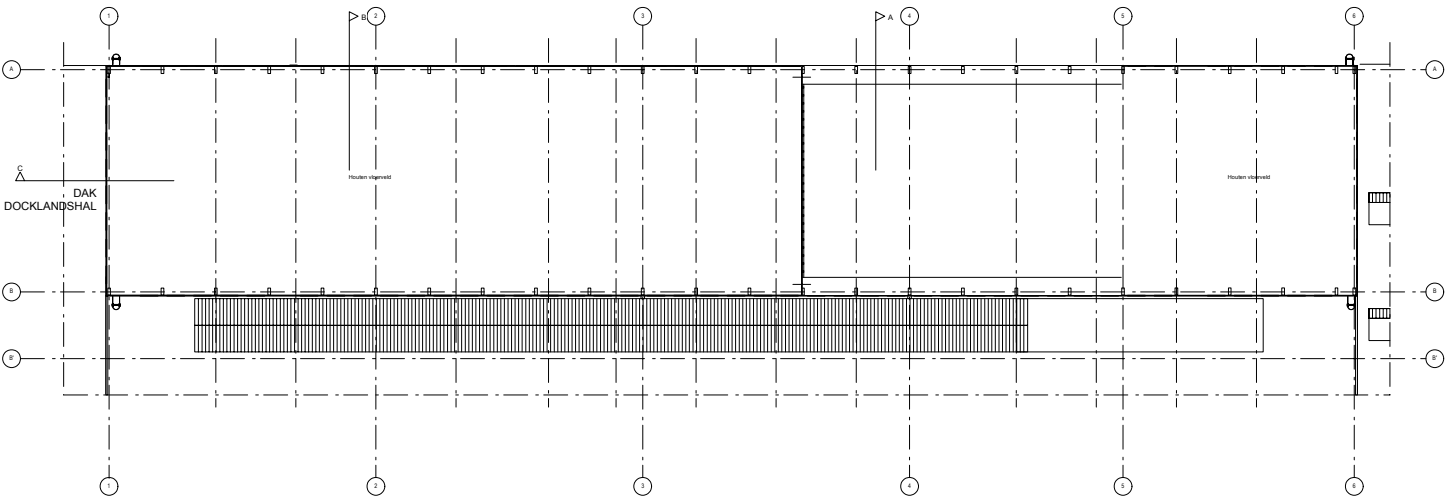
projectnaam
216 - **NDSM-werf** - Amsterdam
onderdeel
Plattegrond begane grond



PLATTE GROND KRAANBANEN

projectnaam
216 - **NDSM-werf** - Amsterdam
onderdeel
Plattegrond Kraanbanen

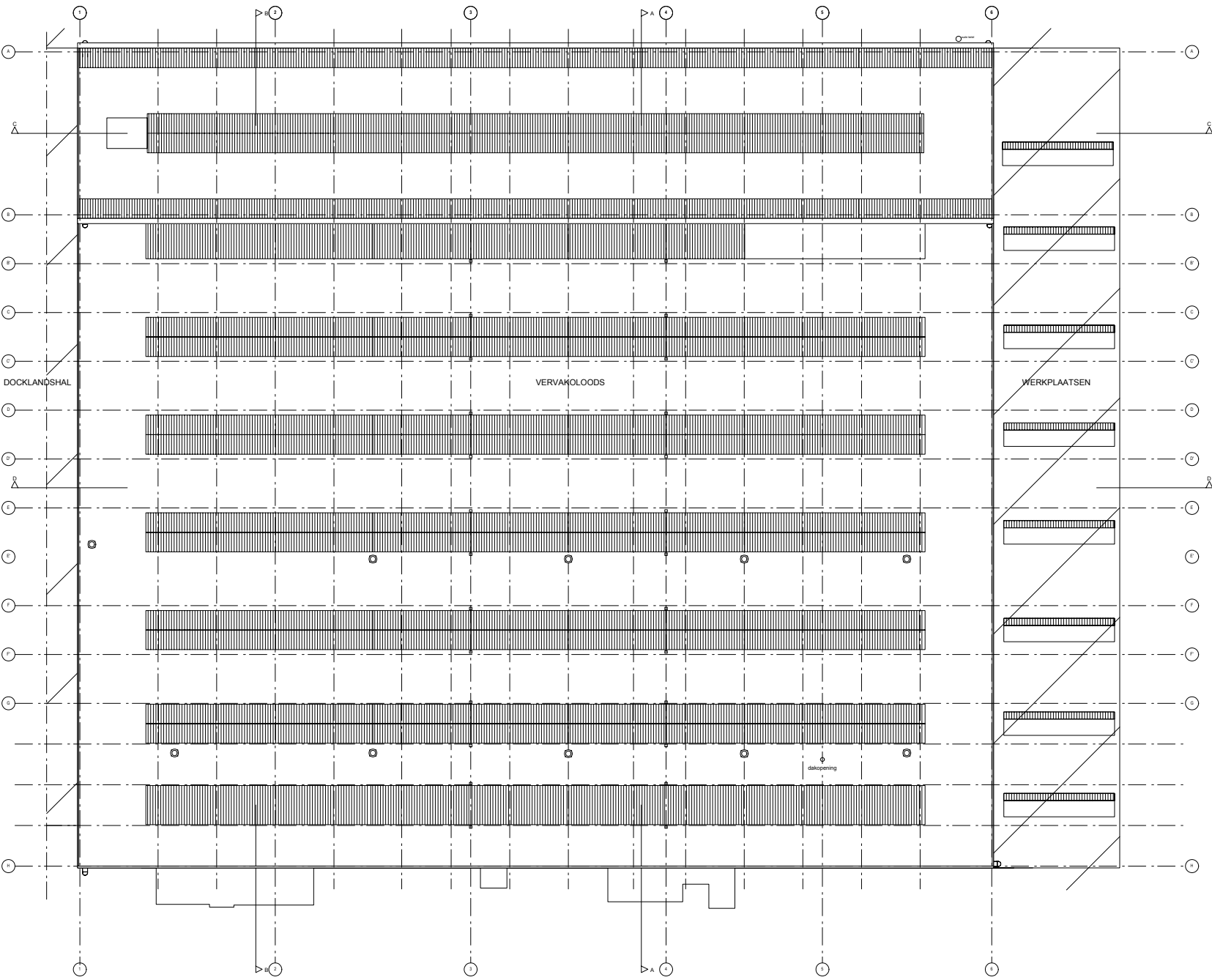
BESTAAND datum
23-05-02



PLATTEGROND MALLENZOLDER (17000+)

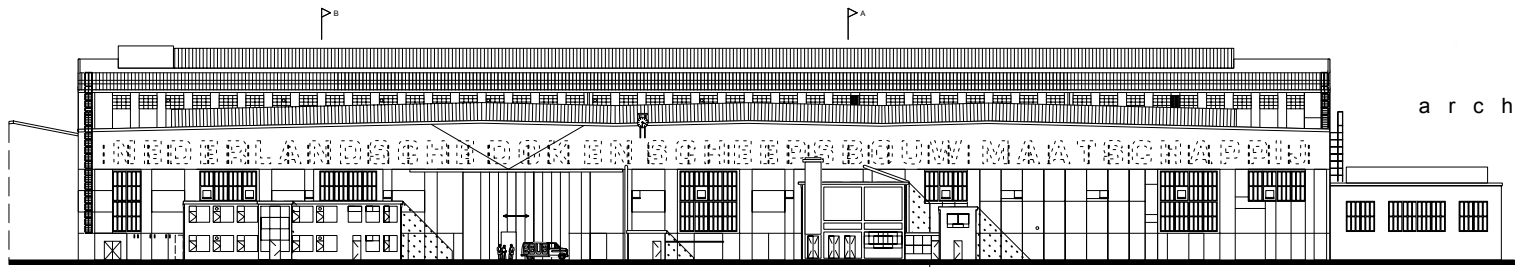
projectnaam
216 - **NDSM-werf** - Amsterdam
onderdeel
Plattegrond mallenzolder

BESTAAND datum
23-05-02

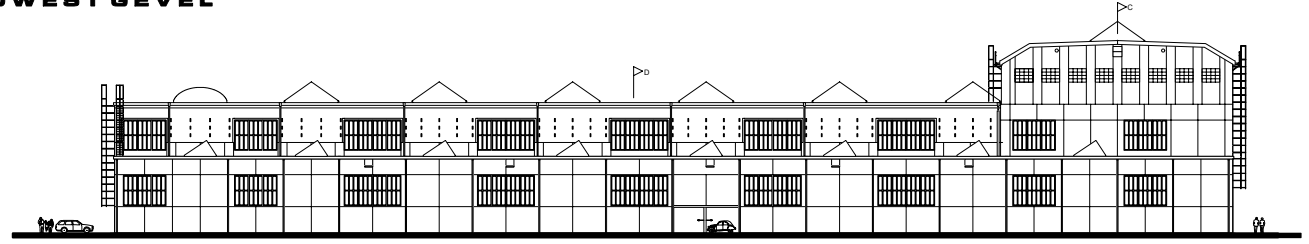
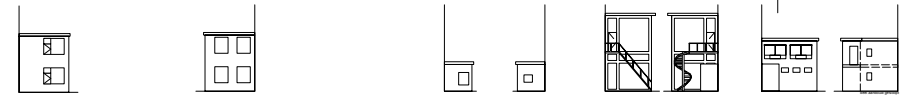


PLATTE GROND DAKAANZICHT

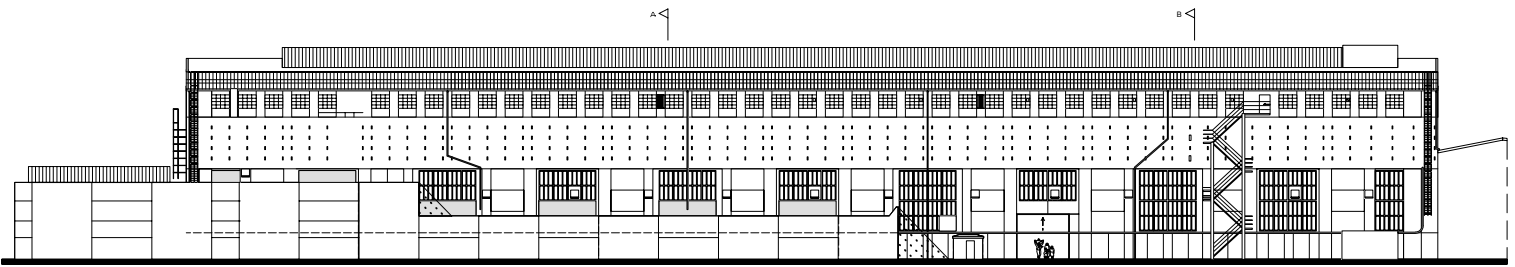
projectnaam
216 - **NDSM-werf** - Amsterdam
onderdeel
Plattegrond dakaanzicht



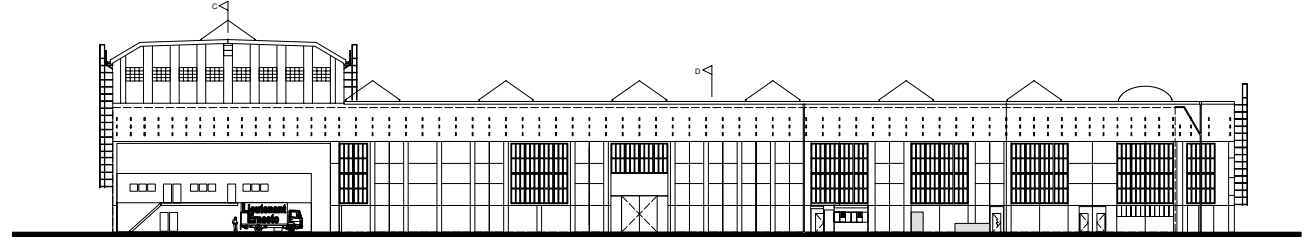
ZUIDWEST GEVEL



ZUIDOOST GEVEL

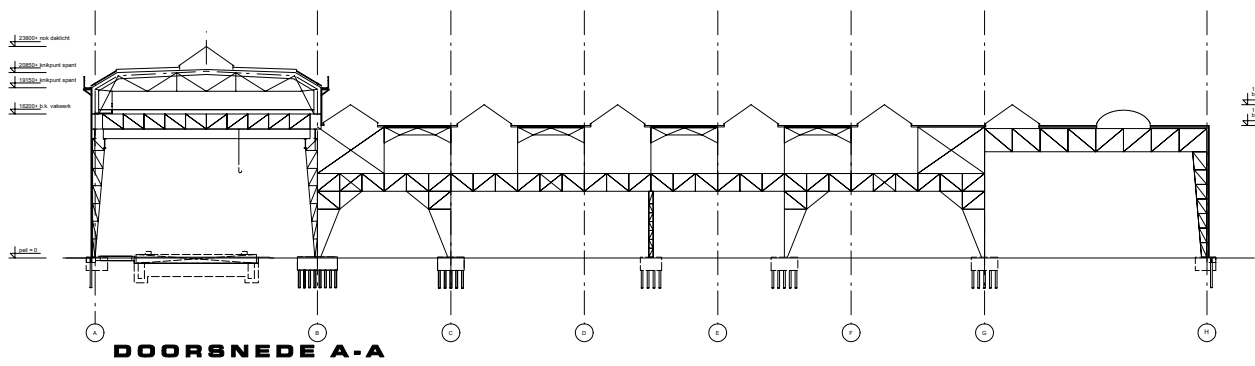


NOORDOOST GEVEL

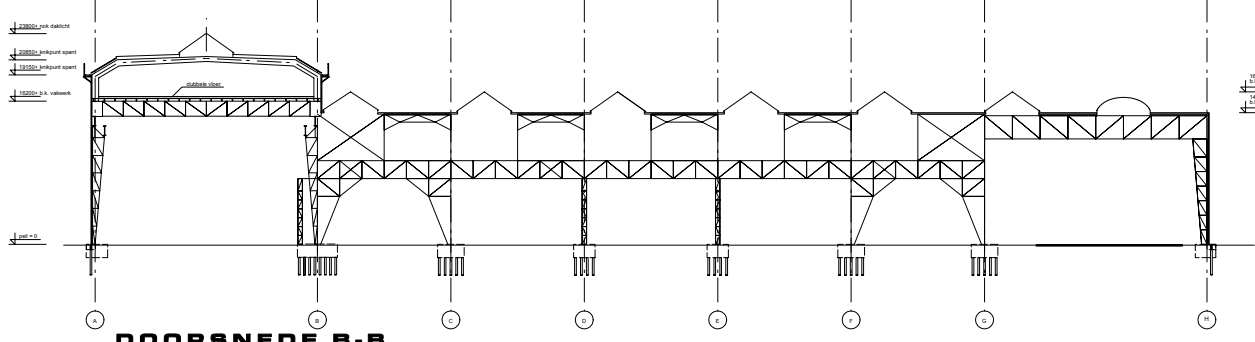


NOORDWEST GEVEL

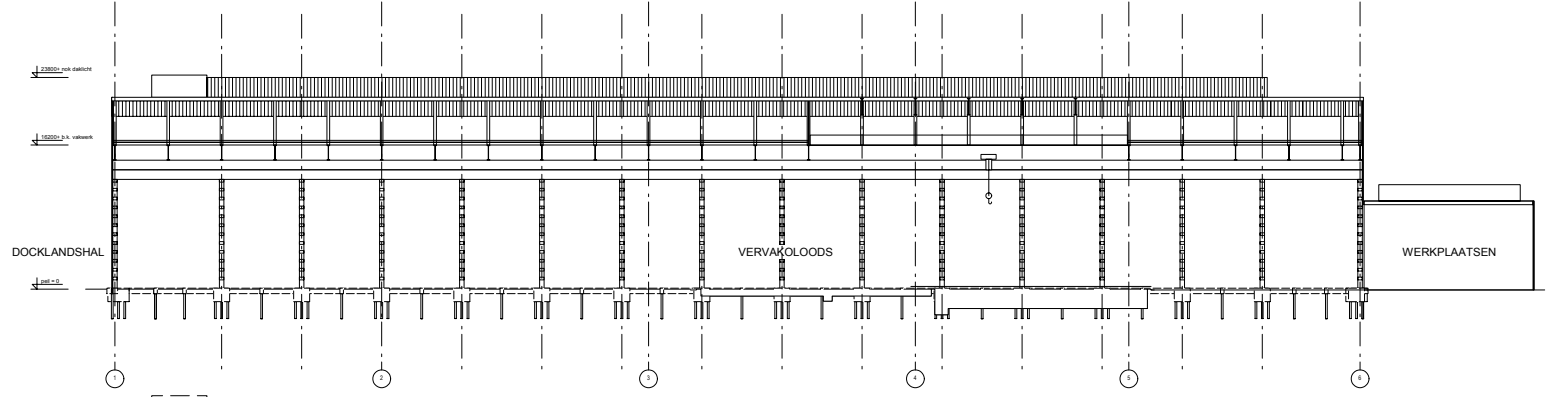
projectnaam
216 - **NDSM-werf** - Amsterdam
onderdeel
Gevelaanzichten



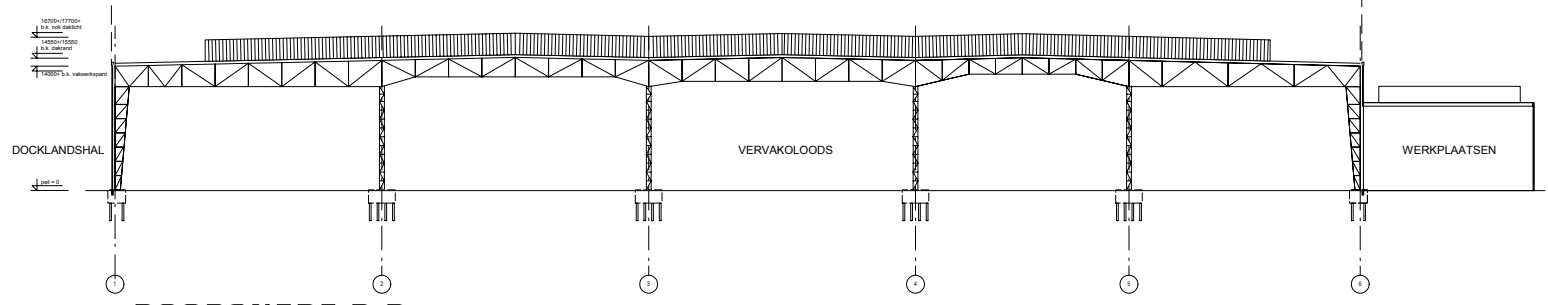
DOORSNEDE A-A



DOORSNEDE B-B



DOORSNEDE C-C



DOORSNEDE D-D

projectnaam
216 - **NDSM-werf** - Amsterdam

onderdeel
Doorsnedes

BESTAAND

datum
23-05-02



• supporting secondary industry •

• **2014** • **2015** • **2016** • **2017** • **2018** • **2019** • **2020** • **2021** • **2022** • **2023** • **2024** • **2025** • **2026** • **2027** • **2028** • **2029** • **2030** • **2031** • **2032** • **2033** • **2034** • **2035** • **2036** • **2037** • **2038** • **2039** • **2040** • **2041** • **2042** • **2043** • **2044** • **2045** • **2046** • **2047** • **2048** • **2049** • **2050** • **2051** • **2052** • **2053** • **2054** • **2055** • **2056** • **2057** • **2058** • **2059** • **2060** • **2061** • **2062** • **2063** • **2064** • **2065** • **2066** • **2067** • **2068** • **2069** • **2070** • **2071** • **2072** • **2073** • **2074** • **2075** • **2076** • **2077** • **2078** • **2079** • **2080** • **2081** • **2082** • **2083** • **2084** • **2085** • **2086** • **2087** • **2088** • **2089** • **2090** • **2091** • **2092** • **2093** • **2094** • **2095** • **2096** • **2097** • **2098** • **2099** • **2100**

• **2014** • **2015** • **2016** • **2017** • **2018** • **2019** • **2020** • **2021** • **2022** • **2023** • **2024** • **2025** • **2026** • **2027** • **2028** • **2029** • **2030** • **2031** • **2032** • **2033** • **2034** • **2035** • **2036** • **2037** • **2038** • **2039** • **2040** • **2041** • **2042** • **2043** • **2044** • **2045** • **2046** • **2047** • **2048** • **2049** • **2050** • **2051** • **2052** • **2053** • **2054** • **2055** • **2056** • **2057** • **2058** • **2059** • **2060** • **2061** • **2062** • **2063** • **2064** • **2065** • **2066** • **2067** • **2068** • **2069** • **2070** • **2071** • **2072** • **2073** • **2074** • **2075** • **2076** • **2077** • **2078** • **2079** • **2080** • **2081** • **2082** • **2083** • **2084** • **2085** • **2086** • **2087** • **2088** • **2089** • **2090** • **2091** • **2092** • **2093** • **2094** • **2095** • **2096** • **2097** • **2098** • **2099** • **2100**

sfb	element / rapportage	20 jaar -variant		inbouw		belending		20 jaar + plus variant				
		hoeveelh	eenheid	prijs/eenh	prijs	reductie	reductie		prijs/eenh	prijs	meer kosten	toelichting
1-	ONDERBOUW											
11.00	BODEMVOORZIENINGEN TBV. GEBOUW											
13.00	VLOEREN OP GRONDSLAG											
	stelconvloer is verzakt door inklinken bodem	872,0	m2	vloerelementen opnemen , aanvullen	15,10	13.167,20	13.167,20					
	betonstroken in vloer zijn doorgezakt	187,0	m2	betonstrook uitvullen met schuimbeton	113,45	21.215,15	21.215,15					
	betontegels zijn verzakt en deels kapot	1.441,0	m2	tegels terugleggen na grondaanvulling	19,08	27.494,28	27.494,28	80 % vervangen door stelconplaten	37,26	53.691,66	26.197,38	
16.00	FUNDERINGSCONSTRUCTIES											
	scheur in funderingsbalk oostgevel (str. 12-13)	1,0	post	schoonhakken en dichten met krimpvrije mortel	17,80	17,80						
	grindnest in funderingsbalk oostgevel (str. 18)	1,0	post	schoonhakken en dichten met krimpvrije mortel	17,80	17,80						
17.00	PAALFUNDERINGEN											
	geen zakkingen in de fundering geconstateerd											
19.00	ONDERBOUW											
2-	BOVENBOUW											
21.00	BUITENWANDEN											
	Zuidgevel ontmantelen voor opname	1.450,0	m2	steigerwerk buitengevels	38,34	55.593,00						
	staalconstructie zuidgevel niet opgenomen!	173,0	m2	stalen gevel en achterconstructie weghalen	5,20	899,60						
	metselwerk zuidgevel niet opgenomen!	100,5	m1	schoonmaken, menien en schilderen	6,40	643,20						
	Stalen kolommen oostgevel zijn in goede staat	15,0	m2	verrekenpost opnemen herstel metselwerk	52,10	781,50						
	Stalen regels oostgevel aangeslagen door inwateren	584,0	m1	schoonmaken, menien en schilderen	6,40	3.737,60						
	Stalen hoekprofiel met dakrand is zeer roestig	250,0	m1	schoonmaken, menien en schilderen	6,40	1.600,00			dichting met metselwerk maken	12,93	3.232,50	1.632,50
	Staal voormalige opening oostgevel (str. 0-1) heeft oppervlakte corrosie	125,0	m1	schoonmaken, menien en schilderen	6,40	800,00			vervangen door geschilderd verzinkt staal	113,50	14.187,50	13.387,50
	Metselwerk oostgevel in goede staat	6,0	m1	schoonmaken, menien en schilderen	6,40	38,40			vervangen door metselwerk	52,10	312,60	274,20
	Voegwerk oostgevel	1.160,0	m2	gevelreinigen en opnieuw voegen	50,98	1.147,05			reinigen en hydrofoberen van de gevel	50,98	59.136,80	59.136,80
	Metselwerk oostgevel heeft brandschade (str. 4-5)	22,5	m2	verrekenpost opnemen herstel metselwerk	52,10	260,50			voegwerk uithakken en vernieuwen			
	10 x doorvoeren door metselwerk oostgevel	5,0	m2	loodslabben bovendorpels vernieuwen	17,30	1.051,84						
	Loodslabben met betonkozijnen zijn slecht	60,8	m1									
22.00	BINNENWANDEN											
	Compartimentswand met botenbouwoods is niet dicht, stootvoegen niet goed gelijmd	346,0	m2	Gasbetonwand aan 2-zijden stucen	15,37	5.318,02		5.318,02				
	Stalen damwand op staalconstructie str. 2 en B	282,0	m2	volledig verwijderen	12,93	3.646,26		3.646,26				
23.00	VLOEREN GALERIJEN											
	verhoogde betonvloeren met Vervakoloods	375,0	m3						vloerpeil verhogen met 150mm gestab. zand	55,90	20.962,50	
24.00	TRAPPEN, HELLINGEN											
	koolladder buitengevel is slecht	1,0	post	volledig verwijderen	128,00	128,00						
27.00	DAKEN											
	Stramien 0 -2 niet opgenomen. 25% van dakbeschoot vertoont lekkage-sporen voornamelijk aansluitingen met de opgaande gevel van Vervakoloods, dakrand oostgevel en de dakvoet van de sheddaken	625,0	m2	25 % dakbeschoot vernieuwen met gg-delen	37,40	0,00						
	Underlayment dakbeschoot stramien 2-3	50,0	m2	schilderen	16,00	800,00			vervangen door g.g.-delen	30,80	1.540,00	740,00
	Aluminium dakrand / boeiboord is redelijk, maar wat is de staat van achterliggend boeiboord?	145,0	m1	afnemen schoonmaken, primer,schilderen terugplaatsen	9,30	1.348,50			houten boeiboord vernieuwen, inclusief aanbrengen van zinken dekljst	50,70	7.351,50	6.003,00
28.00	CONSTRUCTIEVE ONDERDELEN											
	Dakspanen en kolommen zijn in goede staat											
	Kraanbaan met vervakoloods tussen stramien 9-10 weggehaald.	7,5	m2	nieuw profiel tbv. galerij	545,45	4.090,88			bestaande staalconstructie binnen schilderen	offerte	0,00	niet gekozen
29.00	BOVENBOUW											

sfb	element / rapportage			20 jaar -variant		inbouw reductie	belending reductie	20 jaar + plus variant		meer kosten	toelichting
		hoeveelh	eenheid	prijs/eenh	prijs			prijs/eenh	prijs		
	Zijwangen van sheddaken zijn gebitumineerd	64,0	m2		93,90	6.009,60					
	Dakdoorvoeren zijn slecht	20,0	stuks		70,80	1.416,00					
	Dakoverstorten zijn verouderd.	20,0	stuks		77,31	1.546,20					
		1,0	post		8.584,00	8.584,00					
48.00	AFWERKINGSPAKKETTEN										
	Dakpakket niet gedilateerd met botenbouwer										
49.00	AFWERKINGEN										
		40,0	m1		146,48	5.859,20		5.859,20			
		10,0	m1		50,10	501,00		501,00			
		40,0	m1		4,92	196,80		196,80			
		20,0	m1		22,40	448,00		448,00			
5-	INSTALLATIEVOORZIENINGEN										
51.00	WARMTE-OPWEKKINGSVOORZIENINGEN										
52.00	AFVOERVOORZIENINGEN										
	Riolering wcs / pantry door buitengevel op hwa	1,0	post		14,98	14,98					
	Onderzijden stalen/PVC hemelwaterafvoeren zijn kapot.	136,5	m1		75,08	10.248,42					
	Liggende hwa oostgevel (zie 90.5).	21,0	st		550,00	11.550,00					
		21,0	st		15,10	317,10					
53.00	WATERBEHANDELING EN DISTRIBUTIE										
	Waterleiding toiletten en pantry	1,0	post		256,00	256,00	256,00				
54.00	GASVOORZIENINGEN										
	Gasleidingen voormalige vuilverbranding	1,0	post		256,00	256,00	256,00				
	Ringleiding gaskachels aan de gevels	1,0	post		256,00	256,00	256,00				
55.00	KOUDEOPWEKKING EN DISTRIBUTIE										
56.00	WARMTE-DISTRIBUTIEVOORZIENINGEN										
	Gasstraalkachels zijn niet onderhouden	1,0	post		160,50	160,50	160,50				
57.00	LUCHTBEHANDELING EN DISTRIBUTIE										
	Ventilatoroosters oostgevel behouden, de stalen frames zijn gecorrodeerd, de stalen kappen in redelijke staat	5,0	post		91,40	457,00					
58.00	REGELINGSVOORZIENINGEN										
59.00	INSTALLATIEVOORZIENINGEN										
6-	INSTALLATIEVOORZIENINGEN										
61.00	CENTRALE ELEKTROTECHNISCHE VOORZIENINGEN										
	Electravorziening voor kunstverlichting aan de dakspanten	525,0	m1		1,92	1.008,00	1.008,00				
	Zekeringkasten met Vervakoloods saneren	3,0	post		30,50	91,50	91,50				
62.00	KRACHTSTROOMVOORZIENINGEN										
	Electravorzieningen kraanbaan is open	125,0	m1		5,76	720,00	720,00				
63.00	VERLICHTINGSVOORZIENINGEN										
	Armaturen aan dakspanten buiten gebruik	80,0	stuks		9,60	768,00	768,00				
64.00	COMMUNICATIE EN GEBOUWBEHEERSING										
65.00	BEVEILIGINGSINSTALLATIE										
66.00	TRANSPORTVOORZIENINGEN										
	2 x kranen	2,0	post		128,00	256,00	256,00		0,00	0,00	niet gekozen
69.00	INSTALLATIEVOORZIENINGEN										
		1,0	post		930,00	930,00	930,00				
		2,0	stuks								

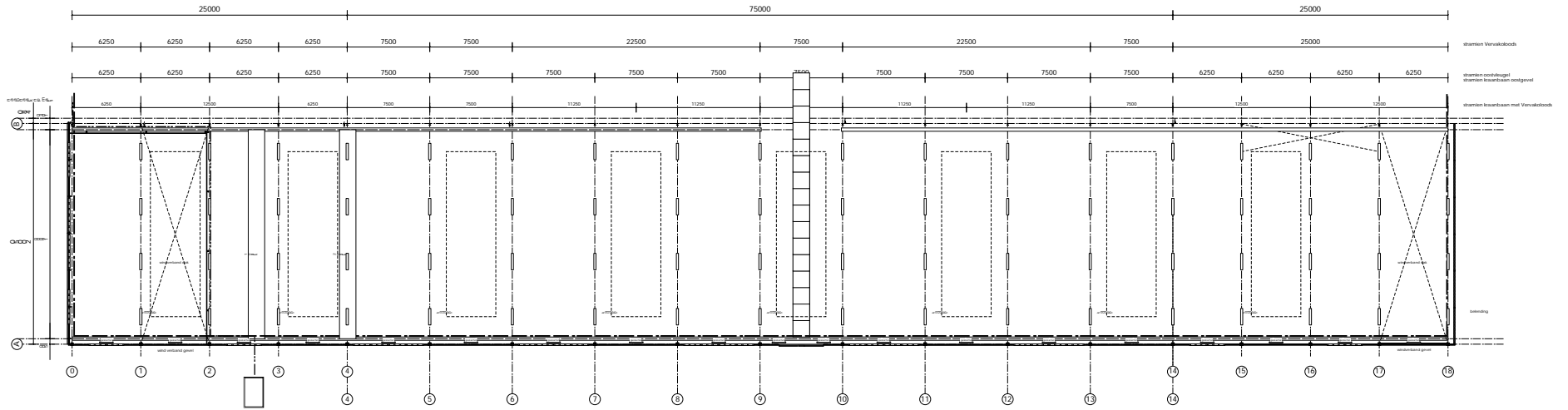
sfb	element / rapportage		20 jaar -variant		inbouw reductie	belending reductie	20 jaar + plus variant		meer kosten	toelichting	
	hoeveelh	eenheid	prijs/eenh	prijs			prijs/eenh	prijs			
7-	VASTE INRICHTING										
71.00	VASTE INRICHTING VERKEERSRUIMTEN rails in de vloer	1,0 post	rails verwijderen ivm. uitvlakken vloer	488,00	488,00	488,00	rails terugbrengen als orientatie	1.220,00	1.220,00	732,00	
72.00	VASTE INRICHTING GEBRUIKSRUIMTE 2x kranen		zie 66.00								
73.00	VASTE KEUKENVOORZIENINGEN pantry		opslaan voor hergebruik (zie § 74)		0,00						
74.00	VASTE SANITAIRE VOORZIENINGEN wcs	1,0 post	opslaan voor hergebruik	128,00	128,00	128,00					
75.00	VASTE ONDERHOUDSVOORZIENINGEN										
76.00	VASTE OPSLAGVOORZIENINGEN										
79.00	VASTE INRICHTINGEN										
8-	LOSSE INVENTARIS										
81.00	LOSSE INVENTARIS VERKEERSGEBIED										
82.00	LOSSE INVENTARIS GEBRUIKSRUIMTEN										
83.00	LOSSE KEUKENINRICHTING										
84.00	LOSSE SANITAIRE INRICHTING										
85.00	LOSSE SCHOONMAAKINVENTARIS										
86.00	LOSSE OPBERGINVENTARIS										
89.00	LOSSE INVENTARIS door huurders zelf te verwijderen	0,0									
9-	TERREIN										
90.1	BODEMVOORZIENINGEN TBV. TERREIN terrein is geaccidenteerd en deels verzakt langs de oostgevel	135,0 m1	liggende hwa ontgraven en dichten, terrein egaliseren is niet opgenomen	17,28	2.332,80		idem, terrein aanvullen tot 100mm - vloerpeil niet opgenomen			0,00	niet gekozen
90.2	OPSTALLEN Gasverdeelgebouw voor oostgevel keten en opslag botenbouwer	1,0 post	gebouw hergebruiken voor opslag ?(zie 90.5) (verwijderen voor rekening van botenbouwer)				gebouw slopen en afvoeren	790,50	488,00	488,00	
90.3	OMHEININGEN hekwerk met terrein van botenbouwer	1,0 post	opnemen tbv. werkzaamheden gevel	32,50	32,50						
90.4	TERREINAFWERKING Stelconplaten tpv. oostexpeditie liggen ongelijk	32,0 m2	ondergrond egaliseren en herstraten	17,28	552,96						
90.5	TERREININSTALLATIES (WERKTUIGBOUWKUNDIG) Gasinstallatie voormalige vuilverbranding Liggende leiding hemelwaterafvoer is kapot	135,0 m1	installatie verwijderen door derden (NUON) kompleet nieuwe liggende leiding, inclusief aansluitingen, leiding ophangen aan fundering	34,82	4.700,70		gebruik tbv. voor Oostvleugel ? (zie inbouw) idem, inclusief console+rijplaten tpv. expeditie				

sfb	element / rapportage	20 jaar -variant		inbouw reductie	belending reductie	20 jaar - plus variant		meer kosten	toelichting	
		hoeveelh	eenheid			prijs/eenh	prijs			prijs/eenh
90.6	TERREININSTALLATIES (ELECTROTECHNISCH) buitenverlichting oostgevel is buitengebruik buitenverlichting terrein oostgevel , definitief ?	1,0	post	installatie compleet verwijderen	441,60	441,60	441,60	nieuwe installatie en armaturen i.o.m.SDAN	0,00	
90.7	VASTE TERREININVENTARIS Struiken en bomen	1,0	post	terrein bouwrijp opleveren	122,00	122,00		herplanten op terrein	0,00	niet gekozen
90.8	LOSSE TERREININVENTARIS									
90.0	TERREIN									
Bouwkosten totaal casco		20 jaar -variant		Euro	441.084,70	67.636,23	15.969,28	extra kosten 20 jaar +plus variant totaal	Euro	220.588,23
post onvoorzien 5%					22.054,23	3.381,81	798,46			11.029,41
Bouwplaatskosten, AK, Winst en Risico, Car ; 22%					97.038,63	14.879,97	3.513,24			48.529,41
aanneemsom (exclusief 19%BTW)		20 jaar -variant		Euro	560.177,56	85.898,01	20.280,99	extra aanneemsom 20 + (ex 19% BTW)	Euro	280.147,05
adviseurskosten :										
architectenhonorarium t/m bouwaanvraag		offerte			20.492,00			4%		11.205,88
directiekosten en toezicht		3,5%			19.606,21	3.006,43	709,83	3,5%		9.805,15
kosten constructeur		1,5%			8.402,66	1.288,47	304,21	1,5%		4.202,21
kosten bouwfysisch adviseur		1,5%			8.402,66	1.288,47	304,21	1,5%		4.202,21
totaal advieskosten (exclusief 19 % BTW)		20 jaar -variant		Euro	56.903,54	5.583,37	1.318,26	totaal extra advieskosten 20+ (ex. 19 % BTW)	Euro	29.415,44
totale investering					617.081,10	91.481,38	21.599,25			309.562,49
totale investering inclusief 19% BTW		20 jaar -variant		Euro	734.326,51	108.862,85	25.703,11	totaal meerkosten 20+ variant, incl 19% BTW	Euro	368.379,37
						inbouw reductie	belending reductie			
					504.000,47					
				Euro	599.760,56			totaal van de kosten inclusief 20+ en BTW	Euro	1.102.705,88
legeskosten 1,9 % - niet opgenomen - vaststellen voor bouwelementen i.ov. met Bouwoezicht										

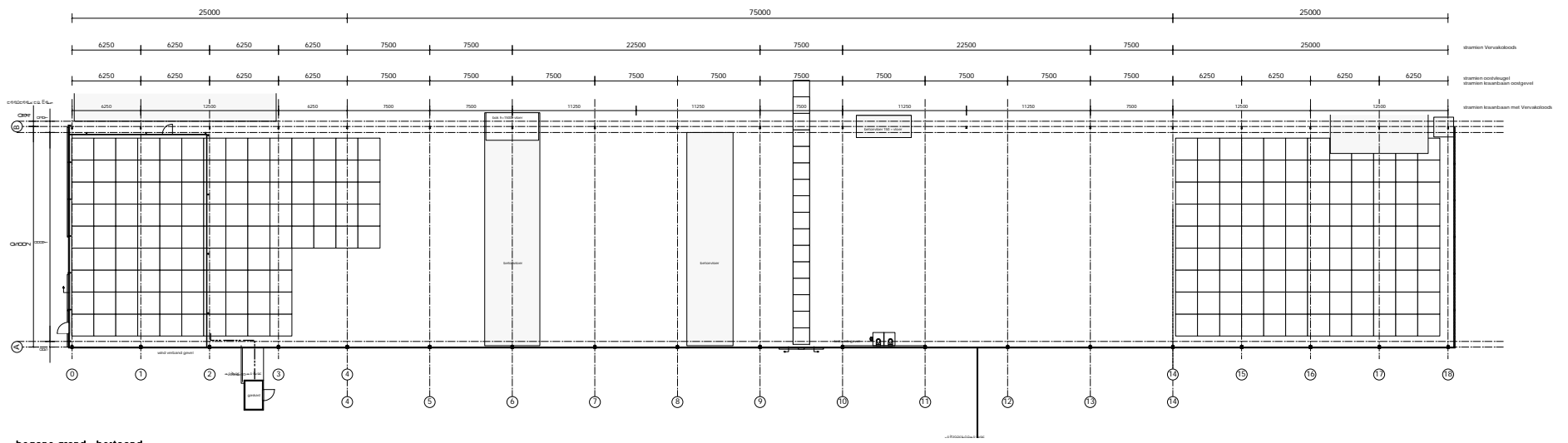
aantal		omschrijving	prijs/eenheid	prijs
		10.00 STUT- EN SLOOPWERK		
228	m1	12.00 GRONDWERK ontgraven tbv. funderingsstroken en poeren funderingsstrook str 14/18 #niet opgenomen#	20,48	4.668,30
		15.00 BESTRATING		
48	st	17.00 PAALFUNDERINGEN stalen buispalen , 4 st/beuk tpv scheidingswanden	2.421,00	116.208,00
15	st	stalen buispaal, tpv. 1/2 stramien	605,25	9.078,75
3	st	stalen buispaal, tpv. wand stramien 14/18	605,25	1.815,75
210	m1	21.00 BETONWERK gewap. funderingsstrook per beuk tbv. scheidingswanden funderingsstrook str 14/18 #niet opgenomen#	133,92	28.123,20
15	st	poeren tpv 1/2 stramien tbv portaal verdiepingsvloer	145,13	2.176,88
12,5	m2	gewapende plaatfundering 200mm tbv toiletblok	4,70	58,78
3	st	poeren tpv 1/2 stramien tbv kolommen str. 14/18	145,13	435,38
297,5	m2	22.00 METSELWERK gasbetonwand d=150mm, h=8,5m1, vluchtweg	61,83	18.394,43
1050	m2	gasbetonwand d=150mm, h=6 m1, koppelen aan dakspant	61,83	64.921,50
45	m2	gasbetonwand stramien 14/18 #niet opgenomen# nieuw toiletblok volgens tekening -halfsteens-	49,50	2.227,50
1	post	24.00 HOUTEN DRAAGKONSTRUKTIES rolsteiger	1.899,00	1.899,00
1110	m1	balklaag tussenvloer 70x175mm, hoh 500mm	33,39	37.062,90
462,5	m2	underlayment 19mm verdiepingsvloer, inclusief steenwol 100mm harde persing, tussen de verd.balken, en zeskant vlechtwerk (gaas) onderkant balklaag	46,13	21.332,81
12,5	m2	dak toiletblok; houtenbalklaag en underlayment	46,13	576,56
1	post	25.00 METALEN DRAAGKONSTRUKTIES kraan	9.990,00	9.990,00
48	st	HeA 180 kolommen scheidingswanden 4/beuk, l= 6,25 m	675,00	32.400,00
3	st	HeA 180 kolommen stramien 14/18, l= 6,25 m	675,00	2.025,00
15	st	portaalconstructie 1/2 stramien tbv verdiepingsvloer	1.242,00	18.630,00
12	st	stalen ligger verdiepingsvloer tpv. scheidingswanden	810,00	9.720,00
250	m2	stalen geperforeerd looprooster tbv. galerij verdieping	56,48	14.118,75
14	st	puiverstijving ; stijl en regels / beuk	648,00	9.072,00
12	m1	26.00 KANALEN rookgasafvoeren cv, dubbelwandig	258,64	3.103,65

		30.00 KOZIJNEN,RAMEN EN DEUREN		
277,5	m2	stalen pui met verdieping met galerij,tot ok.dakspant, incl.	135,00	37.462,50
13	st	, inclusief multisolid toegangsdeuren verdieping 1st/beuk		
27	st	, en multisolid panelen verdiepingspuien 2st/beuk		
13	st	geisoleerde garagedeuren 2st/beuk	337,61	4.388,96
6	st	stalen inmetSELkozijnen toiletblok	119,25	715,50
9	st	multisoliddeuren met kunststof toplaag tbv. toiletblok	425,25	3.827,25
		32.00 TRAPPEN, HEKKEN EN LEUNINGEN		
132,5	m1	stalen buizen hekwerk galerij -blank staal-	118,13	15.651,56
4	st	stalen trappen galerij incl. hekwerk	1.035,00	4.140,00
11	st	stalen steektrap naar tussenverdieping, incl leuning	1.035,00	11.385,00
		40.00 STUCADOORSWERK		
37,5	m2	wanden filmen tbv. tegelwerk toilet	18,90	708,75
		41.00 TEGELWERK		
30	m2	toilettruimte wandhoog 150x150mm -wit-	67,28	2.018,25
7,5	m2	toilettruimte vloer 100x100mm -zwart-	74,70	560,25
aantal		omschrijving	prijs/eenheid	prijs
		42.00 DEKVLOEREN		
7,5	m2	cementdekvloer toiletblok	18,00	135,00
		44.00 PLAFONDS EN WANDEN		
17	post	acoustische pakketten, steenwol harde persing in frame		0,00
7,5	m2	vinyl-gipskarton voor plafond toiletblok	31,50	236,25
		45.00 BINNENTIMMERWERK		
10	m2	multiplex 18mm op regelwerk tbv. meterkast	24,98	249,75
		46.00 BEGLAZING		
144	m2	dubbelglas voor puien verdiepingsvloer	65,25	9.396,00
		47.00 SCHILDERWERK		
216	m2	alle nieuwe houten onderdelen in het zicht	51,75	11.178,00
705	m2	nieuwe stalen puien	8,72	6.146,72
352,5	m2	nieuwe stalen garagedeuren	34,88	12.293,44
		52.00 BINNENRIOLERING		
35	m1	liggende leidingen aansluiten op buitenriolering	29,25	1.023,75
105	m1	liggende leiding verdiepingsvloer incl. aansluitingen met	20,25	2.126,25
11	post	sifon, rekenen op 1 aansluiting per beuk	96,75	1.064,25
1	post	nieuwe toiletblok aansluiten op bestaande riolering	146,25	146,25

		53.00 WATERINSTALLATIE EN SANITAIR		
1	post	wateraanluiting op bestaande leiding	146,25	146,25
116	m1	geïsoleerde koudwaterleiding, aansluiting per werkplaats	24,75	2.871,00
1	post	combi-toiletten, wastafel, incl kranen	1.584,00	1.584,00
1	post	nieuw sanitair aansluiten op bestaande leiding	146,25	146,25
7	st	brandslanghaspels, incl. aansluitingen op net, of		0,00
1	post	sprinklerinstallatie	112.500,00	112.500,00
		54.00 GASINSTALLATIE		
2	post	aansluiting cv-ketels op gasnet	713,25	1.426,50
		60.00 VERWARMINGSINSTALLATIE		
2	st	HR-ketels tpv. toiletblok	1.575,00	3.150,00
220	m1	geïsoleerde ringleiding centrale verwarming,	72,00	15.840,00
11	st	aansluiting per werkplaats, inclusief radiator	132,75	1.460,25
		63.00 ELECTRISCHE INSTALATIE		
1	post	hoofdaansluiting oostvleugel, (derden)		0,00
1	post	verlichting verkeersgebied en galerij	4.500,00	4.500,00
157	m1	distributie, per beuk aansluiten	14,06	2.207,81
11	post	aansluiting per beuk 3x 25A, incl meterkast en aardlek	236,25	2.598,75
157	m1	telefoonkabel, aansluiting per beuk	162,00	25.434,00
1	post	verlichting nieuw toiletblok	225,00	225,00
1	post	noodverlichting galerij en verkeersruimte begane grond	4.572,00	4.572,00
1	post	brandmeld- / ontruimingsinstallatie	5.850,00	5.850,00
Bouwkosten totaal inbouw oostvleugel				717.404,63
post onvoorzien 5%				35.870,23
Bouwplaatskosten, AK, Winst en Risico, CAR; 22 %				157.829,02
aanneemsom in Euro (ex. 19% BTW)				911.103,87

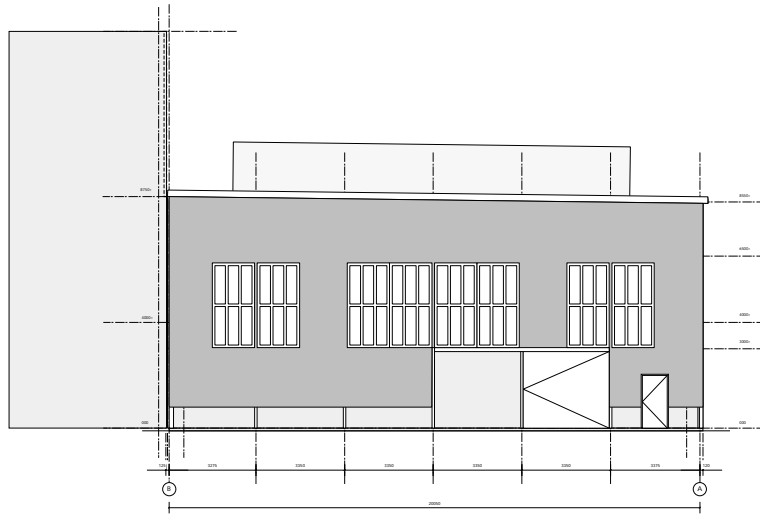


kraanbaan 4000 + - bestand -

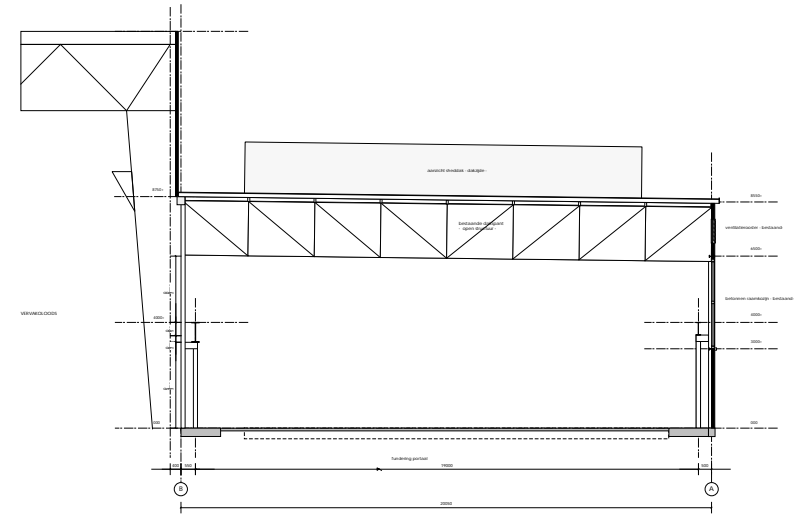


begane grond - bestand -

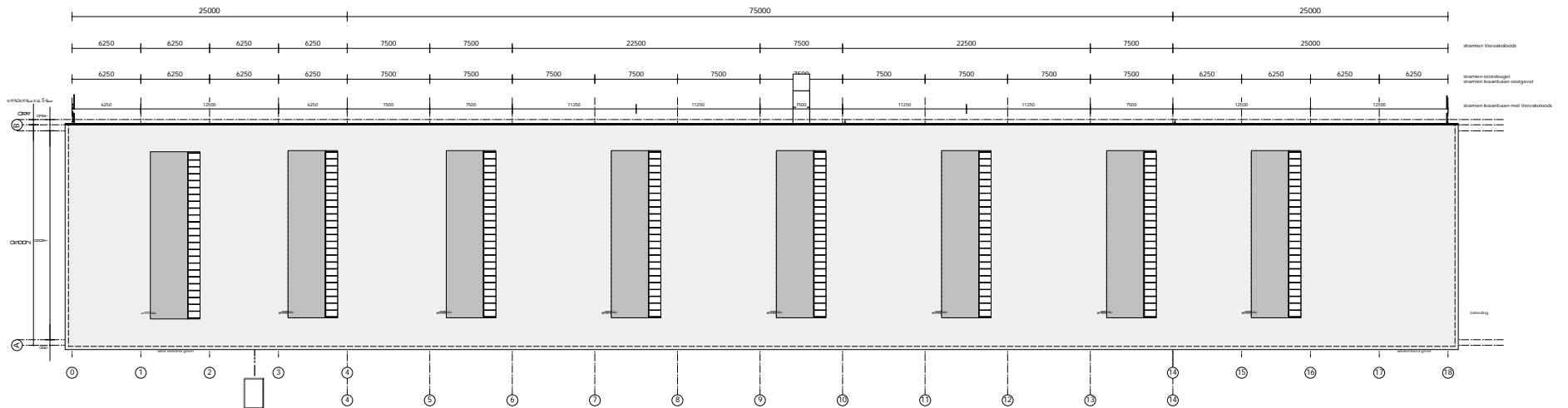
- bestaande situatie -



gevel zuid - bestaand -



dwarsdoorsnede over werkplaats - bestaand -



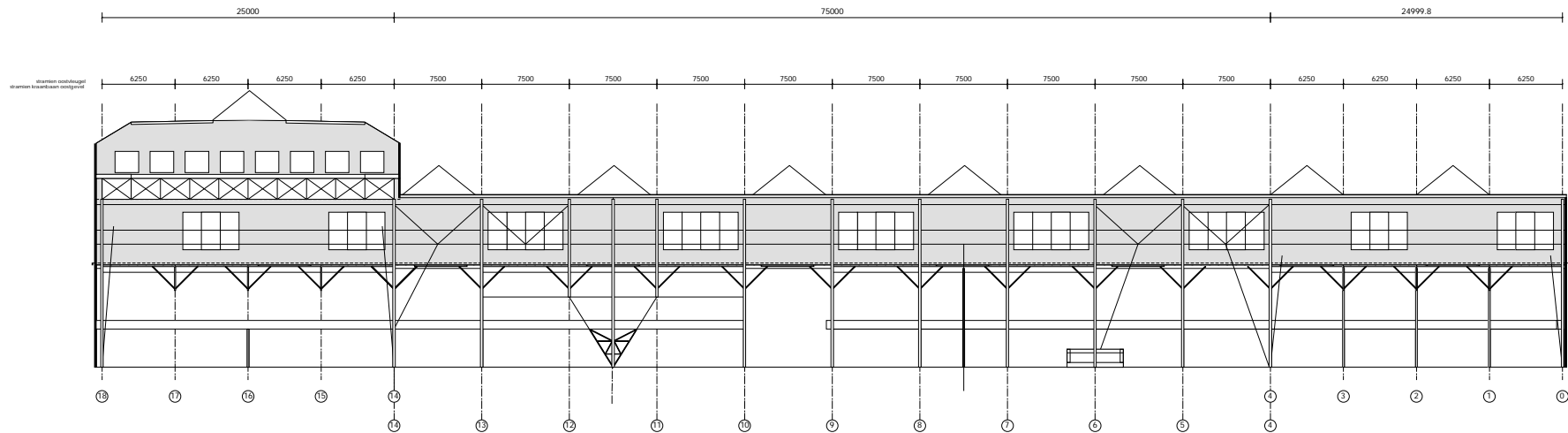
dakaanzicht - bestaand -

- bestaande situatie -

4000 + kraanbaan - bestaand -

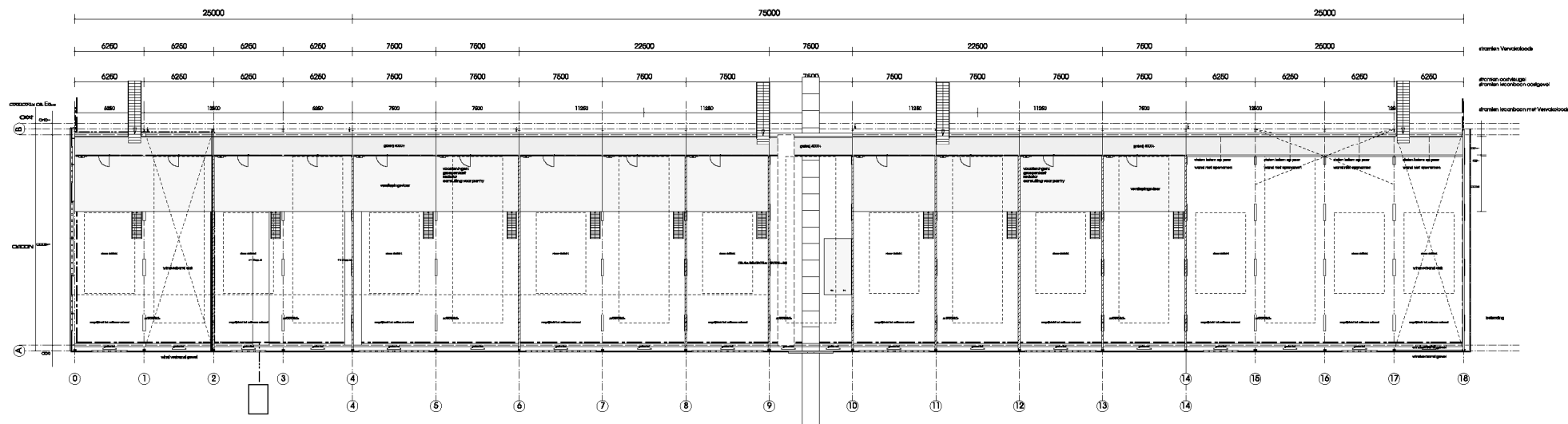


gevel oost - bestaand -

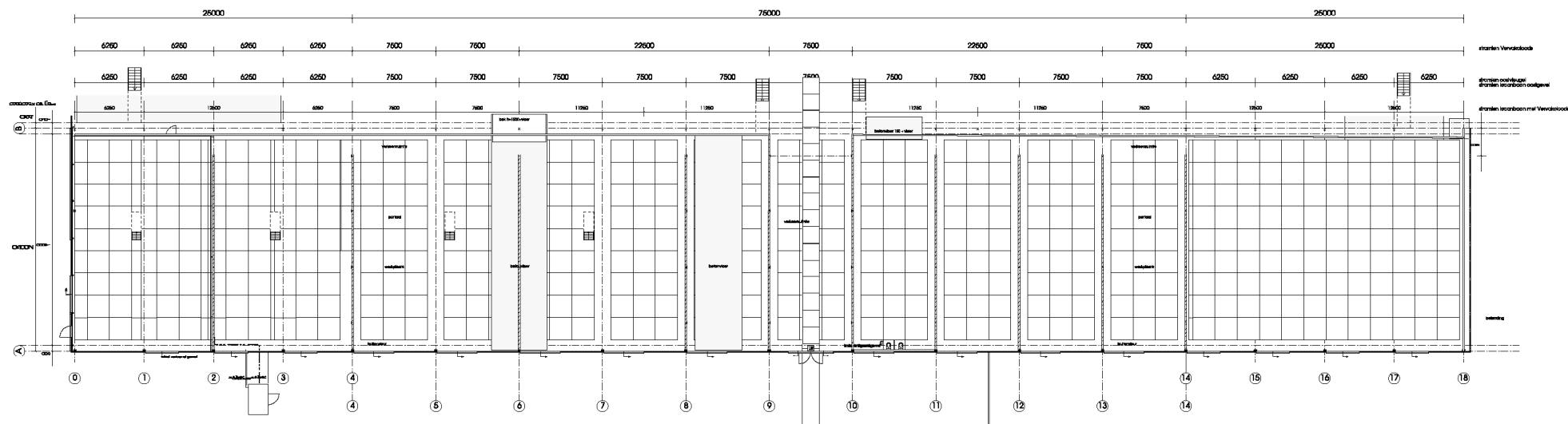


binnengevel met Vervako

- bestaande situatie -

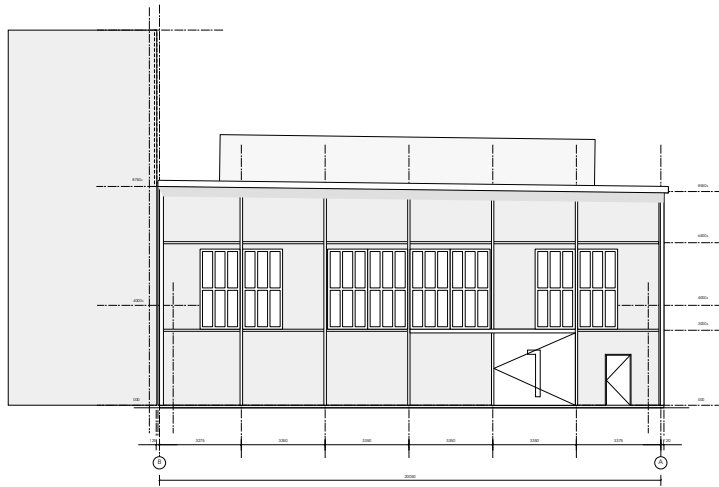


verdieping 3000 + - nieuw -

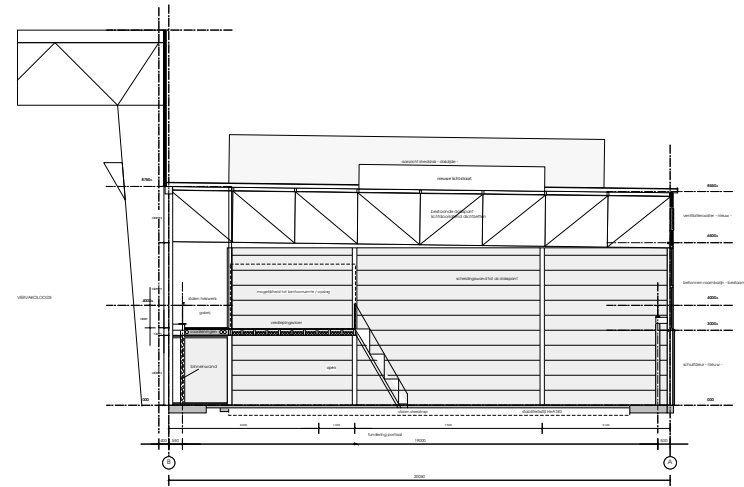


000 + begane grond -nieuw-

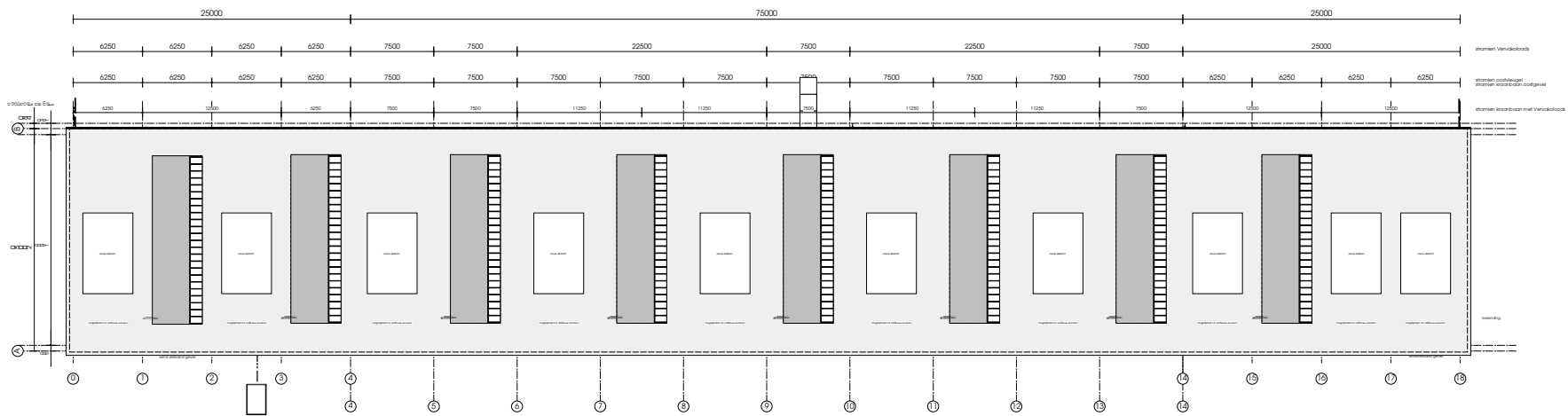
-nieuwe situatie -



gevel zuid - nieuw -



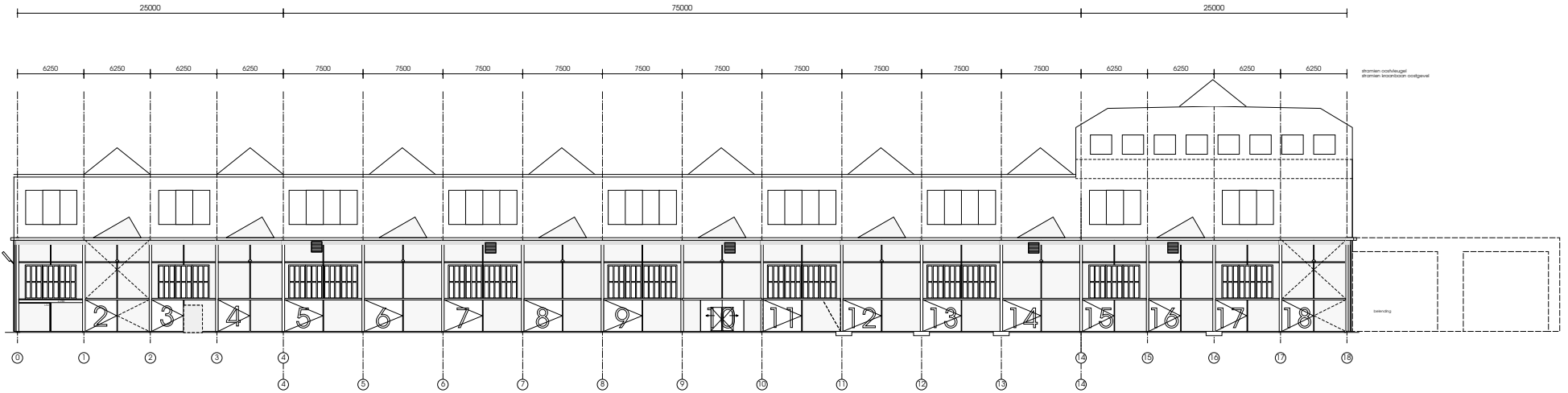
dwarsdoorsnede over werkplaats - nieuw -



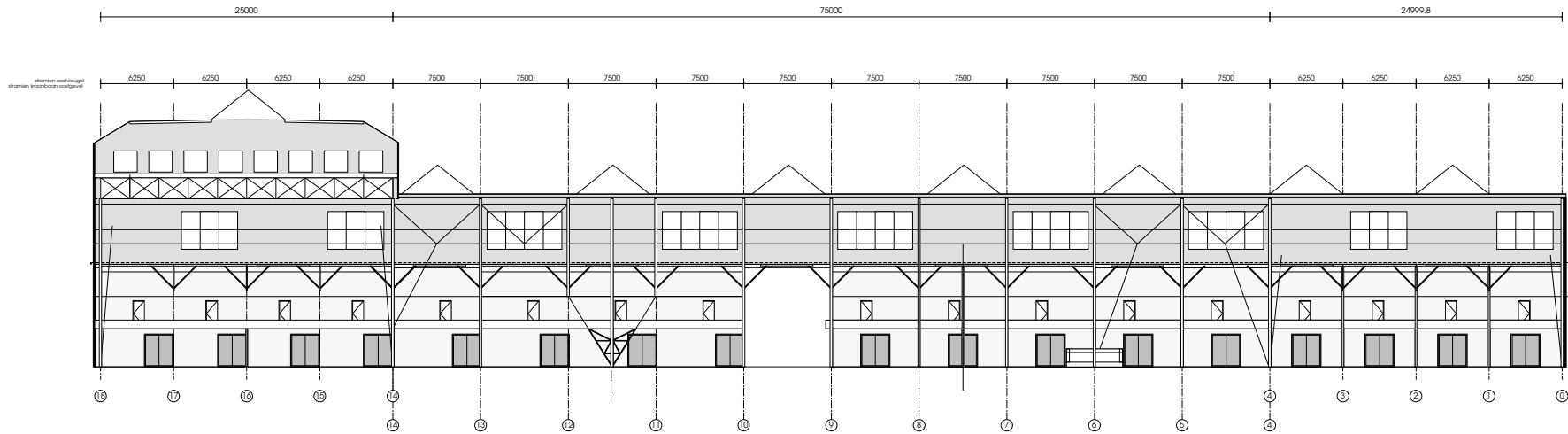
dakaanzicht - nieuw -

-nieuwe situatie -

4000 + kraanbaan - bestaand -



gevel oost - nieuw -




binnengevel met Vervako

-nieuwe situatie -

0034 NDSM - oostvleugel / hal 8

postbus 120 3500 ac utrecht 030 - 241 55 86 info@dynamoarchitecten.nl

 dynamo architecten

datum : 21 mei 2001 schaal : 1/200, 1/100



• supporting secondary activities •

• supporting secondary activities •

• supporting secondary activities •



• supporting secondary activities •

• supporting secondary activities •

sfb	element / rapportage	hoeveelh		5 jaar -variant	veiligheid		inbouw	belending	10 jaar - variant		83 dB(A)-variant	
		eenheid			prijs/eenh	prijs			reductie prijs	reductie prijs		prijs/eenh
1-	ONDERBOUW											
11.00	BODEMVOORZIENINGEN TBV. GEBOUW											
13.00	VLOEREN OP GRONDSLAG Stelconvloer is incompleet Betontegels 300x300 verzakt Betontegels 300x300 ontbreken Randen met betonvloer tpv. schuifdeur Aarding : bestating ontbreekt	1,0	post	vloerreparaties, inclusief aanvullen	7.550,00	7.550,00	7.550,00					
16.00	FUNDERINGSCONSTRUCTIES geen zakkingen in de fundering geconstateerd											
17.00	PAALFUNDERINGEN geen zakkingen in de fundering geconstateerd											
19.00	ONDERBOUW											
2-	BOVENBOUW											
21.00	BUITENWANDEN Zuidgevel halfsteens metselwerk 3m hoog ,str 1/ B-C Noordgevel halfsteens metselwerk 0.44 m1 hoog ,str 4/ A-D, uitgezonderd vluchtreges Gevelbeplating zie §41	7000,0	m2bvo						steenachtige binnenhal, inclusief staalconstr. en fundering ,vluchtdeuren en verlichting ; hoogte 10 meter	680,00	4.760.000,00	niet gekozen
22.00	BINNENWANDEN Compartimentswand met Vervakoloods : zie VLS-architecten. Wand met Braspenning stramien C/1-5 : fermacell-wand op staal is niet stofdicht lambrisering van 2e fermacell-plaat deels los Wand met Braspenning stramien 5/C-D : aansluitingen alu damwand profiel is niet stofdicht Compartimentswand met Aarding str. D/5-10 : wandopeningen zie §30 (deuren) en § 32(roosters) Portalen toiletgroepen ontbreken	1,0 1610,0 710,0 500,0 900,0 1,0	post m2 m2 m2 m2 post	hoogwerker / kraan binnenwanden compartimentswand buigslap, 60minuten brw stofdichte wand maken stofdichte wand maken compartimentswand buigslap, 60minuten brw portaal toilet, 60 minuten brw	24.363,64 57,50 57,50 57,50 57,50 3.000,00	24.363,64 92.575,00 40.825,00 28.750,00 51.750,00 3.000,00	92.575,00 40.825,00 28.750,00 51.750,00 3.000,00					
23.00	VLOEREN, GALERIJEN verhoogde vloeren wc's met Vervakoloods heeft slechte houten entreevloer			zie portaal §22								
24.00	TRAPPEN, HELLINGEN kooiladders kraanbanen buiten gebruik / bereik											
27.00	DAKEN dakbeschoot platte dak vertoond lekkagesporen op 5 plekken	125,00	m2	dakbeschoot vervangen	37,40	4.675,00			daksandwichpanelen op zadeldaken	offerte	475.000,00	niet gekozen
28.00	CONSTRUCTIEVE ONDERDELEN Dakspantien zadeldak str. A-B/1-10: geen gebreken geconstateerd Dakspantien zadeldak str. C-D/1-10: geen gebreken geconstateerd Stalen moerbalken platdak str B-C: geen gebreken geconstateerd Houten balklaag platdak str. B-C: geen gebreken geconstateerd Dakspantien en kolommen zijn in goede staat	8450,0 1300,0 1300,0 1,0	m2 bvo m2 bvo m2 bvo post						verzwaren staal constructie zadeldaken verzwaren staal constructie zadeldaken verzwaren houten balklaag verzwaren kolommen # niet opgenomen #	45,38 45,38 45,38 #	383.461,00 58.994,00 58.994,00 #	383.461,00 58.994,00 58.994,00

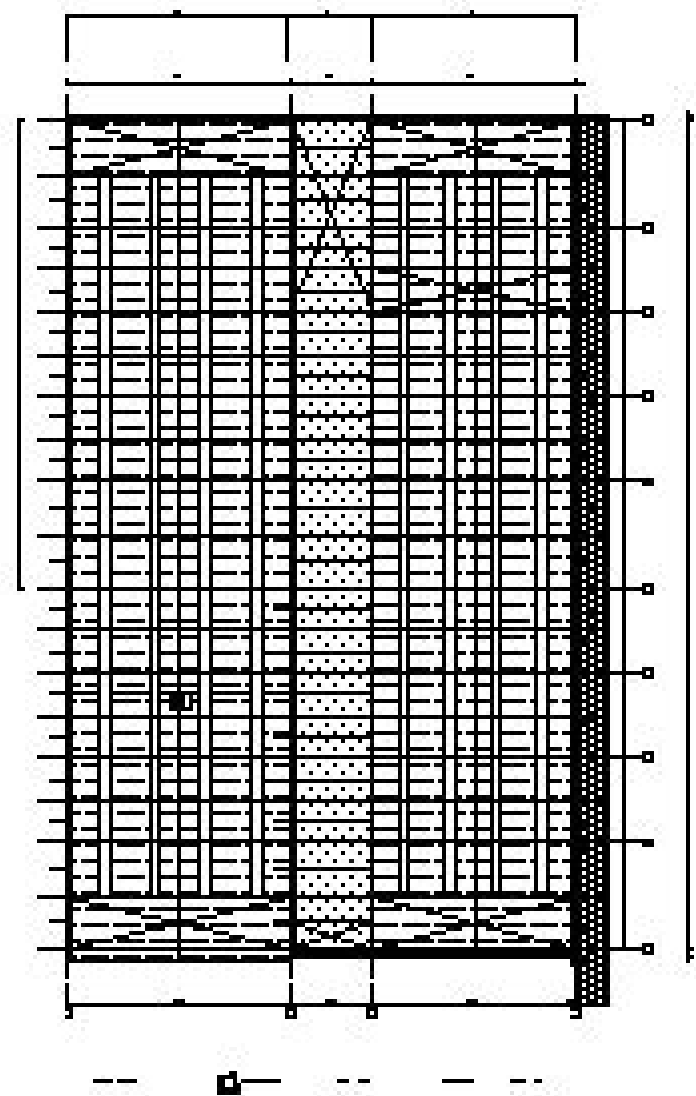
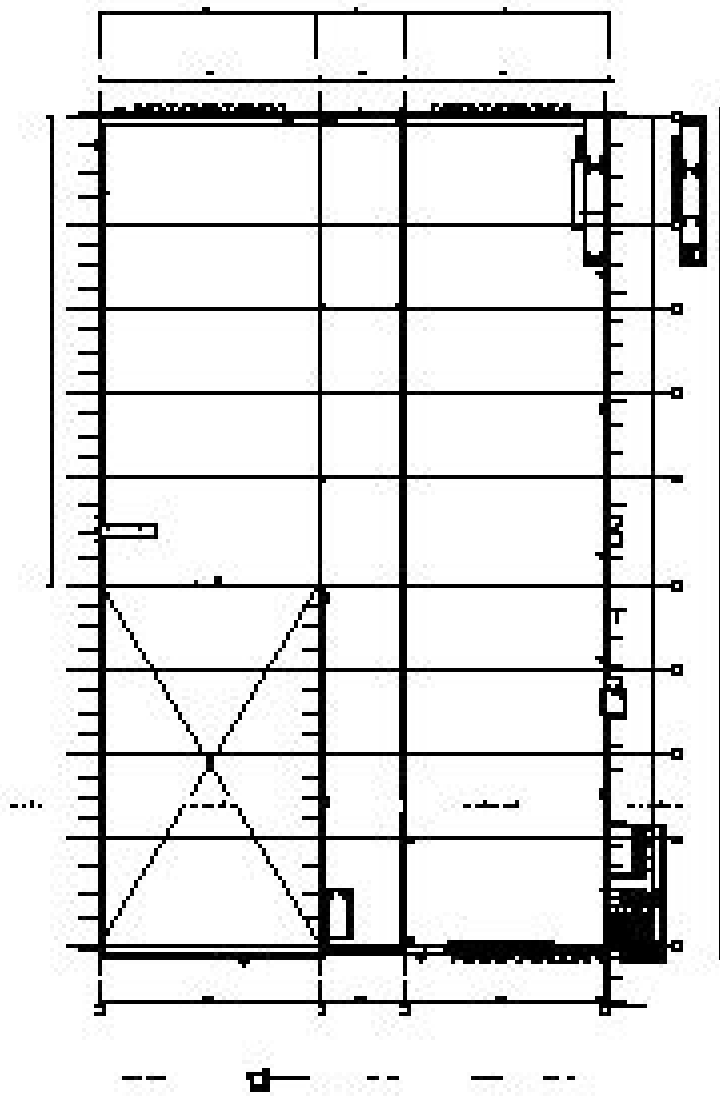
sfb	element / rapportage	hoeveelh		5 jaar -variant	prijs/eenh		inbouw	belending		10 jaar - variant		83 dB(A)-variant	
			eenheid			prijs		reductie prijs	reductie prijs				
	Kraanbanen zijn in goede staat Staalconstructie zuidgevel : geen gebreken geconstateerd Staalconstructie noordgevel : geen gebreken geconstateerd Staal profiel borstwering platte dak noordzijde is roestig stalen ligger steekt door zuidgevel tpv. dakgoot met vervakoloods en is roestig.												
29.00	BOVENBOUW												
3-	AFBOUW												
31.00	WANDOPENINGEN, BUITEN												
	merk A, stalen deurkozijn funktioneert matig	9,0	m2	vervangen door halfsteensmetselwerk	89,09	801,81							
	merk B, vluchtdeuren met panieksluiting	4,0	st	deuren controleren en gangbaar maken	123,88	495,52							
	merk C, vluchtdeuren met panieksluiting	6,0	st	deuren controleren en gangbaar maken	123,88	743,28							
	merk D, vluchtdeuren met panieksluiting	6,0	st	deuren controleren en gangbaar maken	123,88	743,28							
	merk E, schuifdeur funktioneert slecht en is beschadigd, overheaddeur is beschadigd	1,0	post	schuifdeur gangbaar maken	450,00	450,00							
	merk F, deuropening is dichtgezet	15,0	m2	overheaddeur weghalen	183,00	183,00							
	merk G, stalen deur kozijn achter gevelbeplating Noordgevel	2,5	m2	nieuw stalen kozijn met 6 deuren	500,00	7.500,00							
	merk H, stalen deurkozijn funktioneert niet			vervangen door halfsteensmetselwerk	89,09	222,73							
	merk J, vluchtdeuren aan buitenzijde vastgelast	4,0	st	vervangen door halfsteensmetselwerk,zie§21	247,76	0,00							
	merk K, vluchtdeuren aan buitenzijde vastgelast	4,0	st	deuren gangbaar maken	247,76	991,04							
	merk L, vluchtdeuren aan buitenzijde vastgelast	4,0	st	deuren gangbaar maken	247,76	991,04							
	merk M, vluchtdeuren aan buitenzijde vastgelast	4,0	st	deuren gangbaar maken	247,76	991,04							
	merk N, vluchtdeuren met panieksluiting	4,0	st	deuren controleren en gangbaar maken	123,88	495,52							
	merk O, vluchtdeuren met panieksluiting	4,0	st	deuren controleren en gangbaar maken	123,88	495,52							
	merk P, vluchtdeuren met panieksluiting	4,0	st	deuren controleren en gangbaar maken	123,88	495,52							
	merk Q, vluchtdeuren met panieksluiting	4,0	st	deuren controleren en gangbaar maken	123,88	495,52							
32.00	WANDOPENINGEN, BINNEN												
	wandopeningen met Vervakoloods, zie opname Veenstra Los & Sitzen Architecten			buitengebruik stellen zie § 22									
	merk a, houten loopdeur met Braspenning is in gebruik			buitengebruik stellen zie § 22									
	merk b, voormalige dubbele deur met Braspenning is beplaat en dichtgepuurd			buitengebruik stellen zie § 22									
	merk c, stalen schuifdeuren met Aarding	40,0	m2	opening met halfsteensmetselwerk dicht	89,09	3.563,60			3.563,60				
	merk d, 6 betonnen raamkozijnen met Aarding	21,6	m2	opening met halfsteensmetselwerk dicht	89,09	1.924,34			1.924,34				
	merk e, stalen schuifdeuren met Aarding	38,0	m2	opening met halfsteensmetselwerk dicht	89,09	3.385,42			3.385,42				
	3 ventilatieroosters met Aarding	1,8	m2	opening met halfsteensmetselwerk dicht	89,09	160,36			160,36				
33.00	VLOEROPENINGEN												
	putten zie §52												
34.00	BALUSTRADES												
	hekwerk ontbreekt bij omlopen kraanbaan str. A/1-8 en B/1-8			gebruik omloop # niet opgenomen #									
37.00	DAKOPENINGEN												
38.00	INBOUWPAKKETTEN												
39.00	AFBOUW												
4-	AFWERKINGEN												

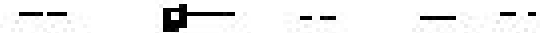
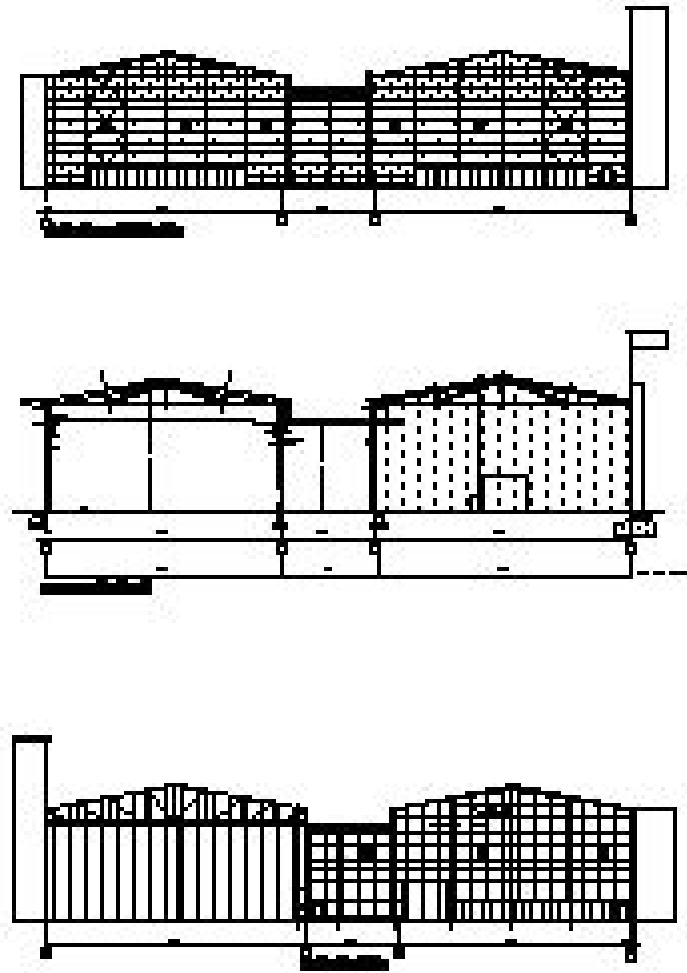
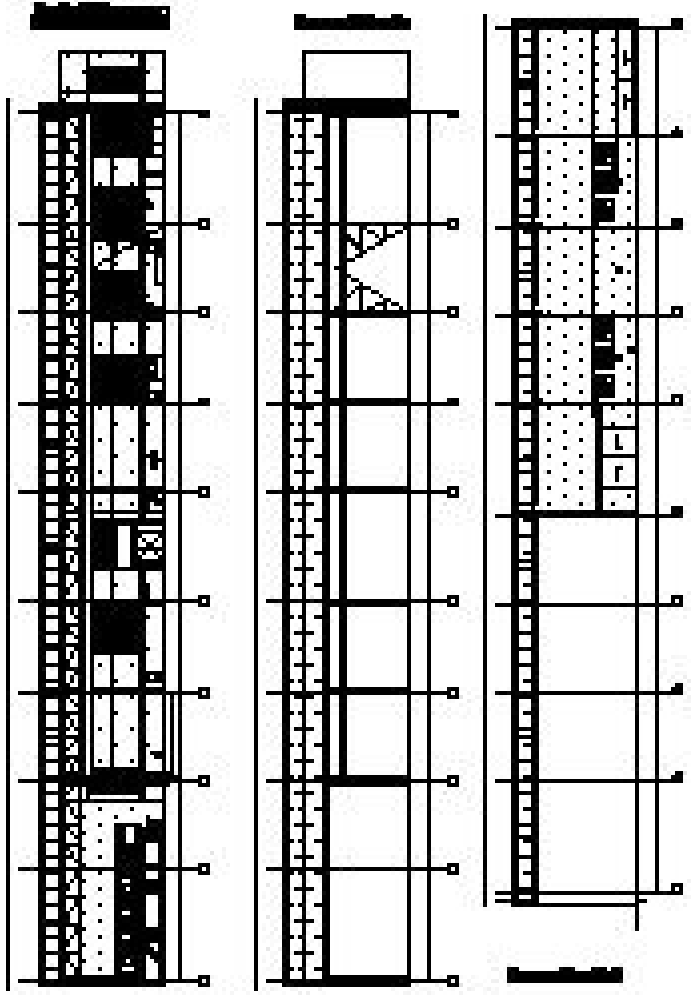
sfb	element / rapportage	hoeveelh		5 jaar -variant	prijs/eenh		inbouw reductie prijs	belending reductie prijs	10 jaar - variant		83 dB(A)-variant	
			eenheid			prijs						
	5 lekkages van het plattedak zijn binnen zichtbaar dakdoorvoeren van platte dak lekken platte dak vervuld met begroeiing en materialen ventilatiekappen op schuine daken zie §57											
48.00	AFWERKINGSPAKKETTEN			dakdoorvoeren vernieuwen is inclusief								
49.00	AFWERKINGEN			schoonmaken is inclusief								
5-	INSTALLATIEVOORZIENINGEN											
51.00	WARMTE-OPWEKKINGSVOORZIENINGEN											
52.00	AFVOERVOORZIENINGEN Riolering wc's / wasbakken door gevel Vervako, met hemelwaterafvoeren str.A aangesloten op riolering langs Vervako-gevel, incl putten De putdeksels zijn niet altijd goed sluitend en veilig Standleiding wc's / pantry portacabine op liggende leiding stramien A. Sanitair aansluitingen stramien D buitendienst Sanitair aansluitingen str.10/B-C buitendienst Sanitair aansluitingen str.5/C-D buitendienst Schroput str.D/6 is in gebruik Hwa's stramien A zijn van verschillende diameters Hwa zuidgevel met vervako is ontoereikend Dakgoot str. A is nieuw, capaciteit ontoereikend Hwa's stramien D gaan door gevel met Aarding Zinken dakgoot stramien D is nieuw Hwa's plattedak naar liggende leiding d=200mm aan ok spant str. B naar eternite hwa noordgevel. Eternite hwa's noordgevel zijn sterk verveerd en lozen op putten (zie §90.5) Dakuitlopen van platdak met hwa's Noordgevel zijn matig, aansluiting lekt	1,0	post	sanitair aansluitingen saneren iom. gebruiker								
		120,0	m1	nieuwe gootconstructie	120,00	14.400,00						
			m1	nieuw hemelwaterafvoeren naar liggende								
			st	aansluiten op nieuwe dakdoorvoeren								
			st	nieuwe hemelwaterafvoeren aanbrengen								
			post	nieuwe dakuitlopen maken inclusief overstort								
53.00	WATERBEHANDELING EN DISTRIBUTIE Flexibele waterinvoer ? stramien A/1 Waterleiding in toiletgroepen functioneerd Bestaande industriële waterleiding buitendienst.			saneren iom. gebruiker								
54.00	GASVOORZIENINGEN Ringleiding gaskachels aan de gevels Bestaande industriële gasleiding buitendienst.	1,0	post	buitendienst stellen		offerte						
55.00	KOUDEOPWEKKING EN DISTRIBUTIE											
56.00	WARMTE-DISTRIBUTIEVOORZIENINGEN Gasstraalkachels zijn niet onderhouden Convectoren aan dakspanten Hal 10 met Braspenning zijn buitengebruik											
57.00	LUCHTBEHANDELING EN DISTRIBUTIE											
		1,0	post	2 / rookwarmteafvoerluiken a' 2,3 m2	500,00	500,00	500,00		rwa installatie gecombineerd met mech.vent.	350.000,00	350.000,00	niet gekozen
		1,0	post	rookmeld- en ontruimingsinstallatie	25.000,00	25.000,00	25.000,00					
		1,0	post	rookschermen in de kap	30.000,00	30.000,00	30.000,00					
	Ventilatieopeningen in Zuidgevel behouden, de aansluiting met de gevel is slecht, stalen kappen zijn in redelijke staat. Ventilatieopeningen in Noordgevel behouden, de aansluiting met de gevel is slecht, stalen kappen zijn in redelijke staat. Gevelventilatoren functioneren niet Dakventilatoren functioneren niet Dakventilatiekappen zijn roestig. Stalen schoorsteenkapen Braspen. zijn roestig Stalen schoorsteenpijp gevel str. C/4 is slecht en buitengebruik.			aansluiting met gevelbeplating , zie § 41								
		9,0	stuks	ventilatoren vernieuwen								
		6,0	stuks	ventilatoren vernieuwen								
				werkzaamheden Braspen. niet opgenomen verwijderen, inclusief zie §41								

sfb	element / rapportage	5 jaar -variant		inbouw		belending		10 jaar - variant		83 dB(A)-variant	
		hoeveelh	eenheid	prijs/eenh	prijs	reductie prijs	reductie prijs	prijs/eenh	prijs	prijs	
58.00	REGELINGSVOORZIENINGEN										
59.00	INSTALLATIEVOORZIENINGEN Leidingen tracee's met Vervako/Aarding Zuidgevel buitendienst ? Leidingen tracee's intern buitendienst ? geel, groen,rood,blauw,wit			saneren in overleg met gebruiker	offerte						
6-	INSTALLATIEVOORZIENINGEN										
61.00	CENTRALE ELEKTROTECHNISCHE VOORZIENINGEN Electravorziening voor kunstverlichting aan de dakspanten Oude electravorzieningen zijn nog aanwezig Meterkasten : ombouwen kapot Meterkast C/1 is buitengebruik			saneren in overleg met gebruiker	offerte						
62.00	KRACHTSTROOMVOORZIENINGEN Electravorzieningen kraanbaan zijn aanwezig Aansluitingen 4x met nieuwe meterkast in Vervakolods aanwezig			saneren in overleg met gebruiker	offerte						
63.00	VERLICHTINGSVOORZIENINGEN Armaturen aan dakspanten Hal 9 Armaturen aan dakspanten Hal 10 deels vernieuwd Armaturen tpv. platdak niet opgenomen			saneren in overleg met gebruiker	offerte						
64.00	COMMUNICATIE EN GEBOUWBEHEERSING										
65.00	BEVEILIGINGSINSTALLATIE										
66.00	TRANSPORTVOORZIENINGEN 2 x kranen tpv. plattedak			saneren in overleg met gebruiker	offerte						
69.00	INSTALLATIEVOORZIENINGEN bestaande noodaggregaat functioneerd ?										
7-	VASTE INRICHTING										
71.00	VASTE INRICHTING VERKEERSRUIMTEN										
72.00	VASTE INRICHTING GEBRUIKSRUIMTE										
73.00	VASTE KEUKENVOORZIENINGEN										
74.00	VASTE SANITAIRE VOORZIENINGEN toiletgroepen onder kantine Vervako functioneren zie §22 binnenwanden										
75.00	VASTE ONDERHOUDSVOORZIENINGEN										
76.00	VASTE OPSLAGVOORZIENINGEN										
79.00	VASTE INRICHTINGEN										
8-	LOSSE INVENTARIS										
81.00	LOSSE INVENTARIS VERKEERSGEBIED										

sfb	element / rapportage	5 jaar -variant		inbouw		belending		10 jaar - variant		83 dB(A)-variant	
		hoeveelh	eenheid	prijs/eenh	prijs	reductie prijs	reductie prijs	prijs/eenh	prijs	prijs	
82.00	LOSSE INVENTARIS GEBRUIKSRUIMTEN Portcabine str. C/1 Portcabines str. A/10 gestapeld , als onderdeel van scheidingswand met Vervakoloeds			verplaatsen portacabines # niet opgenomen#	offerte						
83.00	LOSSE KEUKENINRICHTING										
84.00	LOSSE SANITAIRE INRICHTING										
85.00	LOSSE SCHOONMAAKINVENTARIS										
86.00	LOSSE OPBERGINVENTARIS										
89.00	LOSSE INVENTARIS										
9-	TERREIN										
90.1	BODEMVOORZIENINGEN TBV. TERREIN terrein is geaccidenteerd en deels verzakt langs de Noordgevel	72,0	m2	terrein egaliseren tbv. vluchtweg	17,28	1.244,16					
90.2	OPSTALLEN										
90.3	OMHEININGEN										
90.4	TERREINAFWERKING Stelconplaten tpv. vluchtdeuren Zuidgevel Klinkerbestrating langs Zuidgevel Enkele stelconplaten tpv. uitbouwjes Noordgevel Onverhard terrein langs tpv vluchtdeuren Noord	25,0	m2	herstraten vanwege rioleringswerkzaamheden	15,10	377,50					
90.5	TERREININSTALLATIES (WERKTUIGBOUWKUNDIG) Liggende leidingen riolering langs Noordgevel de putten met de hwa's liggen open en zijn sterk verouderd, het verdere verloop van het tracee in het terrein is niet bekend,(wel de aansluitingen met de riolering binnen stramien A en D)	4,0	post	stelcon putdeksels plaatsen	120,50	482,00					
90.6	TERREININSTALLATIES (ELECTROTECHNISCH) buitenverlichting Noordgevel is buitengebruik buitenverlichting Zuidgevel funktioneert			saneren in overleg met gebruiker							
90.7	VASTE TERREININVENTARIS										
90.8	LOSSE TERREININVENTARIS Contragewicht kraan voor Zuidgevel			gratis af te halen ?							
90.0	TERREIN parkeerverbod op alle vluchtdeuren ontbreekt	24,0	st	parkeerverbod-plaatjes op deuren	10,50	252,00					

		inbouw	belending		110 dB(A) var	83 dB(A)-variant	
Bouwkosten totaal	totaal kasko bouwkosten 5 jaars-variant	931.618,73	210.375,00	78.608,73	extra kosten 10-yr en geluidsvoorzieningen 110 dB	6.366.696,50	695.246,50
post onvoorzien 10%		93.161,87	21.037,50	7.860,87		636.669,65	69.524,65
Bouwplaatskosten, AK, Winst en Risico, Car ; 22%		204.956,12	46.282,50	17.293,92		1.400.673,23	152.954,23
aanneemsom (exclusief 19 %BTW)	Euro	1.229.736,73	277.695,00	103.763,52	Euro	8.404.039,38	917.725,38
adviseurskosten :							
architectenhonorarium t/m bouwaanvraag	offerte	22.939,00			4%	336.161,58	0,00
directekosten en toezicht	3,5%	43.040,79	9.719,33	3.631,72	3,5%	294.141,38	32.120,39
kosten constructeur	1,5 %	18.446,05	4.165,43	1.556,45	1,5 %	126.060,59	13.765,88
kosten bouwfysisch adviseur	1,5 %	18.446,05	4.165,43	1.556,45	1,5 %	126.060,59	13.765,88
totaal advieskosten (exclusief 19 % BTW)	totaal kaskokosten 5 jaars-variant	EURO 102.871,89	18.050,18	6.744,63	totaal extra kosten	EURO 882.424,13	59.652,15
totaal investering		1.332.608,61	295.745,18	110.508,15		9.286.463,51	977.377,53
totaal investering inclusief 19% BTW	totaal kaskokosten 5 jaar, incl 19% BTW	EURO 1.585.804,25	351.936,76	131.504,69	totaal extra kosten incl. 19%BTW	EURO 11.050.891,58	1.163.079,26
			reductie inbouw	reductie belending			
	investering veiligheidsvariant, ex BTW	926.355,29					
	totaal veiligheidsvariant 5 jaar, incl 19% BTW	EURO 1.102.362,80			totaal kasko en extra kosten ,incl. 19 % BTW	EURO 12.636.695,83	2.748.883,51
					110 dB(A) var		83 dB(A)-variant
legeskosten 1,9 % vaststellen i.s.m. bouwtoezicht voor de onderdelen betreffende de vergunning							





bouwbijslage 3: grote en kleine helling

DOEL

Het plegen van het noodzakelijke achterstallig onderhoud aan de X en Y-helling , en het veilig bruikbaar maken van de onderliggende werkplaatsen

KORTE OMSCHRIJVING / RESULTAAT

1. De hellingen kennen veel achterstallig onderhoud. Het dakvlak lekt op veel plaatsen, de ramen en kozijnen zijn vaak slecht, en er zijn veel vochtproblemen in de werkplaatsen. De installaties zijn slecht, de aansluitingen sterk verouderd en gevaarlijk. Water en sanitair ontbreekt vaak.
2. Om de hellingen bovenop toegankelijk te maken zullen ook trappen en hekwerken moeten worden aangebracht.
3. De verhuurperiode staat nu op 5 jaar voor de kleine helling en 10 jaar voor de grote helling. Vooral de korte verhuurtijd en de benodigde investering voor de kleine helling legt een zware druk op de exploitatie.
4. Er zal ± 650 m2. gebruiksruimte worden gerealiseerd in de X-helling en ± 972 m2. in de Y-helling. Dit is nog afhankelijk van het uiteindelijke definitieve plan. Tevens zal de ruimte op de hellingbanen voor diverse doeleinden gebruikt kunnen worden.

ORGANISATIE

1. Door Dynamo Architecten is in opdracht van Organisatiebureau Stadsvernieuwing een haalbaarheidsonderzoek gedaan. Het vervolgtraject zal zijn dat er een bouwkundige of architect wordt ingeschakeld die het definitieve plan voor het noodzakelijke achterstallig onderhoud ontwikkeld.
2. De ontwikkeling van mogelijke inbouw zal gebeuren conform afspraken zoals met alle clusters.

PROGRAMMA VAN EISEN

casco onderhoud:

1. Eigenaar geeft aan aan welke norm de onderhoudsmaatregelen moeten voldoen (10 jaar?)
2. Dak wordt waterdicht en beloopbaar genaakt
3. Gevels worden waar nodig opgeknapt, kozijnen vernieuwd.
4. Betonrot wordt plaatselijk hersteld waar het gevaar oplevert
5. De vochtproblematiek wordt nader onderzocht en een oplossing wordt uitgevoerd
6. de hoofdaansluitingen van elektra, water en riolering worden vernieuwd

infrastructuur:

1. Kinetisch Noord zorgt dat elke werkplaats een deugdelijke en veilige elektra-aansluiting krijgt.
2. Kinetisch Noord (samen met SDAN) maken een plan voor het bruikbaar maken van de hellingbanen. De benodigde extra werkzaamheden daarvoor (trappen, hekwerken, beloopbare dakbedekking) worden uitgewerkt.

inbouw:

1. Door gebruikers

KOSTENRAMING

1. Het onderstaande kostenoverzicht is gebaseerd op het onderzoek met begroting van Dynamo Architecten, dat iets is aangepast als gevolg van voortschrijdend inzicht. De onzekere factoren zijn nog de vochtproblematiek, het PVE van de eigenaar (SDAN) en de mate van doe het zelfwerk door de gebruikers.
2. Overzicht kosten (bedragen in guldens, exclusief BTW)

Kosten X-helling

onderdeel	kosten	tijdstip
voorbereiding/ontwikkeling	3.000	2001
onderhoud	808.000	2002
infrastructuur	156.000	2002

Kosten Y-helling

onderdeel	kosten	tijdstip
voorbereiding/ontwikkeling	1.320	2001
onderhoud	1.609.000	2002
infrastructuur	148.000	2002

PLAN VAN AANPAK

1. SDAN stelt in overleg met Kinetisch Noord het programma van eisen vast
2. Er wordt een bouwkundige of architect ingeschakeld om het plan verder uit te werken.
3. Er dienen op korte termijn een aantal noodvoorzieningen te worden uitgevoerd in het kader van de veiligheid (elektra)
4. Het onderhoud en infrastructuur worden in de loop van 2002 uitgevoerd.

PLANNING

omschrijving	start	gereed
definitief plan	01-01-01	01-04-02
bouwaanvraag (indien nodig)	01-04-02	01-07-02
uitvoering	01-08-02	01-12-02

VOORLOPIGE CONCLUSIE

1. Het achterstallig onderhoud, de veiligheid (installaties) en de vochtproblematiek dienen aangepakt om de onderliggende ruimtes te kunnen verhuren.

project DYNAMO ARCHITECTEN postbus 120 3500 ac UTRECHT
 kenmerk NDSM-werf
 datum 0034.not.008.hell 4
 15-11-2001
 omschrijving KOSTENRAMING kleine HELLING 4 -CASCO-
 BEDRAGEN IN GULDENS

aantal	eenheid	omschrijving	prijs/eenheid	prijs
1725,0	m2	reinigen en ontruimen betonnen helling	27,50	47437,50
1725,0	m2	betonrot dakvloer consolideren, gehele dak egaliseren	40,00	69000,00
1725,0	m2	dakbedekking beloopbaar	190,50	328612,50
323,0	m1	dakrand maken	93,00	30039,00
420,0	m2	8mm stalen dekljst over betonnen kielblokken	100,00	42000,00
	#	kade niet opgenomen		0,00
365,0	m2	steigerwerk gevels	13,75	5018,75
1,0	post	reparatie betonrot buiten en binnen	10000,00	10000,00
108,0	m2	beton en metselwerk kopgevel reinigen en hydrofoberen	32,00	3456,00
5,0	m2	halfsteens metselwerk reparatie, rekenen op 5m2	135,00	675,00
	#	betonnen skelet laten testen door constructeur		0,00
	#	bestrating buiten en binnen niet opgenomen		0,00
	#	houten gevel invullingen gebruikers niet op genomen		0,00
16,0	st	raamkozijnen vernieuwen, inclusief draaiende delen	1125,00	18000,00
8,0	st	deurkozijnen vernieuwen	1200,00	9600,00
1,0	post	deurkozijnen aanpassen	720,00	720,00
2,0	st	schuifdeuren vernieuwen	3250,00	6500,00
44,0	m2	schilderwerk deuren en -kozijnen	77,50	3410,00
40,0	m2	schilderwerk ramen en -kozijnen	19,40	776,00
1,0	post	bestaande electra ontmantelen en afvoeren	1560,00	1560,00
1,0	post	voeding water	10000,00	10000,00
1,0	post	voeding elektra	15000,00	15000,00
1,0	post	hoofdleiding riolering	10000,00	10000,00
	#	weghalen van de oorspr. machinerie is niet opgenomen	0,00	0,00
Bouwkosten totaal				611804,75
post onvoorzien 5%				30590,24

Bouwplaatskosten, AK, Winst en Risico, CAR; 12 %

73416,57

aanneemsom (ex BTW)

715811,56

architect/onvoorzien 10%

71581,16

TOTAAL

787392,71

project DYNAMO ARCHITECTEN postbus 120 3500 ac UTRECHT
 kenmerk NDSM-werf
 datum 0034.not.008.hell 4
 15-11-2001
 omschrijving KOSTENRAMING kleine HELLING 4 -CASCO/infrastructuur-
 BEDRAGEN IN GULDENS

aantal	eenheid	omschrijving	prijs/eenheid	prijs
2 post		stalen vluchttrappen evenementen helling	12.500,00	25.000,00
173 m1		hekwerk rondom	262,50	45.412,50
8 post		natuurlijke ventilatie onderbouw	750,00	6.000,00
8 post		electra aansluiting per ruimte	2.500,00	20.000,00
1 post		toiletblok met pantry	25.000,00	25.000,00

Bouwkosten totaal	121.412,50
post onvoorzien 5%	6.070,63
Bouwplaatskosten, AK, Winst en Risico, CAR; 12 %	14.569,50
aanneemsom (ex BTW)	142.052,63
architect/onvoorzien 10%	14.205,26
TOTAAL	156.257,89

project DYNAMO ARCHITECTEN postbus 120 3500 ac UTRECHT
 kenmerk NDSM-werf
 datum 0034.not.007.hell 2/3
 omschrijving 15-11-2001
 KOSTENRAMING GROTE HELLING 2/3 -CASCO-
 BEDRAGEN IN GULDENS

aantal	eenheid	omschrijving	prijs/eenheid	prijs
4645,0	m2	reinigen en ontruimen betonnen helling en gevels	27,50	127737,50
4645,0	m2	betonrot dakvloer repareren, gehele dak egaliseren	40,00	185800,00
4645,0	m2	dakbedekking beloopbaar	190,50	884872,50
	#	gevelwanden dock niet opgenomen		0,00
300,0	m2	steigerwerk gevels	13,75	4125,00
1,0	post	stelpost betonrot gevels repareren	12600,00	12600,00
300,0	m2	nieuwe stuclaag op betongevels	125,00	37500,00
1,0	post	stalen luifel kopgevel reinigen en schilderen	1500,00	1500,00
35,0	m2	metselwerk kopgevel reinigen en hydrofoberen	32,00	1120,00
300,0	m2	schilderwerk stucwerk gevels	115,00	34500,00
16,0	st	raamkozijnen vernieuwen, inclusief draaiende delen	1125,00	18000,00
8,0	st	deurkozijnen vernieuwen	1200,00	9600,00
2,0	post	deurkozijnen aanpassen	720,00	1440,00
3,0	st	schuifdeuren vernieuwen	3250,00	9750,00
77,0	m2	schilderwerk deuren en -kozijnen	77,50	5967,50
40,0	m2	schilderwerk ramen en -kozijnen	19,40	776,00
1,0	st	stalen trap vernieuwen	3000,00	3000,00
	#	aansluitingen nuts-voorzieningen, zie bijkomende kosten	0,00	0,00
1,0	post	bestaande electra ontmantelen en afvoeren	1560,00	1560,00
1,0	post	voeding water	10000,00	10000,00
1,0	post	voeding elektra	15000,00	15000,00
1,0	post	hoofdleiding riolering	10000,00	10000,00
	#	weghalen van de oorspr. machinerie is niet opgenomen	0,00	0,00
Bouwkosten totaal				1374848,50
post onvoorzien 5%				68742,43

Bouwplaatskosten, AK, Winst en Risico, CAR; 12 %

164981,82

aanneemsom (ex BTW)

1608572,75

project DYNAMO ARCHITECTEN postbus 120 3500 ac UTRECHT
 kenmerk NDSM-werf
 datum 0034.not.007.hell 2/3
 15-11-2001
 omschrijving KOSTENRAMING GROTE HELLING 2/3 -CASCO/INBOUW-
 BEDRAGEN IN GULDENS

aantal	eenheid	omschrijving	prijs/eenheid	prijs
2 post		stalen vluchttrappen evenementen helling	12500,00	25.000,00
150,0 m1		hekwerk langs de dakrand van de helling	262,50	39375,00
8 post		natuurlijke ventilatie onderbouw	750,00	6.000,00
8 post		elektra aansluiting per ruimte	2500,00	20.000,00
1 post		toiletblok met pantry	25000,00	25.000,00

Bouwkosten totaal	115.375,00
post onvoorzien 5%	5.768,75
Bouwplaatskosten, AK, Winst en Risico, CAR; 12 %	13.845,00
aanneemsom (ex BTW)	F 134.988,75
architect en onvoorzien 10%	F 13.498,88
TOTAAL	F 148.487,63

bijlage 5: brandpreventie

notitie	: Beslisdocument brandpreventie
project	: NDSM - werf te Amsterdam
werknr.	: 216
datum	: 23-04-2002

	Afbrandsscenario	Blusvariant (Binnenaanval creeren)	Sprinklervariant
Scenario	<p>Brandcompartimentering: Gebouw niet opgedeeld in fysieke brandcompartimenten. Uitbreiding van brand tot onbeheersbare grootte te verwachten.</p> <p><u>Ontvluchten:</u></p> <p>RWA via daklichten: eerste 3 meter rookvrije zone (geeft wel probleem voor zolderverdieping, ontvluchting apart regelen).</p> <p>Bij gebouw in gebouw: maatregelen per geval conform regelgeving aanbrenge(n)ontvluchten, vluchtwegaanduiding/transparanten etc.)</p> <p>Aanwezige personen zo snel mogelijk uit het gebouw. In max. 15 minuten(na ontstaan brand) gebouw leeg, via vluchtroutes van max. 60 meter.</p> <p>Gemeente brandweer. Verwachte tijd aanwezigheid Brandweer: Uiterlijk 30 minuten na brandconstatering(Brandmeldinstallatie).</p> <p>Ingrijpen Brandweer afhankelijk van aangetroffen situatie bij aankomst.</p> <p>Mogelijk alleen zorg voor omgeving.</p>	<p>Brandcompartimentering: Gebouw niet opgedeeld in fysieke brandcompartimenten. Toelaatbare vuurbelasting te laag om doelstelling te halen. In feite geen optie.</p>	<p>Brandcompartimentering: Gebouw niet opgedeeld in fysieke brandcompartimenten. Sprinklerinstallatie aanbrenge(n) conform eisen certificering.</p> <p>Sprinklerinstallatie in de gehele hal</p> <p>Sprinkler zal bij gebouw in gebouw alleen buitenkanten van inpandige gebouw(tjes) bewaken</p> <p><u>Ontvluchten:</u></p> <p>RWA via daklichten: eerste 3 meter rookvrije zone (geeft wel probleem voor zolderverdieping,</p> <p>Bij gebouw in gebouw: maatregelen per geval conform regelgeving aanbrenge(n)ontvluchten, vluchtwegaanduiding/transparanten etc.)</p> <p>Aanwezige personen zo snel mogelijk uit het gebouw. In max. 15 minuten(na ontstaan brand) gebouw leeg, via vluchtroutes van max. 60 meter.</p> <p>Gemeente brandweer. Verwachte tijd aanwezigheid Brandweer: Uiterlijk 30 minuten na brandconstatering(Sprinklermeldinstallatie).</p> <p>Aanvullende blusvoorzieningen</p>
Kosten	RWA/Ontruimingsalarmering/Brandmeldinstallatie Blusvoorzieningen op terrein.		Sprinklerinstall./RWA/Ontruimingsalarm/Brandmeldinstall.
Beheerskosten			
Voordelen	<p>Geen kosten aan sprinklerinstallatie.</p> <p>Geen investering in compartimentering.</p> <p>Flexibelere indeling mogelijk(rekening houden met overzichtelijke vluchtroutes).</p>		<p>Behoud van het pand en groot deel van inbouw</p> <p>Meer flexibiliteit in materiaalgebruik</p>
Nadelen	<p>Groot deel van gebouw gaat verloren (in het ergste geval het gehele pand)</p> <p>Mogelijk beperkingen aan materiaalgebruik voor gebruikers van het gebouw.</p>		<p>Hoge kosten aanschaf sprinklerinstallatie</p> <p>Sommige plekken niet bereikbaar met sprinkler; aanvullende voorzieningen nodig(gebouw in gebouw). Gewicht van sprinklerinstallatie t.o.v. constructie.</p>
	<p>1. Brandmeldinstallatie</p> <p>2. Geen uitbreiding binnen eerste</p>		<p>1.Brandmeldinstallatie (aansturing RWA)</p> <p>2. Ontruimingsalarminstallatie</p>

bijlage 5: brandpreventie

Voorwaarden	<p>15 min. na ontstaan brand. D.w.z. beperking gebruik brandbare materialen en brandgevaarlijke werkzaamheden.</p> <p>3. Ontruimingsalarminstallatie 4. RWA-installatie 5. Blusvoorzieningen (Brandkranen etc.)</p>	<p>3. RWA-installatie 4. Sprinklerinstallatie 5. Bluswatervoorzieningen. 6. Brandslanghaspels</p>
Onzekerheden	<p>1. Omvang en snelheid van branduitbreiding 2. Vraag of gemeente akkoord gaat 3. Is constructieve veiligheid voldoende om voldoende ontvluchtingstijd te bieden. en eventuele redding uit te voeren.</p>	<p>1. Bereik van de sprinklerinstallatie 2. Mogelijk beperking kunststof materialen 3. Is constructie sterk genoeg voor gewicht sprinklerinstallatie. 4. Te verwachten voorzieningen voor gebouw in gebouw situaties.</p>
Verzekering	Buiten beschouwing laten. Voor rekening van SDAN	

NDSM-WERF



AMSTERDAM

Infrastructuur

Infrastructuur:

a. waar moet het aan voldoen:

- veiligheid (bijv. brandveiligheid) <<
- gezondheid (bijv. watervoorziening)
- bruikbaarheid (bijv. toegankelijkheid)
- energiezuinigheid (bijv. thermische isolatie) <<

b. inrichting: van idee naar plan

<< *hier zoomen we op in*

Veiligheid:

We hebben gekeken naar:

- **brandveiligheid**
- **constructieve veiligheid**
- **gebruiksveiligheid**
- **sociale veiligheid**

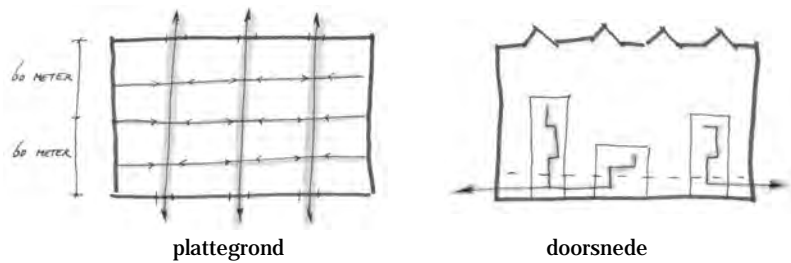
<<

<< hier zoomen we op in

Brandveiligheid Vervakoloods:Aspect:

- | | | |
|--------------------------------------|---|--|
| Brandgevaarlijke situaties vermijden | ⇒ | materialen, stoffen en activiteiten |
| Brandconstatering; detectie | ⇒ | alarmmeldinstallatie |
| Ontruiming | ⇒ | ontruimingsalarminstallatie |
| Ontvluchten | ⇒ | vluchtwegenplan en rookwarmteafvoer |
| Brandbeheersing | ⇒ | geen branduitbreiding, veilig vluchten |
| Brandschade beperking repressie | ⇒ | brandweer en blusvoorzieningen |

Vluchtprincipe Vervakoloods:



- geen opdeling in brandcompartimenten
- na ontstaan brand in max. 15 minuten gebouw leeg
- brandweer ter plaatse uiterlijk 30 minuten na brandconstatering

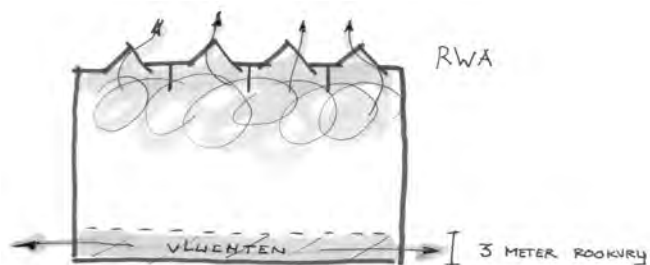
Planvarianten brandveiligheid:

Mogelijkheden:

- *Basis plan*
- *Basis+ plan*

Verschil: brandschade beperking

Basis plan brandveiligheid:



- rookvrije zone van meter hoog
- rookwarmteafvoer (RWA)

Onderdelen basis plan :

RWA:

- ventilatie, compartimentering en detectie

Brandmeld- en ontruimingsinstallatie

Vluchtwegenplan:

- vluchtwegaanduiding
- noodverlichting
- nooduitgangen

Blusvoorzieningen:

- brandkranen
- haspels

Basis+ plan brandveiligheid:



sprinkler

Onderdelen basis+ plan:

Basis plan:

- RWA
- Brandmeld- en ontruimingsmeldinstallatie
- Vluchtwegenplan
- Blusvoorzieningen

Basis+ plan:

- Sprinklerinstallatie

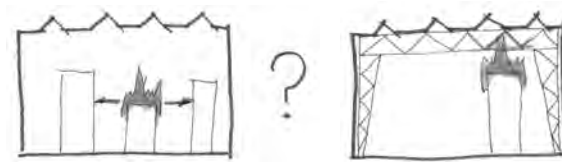
Voorbehoud:

- bijkomende aanpassingen van de draagconstructie
- bereik van de sprinklerinstallatie

Voor- en nadelen plannen:

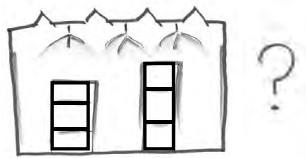
	basis	basis+
voordelen	geen kosten sprinklerinstallatie geen compartimentering flexibele indeling mogelijk	bij brand: behoud groot deel van het gebouw geen compartimentering meer flexibiliteit in materialen
nadelen	bij brand: verlies groot deel van het gebouw minder flexibiliteit in toe te passen materialen	hoge kosten sprinklerinstallatie sommige plekken met sprinkler niet bereikbaar: aanvullende voorzieningen nodig gewicht sprinklerinstallatie t.o.v. constructie

Onzekerheden basis plan



- omvang en snelheid branduitbreiding
- akkoord verschillende partijen
- constructieve veiligheid voldoende om voldoende ontvluchtingstijd en redding te bieden.
- staalconstructie vanaf 500 °C verandering in structuur

Onzekerheden basis+ plan



- bereik sprinklerinstallatie
- mogelijke beperking kunststof materialen
- staalconstructie voldoende gedimensioneerd voor sprinklerinstallatie
- te verwachten voorzieningen gebouw in gebouw

Energiezuinigheid:

We hebben gekeken naar:

- *energievoorziening*
- *ventilatie*
- *verwarming*
- *koeling*

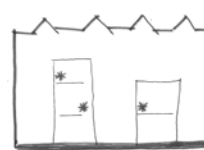
Bouwfysisch onderzoek



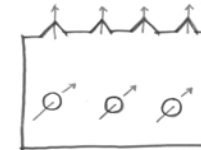
Energievoorziening middels:

- *windmolen*
- *warmtepomp (warmtewisselaar)*
- *zonne-energie*

Bouwfysisch onderzoek



verwarmen



ventilatie

Verwarming en koeling:

- *vloerverwarming* ⇔ *constante temp. 16°C*
- *plaatselijk bijverwarmen (inbouw)*
- *natuurlijke en mechanische ventilatie*

Inrichting: van idee naar plan

De gebruikers hebben zich georganiseerd in clusters

In workshops wordt samen met een extern adviseur aan de beeldvorming voor de inbouw gewerkt

Binnenkort worden de ideeën en eisen op elkaar afgestemd

Vervolgtraject

- een raamwerk waaraan voldaan moet worden
- naar een totaalontwerp, samengaan van eisen
- afstemming tussen Vervako, Oostvleugel en ideeën

Vervolgtraject

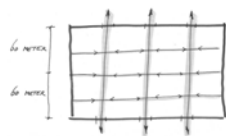
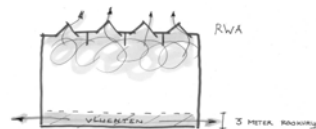
Vervolgtraject gebouw

Uitwerken/ inzoomen op:

- RWA

- Vluchtwegenplan

- Blusvoorzieningen



Vervolgtraject

Vervolgtraject inbouw

- Voorzieningen gebouw in gebouw situatie:
vluchten, (hand) brandmeldinstallatie, blusvoorzieningen

- Probleemzone (Inbouwbovenrookvrije zone)

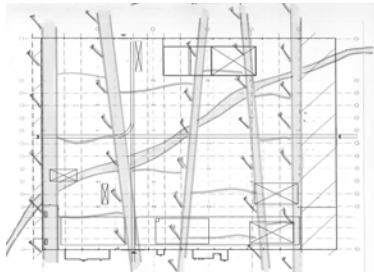
- Brandgevaarlijke materialen en activiteiten

- Verzekering; exploitatiegevolgen van keuze brandplan



Planvoorstel

- Vluchtwegen
- (Nood) uitgangen
- Noodverlichting = permanente verlichting?
- Blusmogelijkheden → waterloop





Kinetisch Noord
t.a.v. de heer W. Zaat
Postbus 37688
1030 BH AMSTERDAM

e-mail: willem@ndsm.nl of w.zaam@wanadoo.nl
Origineel volgt per post

Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: C1592.N01/NG
Project: NDSM Werf
Betreft: Notitie energie
Bijlage(n): -

Den Haag, 15 april 2002

Geachte heer Zaat,

Hierbij ontvangt u onze notitie C1592.N01 d.d. 15 april 2002 met een inventarisatie van de mogelijkheden voor de energievoorziening en verwarming van de Vervako loods van de NDSM werf te Amsterdam.

Met vriendelijke groet,
dorsserblesgraaf

Sjef de Kort
doorkiesnummer: (070) 336 74 09

c.c. Veenstra, Los en Sitse t.a.v. dhr. Remko Veenstra, Esperantoplein 12, 2518 LE Den Haag.



Notitie: Energie voorziening NDSM werf
Project: NDSM Amsterdam
Betreft: energie en verwarming

Den Haag, 15 april 2002

1 Inleiding

Voor het huisvesten van diverse culturele activiteiten wordt momenteel een haalbaarheidsonderzoek verricht voor het hergebruik en het opknappen van de bestaande NDSM werf aan de Neveritaweg te Amsterdam- Noord. Naast de Vervakoloods, die als een soort bedrijfsverzamelgebouw wordt gebruikt, bestaat het complex uit de Docklandshal. Deze hal zal voor grote (muziek) evenementen worden gebruikt met hoge bezoekersaantallen.

2 Uitgangspunten

In de situatie waar de Vervakohal als werkplaats voor de scheepswerf werd gebruikt, werd de verwarming gerealiseerd door straalverwarmingselementen (gasgestookt) die aan de kolommen en wanden zijn gemonteerd. Momenteel wordt de verwarming niet centraal geregeld en heeft iedere gebruiker haar eigen warmtevoorziening in de vorm van autonome lokale verwarmingsbronnen. Verder is er een verwarmingsinstallatieruimte aanwezig die voor zover bekend niet gebruikt wordt. In de nieuwe situatie waar meerdere gebruikers op verschillende tijdstippen gebruik maken van de hal dient een nieuw verwarmingssysteem, c.q. koelingssysteem toegepast te worden dat afgestemd is op het toekomstige gebruik en dat energiezuinig is. Nadrukkelijk wordt aandacht gevraagd voor het mogelijke gebruik van duurzame energietechnieken. Tevens dient de verwarmingsinstallatie te voorzien in de mogelijkheid van ventilatie van de grote ruimte en mogelijke onderverdelingen van de ruimte.

De Docklandshal blijft buiten beschouwing van deze notitie omdat deze hal incidenteel gebruikt zal worden waarbij de verwarming waarschijnlijk zal plaatsvinden door (mobiele) heteluchtkanonnen



3 Mogelijkheden inzet duurzame energie

3.1 Algemeen

Een van de doelstellingen voor het toekomstig gebruik van de hal is het minimaliseren van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energiebronnen. Dit voornemen wordt ook door de deelraad ondersteund.

3.2 Duurzame energie

Deze doelstelling sluit aan op de belangrijke milieudoelstellingen van de overheid. Hierbij is het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen de hoofddoelstelling. Door het gebruik van fossiele brandstof wordt het CO₂ gehalte van de atmosfeer verhoogd.

Het gebruik van fossiele brandstof kan allereerst verlaagd worden door het verlagen van de energievraag. Dit kan door goed geïsoleerde gebouwen te ontwerpen, door gebruik te maken van passieve zonne-energie (directe zoninstraling) en door gebouwen te ontwerpen die geen of weinig koeling behoeven.

Een tweede belangrijke stap in het milieubewust omgaan met energie is het verhogen van het rendement van de inzet van fossiele brandstoffen.

Een derde stap is het vervangen van fossiele brandstof door duurzaam opgewekte energie (biogas, zon, wind)

3.3 Energiegebruik en verwarmingsmethoden

3.3.1 *Energiegebruik*

3.3.1.1 *Algemeen*

Voor verwarming van ruimten in de wintersituatie spelen drie aspecten een rol: transmissie, ventilatie en opwarming door de zon.

Door slecht geïsoleerde wanden verdwijnt warmte door warmtestroming door de omhullende elementen en als gevolg van temperatuurverschil tussen binnen en buiten. Hoe slechter de isolatiewaarde hoe meer warmteverlies.

Door toevoer van koude (ventilatie) lucht in de ruimte en afvoer van verwarmde (ventilatie) lucht gaat warmte verloren.

Voor koeling in de zomer spelen de volgende aspecten een belangrijke rol: zoninstraling en warmtestraling.

De zonnewarmte die door straling door ramen en daklichten binnenvalt heeft direct effect op de verwarming van de ruimte lucht en de ruimteomhulling.



Door opwarming van dak en wanden wordt de temperatuur van deze elementen verhoogd en deze warmte wordt door stralingsoverdracht aan de ruimte overgedragen.

Door de slechte isolerende kwaliteit van de omhullende constructie zal de invloed van het buitenklimaat groot zijn: er zal snelle opwarming in de zomer plaatsvinden en snelle afkoeling in de winter.

Het beperken van het energiegebruik door het aanbrengen van thermische isolatie in de gebouwmhulling of door het gebruik van passieve zonne-energie lijkt een moeilijk te verwezenlijken doelstelling. Een belangrijk deel van de mogelijke warmte die nodig is om het gebouw te verwarmen zal verloren gaan aan ventilatie en verliezen door openstaande deuren en dergelijke.

Het lijkt vrijwel onmogelijk het gebouw in de huidige verschijningsvorm luchtdicht te maken. Een ander wezenlijke verliesfactor zal de transmissie door de gebouwmhulling zijn. Het aanbrengen van thermisch isolatie materiaal zal gezien de grote oppervlakken niet rendabel zijn.

De noodzaak voor mechanische koeling dient nader onderzocht te worden. Door de grote hoogte van de hal en de mogelijkheden om de koeling op passieve wijze te realiseren (nachtventilatie en open zetten daklichten) lijkt aanvullende mechanische koeling slechts in beperkte mate noodzakelijk. In deze notitie zullen de duurzame mogelijkheden van koeling daarom slechts marginaal worden aangegeven.

3.3.2 *Verwarmingssysteem*

De keuze van de duurzame energietechniek hangt sterk af van het te kiezen verwarmingssysteem. De mogelijkheden voor het toe te passen verwarmingssysteem zijn legio. De mogelijkheden voor de Verveko-hal zijn:

3.3.2.1 *Luchtverwarming*

Luchtverwarming maakt gebruik van grote luchthoeveelheden voor het transport van (verwarmings) energie.

Door middel van luchtkanalen wordt de warme lucht door de hal getransporteerd.

Voor deze situatie met een zeer hoge ruimte en hoge kier en lekverliezen en grote verliezen door lange noodzakelijke is luchtverwarming de meest ongunstige en meest energie vragende optie.

Verwarming door middel van warm water

Het transport van warmte (en koude) door middel van warm (of koud) water is relatief efficiënt omdat de warmte inhoud van water groter is dan lucht en dus met relatief dunne waterleidingen en op een relatief efficiënte wijze de warmte naar de plaats van bestemming kan worden getransporteerd. Het water kan worden gebruikt voor verwarming met radiatoren, convectoren (hoog temperatuur systeem) of vloer- en of wandverwarming (laag temperatuur systeem). Gezien de grote van de hal zal opdeling van de distributie in sectoren gewenst zijn.

Het grote voordeel van vloerverwarming in deze situatie is het gegeven dat de warmte wordt afgegeven op de plaats waar deze gewenst is (warme voeten) en dat vloerverwarming weinig luchtcirculatie genereert (geen "tocht").



Doordat stralingswarmte direct effect op het comfortgevoel kan de luchttemperatuur lager zijn dan bij een luchtverwarmingssysteem. Hierdoor kan energie worden bespaard.

Verwarming door middel van electriciteit

Door het toepassen van elektrische verwarming kan op een zeer eenvoudige wijze energie door het gebouw gedistribueerd worden. Een dergelijk systeem is hierdoor zeer flexibel en individueel eenvoudig regelbaar. Bij toepassing van elektriciteit uit fossiele brandstof is de energie efficiëntie echter zeer laag.



dorsserblesgraaf



dorsserblesgraaf

Figuur 1: Opties duurzame energie

Systeem	Energiedrager	Overdracht	Voordelen	Nadelen
WARMTEPOMPEN	Electriciteit/gas	Laag temp water	Verwarmen en koelen mogelijk. Te combineren met vloerverwarming	Geen stralingscompensatie mogelijk door hoog temp stralers
Bron: oppervlakte water	Electriciteit/gas	Laag temp water	Electriciteit kan duurzaam opgewekt worden (of in electriciteitscentrale of door inzet niet fossiel gas).	vergunning nodig
Bron: grondwater (aquifer)	idem	idem		
WKK Warmtekrachtkoppeling	(bio)gas, olie	Electriciteit en hoog temp water	Autonoom (bij gebruik fossiele brandstof niet volledig duurzaam) Op bio-gas inzetbaar(dan wel volledig duurzaam)	Aanbod en vraag vaak niet overeenstemmend

Systeem	Energiedrager	Overdracht	Voordelen	Nadelen
ZONNE-ENERGIE	zonnewarmte			
Photovoltaïsche energie		Electriciteit	Electriciteit breed inzetbaar Te combineren met daklichten Vergunningsvrij	Duur Minder geschikt voor verwarming
Zonnecollectoren		Hoog temp water	Eenvoudig systeem Inzichtelijk systeem Op dak te plaatsen Vergunningsvrij	Veel leidingverliezen. Vraag en aanbod vaak niet in overeenstemming
Passieve zonne-energie		Lucht en massa	Bouwkundig op te lossen Zeer voordelig	Kan in zomer leiden tot Oververhitting.
WINDENERGIE	luchtstroming	electriciteit	Autonoom (volledig duurzaam)	Vergunningverlening vaak problematisch. Geluidsproductie en schaduwwerking Vraag en aanbod stemmen vaak niet overeen. Minder geschikt voor verwarming



3.4 Mogelijkheden op het gebied van inzet duurzame energie en efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen

3.4.1 Algemeen

Voor het verwarmen en of koelen van de hal is energie nodig die door het verbranden van fossiele brandstof kan worden verkregen.

Dit kan aardgas of aardolie zijn of het gebruik van elektriciteit uit een traditionele electriciteitscentrale.

Indien energie wordt verkregen uit energiebronnen die niet op het gebruik van fossiele brandstof zijn aangewezen spreken we van duurzame energie.

Alhoewel warmtepompen vaak op elektriciteitsnetten van traditionele centrales zijn aangesloten spreekt men toch van een duurzaam systeem omdat het rendement van de opwekking hoog is en de mogelijkheid bestaat de electriciteit uit duurzame opwekking (wind, zon, bio-gas) te verkrijgen.

3.4.2 Warmte pompen

3.4.2.1 Beschrijving

Een warmtepomp werkt als een omgekeerde koelkast. Door middel van de techniek van verdamping en condensatie wordt warmte uit een bepaald medium (omgevingswarmte) onttrokken en op een ander medium (warmwater voor ruimteverwarming of tapwater) overgedragen. De warmte (of koude) wordt onttrokken uit een medium met een relatief constante temperatuur (b.v. grondwater of (diep) oppervlakte water). Warmte en koude kan ook opgeslagen en gebufferd worden in ondergrondse buffers (aquifer).

Het rendement van de techniek is hoog in verhouding tot conventionele omzettingen zoals van c.v. ketels.

3.4.2.2 Voordelen

- Zowel levering van koeling als verwarming door middel van hetzelfde systeem is mogelijk door omkering van het systeem;
- Een elektrische warmtepomp kan zowel op elektriciteit uit fossiele brandstof als op duurzaam opgewekte elektriciteit werken. Daardoor is het systeem toegelegd op mogelijke ontwikkeling op de elektriciteitsmarkt (vergroting aandeel duurzaam opgewekte energie);
- Er zijn warmtepompen die op gas (bio-gas of aardgas) werken waardoor geen omzettingsverlies van brandstof naar elektriciteit wordt geleden;
- Een warmtepomp kan goed gecombineerd worden met laag temperatuur verwarming systeem b.v vloerverwarming;
- Zowel te gebruiken met gebruik van fossiele brandstoffen als met gebruik van duurzame energie;
- Hoog rendement ten opzichte van levering van warmte door verwarmingsketel en koude door compressiekoelmachine.



3.4.2.3 *Nadelen*

- Alleen rendabel bij laag temperatuur warmte en hoog temperatuur koude;
- Vergunning voor bodemopslag of gebruik oppervlaktewater noodzakelijk;
- Aanvullend nog traditionele verwarmingsinstallatie nodig bij storingen en bij pieklasten;
- Traag werkend en traag reagerend op snelle temperatuurwisselingen door externe invloeden.

3.4.3 *Warmtekrachtkoppeling*

3.4.3.1 *Beschrijving*

Werkt als een kleine elektriciteitscentrale waarbij de warmte die bij de opwekking van elektriciteit vrijkomt wordt gebruikt voor verwarmingsdoeleinden. Bij grote elektriciteitscentrales wordt deze warmte ook vaak gebruikt in de vorm van stadsverwarming.

De warmte wordt op een relatief hoge temperatuur gebracht en kan gebruikt worden voor conventionele (hoog temperatuur) en nieuwe (laag temperatuur) verwarmingssystemen.

3.4.3.2 *Voordelen*

- Opwekking van warmte en elektriciteit op plaats van bestemming (autonoom, vergelijk noodstroomaggregaat);
- Levering van elektriciteit aan openbaar net mogelijk. Levering van water op hoog temperatuurniveau mogelijk;
- Mogelijk inzetbaar voor gebruik van biogassen(duurzame energie), waardoor over een volledig duurzaam energiesysteem kan worden beschikt;
- Hoog rendement ten opzichte van traditionele elektriciteitslevering en warmte levering door verwarmingsketel.

3.4.3.3 *Nadelen*

- Alleen rendabel en toepasbaar bij constante (zomer en winter) warmte- en elektriciteitsvraag (zwembaden e.d.), waarbij de warmtevraag maatgevend is;
- Aanvullend nog traditionele verwarmingsinstallatie nodig bij storingen en bij pieklasten;
- Koeling alleen mogelijk door gebruik van de opgewekte elektriciteit.

3.4.4 *Zonne-energie Photovoltaïsch*

3.4.4.1 *Beschrijving*

Lichtenergie wordt door photovoltaïsche cellen omgezet in elektriciteit.

Door omzetting van lichtenergie in elektriciteit is het systeem met name overdag bruikbaar en dient voor gebruik in de avonden gebruik gemaakt te worden van buffering (bij autonoom systeem). Door contract met energiemaatschappij te sluiten kan ook overdag opgewekte energie aan het net geleverd worden en 's avonds van het net worden onttrokken.



3.4.4.2 Voordelen

- Elektriciteit is breed inzetbaar (kunstlicht, warmte, ventilatoren);
- Cellen geïntegreerd in glas te gebruiken als glas van dakkap;
- Geen gebruik van fossiele brandstoffen;
- Nadelen;
- Omzetting van elektrische energie naar verwarming door middel van watersysteem is onlogisch en weinig rendabel;
- Photo-voltaïsche cellen zijn nog erg duur;
- Aanbod licht is gedurende dag het grootst terwijl vraag in avonden het grootst is, opslag of koppeling aan net vaak noodzakelijk.

3.4.5 Zonnecollectoren (zonnewarmte)

3.4.5.1 Beschrijving

Omzetting van zonne-energie in warmte door middel van opwarming van (koud) water dat door zonnecollector wordt gevoerd.

3.4.5.2 Voordelen

- Autonoom werkend;
- Betrekkelijk eenvoudig;
- Te koppelen aan traditionele verwarmingssystemen.

3.4.5.3 Nadelen

- Bevriezingsgevaar;
- Aanbod en vraag naar warmte stemmen meestal niet overeen;
- Overdag en 's zomers vraag grootste aanbod terwijl vraag naar warmte juist in avond en winter is;
- Buffering noodzakelijk;
- Grote leidingverliezen door lange noodzakelijke leidingen;
- Alleen geschikt voor verwarming.

3.4.6 Windenergie

3.4.6.1 Beschrijving

Door omzetting van windenergie naar elektriciteit in een windturbine (windmolen) wordt op zeer efficiënte wijze elektriciteit opgewekt.



3.4.6.2 Voordelen

- Passend op locatie zowel wat betreft windaanbod als uitstraling(vergelijk kranen);
- Aanbod windenergie is redelijk constant en het grootst bij hoogste behoefte (winter) (zomer en winter, dag en nacht);
- Opgewekte energie (elektriciteit) is breed inzetbaar.

3.4.6.3 Nadelen

- Geluidproductie turbine;
- Schaduwhinder van roterende wieken;
- Vergunningverlening kan problematisch zijn;
- Opgewekte elektriciteit minder geschikt voor ruimteverwarming.

4 Overweging

Gezien het toekomstig gebruik van de hal en de fysieke mogelijkheden van de constructie van de hal lijkt toepassing van vloerverwarming c.q. koeling een goede optie. Door aansluiting van een dergelijk verwarmingssysteem op een warmtepomp kan een zeer efficiënt en duurzaam energie systeem worden verkregen.

De elektriciteitsbehoefte kan voor een belangrijk gedeelte worden voorzien door toepassing van fotovoltaïsche cellen. De oriëntatie van de lichtstraten en het grote beschikbare oppervlak worden verkregen zijn gunstige uitgangspunten voor de toepassing van fotovoltaïsche energie.

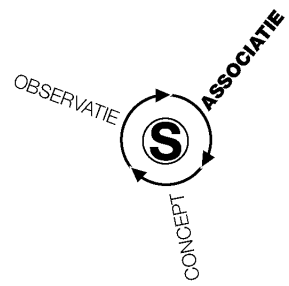
Wij stellen voor deze opties nader te onderzoeken en de mogelijkheden van subsidie en of lease met NUON nader uit te werken.

Voor bijna alle genoemde energieopties (met name ook voor warmtepomp en pv) zijn diverse subsidies en groenfinancieringsregelingen beschikbaar.

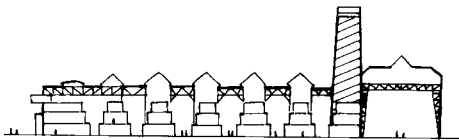
dorsserblesgraaf

Sjef de Kort

Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord

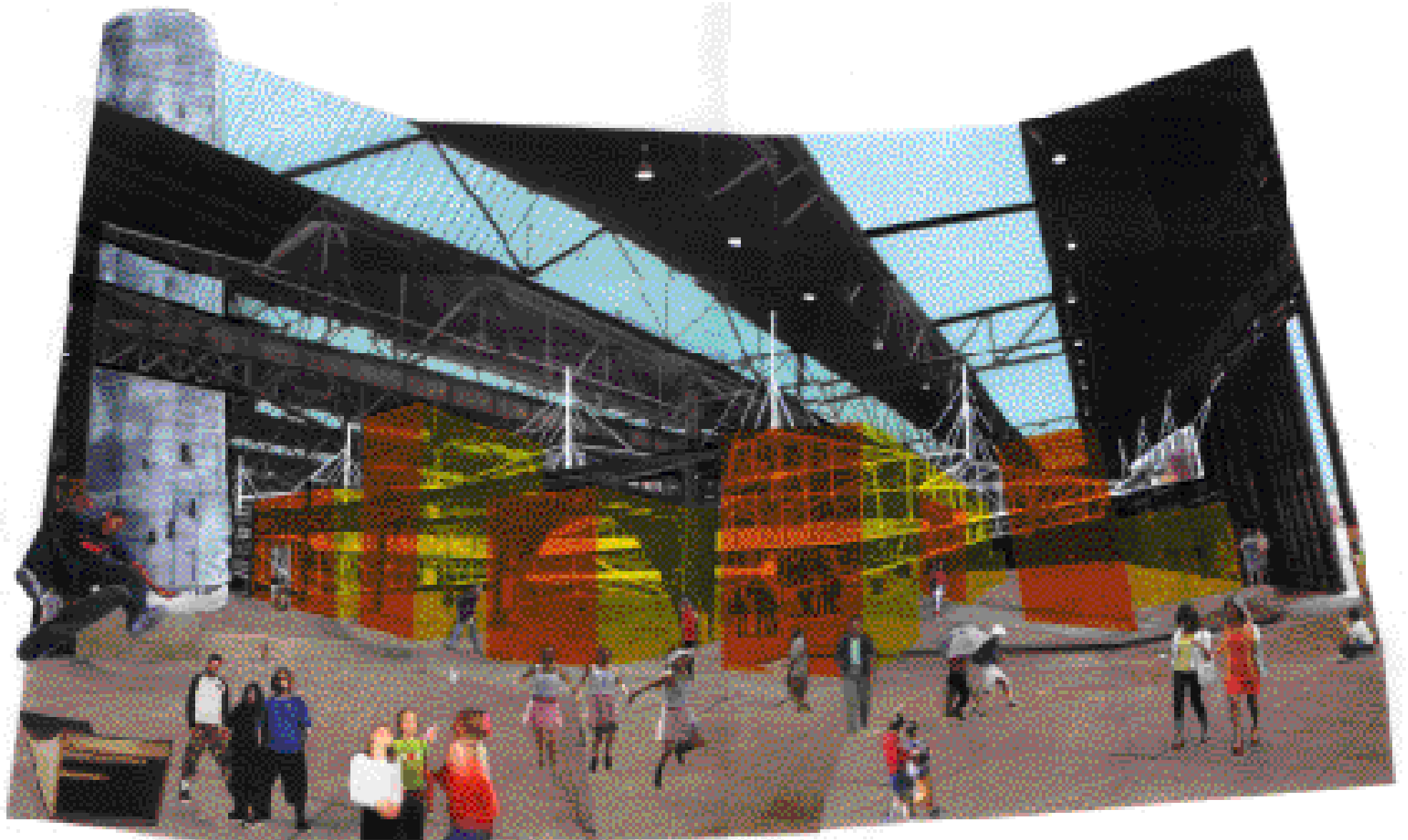


Eindeloze-/diagonale gang



Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord

De cultuurloods

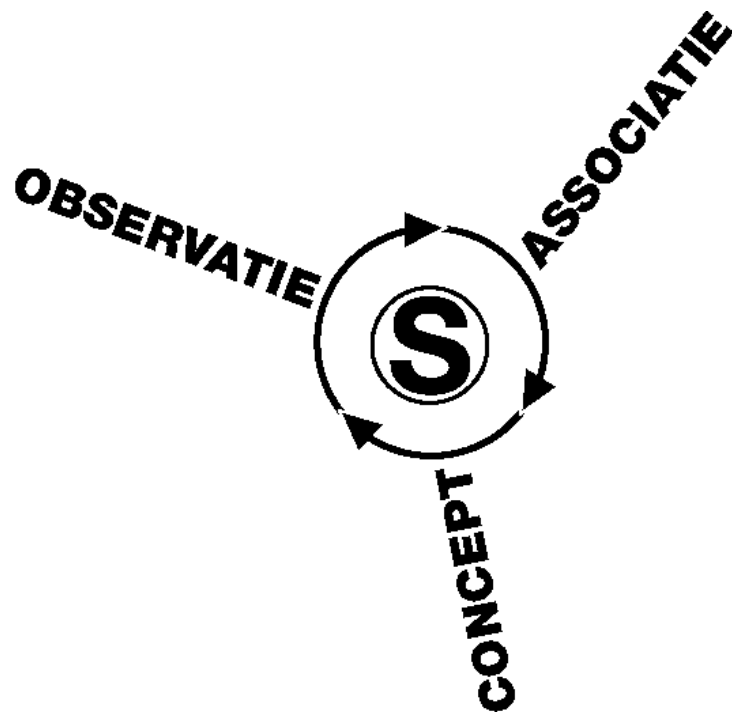


Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord

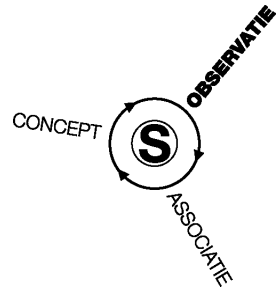
De taak van de workshop

Het geven van advies aan Kinetisch Noord en aan de gemeente voor de inbouw van de loods, een bestemmingsplanadvies voor de inbouw.

De methode



Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord



De gifts voor Kinetisch Noord

Loods: de loods geeft een hermetische beeld ervaring, heel ruim maar toch gesloten

Kathedraal: de enorme lege ruimte aan de noordkant lijkt wel haast op een industriële kathedraal

Groenplein: aan de oostkant wordt vanuit de stedenbouwkundige visie aan een groenplein gedacht

Stenenplein: de zuidkant heeft vanzelf al de allure van een plein

Uitzicht: spectaculair zicht door de blauwe deuren over plein door kraan naar het IJ

Daklicht: lichtstraten in loods geven richting aan optimale daglichttoetreding

SM-loods vorige eeuw

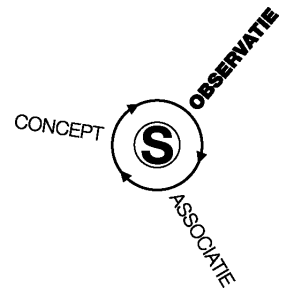


loods



Kathedraal

Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord



Ingang cultuurloods



Groenplein



Daklicht



Uitzicht



Stenenplein

Kathedraal



The Soul van Kinetisch Noord

De georganiseerde outcast ervaring



Soulmates

Le Roy

Louis Guillaume le Roy (1924) is opgeleid als beeldend kunstenaar. De ontwikkeling van zijn werk is vergelijkbaar met die van Constant: terwijl Constant vanuit de schilderkunst met zijn project Nieuw Babylon een overstap maakte naar de architectuur en stedenbouw, maakte Le Roy denkend over complexe ordening en natuurlijke processen eind jaren zestig eenzelfde overstap naar de natuur. Met Constant deelt hij de overtuiging dat de creatieve potenties van de mens ongelimiteerd zijn en dat deze creatieve kracht - en vrijgemaakt kunnen worden in een interactie met de omgeving. Beiden zochten naar creatieve vrijheid en interactie tussen de (spelende) mens en zijn omgeving binnen dynamische, complexe systemen die geen vaste vorm kennen en geen begin- en eindpunt, niet in ruimtelijke zin en niet in temporele zin.

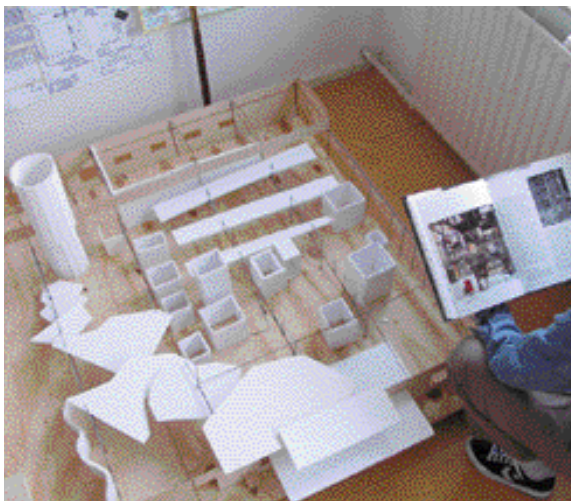
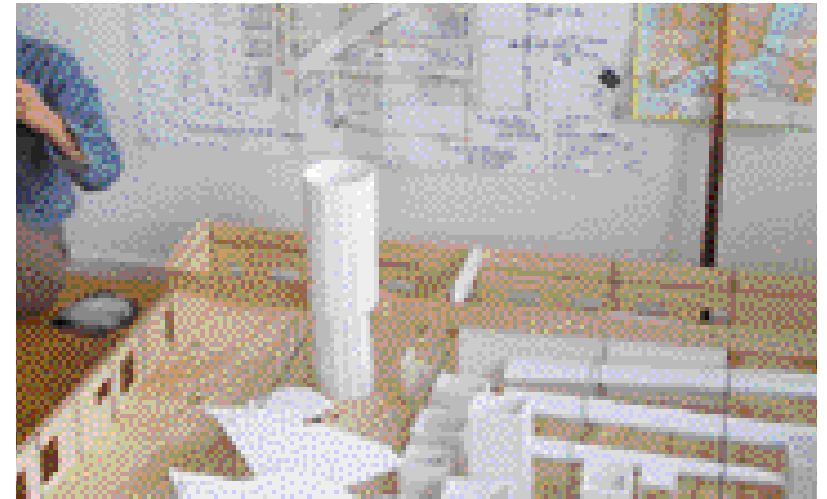
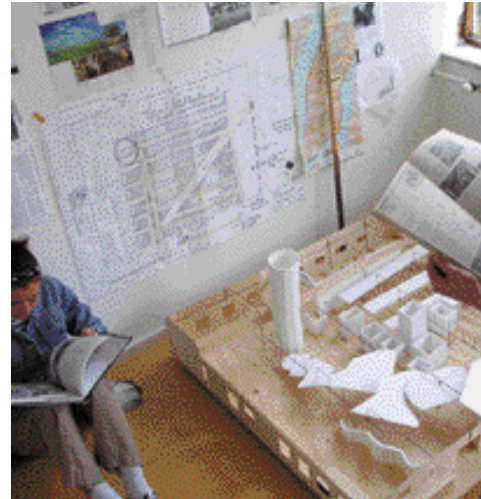
Zelforganiserende systemen leveren volgens Le Roy een hoogwaardiger, wat complexer ordening dan 'ontworpen' systemen. Dergelijke vrije ontwikkelingen in ruimte en tijd krijgen door de huidige maatschappelijk-politieke systemen echter weinig kans. Het geeft te denken in hoeverre de tegenwoordige roep om meer individuele vrijheid, waar projectontwikkelaars en overheden zo gemakkelijk mee instemmen, serieus moet worden genomen. Want met deze vrijheid valt geen geld te verdienen. Le Roy's argwaan lijkt terecht, deze vrijheid zal niet zonder slag of stoot worden toegelaten door het bestaande politieke stelsel.

Constant

New Babylon, een project van Constant Nieuwenhuys (1920). De kern bestaat uit een aantal maquettes van grillige bouwsels, die telkens slechts met een paar steunpunten op de grond rusten maar verder het grondvlak vrijlaten en zich hoog daarover heen uitstrekken. In zijn plannen voor een stad voor de 'homo ludens', de spelende mens legt Constant de grootste nadruk op de gemeenschappelijke, de sociale ruimten. Het moeten ruimten zijn, die stimuleren tot een collectieve dynamische activiteit. Constant stelt zich voor dat het geheel kunstmatig gevormde omgevingen zullen zijn, waarin op een creatieve wijze gebruik wordt gemaakt van de techniek.

Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord

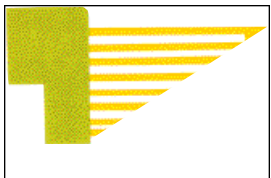
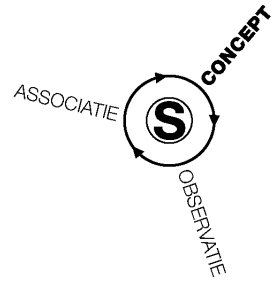
Proces



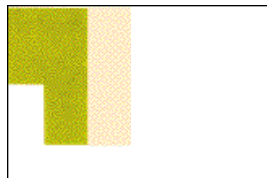
Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord

Plattegrond

Schaal 1:1000 cm



Daklicht



Vrije zone / kavel



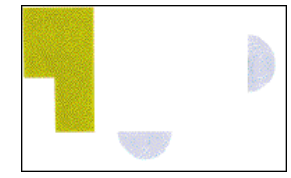
Babylon



Kathedraal

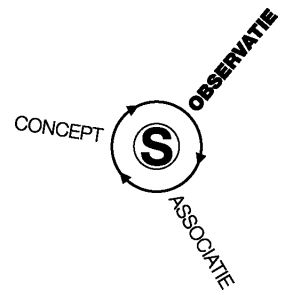


Eindeloze- en diagonale gang



Pleinen

Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord



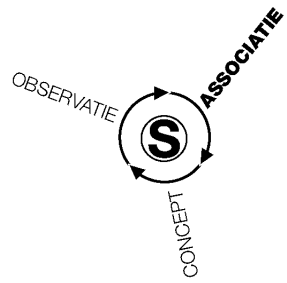
Daklicht



Lichtstraten



Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord



Daklicht



Lichtstraten



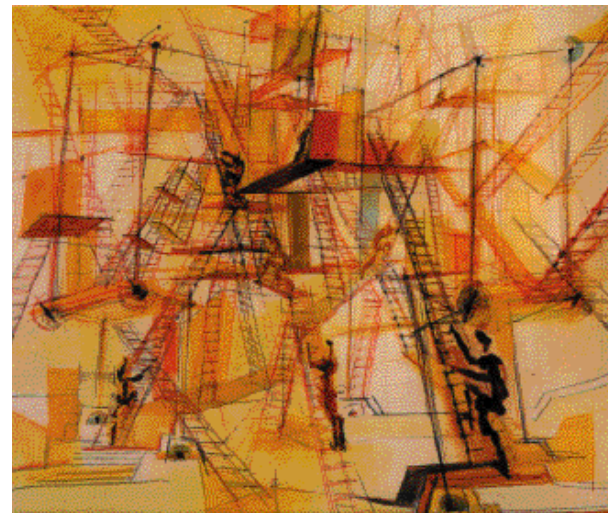
Verweving



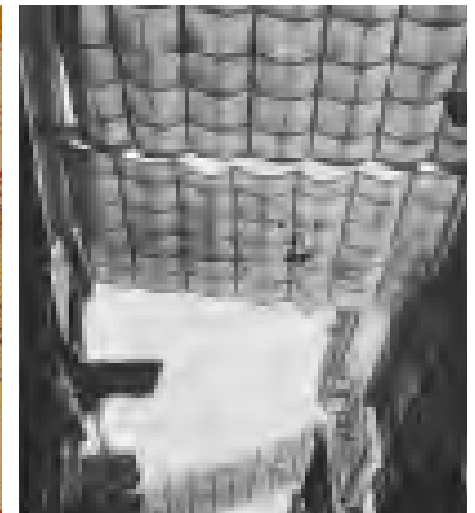
Staketsel



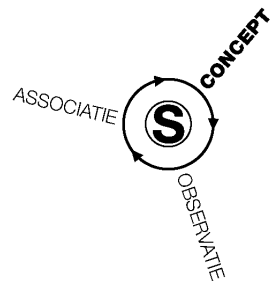
Lichtstraten



Staketsel



Lichtstraten



Staketsel

Verkavel de loods met geschakelde en gestapelde units, een skelet, zodat er een strokenverkaveling ontstaat, de units krijgen een dubbele oriëntatie en volgen het daklichtstratenpatroon, dit zorgt voor een optimale daglichttoetreding.

De betekenis van deze ingreep: de bestaande loods wordt als zo krachtig ervaren, dat Kinetisch Noord die orde van het industriële erfgoed gewoon wenst te volgen.

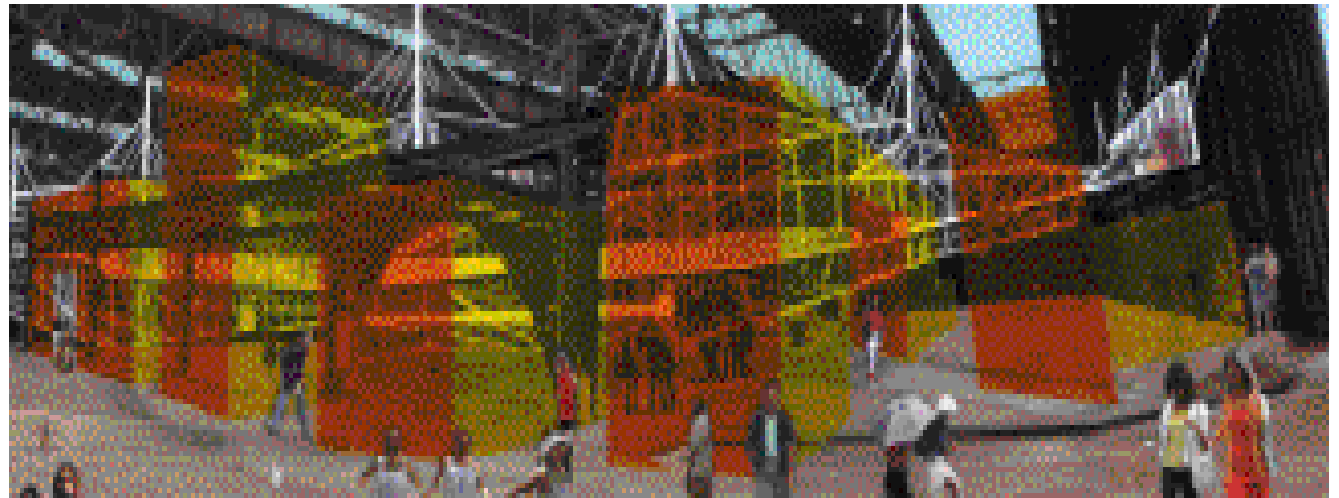
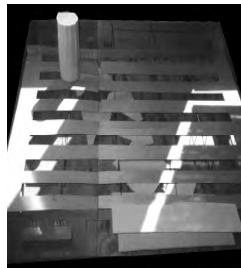
Spelregels:

1. **staketsel** gaat uit van optimale daglichttoetreding
2. staketsel wordt ontwikkeld en gerealiseerd door Kinetisch Noord
3. straten mogen zo smal als toegestaan
4. straten mogen zo breed als wenselijk
5. verminder de stroken met minimaal 15% voor extra openbare ruimte
6. materialisatie van het staketsel d.m.v. houtskeletbouw

7. een unit heeft dan een beukmaat van +/- vier meter breed en een dieptemaat van +/- 10 meter, maximaal drie lagen hoog met ontsluitingen op de verdiepingen.
8. keuzemogelijkheden voor staketsel vestigers zijn enorm b.v. van 1 beuk tot wel 10, per laag of drie lagen tegelijkertijd, we of geen vloeren, puien altijd naar eigen ontwerp
9. in het staketsel mogen ook **vriekavelaars (VK)** zich vestigen
- 9.a Kinetisch Noord ontwikkeld deze plannen niet, maar moet ze wel goedkeuren
- 9.b VK-ers houden zich aan de spelregels van het staketsel
- 9.c VK-ers hinderen de staketsel nederzetting niet, denk aan licht geluid, kortom bouwbesluit
- 9.d VK-ers mogen zo hoog als ze maar willen
- 9.e VK-ers mogen de straat overbouwen
- 9.f VK-ers mogen de straat bebouwen, maar moeten in dat geval een gelijkwaardige openbare route op eigen terrein aanbieden
10. Staketsel van Kinetisch Noord samen met de vriekavelaars mogen met elkaar verweven worden.



Daklicht



Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord



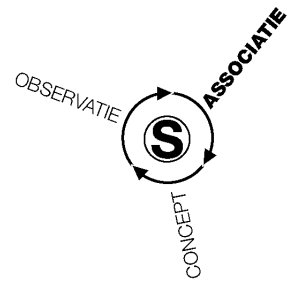
Vrije zone / kavel



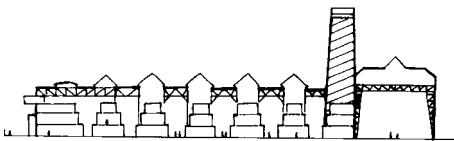
Vrije zone / kavel



Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord



Vrije zone / kavel

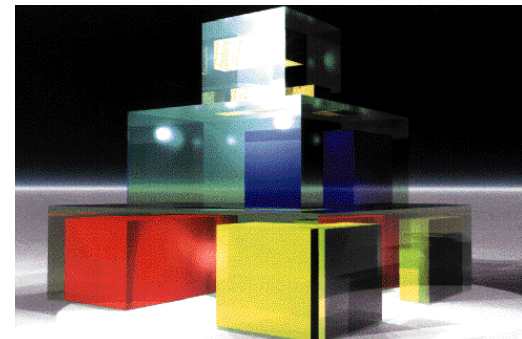
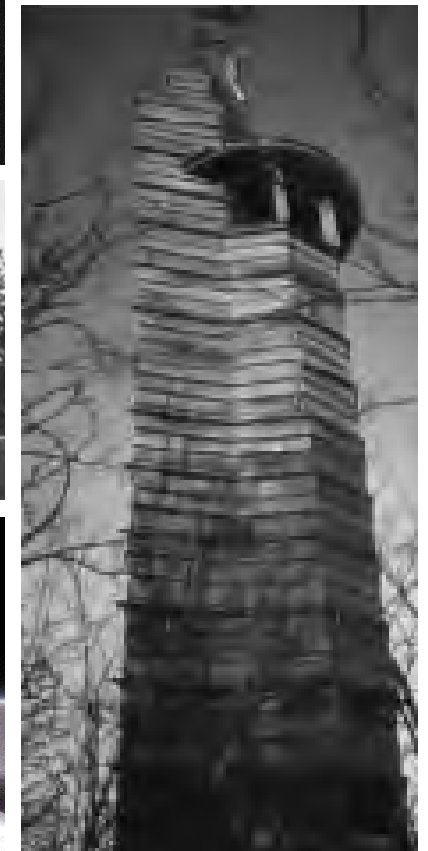
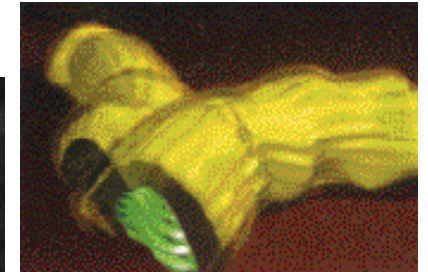
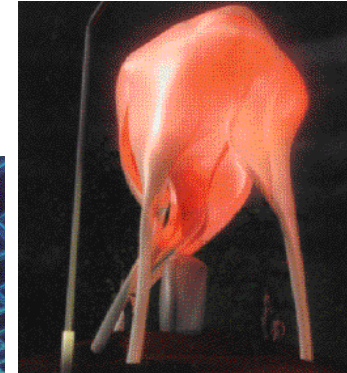
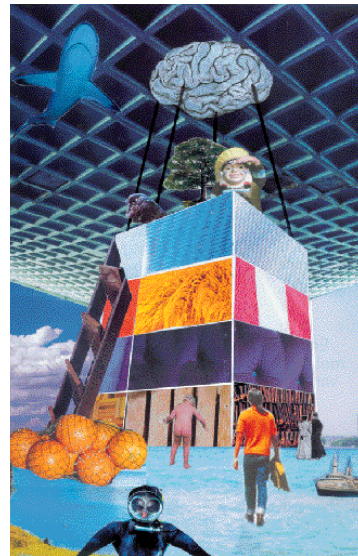


De westzone en de oostzone (oostvleugel) van de hal is voor de echtgrote vrijekavel clusters.

Spelregels:

ze mogen alles, maar ze mogen anderen niet hinderen; denk aan b.v. geluid, licht; stank enz. Kortom bouwbesluit!

Hun bouwplannen moeten door Kinetisch Noord goedgekeurd worden.



Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord



Babylon



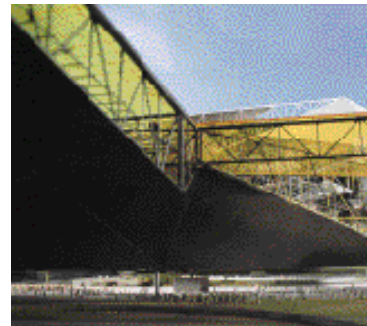
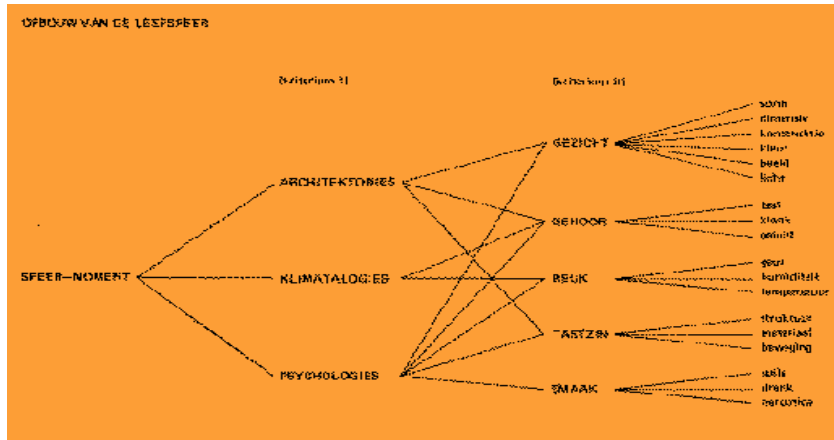
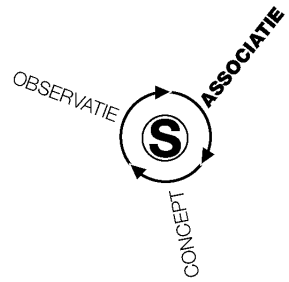
Babylon



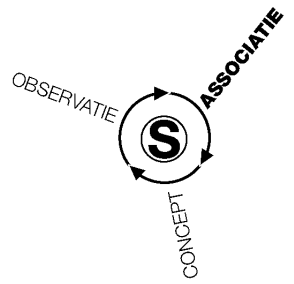
View over het IJ

Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord

Decks 'Constant' s New babylon'



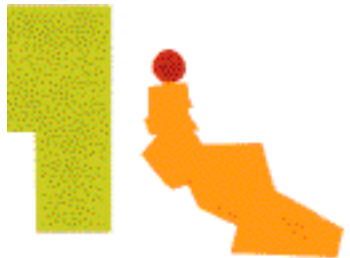
Balkon 'babylon'



Balkon



Babylon

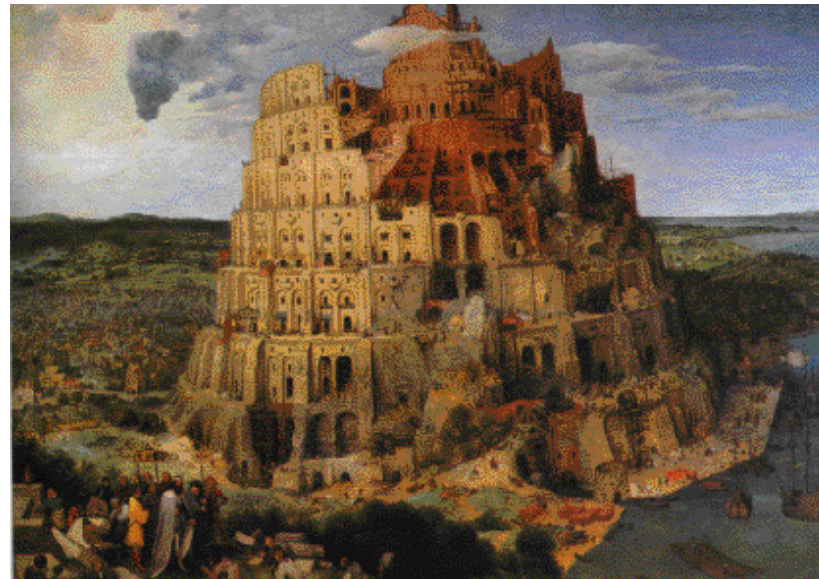
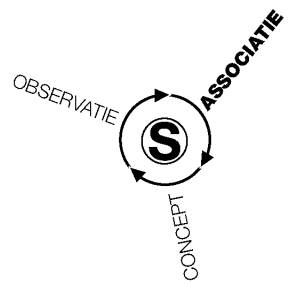


Uitzicht

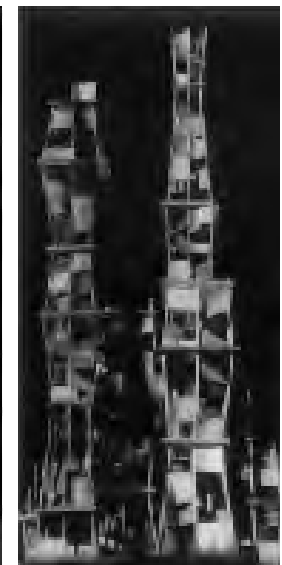
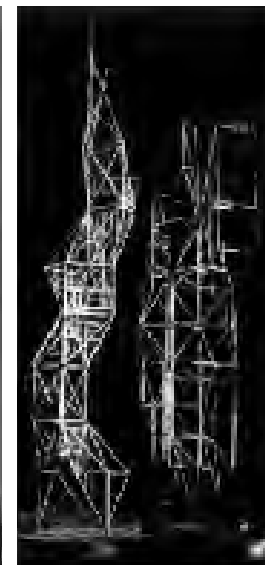
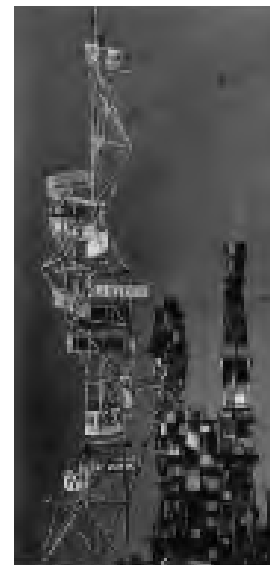


View over het IJ

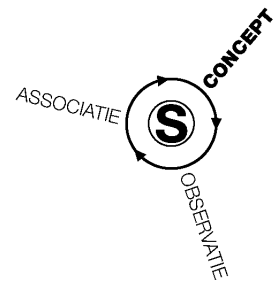
Toren 'babylon'



Babylon



Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord



Babylon

Babylon

Zwevende decks in de hal boven de staketselwereld, aan de ene kant verbonden met een digi-expo-toren aan de andere kant verbonden met een groot stedelijk balkon aan de zuidgevel.

De beeldtaal van Constant werkt heel inspirerend voor Kinetisch Noord. De betekenis van Constant voor Kinetisch Noord is "the stairway to heaven". De nieuwste orde!

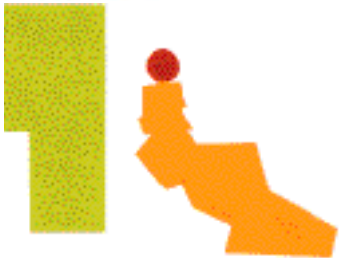


Spelregels:

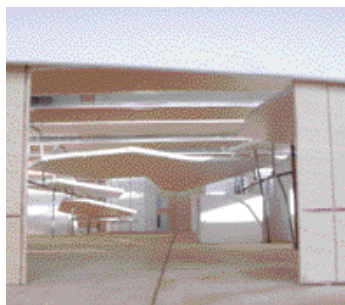
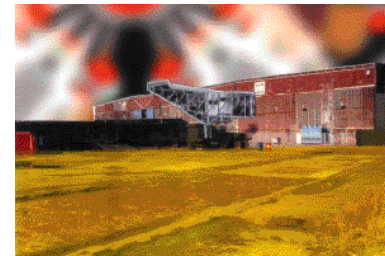
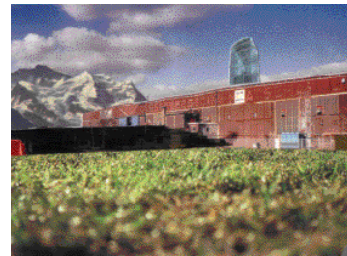
1. de decks belemmeren de daglichttoetreding op straatniveau van het staketsel zo min mogelijk.
2. de decks hebben verschillende hoogtes, door de zuidgevel heen volgt dan de spectaculaire view over het IJ. Met de logisch verwachting dat er op de Y-helling een podium staat.
3. Het balkon tegen de zuidgevel is te zien vanaf centraal station
4. De toren is te zien vanaf centraal station
5. Mogelijke functies; extra dwaal openbare ruimte, expo / toonstelling, horeca / restaurant, jongeren/educatie, sport/ yoga fitness, bieb / mediatheek kortom; alles wat met kunst, jongeren en educatie te maken heeft.



Babylon



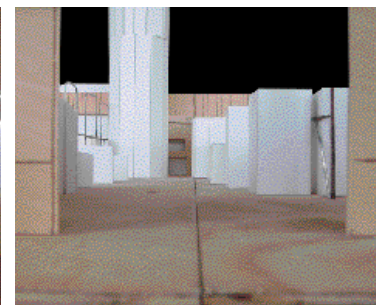
1/ toren en balkon 2 / toren 3/ balkon 4/ view over het



Decks



Decks



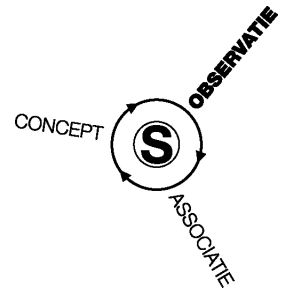
Toren



Balkon



Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord

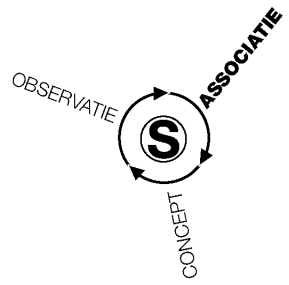


Kathedraal

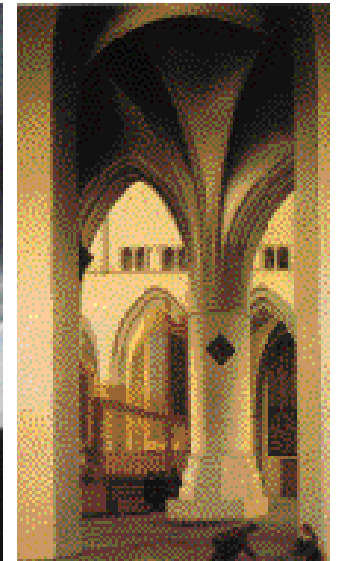
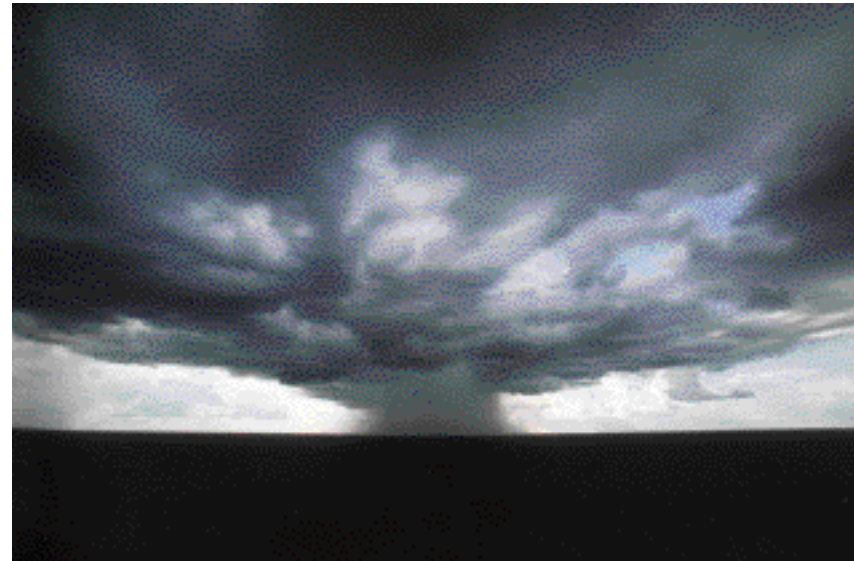
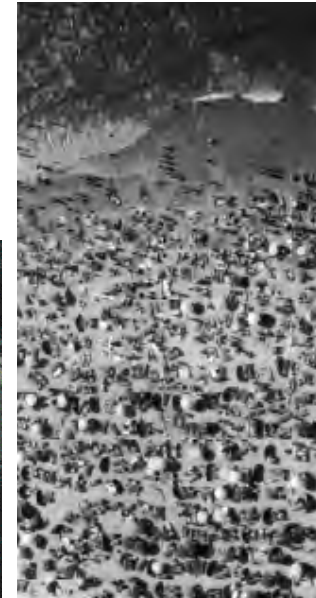


Kathedraal

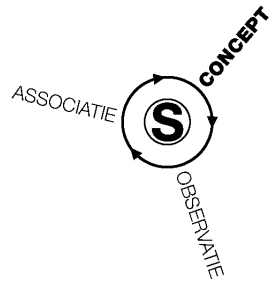
Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord



Kathedraal



Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord



Kathedraal

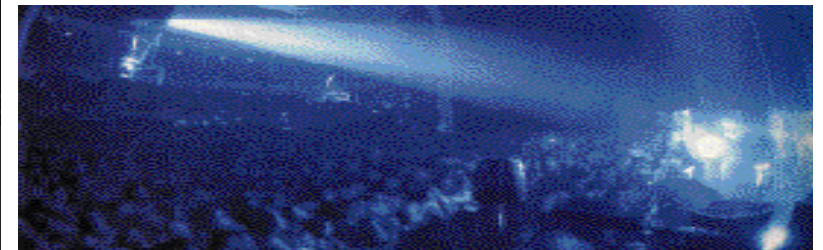
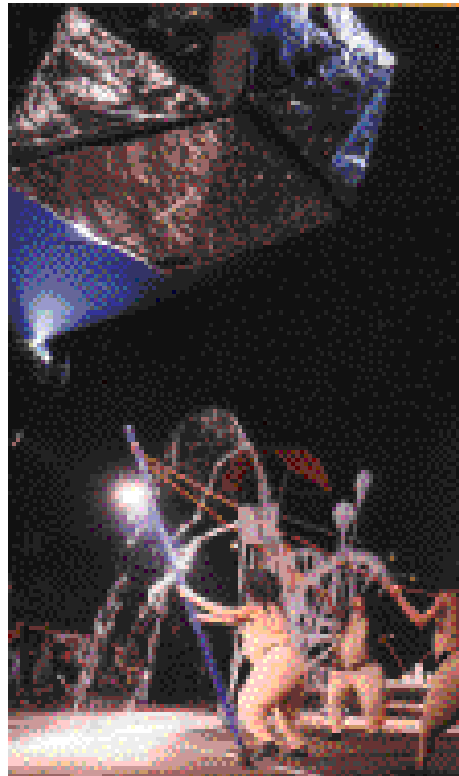
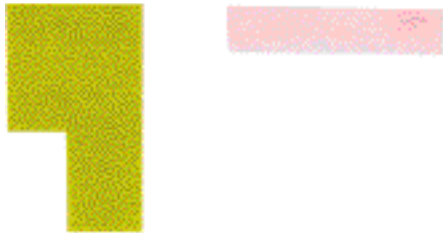
De Noordzone van de hal zo leeg mogelijk houden.
Deze ruimte betekent het geheim van Kinetisch Noord,
de verborgen plek, een hallucinerende sacrale ervaring!

Spelregels:

1. maak deze ruimte geschikt voor hele grote manifestaties
2. geluid, vluchtwegen enz. oplossen.
3. Kinetisch Noord maakt een plan.



Kathedraal



Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord



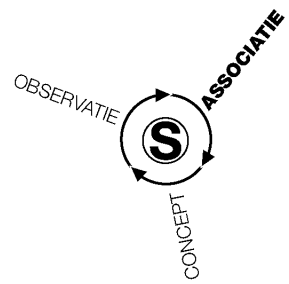
Eindelooze-/diagonale gang



Eindelooze gang



Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord



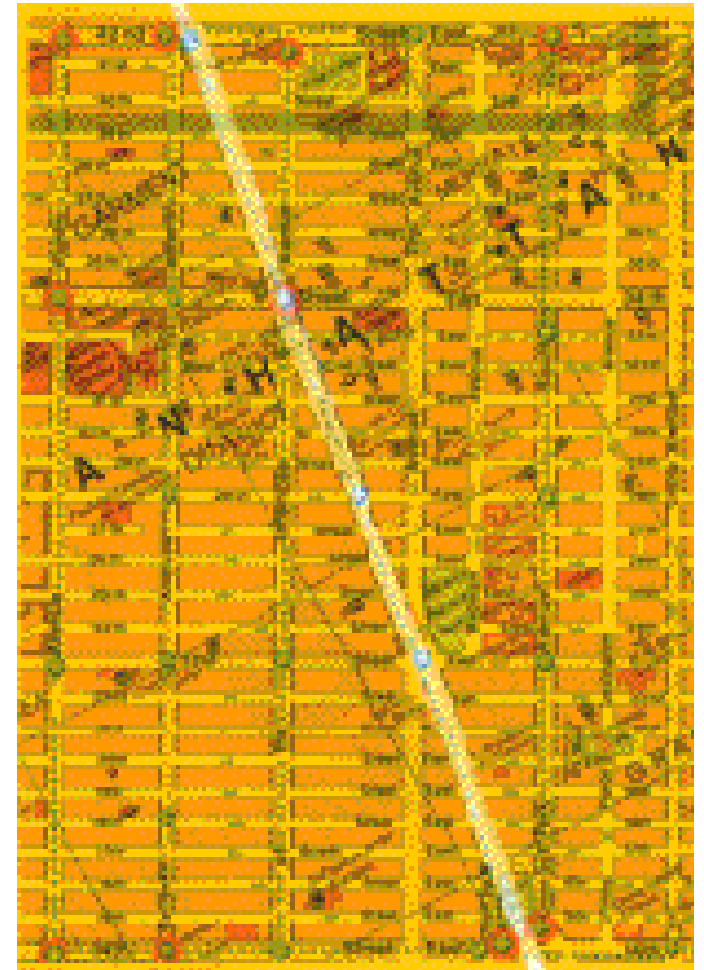
Eindeloze-/diagonale gang



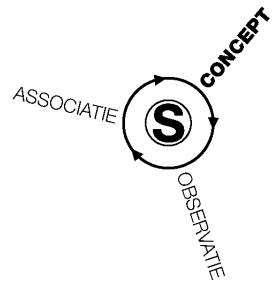
Eindeloze gang



Diagonale gang



Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord



Diagonale gang

De diagonaal gaat de zuidkant met de oostkant verbinden. Deze route gaat dwars door de staketselbebouwing heen.

De betekenis van deze ingreep: laten zien dat zowel de functie van het gebouw als de oriëntatie van het gebouw totaal veranderd zijn.

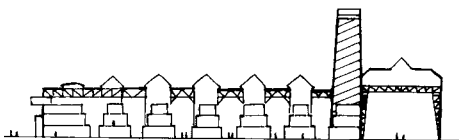
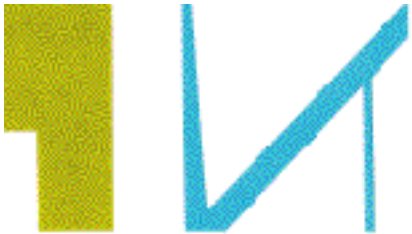
Eindeloze gang

De boulevard van Verleden en Toekomst!

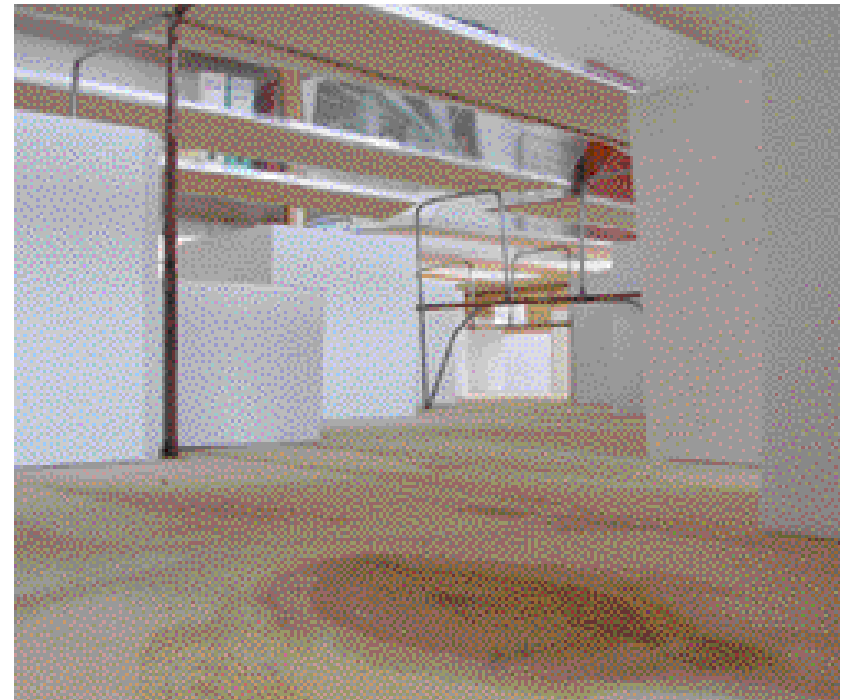
De eindeloze gang loopt vanaf de grote blauwe deuren taps naar de kathedraal. De belangrijkste ervaringen van Kinetisch Noord worden zo met elkaar verbonden.



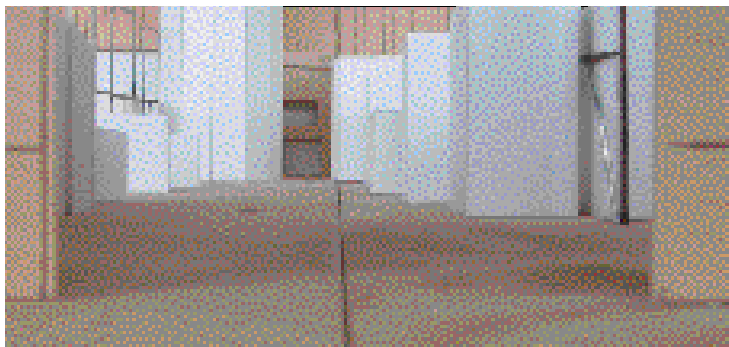
Eindeloze-/diagonale gang

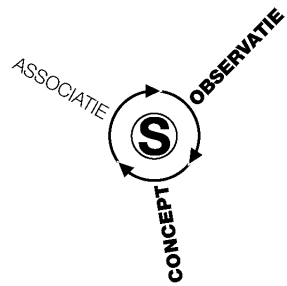


Diagonale gang



Eindeloze gang





Pleinen

De oostgevel en de zuidgevel mogen zich openen naar de pleinen toe, hierdoor krijgen ook deze clusters een dubbele oriëntatie, interessant voor het binnen- en het buitengebied.
De betekenis is dat Kinetisch Noord haar omgeving verandert.

Spelregel:

De gevels moeten heel levendig naar de pleinen toe worden, daarom moeten zoveel mogelijk clusters zich naar buiten toe kunnen richten.

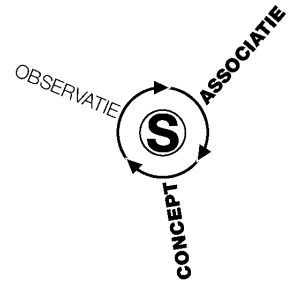


Pleinen



Groenplein

Time-based architecture in Mildam(NL) van Louis le Roy
(ca. 1970-3000)



Pleinen



Situatie 1900-1965 /
Situation 1960-1965



Situatie 1965-1970 /
Situation 1965-1970



Situatie 1970-1980 /
Situation 1970-1980

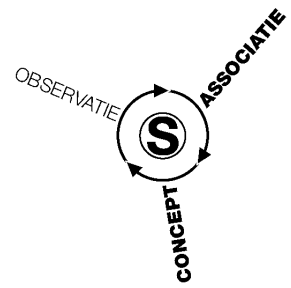


Situatie 1980-1985 /
Situation 1980-1985



Situatie 1985-2000 /
Situation 1985-2000

Stenenplein



Pleinen



Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord

Bronvermelding

Archis. edition Africa 2002, afb. Lagos

Architecture without Architects, Bernard Rudofsky, afb. 85, 86

Bill Viola, Catalogy Whitney museum of Modern Art, D. A. Ross, P. Sellars, blz. 35

Brueghel, Rose-Marie, Rainer Hagen, blz. 17

Collages, Bob Bakhuijsen, Kollektiv 2002

Constant's New Babylon-The Hyper-Architecture of Desire, Mark Wigley, blz.41, 48, 103, 109, 152, 157, 183.

Constant's New Babylon, Catalogy Haags Gemeentemuseum, J. L. Locher, blz. 23

De bouw van kathedralen, prof. ir. M. Gout, omslag

Dogtroep, werkwijze van wild theater maken, Warner van Wely, blz 59

Ecokathedraal, L. G. le Roy, blz. 24, 41, 54, 55

Fotografie; B. Bakhuijsen, F. Bosscher, F. Braun, R. Enghardt, D. Ulbegi

Oase 57. 1970's revisited, P. Volgaard, blz. 74

Purple. Number 4, blz. 179

The earht from the air 365 days, Yann Arthus-Bertrand, afb. 01 jan.

Revy. alternative architecture. 03 juni 1977, blz. 20

Zo doe je dat, J. J. Beljon, blz 31

Workshop beeld- en vormtaal Kinetisch Noord

o.l.v. Filip Bosscher ir.

Willem Zaat, coördinator KN

Bob Bakhuijsen 'Kollektiv'

Minne Belger 'Lef'

Francoise Braun 'Theaterdorp'

P. de Bruin 'Dynama Architecten' (maquette)

Rienke Enghardt 'Hope Box'

Vincent Michels 'Circuslab'

Marco Mooren 'Mugezond'

Maurits de Wolff 'Y Helling'

Met speciale dank aan Constant en Louis le Roy

bijlage 8 huurders cultuurloods per 1 juni 2002

Circus Lab

Corpus - acrobaten, theater

Theaterdorp

Stichting Mevrouw Bakker - straattheater

Anton der Kinderen - theatervormgeving

Esther Matze - theaterbus

Artimobiel - artistiek transport en catering

Ambachtenstraat

Cor Zegers - mobiele kunstexposities

Jean Michel Carton - timmerwerkplaats

A. Pomianowski - timmerwerkplaats en rekwisieten

Non Stop 2000

Non Stop 2000 - specials

Kjell van Norel - specials

J. Höneger - specials

W. Krijkamp - specials

The Show Team - beelden en installaties

Jongerencluster

Skatepark Amsterdam

Oostvleugel

Warner & Consorten - beeldhouwers, muzikanten en bewegingsacteurs

Het Monsterverbond - productiehuis van kunstenaars, theatermakers en aanverwanten

Kerk & Buurt - textiel recycling project

Rhebergen Multihull Yachts – catamarans en trimarans

Buitenterrein

Horecapaviljoen de Houten Kop - eetcafé aan het IJ

Neerlands Welvaren BV - restauratie en verhuur van klassieke schepen

NCSM - multimedia cultuurschip aan de kade

Nairobits - multimedia projecten

Fiona Wheelan - interculturele projecten

Oosttoren

ZIF cultuurproducties – onmogelijke internationale culturele projecten

Artery – muziektheater

Cluster Mugezond

Mugezond - werkplaats voor multidisciplinaire kunsten

Losse verzameling

King Shiloh - muziekstudio

Paul Slee - beeldend kunstenaar

Geraldine Hutchinson - dans- en andere projecten

BINNENKORT TE VERWACHTEN

Cluster Lef

Human Plug-Ins - click to plugin

De Suikerfabriek - advies, concepten en kant-en-klare mediaprojecten

Van Mierlo Belevings Communicatie - advies, concepten en kant-en-klare mediaprojecten

Connect AV - multimedia

Hope Box

Weather Report Foundation - mobiele kunstprojecten

Spiked

Anja Janse – beeldend kunstenaar, teken- en schilderkunst, fotografie

Michel Boekhoudt – schilderkunst, multimedia, muziek/geluid

E. Pietrersen – beeldend kunstenaar

Mammoet

Job Hoopman – kapitein en kunstenaar (bedenker schoorsteengebouw)

Dania Hoopman - bootsvrouw, museologe, onmogelijke projecten

Cluster Collectiv

Kollectiv - biedt kunstenaars de gelegenheid om met grafiek, geluid, licht, grafische vorm, decor en living te experimenteren

Oostvleugel

Hendrik Jan de Stuntman - reizend theater, eet-, muziek-, en varietécircus

Silotheater – object- en locatietheater

Internationale theaterwerkplaats

Iwan Snel - decors en staalbewerking

Pieter Post - theater

Ambachtenstraat

Stichting Aardewerk

bijlage 9: huurders hellingbanen per 1 juni 2002

Hellingbaan X

Michiel Voet - beeldend kunstenaar
Jeroen Bisscheroux - beeldend kunstenaar
Wilberto van den Boogaard - fotograaf
Marc Bruna - beeldend kunstenaar
Tom Wagenaar - beeldend kunstenaar
Cees Hin en Simon Abbing - meubels en decors
Hélène Min - beeldend kunstenaar
Hanneke de Munck - beeldend kunstenaar
Werk in Steen - beeldend kunstenaar & steenhouwer

Hellingbaan Y

Charlie Citron - beeldend kunstenaar
David Lindberg - beeldend kunstenaar
Stadt en Zand - meubels en decors
Nico Komen - filmtechniek
Boudewijn Radema - beeldend kunstenaar
Fair Fun - kermisattributen
De Vijf Hamers MetaalSmiths - substantia naturalis

Bijlage 10 Actuele programmering per mei 2002

	Naam	Naam evenement	Lokatie	Van	Tot	Bezoekers
1	Mevrouw Bakker		Buitenterrein	12-05-2001	12-05-2001	250
2	Stichting IJ Producties	Over het IJ festival	Buitenterrein en Docklands	18-07-2001	13-08-2001	35000
3	Barclay	Barclay Modeshow	Cultuurloods en Docklands	01-09-2001	01-09-2001	3500
4	Derevo	Suicide	Cultuurloods	04-10-2001	17-10-2001	750
5	IJ Hallen	Vlooiemarkt	Docklands	06-10-2001	07-10-2001	4000
6	Supper Club, Het Diep e.a.	Alice in Docklands	Docklands	31-12-2001	31-12-2001	3000
7	Kinetisch Noord organisatie	Expeditie II	Cultuurloods	17-01-2002	17-01-2002	650
8	V.O.F. Kermisplaza	Indoor Kermis	Docklands	26-01-2002	03-02-2002	14000
9	FNV Bouw	FNV Presentatie	Docklands	11-03-2002	11-03-2002	1500
10	Warner en Consorten	Kopkisten	Cultuurloods	03-04-2002	27-04-2002	1800
11	FNV Bouw	FNV Presentatie	Docklands	11-04-2002	11-04-2002	1200
12	FNV Bouw	FNV Presentatie	Docklands	18-04-2002	18-04-2002	1400
13	FNV Bouw	FNV Presentatie	Docklands	25-04-2002	25-04-2002	1500
14	IJ Hallen	Vlooiemarkt	Docklands	11-05-2002	12-05-2002	6000
15	Monumental Productions	Awakenings	Docklands	18-05-2002	18-05-2002	5000
16	Stichting Skatepark Amsterdam	Skate wedstrijd	Cultuurloods	19-05-2002	19-05-2002	350
17	IJ Hallen	Vlooiemarkt	Docklands	01-06-2002	02-06-2002	5000
18	Vis à Vis	Try Outs	Cultuurloods	14-06-2002	20-06-2002	350
19		Diesel Modeshows	Docklands	18-06-2002	18-06-2002	500
20	Kinetisch Noord organisatie	Onegin	Cultuurloods	28-06-2002	30-06-2002	240
21	Kinetisch Noord organisatie	Finito La Comedia	Buitenterrein	28-06-2002	29-06-2002	175
22	Kinetisch Noord organisatie	Project II	Cultuurloods	29-06-2002	29-06-2002	150
23	Stichting IJ Producties	Over het IJ festival	Docklands	17-07-2002	27-07-2002	15000
24	Kinetisch Noord organisatie	Odd Enginears	Buitenterrein	19-07-2002	29-07-2002	1000
25	Stage Holding BV / De La Guarda	De La Guarda	Docklands	22-08-2002	17-11-2002	80000
26	Stichting 't Kan (Kunst Amsterdam Noord)	Open Atelierroute Amsterdam Noord	Buitenterrein en Cultuurloods	04-09-2002	19-09-2002	1500
27	Monsterverbond o.v.b.	Pioniers Gezocht	Buitenterrein	11-09-2002	15-09-2002	1000
28	Kinetisch Noord organisatie	Stubnitz	Buitenterrein	12-09-2002	06-10-2002	3500
29	Vault Productions (Wasteland)	Wasteland i.s.m. De La Guarda	Docklands	16-11-2002	16-11-2002	4000
30	Monumental Productions	Awakenings	Docklands	23-11-2002	23-11-2002	10000
31	IJ Hallen	Vlooiemarkt	Docklands	07-12-2002	08-12-2002	6000
32	Kinetisch Noord organisatie	Oud en Nieuw Feest	Docklands	31-12-2002	31-12-2002	2500
33	IJ Hallen	Vlooiemarkt	Docklands	04-01-2003	05-01-2003	6000
34	Monumental Productions	Awakenings	Docklands	24-01-2003	25-01-2003	10000
35	IJ Hallen	Vlooiemarkt	Docklands	01-02-2003	02-02-2003	6000
36	N-Sign	Brillen Branche Event	Docklands	22-02-2003	22-02-2002	2500
37	IJ Hallen	Vlooiemarkt	Docklands	01-03-2003	02-03-2003	6000

Naam	Naam evenement	Lokatie	Van	Tot	Bezoekers	
38	Kinetisch Noord organisatie ism Wincky Hoedt	House oF Fear	Docklands	02-04-2003	06-04-2003	2500
39	Monumental Productions	Awakenings	Docklands	18-04-2003	19-04-2003	10000
40	Kinetisch Noord organisatie	Exponent Gay & Lesbian Film Festival	Cultuurloods	24-04-2003	27-04-2003	2000
41	Kinetisch Noord organisatie	Expositie Patricia de Ruyter	Docklands	01-05-2003	31-05-2003	1000
42	Kinetisch Noord organisatie	Private Thoughts in Public Spaces	Cultuurloods	07-05-2003	11-05-2003	750
43	Holland Festival	Groot Theater	Docklands	01-06-2003	30-06-2003	7500
44	Stichting IJ Producties	Over het IJ festival	Buitenterrein en Docklands	01-07-2003	30-07-2003	25000
45	Kinetisch Noord organisatie	Trash locatiedans	Buitenterrein	10-07-2003	14-07-2003	800
46	Kinetisch Noord organisatie	geluidskunst op locatie	Buitenterrein	01-08-2003	31-08-2003	750
47	Kinetisch Noord organisatie	Snad bewegingstheater	Buitenterrein en Cultuurloods	07-08-2003	09-08-2003	400
48	Kinetisch Noord organisatie	In Motion	Buitenterrein en Cultuurloods	06-09-2003	13-09-2003	3000
49	Kinetisch Noord organisatie	Clown Festival	Buitenterrein	11-09-2003	14-09-2003	2000
51	Kinetisch Noord organisatie	Hendrick Jan de Stuntman	Buitenterrein	18-09-2003	20-09-2003	1000
52	Kinetisch Noord organisatie	locatiekunstwerk Gerrie Starreveld	Cultuurloods	20-09-2003	20-11-2003	1000
53	Kinetisch Noord organisatie	Teatr Nor	Cultuurloods	02-10-2003	04-10-2003	1500
54	Kinetisch Noord organisatie	Digital workshop for kids	Cultuurloods	18-10-2003	19-10-2003	30
55	Kinetisch Noord organisatie	Markers van Doron	Docklands	22-10-2003	25-10-2003	2800
56	Kinetisch Noord organisatie	NDSM Night	Docklands	31-12-2003	01-01-2004	1000
totaal bezoekers					304345	

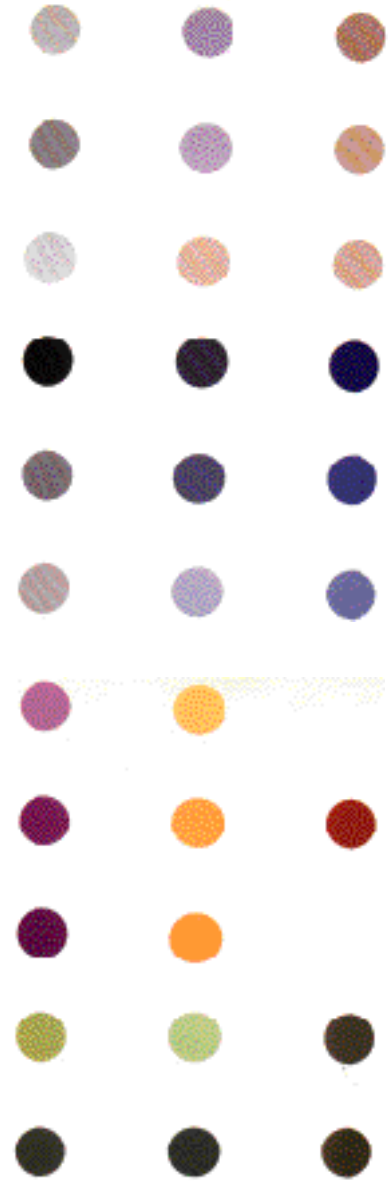
Bijlage 11: tijdelijke verhuur 2002

Onderstaande lijst geeft een globale indruk van de tijdelijke verhuur van de NDSM-werf

Dox	Jongeren theatergroep
Vis a Vis	Lokatietheater
Kalebas	Jeugdtheater
NFTA	Studenten film- en televisieacademie opnames
Joep Mussaers	opname videoclip tbv Min. van Sociale zaken
Wouter van Praag	Beeldhouwer
Corpus	Acrobatiek
Modeacademie	Fotoreportage eindexamenwerk
Radio 747	vijf locatieuitzendingen
Fotoacademie	diverse fotoreportages
Footloose	Dansgroep
Double fun promotions	Reparatie antieke stadsbus
Zonder Olga	Theatergroep
Theatercompagnie	stalling en reparatie
De Parade	opbouwen Lighthouse
't Colofon	Readings werk studenten

Diversen:

Rondleidingen
Try-outs vaste huurders (besloten)
Presentaties
Workshops
Performance acts
Fa. Overmars (opslag machines)
Botenbouw en -reparatie



De 'mobiele' nederzetting

Doordat de cultuurloods voorlopig nog niet voor vaste werkruimtes in een werkbare situatie verkeerd, lijkt het ons logisch om een tijdelijk 'mobiel' werkdorp op te starten.

Deze concrete functionele tussenoplossing zou komen op de 'aangewezen' buitenlocatie vóór de X-helling.

Qua materialisatie denken wij aan 'nobudget' units, bijvoorbeeld containers, bouwketen etc....., dus stabiel en goedkoop.

De kracht moet komen van de buitenkant; we zijn immers publieksgericht en interactief!

Het 'werkdorp' bestaat echter zolang de cultuurloods wordt gerenoveerd (een periode van 2 à 3 jaar).

Als vorm denken wij aan 'DAZZLE-painting' (to dazzle = verwarren). Deze camouflagetechniek is ontstaan rond 1915 en is gebaseerd op 'ontkenning van de vorm'. Deze optische visuele grap is bij uitstek geschikt voor publiekscommunicatie (zie vb). Dazzle-painting is een vorm van camouflageschilderen waarbij de doorlopende vormen worden onderbroken. Naast relatieve onzichtbaarheid en vormverbrotting speelt het principe van het 'omgekeerde perspectief' een belangrijke rol.

info en vooral veel medewerking;

rienke-Hope Box 'weather report'

weatherr@xs4all.nl

bob-'Kollektiv'

de.buuf@worldonline.nl

Dazzledorp buitenterrein

Buitenterrein



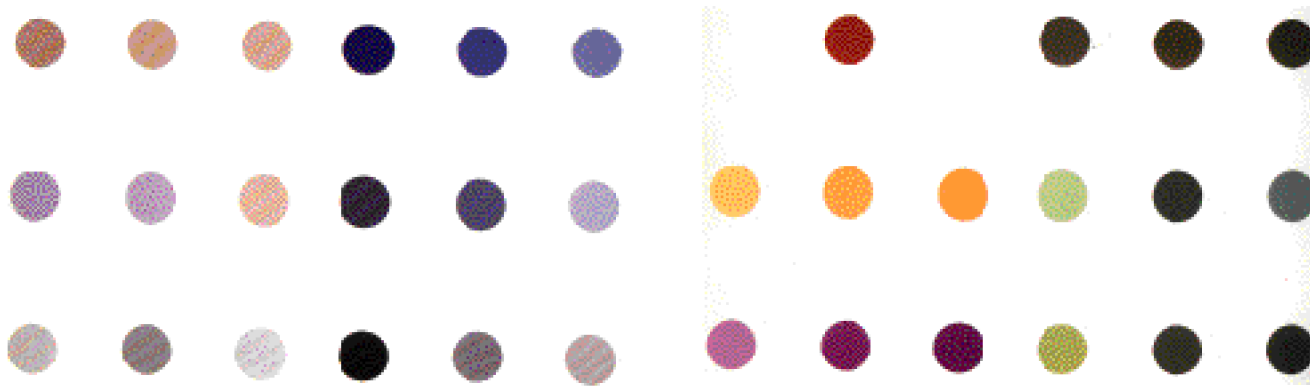
aangewezen buitenlocatie voor de X-helling



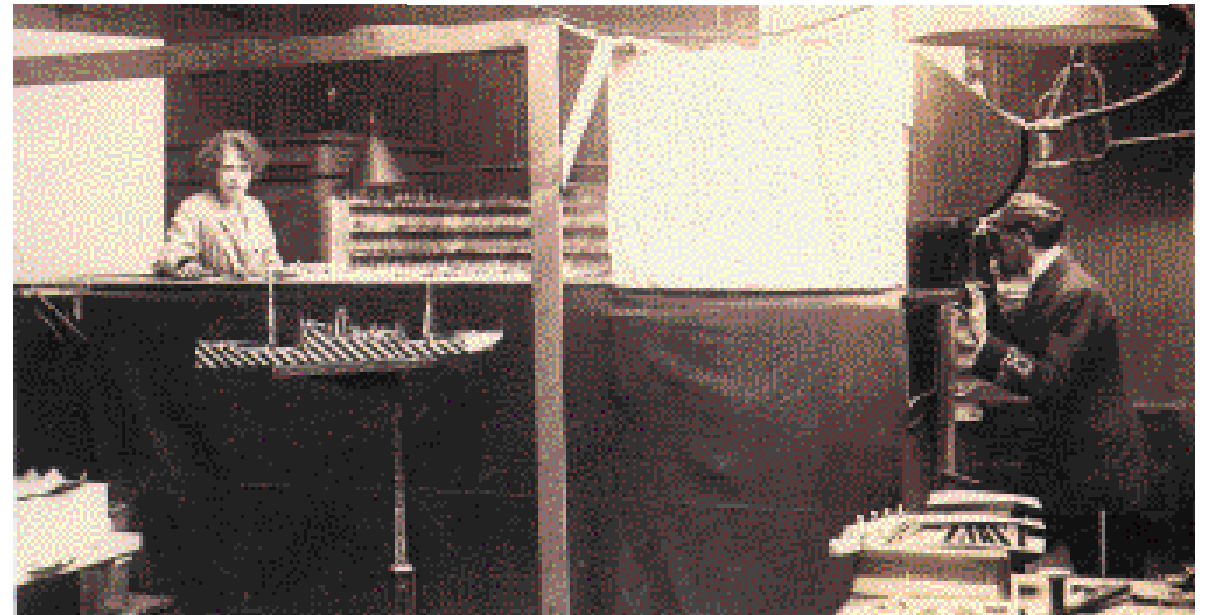
Dazzledorp buitenterrein

Dazzle painting

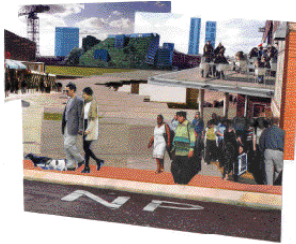
Aan de hand van oude recepten en de kleuren in schilderijen en ontwerptekeningen heeft de Rotterdamse kunstenaar Rob Slikkerveer voor Dazzle Painting gebruikte kleuren terug gemengd



De testbank waar de Dazzle-ontwerpen op hun effect werden getoetst



Dazzledorp buitenterrein



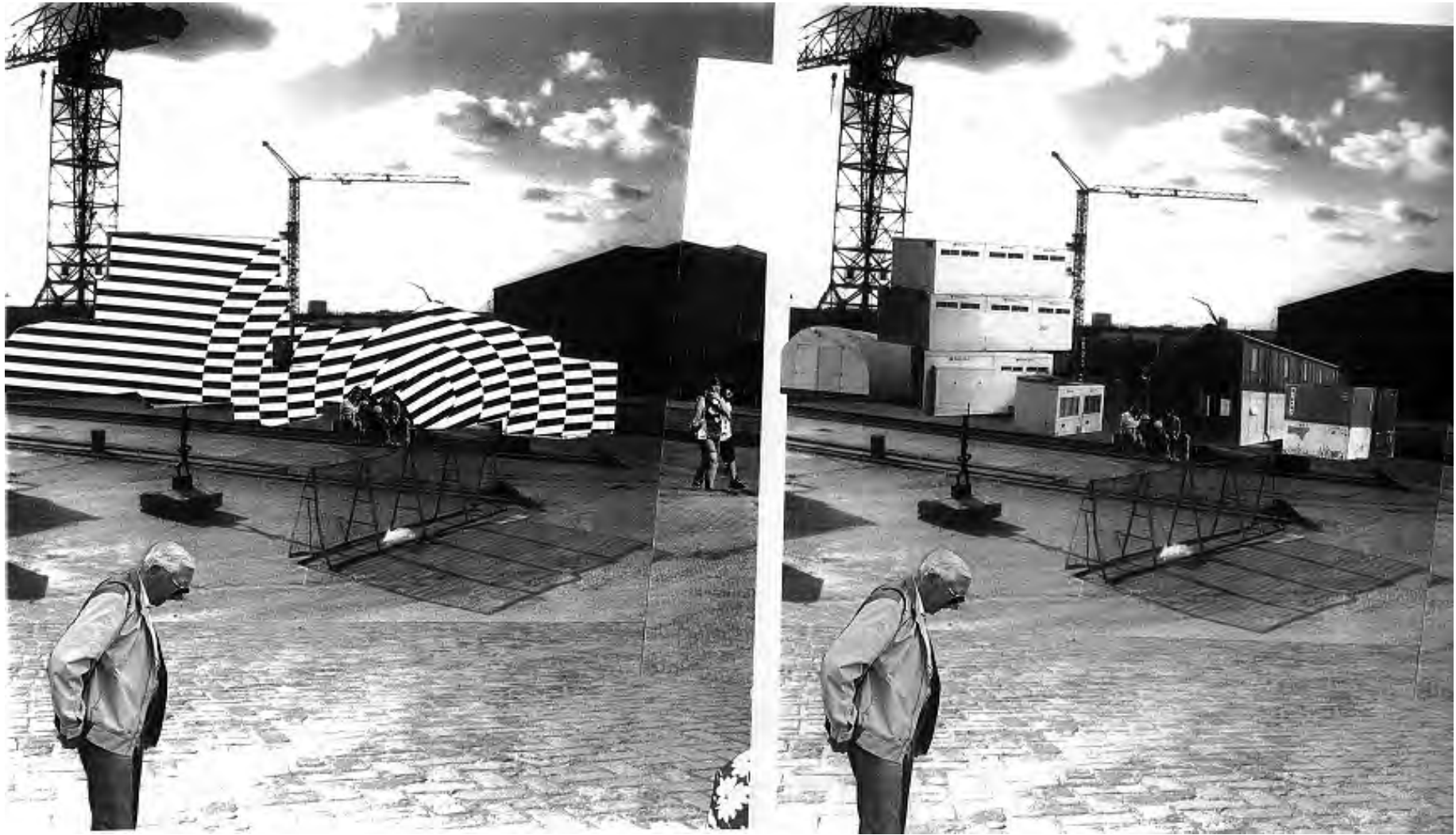
Dazzledorp

Om het DAZZLE-DORP te realiseren zijn er uiteraard enkele obstakels te nemen zoals; faciliteiten (elektra, water, afvoer etc.....) en vergunningen (SDAN).

De realisatie ligt rond november 2002. Dit is weliswaar krap maar je hebt bijvoorbeeld Urban Catalysts, de Stubnitz en C tot IJ-festival de komende periode waar we op in willen spelen.



Dazzledorp buitenterrein



bijlage 14:

Notitie Aanpak Openbare Ruimte NDSM-Werf Oost,
terrein Kinetisch Noord

(EINDCONCEPT 201201-B)

Stadsdeel Amsterdam-Noord, 20 december 2001

Inhoudsopgave Notitie

'Aanpak Openbare Ruimte NDSM-Werf Oost, terrein Kinetisch Noord' :

1. Inleiding	bladzijde	3
2. Uitgangspunten		4
3. Fase I, ingrepen in 2001/2002		5
4. Fase II, ingrepen in 2002/2003		7
5. Voorlopige Planning		11
6. Beheer		12
7. Uitvoering, verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid		14
8. Evenementen en vergunningen		15

BIJLAGEN :

1. Plattegrond ingrepen Fase I
2. Plattegrond ingrepen Fase II

1. Inleiding.

Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Noord (SDAN) is op 21 november 2000 akkoord gegaan met het afsluiten van een tijdelijke beheer-/gebruiksovereenkomst met Stichting Kinetisch Noord (KN), voor het gebruik van een groot deel van de opstallen en de openbare ruimte op het voormalige NSM-terrein. In het besluit staat aangegeven dat de aanpak en inrichting van de openbare ruimte in samenspraak tussen SDAN en KN in 2001 verder zou worden uitgewerkt.

Deze notitie 'Aanpak openbare ruimte NDSM-Werf Oost, terrein Kinetisch Noord' beschrijft de aanpak voor het opknappen en inrichten van de openbare ruimte tijdens 'Fase I' en 'Fase II', inclusief een voorlopige planning en kostenramingen. De notitie is in nauw overleg tussen stadsdeel en KN tot stand gekomen.

Fase I beschrijft de ingrepen op het voormalige NSM-terrein in 2001/2002, die nodig zijn om de opstallen te kunnen verhuren. In het overzicht in paragraaf 3 staan de verschillende noodzakelijke ingrepen voor het hele gebied 'NDSM-Werf Oost': het betreft dus niet alleen ingrepen op het terrein van Kinetisch Noord, maar ook daarbuiten. Op het terrein van KN gaat het om voorzieningen die nodig zijn om de Cultuurloods (de voormalige Vervakohal), de Docklandshal en de sloopshellingen te kunnen verhuren, zoals het aanleggen van riolering of het herbestraten van het entree-gebied tot aan het smalle gedeelte tussen de grote helling en de Cultuurloods.

Fase II gaat in op de ingrepen die in 2002/2003 moeten plaatsvinden om het terrein publiekelijk toegankelijk en veilig te maken en daarmee tevens geschikt te maken voor de activiteiten van KN. In Fase II is het terrein opgedeeld in verschillende zones, met eigen bestemmingen (bv veilige wandel/looproutes, parkeren, objecten, evenementen, horeca etc).

De financiering van Fase I is geregeld in de voorjaarsnota 2001. De uitvoering van Fase I loopt door tot de zomer van 2002.

De financiering van Fase II wordt aangevraagd in het kader van de voorjaarsnota 2002, zodat in het najaar van 2002 'de schop de grond in kan', om dit gebied, dat nu al veel kijkers en bezoekers aantrekt, geschikt en veilig te maken.

De notitie geeft behalve de wenselijke aanpak tevens aan hoe de uitvoering, de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid bij het beheer kan worden geregeld.

Het is de bedoeling dat NDSM-Werf Oost in de toekomst zal worden ontwikkeld met verschillende partijen onder de vlag van BV Durf (i.o.). Dit betekent dat de openbare ruimte tzt waarschijnlijk in zijn geheel zal worden ondergebracht bij BV Durf. Het beheer blijft tot die tijd vooralsnog bij het stadsdeel.

2. Uitgangspunten

Opdrachtgeverschap en regie;

De openbare ruimte valt onder de verantwoordelijkheid /jurisdictie van SDAN. Het SDAN is opdrachtgever en voert bij de uitvoering van de werkzaamheden de regie.

In juni 2001, naar aanleiding van de doorstartnotitie KN, heeft het bestuur van KN ten aanzien van de inrichting van de buitenruimte ingestemd met het opdrachtgeverschap en de regie van het SDAN voor de ingrepen die onder het maaiveld moeten plaatsvinden en voor het treffen van een aantal voorzieningen, bv op het gebied van infrastructuur of (openbare) verlichting.

KN krijgt het opdrachtgeverschap en de regie bij sommige onderdelen van de openbare ruimte, bijvoorbeeld bij het plaatsen van (kunst)objecten en bij de ontwikkeling van het horecapaviljoen. KN en SDAN zullen bij de uitvoering van de verschillende onderdelen e.e.a. goed overleggen en op elkaar afstemmen.

Planvorming;

De planvorming voor de inrichting van de buitenruimte vindt plaats in 2001/2002. In paragraaf 3 en 4 wordt de voorlopige aanpak in Fase I en Fase II beschreven, waar het SDAN samen met KN in de zomermaanden van 2001 aan gewerkt heeft. Dit heeft geresulteerd in het inrichtingsvoorstel voor de openbare ruimte (zie bijgevoegde plattegrond) en de daarmee samenhangende kosten.

Eén van de prioriteiten in de plannen van KN is de bouw van horecapaviljoen De Houten Kop' aan het IJ. Er wordt naar gestreefd om met de bouw medio 2002 te kunnen beginnen. Medio december 2001 ligt er echter nog geen bedrijfsplan van 'De Houten Kop'.

Bij de opzet van de aanpak voor de tijdelijke inrichting van de buitenruimte is als uitgangspunt het ontwerp van KN d.d. juni 2000 genomen. De volgende uitgangspunten hebben centraal gestaan bij het verdere ontwerp:

1. Het terrein zal het karakter krijgen van een industrieel stadspark
2. Zo veel mogelijk industriële relictten (bv kraansporen) en de ruige sfeer van het huidige terrein worden behouden
3. Bestaand materiaal (bv stelconplaten) wordt hergebruikt
4. Veiligheid heeft de hoogste prioriteit
5. Speciale aandacht gaat uit naar de ontwikkeling en realisatie van een horecavoorziening aan het IJ.
6. Het parkeren (gebruikers en bezoekers) en het realiseren van parkeerplaatsen en van fietsparkeervoorzieningen geschiedt op 'eigen terrein' KN. Uitzonderingen zijn alleen mogelijk na overleg en goedkeuring van het stadsdeel.
7. KN en het SDAN (vastgoed) maken een inventarisatie van wat wel/niet op het terrein van KN mag/moet blijven staan (creëren 'nulsituatie'), zodat begin 2002 de verantwoordelijkheid voor het schoon/veilig houden aan KN kan worden overgedragen.

Kosten en financiering;

Algemene voorzieningen als infrastructuur en verlichting worden betaald door het SDAN. Specifieke voorzieningen die direct verband houden met de ontwikkeling van de plannen van KN komen ten laste

van KN en/of broedplaatsenfonds (bv 'De Houten Kop').

De kosten die met het opknappen en inrichten van de openbare ruimte gepaard gaan moeten deel uitmaken van de begrotingsvoorbereiding van het SDAN voor 2002.

In de voorjaarsnota 2001 is reeds geld gereserveerd voor Fase I van de tijdelijke inrichting van een deel van de openbare ruimte. In de voorjaarsnotitie van 2001 is circa 500.000 gulden gereserveerd om nog in 2001 een deel van het terrein te verbeteren. Hiervoor is een calculatie gemaakt met de eerste, meest noodzakelijke, ingrepen. Deze gelden worden dit jaar (2001) nog uitgegeven. De praktische uitvoering zal langer doorlopen.

3. Fase I, ingrepen in 2001/2002

In maart 2001 is voor de voorjaarsnotitie een opzet gemaakt van de benodigde ingrepen om een deel van het voormalige NSM-terrein, cq NDSM-Oost, op te knappen. Deze ingrepen zijn nodig om de gebouwen daadwerkelijk aan KN te kunnen verhuren. Ook wordt de mt Ondinaweg in de uitvoering meegenomen, om ook andere gebruikers van het voormalige NSM-terrein beter te ontsluiten en van een betere riolering te voorzien. In de eerste fase betreft het dus ingrepen die niet alleen betrekking hebben op het terrein van KN. In Fase 1 wordt het gebied aangepakt dat ligt tussen de ms van Riemsdijkweg, de mt Ondinaweg en de tt Neveritaweg en dat nog doorloopt langs de Cultuurloods (Vervakohal), tot aan het smalle gedeelte dat ligt tussen de grote helling en de Cultuurloods. Op de Plattegrond Fase I (zie bijlage 1) is duidelijk aangegeven om welk gebied het gaat en waar de begrenzing loopt. De hieronder weergegeven kosten zijn de totale kosten van Fase I, d.w.z. niet nader uitgesplitst naar terrein KN en overig NSM-terrein.

De eerste raming van de kosten voor het opknappen van de openbare ruimte in de eerste fase is als volgt:

Slopen van maximaal 400 m1 spoorrails incl bielsen	f 40.000,00	(€ 18.151,21)
Opruimen van terrein en uitzeven van grondhopen	f 25.000,00	(€ 11.344,51)
Gedeeltelijk slopen betonnen fundering spoor tbv riool	f 25.000,00	(€ 11.344,51)
Aanleggen 300 m1 vuil- en hemelwaterriool	f 125.000,00	(€ 56.722,53)
Opnemen en herstraten verharding 6.100 m1	f 185.000,00	(€ 83.949,34)
Herstraten verharding 1.100 m2	f 25.000,00	(€ 11.344,51)
Aanbrengen ca. 30 verlichtingspunten	f 40.000,00	(€ 18.151,21)
Plaatsen hekwerk 120 m1	f 15.000,00	(€ 6.806,70)
Aanbrengen bebording en bewegwijzering	f 15.000,00	(€ 6.806,70)
Totaal	f 495.000,00	(€ 224.621,21)

Dit bedrag is excl. voorbereidingskosten, BTW, e.d.

In de voorjaarsnotitie is een bedrag van f 500.000,00 (€ 226.890,11) gehonoreerd ten behoeve van het project openbare ruimte NSM terrein, inclusief.

NB In dit bedrag zijn de twee torenkranen niet inbegrepen. Voor 2002 zal, in het kader van Fase II, worden voorgesteld om 'kraan 7' (de kleine kraan) te slopen, gezien de slechte staat waarin deze zich bevindt (kosten sloop ongeveer Euro 25.000). Voor het opknappen 'kraan 13' (de grote kraan) wordt nadere offerte aangevraagd.

Onderstaand is het overzicht opgenomen van de offerte die eind november voor f 400.000,00 (€ 181.512,09) is aanbesteed. Daarop volgt nog een aanbesteding voor de resterende f 100.000,00 (€ 45.378,02). Hierin zijn de herstratingswerkzaamheden aan de MT Ondinaweg opgenomen, het opnemen van rails waar nodig en het plaatsen van een aantal fietsparkeervoorzieningen.

Aangepast	aantal	eenheid	prijs	prijs/eenheid
opruimen terrein en uitzeven grond	1		fl 26.397,00	fl 26.397,00
plaatsen hek	220		fl 27.500,00	fl 125,00
aanbrengen bebording en bewijzering	1		fl 15.000,00	fl 15.000,00
aanbrengen ca. 30 verlichtingspunten	30	st	fl 40.000,00	fl 1.333,33
opnemen en herstraten verharding	5330	m3	fl 159.900,00	fl 30,00
herstraten verharding	1100	m3	fl 27.500,00	fl 25,00
Totaal exclusief			fl 296.297,00	
Engineering 16% van totex			fl 47.407,52	
BTW 19% van totex			fl 56.296,43	
Totaal			fl 400.000,95	

In deze offerte zijn de werkzaamheden in de grond uitgesteld vanwege het op te stellen saneringsplan.

Tijdens de besprekingen tussen de ambtelijke Werkgroep Kinetisch Noord en KN zijn de volgende onderwerpen nog aan de orde gekomen (voor een deel heeft dit tot gevolg dat er werkzaamheden naar de tweede fase worden doorgeschoven en in de eerste fase komen te vervallen):

- Het aansluiten van de twee hellingen (X en Y) op de nutsvoorzieningen:
- Elektra: bij de kop van de grote helling is een zgn. Trafo-huisje geplaatst, dat kan worden beschouwd als de huisaansluiting voor het hele terrein, ook voor de twee hellingen. Vanaf het Trafo-huisje loopt een leiding via de grote helling naar de kleine helling. Bij oplevering van de beide hellingen door de afdeling Vastgoed van het SDAN wordt de elektra in elk geval goed nagekeken en veilig opgeleverd.
- Riolering: het aanleggen van 300 meter vuil- en hemelwaterriool wordt naar de tweede fase doorgeschoven. In verband met de saneringsproblematiek (grond) en de benodigde onderzoeken en voorstellen hiervoor is dit op korte termijn niet te realiseren en worden deze ingrepen naar 2002 doorgeschoven (zie hiervoor ook de volgende paragraaf).
- Gas: er loopt een gasleiding over het NSM-terrein, de mogelijkheden van een evt. huisaansluiting worden onderzocht.
- Waterleiding: bij de Docklandshallen zit de huisaansluiting voor KN. Deze voedt zowel de Docklandshallen als de Vervacohal en de beide hellingen. Deze voeding loopt echter hoog

over door de grote hal heen en is met name in de winter kwetsbaar. Bovendien is de diameter van deze leiding nu al te smal. Er moet een nieuwe hoofdwaterring komen. De geraamde kosten hiervoor zijn fl. 125,- (Euro 56,81) per meter.

- De afscheiding tussen het terrein van KN en de rest van het NSM-terrein. De zgn. 'Berlijnse Muur' van betonblokken die er nu staat blijft gehandhaafd. Dit geeft de grens van de 'load-out' (Aarding/Braspenning) aan. Tussen de load-out en het terrein van KN wordt een afscheiding gerealiseerd. Voor deze afscheiding worden zoveel mogelijk de nog rondzwervende betonblokken gebruikt. De rest van de afscheiding wordt met een hek geregeld. De huidige entree blijft gehandhaafd. Hierop komen borden met de openingstijden van het terrein en borden waarop wordt aangegeven dat het betreden op eigen risico is. Voor de afscheiding van het terrein moeten extra kosten worden gemaakt. De totale kosten worden nu geraamd op f 27.500,00 (€ 12.478,96), dat is bijna f 13.000,00 (€ 5.899,14) meer dan in de oorspronkelijke raming is opgenomen.
- Tijdelijk worden door KN kettingen gehangen bij de deur van de helling en bij de kranen.
- Het voorstel is om zoveel mogelijk bestaande rails te laten liggen. Deze zijn in het voorstel van de voorjaarsnotitie allemaal weggehaald. De kwaliteit van de rails en de benodigde ingrepen maken het onmogelijk om alle rails te laten liggen. Afsproken is om daar waar mogelijk de rails te handhaven. Het gaat dan om de hoger gelegen rails die pal tegenover de entree van de Cultuurloods (Vervakohal) liggen.
- De trams staan nog op het terrein en moeten nog verplaatst worden. De procedure hiervoor is gestart en de kosten hoeven niet te worden meegenomen in deze notitie.

4. Fase II: ingrepen in 2002/2003

Ook in de tweede fase staat de inrichting van het terrein als 'industriële stadspark' centraal. De publiek toegankelijke buitenruimte rondom de hallen en de helling(en) die door KN zullen worden gehuurd wordt daartoe aangepakt. Met minimale middelen wordt het terrein veilig en toegankelijk gemaakt voor bezoekers en gebruikers.

Ook die ingrepen zijn meegenomen die nodig zijn om het terrein geschikt te maken voor de activiteiten van KN. De prioriteit ligt bij het activeren van de hallen, de hellingen en het horecapaviljoen.

Eventuele andere bebouwing/gebruik door KN, zal per geval worden bekeken en worden afgestemd op de toekomstige plannen in het kader van de BV DURF i.o. Nieuwe voorstellen van KN in deze zijn te beschouwen als 'Fase III' en zullen in 2002 verder worden benoemd of uitgewerkt ('organische groei').

Voor de tweede fase is door SDAN samen met KN het terrein opgedeeld in verschillende zones. Iedere zone krijgt een eigen bestemming en wordt op een andere wijze gebruikt en ingericht. De zones zijn terug te vinden op de tekeningen voor de tweede fase in bijlage 2. Behalve het horecapaviljoen, dat in het geheel toch een bijzondere status heeft (zowel qua besluitvorming als financiering), worden hieronder de ingrepen en kosten ten aanzien van de verschillende zones beschreven. Vervolgens komen nog de meer specifieke ingrepen aan de orde, die meer een technische dan een ruimtelijke achtergrond hebben.

Concreet worden in de tweede fase de volgende ingrepen voorgesteld, incl. een raming van de kosten:

- Horecapaviljoen de Houten Kop:

Het terrein van het horecapaviljoen (circa 400 m²) krijgt een omvang van circa 1000 m². Tot de inrichting van de buitenruimte behoren, naast het aansluiten op de benodigde nutsvoorzieningen, ook het aanbrengen van groen en de aanleg van een terras. Deze kosten zijn nog niet geraamd. Het paviljoen moet aangesloten worden op nutsvoorzieningen, op gemiddeld 0,60 meter onder het maaiveld. Hiervoor is sanering van de grond nodig. Voor een sleuflengte van 350 meter worden de saneringskosten geraamd op f 125.000,00 (€ 56.722,53), waarbij uitgangspunt is dat het paviljoen door middel van een persleiding op het riool in de ms. van Riemsdijkweg wordt aangesloten. De toegangsweg naar het paviljoen kan worden herstraat, kosten f 45.000,00 (€ 20.420,11). Het aanstraten van het Horecapaviljoen en de aanleg van huisaansluitingen van de nutsvoorzieningen worden door de exploitant bekostigd. KN dient nog een aangepaste bouwbegroting, inrichtingsbegroting en exploitatiebegroting te overleggen. De economische haalbaarheid van het horecapaviljoen is nog niet aangetoond. Een besluit door het Dagelijks Bestuur inzake de vestiging moet nog worden genomen.

Voor de horecavoorziening wordt voorgesteld, omdat de grond vervuild is, om een terp van schoon zand te leggen op de locatie waar de horecavoorziening komt. Dit betekent een kostenpost van f 30.000,00 (€ 13.613,41).

- Evenementen/parkeren (de grijze zones):

Er zijn drie grote velden op het terrein aanwezig die flexibel voor manifestaties dan wel voor parkeren gebruikt kunnen worden. Op deze terreinen worden door KN alleen tijdelijke voorzieningen opgesteld die vallen onder de gemeentelijke regelingen voor manifestaties/evenementen. Behalve het goed en veilig aanstraten dan wel aanleggen van een halfverharding worden hier geen extra ingrepen voor gedaan.

Alleen wordt aan de oostzijde bij de waterleiding die wordt aangelegd ten behoeve van de horecavoorziening een aansluitpunt/zwervkast geplaatst om mobiele toiletwagens op aan te kunnen sluiten. Parkeren: het uitgangspunt voor het bezoekersparkeren is het parkeren op eigen terrein. Afhankelijk van de parkeerbehoefte bij evenementen kan per evenement op het terrein flexibel worden ingespeeld met de drie evenementen/parkeren-zones. Bij een grootschalig evenement kan in overleg met het SDAN gekeken worden naar het eventueel gebruik van braakliggende terreinen in de nabije omgeving op/rond het NSM-terrein. Hiervoor dient wel, per gebeurtenis, door KN speciale toestemming voor worden aangevraagd (en verkregen!). Het stadsdeel zal hiervoor echter geen extra voorzieningen treffen. Eén van de voor de hand liggende locaties is bijvoorbeeld de load-out.

De behoefte aan gebruikersparkeren op het terrein is nader te bepalen in overleg met de gebruikers.

- De gele zones:

Voor de gele zones geldt dat deze vrijgehouden moeten worden. Deze dienen voor de ontsluiting van het terrein, voor aan- en afvoer, de brandweer en als open ruimtes.

In deze zones is de belangrijkste ingreep dat met gebruik van bestaande materialen herbestrating plaatsvindt.

- De roze zones:

De roze zones zijn bedoeld als buiten-expositieruimte voor KN en voor haar gebruikers. Deze zones liggen langs de hellingen en langs de Cultuurloods, zowel aan de zuidzijde als aan de oostzijde. In de

roze zones is het mogelijk om (tijdelijke) objecten te plaatsen. Qua aanpak zal hier zo min mogelijk aan veranderd worden en blijft het zoveel mogelijk in de huidige staat.

- Het park/workshop (de lichtgroene zone):

In deze zone blijft het huidige parkachtige terrein met gras en bomen gehandhaafd. In dit gebied kunnen incidenteel workshops worden georganiseerd. Het plaatsen van keten, containers e.d. is in Fase II niet toegestaan, zonder uitdrukkelijke toestemming van SDAN.

- De Dijk (de donkergroene zone):

Langs het water aan de oostzijde van het terrein worden de bestaande rommelhopen afgedekt met een schone zandlaag. Hier wordt op vrij natuurlijke wijze een wandelroute langs het water gecreëerd. Het afdekken van deze zgn. grondrug kost f 45.000,00 (€ 20.420,11). Deze post is opgebouwd uit het egaliseren van 1.500 m² grondrug, het aanbrengen van 1.500 m² weefseldoek t.b.v. afscheiding met ondergrond, het aanbrengen van een laag zand van 0,50 meter en het afdekken met 0.05 meter zwarte grond.

- Aanlegpunt Pont:

Het idee is de pont aan te laten meren op de bestaande aanlegplaats, de waterstoep aan de westkant van de grote helling. Ten behoeve hiervan wordt de bestaande waterstoep opgeknapt voor gebruik van de pont. De waterstoep ontsluit zowel het terrein van KN als de load-out. De kosten hiervoor bedragen f 75.000,00 (€ 34.033,52).

- Aanlegmogelijkheid plezierboten:

Om het mogelijk te maken voor plezierbootjes/cultuurboten om aan te leggen op de kop van het terrein van KN moet er een stroomschot van ca. 20 m_ geplaatst worden. Dit is nodig om golfbeweging van het IJ tegen te gaan. Dit stroomschot bestaat uit verscheidene stalen buispalen met daartussen damwand. Verder worden er lage drijvende steigers/pontons (20 meter) neergelegd en worden bolders geplaatst. Totale kosten f 90.000,00 (€ 40.840,22).

- Sluisdeurroute:

Om de ca. 53 meter lange looproute over de sluisdeur weer veilig te maken worden over de bestaande constructie nieuwe platen gelast en het hekwerk aan beide zijden vernieuwd. Ook wordt het hout op de sluisdeur verwijderd om de staalconstructie van de sluisdeur weer in zicht te krijgen. Kosten van de renovatie bedragen f 85.000,00 (€ 38.571,32).

- Looproute:

Om van het grote parkeerterrein aan de linkerzijde van het NSM terrein over de sluisdeur naar het horecapaviljoen te kunnen lopen moet er 100 m_ voetpad aangelegd worden, kosten f 25.000,00 (€ 11.344,51).

- Overige verhardingen:

- Herleggen ca. 20% van de 2.500 betonplaten, kosten f 25.000,00 (€ 11.344,51).
- Herstraten 3.000 m_ verharding (nieuw materiaal) f 145.000,00 (€ 65.798,13)
- Herleggen/vervangen 110 meter betonplaten naar Rhebergen en verbreden met een rij platen: kosten f 45.000,00 (€ 20.420,11) .
- Egaliseren en uitvullen met fundering van 10.000 m_ evenemententerrein, kosten f 75.000,00

(€ 34.033,52).

- Riolering:

In de hoek van de Docklandshal en de Cultuurloods/Vervacohal ligt de hoofdaansluiting van het riool. Vanaf die locatie wordt de riolering langs de Vervacohal doorgetrokken. In de voorjaarsnota is dit tot aan de entree van de Cultuurloods doorgetrokken, in overleg met KN wordt dit doorgetrokken tot aan de smalle doorgang tussen de grote helling en de Cultuurloods. Bovendien worden ter hoogte van de hellingen alvast de benodigde T-stukken aangebracht, zodat een latere aansluiting van de hellingen relatief makkelijk kan worden gerealiseerd. De hellingen hoeven nu nog niet te worden aangesloten, omdat ze nog mogen lozen op het IJ. Voorgesteld wordt deze kosten over te hevelen naar een latere fase, in relatie tot de te ontwikkelen verbouwplannen voor de hellingen. De aanleg van het riool geeft nog wel een probleem op het gebied van sanering. De consequenties daarvan zijn dat er een half jaar vertraging komt in de aanleg van de riolering en dat er een kostenpost voor sanering bij komt. De meerkosten voor het saneren worden in de tweede fase meegenomen.

- Verlichting:

Aanbrengen van armaturen aan de gevels van de hallen en de hellingen en het opknappen van de reeds aanwezige lichtmasten op het buitenterrein f 50.000,00 (€ 22.689,01).

- Het plaatsen van zitbankjes, vooral langs het water en het plaatsen van prullenmanden: hiervoor zal KN zorg dragen. De kunstenaars op het terrein kunnen hier een bijzondere uitvoering aan geven.

- Overige werkzaamheden:

Het verwijderen van vuil, begroeiing, puin en gevaarlijke (staal)constructies, f 37.500,00 (€ 17.016,76).

- Het plaatsen van een hekwerk langs de kleine helling voor de veiligheid van het publiek. Kosten voor een éénvoudig hek van 210 m_ ad f 125,00 (€ 56,72) per meter bedragen ca. f 26.000,00 (€ 11.798,29) Bij de grote helling hoeven geen hekken te worden geplaatst. Daar liggen nu al betonblokken, die voldoende veiligheid bieden.

Een overzicht van de kosten van de maatregelen die in Fase II ten laste van het stadsdeel komen zijn de volgende:

Saneren sleuf t.b.v. nutsvoorzieningen	f 125.000,00	(€ 56.722,53)
Sanering tbv aanleg riolering	pm	
Aanleggen circa 300 meter vuil- en hemelwaterriool	f 125.000,00	(€ 56.722,53)
Extra kosten nutsvoorzieningen hellingen	pm	
Opknappen kraan 13	f 420.000,00	(€ 190.587,69)
Slopen kraan 7	f 47.000,00	(€ 21.327,67)
Aanlegpunt Pont	f 75.000,00	(€ 34.033,52)
Aanlegpunt plezierbootjes (stroomschot)	f 90.000,00	(€ 40.840,22)
Sluisdeurroute	f 85.000,00	(€ 38.571,32)
Looproute	f 25.000,00	(€ 11.344,51)
Toegangsweg horecapaviljoen	f 45.000,00	(€ 20.420,11)
Herleggen 500 betonplaten	f 25.000,00	(€ 11.344,51)
Plaatsen betonplaten oostzijde Vervacohal (Rhebergen)	f 45.000,00	(€ 20.420,11)
Herstraten 3.000 m2 verharding, incl. nieuw materiaal	f 145.000,00	(€ 65.798,13)
Evenemententerrein	f 75.000,00	(€ 34.033,52)

Ophogen terrein horecapaviljoen	f	30.000,00	(€ 13.613,41)
Verlichting	f	50.000,00	(€ 22.689,01)
Opschonen terrein	f	37.500,00	(€ 17.016,76)
Hekwerk langs kleine helling	f	26.000,00	(€ 11.798,29)
Afdekken grondrug langs zijkanaal I	f	45.000,00	(€ 20.420,11)
PM-posten	nbn		
Totaal	f	1.515.500,00	(€ 687.703,92)

Deze kosten zijn nog excl. een post van 5% onvoorzien, 16 % voorbereiding en toezicht en 19% BTW.

Opgemerkt dient te worden dat wensen en suggesties van de kant van KN die (nog) niet in Fase I of Fase II zijn verwerkt, te zijner tijd zullen vallen en worden verwerkt in een nieuwe 'Fase III'.

5. Voorlopige Planning

De planning van de uitvoering van de verschillende fases is als volgt. Fase I is in december 2001 in uitvoering. Verwacht wordt dat maart 2002 het terrein van Kinetisch Noord geheel is opgeschoond en dat de gelden voor de uitvoering van de werkzaamheden in elk geval zijn besteed. Voor de ingrepen van Fase II moet nog geld vrijgemaakt worden. Hier zal begin 2002, in het kader van de budgetaanvraag voor de voorjaarsnota, actie op worden ondernomen. Daarnaast hangt de fasering van de werkzaamheden af van het saneringsplan dat in februari wordt opgesteld. De meest optimistische termijn is dat in juni 2002 het saneringsplan wordt goedgekeurd (traject tussen indienen van het plan en goedkeuring door de Milieudienst duurt tenminste 3 maanden). Vanaf dat moment kan daadwerkelijk worden begonnen met het werken in de grond. De werkzaamheden die niet afhankelijk zijn van het saneringsplan zijn zoveel mogelijk naar voren gehaald.

Planning uitvoering:

januari/februari 2002	Opruimen van het terrein en het creëren van een 0-situatie
januari/maart 2002	Herstraten van het terrein (eerste fase)
maart/april 2002	Aanbrengen van de fundering voor het evenemententerrein aan de oostzijde van de Vervacohal
april 2002	Afdekken van de grondrug langs het Zijkanaal I
april 2002	Herleggen van stelconplaten aan de oostzijde van de Vervacohal en het maken van de expositielocatie op die locatie (gras/verharding)
april/mei 2002	Sloop van kraan 7 en kraan 13
april/mei 2002	Looproute over de afsluitdeur opknappen
april/mei 2002	plaatsen van fietsopbergsystemen
april/juni 2002	Steiger en stroomschot in het water aanleggen
mei 2002	Looproute langs de grote helling
mei/juni 2002	Aanleg van kabelsleuven en riolering op het terrein: opnemen van grond en vervangen door schone grond
mei/juni 2002	Verwerken van grond in de terp voor het horecapaviljoen

augustus 2002
augustus 2002

Herleggen van de stelconplaten
Aanleg definitief voetpad naar het horecapaviljoen

De verlichting is in de eerste fase meegenomen.

De aanleg van de zgn. 'rode looper' uit de eerste plannen van Kinetisch Noord gaat niet door. Voordat tot de pontaanleg over wordt gegaan moet eerst nog duidelijk worden om wat voor pont het hier gaat. Een kleine pont kan bij de bestaande pontstoep aanmeren en de grote pont kan aan de load-out aanmeren.

De sloop van kraan 7 en het opknappen van kraan 13 worden door de afdeling Vastgoed opgepakt. De overige activiteiten worden door de afdeling Technische Realisatie uitgevoerd.

Onderlinge afstemming tussen de activiteiten van de verschillende afdelingen van het stadsdeel en tussen stadsdeel en Kinetisch Noord moet op een goede en zorgvuldige wijze gebeuren.

De trams worden in januari 2002 nog van het terrein verwijderd.

6. Beheer

BV Durf (i.o.);

Het is de bedoeling dat het hele gebied ('NDSM-Werf Oost') in de toekomst wordt ontwikkeld in het kader van de BV Durf (i.o.). Dit betekent dat het beheer en zaken die de tijdelijke inrichting van het gebied betreffen tzt ook zullen worden ondergebracht onder de vleugels van BV Durf.

Vanaf het moment van oprichting van BV Durf kan in opdracht van BV Durf een professionele beheerder worden aangesteld, die het beheer van zowel de buitenruimte als de opstallen op zich zal nemen. Inclusief bevoegdheden, mandaten en financiële middelen. Opdrachtnemer kan een extern bureau zijn, de feitelijke beheerder is een natuurlijk persoon. Opdrachtnemer/beheerder kunnen op basis van hun taakomschrijving heel goed een aantal praktische beheertaken overdragen aan een derde partij, zoals Kinetisch Noord. Kinetisch Noord zal hiervoor dan offerte moeten uitbrengen.

Dit onderwerp zal bij het Kernteam van BV Durf worden geagendeerd en verder besproken. Wanneer in het kader van BV Durf i.o. een voorstel is uitgewerkt (inclusief kosten, werkbudgetten en (im)materiële bijdragen van de partners van BV Durf) zal het tzt in het directie-overleg van Durf kunnen worden voorgelegd.

Tijdelijke gebruiksovereenkomst;

Voor e.e.a. kan worden overgedragen aan BV Durf (al dan niet 'in oprichting') is het terrein waar KN gebruik van maakt in beheer bij de afdeling Beheer en Milieu (Vastgoed) van het SDAN. KN heeft vanaf 1 januari 2001 met de gemeente (het SDAN) een tijdelijke gebruiksovereenkomst afgesloten voor de duur van maximaal 1 jaar, in afwachting van het afsluiten van definitieve overeenkomsten in 2002. De verwachting is dat in juni/juli 2002 de definitieve huurcontracten kunnen worden getekend.

De tijdelijke gebruiks-overeenkomst heeft SDAN en KN in staat gesteld om de plannen voor de openbare ruimte in 2001 zowel inhoudelijk als financieel nader uit te werken, op elkaar af te stemmen en om achterstallig onderhoud ter hand te nemen. Het SDAN is en blijft verantwoordelijk voor de regie rond de buitenruimte. KN kan veel ideeën inbrengen en met voorstellen komen, maar uiteindelijk zal

het SDAN hierover een eindoordeel vellen. Dit blijft in de toekomst in principe ook zo, tenzij in het kader van BV Durf andere afspraken kunnen worden gemaakt.

Huurcontracten;

M.i.v. het afsluiten van de huurcontracten voor de opstallen in 2002 heeft KN het recht om delen van de openbare ruimte te gebruiken op grond van afspraken met SDAN over de inrichting en het gebruik van die openbare ruimte en de ontsluiting per water, onder de voorwaarde dat KN haar bestaansrecht bewijst, zowel inhoudelijk als financieel, op basis van jaarlijkse evaluatie. De buitenruimte is bestemd als onderdeel van een centrum voor kunst en cultuur en van een bedrijfsverzamelgebouw en –terrein voor cultuurproducenten.

Op de bijgevoegde plattegronden staat aangegeven welke delen van het terrein dit betreft en op welke wijze de verschillende onderdelen van het buitenterrein worden ingericht en gebruikt.

Er wordt vanuit gegaan dat KN geen vaste vergoeding zal betalen voor het gebruik van (delen van) de openbare ruimte. Voor bepaalde evenementen zou KN wel een vergoeding aan het stadsdeel verschuldigd kunnen zijn.

KN is voldoende op de hoogte van de bodemgesteldheid van de buitenruimte en mag zonder toestemming van de gemeente geen graafwerkzaamheden/grondverplaatsingen (laten) uitvoeren.

Het plaatsen, bekostigen en onderhouden van alle afschuttingen en afscheidingen zal geschieden op grond van afspraken tussen KN, stadsdeel en derden (bv Rhebergen Multihull Yachts) inzake het gebruik van de openbare ruimte.

Dagelijks Beheer;

Er zou kunnen worden voorgesteld om KN in 2002, in opdracht van SDAN, een aantal praktische beheertaken te laten uitvoeren. Vooralsnog blijft het beheer bij het stadsdeel.

Het dagelijks beheer bestaat uit het op een verantwoorde manier (laten) plaatsvinden van het onderhoud, de reiniging en de beveiliging van de buitenruimte. Ter ondersteuning hiervan wordt aan de westkant van het terrein de afscheiding doorgetrokken, zodat voor bezoekers duidelijk is waar de begrenzing van het terrein is. Er is één entreehek, waar de openingstijden van het terrein door KN duidelijk staan aangegeven. KN garandeert dat het terrein gedurende de openingstijden publiekelijk toegankelijk is. Het terrein is dus niet 24 uur per dag toegankelijk. Op het hek wordt d.m.v. borden aangegeven dat betreden van het terrein na sluitingstijd uitdrukkelijk verboden is. Ook maken borden aan het hek duidelijk dat betreding van het terrein, vanwege het uitvoeren van werkzaamheden, gedurende de openingstijden 'voor eigen risico' is. Ook op het terrein zelf zullen, al dan niet permanent, ver- en gebodsborden worden geplaatst die de bezoeker enerzijds informeren en anderzijds de juridische aansprakelijkheid voor SDAN en KN beperken. Bijvoorbeeld een bord met een snelheidslimiet van 5 km/uur.

Bij beheer, onderhoud, reiniging en beveiliging van de buitenruimte wordt in eerste instantie gedacht aan het onderhoud van groen en van de verharde terreinen in de meest brede zin van het woord. Het onderhoud van het groen en van de bomen, het verwijderen van onkruid (indien nodig), het aanvegen van de verharde terreinen, het onderhouden van de halfverharde terreinen, het regelen van het (laten) ophalen van bedrijfsafval, het legen van prullenbakken, het (laten) verwijderen van grofvuil, het

opruimen van zwerfvuil en ook het onderhoud van de bestrating (rechtleggen van loszittende en scheve tegels). Ook de aanlegplaats voor plezierboten en een pont zouden in de werkzaamheden opgenomen kunnen worden.

Daarnaast kan onder onderhoud van de buitenruimte ook worden gedacht aan het dagelijkse onderhoud van verlichtingsarmaturen, van straatmeubilair en van de afscheidingen die worden aangebracht.

Tenslotte vallen ook de dagelijkse controle op, en handhaving van, het juiste gebruik van de onderscheiden zones onder deze noemer.

7. Uitvoering beheertaken, verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid

Een deel van het beheer, de verantwoordelijkheid en de aansprakelijkheid ten aanzien van de verschillende onderdelen in de openbare ruimte ligt bij het SDAN, een deel ligt bij de beheerder (in onderstaand overzicht is dat, als eventuele optie, voorlopig KN; vooralsnog ligt ook het beheer bij het stadsdeel). De rechten en plichten van SDAN kunnen tzt overgaan in die van BV Durf, waarbij dan wel goed moet worden nagegaan of sprake moet/kan blijven van een status van 'openbaar' gebied of dat dan sprake zal zijn van 'particulier' gebied.

Onderstaand schema toont een overzicht waarbij de uitvoering van de beheertaken, de verantwoordelijkheid en de aansprakelijkheid van de verschillende partijen per zone en per beheeractiviteit in beeld zijn gebracht:

A. de zones:	beheertaken	verantwoordelijkheid	aansprakelijkheid
1. Gele zones	KN	SDAN	SDAN
2. Roze zones	KN	KN	KN
3. Grijs zones	KN	KN	SDAN
4. Lichtgroene zone	KN	KN	SDAN
5. Donkergroene zone	KN	SDAN	SDAN
B. Onderdeel:			
1. ondergrondse infrastructuur nutsaansluitingen	SDAN	SDAN	SDAN
2. verlichting-armaturen (functioneel)	KN	SDAN	SDAN
3. verlichting-armaturen (artistiek)	KN	KN	KN
4. elektriciteit (tot aan de huisaansluiting)	SDAN	SDAN	SDAN
5. elektriciteit (na de huisaansluiting)	KN	KN	KN
6. waterleiding (tot aan de huisaansluiting)	SDAN	SDAN	SDAN
7. waterleiding (na de huisaansluiting)	KN	KN	KN

8. riolering	SDAN	SDAN	SDAN
9. straatmeubilair (prullenmanden, bankjes)	KN	KN	KN
10. obstakels in de openbare ruimte	KN	KN	KN
11. bestrating en halfverharding	KN	SDAN	SDAN
12. de kleine hellingen	KN	KN	KN
13. groen en bomen	KN	SDAN	SDAN
14. bedrijfsafval	KN	KN	KN
15. legen van de prullenmanden	KN	SDAN	SDAN
16. schoonhouden van het maaiveld	KN	SDAN	SDAN
17. grof vuil	KN	KN	KN
18. zwerfafval	KN	KN	KN
19. handhaving orde	KN	politie	politie
20. parkeergedrag gebruikers	KN	SDAN	SDAN
21. verwijsborden	KN/SDAN	KN/SDAN	KN/SDAN
22. illegale bouwsels en/of borden	KN	KN	KN
23. bewaking van het terrein	KN	SDAN	SDAN
24. plaatsen van waarschuwborden	KN	SDAN	SDAN
25. afzetten van 'gevaarlijke' gebieden tijdens bouwwerkzaamheden van KN	KN	KN	KN
26. afzetten van 'gevaarlijke' gebieden tijdens bouwwerkzaamheden van SDAN	SDAN	SDAN	SDAN
27. doorgang garanderen voor derden (Rhebergen, Dog-troep)	KN	KN	KN
28. het ondernemen van acties in noodsituaties	KN	SDAN	SDAN
29. vrijhouden van de gele zones voor toeleveranciers en calamiteitendiensten	KN	KN	KN

8. Evenementen en vergunningen

Voor het voormalige NSM-terrein is als bestemmingsplan het AUP-Amsterdam Noord van kracht. Hierin heeft het NSM-terrein de bestemming 'industrieterreinen met bijbehorend water'.

Voor de functies ateliers en werkplaatsen is deze bestemming afdoende. Voor de publieksfuncties en de horeca in de opstallen niet. Hiervoor moet een artikel 19-procedure worden gevolgd, indien een nieuw bestemmingsplan hierin (nog) niet kan voorzien.

Voor de openbare ruimte geldt dat het terrein dat wordt aangewezen als evenemententerrein niet onder de noemer industrieterrein valt.

Om deze bestemming mogelijk te maken kan het Dagelijks Bestuur vrijstelling geven op de gebruiksverordening (via de afdeling Bouwtoezicht van het stadsdeel). Dit wordt nu op incidentele

basis ook gedaan, maar het is mogelijk om dit voor het hele terrein voor een periode van bijv. 5 jaar, plus nog eens 5 jaar, te doen.

Wanneer deze vrijstelling is gegeven kan vervolgens per evenement een individuele evenementenvergunning met mandaat worden afgehandeld bij de afdeling Bestuurszaken van het stadsdeel.

Bijlage 15: Vergunningen

Het bestemmingsplan

Het eerste punt dat hier aan de orde komt betreft de huidige bestemming van het gebouw gelegen aan de T.t. Neveritaweg 9-15. Het gebouw ligt in het bestemmingsplan 1e Herziening Uitbreidingsplan Amsterdam-Noord. Hiervoor geldt de bestemming: industrieterreinen met bijbehorend water. Het huidige gebruik van het gebouw is werkplaatsen en incidenteel evenementen. Het toekomstige gebruik omvat ateliers en werkplaatsen, oefenruimtes, evenementen, horeca en sport (Skatepark). De functies ateliers en werkplaats vallen onder het vigerende bestemmingsplan. Het overige gebruik zou onder het bestaande bestemmingsplan niet kunnen plaatsvinden. Dit betekent dat voor dit gebruik een andere oplossing gezocht moet worden. Hieronder de mogelijkheden op een rij:

Wijziging bestemmingsplan

Een permanente oplossing is het wijzigen van het bestemmingsplan. Fred Stammeshaus heeft KN mondeling meegedeeld dat er een Nota van Uitgangspunten in de maak is, vooruitlopend op een nieuw bestemmingsplan. De besluitvorming rond de Nota van Uitgangspunten zal omstreeks het eerste kwartaal van 2002 zijn afgerond.

Vrijstelling van het bestemmingsplan

Anticiperend op de wijziging van het bestemmingsplan kunnen de volgende vrijstellingsprocedures in gang worden gezet:

a. Docklandshal

artikel 17 WRO

Dit is de zogenaamde tijdelijke vrijstelling. De maximale termijn is 5 jaar. Vrijstelling kan worden verleend van de gebruiksbepalingen en van de bouwbeperkingen. Er moet wel worden aangetoond dat het om een project gaat met een tijdelijk karakter. Deze procedure zou KN willen starten voor het evenementengebruik in de Docklandshal, aangezien de huurovereenkomst tussen KN en Vastgoed een termijn van 5 jaar beslaat. De duur van deze procedure is gemiddeld 4 maanden.

b. Cultuurloods

artikel 19 lid 1; zware vrijstellingsprocedure

Dit is de zogenaamde 'projectenvrijstelling'. Hier is de gemeenteraad beslissingsbevoegd, maar het kan ook gedelegeerd zijn aan B&W. Het evenementengebruik en de publieksfuncties van de Cultuurloods zouden voor deze procedure in aanmerking komen. De procedure duurt gemiddeld 1,5 jaar. Een voorbereidingsbesluit is noodzakelijk. KN zou deze procedure in gang willen zetten op basis van dit Plan van Aanpak en de Nota van Uitgangspunten.

c. Houten Kop

Artikel 19 lid 2; lichte vrijstellingsprocedure

Het verschil met de zware procedure is onder andere gelegen in het feit dat er geen inspraak hoeft te worden gehouden en dat het verzoek om vrijstelling direct ter inzage kan worden gelegd. De provincie

(Gedeputeerde Staten) bepaalt of deze vrijstelling van toepassing kan zijn op het ingediende project. Het voorgenomen horecagebruik van de Houten Kop zou hieronder kunnen vallen. Deze procedure duurt gemiddeld een half jaar.

De bovengenoemde procedures worden door Kinetisch Noord in gang gezet door het indienen van bouwaanvragen. Voor rechtmatig gebruik en exploitatie is het noodzakelijk dat de procedures zo snel mogelijk worden doorlopen. Kinetisch Noord heeft dus als toekomstige huurder, exploitant en ontwikkelaar van het terrein garanties van SDAN nodig dat deze procedures vlot en met succes afgerond kunnen worden. Bij gebrek aan garanties dient nu al te worden vastgesteld wie aansprakelijk is voor de reeds gemaakte kosten, de aangegane financiële verplichtingen en gedeelde inkomsten indien de bestemming de voorgenomen exploitatie (deels) onmogelijk maakt.

Werkwijze aanvraag vergunningen

Kinetisch Noord wil per deelproject een vaste werkwijze volgen bij het aanvragen van de vergunningen:

1. Afstemming bouwaanvraag en eventuele milieuvergunning door bouwcoördinator i.s.m. Centrale Milieudienst en Bouw- en Woningtoezicht (BWT) van SDAN.
2. Vooroverleg met Brandweer i.v.m. gebruiksvergunningen en/of horecaverunningen door bouw en beheercoördinatoren.
3. Afstemming afgifte milieuvergunning en bouwvergunning door BWT van SDAN en Centrale Milieudienst.
4. Indien van toepassing twee maanden voor oplevering bouw aanvragen gebruiksvergunning dan wel horecaverunning.

De bouwcoördinator is in de bouwfase bij Kinetisch Noord verantwoordelijk voor het aanvragen en afstemmen van bouw- en milieuvergunningen. Tevens informeert de bouwcoördinator tijdig de beheercoördinator in verband met de aanvraag van de gebruiksvergunning. De beheercoördinator is verantwoordelijk voor het indienen van de gebruiksvergunning en de naleving door de onderhuurders van de gebruiks- en milieuvoorschriften. De beheercoördinator is verantwoordelijk voor het indienen van de aanvraag evenementen en drankonthefing en voor naleving van de gebruiks- en milieuvoorschriften bij evenementen.

Een voorstel van Kinetisch Noord in dit kader is reeds gedaan tijdens een gesprek met BWT, inhoudende de betrokkenheid van een medewerker van BWT bij het coördinerende bouwteam van Kinetisch Noord. Een ander voorstel hieromtrent van Kinetisch Noord betreft de vraag of milieuvergunningen per deelproject of in een andere relevante bundel kunnen worden aangevraagd. Zo zouden twee groepen naar gelang noodzakelijk een periodiek overleg kunnen afspreken.

1. Bouwoverleg (Willem Zaat, evt. architect en Martin de Vries en Annemarie de Groot van BWT, Joost van Zuylen van Milieudienst)
 2. Vooroverleg ivm gebruiksvergunningen (Willem Zaat, Chiel ten Cate, Brandweer, Guus Meijer)
- Kinetisch Noord ziet een periodiek overleg tussen betrokken verantwoordelijken bij Kinetisch Noord en aantal vaste contactpersonen bij de vergunningverlenende instantie als een belangrijke stap naar een flexibele en succesvolle werkwijze.

Contactpersonen

BOUWVERGUNNINGEN/PROCEDURES EX WRO

Verantwoordelijke bij KN	bouwcoördinator	Willem Zaat
Contact bij SDAN	hoofdinspecteur Bouwtoezicht (bestemming & bouwtechnisch)	Martin de Vries
Contact bij SDAN	welstand coördinatie Noord	Annemarie de Groot
Contact bij Stad	welstand	dhr. Schotten

MILIEU- EN GEBRUIKVERGUNNINGEN

Verantwoordelijke bij KN (bouwfase)	bouwcoördinator	Willem Zaat
Contact bij Stad	hoofdinspecteur Milieu	Joost van Zuylen
Contact bij SDAN	DWR (riool/lozing) ontsluiting/parkeren	Gaston Dolmans Herman Meier Eelco Langereis dhr Komen of dhr Meier
Contact bij Brandweer		
Verantwoordelijke bij KN (beheer)	beheercoördinator	Chiel ten Cate
Verantwoordelijke bij KN (evenementen)	programmeur	Hay Schoolmeester

EVENEMENTENVERGUNNING en DRANKVERGUNNING

Contact bij SDAN:		Guus Meijer
Verantwoordelijke bij KN	programmeur	Hay Schoolmeester

DRANK- en HORECAVERGUNNING/EXPLOITATIE- EN TERRASVERGUNNING

Verantwoordelijke bij KN (bouwfase)	bouwcoördinator	Willem Zaat
Verantwoordelijk bij KN (beheer en exploitatie)		horeca-exploitant
Contact bij Brandweer		dhr. Komen of dhr Meier
Verantwoordelijk bij SDAN		Guus Meijer

Bijlage 17: Overzicht clusters juni 2002

Cluster Alliantie bestaande uit

Het Groote Hoofd
Theatro
Luna's Fridge
Berend en het Been
Anouk van Dijk

contactpersoon Nico Bink

Cluster Ambachtenstraat bestaande uit

De Vijf Hamers Metaalsmiths
WIA?1991/Aarde Werk
Pomvliet

contactpersoon Maurits de Wolff

Cluster Circus Lab bestaande uit:

Kris Niklison Theatre
Corpus

contactpersoon Vincent Michels

Cluster Dazzle bestaande uit:

Cultuurschip NCSM
Kunstcollectief Monofoor
Nairobits
Danswerkplaats
Neerlands Welvaren BV

contactpersoon Rienke Enghardt

Cluster Hope Box bestaande uit:

Weather Report

contactpersoon Rienke Enghardt

Cluster Horeca bestaande uit:

Stro & Co
De Houten Kop

contactpersoon Jolien van der Maden

Cluster Jongeren bestaande uit:

Stichting Sk8park Amsterdam
Buro Art Organisation
Boeng Diepie
Klimmuur
Jongerenraad Noord

contactpersoon Rik van Dijk

Cluster Kollektiv bestaande uit:

Kunstenaarskollektief Kollektiv

contactpersoon Bob Bakhuijsen

Cluster Lef bestaande uit:

De Suikerfabriek
Connect AV
Human Plug-Ins
Van Mierlo Belevings Communicatie

Contactpersoon Minne Belger

Cluster Mammoet bestaande uit:

Job Beekman
Dania ten Hoopen
De Baanderij

Contactpersoon Dania ten Hoopen

Cluster Movimento bestaande uit:

She Feels Cosmic
Capoiera group Senzala
No sudden movements

contactpersoon Dorcas Collins

Cluster Mugezond bestaande uit:

kollektief Mugezond

contactpersoon Joël Chajes

Cluster Muziek bestaande uit:

King Shiloh

contactpersoon Eefje Kan

Cluster Non Stop 2000 bestaande uit:

The Show Team

Jurg Hönegger

Kjell van Norel

Non Stop 2000

contactpersoon Thierry van Raay

Cluster Oostoren bestaande uit:

Artery

ZIF

Mark van den Brink

't Lab

contactpersoon Eva de Klerk

Cluster Oostvleugel bestaande uit:

Internationale Theaterwerkplaats

Silotheater

Monsterverbond

Warner en Consorten

Kerk & Buurt

De Staalman

Hendrick-Jan de Stuntman

Schuurpapier

Michiel Voet

Rhebergen

contactpersoon Mireille de Ruiter

Cluster Spiked bestaande uit:

Michiel Boekhoudt
E. Pieterso
Anja Janse

contactpersoon Michiel Boekhoudt

Cluster Theaterdorp bestaande uit:

Anton der Kinderen
Basta
Naai-atelier Françoise
Artimobiel
Mevrouw Bakker
Paul Slee

Contactpersoon Esther Matze

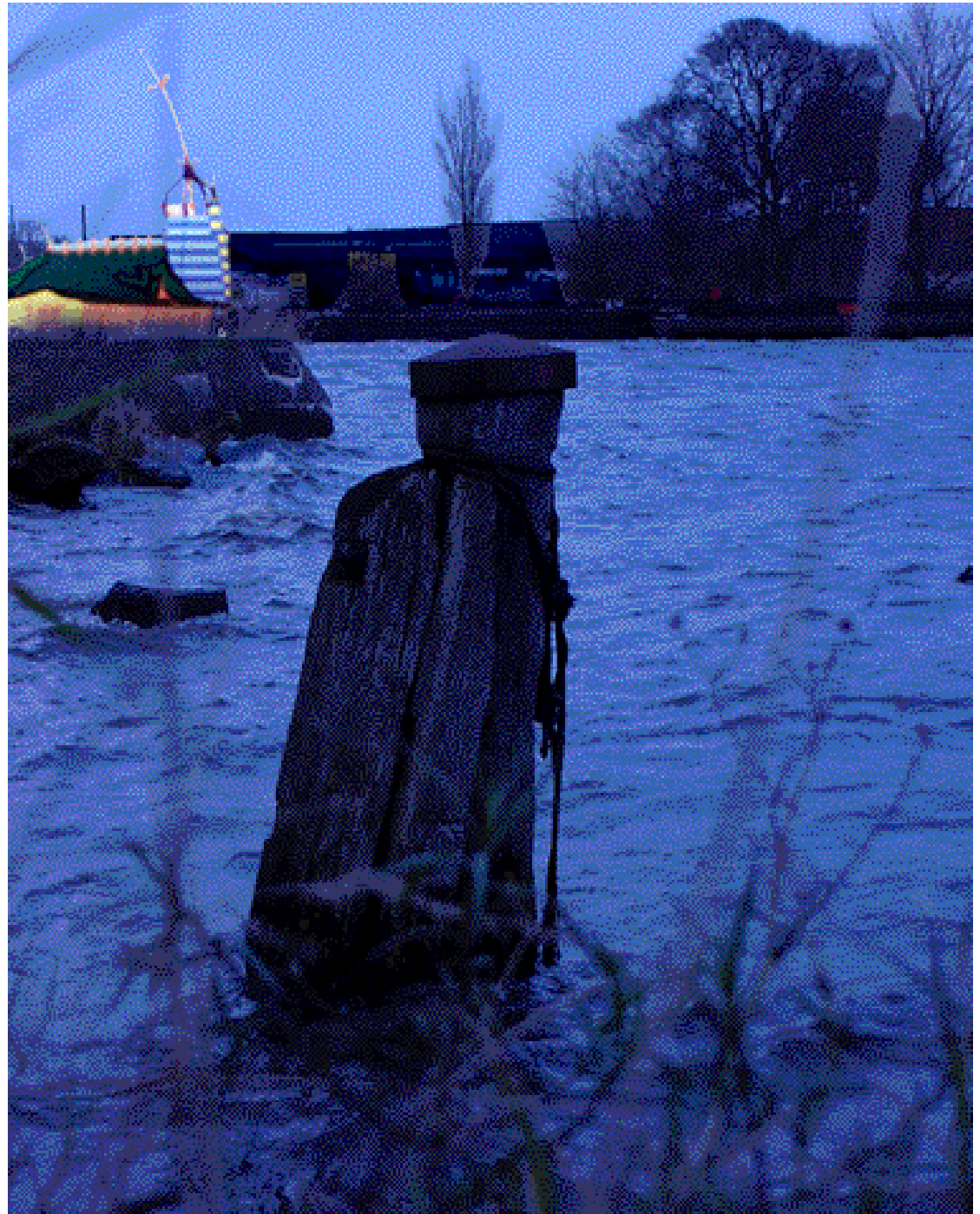
Cluster X en Y (zie huurderslijst hellingen in bijlage)

Cluster Zin bestaande uit de vijf multi-mediakunstenaars:

Henri de Maar
David
Arjan
Iwar
Jeroen

contactpersoon Henri de Maar

Projectplan Stichting Stro & Co
&
Bedrijfsplan UOF De Houten Kop



INHOUDSOPGAVE

Inleiding Projectplan Stichting Stro & Co / Ondernemingsplan Vof De Houten Kop

1. Projectplan Stichting Stro & Co

gedicht

Inleiding Een horecapaviljoen van strobalen

1.1 Beschrijving strobalen gebouw

Beschrijving horecapaviljoen

Beschrijving tentoonstellingsruimte & informatiecentrum

1.2 Bouwproces

Werkzaamheden bouw horecapaviljoen

Techniek

1.3 Bouwbegroting

Recapitulatie kosten

1.4 Planontwikkeling

1.5 Planning

1.6 Stichting Stro&Co

1.7 Strobalenbouw

2. Ondernemingsplan Vof De Houten Kop

Inleiding

2.1 Inhoudelijk plan

Doel

Vestigingseisen/vergunningen

Onstluiting en bereikbaarheid

De ondernemers

Personeel

Inrichting De Houten Kop

Programmering

2.2 Marketing plan

Marktonderzoek

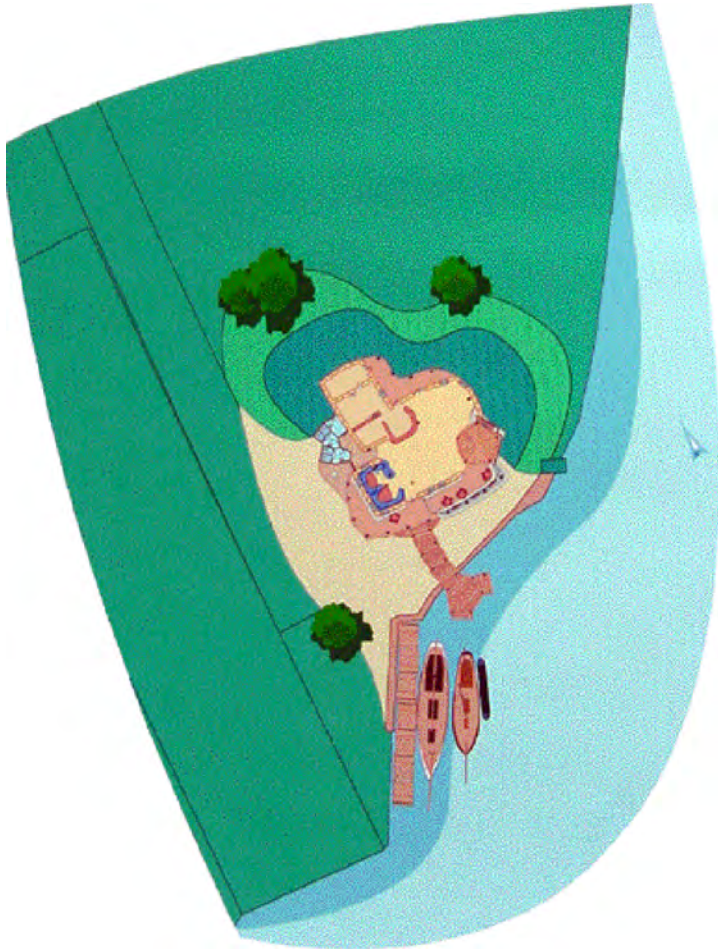
Marketing mix

2.3 Investeringsbegroting

2.4 Financieringsbegroting

2.5 Exploitatiebegroting

2.6 Personalia



INLEIDING PROJECTPLAN STICHTING STRO & CO / BEDRIJFSPLAN VOF DE HOUTEN KOP

Voor u ligt respectievelijk het projectplan Stichting Stro&Co en het ondernemingsplan van Vof De Houten Kop voor het realiseren en exploiteren van het strobale horecapaviljoen op de NDSM-werf in Amsterdam-Noord. Dit plan is de weergave van een samenwerkingsverband tussen Stichting Stro&Co, Vof De Houten Kop en Stichting Kinetisch Noord.

Kinetisch Noord is de aanjager en regisseur van de culturele ontwikkeling van de NDSM-werf tot broedplaats in Amsterdam-Noord. Kinetisch Noord is tevens samen met Stichting Stro&Co ontwikkelaar van het project horecapaviljoen De Houten Kop.

Stichting Stro&Co en Kinetisch Noord zullen gezamenlijk op zoek gaan naar financiers voor de bouw van het horecapaviljoen. Kinetisch Noord wordt eigenaar van het te realiseren strobale paviljoen en zal Stichting Stro&Co de opdracht verstrekken voor de bouw.

Kinetisch Noord zal met Stichting Stro&Co een huurovereenkomst afsluiten voor de kantoor- en informatieruimte op de eerste verdieping van het paviljoen, en een huur/pachtovereenkomst met Vof De Houten Kop, de exploitant van het café-restaurant.

Voor de inhoudelijke en financiële verantwoording van de afzonderlijke plannen zie de bijlages.



1. PROJECTPLAN STICHTING STRO & CO



".....The walls surrounding us day in and day out need to embrace us, our dreams and passions woven into their very fabric. They need to sing the story of who we are. Otherwise our houses will never become our homes. And it is in the depths of this magical transformation where genuine beauty lies."

(The Beauty of Straw Bale Homes)





Inleiding. Een horecapaviljoen van strobalen

Amsterdam krijgt een uniek gebouw op een prachtige locatie aan het IJ. Tussen de restanten van haar roemrijke havenverleden ontwikkelt Stichting Stro&Co op de NDSM-werf een plan voor de bouw van een horecapaviljoen van strobalen en leem. Het bouwen van een strobalen horecapaviljoen is dan ook één van de speerpunten van de ontwikkeling van de NDSM-cultuurwerf van Stichting Kinetisch Noord en Vereniging NDSM'ers i.o..

Het horecapaviljoen wordt een publieksgebouw en een strobalen voorbeeldgebouw.

Op de begane grond vestigt zich Eetcafé De Houten Kop. Hier kunnen NDSM-werfgebruikers en bezoekers van buitenaf genieten van de ambiance van zowel het gebouw als het werfterrein, en niet te vergeten van de wijdsheid van het IJ.

Op de bovenverdieping komt een tentoonstellingsruimte over strobalenbouw en het kantoor van Stichting Stro&Co.

Strobalenbouw is een moderne en milieuvriendelijke manier van bouwen die de laatste jaren sterke opgang maakt. De strobalen worden in steensverband gestapeld, gezeurd en gestucd, en het resultaat is perfect op alle vlakken! De bouwmethode wordt verderop in dit plan toegelicht.

Stichting Stro&Co ontwikkelt, bouwt en financiert het horecapaviljoen in samenwerking met stichting Kinetisch Noord, en met input en kennis van vele NDSM'ers op de werf .





1.1 Beschrijving strobalen gebouw

Beschrijving horecapaviljoen

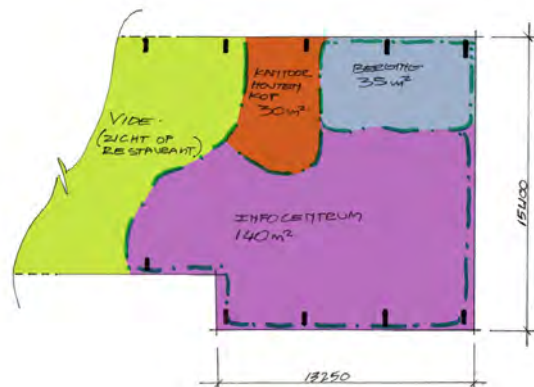
Het horecapaviljoen is op de zuidoosthoek van de NDSM-werf gepland, op de hoek van zijkanaal I en het IJ. Hier wordt een parkzone aangelegd met een glooiende terp. Het horecapaviljoen komt op +3m NAP te liggen, wat de zichtbaarheid aanzienlijk versterkt. De entree ligt op het noordoosten, wat de toegankelijkheid van de werfbezoekers vergroot. De grote openslaande deuren in de zuidgevel bieden toegang tot het terras waar men het hele IJ met het stadsgezicht van Amsterdam kan overzien. Een weelderige begroeiing klimt 's zomers krullend over de buitenveranda. Dit biedt een verkoelende schaduw waar de bezoeker kan genieten van een versnapering en ontspannen de activiteiten in en om het water kan aanschouwen. Kunstwerken van de werfgebruikers en de toepassing van hergebruikte objecten en materialen verlevendigen het terras op een speelse en artistieke wijze. Het horecapaviljoen krijgt kinetische kunstwerken van Fred Abels (zie www.fabels.org) op het dak, zodat het gebouw zowel vanaf het land, als vanaf het water, dag en nacht, een opvallende verschijning zal zijn. De grote ramen in de noordwestgevel versterken het panorama van de hele NDSM-cultuurwerf: van hellingbaan Y tot de gigantische hijskraan en de achtergelegen monumentale loodsen. Tijdens publieksevenementen op het buitenterrein kan men genieten van het algehele overzicht door een plekje te veroveren op de brede vensterbanken, die dankzij de dikke strobale muren zijn ontstaan, en zo leunend in de alkoof zowel het horecapaviljoen als het buiten beleven. De gepleisterde muren doen stevig maar charmant aan. De siennakleurige leemgestucte binnenwanden, waar verrassende reliefs in het leem de vlakken doorbreken, geven de bezoeker een gevoel van comfort en veiligheid. Verschillende zithoeken met elk een eigen sfeer geven de bezoeker de keuze in besloten kring te verblijven of juist open te staan voor nieuwe ontmoetingen. De leembankjes die 's winters verwarmd worden door de grote leemkachel behagen de bezoeker met hun weldadige uitstraling. De hoogte van het horecagedeelte (6,2 m) weerspiegelt de ruimtelijke beleving die zo specifiek is voor deze locatie. Vanuit de caféruimte kan men gedeeltelijk de keuken inkijken. De open en vrolijke atmosfeer waarin de koks heerlijke maaltijden en snacks bereiden, scheidt een vanzelfsprekende relatie tussen de bezoekers en het personeel. Wanneer men - gegrepen door de vriendelijke uitstraling van de toegepaste natuurlijke materialen - meer wil weten over strobalebouw, kan men eenvoudig het informatiecentrum op de bovenverdieping bereiken. Hier vervult Stichting Stro&Co haar rol als advies- en informatieverstrekker op het gebied van strobalebouw en aan strobalebouw gerelateerde dubotechnieken.

Beschrijving informatiecentrum en tentoonstellingsruimte

Het strobale horecapaviljoen brengt met haar publieke functie veel mensen in aanraking met de strobalebouw. Uit ervaring is gebleken dat strobalebouw veel nieuwsgierigheid teweegbrengt. Op de entresol van de bovenverdieping wordt een permanente expositie over strobalebouw ingericht, waar men vanaf het balkon ook een mooi uitzicht heeft over de benedenruimte. Aan het balkon bevindt zich het kantoor en informatiecentrum van Stichting Stro&Co dat tijdens kantooruren geopend is. Hier kan men terecht voor advies, informatiegesprekken en lezingen, het inkijken of aanschaffen van gespecialiseerde boeken en tijdschriften, enzovoort. Voorts bevinden zich hier de werkruimte van het horecabedrijf Vof De Houten Kop en een berging (zie plattegrond).



begane grond



eerste etage

Het horecapaviljoen bestaat uit :

Begane grond (502 m2):

- Eetcafé 250 m2 (geen plafond; spanten in zicht, hoogte 6.20m)
- Keuken 60 m2 (met plafond)
- Berging 40 m2
- Koeling 30 m2 (aanbouw)
- Verkeersruimte 12 m2
- Verhuurruimte 92 m2
- Toiletten 18 m2
- Overdekt terras 60 m2 (veranda op het zuiden)
- Buitenbar 20 m2 (op het noorden)

De begane grond wordt verhuurd aan Vof De Houten Kop, die er een cafe-restaurant en een zaalverhuur gaat vestigen (zie ondernemingsplan Vof De Houten Kop)

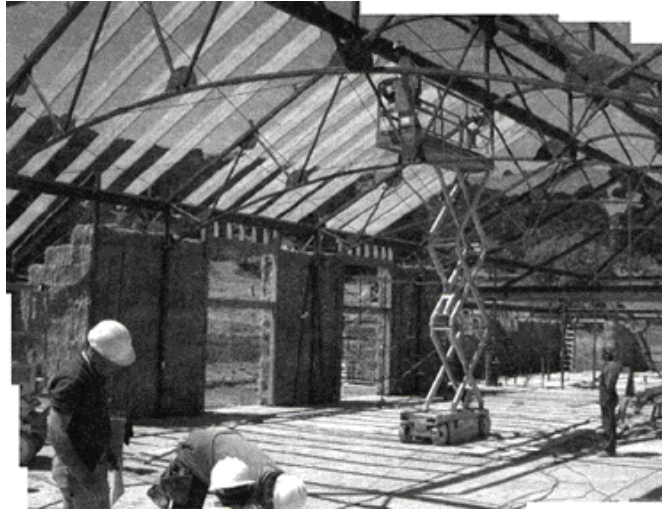
Bovenverdieping (235 m2):

- Entresol met tentoonstellingsruimte (30 m2)
- Informatiecentrum en kantoor Stro&Co (140 m2)
- Kantoor Vof De Houten Kop (30 m2)
- Berging (35 m2)

Gebruikte materialen:

- Fundatie van schuimbeton
- Draagconstructie van gelamineerd houten spanten.
- Houten gordingen
- Houten dakbeschot
- Wol of isoflok als dakisolatie
- Pannendak
- Muren van stobalen, gepleisterd met leem binnen en kalk buiten
- Ramen en deuren in hardhoutenkozijnen met dubbel glas
- Tussenwanden, nog niet benoemd materiaal
- Vloerbalk verdieping van hout .
- Plafonds, fermacel brandwerend 30 minuten
- Afwerking/inrichting in samenwerking met diverse kunstenaars van de NDSM-werf, veelal hergebruikte en gejutte materialen.





1.2 Bouwproces

De essentie van het strobalen bouwproject ligt vooral in het overdragen van kennis en vakmanschap in een sociaal samenwerkingsverband. Daarbij vervult het strobalen gebouw een belangrijke functie als voorbeeldproject van duurzaamheid en innovatie. In zowel de planvorming als in de uitvoering staan creativiteit, het opdoen van werkervaring, trainingen en kennisoverdracht centraal. Daarbij wordt ten allen tijden de constructieve kwaliteit bewaakt.

Stichting Stro&Co nodigt bekende en ervaren strobouwers en lezers uit om de diverse workshops in dit bijzondere project te begeleiden. Vanaf de planvorming is reeds een grote betrokkenheid in het strobouwnetwerk ontstaan. De belangstelling uit de DUBO-bouwwereld is eveneens groot.

Verschillende toeleveringsbedrijven van grondstoffen en materialen wensen op de hoogte te worden gehouden van de vorderingen in afwachting van de wezenlijke bouw. Inmiddels hebben ook veel mensen met strobouwplannen, niet-strobouwers en NDSM'ers interesse getoond om aan de workshops deel te nemen om zich het strobouw eigen te maken. Voor betrokken ambtenaren, buurtorganisaties en dergelijke worden speciale weekend-workshops georganiseerd. Het accent ligt dus op de samenwerking.

Werkzaamheden bouw horecapaviljoen

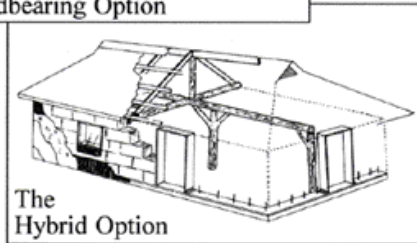
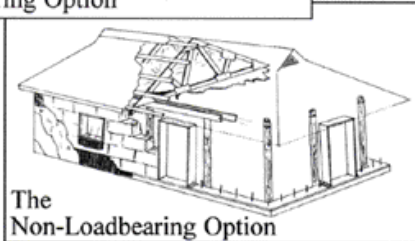
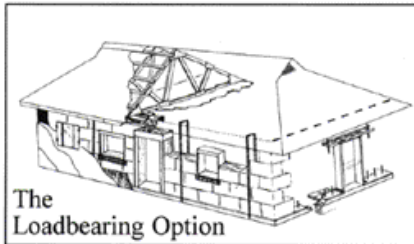
Binnen de strobouw is een 'hands-on' traditie ontstaan die, vooral tijdens het optrekken van de muren, van het bouwen een feest maakt. Een feest waaraan allerlei mensen, ook degenen die dat nooit van zichzelf verwacht hadden, kunnen deelnemen en er plezier aan beleven. Met professionele begeleiding komt dit de kracht en uitstraling van het gebouw ten goede.

De werkzaamheden worden op de volgende manier onderverdeeld:

Fundatie	Onderaannemer
Nutsvoorzieningen	Onderaannemer
Draagconstructie	Stro&Co i.s.m. professionele constructietimmerlieden .
Dak en isolatie	Stro&Co i.s.m. professionele dakdekkers
Stro invulling muren	Stro&Co begeleidt workshops
Deuren en kozijnen	Stro&Co ism prof timmerlieden
Afwerking/ stucen muren	Stro&Co begeleidt workshops
Vloerafwerking	Stro&Co
Installatiewerk	Onderaannemer /werkervaringsplaats
Finoven	Vuurmeesters begeleiden workshops
Interieur afwerking	Stro&Co begeleidt workshops
Decoratie interieur, exterieur	Kunstenaars begeleiden workshops
Sanitair	Onderaannemer -werkervarings plaats
Keukeninrichting	Vof De Houten Kop
Buitenwerk en veranda	Stro&co begeleidt workshops



Building At Last!



Op diverse onderdelen worden professionele krachten ingezet worden; andere onderdelen komen in workshopverband tot stand. Er worden vier verschillende workshops gehouden:

1. Het optrekken van de strobale muren
2. Het 'scheren' en stucen van de muren. Leem leent zich ook uitstekend voor creatieve detaillering, zoals bijvoorbeeld het in de wand verwerken van lampen (zie foto).
3. Het bouwen van de leemkachel (finoven), met aangebouwde verwarmde banken. Deze workshop wordt verzorgd door De Vuurmeesters, professionele leemkachelbouwers uit Diepenheim.
4. Creatieve afwerking; bijvoorbeeld workshop mozaïken.

De doelstellingen van de workshops zijn:

- Het overbrengen van kennis en inspiratie.
- Het creëren van betrokkenheid bij het gebouw/project.
- Het financieel mogelijk maken van een 'arbeidsintensieve' bouwwijze (tegenover de moderne bouwtechnieken die vooral machines en prefab materiaal toepassen).
- De totstandkoming van een gebouw met een hart en ziel.

Techniek (zie ook Strobalebouw)

Het stapelen van strobale tot een hechte samenhangende wand wordt toegepast als isolerende gevel en kan indien gewenst ook een dragende functie vervullen. Binnen- en buitenzijde worden afgewerkt met een pleisterlaag tegen weersinvloeden en mechanische beschadiging. Verwachte Rc-waarde van een 55cm dikke wand is 7,6 m²k/w (Amerikaanse bron).

Er zijn twee hoofdstromen in de strobalebouw:

- I Nebraska methode: de wanden dragen het dak
- II Invul-methode: er wordt een frame gebouwd, wat met strobale wordt ingevuld

Het horecapaviljoen wordt volgens de invulmethode gebouwd: het gebruik van brede, gelamineerde spanten, waartussen de strobale komen. Ten behoeve van de deuren en ramen worden speciale frames getimmerd die net iets minder breed zijn dan de balen.

Verder geldt er voor beide methodes een gouden regel: strobale moeten droog blijven. Hiertoe wordt een funderingsstrook aangebracht, waarop de balen 20-30 cm boven het maaiveld komen te liggen. Een goede overstek van het dak is gewenst.

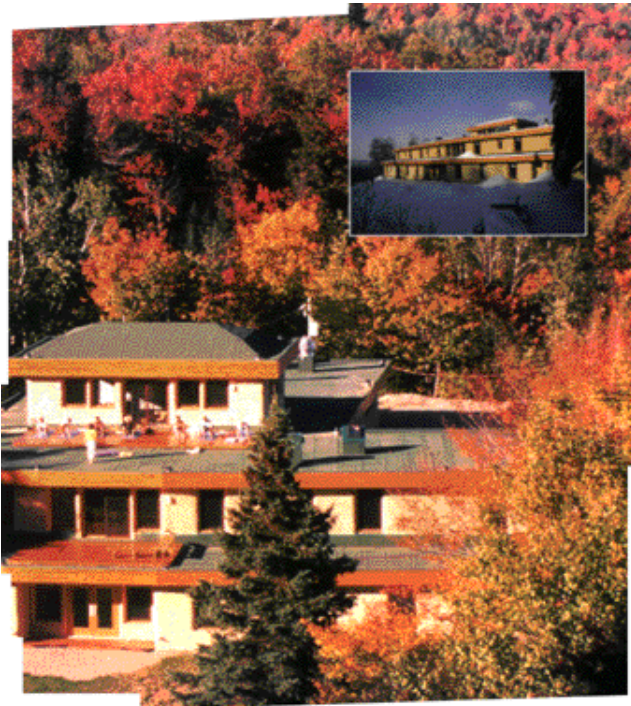
Voor diegenen die graag meer willen weten: Stichting Stro&Co heeft boeken, tijdschriften en kennis ter beschikking. Ook geeft Stro&Co regelmatig informatie-avonden waarop video's en dia's vertoond worden.

1.3 Bouwbegroting

kale bouwsom	euro
arbeid	23.995
stelposten	89.300
onderaannemers	4.875
materiaal	39.585
materieel	7.000
reeds gemaakte kosten	15.000
bouwfysisch en constructieburo	5.000
transport tweedehands strandpaviljoen	3.000
aanschaf tweedehands strandpaviljoen	15.000
beveiliging	9.000
energiekosten	3.000
opslag materiaal en materieel	5.000
totaal	219.755
administratiekosten 3%	8.146
plan- en gebouwontwikkelingskosten 7%	19.000
leges 2%	5.500
bouwplaatskosten 6%	16.300
CAR 0,4%	1.100
winst en risico 4%	11.000
post onvoorzien 10%	27.150
kale bouwsom excl. Btw	307.951
btw 19%	68.400
btw 6% (bijzondere afwerking)	660
totaal incl. btw	377.011
Recapitulatie kosten	
bouwkosten	
kale bouwsom	219.755
opslagen	88.196
totale bouwsom excl.btw	307.951
btw 19%	68.400
btw 6%	660
totale bouwsom incl.btw	377.011
huisvestingslasten	
A. belastingen pj:	
1. ozb	656,00
2. rioolrecht	105,38

3. reinigingsrecht	550,32
4. wvo	50,52
5. omslag gebouwd	79,41
totaal	1.441,63
B. financieringskosten pj: *)	
100 % van de bouwsom 377.011	
middels aflossingsvrije hypotheek	
rente 6.5% rentelasten per jaar	24.505
C. huur pj:	
600 meter a 11,02	6.612
D. onderhoudskosten per jaar	1.000
E. verzekeringen	1.200
F. administratiekosten	1.200
totaal huisvestingslasten pj	35.958,63
huurinkomsten pj:	
huur/pachtovereenkomst Vof De Houten Kop	36.000
huur inforuimte en kantoor Stro&Co	12.000
totaal huurinkomsten pj	37.200

*) *Financiering: 70% of meer zal gefinancierd moeten worden middels een lening bij een bank, te denken valt aan o.a. Triodos, de rest zal door derden gefinancierd c.q. gesubsidieerd (fondsen) moeten worden; ook valt er te denken aan een achtergestelde lening via het Broedplaatsenfonds*



1.4 Planontwikkeling

Sinds januari 2001 is Stichting Stro&Co in samenwerking met Kinetisch Noord bezig met de planontwikkeling van het strobale horecapaviljoen. In het najaar 2001 heeft Stichting Stro&Co een voorlopig ontwerp gemaakt dat door architectenburo Fillé & Verhoeven is uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp (DO). Dit ontwerp is echter erg kostbaar in het licht van het door stadsdeel Amsterdam Noord (SDAN) gestelde gebruikstermijn van 10 jaar. Een termijn van 10 jaar bemoeilijkt de aflossing van de investeringen voor een strobale paviljoen, waarin betaalbare prijzen gehanteerd worden voor de doelgroepen van het gehele project van Kinetisch Noord en de vereniging van NDSM'ers i.o.

Ondertussen heeft de mogelijkheid zich voorgedaan om een tweedehands strandpaviljoen aan te schaffen. Dit past goed binnen de projectfilosofie van het gebruik van verantwoorde en hergebruikte materialen. Het tweedehands strandpaviljoen kan beschouwd worden als de aankoop van de draagconstructie (gelamineerde spanten), het pannendak en de beoogde hoeveelheid dubbelbeglaasde ramen en deuren. Dit cascoframe biedt de mogelijkheid om de muren op een beweeglijke en creatieve manier vorm te geven.

Naast de planontwikkeling en de ontwikkeling van het ontwerp, heeft Stichting Stro&Co zich het laatste anderhalf jaar beziggehouden met aanverwante werkzaamheden als het leveren van bijdragen aan het totstandkomen van het totaalproject van Kinetisch Noord (brainstormsessies, presentaties, werfdagen e.d.). In het buitenruimte-team heeft Stichting Stro&Co meegewerkt aan de planvorming voor de inrichting van het gehele buitenterrein. Dichtbij de bouwplek heeft Stichting Stro&Co een tijdelijke directieket geplaatst voor de planvorming van het horecapaviljoen. De bouwkeet zal tijdens de bouw als werkplaats ingericht worden.

1.5 Planning

Na goedkeuring van de plannen van Stichting Stro&Co en Vof De Houten Kop wordt er na de zomervakantie 2002 een bouwvergunning aangevraagd. In samenwerking met Kinetisch Noord wordt de financiering ter hand genomen. Winter 2002 wordt besteed aan de bouwvoorbereiding, het aantrekken van onderaannemers, het voorbereiden van bouwworkshops en materiaalinkoop. De bouw van het strobale horecapaviljoen kan in principe in maart 2003 van start gaan en in augustus/ september 2002 gereed zijn. Als alles volgens plan verloopt kan het café in oktober 2003 feestelijk geopend worden (zie ook bijlage 4 Plan van Aanpak NDSM-werf van Kinetisch Noord)..

1.6 Stichting Stro&Co

Stichting Stro&Co komt voort uit de werkgroep Strobalebouw die haar eerste onderricht kreeg in 1997 tijdens een workshop in Engeland, die geleid werd door de prominente strobalebouwster Barbara Jones (zie www.strawbalefutures.org.uk). Eind 1999 werd de werkgroep Stro&Co door Kinetisch Noord benaderd om gezamenlijk een cultureel plan voor de NDSM-werf te ontwikkelen met een strobale horecapaviljoen aan het IJ als ontmoetingsplek en eetgelegenheid voor werfgebruikers, klanten en bezoekers. In maart 2001 is Stichting Stro&Co opgericht.

De stichting heeft als doel het bevorderen van de strobalebouw en andere ecologische bouwmethoden. Binnen de stichting (inschrijvingsnr KvK 34153043) zijn de volgende mensen werkzaam :

Jolien van der Maden	initiatiefnemer, strobouwer, projectontwikkeling
Cai van Hoboken	strobouwer, meubelmaker



Leidy Breet
Rob Kaptein
Kees Haafkens
Charles Thuyls

P&O, workshoporganisatie
strobouwer, leem/kalkspecialist
bouwkundig ingenieur
leemspecialist Euroleem

Stichting Stro&Co heeft zich de afgelopen jaren, middels betrokkenheid bij meerdere (inter)nationale projecten, professioneel ontwikkeld op het gebied van strobouw. Stichting Stro&Co neemt deel aan de jaarlijkse Europese Conferenties in o.a. Denemarken, Engeland, Oostenrijk, Frankrijk en Nederland en onderhoudt zo contacten met vele strobouwers uit heel Europa. Dankzij de wereldconferenties die elke vijf jaar georganiseerd worden, is Stichting Stro&Co opgenomen in het wereldwijde netwerk van strobouwers. Deze contacten en de talrijke strobouwprojecten zorgen voor een verspreiding van opgedane ervaringen en bieden een platform voor informatie-uitwisseling, vragen en discussies. Stichting Stro&Co verzorgt binnen België en Nederland de distributie van het kwartaalblad *The Last Straw*, een blad over strobouw en gerelateerde duurzame bouwmethoden. Bij de Stichting Stro&Co zijn boeken te koop (*The Strawbale House*, *Build it with Bales*, *Strawbale Exterior Pinning Report*, etc) en zijn brandrapporten, vakliteratuur en beeldmateriaal op aanvraag verkrijgbaar. Stichting Stro&Co organiseert workshops in binnen- en buitenland, geeft adviesgesprekken en begeleidt strobouwprojecten en verzorgt lezingen.

Stichting Stro&Co heeft op de volgende plaatsen (vnl in workshopvorm) gebouwd: Todmorden (UK, kantoorruimte), Oughterard (IRL, meditatiekamer), MacGregor (ZA, tempel), Amsterdam (NL, buitenmuur in betonskelet, rond huisje, buitenbar, Bogda (ROM, conciërgewoning bij een weeshuis, Berlijn (D, gastenverblijf) Winterswijk (NL, meditatiekamer), Orgiva (ESP, atelier)

Stichting Stro&Co heeft advies gegeven en/of meegewerkt aan de volgende strobouwprojecten: atelier en werkplaats onder hooimijtdak in Oudewater, villa in Koudum, schuur met traditioneel streekgebonden uiterlijk in Hoenderloo, woonhuis in de vorm van spiraal in Castlebar (Ierland) en planontwikkeling weeshuis in township Khayelitscha (Zuid Afrika).

Tip voor belangstellenden:

Deze zomer zijn op de Floriade twee strobouwen te bezichtigen: het Rabo-Auditorium en een tentoonstellingsgebouw van Woningbedrijf Amsterdam. Stichting Stro&Co onderhoudt nauw contact met Eric Vermue, bouwer van het auditorium op de Floriade.





1.7 Strobalenbouw: oorsprong en ontwikkeling

Strobalenbouw is eind 19e eeuw uit nood geboren in Nebraska (VS) toen de eerste strobalenpersen door pioniers op de graslanden van deze staat in gebruik werden genomen. Bij gebrek aan bouwmaterialen werden harde oneetbare planten geperst tot balen die tot muren gestapeld konden worden. Zo maakte men met de hulp van alle burens de eerste strobalen onderkomens. Bedoeld als tijdelijk, met de gedachte later een echt huis te bouwen, werden alleen de binnen muren gestuct. De strobalen bleken een goede isolatie te geven, de huizen waren 's winters warm en 's zomers koel en zo ging men ook de buitenmuren pleisteren. In Nebraska kan men nu nog enkele oudere gebouwen vinden, waaronder een villa en een kerk die rond 1930 gebouwd zijn (zie foto).

In de Verenigde Staten, waar zelfbouw door eigenaars gemeengoed is, heeft de strobalenbouw gedurende de laatste 15 jaar een grote vernieuwing doorgemaakt. Niet alleen is de isolatiewaarde extreem groot, het is een feest om te bouwen en de resultaten zijn uiterst charmant. Daarnaast is het zo dat in grote landbouwgebieden veel stro verbrand of ondergespit wordt (overschot). Dit is zeer nadelig voor het milieu. Mede onder invloed van het grote gebruik van fossiele brandstoffen en het hieruit voortvloeiende broeikas-effect is het aanspreken van dit jaarlijks groeiende bijproduct uit de landbouw een logische stap in de richting tot behoud van ons milieu.

De strobalenbouw heeft zich enorm ontwikkeld sinds de eerste pioniers er mee bouwden. Er is veel praktijkervaring opgedaan, waaruit speciale doch eenvoudige technieken zijn voortgekomen. De open uitwisseling van opgedane ervaringen heeft een wereldwijde beweging doen ontstaan die nauw contact onderhoudt. Voorbeelden hiervan zijn conferenties op zowel als internationaal niveau; en het veel gelezen wereldwijd kwartaalblad *The Last Straw*, en diverse email-list-servers.

Verschillende goede naslagwerken, videos en boeken zijn inmiddels uitgegeven. Ook zijn wetenschappelijke tests naar het gedrag van strobalen muren gedaan. Rapporten over brandgevaar, zijwaardse druk, vochtgevoeligheid en seismologische effecten e.d. zijn beschikbaar. Dankzij de onvermoeibare inzet van enkele deskundigen op het gebied van strobalenbouw zijn bouwbesluiten in vele landen aangepast zodat honderden projecten overal in de wereld een bouwvergunning hebben verkregen.

Het gaat bij strobalen constructie niet meer alleen om het stapelen van muren. Nu men beter begrijpt hoe strobalen muren werken zijn nieuwe combinaties met moderne materialen ontstaan. Wat nooit veranderd is, is het aantrekkelijke van het uiterlijk van een strobalenmuur en de collectieve manier van het stapelen.



2. ONDERNEMINGSPLAN VOF DE HOUTEN KOP

Inleiding

De voormalige NDSM scheepswerf wordt momenteel herbestemd tot de eerste grote culturele broedplaats van Amsterdam-Noord. Stichting Kinetisch Noord voert de regie over de totstandkoming en invulling van dit cultuurproject op de NDSM-werf. De plannen zijn in een vergevorderd stadium. De eerste theatermakers, beeldend kunstenaars, decorbouwers en aanverwanten hebben zich reeds op het terrein gevestigd. Er heerst een actieve en inspirerende sfeer.

De plannen voor een strobale horecapaviljoen op het buitenterrein zijn vanaf het prille begin van de planontwikkeling van Kinetisch Noord opgenomen in het totaalplan. Voor verdere informatie over NDSM-werf verwijzen wij naar de website www.ndsm.nl.

2.1 Inhoudelijk plan De Houten Kop

Het horecapaviljoen De Houten Kop komt in wat nu nog 'de verruigde zone' van het terrein genoemd wordt. Deze groene hoek, prachtig gelegen aan het water, wordt in overleg met de stedenbouwkundige van Stadsdeel Noord, Stro & Co, vof De Houten Kop i.o. en Kinetisch Noord omgevormd tot een parkzone.

Het paviljoen waarin De Houten Kop gevestigd wordt komt op een plooiende terp (+3 m.NAP; + 2 m. boven maaiveld) te liggen. Dit versterkt de zichtlijnen vanuit het café, alsmede de zichtbaarheid van het café vanuit de stad of vanaf het water. Het park en het omliggende terrein hebben de bestemming van een festival- en evenemententerrein.

Het paviljoen wordt een sfeerful gebouw met een sterke uitstraling. Het wordt gebouwd met strobale muren (zie Projectplan Horecapaviljoen Stro&Co). De inrichting en decoratie liggen in de lijn van het uiterlijk van het paviljoen en van de culturele identiteit van de NDSM werf.

Er wordt gebruik gemaakt van hergebruikte en/of natuurlijke materialen die op een creatieve en verzorgde manier zijn vormgegeven. De programmering in De Houten Kop zal op een interactieve wijze plaatsvinden met de gebruikers van de NDSM werf; een gouden plek voor creatief talent, waar op allerlei gebied een spannende en verrassende uitwisseling tot stand kan komen.

Het is de bedoeling een karakteristieke uitgaansgelegenheid met een grootstedelijk karakter en van internationale allure te creëren, waarbij een intieme sfeer voor de gast gewaarborgd blijft.

Branche	(additionele) horeca
Bedrijf	eetcafé, zaalverhuur
Naam	De Houten Kop
Rechtsvorm	vof
Vestigingsplaats	Zuidoosthoek NDSM-terrein, Amsterdam Noord
Vestigingsadres	tt Neveritaweg 15 1033 WB Amsterdam
Postadres	Monnikendammerplantsoen 11 1023 ELAmsterdam
tel	020-631 63 87
mobiel	06-549 30 302



Administratie

Bieseman; contactpersoon Harry Roele
tt Melaniaweg 11
1033 STAmsterdam

- geplande opleveringsdatum paviljoen is 1 september 2003
- geplande openingsdatum van café De Houten Kop is 11 oktober 2003

Doel De Houten Kop

- Creëren van een levendige, speciale en grootstedelijke uitgaansplek aan het IJ.
- Faciliteren van, en uitwisselen met het culturele project Kinetisch Noord.

Vestigingseisen/vergunningen

Vanwege de uitzonderlijkheid van het totaalproject (een grote culturele broedplaats op een 'industrie- en waterterrein') is een aantal speciale procedures in gang gezet.

Om horeca op het terrein te kunnen realiseren is een artikel 19 procedure (WRO) nodig. Stadsdeel Noord en Kinetisch Noord hebben hier reeds afspraken over gemaakt. De bestemming van het terrein wordt omgezet in 'gemengd stedelijk gebied'.

De benodigde vergunningen voor de Houten Kop zijn:

- Exploitatievergunning:
- Drank- en Horecawetvergunning
- Vestigingsvergunning
- Gebruiksvergunning

Voor zover te overzien voldoet het plan voor De Houten Kop aan alle voor de vergunningen gestelde eisen.

De ondernemers voldoen aan de persoonseisen (verklaring van goed gedrag en diploma's Sociale Hygiëne).

Het bedrijf wordt ingeschreven bij het Bedrijfschap Horeca en Catering, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam en aangemeld bij de Milieudienst.

Ontsluiting en bereikbaarheid

De NDSM-werf is goed te bereiken:

Auto Vanuit de IJ-tunnel is het ongeveer 5 minuten rijden. Een goede bewegwijzering is van belang. Het feit dat men vrij kan parkeren is gunstig. Parkeercapaciteit directe omgeving Houten Kop: minimaal 300 plaatsen.

Fietsers/voetgangers Stadsdeel Noord is bezig met de aanleg van een directe pontverbinding CS-NDSM. De pont gaat niet ver van de Houten Kop aanleggen. De aanleg is gepland voor januari 2003.
Openbaar vervoer De NDSM werf is bereikbaar met een bus vanaf CS en met een bus vanaf de noordkant van Buikslotermeerveer achter CS.

De ondernemers

Voor de persoonlijke gegevens van de ondernemers zie Personalia. Evelyn en Jolien vullen elkaar zowel qua ervaring, als qua karakter goed aan. Evelyn heeft veel ervaring in het reguliere (horeca)bedrijfsleven, terwijl Jolien goed bekend is met het alternatieve (horeca)circuit. Jolien heeft een sterk ontwikkeld "overall" organisatorisch vermogen en inzicht, terwijl Evelyn goed is in organisatie



op de werkvloer. Evelyn heeft vooral inzicht en ervaring wat betreft het regelen van diverse zakelijke aangelegenheden. Jolien is een ster in het creëren van sfeer en bovendien is ze technisch goed onderlegd.

Evelyn en Jolien zijn op zoek naar een derde partner. De wens gaat uit naar een chefkok die de eindverantwoordelijkheid over de keuken krijgt. Aangezien de openingsdatum gepland is op 11 oktober 2003 is er nog tijd genoeg.

De taakverdeling tussen Jolien en Evelyn wordt definitief vastgelegd tegen de tijd van de opening en als de derde partner aangetrokken is. De taakverdeling ziet er grofweg als volgt uit (ingedeeld op eindverantwoordelijkheid, in de praktijk wordt er uitgewisseld en op sommige taken samengewerkt):

<i>Evelyn</i>	<i>Jolien</i>
Personeelsorganisatie	Decoratie/ onderhoud
Personeelsbeleid	Personeelsbeleid
Administratie	Programmering
Inkoopbeleid	PR
Leiding geven op de werkvloer	Leiding geven op de werkvloer

Personeel

De totale hoeveelheid benodigd personeel op een doordeweekse dag buiten het zomerseizoen bedraagt ongeveer 12 mensen.

Een overzicht van de totale hoeveelheid personeel vindt u in het hoofdstuk Marketing. Het personeel is op onderdelen uitgesplitst (café, zaal, enz.) onder de desbetreffende kopjes.

Inrichting De Houten Kop

Het totale vloeroppervlak dat vof De Houten Kop gaat huren bedraagt 502 m2 binnenruimte, 60 m2 overdekt terras (veranda) en een overdekte buitenbar van 20 m2. De Houten Kop bestaat uit:

- Eetcafé;
- Zaalverhuur
- Buitenbar t.b.v. (zomer)evenementen;
- Facilitaire ruimtes.

Hieronder volgt een toelichting op de verschillende onderdelen van het paviljoen, waarin beschreven worden:

- a. afmetingen
- b. openingstijden/beschikbaarheid (zaal)
- c. omschrijving doelgroepen
- d. het aanbod
- e. ligging/routing
- f. personeel.

Opmerking over de afmetingen (a.): deze komen uit het Voorlopig Ontwerp van het Paviljoen. Er kan dus nog wat aan veranderen, maar genoemde oppervlaktes zullen in grote lijnen blijven overeenkomen.



Eetcafé

a. afmetingen

Vloeroppervlak: 260 m². (Zaal 248 m²; bar 12 m²). Plus overdekt terras/veranda: 60 m². De hoogte van de nok is 6.20m. Binnen zijn de spanten zichtbaar, waardoor een ruimte met een 'open' klimaat ontstaat. Maximale capaciteit eters: 120. Maximale capaciteit cafegangers: 250-300. In het zomerseizoen is de capaciteit groter vanwege de open verbinding (drie dubbele deuren) met de veranda.

b. openingstijden

Het eetcafé wordt een zogenaamd dagcafé. De openingstijden zijn van 11.00–1.00 uur, zaterdagavond geopend tot 2.00 uur. Maandag gesloten.

De keuken is de gehele dag geopend. Overdag ten behoeve van lunches en 'bites'; van 18.00 tot 22.00 voor maaltijden.

c. omschrijving doelgroepen

Vaste gebruikers NDSM en gastgebruikers/artiesten NDSM.

Bezoekers NDSM (voorstellingen, exposities, evenementen ed).

Mensen uit stadsdeel Noord en uit heel Amsterdam (die lekker aan het IJ uit willen; publiek dat zich nu ook op 'andere' uitgaansgelegenheden richt zoals de Westergasfabriek, Zeezicht, Kanis&Meiland e.d.). Bezoekers uit andere delen van Nederland en internationaal publiek (nieuwsgierigen die óf van het totaalproject weten; óf die afkomen op het bijzondere strobalegebouw). Een stevige impuls op de bezoekersaantallen zal uitgaan van de publiciteit die al voor de opening gemaakt wordt (totaalproject en strobouw). Voor de opening van het paviljoen wordt een uitgebreide reclamecampagne gevoerd.

d. aanbod

Dranken: alcoholische- en nonalcoholische dranken. Er zal een bijzondere warme drank als specialiteit worden uitgebracht (effect zoals de beroemde appeltaart van Winkel op de Noordermarkt).

Eten: brunches/lunches, tussendoortjes als soep en vegetarische pizza-slices, maaltijden à la carte, en één of twee dagschotels.

Er worden één of twee dagschotels geserveerd (bijvoorbeeld 's winters stamppotten en zomers pasti). De NDSM-gebruikers krijgen korting (pasjessysteem) op de dagschotels. Tevens is er à la carte eten, gebaseerd op de 'fusie- keuken'. De ondernemers hebben een aantal specifieke ideeën, die ze als verrassing bewaren!

De ontwikkeling van de plannen in een vroeg stadium levert het voordeel dat er goed kan worden rondgekeken in culinaire kringen en dat de ondernemers de tijd hebben om op zoek te gaan naar een chefkok die zich kan vinden in hun ideeën en kwaliteitseisen.

Uit gesprekken met andere horeca-exploitanten, en uit eigen ervaring, is gebleken dat de vraag naar vegetarisch eten significant groeiend is. Daarom zal er niet een enkele vegetarische maaltijd als extraatje op de kaart worden geplaatst maar zal het totaal aanbod voor ongeveer 50% vegetarische zijn. De overige 50% zal bestaan uit vlees/vismaaltijden.

Besloten is dat alle dierlijke producten die in de Houten Kop gebruikt worden afgenomen worden uit de biologische landbouw. De klanten worden hiervan op de hoogte gesteld en er zal daarbij worden vermeld dat dit van invloed is op de prijsstelling.



e. ligging/routing

De entree van het café komt op het noorden te liggen (incl. tochtalletje); dit i.v.m. de aanlooproute vanuit de loods, en vanaf 'het buitenterrein'. De veranda ligt op het zuiden (IJzijde); hier komen drie dubbele deuren. Bij mooi weer staan ze open zodat de verbinding met buiten en het water ontstaat. De veranda krijgt aan de westkant een beschutting, zodat je uit-de-wind-in-de-zon kan zitten. De routing binnen is dusdanig, dat het barpersoneel zowel het gehele café, als ook het overdekte terras en de buitenbar op efficiënte manier kan overzien en bedienen. De positionering van de bar is zo, dat zowel de keuken, als de spoelkeuken makkelijk bereikbaar zijn.

f. personeel

De hieronder genoemde aantallen personeel zijn exclusief de bedrijfsleiding (die wordt tussen haakjes aangegeven), waarvan altijd minstens één iemand aanwezig zal zijn. We starten met het uitgangspunt "bestellen aan de bar". De hoeveelheid personeel wordt beïnvloed door de seizoenen, en verschillen doordeweeks en in het weekend. Onderstaande gegevens gaan uit van een doordeweekse dag buiten het zomerseizoen.

Bediening overdag:	1x8uur (+1)
Bediening 's avonds:	2x8uur (+1)
Kok/keuken overdag:	1x8uur
Kok/keuken 's avonds:	2x8uur
Afwas/keukenhulp:	2x 6uur
Schoonmaak:	1x2uur

Wat betreft het administratief personeel verwijzen wij naar het hoofdstuk Marketing (*Openingstijden van 11.00 - 01.00 uur*).

Bediening:	1e shift van 10.00 tot 18.00 (inclusief klaarmaken/openen) 2e shift van 18.00 tot 02.00 (inclusief opruimen/afsluiten)
Keuken:	overdag t.b.v. lunches en voorbereiding maaltijden: 11.00-19.00 's avonds t.b.v. maaltijden: 15.00-23.00 (inclusief opruimen)
Afwas/keukenhulp:	van 13.00-19.00 (1e deel van de dag vnl keukenhulp) van 18.00-24.00

Zaalverhuur

a. afmetingen

Vloeroppervlak: 96 m²

De zaal is gesitueerd op de begane grond, maar heeft, in tegenstelling tot het café, een plafond; hoogte 2.60m.

b. beschikbaarheid

Als uitgangspunt is de zaal te huur tussen 12.00 en 24.00 uur. De beschikbaarheid kan worden aangepast aan de vraag. Catering wordt verzorgd tijdens openingstijden van de keuken.

c. omschrijving doelgroepen

De zaal wordt op twee niveau's verhuurd:

Ideële verhuur t.b.v. groepen die deel uitmaken van de NDSM-werf. Te denken valt aan grote vergaderingen, recepties van b.v. theatergroepen, samenkomstruimte t.b.v. workshops die in de omgeving van De Houten Kop gegeven worden; presentaties, lezingen. Commerciële verhuur t.b.v. eenieder die wat wil vieren op een speciale locatie (bruiloften, partijen), t.b.v. conferenties,



vergaderingen en dergelijke.

Er zijn twee tarieven voor de verhuur (zie begroting). De commerciële verhuur maakt het mogelijk om de zaal ook op ideële basis te kunnen verhuren.

d. aanbod

De zaal kan zowel in- als exclusief catering gehuurd worden.

Ten behoeve van de ideële verhuur levert De Houten Kop de mogelijkheid gebruik te maken van een koffiezetapparaat en een waterkoker. Ook zal er een waterpunt en afvoer aanwezig zijn.

Wat betreft commerciële verhuur is er de mogelijkheid van catering. Deze zal variëren van een basispakket (koffie, thee, broodjes), tot aan de mogelijkheid om diners te houden.

Het aanbod wordt afgestemd op de vragen kan variëren van alternatief tot chique.

Er wordt de mogelijkheid geboden tot gebruik van geluids- en videoapparatuur, beamer, overhead projector en flip-over. In de aanloopfase biedt De Houten Kop deze faciliteiten via een verhuurbedrijf.

e. ligging/ routing

De zaal ligt ten opzichte van de caféruimte in de rustige hoek (zuid- en oostkant). De zaal heeft een dubbele deur op de zuidkant, die de entree vanaf buiten verzorgt, en de mogelijkheid biedt om van eventueel mooi weer te genieten. De zuidkant wordt afgeschermd naar het caféterras, zodat een rustige, op zichzelfstaande plek ontstaat.

De zaal is dusdanig gesitueerd dat er 'binnendoor' vanuit de keuken geserveerd kan worden.

Er is een toegang tot de afgeschermd ruimte voor de toiletten, zodat men zonder door het café te hoeven, de toiletten kan bereiken.

f. personeel

De verhuur van de zaal brengt vooral administratief werk met zich mee. Een gecombineerde taakstelling maakt het mogelijk een vaste administratieve kracht aan te trekken.

Schoonmaak: het café wordt schoongemaakt tussen 8.00 en 10.00 uur. Aansluitend kan de zaal schoongemaakt en klaargemaakt worden. Bij afwijkende verhuurtijden wordt dit aangepast.

Afhankelijk van de uitgebreidheid van de catering die besteld wordt, wordt extra keuken- en bedienend personeel ingeroosterd.

Buitenbar

a. afmeting

De afmeting van de buitenbar wordt ongeveer 20m².

b. openingstijden

De buitenbar zal uitsluitend ten behoeve van speciale (grote) buitenevenementen geopend zijn. Dit is voornamelijk 's zomers.

Het gaat hier om buitenevenementen waarvoor het café te klein is, en/of waarbij het voor het publiek het aantrekkelijkst is om buiten te blijven.

De Houten Kop ligt in een parkgebiedje. Ten noorden en ten westen van het park liggen evenemententerreinen. Het noordelijke terrein is een grote vlakte, die geschikt is voor activiteiten met een grote tent (zoals een circus).

Ten westen ligt een kleiner terrein en een grote hellingbaan. Deze zijn geschikt voor kleinere

evenementen en theaterspektakel.

Het park en de terreinen zijn in combinatie uitermate geschikt voor festivals zoals het 'Over het IJ-festival', gecombineerde muziek-en theaterfestivals e.d..

De buitenbar is bedoeld om tijdens dit soort activiteiten grote aantallen mensen van drank en/of eten te kunnen voorzien.

c. omschrijving doelgroepen

De evenementen op het buitenterrein worden voornamelijk door Kinetisch Noord georganiseerd. De bezoekers van de evenementen zijn de klandizie voor de buitenbar.

d. aanbod

Het aanbod zal voornamelijk bestaan uit alcoholische- en non alcoholische dranken. Eventuele aanvulling met broodjes/'bites', snoep en ijs is mogelijk.

e. routing/ligging

De buitenbar bevindt zich aan de noordzijde van de Houten Kop. Dit is de zijde die uitkijkt over het park. Het is de meest logische, centrale en bereikbare plek vanuit het park en de evenemententerreinen. De buitenbar heeft vanuit het café een toegangsdeur vanachter de bar om een vlotte bediening en bevoorrading te kunnen verzorgen. Een klein halletje/dubbele deur is gepland in verband met het tegengaan van tocht.

f. personeel

De hoeveelheid benodigd barpersoneel in de buitenbar is afhankelijk van de grootte van de evenementen en de verwachte bezoekersaantallen:

500-1000 mensen: 3 tot 4

1000- 2000 mensen: 4 tot 6.

Als er eten vanachter de buitenbar geserveerd wordt, wordt extra keukenpersoneel ingeroosterd. Extra barpersoneel voor het zomerseizoen zal geworven worden als vakantiekracht. Dit personeel kan voor een groot gedeelte uit het netwerk van de ondernemers komen. Aanvulling kan via adverteren en/of uitzendburo's.

Facilitaire ruimtes

Voor de facilitaire ruimtes is 146 m2 beschikbaar, 88 m2 krijgt de volgende bestemmingen:

- Een dubbel damestoilet + handenwasruimte
- Een dubbel herentoilet + handenwasruimte
- Een invalidentoilet met interne handenwasruimte
- Een berging
- Een koeling
- Een kantoortje annex verblijfs/omkleedruimte personeel
- Verkeersruimtes

De functies van deze ruimtes spreken voor zich.

De keuken en spoelkeuken gaan 58 m2 beslaan.



De keuken en spoelkeuken zijn dusdanig gesitueerd dat er efficiënt gewerkt kan worden en zowel eetcafé als zaal goed bereikbaar en bedienbaar zijn. In beide ruimtes is daglichttoetreding. De keuken krijgt een deur naar buiten, waar zich ook de plek voor de afvalcontainers bevindt. De keukeninrichting heeft de capaciteit om topdrukke (op diverse onderdelen tegelijk) te kunnen verwerken.

Programmering

De Houten Kop bevindt zich op een terrein dat bevolkt wordt door creatief talent. Hier zal intensief gebruik gemaakt van worden. De programmering beperkt zich 's winters voornamelijk tot de binnenruimte en zal verschillen van de zomerprogrammering.

Het is de bedoeling performances, voorstellingen en muziekoptredens te programmeren. Met name wat betreft de live-muziek wordt gedacht aan een 'water-gerelateerde' programmering (WeesperTrekvaart Mannenkoor, Villa Zeezicht, meezingavonden).

Op de zaterdagavonden komt er een dansavond. De NDSM-werf herbergt al een aantal groovy d.j.'s. Als er giga dance-events in de Docklandshal zijn, worden speciale openingstijden aangevraagd zodat er 's ochtends heel vroeg een 'chill-out'/ontbijtcafé gehouden kunnen worden.

Thema-eten wordt in samenwerking met aanwezige decorbouwers en artiesten vormgegeven.

Wat betreft de beeldende kunst wordt naast regelmatig wisselende exposities ook gedacht aan bijvoorbeeld 'arti-placemats'. Kunstenaars van de NDSM-werf kunnen een 'beeld' inleveren wat dan afgedrukt wordt (A3) op placemats. Voor hen levert dit naamsbekendheid op, voor De Houten Kop wisselende en aparte placemats. Mocht dit kwalitatief hoog werk opleveren dan kan er jaarlijks een verzamelband worden uitgegeven.

Ook digitale kunstvormen worden binnengehaald, met name om een creatief spanningsveld met de natuurlijk georiënteerde sfeer te bewerkstelligen.

De buitenruimte biedt tal van mogelijkheden. Wat betreft buitenworkshops is er o.a. contact met de Zandmannen, die workshop zandbeelden maken, geven.

Wat betreft evenementen, zijn er reeds ideeën uitgewisseld met het Holland Festival, over de aanleg van een tijdelijk doolhof.

Multi-disciplinaire festivals; theater te water; een verrassing op het terras, kortom, er zijn legio mogelijkheden om een bruisende, hippe en creatieve invulling te geven.

2.2 Marketing Plan

Omschrijving marktgebied

1. NDSM-werf

- gebruikersaantal: 125 (2002), 300 (2004)
- publieksaantal (over gehele terrein): 200.000 (2002 en 2003)
250.000 (2004) *gegevens van Kinetisch Noord*

2. Amsterdam

- Amsterdam Noord
- Het totaalplan van Kinetisch Noord, inclusief een bruisende horecagelegenheid aan het IJ, past goed in het veranderende beeld, wat Panorama Noord aan het realiseren is. Amsterdam Noord heeft behoefte aan verlevendiging en een aanvulling op het uitgaansaanbod.

- Centrale Stad

Momenteel vindt een grote verdichting plaats, met name in de meer centraal gelegen stadsgebieden.



Hierdoor ontstaat de behoefte om, zonder in de file te hoeven staan, de ruimte op te zoeken. Die ruimte kan De Houten Kop bieden. Aan de zuidkant van het IJ is tot op heden weinig van het boulevard-idee gerealiseerd. De Houten Kop kan deze functie vervullen. Eindelijk een plek aan het IJ waar van de wijdsheid en het uitzicht genoten kan worden; dit alles binnen de setting van Amsterdams roemrijk havenverleden.

Met de totstandkoming van de pontverbinding CS-NDSM is een goede bereikbaarheid gegarandeerd.

Het vrij parkerenbeleid van Noord blijft een aantrekkelijkheidsfactor.

3. Nationaal en Internationaal

De NDSM-werf krijgt de uitstraling van een groots cultureel totaalproject. Dit heeft een aantrekkingskracht en zal zorgen voor de nodige aandacht in de media.

Stichting Stro & Co bouwt het paviljoen van strobalen. Dit gegeven zal op nationaal niveau ook mensen trekken.

Marktonderzoek

1. algemene trends en ontwikkelingen.

De laatste jaren blijft een stijgende lijn in de omzetwaarde van de horecabranche te zien, terwijl het aantal horecabedrijven min of meer gelijk blijft (statische gegevens Bedrijfschap Horeca).

In Amsterdam is er een duidelijke trend te zien dat het publiek ook graag eens 'iets anders' meemaakt en het geen bezwaar vindt daarvoor wat verder van huis te moeten. Te denken valt aan dansavonden op locaties in het Westelijk Havengebied, en café-restaurants als De Kas en Kaap Kot.

Het plan voor De Houten Kop past uitstekend in het beeld van "iets verder weg, maar dan krijg je er ook iets speciaals voor terug".

2. doelgroepen.

a. direct betrokkenen, dit zijn de NDSM-werfgebruikers, klanten en gastkunstenaars

b. cultureel publiek, tot nu toe zeer divers, afhankelijk van het soort voorstelling en evenementen

c. mensen die "lekker anders uit willen", die het gevoel van "buiten" willen hebben en toch binnen de stadsgrenzen kunnen blijven

d. bezoekers van 'ver', 'eco-mensen' die speciaal voor het gebouw komen, nieuwsgierigen die van het project gehoord hebben en eens komen kijken.

3. bestedingspatronen.

Het bestedingspatroon van de direct betrokkenen en gastkunstenaars is vrij laag tot gemiddeld.

Hier valt te denken aan koffie en bier voor een speciale prijs (NDSM-pasje) en altijd twee goedvullende, betaalbare basismaaltijden. Voorbeeld normale prijs koffie: € 2, met korting € 1,75.

Het bestedings patroon van doelgroep b en c ligt hoger.

Bij deze doelgroepen wordt gedacht aan gemiddelde centumprijzen. Uit gegevens van het Horecabedrijfschap blijkt dat een gemiddelde caféganger aan drinken tussen de 13 en 18 euro per keer besteedt. De geschatte leeftijdscategorie waarin de meeste klanten worden verwacht, 20 tot 40 jaar, is de best bestedende klant.

Wat het eten betreft staat statistisch vast dat gasten kwaliteit en bediening hoog boven het prijsaspect stellen. De Houten Kop levert liever een goede kwaliteit (o.a. biologische dierlijke producten en een 'verse keuken'), waar dan net even iets meer voor betaald moet worden, dan dat er op kwaliteit

beknibbeld wordt.

4. concurrenten

De momenteel aanwezige horeca in de omgeving bestaat uit De Klaproos en De Brulboei. Beide zijn 'veredelde broodjeszaak', gericht op bediening van bezoekers/werknemers van het omliggende bedrijventerrein. Hun aanbod en doelgroep zijn dusdanig verschillend van de onze, dat er geen directe/grote concurrentie wordt verwacht.

Wilhelmina Dok is een café-restaurant, ook gelegen aan het IJ, maar dan oostelijk van CS. De afstand tussen beide locaties is vrij groot. Wilhelmina Dok heeft een terras aan het water en een aanlegplaats voor boten, maar mist de ambiance en ruimtelijkheid van de ligging van De Houten Kop. Hun prijsstelling ligt wat hoger dan die van De Houten Kop, en hun aanbod van vegetarische maaltijden is vrij mager. Wel leveren ze voornamelijk biologische producten, wat erg gewaardeerd wordt door de klanten.

De Houten Kop richt zich op een breder en meer cultureel georiënteerd publiek. Wilhelmina Dok heeft al wel een trend ingezet dat het leuk uitgaan kan zijn aan de 'overkant'. De Houten Kop hoopt die trend voort te zetten en te verstevigen.

Marketing mix

1. plaats

Horeca-gelegenheid (502 m2 bebouwd) op de Zuidoosthoek (hoek Zijkanaal I en het IJ) van de NDSM werf, Amsterdam-Noord. Het terrein wordt beheerd door de stichting Kinetisch Noord. Zij verwezenlijkt daar een culturele broedplaats.

Aantal vaste gebruikers NDSM werf: 150 (2002), 300 (2004), daarna olopend.

Verwachte bezoekersaantallen NDSM werf: 250.000 p jr (2004)

Door het stadsdeel Amsterdam-Noord wordt een pontverbinding CS-NDSM gerealiseerd (planning: voorjaar 2003). Er is een goede bereikbaarheid voor het autoverkeer, en de mogelijkheid tot vrij parkeren. Parkeercapaciteit: 2 terreinen: 600 auto's. Bij gebruik van 1 terrein: 300 auto's.

2. producten/diensten

Eetcafé (zaal 260m2, keuken 58m2, veranda 60m2, park als buitenruimte).

Maximale capaciteit eters: 120.

Maximale capaciteit cafegangers: 250 - 300.

Er komen drie dubbele openslaande deuren naar de veranda.



De capaciteit neemt dus toe in het zomerseizoen.

Buitenbar ten behoeve van zomer/buitenevenementen: 20m2
Zaal voor de verhuur: 96 m2.

Het eetcafé schenkt alcoholische en non-alcoholische dranken, en kan zo'n 100 a 120 maaltijden per dag serveren. De kaart zal voor ongeveer 50% uit vegetarische maaltijden en 'bites' bestaan, van een hoogwaardige en verse kwaliteit en met een hippe uitstraling.

Wat betreft vegetarisch eten, er zijn met diverse horeca-exploitanten (Ter Kuyle, Zeezicht, Kaap Kot, Kanis&Meiland en De Groene Olifant) brainstormseesies gevoerd. Hieruit kwam ondermeer naar voren dat de vraag naar vegetarisch eten blijft toenemen.

Door de ondernemers van De Houten Kop wordt reeds op kleine schaal in de NDSM-loods gecatered; er wordt vaak naar vegetarische producten gevraagd.

De buitenbar gaat open als er grote buitenevenementen plaatsvinden.

Verwachte aantal grote buitenevenementen NDSM-werf: 5 tot 10 p/jr; deze kunnen meerdaags zijn (festivals).

Verwachte aantal bezoekers is afhankelijk van het soort evenement en ligt tussen de 500 en 2500.

De zaal (96 m2) wordt commercieel en ideëel verhuurd.

De zaal ligt in de 'rustige hoek' en biedt de mogelijkheid tot gebruik van een afgeschermd eigen terras aan de IJ-zijde.

De commerciële verhuur richt zich met name op vergaderingen, conferenties, recepties e.d..

Naast catering zijn er faciliteiten als gebruik computer, beamer en dergelijke aanwezig.

Hiervoor wordt een commercieel tarief berekend.

De ideële verhuur is bedoeld voor de NDSM-werfgebruikers en gastgebruikers/gastartiesten.

Hiervoor wordt een lager, meer dan kostendekkend tarief gehanteerd,..

Ideële verhuur moet een basisomzet kunnen dekken. De verwachting is dat hieruit ook mond-op-mond reclame voortkomt.

3. prijs

Er worden middentarieff horeca-centrumprijzen gehanteerd.

Wat betreft de NDSM-werfgebruikers; er komt een pasjessysteem waarmee korting verkregen kan worden op koffie, tapbier, en de dagschotels.

4. personeel

Wat betreft de ondernemers, zie Personalialia.

Hoeveelheid personeel op een gemiddelde openingsdag: 12 (inclusief bedrijfsleiding).

Deze gegevens richten zich op het eerste jaar.

Onder gemiddelde openingsdag wordt verstaan: een doordeweekse dag buiten het zomerseizoen.

Uitgesplitste gegevens over het personeel vindt u in paragraaf 'Inrichting De Houten Kop' onder de kopjes Eetcafé, Zaal, Buitenbar.

- administratie



Een administratieve kracht (ongeveer 32 uur p/w). Taken zijn: de administratie van De Houten Kop, de administratie ten behoeve van de zaalverhuur, inzake PR en programmering. Voor zaken als BTW-afdracht, salarisberekening, jaarverslagen e.d. schakelt vof DE Houten Kop een administratiekantoor in.

- schoonmaak

Een of twee schoonmakers; 6 x 2 uur schoonmaak eetcafé, 2 uur schoonmaak voor/na verhuur zaal (eventueel gecombineerd met klaarmaken zaal voor komende huurders)

- bediening

Vijf mensen per dag (eetcafé).

- keuken

Vijf mensen per dag (eetcafé).

Bij opening van de buitenbar, bij terras-weer, of ten behoeve van catering, passen de personeelsaantallen zich aan (zie ook: 'Inhoudelijk plan').

- personeelseisen

Van de bediening wordt een servicegerichte instelling verwacht. Een goede (persoonlijke) hygiëne, en zorg voor veiligheid, zijn vereisten. Eigenheid wordt gewaardeerd.

Ook voor de keuken geldt het bovenstaande. Bovendien moeten de koks in staat zijn om op een eigentijdse manier invulling aan de kaart te geven, om op een lekkere en creatieve manier vegetarische maaltijden te bereiden, met de instelling om op kwalitatief hoge wijze met vers voedsel te werken.

Affiniteit met/kennis van de doelgroepen en hun wensen is een vereiste.

Voor zowel bediening als keuken geldt dat de medewerkers over de benodigde vakdiploma's moeten beschikken.

5. presentatie

- Sfeer De Houten Kop

Het horecapaviljoen waarin de Houten Kop zich gaat vestigen, komt in de parkzone (met omliggende evenemententerreinen) van de NDSM-werf, aan het IJ, en wordt gebouwd van strobalen.

De strobalenbouw is een innovatieve, uiterst milieuvriendelijke bouwwijze die sterk in opmars is en bovenal heel charmante gebouwen oplevert.

Deze combinatie van factoren, en het feit dat er diverse kunstenaars bij de bouw en inrichting betrokken zijn, gaat een stevig en karakteristiek beeld opleveren.

De ligging in het groen, 'op het zuiden' aan het water, binnen de setting van een sfeerrijk industrieel erfgoed en met een prachtig zicht op de stad, completeren de ambiance. Het café heeft een open uitstraling, de gelamineerde spanten en totale hoogte (6.20m) zijn zichtbaar, er zijn veel ramen en drie dubbele openslaande deuren naar de veranda en terrassen. Van binnenuit is er rondom zicht op het IJ, de hellingbanen, het park, de evenemententerreinen en de loodsen.

De veranda bevindt zich aan de IJ-kant, de buitenbar aan de parkkant.

De aanwezigheid van een grote leemkachel, met aangebouwde verwarmde banken gaat de aantrekkelijkheid in het winterseizoen bevorderen. Er kan dan warm en behaaglijk van de zichtlijnen en de programmering in de Houten Kop genoten worden.



- Keuken

De keuken is gedeeltelijk 'open', zodat er een goede verbinding met het café is en een bezige en warme sfeer ontstaat. De keuken heeft een binnendoor verbinding met de verhuurzaal in verband met catering voor de zaal.

Uit diverse gesprekken met verschillende horeca-ondernemers (Cafe Terkuyle, Zeezicht, Kaap Kot, De Groene Olifant en Kanis&Meiland), en uit eigen catering-ervaringen van de ondernemers van De Houten Kop in de NDSM loods, is gebleken dat vegetarisch eten nog steeds terrein wint. De Houten Kop wil zich profileren door minimaal 50% vegetarisch eten aan te bieden. Ook worden de dierlijke producten uit de biologische landbouw betrokken. Dit wordt vermeld en doorberekend.

De keuken wordt zo ingericht dat topdrukte verwerkt kan worden, ook in combinatie met de zaalcatering en buitenbar.

De ligging, routing, zichtlijnen en inrichting zijn dusdanig doordacht dat alle onderdelen goed overzien en bediend kunnen worden, en dat er efficiënt en sfeerbevoorgerend contact is.

- Programmering

De Houten Kop gaat zowel voor de binnen- als de buitenruimte actief programmeren, veelal in uitwisseling met de kunstenaars van de NDSM-werf.

Hier valt te denken aan performances, exposities en buitenworkshops. Op de agenda staan digitale kunstvormen, water-gerelateerde programmering en het zogenaamde thema-eten (inclusief decor en artiesten). Meer gedetailleerde informatie zie 'Inhoudelijk plan'.

6. promotie

Vanwege de bijzondere bouwwijze en de uitzonderlijkheid van het totaalproject is de verwachting dat er ook voor de opening van De Houten Kop al aardig wat publiciteit zal zijn. Kinetisch Noord en al haar partners worden in de opbouw van de cultuurwerf door de IKON gedocumenteerd. Zo is er ook overleg met de VPRO die het bouwproces van Stichting Stro&Co wil filmen en is vof De Houten Kop door het Parool benaderd voor een reportage. Tegen de tijd van opening wordt actief de publiciteit opgezocht.

Stevig 'flyeren' en aankondigingen op lokaal, nationaal en internationaal niveau zitten in de planning opgenomen.

Een goede bewegwijzering voor het weg- en pontverkeer is belangrijk en zal toereikend uitgevoerd worden.

Uiteraard wordt er gebruik gemaakt van de geëigende kanalen/gidsen.

Momenteel doet De Houten Kop al op kleine schaal de catering bij voorstellingen en

(skate)evenementen op de NDSM-werf. Hierdoor wordt er alvast een goede naam opgebouwd en een duidelijk beeld verkregen van welke producten goed in de markt liggen.

Deze combinatie van factoren moet een goede start kunnen garanderen.

De Houten Kop staat ook op de website van Kinetisch Noord vermeld (www.ndsm.nl)

Investeringsbegroting (zonder BTW)

De Houten Kop

13 juni 2002

Vaste activa:

Aansluitkosten electra	35
Aansluitkosten tv/kabel	100
Aansluitkosten telefoon (ISDN+ installatie)	385
Waarborgsom energiebedrijf (minimaal E 450)	450
Beveiliging	2,000
Totaal:	2,970

Inrichting bar/resto:

bar en buffet	10,000
koelingen	2,000
glazenspoelmachine	950
ijsblokjesmachine	1,020
telefoons	500
televisie/video	1,000
tafels	1,500
stoelen	2,000
decoratie	3,000
stoffering	2,000
verlichting	8,000
kassa	5,000
kleine inventaris:	
serviesgoed	2,000
glazen	800
menukaarten	500
peper- en zoutstellen	100
bestek/borden	1,700
suikerpotjes	100
olie- en azijnstellen	200
pedaalemertjes toiletten	100
handdoekrolautomaten	300
zeepdispencers	100
toiletrolhouders	100
basisgereedschap voor kleine reparaties	1,000
verbandkist	100
koffiemachine	8,000
vlamdoover	69

inrichting veranda:	
antiek horeca Westerstraat	
stoelen	1,000
tafels	500
decoratie/stoffering	200
verlichting	800
totaal bar/resto/veranda:	54,639
inrichting zaal:	
tafels	1,000
stoelen	1,000
decoratie	500
verlichting	1,000
kasten	500
Totaal zaal:	4,000
inrichting buitenbar:	
koeling	1,000
koelvitrine	1,500
bar en buffet	2,000
koffiezetapparaat	1,000
serviesgoed	1,000
Totaal buitenbar:	6,500
inrichting terras:	
tafels	2,000
stoelen	2,000
barmeubel	500
Totaal terras:	4,500
inrichting afwasruimte:	
voerspoeldouche	280
spoeltafel	640
vaatwasser	2,150
afwaskorven	120
aanrecht	380
afzetruimte afwas	380
totaal afwasruimte:	3,950
Inrichting keuken:	
werkbanken	760
gekoelde werkbank	1,900
koelinstallaties	2,000
vriesinstallaties	2,400
combisteamer	5,000
kachel	2,000

industriebrander	40
frituur	680
bakplaat	1,090
afzuiginstallatie	5,000
salamander	1,200
kantelbare braadslee	2,450
afvalbakken (2)	230
warmhoudkast	1,000
bordenwarmer	720
bordenrek	270
aanrechten	600
terugkoelmachine	2,270
saladiere	2,266
magnetron	800
installatiekosten	6,000
totaal keuken:	38,676
kleine inventaris keuken:	
pannen	2,000
koekepannen	500
ovenschalen	500
magnetronschalen	200
bewaardozen	200
keukengerei	2,000
totaal kleine inventaris:	5,400
inrichting magazijn:	
stellingen	1,000
koeling	1,000
boiler	2,000
totaal magazijn:	4,000
inrichting personeelsruimte:	
tafels	100
stoelen	200
decoratie	100
kluisjes	500
verlichting	100
totaal personeelsruimte:	1,000
Inrichting kantoor:	
computer	2,000
telefoon/fax/scanner/copier/printer	500
tafels	100
stoelen	200

verlichting	100	
stoffering	100	
kasten	500	
kluis	300	
totaal kantoor:	3,800	
Totaal vaste activa:	129,435	
Voorfinanciering BTW	24,593	
totaal:	24,593	
Totaal vaste activa incl. BTW	154,028	
Vlottende activa		
voorraad bederfelijke waar	8,336	voorraad van drie weken
voorraad niet bederfelijke waar	5,716	voorraad van drie weken
totaal vlottende activa:	14,052	
Liquide middelen		
geld in kas	500	
bank	5,000	
giro	5,000	
totaal liquide middelen:	10,500	
Aanloopkosten		
openingskosten	3,000	
personeelskosten kok	1,000	
3 maanden inkomsten eigenaren	11,250	
3 maanden bedrijfskosten (min. afschrijv.en vervoer)	85,340	= (341,600:12)x3
notariskosten	200	
inschrijving KvK	86	
exploitatievergunning	508	
drank- en horecavergunning	219	
vestigingsvergunning		
gebruikersvergunning		p.m.
reclame	2,000	
promotiemateriaal	1,000	
advieskosten	500	
logokosten	500	
website	500	
kleine inventaris	2,000	
totaal aanloopkosten:	108,103	



Totale investeringen:	286,683
Onvoorzien	33,317
Totale investeringsbegroting	320,000

Financieringsbegroting

De Houten Kop 13 juni 2002

Eigen vermogen 3e partner	96,000	
Eigen vermogen Evelyn		
Spaargeld	37,000	
Inbreng bedrijfsmiddelen	1,000	
Achtergestelde lening	10,000	
	48,000	
Totaal:	144,000	
Vreemd vermogen kort		
Leverancierskrediet	1,000	
Krediteuren		
Vooruit ontvangen betalingen		
Rekening courant krediet	10,000	
Opnemen van prive-lening	5,000	
Kortlopende lening		
	16,000	
Vreemd vermogen (middel)lang		
middellang bedrijfskrediet		
lang bedrijfskrediet	66,000	
brouwerijkrediet	66,000	
BBZ-krediet (5 jaar looptijd)	28,000	
	160,000	
totaal:	320,000	Investeringsbegroting 320,000

Exploitatiebegroting (excl. BTW)

De Houten Kop 13 juni 2002

1e jaar 2e jaar 3e jaar

netto-omzet drank (excl. BTW)	297,240	424,160	483,900
netto-omzet eten (excl. BTW)	433,480	580,060	765,110
zaalhuur (excl. BTW)	45,000	67,500	80,000
Netto-omzet totaal (excl. BTW)	775,720	1,071,720	1,329,010
af: zakelijk verbruik drank (28%)	83,227	118,765	135,492
af: zakelijk verbruik eten (31%)	134,379	179,819	237,184
Brutowinst drank	214,013	305,395	348,408
Brutowinst eten	299,101	400,241	527,926
Brutowinst totaal (inclusief zaalhuur)	558,114	773,137	956,334
Bedrijfskosten			
personeelskosten (30%)	232,716	321,516	398,703
brutoloon			
vakantiegeld			
bedrijfskleding			
reiskosten			
opleidingskosten			
werkgeverslasten			
verzekering personeel (ziekteverzuim)		3%perE1000loon	
bonussen			
representatiekosten personeel			
overig			
totaal personeelskosten	232,716	321,516	398,703
Huisvestingskosten			
huur bedrijfsruimte	p.m.	36,000	noot 1
pacht (afdracht over evenementen)	15% over E 72.000	10,800	zie bijlage
gas		1,000	
water		1,000	
energiekosten		6,000	
afvalverwerking		2,400	
onderhoudscontracten		1,000	
reparatie en onderhoud		2,000	
verzekeringskosten gebouw+inventaris		1,000	
schoonmaakkosten		2,000	

onroerendgoedbelasting (gebruiker)		
waarde pand : E 2268= (...)x E 2,78	pand: E 300.000	368
vervanging kleine inventaris		2,000
Totaal huisvestingskosten:		65,568
Vervoerskosten		
aantal km p. jaar a E 0,28	5000 km	1,400
totaal vervoerskosten:		1,400
Algemene kosten		
telefoon		2,400
kabelabonnement		150
drukwerk, porti		1,000
contributie/abbonementen		2,000
assurantiepremies (WA+Bedrijfsschade)		7,000
administratiekosten		2,500
kantoorkosten		2,000
overig		
Totaal algemene kosten:		17,050
Afschrijvingskosten		
inventaris		12,500
machines/gereedschappen		12,500
overig		
Totaal afschrijvingskosten:		25,000
Kosten bedrijfsactiviteiten		
bederf		500
diefstal		1,000
onderhoud machines		500
verbruik hulpstoffen		2,000
huur/lease machines		
overig		
Totaalkosten bedrijfsactiviteiten:		4,000
Verkoop en promotiekosten		
reclame en promotie		2,000
representatiekosten		1,000
onderhoud website		800
overig		
Totaal verkoop en promotiekosten:		3,800
Financieringskosten		
rente rekening courant	12%	2,400
rente leasing		
rente overige leningen	8%	6,000

overig			
Totaal financieringskosten:		8,400	
Diversen en onvoorzien		10,066	
totaal diversen en onvoorzien:		10,066	
Totale bedrijfskosten		368,000	
Brutowinst 1e jaar		558,114	
Brutowinst min bedrijfskosten=nettowinst		190,114	
Nettowinst 1e jaar (voor belastingen)	3 ondernemers	190,114	
Per Persoon: 190.114 : 3 =	63,371		
Aftrek per persoon:			
investeringsaftrek (aanschaf boven E500)	22% over (E 106.656:3)	7,821	
algemene heffingskorting	1 x E 1507	1,507	
arbeidskorting	1 x E 803	803	
zelfstandigenaftrek	1 x E 3.135	3,135	
startersaftrek	1 x E 1.829	1,829	
fiscale oudedagsreserve	1 x E 6.265	6,265	
totale aftrek per persoon:		21,360	
nettowinst per persoon min aftrekposten:	63.371,33 - 21.360		
	= 42,011		
minus belastingen (30% per persoon):	12,603		
minus prive opnamen per persoon:	15,000		
kapitaalmutatie/winst uit onderneming per persoon:	14,408		
per persoon:	8,333	25,000	totaal
plus afschrijvingskosten (E 25.000:3)	8,333	25,000	totaal
minus vervangingsinvesteringen (E 25.000:3)			
beschikbaar voor aflossingen en uitbreidingsinvesteringen per persoon:	14,408		
minus aflossingen (E 18.800:3)	6,267	18,800	totaal
minus uitbreidingsinvesteringen (E 5.000:3)	1,667	5,000	totaal
tekort/over per ondernemer	6,475		



2.6 Personalia

Het plan voor multifunctioneel horecapaviljoen De Houten Kop is een initiatief van Jolien van der Maden. Tijdens de planontwikkeling is Evelyn Giesbers in het traject gestapt. Momenteel wordt er onderhandeld over toetreding van een derde partner.

Personalia Jolien van der Maden

Naam: Johanna Magdalena Lena van der Maden
 Adres: Monnikendammerplantsoen 11
 1023 ELAmsterdam
 Telefoon: 020-6365390
 Geboren: 22-11-1960 te Amsterdam
 Nat.: Nederlandse
 Burg.staat: Ongehuwd
 Kinderen: Twee dochters (Roos: 5-11-1982 en Yousha: 29-04-1987
 Roos is financieel onafhankelijk.

Overige gegevens

Diploma's:

2002	Sociale Hygiëne
1995 - 1996	Opleiding Kreatieve Handvaardigheid
1990	Vrouwen in de techniek
1978	HAVO

Horeca-ervaring:

2000 – nu	Planontwikkeling De Houten Kop
1997	Planontwikkeling ter invulling van de strekdam Het Stenen Hoofd (Bouw van café; skateramp en aanleg waterbeeldentuin).
1992 – 2000	Projectmatig: Medewerkster (decorbouw en organisatie) Megafeesten en Festivals in de Westergasfabriek, Betonnen Silo, ADM en Azart.
1993 – 1995	Medewerkster Eetcafé Silo
1988 – 1991	Barcoördinator en programmeur Restaurant Het Einde van de Wereld (Amsterdam)
1986 – 1988	Bedrijfsleiding kantine Leefwerkschool te Amsterdam
1983 – 1985	Opzet en bedrijfsleiding kantine tijdens verbouwing van voormalig klooster tot woonwerkgemeenschap (te Beek-Ubbergen) Realisatie van café in de Kleine Kapel van het klooster
1980 – 1981	Medewerker Restaurant 'Thaibi' in Groningen
1978 - 1979	Restaurantmedewerker Jachthaven Warns

Horeca kwaliteiten:

- Organisatorische capaciteiten
- Verzorgende en servicegerichte instelling
- Technisch onderlegd (t.b.v. reparaties/onderhoud, inrichting en decoratie)
- Goede sfeermaker

- Beschikking over uitgebreid netwerk (t.b.v. programmering)
- Oog voor detail en overzicht over het geheel
- Verantwoordelijkheidsgevoel en doorzettingsvermogen
- Taalbeheersing; Engels, Duits en Frans.

Bijzonderheden

Jolien neemt haar dochter Roos mee in het bedrijf. Roos is momenteel werkzaam in Café-Restaurant Kaap Kot. Zij werkt daar in de bediening en doet een gedeelte van de administratie. Roos heeft een goed ontwikkeld verantwoordelijkheidsgevoel, is servicegericht ingesteld, en heeft een snel en goed overzicht van taken die uitgevoerd moeten worden. Zij doet op dit moment de cursus Sociale Hygiëne.

Personalia Evelyn Giesbers

Naam: Evelyn Louïse Maria Giesbers
Adres: Nieuwe Teertuinen 2a, 1013 LV Amsterdam
Telefoon: 020-638 53 94
Geboren: 19-05-1953 te Den Haag
Nationaliteit: Nederlands
Burg. Staat: Ongehuwd, geen kinderen

Overige gegevens

Diploma's:

1998-1999	cursus Algemene Ondernemingsvaardigheden Horeca
1997	diploma Sociale Hygiëne
1988-1990	cursus Bedrijfsbeheer en Bedrijfsvoering Horeca S.V.H.
1987-1988	cursus Middle Management S.V.H.
1985	diploma restaurantbedrijf S.V.H.
1983	diploma Cafébedrijf S.V.H.
1972-1982	doctoraalstudie Franse Taal- en Letterkunde
1977-1981	studie Vertaalkunde aan het Instituut voor Vertaalkunde te Amsterdam (Frans-Nederlands, Engels-Nederlands en Duits-Nederlands)
1965-1971	gymnasium-a aan het Edith Stein Lyceum te Den Haag

Horeca ervaring:

2001	Café de IJsbreker te Amsterdam: barmanager
2000	Hohage natuurlijke keuken te Amsterdam: cateringmanager
1995-1999	pachter van het restaurant in De Melkweg te Amsterdam; ik was een van de eerste succesvolle pachters omdat ik met mijn team een hoog rendement wist te behalen
1989-1995	Victoria Hotel te Amsterdam, werkzaamheden: afdeling inkoop, supervisie en verantwoordelijkheid voor de crediteurenadministratie en food & beverage control
1988-1989	Marriott Hotel te Amsterdam, food & beverage afdelingen, in het



- | | |
|------|--|
| 1987 | bijzonder banqueting, organisatie grote partijen
theater café-restaurant De Balie te Amsterdam, bediening, bar,
restaurant en supervisie tijdens de diensten |
| 1986 | Café-restaurant Het Land van Walem te Amsterdam, bediening, keuken
en verantwoordelijk voor de non-food inkopen |

Horeca kwaliteiten:

- Organisatorische capaciteiten
- Verzorgend en servicegericht
- Inspirator en teambuilder
- Zakelijke en praktische instelling
- Analytisch en alert
- Verantwoordelijkheidsgevoel en doorzettingsvermogen

Bijlage 20 : Criteria Toetsing & Monitoring

Het is, voor zowel het Project Broedplaatsen, Stadsdeel Amsterdam Noord als voor Kinetisch Noord zelf, van belang om de verschillende onderdelen van het integrale 'Kunst & Cultuur-concept Kinetisch Noord' de komende jaren te monitoren en aan de verschillende verwachtingen en ambities te toetsen. Dit stemt overeen met het besluit van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel, dd 9 april 2002, waarin staat aangegeven dat "... de directeur van Bureau Panorama Noord (stadsdeel) aangeeft op grond van welke criteria 'het succesvol zijn' van KN, zowel tussentijds als bij het verstrijken van de huurtermijn van tien jaar, kan worden getoetst".

Het is dus nodig om een aantal criteria te formuleren, op grond waarvan in een evaluatierapport objectief kan worden vastgesteld of van een 'succesvolle formule' sprake is en of daarmee het bestaansrecht van Kinetisch Noord kan worden aangetoond.

Er zijn, in samenspraak met het stadsdeel en het Broedplaatsenfonds, onder meer de volgende criteria onderscheiden;

Criterion I

"Kinetisch Noord voldoet zowel intern als extern aan haar financiële verplichtingen";

Uitgangspunt is dat alle gebruikers (permanente en tijdelijke) de per schriftelijke overeenkomst afgesproken huur aan stichting Kinetisch Noord kunnen voldoen. Kinetisch Noord baseert zich derhalve bij haar 'selectie en toewijzing' op organisaties en individuen die aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen.

Kinetisch Noord zal de volgende financiële verplichtingen nakomen en zal daarop ook kunnen worden beoordeeld:

- De lonen (en werkgeverslasten) worden door stichting Kinetisch Noord tijdig betaald.
- Kinetisch Noord dient de jaarlijks verschuldigde huur aan het stadsdeel te voldoen.

Omdat Kinetisch Noord de eerstkomende jaren de hallen echter nog niet volledig zal hebben verhuurd

zal Kinetisch Noord jaarlijks met een teruglopend tekort worden geconfronteerd. Het stadsdeel gaat er daarom van uit dat tekorten ten laste van het Broedplaatsenfonds kunnen worden gebracht.

Er wordt van uitgegaan dat in 2003 ongeveer 25% zal zijn verhuurd, in 2004 50%, in 2005 75% en in 2006 100%. Het Stadsdeel gaat er vanuit dat het maximale bedrag dat door het stadsdeel in totaal ten laste van het Broedplaatsenfonds zou kunnen worden gebracht € 425.700 (excl BTW) bedraagt.

- Betaling van aan Kinetisch Noord door te berekenen kostenposten zoals verzekeringen, water, energie worden aan het stadsdeel (voorzover niet reeds verdisconteerd in de huur) op tijd voldaan.
- Financiële verplichtingen die met derden worden aangegaan worden door Kinetisch Noord nagekomen.

Criterion II

"Kinetisch Noord biedt een breed en wisselend aanbod op het gebied van Kunst & Cultuur, waarin alle voorname disciplines op het gebied van Kunst & Cultuur zijn vertegenwoordigd. Kinetisch Noord richt zich hierbij op een breed publiek, zowel qua leeftijd, inkomen, afkomst en herkomst"

Om vast te stellen of aan dit criterium wordt voldaan dient het volgende te gebeuren:

- De inhoud (aanbod) van het integrale programma van KN wordt, in opdracht van het stadsdeel, getoetst door een gezamenlijk te bepalen commissie van deskundigen (of een bestaande organisatie) op het gebied van Kunst & Cultuur. De commissie spreekt een oordeel uit, gebaseerd op enerzijds de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens van de totale programmering van Kinetisch Noord, en anderzijds het totale pakket van aangeboden diensten en producten door de gebruikers van het Kunstdorp (Cultuurloods). De commissie spreekt zich tevens uit over de positionering van Kinetisch Noord op Amsterdams, regionaal, nationaal en internationaal niveau en geeft de zwakke en sterke kanten van Kinetisch Noord hierbij aan.
- De samenstelling van bezoekersstromen wordt periodiek en steekproefsgewijs onderzocht, in opdracht en voor rekening van het stadsdeel (leeftijd, inkomen, woonplaats, nationaliteit etc).

criterium III

“Kinetisch Noord ontwikkelt zich tot een professioneel werkende organisatie op het gebied van Kunst & Cultuur”;

Door het stadsdeel in haar rol van opdrachtgever, respectievelijk de centrale stad, middels het Broedplaatsenfonds in haar rol van subsidie-verstrekker, worden aan Kinetisch Noord de volgende voorwaarden gesteld:

- Besluitvormingsprocedures (tussen bestuur en werkorganisatie, tussen stichting en vereniging(en) van gebruikers, tussen clusters onderling etc) dienen helder te zijn en navenant te worden nageleefd en periodiek te worden getoetst.
- De toewijzingscriteria van Kinetisch Noord en de (on)mogelijke voorwaarden tot doorstroming dienen verder te worden bepaald en/of ontwikkeld.
- De rol van Kinetisch Noord bij de verdere ontwikkeling van (delen van) NDSM-werf Oost dient indien het bestuur van Kinetisch Noord besluit als volwaardig lid van Durf i.o. te willen fungeren, periodiek te worden getoetst.

criterium IV

“Leegstand, verantwoordelijkheid schoon en veilig en planning”

- Leegstand wordt gemonitord. Er mag in principe geen sprake zijn van leegstand (met uitzondering van zeer kortstondige (frictie)leegstand)
- Kinetisch Noord en haar gebruikers zijn medeverantwoordelijk en dragen bij aan het schoon en veilig houden van de openbare ruimte. Eventuele incidenten worden geregistreerd door stadsdeel en Kinetisch Noord.
- Kinetisch Noord volgt de Planning/PvA (zie bijlage ‘Planning’), waarbij wordt aangetekend dat aspecten die buiten de verantwoordelijkheid van Kinetisch Noord liggen, hierbij nadrukkelijk in ogenschouw dienen te worden genomen. Een eventuele negatieve beoordeling van de prestaties van KN kan en mag alleen plaatsvinden in die gevallen waarin Kinetisch Noord zelf in gebreke mocht zijn gebleken.

Concluderend kan worden gesteld dat periodiek (bijvoorbeeld één keer in de twee jaar) een evaluatierapport zal worden opgesteld, waarvan de regie berust bij het stadsdeel of de centrale stad. Bovengenoemde criteria I t/m IV zullen in het eerste evaluatierapport gedetailleerd worden uitgewerkt, aangevuld, gewaardeerd en gerangschikt. De conclusies van de in totaal vier of vijf evaluatierapporten gedurende de tien kalenderjaren die voor ons liggen, zijn telkens bepalend voor de vraag of en hoe ‘het project Kinetisch Noord’ dient te worden gecontinueerd. Het evaluatierapport dient dus niet alleen om te toetsen of in de ogen van de overheid ‘het project Kinetisch Noord’ voldoende functioneert, het

geeft ook bevestiging van en/of richting aan het verloop van de verdere ontwikkeling van Kinetisch Noord.

In het geval dat op grond van 'het laatste' evaluatierapport (bij voorkeur in het negende jaar, zodat alle gebruikers tijdig weten waar zij aan toe zijn) wordt geconcludeerd dat Kinetisch Noord op het gebied van Kunst & Cultuur inmiddels bestaanrecht heeft verworven, en dat dus sprake is van een succesvolle formule, moge duidelijk zijn dat de huurovereenkomsten dienen te worden gecontinueerd.

Indien de centrale stad, cq de wethouder, dat wenselijk acht kan in de evaluatierapporten tevens worden ingegaan op vragen als de mate waarin Kinetisch Noord bijdraagt aan het keren van de tendens van uitstroom van kunstenaars uit Amsterdam of aan de vermindering van het aantal kunstenaars op stedelijke wachtlijsten.