

Huren
op de
NDSM-werf

Colofon:

- “Huren op de NDSM-werf” is bestemd voor toekomstige gebruikers van de NDSM-werf. De brochure beschrijft in het kort hoe het proces van het bouwen van de werkruimtes tot stand komt. Het is voornamelijk bedoeld als ondersteuning voor het tot stand komen van de werkruimtes van de Kunststad.
- Amsterdam, december 2005.
- Stichting Kinetisch Noord; Postbus 37688; 1030 BH Amsterdam; 020 –3305480; info@ndsm.nl; www.ndsm.nl.
- Aan deze uitgave kunnen geen rechten ontleend worden.

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1. De Kunststad	6
1.1 Het ontwerp	6
1.2 De materialen van de casco's	8
1.3 De voorzieningen	9
1.3.1 Riolering en sanitair	9
1.3.2 Electra	10
1.3.3 Water	10
1.3.4 Verwarming	10
1.3.5 Ventilatie	10
1.3.6 Afzuiging dampen	11
1.3.7 Gas	11
1.3.8 Telecom	11
1.3.9 Algemeen	11
1.4 Wat zelf afbouwen	12
2. De afbouwnormen	13
2.1 Blokwallen	13
2.2 Plaats blokwallen	13
2.3 Bevestigen wallen	14
2.4 Aanleggen leidingen voor voorzieningen	14
2.5 Afwerkingsnivo	15
2.6 Beperking overlast	15
2.7 Warmte-isolatie	15
2.8 Opslag en transport bouw materiaal	15
2.9 Veiligheid tijdens het bouwen	16
2.10 Transport binnen de loods	16
2.11 Met z'n allen tegelijk bouwen	16
3. Toewijzing kavels	16
3.1 Reservering	17
3.2 Rangorde	17
3.3 Volbouwen blokken	18
3.4 De 3e laag	18
3.5 Wie zit waar en wat is er nog vrij?	19
3.6 Efficiënte invulling	19
4. De verenigingen	19
5. Wie is waarvoor verantwoordelijk	20
6. Vergunningen	22
6.1 Bouwvergunning	22
6.2 Milieuvergunning	22
6.3 Gebruiksvergunning	22

7. Het afbouwplan.....	23
8. De huurcontracten.....	23
8.1 Looptijd van het contract	23
8.2 Afbouw	24
8.3 Exploitatie.....	24
8.4 Huur	24
8.5 bijkomende kosten	25
9. Informatie.....	25
10. Planning	26
Bijlagen:	26

Inleiding

In de grote loods op de voormalige NDSM-werf wordt een uniek project gerealiseerd: een Kunststad met tientallen ateliers en werkplaatsen voor beginnende kunstenaars. Door de interactie tussen de verschillende disciplines zijn er mogelijkheden projecten te realiseren waar men als eenling niet van had kunnen dromen. Door de nabijheid van anderen ontstaan ideeën, kansen en mogelijkheden voor unieke manifestaties en projecten. De kunststad wordt een echte broedplaats voor (sub-) cultuur.

Voor je ligt “Huren op de NDSM-werf”. Eerder verschenen “Werken op de NDSM-werf” en “Bouwen op de NDSM-werf”. In “Werken op de NDSM-werf” is vooral het initiatief op de NDSM-werf beschreven: de historie van het project, de subsidieverstrekkers, de ideeën over het bouwproces en de organisatie van kunstenaars in verenigingen. De uitgave “Bouwen op de NDSM-werf” gaf tussentijdse informatie op basis van het voorlopig ontwerp en was niet alleen bedoeld om kandidaat-huurders te informeren maar ook om te toetsen of de bouwplannen en voorgestelde organisatie aansloten bij de wensen van de toekomstige huurders. Deze uitgaven zijn nog verkrijgbaar bij het kantoor van Kinetisch Noord.

In het voor je liggende “huren op de NDSM-werf” zijn de reacties op deze toets zo goed mogelijk verwerkt. De afgelopen maanden zijn er beslissingen genomen over het bouwplan en de organisatie en zijn een aantal grote hobbels genomen: er is overeenstemming met de brandweer, de bouwvergunning is afgegeven, alle voorbereidende werkzaamheden in de loods voor de bouw van de Kunststad zijn afgerond: er zijn extra rookluiken geplaatst en rookscheren opgehangen, er is een nieuw hemelwaterafvoersysteem in de loods, vloer en spanten zijn schoon gemaakt en niet te vergeten, de bouwplaats in de loods is leeggemaakt en de huidige huurders zijn herplaatst. Ook is er aanbesteed: de aannemer, de kosten en de planning zijn nu bekend.

De voor je liggende publicatie is bedoeld voor kandidaat-huurders en geeft inzicht in

- hoe je een ruimte kunt huren in de Kunststad: doelstelling Kinetisch Noord en selectie,
- hoe het casco van de Kunststad er uit ziet: plattegronden, doorsneden, details, materialen, maten, voorzieningen, enz
- wat er van de huurders verwacht wordt: organisatie in verenigingen, afbouw casco.

Voor vragen kun je terecht bij de projectleider van de Kunststad via 020-3305480 of kunststad@ndsm.nl.

1. De Kunststad

Op de NDSM-werf worden verschillende projecten gerealiseerd die uiteindelijk een multidisciplinaire broedplaats vormen. Eén van de projecten is de Kunststad: in het midden van de grote loods komen werkruimtes en ateliers in meerdere lagen met een totaal oppervlak van meer dan 7.000 m².

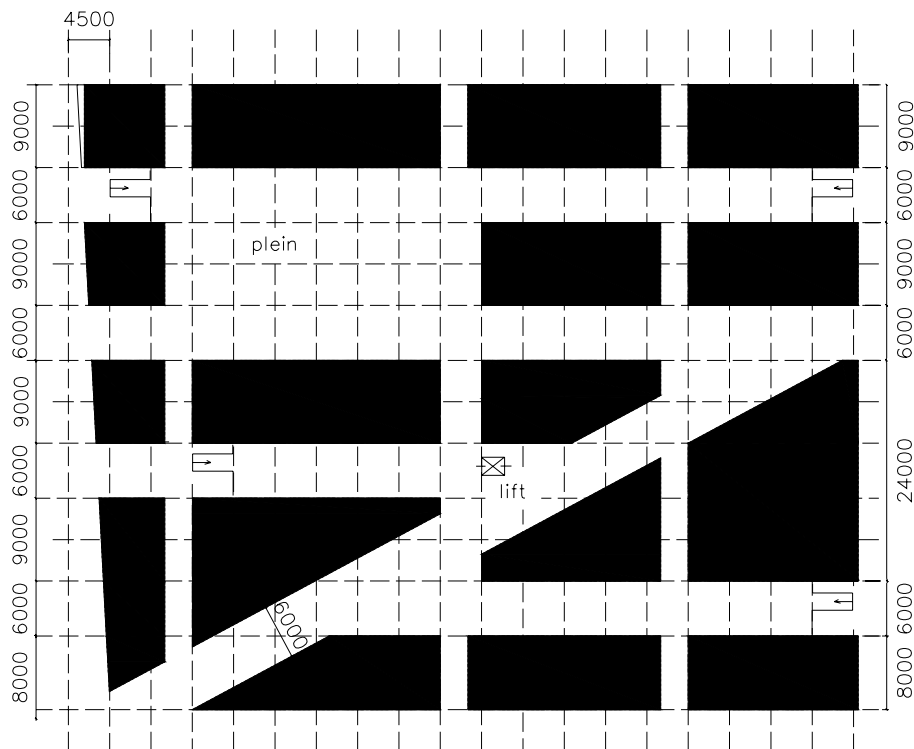
Om betaalbare werkruimtes te bouwen met een grote vrijheid van invulling en gebruik is besloten voor het bouwen van casco's die door de gebruikers zelf worden afgebouwd. Een casco werkruimte bestaat uit een vloer, kolommen en een plafond. Iedereen kan bij de afbouw de kwaliteit en de vormgeving voor een groot deel zelf bepalen en bovendien zijn eigen burens uitzoeken.

Hieronder wordt nauwkeurig beschreven hoe het ontwerp er uit ziet, wat er wel en niet in zit en wat dus zelf afgebouwd wordt.

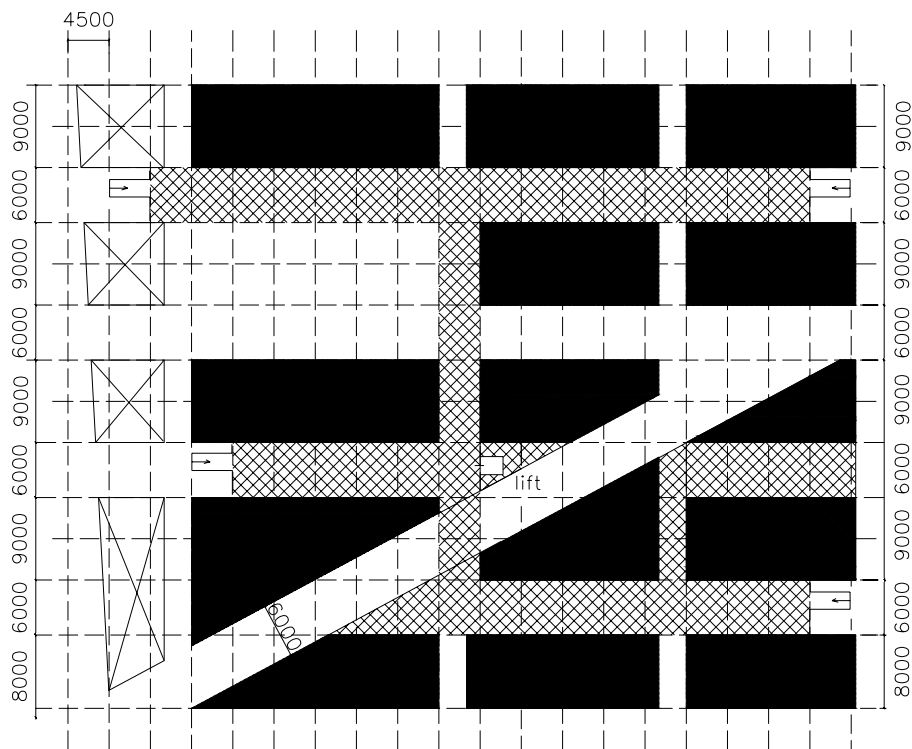
1.1 Het ontwerp

De Kunststad bestaat uit 5 rijen blokken in 3 lagen met vrije vloeren.

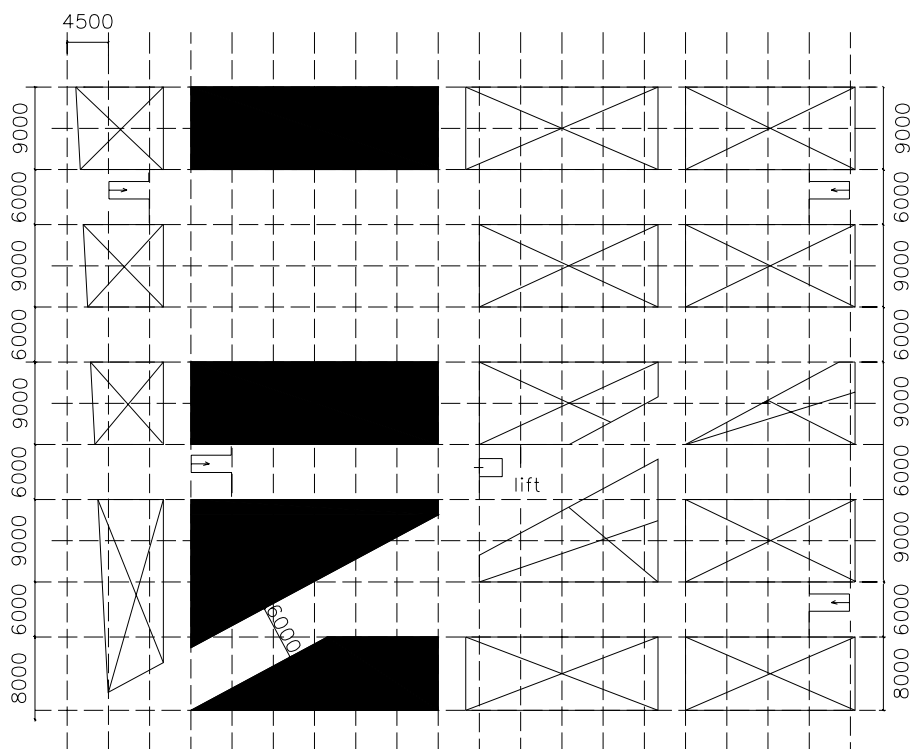
De vloeren zijn door middel van trappen, een lift en verhoogde straten met elkaar verbonden. Alle hoofdvoorzieningen voor riolering, electra, water en verwarming worden tot aan de blokken aangelegd.



plattegrond begane grond Kunststad



Plattegrond 1^e verdieping Kunststad



Plattegrond 2^e verdieping Kunststad

Voor nauwkeurige tekeningen en details zie www.21project.org gebruikersnaam: kunststad, wachtwoord: welkom

Het ontwerp is tot stand gekomen na langdurig overleg met de volgende diensten en overheden:

- de brandweer vraagt voor de veiligheid o.a. een bepaalde afstand tussen de blokken, brandwerend materiaal, voldoende vluchtwegen en blusmiddelen.
- de bouwverordening stelt eisen, o.a. draagkracht van vloeren en kolommen, materiaalgebruik, beperking van energieverlies, maximaal gebruik van daglicht, enz.
- de Commissie Welstand en Monumenten heeft bepaald dat er niets aan de bestaande NDSM-loods mag veranderen zonder toestemming van hen. Het hele NDSM-complex is aangemeld als Rijksmonument. In afwachting van de beslissing van de Rijksdienst Monumenten mag het gebouw niet veranderd worden zonder toestemming. Er mag bijvoorbeeld nergens in de loods tegen bestaande constructies, wanden of daken aangebouwd worden. Het ontwerp voor de Kunststad is voorgelegd aan de commissies en na enige aanpassingen goedgekeurd.

Dit betekent dat er niets meer kan veranderen aan het casco van de kunststad en dat de afbouw moet passen binnen de regels: de afbouwnormen. Er blijft nog voldoende ruimte voor een eigen invulling maar door rekening te houden met deze normen wordt voor iedereen een veilig en prettig werkklimaat in de loods gegarandeerd.

1.2 De materialen van de casco's

De casco's van de werkruimtes bestaan uit betonnen vloeren op stalen liggers en stalen kolommen. De vloer van de werkruimtes op de begane grond wordt later ingevuld. In principe is uitgegaan van stelconplaten (betonnen platen van 2 bij 2 meter). Wil men echter vloerverwarming, een massieve betonvloer of een ander materiaal dan is dit nog mogelijk zonder eerst de stelconplaten te moeten slopen. Houd er dus rekening mee dat bij aanvaarding van een werkruimte op de begane grond er eerst nog een vloer gelegd moet worden. Eventuele meerkosten van deze vloer ten opzichte van stelconplaten zul je zelf moeten betalen.

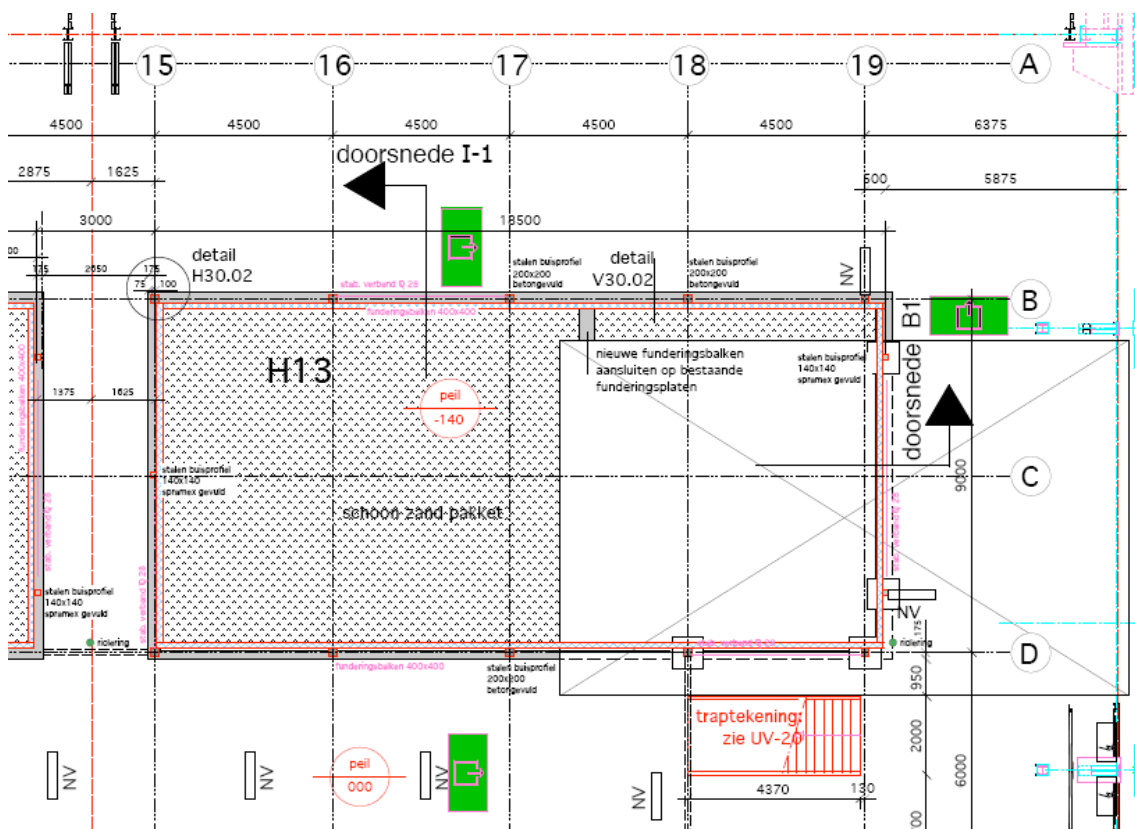
De vloeren van de straten tussen de blokken op de begane grond bestaan ook uit stelconplaten.

De werkruimtes op de verdieping zijn bereikbaar met stalen trappen en stalen roostervloeren. Er is gekozen voor roostervloeren om zo min mogelijk licht weg te nemen op de begane grond.

Er is een centrale goederenlift met een inwendige maat van +/- 2 x 2,4 m². Deze lift is vanuit alle werkruimtes op de verdiepingen bereikbaar.

De aanwezige kranen op de kraanbanen boven de Kunststad zijn niet meer verplaatsbaar. De kranen zelf zijn nu niet bruikbaar. Wel is het mogelijk ze bruikbaar

te maken voor alleen vertikaal transport. De kranen moeten dan aangepast en regelmatig gekeurd worden. Dit brengt kosten met zich mee maar door gezamenlijk gebruik kunnen deze worden uitgesmeerd. Het is aan de gebruikers zelf of men de kranen gangbaar wil maken.



Detail tekening Begane Grond

(voor hele tekening zie www.21project.org, gebruikersnaam: kunststad, wachtwoord: welkom)

LEGENDA:

- electra/ data:
zekeringskasten onder de roosterstraten
- water:
1 aansluiting per blok - onder de roosterstraten
- verwarming:
2/3 aansl. per blok - onder de roosterstraten
- riolering:
aansluitpunten op de begane grond
- LBK ventilatie:
luchtbehandelingskasten:
tot. 6 stuks op blokdaken
- afbouwanden:
aan de binnenzijde kolommen =
hoofddraagconstructie, wanden bevestigen
aan vloeren

1.3 De voorzieningen

1.3.1 Riolering en sanitair

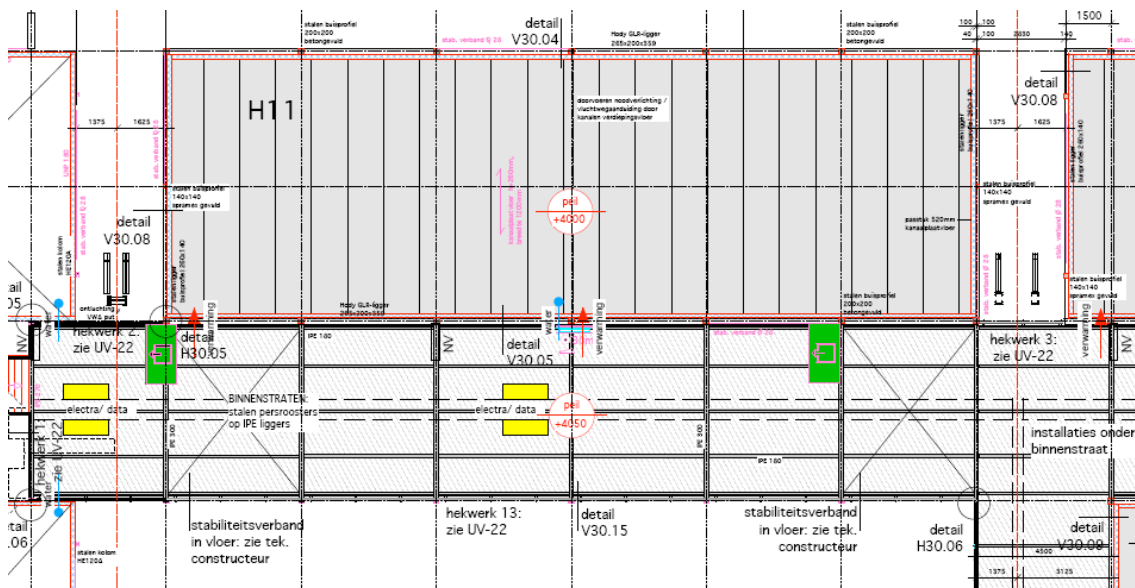
Er is een hoofdriolering per blok aanwezig. Omdat er een verbod is op het graven in grond kunnen de huurders het riool zelf bovengronds doortrekken. De huurders bepalen zelf hoeveel toiletten er per blok of per strook komen (voor definitie stroken zie hoofdstuk 4). Het is verplicht om in het bouwplan aan te geven welk toilet men gebruikt (er is geen centraal toilet in de loods).

1.3.2 Electra

In de gangen hangt onder de roostervloer per blok een aansluitkast. Wel vooraf eerst aangeven (in het afbouwplan) hoeveel energie er nodig is. Het verbruik wordt per strook afgerekend. Je kunt met de andere mensen in je strook afspreken een tussenmeter te plaatsen.

1.3.3 Water

Net als de electra zit er ook een wateraansluiting onder de roostervloer. Per blok 1 aansluiting. Ook hier wordt het verbruik per strook verrekend.



Detail tekening 1^e verdieping

(voor hele tekening zie www.21project.org, gebruikersnaam: kunststad, wachtwoord:welkom)

1.3.4 Verwarming

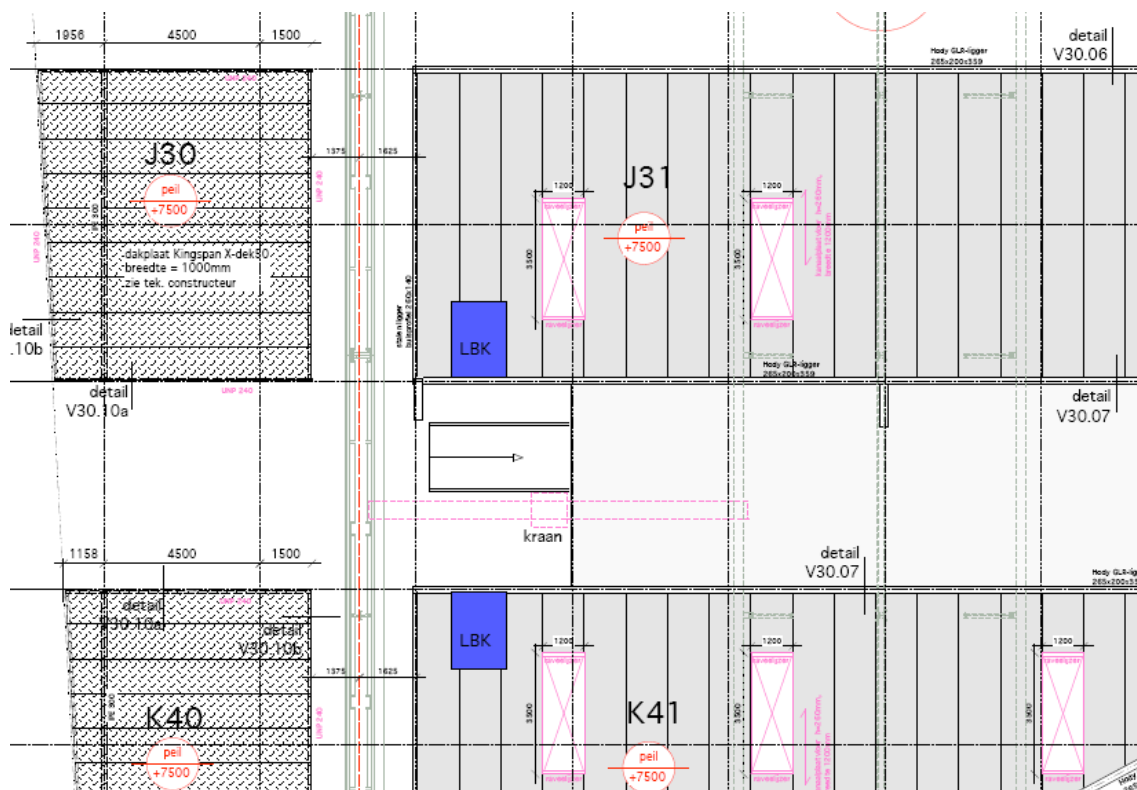
De loods zelf wordt niet verwarmd. Wel is er aanvoer van warm water voor het verwarmen van de werkruimtes. Een warmtepomp en gasketels zorgen voor dit warme water dat via geïsoleerde leidingen naar de blokken wordt gebracht. Hier is ook weer 1 aansluiting per blok. Gebruikers kunnen zelf bepalen of men de leidingen doortrekt en waarheen. Deze leidingen goed isoleren om warmteverlies te voorkomen.

Het gaat om laagtemperatuurverwarming (veertig graden celcius), ideaal voor vloeren of wandverwarming maar ook voor warme meubels of warmtescheren. In het infocentrum zijn voorbeelden hoe met deze verwarming om te gaan.

1.3.5 Ventilatie

De werkruimtes moeten verplicht mechanisch geventileerd. Dit is een eis van de brandweer. De ventilatie kan gecombineerd met andere ruimtes en moet boven de

2e laag uitmonden. Hier zit ook de rookdetectie. Op deze manier wordt een eventuele brand in een werkruimte snel gesignaleerd.



Detail tekening 2^e Verdieping

(voor hele tekening zie www.21project.org, gebruikersnaam: kunststad, wachtwoord: welkom)

1.3.6 Afzuiging dampen

Produceer je giftige dampen dan moeten deze apart worden afgezogen. Hier is enig overleg noodzakelijk. Misschien is dit ook met andere mensen te combineren. In het hoofddak zijn vaste punten waar dakdoorvoeren gemaakt kunnen worden.

1.3.7 Gas

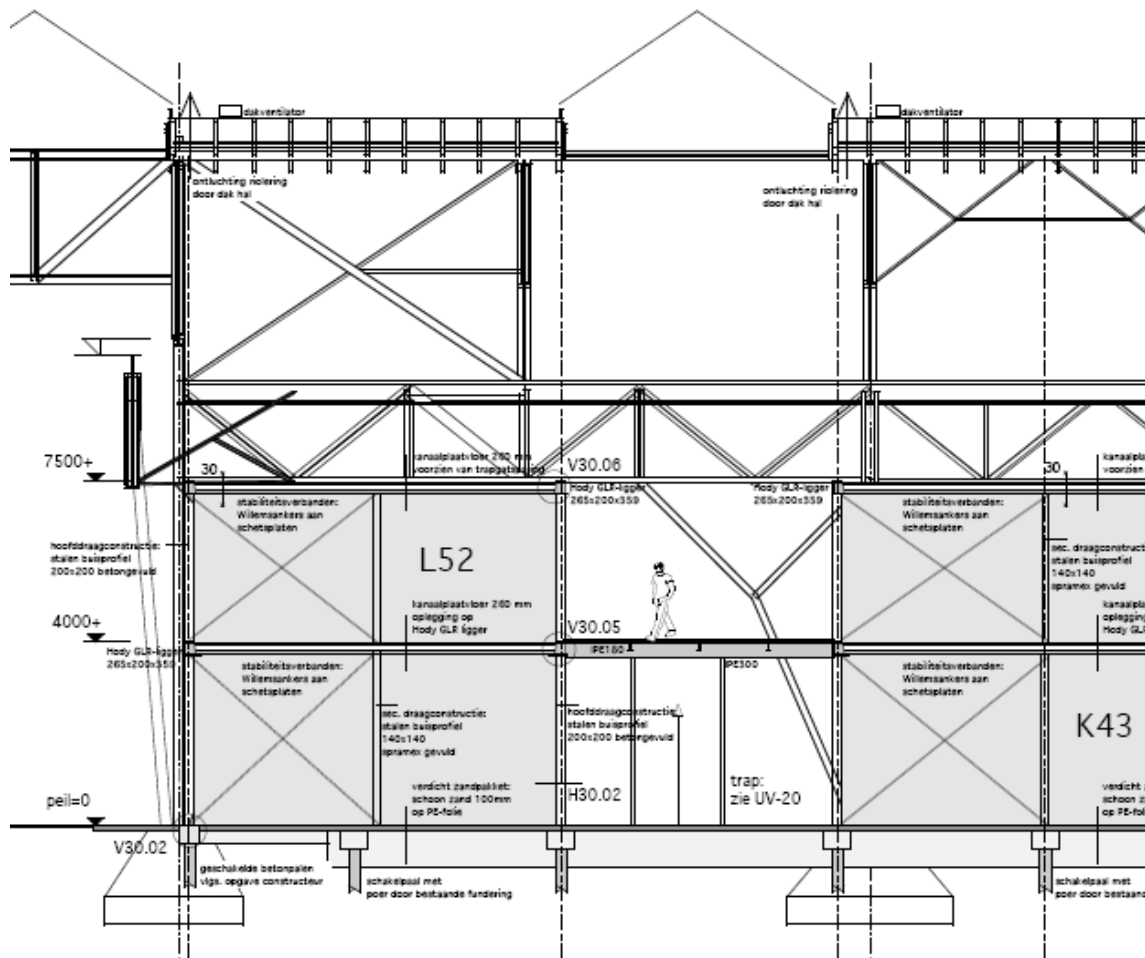
Om veiligheidsredenen zijn er geen gasaansluitingen in de loods. In beperkte mate kan voor eigen gebruik binnen werkruimten met gasflessen gewerkt worden, indien voldaan wordt aan voorschriften (hoeveelheid, type slang, afstand fles tot mogelijke vuurhaard, ed).

1.3.8 Telecom

KPN legt een netwerk aan voor ADSL en telefoon. De aansluiting naar je werkplaats moet je zelf verzorgen.

1.3.9 Algemeen

Om problemen te voorkomen en vanuit veiligheidsoverwegingen moeten alle installaties vóór ingebruikname gekeurd te worden.



Detail doorsnede hal

(voor hele tekening zie www.21project.org, gebruikersnaam: kunststad, wachtwoord: welkom)

1.4 Wat zelf afbouwen

Een huurder huurt een kaal stuk vloer. De hoofdvoorzieningen zitten op de begane grond (riolering) en onder de roostervloeren van de straten op de 1^e verdieping. Als huurder bouw je de wanden, deuren en ramen van je werkruimte en trek je de voorzieningen door voor zover je daar behoefte aan hebt. Als huurder bepaal je dus zelf hoe je de ruimte afbouwt mits binnen de afbouwnormen zoals hieronder beschreven.

2. De afbouwnormen

Algemeen

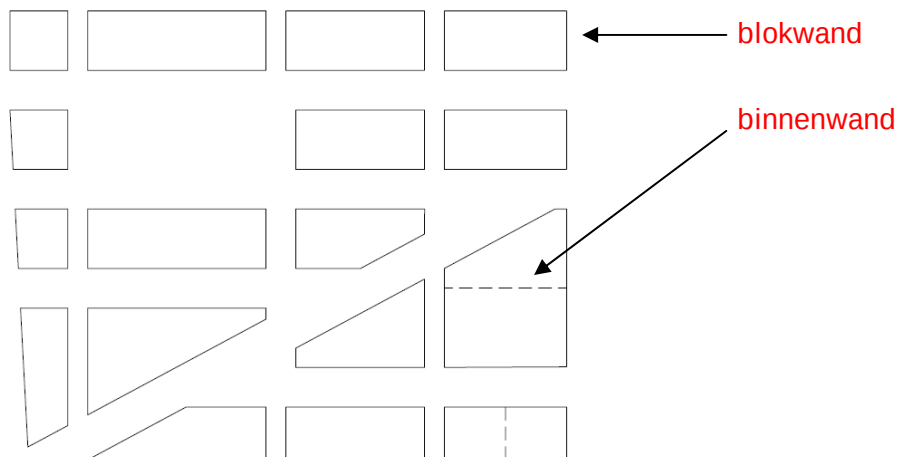
De opbouw van de Kunststad is tot stand gekomen in nauw overleg met de brandweer en andere instanties. Alleen onder strikte voorwaarden kan er in een grote ruimte als de loods door zo veel mensen gelijktijdig worden samengewerkt. Het ontwerp van de Kunststad voldoet aan de normen. Voor de afbouw zijn ook normen opgesteld.

Uitgangspunt is dat de plannen voldoen aan het Bouwbesluit. Dit is voorwaarde voor het gebruik van de loods. De afbouwnormen worden dan ook strikt aangehouden.

2.1 Blokwanden

De Kunststad bestaat uit 17 blokken. Een blok heeft meerdere verdiepingen. De scheiding tussen blok en loods moet 30 minuten brandwerend worden uitgevoerd (officieel heet dit “WBDBO”, weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag). Dit geldt dus voor de wand zelf maar ook voor openingen in deze wanden als deuren, ramen en doorvoeren en voor aansluitingen met vloeren onder en boven.

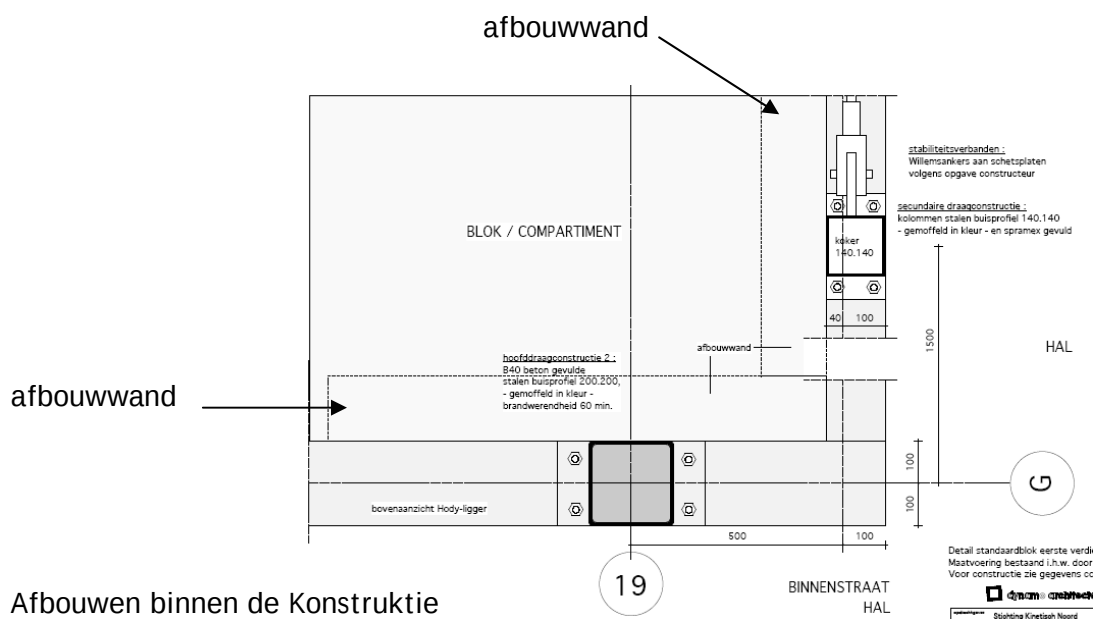
Informatie hierover is verkrijgbaar bij het informatiepunt bij de entree van de loods. Aan de wanden binnen de blokken, dus niet grenzend aan de ruimte in de loods, worden geen eisen gesteld.



2.2 Plaats blokwanden

De blokwanden worden gebouwd aan de binnenkant ofwel blokzijde van de kolommen van het casco (dus niet tussen de kolommen of aan de “straatkant”).

Eén van de eisen van de brandweer is dat de hoofdconstructie brandveilig is. Door de brandwerende wand aan de binnenzijde van het blok te bouwen wordt de hoofddraagconstructie bij brand in een werkruimte een half uur langer beschermd.



Er mogen geen gaten geboord worden in de hoofddraagconstructie: kolommen, liggers en windverbanden. (Windverbanden of stabiliteitsverbanden zijn kruisverbindingen die het casco stevigheid geven). Er mag ook niets vastgemaakt worden aan de windverbanden.

2.4 Aanleggen leidingen voor voorzieningen

huren op de NDSM-werf pagina 14

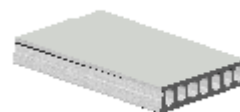
doorvoeren ed. Onder de roostervloeren kunnen op een simpele wijze leidingen worden opgehangen. Alles hangt in het zicht en is eenvoudig aan te brengen en te controleren.

Brandslanghaspels altijd vrij houden, hier niets tegenaan zetten of aan bevestigen. Uiteraard niet boren in roostervloeren, trappen en balustraden.

2.5 Afwerkingsnivo

Het staalwerk van het casco is verzinkt en geverfd en mag niet overgeverfd worden.

De betonvloeren en plafonds worden kaal opgeleverd. Ze bestaan uit kanaalplaatvloeren. Informatie hierover is verkrijgbaar bij het infopunt in de loods. De vloer van de verdieping is ruw met dichtgestorte naden, het plafond is redelijk glad met een strakke v-naad per plaat. Je bepaalt zelf of het afwerkingniveau van het casco voldoende is. Wil je het plafond en/of de vloer afwerken of warmte- of geluidsisolatie aanbrengen dan zul je daar zelf voor moeten zorgen.



2.6 Beperking overlast

Het gaat weliswaar om werkruimtes maar produceert iemand buitensporig veel lawaai, stank of stof dan moet hij/zij hiervoor voorzieningen aantreffen.

2.7 Warmte-isolatie

Wil je je ruimte verwarmen dan moet je die isoleren met een minimale “RC-waarde” (isolatiewaarde) van 2,5 (bijv. 8cm steenwol). Niet alleen is dit een eis uit het Bouwbesluit maar de capaciteit van de verwarming is niet zodanig dat ongeïsoleerde ruimtes warm gestookt kunnen worden. Daarnaast geeft het onnodig energieverlies en extra verbruiskosten.

2.8 Opslag en transport bouw materiaal

Om elkaar niet in de weg te zitten maar ook om de vluchtwegen vrij te houden: opslag bouw materiaal- en materieel op de eigen gehuurde plek, dus niet in de gangen of elders in de hal.

2.9 Veiligheid tijdens het bouwen

Zolang er geen wanden op de verdiepingen staan is er gevaar voor naar beneden vallen op de plaatsen waar de vloer niet aan een roostervloer aansluit.

Op de verdiepingen mag binnen een blok alleen gewerkt worden indien de vloerrand waar geen roostervloer aansluit wordt voorzien van een afdoende doorvalbeveiliging (hekje). Kinetisch Noord zal proberen deze gezamenlijk via de hoofdaannemer te regelen maar de huurder blijft hier zelf verantwoordelijk voor.

De vide-randen nooit onafgeschermd laten!

2.10 Transport binnen de loods

Transport van buiten de loods naar de werkplek kan niet dmv auto cq vrachtwagen! Er mogen geen auto's in de hal aangezien deze een brandstoftank hebben en de vluchtwegen kunnen blokkeren. Houd er rekening mee dat bouw materiaal van buiten naar de werkplek gedragen moet worden (of dmv elektrisch transport).

2.11 Met z'n allen tegelijk bouwen

Na ondertekening van het huurcontract moet je binnen een beperkte tijd (3 maanden) je ruimte afbouwen. Vooral na oplevering van het casco zullen er veel huurders tegelijk aan de slag gaan. Dit kan heel handig zijn: gezamenlijk inkopen, gereedschap uitwisselen, van elkaars vakkennis gebruik maken. Maar kan ook aanleiding zijn voor veel problemen: spullen raken zoek en/of beschadigd. Je wilt lekker gaan verven en dan begint je buurman te schuren, enz.

Je bent als huurder zelf verantwoordelijk voor beheer van eigen materiaal en voor samenwerking met de andere afbouwers.

Om elkaar niet in de weg te zitten is het verstandig afspraken te maken met je burens en andere huurders.

3. Toewijzing kavels

De afgelopen jaren hebben zich veel belangstellenden aangemeld voor een werkruimte in de Kunststad. Al deze aanvragen zijn getoetst aan de criteria van Kinetisch Noord (gebaseerd op de criteria van het Broedplaatsenfonds). Na acceptatie van deze toets heeft elke toekomstige gebruiker een acceptatiebrief gekregen van Kinetisch Noord.

3.1 Reservering

Ben je geaccepteerd dan kun je een plek reserveren in de Kunststad van maximaal 100m². Het gaat hier om bruto vierkante meters dus inclusief de door jou te maken wanden. Heb je specifieke redenen om meer meters te huren dan kun je dit aan Kinetisch Noord doorgeven. Dit zal per geval worden bekeken.

Voor deze reservering betaal je 1 euro per gereserveerde m². Dit zijn administratiekosten en ze worden niet teruggegeven.

De reservering is vergelijkbaar met een bioscoop-reservering. Heb je gereserveerd dan wordt de plek een tijd voor je vastgehouden. In die tijd kun je een afbouwplan maken (zie hoofdstuk 7 “Afbouwplan”). Na goedkeuring van dit afbouwplan door Kinetisch Noord kan de huurovereenkomst worden getekend en is de plek voor jou. Kom je niet binnen de gestelde termijn met een afbouwplan of wil je om een andere reden afzien van de plek dan vervalt de reservering en is Kinetisch Noord vrij een andere gegadigde te zoeken.

3.2 Rangorde

In de winter van 2004-2005 hebben we alle kandidaat-huurders gevraagd een voorkeur uit te spreken voor een plek in de Kunststad. Hieruit bleek dat er op een enkeling na geen plekken waren waar 2 huurders allebei per se wilden zitten. En ook waar dit wel het geval was kon na enig overleg een oplossing worden gevonden. Reden waarom we nu op een zelfde manier om willen gaan met de reserveringen.

Alle goedgekeurde kandidaat-huurders worden door Kinetisch Noord uitgenodigd voor een reserveringsdag en wel op 16 december. Eenieder kan dan een plek reserveren. Op die dag wordt ook het definitieve bouwplan toegelicht. Het plan is op onderdelen iets veranderd. O.a. de schuine straat is verschoven, 1 blok met extra hoge ruimte is ingeruild voor een normaal blok met 2 verdiepingen en 1 blok is door de welstandscommissie verwijderd!

Zijn er meer gegadigden voor een zelfde plek en is er ook na overleg geen oplossing dan gaat de volgorde van toewijzing als volgt:

- Reserveringen op 16 december gaan voor latere,
- de huidige huurders gaan vóór de nieuwe aanmeldingen;
- de nieuwe aanmeldingen gaan op volgorde van datum van de acceptatiebrief van Kinetisch Noord.

3.3 Volbouwen blokken

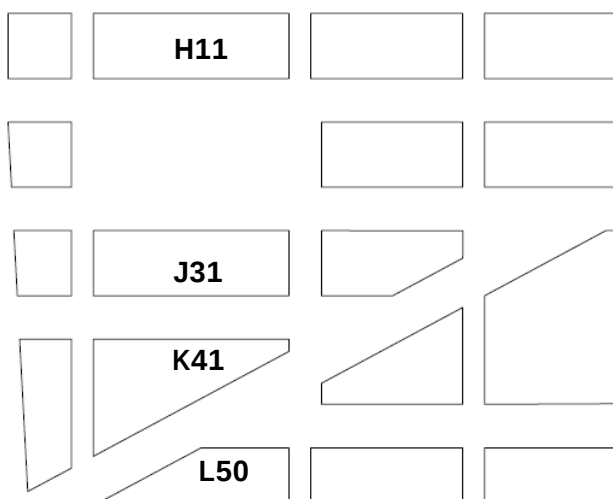
Een blok voldoet alleen aan de brandweereis als alle buitenwanden van het blok met de loods 30minuten brandwerend zijn. Binnenwanden in het blok hoeven niet aan deze eis te voldoen. Dit betekent dat als je bijvoorbeeld de helft van een blok op een verdieping huurt en de rest van het blok wordt niet meteen verhuurd, je niet aan de 30 minuten-eis voldoet. Of je moet je binnenwanden die op dat moment grenzen aan de loods ook 30-minuten brandwerend maken. Het is dus wel het handigst dat de blokken zo veel mogelijk gelijktijdig volgebouwd worden. Houd hier rekening mee bij het uitzoeken van een plek.

3.4 De 3e laag

Er is geen subsidiegeld genoeg om de casco's voor een 3^e laag te bouwen. Er is gekozen om, met uitzondering van de hoge ruimtes aan de westrand, de Kunststad wel geschikt te maken voor een derde laag. De draagconstructie kan een derde laag dragen en voldoet ook dan aan de veiligheidseisen van de brandweer. De bouwvergunning is afgegeven voor 3 lagen. Bij de aanleg van de hoofdvoorzieningen is rekening gehouden met voldoende capaciteit. Ook de lift is al voorzien van 3 stopplaatsen. De derde stopplaats zal echter voorlopig alleen maar een mooi uitzicht geven.

De plafonds van de 2^e laag zijn zwaar genoeg om als vloer te dienen voor een derde laag. Ook zijn er op diverse plekken trapsparingen gespaard zodat de 3^e laag in de toekomst op meerdere manieren bereikbaar is.

Met uitzondering van de blokken L50, K41, J31 en H11, kan er nu niet gebouwd worden op de derde laag.



Kinetisch Noord is in het kader van dynamiek en doorstroming in de hal fondsen aan het werven om zelf enkele ruimtes af te bouwen en bijvoorbeeld te verhuren aan jong en buitenlands talent. Kinetisch Noord wil hiervoor het oostdeel van de derde laag reserveren.

Dit betekent dat er nu alleen op de blokken L50, K41, J31 en H11 door huurders een derde laag gebouwd kan worden. Voorwaarde is dat men er zorg voor draagt dat de opbouw op de derde laag helemaal, dus ook het dak, 30minuten brandwerend is.

3.5 Wie zit waar en wat is er nog vrij?

Net als bij het voorlopig plan worden er op de site www.21project.org plattegronden bijgehouden waarop te zien is wie welke ruimte heeft gereserveerd. Om het contact tussen burens zo veel mogelijk te bevorderen vragen we toestemming om ook internetadressen en telefoonnummers te plaatsen.

3.6 Efficiënte invulling

Om de exploitatie van de loods in de toekomst mogelijk te maken en om huren zo laag mogelijk te houden moet elke beschikbare m² te verhuren zijn. Kies je een plek in een blok dan moet het blok daarmee of vol zijn of de resterende ruimte moet nog te verhuren zijn.

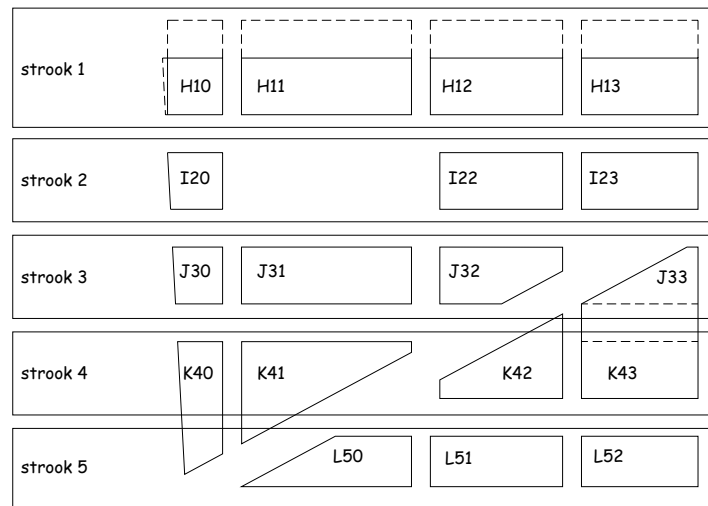
4. De verenigingen

In het Plan van Aanpak NDSM-werf 2002 is sprake van samen bouwen, samen werken, samen beheren van de NDSM-loods. De voorzieningen als electra en water worden bijvoorbeeld niet individueel of per blok maar per strook verrekend. De huurders binnen 1 strook richten daarom een eigen vereniging op.

In de huurovereenkomst is opgenomen dat je automatisch lid wordt van de vereniging van jouw strook (vergelijkbaar bij de Vereniging van Eigenaren bij een woongebouw). De vereniging van de strook zal dus opgericht moeten worden voordat de huurcontracten getekend kunnen worden.

Uiteindelijk is het de bedoeling dat de vereniging zelf nieuwe leden kan aannemen, mits ze getoetst zijn door Kinetisch Noord op onder andere de criteria van het Broedplaatsenfonds. Op deze manier wordt het een gebouw voor en van de gebruikers.

Kinetisch Noord heeft standaard statuten laten opstellen van een vereniging. Deze statuten zijn te vinden op www.21project.org (gebruikersnaam: kunststad, wachtwoord: welkom, mapje bestanden/notities). Alle gebruikers van één strook (op de begane grond, de eerste en eventueel de tweede verdieping) zijn lid van één vereniging. In onderstaande figuur zijn de stroken weergegeven.



De stroken

5. Wie is waarvoor verantwoordelijk

In de onderstaande tabel staat nogmaals per onderdeel wie verantwoordelijk is voor de bouw en wie de kosten draagt. KN staat voor Kinetisch Noord.

Er is onderscheid gemaakt tussen 1: aanleg hoofdvoorzieningen tot aan het blok, 2: aanleg voorzieningen van de aansluiting bij het blok tot de eigen werkruimte en 3: de aanleg van voorzieningen in de eigen werkruimte. 1 wordt door Kinetisch Noord verzorgt, 2 en 3 moet de huurder zelf verzorgen. Het is handig de voorzieningen van het blok naar de eigen ruimte gezamenlijk met de vereniging te doen en ook via de vereniging te onderhouden.

te bouwen door:	betaald door:	onderhouden door:
Fundering	KN	KN
bestrating verkeersruimte	KN	KN
dragende constructie	KN	KN
Dragende vloer	KN	KN
Galerijen	KN	KN
Hekken gemeenschappelijke roostervloeren en trappen	KN	KN
centraal trappenhuis	KN	KN
1 centrale lift in de Kunststad	KN	KN
Vluchtwegen	KN	KN
blusmiddelen openbare ruimtes	KN	KN
elektra tot aan het blok, elektrameter per strook	KN	KN
water tot aan het blok, hoofdkraan+ meter per strook	KN	KN
Hoofdrilering tot aan het blok	KN	KN
verwarming tot aan het blok, meter per strook	KN	KN
Wanden+inrichting eventueel gezamenlijk toiletblok	Vereniging	Vereniging
Wanden+inrichting eventueel gezamenl. vuilnisopslag	Vereniging	Vereniging
elektra en water van blok naar naar werkruimte	Huurder	Vereniging
riolering van put bij het blok naar eigen werkruimte	Huurder	Vereniging
Verwarmingsleiding van blok naar werkruimte	Huurder	Vereniging
Verplichte ruimteventilatie tot boven het blok	Huurder	Vereniging
wanden naar de hal (30 min brandwerend)	Huurder	Huurder
deuren/ramen naar de hal (30 min brandwerend)	Huurder	Huurder
elektra in werkruimte (indien nodig)	Huurder	Huurder
water in werkruimte (indien nodig)	Huurder	Huurder
riolering in werkruimte (indien nodig)	Huurder	Huurder
verwarming in werkruimte (indien nodig)	Huurder	Huurder
Tussenwanden (indien nodig)	Huurder	Huurder
vloerafwerking en plafond (indien nodig)	Huurder	Huurder
binnentrap (bij gebruik 3 ^e laag)	Huurder	Huurder
verkeersruimte binnen (indien nodig)	Huurder	Huurder
blusmiddelen werkruimtes (indien nodig)	Huurder	Huurder

6. Vergunningen

Voordat de werkruimtes gebruikt mogen worden zijn een bouwvergunning, een milieuvergunning en een gebruiksvergunning nodig. Hieronder volgt een korte toelichting van deze vergunningen, met wie waar voor verantwoordelijk is.

6.1 Bouwvergunning

Kinetisch Noord heeft een bouwvergunning voor het totale bouwwerk van de Kunststad inclusief de afbouw, mits deze afbouw voldoet aan de afbouwnormen. Je hoeft dus niet zelf alsnog een bouwvergunning aan te vragen.

6.2 Milieuvergunning

Kinetisch Noord heeft voor de openbare delen van de NDSM-loods één milieuvergunning aangevraagd, waarin onder andere plannen staan over opslag, gebruik en afvoer van gevaarlijke stoffen, watermanagement en energieverbruik. Per vereniging wordt een meldingsformulier milieuvergunning ingevuld. Indien alle vragen met “Nee” beantwoord kunnen worden dan is er geen milieuonvriendelijke situatie in een strook en kan dit formulier ingediend worden bij de gemeentelijke milieudienst. Worden er wel (brand)gevaarlijke stoffen gebruikt dan moet je hier een aparte milieuvergunning voor aanvragen en rekening houden met het aanleggen van gifkasten en afzuiginstallaties.

Een aanvraagformulier is te vinden op www.21project.org (gebruikersnaam: kunststad, wachtwoord: welkom, mapje: bestanden/notities).

6.3 Gebruiksvergunning

De gebruiksvergunning staat los van een bouwvergunning en heeft vooral betrekking op het veilig gebruik van een ruimte waarin meer dan vijftig mensen tegelijk aanwezig zijn of waar gevaarlijke stoffen bedrijfsmatig worden opgeslagen. Een gebruiksvergunning kan pas worden verleend nadat de afbouw klaar is en kan daarna ten allen tijde worden ingetrokken, waarna het gebruik gestaakt moet worden. Bij normaal gebruik zal dit geen probleem opleveren. Een aanvraagformulier is te vinden op www.21project.org (gebruikersnaam: kunststad, wachtwoord: welkom, mapje: bestanden/notities).

7. Het afbouwplan

Na de reservering maakt de kandidaat-huurder een afbouwplan. Hiermee krijgt niet alleen Kinetisch Noord inzicht in de voortgang van de plannen maar kan ook al worden aangegeven waar mogelijk problemen met de regelgeving zitten. Dit kan bijvoorbeeld helpen voorkomen dat je energie en geld steekt in het maken van wanden die daarna door Bouwtoezicht vanwege de brandveiligheid afgekeurd worden.

Het afbouwplan kan schetsmatig maar minimaal aangegeven:

- door middel van aanzichten de indeling van de blokwanden met ramen, deuren en leidingdoorvoeren,
- de constructie en de materialen van de blokwanden, ramen, deuren en doorvoeren,
- een afbouwplanning
- wie de afbouw gaat/gaan uitvoeren,
- hoe de afbouw staat in relatie met de afbouw van het hele blok (hele blok moet, per verdieping, na afbouw 30min brandwerend zijn)
- van welk toilet je gebruik maakt (eigen of gezamenlijk).
- hoeveel elektriciteit je denkt te verbruiken.
- welke ruimten je wilt verwarmen en dus isoleren,
- of je gevaarlijke stoffen gebruikt en of je gevaarlijke dampen wilt afzuigen.

8. De huurcontracten

Kinetisch Noord sluit een huurcontract af per huurder. In deze overeenkomst staan de belangrijkste verplichtingen voor zowel Kinetisch Noord als de huurders. Een concept-huurovereenkomst is van de site www.21project.org te downloaden.

8.1 Looptijd van het contract

Het terrein en de loods zijn in eigendom bij het stadsdeel. Kinetisch Noord heeft een huurcontract voor de NDSM-loods met het stadsdeel Amsterdam Noord tot 2027. Het huurcontract met de huurders heeft een looptijd van 5 jaar en wordt bij gelijk blijvende omstandigheden verlengd. Voor meer info zie het concept-contract op de site.

8.2 Afbouw

Ook het stadsdeel Amsterdam Noord (de eigenaar van het gebouw) stelt eisen aan de afbouw vanuit het oogpunt van veiligheid en beheersbaarheid van de loods.

Het stadsdeel Amsterdam Noord wil niet dat er aan het casco en de constructie van de bestaande loods wijzigingen worden aangebracht (bijvoorbeeld het willekeurig aanbrengen van dakdoorvoeren voor ventilatie ed.) Deze bepaling maakt onderdeel uit van het huurcontract tussen Kinetisch Noord en het stadsdeel.

De afbouwplanning per blok is een onderdeel van het huurcontract. De belangrijkste reden hiervoor is dat de grootste subsidieverstrekker, het Broedplaatsenfonds, heeft bedongen dat de subsidie voor de bouw van de Kunststad alleen geldt als de ruimtes voor 31 december 2006 zijn afgebouwd. Het zou voor Kinetisch Noord een groot financieel probleem opleveren als de subsidie van het Broedplaatsenfonds wordt ingetrokken cq teruggevorderd omdat de werkruimtes niet op tijd zijn afgebouwd.

8.3 Exploitatie

Bij het huren van de werkruimte moet ondermeer rekening gehouden worden met de volgende kosten:

- huur aan de vereniging plus de BTW;
- gemeentelijke heffingen en servicekosten (o.a. onroerendezaakbelasting, verontreinigingsheffing, water, afval, vastrecht elektriciteit, beheer loods, verzekering casco);
- verbruikskosten (o.a. elektriciteit, verwarming, telefoon, afval, verzekeringen inbouw).

8.4 Huur

In de onderstaande tabel staan de huurprijzen per vierkante meter voor ruimtes met verschillende hoogten. Let op: het prijspeil is 2006. De huurprijs is bepaald in januari 2005 en wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (jaarlijks ongeveer 3%). Dit is de kale huurprijs, exclusief BTW (19%) en exclusief servicekosten en verbruikskosten per vierkante meter bruto vloeroppervlak. Bruto vloeroppervlak gaat uit van de oppervlakte inclusief de wanden die je zelf bouwt.

Huurprijzen:

Omschrijving ruimte	huur in € per jaar excl. service, excl. BTW
ruimtes met een hoogte t/m 4 meter (alle blokken muv H10, I20, J30, K40)	€ 32,80 per m2 bruto vloeroppervlak
ruimtes met een hoogte va 4 meter t/m 7,5 meter (blokken I20, J30, K40)	€ 43,75 per m2 bruto vloeroppervlak
overig (bijv. ruimtes hoger 7,5 meter) (o.a. blok H10)	vanaf € 65,60 per m2 bruto vloeroppervlak

prijspeil 2006, jaarlijkse stijging volgens consumentenprijsindex

De huur gaat in op het moment dat Kinetisch Noord het casco oplevert aan de huurder. In het huurcontract is een bepaling opgenomen over het betalen van een waarborgsom.

8.5 bijkomende kosten

- De servicekosten bestaan uit bij Kinetisch Noord in rekening gebrachte kosten als de onroerende-zaakbelasting, verontreinigingsheffing, water, afval, vastrecht elektriciteit, verzekering casco, schoonmaakkosten e.d. en kosten voor het beheer van de loods en de gemeenschappelijke ruimten.
- Verbruikskosten voor electra en verwarming worden per strook verrekend.
- Van de huurders wordt verwacht dat men BTW-plichtig is. Op de huur en servicekosten wordt BTW in rekening gebracht.

9. Informatie

- In de loods wordt een informatiestand ingericht met info over (brandwerende-) materialen, vloer- en wandverwarming, warme meubels en panelen, hoe je kortingen kunt krijgen op materialen enz.
- Daarnaast wordt op de website 21project.org, spreek uit [to one project], bijgehouden welke plekken gereserveerd zijn en door wie: www.21project.org
gebruikersnaam: kunststad, wachtwoord: welkom
- Vragen kun je mailen naar kunststad@ndsm.nl

10. Planning

Onderstaande planning is onder het voorbehoud van een voorspoedige sanering van de grond.

Datum	activiteit
December 2005	Informatiebijeenkomst, start reservering
januari 2006	Bevestiging reservering
Februari en maart 2006	Maken afbouwplannen
April 2006	Goedkeuring afbouwplannen,
April 2006	Oplevering casco,
Mei, juni en juli 2006	Afbouw
1 augustus 2006	Afbouw gereed

Bijlagen:

Bovenstaande tekst en alle bijlagen als concept-huurovereenkomst, voorbeeld statuten voor het oprichten van een vereniging, aanvraag milieu- en gebruiksvergunning, tekeningen en details van de Kunststad inclusief handleiding kan men vinden op de site www.21project.org gebruikersnaam: kunststad, wachtwoord: welkom

Amsterdam 11 december 2005