

# Plan van Aanpak Aankoop en Uitgifte van de NDSM-loods

## **Aanleiding**

Begin oktober 2007 werden de huurders van de NDSM-loods verrast door de boodschap dat er vergaande gesprekken gaande waren tussen Stadsdeel Amsterdam-Noord, Kinetisch Noord en de Principaal over de verkoop en aankoop van de NDSM-loods.

Kinetisch Noord trad hier niet namens de huurders op. Mocht dit idee bestaan dan wijzen wij er op dat dit een groot misverstand is. Want in de hierboven genoemde gesprekken zijn de huurders van de NDSM-loods niet betrokken en niet geïnformeerd, terwijl zij als mede-investeerders in de loods (4 miljoen euro) grote belanghebbenden zijn.

Vlak voor de opening van de Kunststad op 11 oktober 2007 vond er een overleg plaats tussen Maarten van Poelgeest (wethouder Centrale Stad en portefeuillehouder Broedplaatsen), huurders van de NDSM-loods, Jaap Schoufour (manager Bureau Broedplaatsen) en Roel de Jong (directeur Kinetisch Noord). Tijdens dit gesprek bleek dat ook de Centrale Stad als grootste subsidiegever niet op de hoogte was van de gesprekken over verkoop van de NDSM-loods aan de Principaal. Als voorwaarde voor de continuering van de gesprekken met de Principaal kwamen alle partijen, ook het stadsdeel, overeen dat de huurders nauw bij het overleg betrokken dienden te zijn.

Kort daarop zijn de huurders gestart met oriënterende gesprekken met het stadsdeel en met Noordwaarts (coalitie gemeente en stadsdeel). De huurders hebben toegezegd zelf met een voorstel te komen. Hiervoor is een initiatiefgroep in het leven geroepen en is er een conceptvoorstel geformuleerd. De initiatiefgroep heeft de Principaal het conceptvoorstel toegestuurd en geprobeerd in overleg te treden. De Principaal is echter niet op de verzoeken van de initiatiefgroep ingegaan en heeft dat niet nader toegelicht. De initiatiefgroep heeft wel contact gehad met Het Oosten en Kristal. Na twee gesprekken is de intentie uitgesproken om samen met Het Oosten verder te werken aan het plan van aanpak voor de NDSM-loods, waarbij zeggenschap en (mede)eigenaarschap van de huurders de uitgangspunten zullen zijn.

Voor u ligt het voorstel voor aankoop en uitgifte van de NDSM-loods. Op de laatste twee huurdersbijeenkomsten is het voorstel van de initiatiefgroep besproken en goedgekeurd. De huurders van de NDSM-loods treden hier als een partij naar voren. Zij betalen huur (290.000 euro per jaar) en zijn gemotiveerd om tijd en geld te investeren.

## **Initiatiefgroep**

De initiatiefgroep stelt zich op als vertegenwoordiging van de huurders van de NDSM-loods op. De initiatiefgroep bestaat uit drie bestuursleden van stichting De Wilhelmina, een organisatie die eenzelfde proces heeft doorlopen:

- Carolien Feldbrugge (ideeel projectontwikkelaar),
- Marcel van Lent (directeur De Regie BV),
- John van Beek (financieel adviseur investeringsmaatschappij Cerberus, Venture Capitalist, adviseur Ministerie van EZ en VWS),

en verder:

- Eva de Klerk (initiatiefneemster van de ontwikkeling NDSM-werf, cultureel projectontwikkelaar, huurder Kunststad),
- Pauline Westendorp (bedrijfskundige en directeur NewNRG),

Comité van Aanbeveling:

- Peter Boerenfijn (jurist, ex-bestuurlid van stichting De Wilhelmina en directeur Aedes)

## **Huidige situatie**

Er zijn in de afgelopen jaren forse investeringen gedaan in de NDSM-loods. Voor een belangrijk deel gaat het daarbij om investeringen in de technische en bouwkundige infrastructuur om de loods geschikt (bouwrijp) te maken voor het realiseren van concrete uitvoeringsprojecten. Daarnaast hebben de huurders van delen van de loods zelf ook forse investeringen gedaan in het bedrijfsrijp maken van de gehuurde delen. Op dit moment is ongeveer de helft van de uitvoeringsprojecten daadwerkelijk gerealiseerd. Door de bestaande eigendomsverhoudingen is er in zekere zin een status quo ontstaan. Omdat de stichting Kinetisch Noord (KN) niet de eigenaar van de loods is, kan ze geen vreemd vermogen aantrekken. Daardoor is het onmogelijk om nieuwe projecten in de loods te realiseren. De partij die wél eigenaar is van de loods, het stadsdeel, is, als publieke partij, niet de eerst aangewezen om de bedoelde investeringen te plegen. En dat wil ze ook niet.

De rol van stichting KN is, nu haar investeringsmogelijkheden zijn uitgeput, feitelijk niet meer dan hoofdhuurder en beheerder van een aantal huurovereenkomsten met gebruikers. Ondanks de beperkte rol die KN momenteel speelt is er nog steeds sprake van een tamelijk kostbare bedrijfsvoering, waarbij de gemeenschap opdraait voor de tekorten. Vanwege het gebrek aan investeringsmogelijkheden, maar vooral vanwege de tekorten veroorzaakt door KN, wil het stadsdeel de loods op korte termijn verkopen.

## **Het initiatief**

De initiatiefgroep is een faciliterende partij die de huurders mobiliseert. Het idee van de huurders en de initiatiefgroep is om de oorspronkelijke opzet (missie en doel Plan van Aanpak dat in 2002 is vastgesteld door huurders, gemeente en stadsdeel) en de tot nu toe gedane investeringen van zowel de stad, het ministerie als de huidige huurders van de NDSM-loods in de toekomst optimaal te waarborgen.

Missie Kinetisch Noord:

- centrum voor subcultuur
- experimenteel, ondernemend en onafhankelijk
- do it yourself

Doel stichting Kinetisch Noord:

- NDSM-werf verwerven (in eigendom of huurrecht)
- Terrein herontwikkelen tot centrum voor kunst, cultuur en ambachten
- Bedrijfsverzamelgebouw en -terrein voor cultuurproducenten waarbij het realiseren van betaalbare ateliers, werk, repetitie en presenteeruimtes voorop staat.
- Geen winstdoelstelling

De investeringen zijn:

- Broedplaatsfonds 6,8 miljoen euro voor inbouw cascoframework (stalen spanten en betonnen vloeren), brand- en infrastructuur en huurgewinning 2002 t/m 2004
- Gemeente Amsterdam 1,14 miljoen euro voor Skatepark
- Huurders 4 miljoen euro voor afbouw cascoframework: buiten- en binnenwanden, ramen, buiten- en binnendeuren, binnentrappen, aanleg elektra, water, data, sanitair en vloerverwarming
- Ministerie VROM 1,25 miljoen euro voor warmtepomp, deel infra en deel cascoframework
- Stadsdeel Amsterdam-Noord 5,7 miljoen in casco (dak en gevels)

Stadsdeel Amsterdam-Noord (SDAN) heeft als eigenaar van de loods aangegeven 5,7 miljoen van de reeds geïnvesteerde kosten in het casco van de loods terug te willen ontvangen. Bovendien dient er op korte termijn nog 3 à 4 miljoen te worden geïnvesteerd in cascoherstel. Vraag is of de gedane investeringen van gemeente en stadsdeel 'nog in de boeken' staan? Dat wil zeggen: zijn dat uitgaven van de kapitaalrekening waarop over een aantal jaren wordt afgeschreven, of zijn ze direct uitgegeven uit de lopende rekening? De investeringen van de huurders worden fiscaal afgeschreven in 10 jaar. Bij vertrek binnen tien jaar krijgen de investeerders volgens het huidige huurcontract een deel van de

investeringen terug (eerste jaar 9/10, laatste jaar 1/10 met een vooraf vastgestelde prijs per vierkante meter). Na tien jaar vervallen de ateliers volgens het huidige contract aan de hoofdhuurder (KN) of eigenaar (nu SDAN).

Zoals eerder opgemerkt, is pas de helft van de gebruikspotentie in de loods daadwerkelijk gerealiseerd. Voor de kavels die nog ontwikkeld moeten worden, zijn nog geen investeringsfondsen en samenwerkingspartners gevonden.

Gezien het non-profit karakter van het initiatief tot nu toe, en de grote financiële inspanning en risico's van de huidige huurders, is het uitgangspunt dat de huidige huurders in de toekomst zeggenschap en bij voorkeur eigendom over de opstallen krijgen en dat ontbindende voorwaarden in de koopcontracten worden opgenomen omdat het over maatschappelijk gebonden eigendom gaat. Bijvoorbeeld een anti-speculatiebeding.

### **Coöperaties**

De enige praktische manier om de loods aan de gebruikers te verkopen is door de loods op te delen in clusters (appartementenrechten) geënt op de bestaande bouwclusters. Gezien de geringe financiële draagkracht van de individuele huurders, lijkt het het beste om het model van pakhuis Wilhelmina over te nemen: een collectief te formeren dat op basis van de huurwaarde de opstal koopt en een hypotheek afsluit. Omdat het hier allemaal kleine bedrijfjes in de kunstensector betreft, kan de rechtsvorm coöperatie (vereniging) hier een goed vehikel zijn.

### **Nieuwe deelnemers**

De helft van de loods moet nog in ontwikkeling worden genomen. Commerciële bestemmingen lijken daarbij vooralsnog niet haalbaar, met uitzondering van de Mallenzolder. Voor wat betreft de ruimtes onder het skatepark en onder de mallenzolder is uit gesprekken met commerciële gegadigden gebleken dat met name door de lichtinval in de loods, de inbouwbeperkingen gezien de monumentale status van de loods, de eisen voor brandveiligheid, het lawaai (o.a. van het Skatepark) en het rommelige artistieke doe-het-zelf-karakter, men zich wel *naast* maar niet *in* de loods wil vestigen. De hierboven genoemde ruimtes zijn wel geschikt voor meer broedplaats- en jongerenvoorzieningen.

Om te voorkomen dat de initiatiefgroep in dezelfde valkuil trapt als stichting Kinetisch Noord (veel overhead, geen eigen belang en geen persoonlijke verantwoording) is de initiatiefgroep op zoek naar partijen die zelf, voor eigen gebruik, willen ontwikkelen en aankopen.

Per 1 juli 2008 moeten de creatieve bedrijven uit het TPG Gebouw (ook wel PostCS geheten) weg. Op initiatief van Rein Jansma (Zwarts & Jansma Architecten) heeft een aantal bedrijven zich verenigd en zijn zij gezamenlijk op zoek naar een nieuw onderkomen. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met de huurders uit de loods en Rein Jansma heeft zich als partij voor de Mallenzolder gemeld (zie aanbevelingsbrief).

Ook de Klimmuur bij het Centraal Station wil zich in de NDSM-loods vestigen en wel tussen de Zuidgevel van de loods en het Skatepark in. Zij voelen zich verwant met de doelstellingen van de huurders en zijn bereid om een appartementenrecht te kopen en voor 0,6 miljoen te investeren in de bouw van een klimmuur mits in eigen beheer gebouwd kan worden.

### **Vereniging van eigenaren**

De op te richten coöperaties gaan samen met de nieuwe deelnemers een Vereniging van Eigenaren (VVE) vormen die het casco (dak en gevels) gaat beheren.

### **Fasering**

Het kost tijd om de huidige huurders 'kooprijp' te maken. Het kost tijd nieuwe partijen te vinden en de kavels uit te geven en ontwikkelingen in gang te zetten en te faciliteren. De initiatiefgroep denkt dat het realistisch is om twee jaar uit te trekken om de nog te ontwikkelen delen van de loods bij nieuwe partners/gebruikers onder te brengen. Immers los van de kadastrale splitsing in appartementenrechten

moet er voor veel clusters een partij, een plan en een bouwvergunning worden geregeld. Dat vergt tijd. Deze aanloopkosten en risico's gelden overigens onverkort ook voor elk andere 'loodskoper'.

### **Maatschappelijk syndicaat**

Met de inzet van de verkoop van de loods heeft het stadsdeel laten weten dat zij per januari 2008 ook van de beslommeringen af wil. De initiatiefgroep is niet in staat deze risico's en kosten voor te financieren. De vraag is welke partij het uitstel van onmiddellijke verkoop zolang kan garanderen? De initiatiefgroep onderzoekt de mogelijkheid of er een aantal Amsterdamse woningcorporaties en eventuele bankinstellingen bereid zijn een syndicaat te vormen om als garantiefonds te dienen, en zo de aanloopkosten te dekken. Daar tegenover staat dat als de initiatiefgroep en huidige huurders er niet in slagen binnen twee jaar de uitgifte en aankoop van de loods te realiseren, het garantiefonds de rol van eigenaar/ontwikkelaar (van de gemeente) overneemt. Vooralsnog wordt uitgegaan van twee jaar, maar een en ander hangt af van factoren als o.a. duur van de publiekrechtelijke handelingen (kadastrale splitsing, afgeven bouwvergunning, etc.).

Uiteraard wordt het uitgifteplan zo doorberekend dat iedere deelnemende partij zijn gemaakte kosten gedekt krijgt. Het voorstel is dat 'het syndicaat' met de huidige eigenaar (SDAN) duidelijke afspraken maakt over de te hanteren garantie. Meerdere deelnemers in het syndicaat kan voorkomen dat er problemen ontstaan als slechts een garantsteller baat zou hebben bij mislukking. Misschien moet er een nieuw syndicaat worden geformeerd, maar wellicht is er al zo'n club actief op dit gebied. De initiatiefgroep gaat dit ook onderzoeken.

### **Rol initiatiefgroep NDSM-loods**

Het moge duidelijk zijn dat de initiatiefgroep de uitvoering van dit plan ter hand wil nemen. Expertise op dit vlak is ruim voorhanden bij de gezamenlijke initiatiefnemers. De huurdersvereniging heeft vertrouwen in de initiatiefgroep getoond, daardoor kunnen veel onnodige hobbels met huurders worden voorkomen. Omdat de initiatiefgroep de huidige clusters wil omvormen tot coöperaties, moeten bestaande huurcontracten nagekeken en eventueel gereviseerd worden. Daarnaast gaat de initiatiefgroep het 'format' voor die coöperaties (laten) maken en aanbieden. Ook de VVE-statuten (akte van splitsing) moeten vooraf worden vastgesteld. Het casco dat de initiatiefgroep zal aanbieden is in de eerste plaats een juridisch casco. Daarin schuilt ook het nieuwe. De initiatiefgroep zal een begroting voorleggen voor deze projectkosten.

Voor de initiatiefgroep is echter geen eigenaarsrol weggelegd. Als alles volgens plan gaat heeft men (de VVE) de initiatiefgroep na verloop van tijd niet meer nodig, evenmin de gemeente en het 'syndicaat'. Dat zou mooi zijn. Het voorstel is dat de initiatiefgroep het huidige bestuur van Kinetisch Noord vervangt tot het moment dat de huurovereenkomst met het Stadsdeel beëindigd wordt. Om te voorkomen dat de initiatiefgroep een 'lijk in de kast' aantreft stelt de initiatiefgroep een 'balansgarantie' voor. Deze balansgarantie zou kunnen worden afgegeven door de gemeente.

### **Kwaliteit van de huidige gebruikers**

Een andere reden om van de diensten van de initiatiefgroep gebruik te willen maken, een rol waarin de initiatiefgroep zich wel kan vinden, is gelegen in het scouten van toekomstige deelnemers in de VVE. Het netwerk van de huurders en de initiatiefgroep in de creatieve industrie is groot. Het zou geweldig zijn als er clusters in de muziek- (jongeren), mode- en architectuurbranche aan het project verbonden kunnen worden. Nederland staat internationaal nog steeds bekend als leverancier van goed opgeleide en vooraanstaande vormgevers in talloze disciplines. Amsterdam is the place. En de NDSM-loods het episch centrum.

### **Meerwaarde**

Het NDSM-project wordt al sinds jaar en dag overal in het buitenland gevolgd. Eva de Klerk is gevraagd om lezingen en presentaties te geven in Yokohama, Tokio, Londen, Berlijn, Hamburg, Brussel, Zagreb, Praag en Milaan. Iedereen wil het naadje van de kous weten over dit 'bottom-up-mirakel'. De schaal, de kwaliteit, visie en inzet van alle betrokkenen maken grote indruk. Dit 'visitekaartje' voor een succesvol broedplaatsenbeleid verdient het om optimaal in de schijnwerpers te

staan.

En los van het recht dat moet worden gedaan aan de investeringen door de huidige huurders, de gemeente en het rijk, past dit initiatief naadloos in het rijksbeleid op het gebied van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Het voorgestelde model is een verrijking van het palet aan 'tools' die hiervoor reeds zijn ontwikkeld en uitgeprobeerd. Analoog aan de koopwoningproductie met zijn 'sociale koopregeling', 'koopgarant' en 'te woon' zou een bedrijfsvariant hoge ogen kunnen gooien. De rol van woningcorporaties en banken in dit concept is belangrijk omdat hierdoor maatschappelijke initiatieven mogelijk worden gemaakt zonder een voortdurend beroep te doen op de overheid, die in dit geval al lange tijd een voortrekkersrol heeft genomen. Door de deelname van woningcorporaties is ook de eerste-recht-op-koop-garantieregeling een verantwoorde regeling. Immers zij zijn van huis uit de maatschappelijke partners in volkshuisvesting. Daarmee wordt een zachte noodlanding gegarandeerd.

### Planning

14 december 2007	persbericht: huurders werken met partners plan uit om loods te kopen	tekst in overleg met Noordwaarts (SDAN en Van Poelgeest)
15 december 2007 - 15 maart 2008	uitwerken organisatorische, strategische en financiële aspecten, opzetten communicatieplan verhuur ruimtes, oprichten syndicaat	Initiatiefgroep, corporaties en banken
15 maart 2008 - 15 april 2008	werving nieuwe partners en mede-initiatiefnemers	Initiatiefgroep en huurders
15 april 2008 - 1 juli 2008	juridisch plan	Initiatiefgroep en partners
juli 2008 - december 2009	splitsing appartementsrechten, verkoop appartementsrechten	

## Coöperaties en bouwclusters

### ORGANISATORISCH

Het idee is dat de bouwclusters (Oostvleugel, Kunststad, Sectie 4, Vrije Kavel, Noordstrook) kunnen kiezen: ze richten zelf een coöperatie op, of, en dat geldt voor de clusters die niet willen kopen, ze worden verkocht aan bijvoorbeeld een woningbouwvereniging

1. Per bouwcluster wordt een coöperatie/vereniging opgericht,
2. Per coöperatie een koopcontract
3. Alle clusters worden in een VVE ondergebracht.



Clusters en hun potenties: er is een wachtrij van 400 potentiële huurders in de loods (natuurlijk meest broedplaatsateliers)

### FYSIEK

#### A. Skatepark 1.750 m<sup>2</sup>

Is het **moeilijkst**, omdat er geen risiconemer is. Onze stelling is dat wij het exploitatierisico niet kunnen nemen, het zet de non-profit doelstelling te veel onder druk. De gevraagde huur is thans 56.875 euro (exclusief 9.840 euro servicekosten); het Skatepark kan naar eigen zeggen nu maximaal 20.000 inclusief servicekosten opbrengen.

Voor het Skatepark moet een 'adoptieouder' gevonden worden, of het Skatepark moet kleiner en meer rendabel gemaakt worden. Nieuwe ouders: de stad, een fonds of woningbouwvereniging o.i.d.

De gemeente Amsterdam (afdeling Jeugd) heeft 1,14 miljoen in de bouw van het skatepark geïnvesteerd. In de oorspronkelijke bouwbegroting zijn geluidswerende maatregelen opgenomen, alleen zijn deze niet uitgevoerd ten gunste van andere bouwactiviteiten die niet in de bouwbegroting waren opgenomen (bouw van de ramps, betegelen kleedkamers, extra brandwerende maatregelen, brandwachten etc.) en exploitatietekorten van Kinetisch Noord. De isolatie van het Skatepark is een extra kostenpost van pakweg 150.000 euro.

#### B. Sectie 4 2.250 m<sup>2</sup>

Onder Skatepark ligt tussen haar 'poten' Sectie 4. Er is plaats voor twee verdiepingen (hoogte 7 meter) met een maximaal te ontwikkelen vierkante meters van 2.250. Het is immer de bedoeling geweest dat daar onder andere popoefen-, theater- en dansstudio's komen. Er moet daar flink worden geïsoleerd, dus in plaats van een hard skelet zoals bij de kunststad, moet er zachte isolatie komen tussen deze

gestapelde dozen. Ook schat de initiatiefgroep in dat er markt is voor de Sectie 4. Stadsdeel en gemeente hebben in het kader van haar meerjarig investeringsprogramma sociale accommodaties (MIPSA) een reservering opgenomen voor de bouw van een jongerenvoorziening op de NDSM-werf. De besluitvorming hierover is uitgesteld tot de volgende raadsperiode (2010?). Een groep jongeren uit Amsterdam-Noord heeft inmiddels het initiatief genomen voor NDSM Underseas. NDSM Underseas stelt zich ten doel om draagvlak te creëren voor een jongerenvoorziening in de NDSM-loods en organiseert daartoe allerlei bijzondere jongerenactiviteiten: Northbeat live@Stubnitz, Docs at the Dock (hiphopdocumentaires, spoken word en jamsessies), Dream Depot (bouw je eigen hangplek), Graffiti Vrijplaats, Solid in da House (hiphoplab), etc.

Is aan te bieden met Bouwenveloppe/opgaaf.

Geschatte investeringen 1,6 miljoen euro casco, niet geïsoleerd (693 euro per m<sup>2</sup>)

Huuropbrengst kale vloer 45 euro per m<sup>2</sup> (gebaseerd op termijn van tien jaar).

Huuropbrengst casco afgebouwd (door corporatie) 90 euro per m<sup>2</sup> voor jongerenorganisaties. Door gemeente (Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling) werd dit een redelijke huur geacht voor jongerenvoorzieningen in Sectie 4.

Huuropbrengst casco afgebouwd (door corporatie) 120 euro per m<sup>2</sup> voor hippe bedrijfjes

### **C. Torentjes Sectie 4 750 m<sup>2</sup>**

Langs Sectie 4 is ruimte gereserveerd voor drie torentjes à la Kunststad. Dat kunnen losse, eventueel wat duurere torentjes worden voor, te denken valt aan, architecten groepjes en hippe modebedrijfjes, maar ook jongeren hang-outs (zolang ze maar ondernemend zijn).

Is aan te bieden met Bouwenveloppe/opgaaf

Geschatte investeringen 519.750 euro casco (693 euro per m<sup>2</sup>).

Huuropbrengst kale vloer 45 euro per m<sup>2</sup> (gebaseerd op termijn van tien jaar)

Huuropbrengst casco afgebouwd 90 euro per m<sup>2</sup> voor jongerenorganisaties, 120 euro per m<sup>2</sup> voor bedrijfjes

### **D. Klimmuur 500 - 1.000 m<sup>2</sup>**

Klimmuur Centraal wil zich graag vestigen tussen Skatepark en de Zuidwand van de hal in, wil 500 tot 1.000 m<sup>2</sup> realiseren en kan 600.000 euro investeren voor gebouw en 400.000 euro voor de grond.

Kosten voor schil niet meegerekend.

Is aan te bieden met Bouwenveloppe/opgaaf.

Huuropbrengst gevraagde huurprijs bouwrijpe kale vloer 45 euro per m<sup>2</sup> per jaar (gebaseerd op termijn van tien jaar). Uitgaande van geen subsidie, geen fundering, en grote hoogte om te bebouwen zonder tussenvloeren.

### **E. Kunststad 6.698 m<sup>2</sup>**

De bouwvergunning van de Kunststad is verleend voor drie bouwlagen. De eerste en tweede bouwlaag van de Kunststad is inmiddels gerealiseerd (5.177 m<sup>2</sup> exclusief de vier torentjes langs de Kunststad), plus een klein deel (60 m<sup>2</sup>) van de derde bouwlaag. Het skelet is klaar en bouwrijp: de laatste derde bouwlaag van 1.521 m<sup>2</sup> bvo kan er onmiddellijk bovenop worden gezet. Het advies: meteen de derde laag in de verhuur doen.

Broedplaatssubsidie 2,5 miljoen voor hele casco (inclusief torentjes en vrije kavels). Er ontbreekt geld voor ventilatie dat wel nodig is voor de gebruiksvergunning.

Eerste en tweede laag 5.177 m<sup>2</sup>

Eigen investeringen afbouw door huurders 2 miljoen euro (383 euro per m<sup>2</sup>)

Subsidie van 333 euro per m<sup>2</sup> (totaal 720 euro per m<sup>2</sup>).

Huuropbrengst 168.253 per jaar.

Derde bouwlaag 1.521 m<sup>2</sup>

In 2005 is een subsidieaanvraag door Economische Zaken (HERMEZ-regeling) toegekend voor de ontwikkeling van startersplekken op de mallenzolder en de derde laag Kunststad (totaal ruim 2.222 m<sup>2</sup> kantoorruimte, totale investering 3,7 miljoen). Er is 515.000 euro toegezegd en kortgeleden heeft EZ de initiatiefgroep laten weten dat de subsidie nog steeds gereserveerd is.

Is aan te bieden met Bouwenveloppe/opgaaf.

Geschatte investeringen derde laag afgebouwd door aannemer 1,4 miljoen euro (900 euro per m<sup>2</sup>).

Geschatte investeringen derde laag afgebouwd door eindgebruikers zelf 0,5 miljoen euro.

Huuropbrengst: 32,50 euro per m<sup>2</sup> mits zelf afgebouwd 50.000 euro per jaar.

#### **E. Torentjes Kunststad 800 m<sup>2</sup>**

Deze vier torentjes aan de kop van elke strook in de Kunststad waren oorspronkelijk bestemd voor circus- en acrobatiegezelschappen. Deze aspirant huurders zijn echter na de oplevering van het casco afgehaakt vanwege de hoge investeringen voor de afbouw. De torentjes hebben een hoogte van 7 en 8 meter en zijn niet gefundeerd. De torentjes zijn nu lastig verhuurbaar en extra kosten voor fundering zodat twee bouwverdiepingen mogelijk zijn, worden geschat op 200.000 euro.

Aan te bieden met Bouwenveloppe/opgaaf.

#### **F. Oostvleugel 1.850 m<sup>2</sup>**

Is grotendeels gerealiseerd, kan meteen juridisch worden omgezet in een coöperatie.

Broedplaatssubsidie 0,9 mln. Eigen investeringen afbouw door huurders 1 miljoen euro (540 euro per m<sup>2</sup>). Huuropbrengst (41 euro per m<sup>2</sup> per jaar) is 75.924 per jaar.

#### **G. ITW 400 m<sup>2</sup>**

Een deel van de Oostvleugel is door KN afgebouwd ( $\pm$  200.000 euro die niet was voorzien in de subsidieaanvraag) en wordt incidenteel verhuurd. Dit deel heet de Internationale Theaterwerkplaats (ITW). De ITW brengt echter niet veel op. Daarnaast wordt de ITW slecht onderhouden. Niemand is in feite eindverantwoordelijk, KN heeft de ITW veel te duur gebouwd en verdient haar investeringen niet terug.

Voorstel is om ITW onder te brengen bij coöperatie Oostvleugel en/of er een vaste exploitant voor te vinden. Huuropbrengst ITW afgebouwd (minimaal 90 euro per m<sup>2</sup> per jaar) is 36.000 euro per jaar.

#### **H. Vrije kavelstrook 1.128 m<sup>2</sup>**

Concept is dat de vrije kavelaars een percentage van de broedplaatssubsidie ontvangen voor het casco framework dat ze zelf bouwen. Voorwaarde is dat tenminste twee verdiepingen gebouwd worden. Er worden plotjes grond verhuurd, men mag zelf bepalen wat men er neerzet zolang het aan de eisen voldoet en de huurders moeten zelf bouwaanvraag indienen.

Totaal gereserveerde broedplaatssubsidie aan vrije kavelaars is ongeveer 500.000 euro: plusminus 220 euro per m<sup>2</sup> grond maal twee (verdiepingen). Twee kunstenaars hebben inmiddels hun vrije kavel gerealiseerd voor 80 m<sup>2</sup> op de grond (bouwsubsidie 80 maal 2 maal 220 euro is 35.200 euro).

Daarnaast zijn zes kunstenaars bezig met de bouwvergunning voor 838 m<sup>2</sup> op de grond, bouwsubsidie: 838 maal 2 maal 220 euro is 373.120 euro. Totaal aan bouwsubsidie reeds toegezegd is 408.320 euro, inclusief 210 m<sup>2</sup> dat nog beschikbaar is voor nieuwe initiatiefnemers.

Een deel van de vloer van de vrije kavelstrook is een roostervloer. Deze vloer valt onder de monumentale status van de loods. De roostervloer mag bebouwd worden maar de bebouwing moet 'reversable' zijn. Dat beperkt de bebouwingsmogelijkheden enorm: er mag niet geheid worden. Dit betekent dat bouwen met twee lagen op de roostervloer onmogelijk is. Hierdoor valt er 400 m<sup>2</sup> voor de tweede laag af.

Het stadsdeel is bezig met de aanbesteding voor het opknappen van de buitengevel van de vrije kavelstrook. De vrije kavelaars hebben deze locatie uitgezocht voor de ontsluiting van hun grote

projecten en daarvoor zijn buitendeuren nodig van ongeveer 4 x 4,5 meter. Monumentenzorg is echter van mening dat de oorspronkelijke deurgroottes moeten worden teruggebracht. Er komen dus drie hogere deuren in de zuidgevel. Het stadsdeel heeft de vrije kavelaars om een bouwgarantie gevraagd en hiervoor hebben de vrije kavelaars een deel van hun subsidie beschikbaar gesteld voor de bouw van de deuren. Kosten zijn 62.354 euro. Hierdoor is de bouwsubsidie voor de inbouw van de werkplaatsen omlaag gebracht naar 183 euro per m<sup>2</sup>. Dit is te weinig om een gebouw inclusief fundering en casco te realiseren. Afsproken is dat 400 m<sup>2</sup> van de vrijekavelstrook (daar waar de roostervloeren zich bevinden) niet twee maar één verdieping krijgt, en dat de deuren gefinancierd worden uit de gereserveerde subsidie voor de niet gebouwde tweede laag. Hierdoor blijft er zelfs extra broedplaatssubsidie beschikbaar voor nieuwe initiatiefnemers.

Alleen daar waar de kunstenaars klaar zijn wordt de volle huur in rekening gebracht (80 m<sup>2</sup> afgebouwd met een huuropbrengst van 5.200 euro per jaar). Het grootste gedeelte wordt al minstens vier jaar voor 25 euro per m<sup>2</sup> per jaar verhuurd aan mensen die nog niet aan hun definitieve plan zijn toegekomen. Er moet zo snel mogelijk gebouwd worden zodat de volledige huur in rekening gebracht kan worden.

Totaal aan huuropbrengst voor 1.128 m<sup>2</sup> is als volgt vastgesteld: 728 m<sup>2</sup> x 65 euro per m<sup>2</sup> per jaar en 400 m<sup>2</sup> x 32,50 euro per m<sup>2</sup>, totaal 60.320 euro per jaar. Eigen investeringen huurders 1 miljoen euro.

#### **I. Gevelkantoor 200 m<sup>2</sup>**

Aan de buitenwand van de Zuidgevel is het voormalige kantoor van de projectorganisatie in één klap te verkopen. Totaal 200 m<sup>2</sup> met een huuropbrengst van tenminste 90 euro per m<sup>2</sup>: 18.000 euro per jaar.

#### **J. Mallenzolder 1.100 m<sup>2</sup>**

Moet een nieuwe draagvloer in (plannen en bouwkostenramingen van ABT liggen klaar.), 30% van die vloer zit als rookafvoer in de bouwvergunning van de totale hal. Deze plattegrond lijkt op een vlak met een brievenbus. Daarin moeten dan ook trappen en een lift worden gesitueerd. Omdat de Mallenzolder 8 meter boven de loods uitsteekt, zijn er rondom ramen in zowel alle gevels als het dak. Er kan een 'donut' van studio's worden gerealiseerd (1.100 m<sup>2</sup>). Kosten om ateliers te bouwen worden volgens ABT geraamd op 2.000 euro per m<sup>2</sup>, totaal 2,2 miljoen euro. Dit zou tegen marktprijs uitgegeven kunnen worden. De geraamde huur op basis van de ontwikkelingskosten worden momenteel op 150 euro per m<sup>2</sup> per jaar geschat. Het nieuwe 'ding' van de initiatiefgroep echter is dat alle clusters ook moeten meebetalen aan de schil van de hal.

[Ter vergelijking: De Figeehallen in Haarlem worden aangeboden voor 180 euro per m<sup>2</sup> per jaar. De meterprijs bij verkoop is daar € 2083,30 per meter]

Minimale huuropbrengst per jaar is 165.000 euro.

#### **K. Noordstrook 3.000 m<sup>2</sup>**

Dit is de grootste strategische waarde in het verkrijgen van de hal. Daar waar een enkelvoudige ontwikkelaar belooft alle gerealiseerde broedplaatsen te behouden, en daarnaast op meer commerciële manier de Noordstrook te ontwikkelen, lijkt het ons wenselijk te onderzoeken of het mogelijk is deze grote plot ook als broedplaats casco te bestemmen en uit te geven. Daarmee kan er veel politieke steun verworven worden.

Het bestaande voorlopig ontwerp van Sponge Architects met heel veel theaterzaal is adembenemend, maar wellicht een onhaalbaar dure utopie tenzij er een gekke mecenas voor wordt gevonden. Ook liggen 'zalen' niet erg goed in de markt. De exploitatiebaarheid is moeizaam en er zijn al zoveel andere (dure) zalen. Het lijkt de initiatiefgroep geweldig om nogmaals 10.000 m<sup>2</sup> (zo groot als Pakhuis Wilhelmina) aan broedplaatscasco te realiseren, vrijstaand in de Noordstrook en onder de mallenzolder. Er is immers nog veel behoefte aan betaalbare ateliers. Uiteraard wordt dit gedaan door een nieuwe coöperatie en kunnen dezelfde bouwkosten als in de Kunststad worden toegepast. Wellicht is er een meccanoachtig systeem te gebruiken dat iedere huurder zelf kan doormonteren, zodat er maximaal zes verdiepingen kunnen ontstaan. De Noordstrook is onder de mallenzolder is 19 meter hoog, plus de mallenzolder (8 meter hoog) is de totale hoogte 25 meter.

Is aan te bieden met Bouwveloppe/opgaaf

Uitgaande van geen subsidie, geen fundering en zelf bouwen: huuropbrengst minimale variant 2.000 m<sup>2</sup> kale vloer 45 euro per m<sup>2</sup> per jaar: 90.000 euro (gebaseerd op een gebruikstermijn van tien jaar).

Investeringsbehoefte 10.000 m<sup>2</sup> broedplaatsateliers conform Kunststad norm 3,3 miljoen euro

Huuropbrengst 32,50 euro per m<sup>2</sup> per jaar 325.000 euro.

### **Samengevat**

Er is reeds 16,8 miljoen euro geïnvesteerd, 10.317 m<sup>2</sup> gerealiseerd (exclusief 900 m<sup>2</sup> Dazzleville, tijdelijke ateliers buitenterrein en Noorderlicht). Conform de subsidiebeschikkingen (Ministerie van VROM, Gemeente Amsterdam en Broedplaatsenfonds) zal er 13.220 m<sup>2</sup> ontwikkeld moeten worden (inclusief Dazzleville). Globaal nog 17 miljoen euro te investeren voor 17.617 m<sup>2</sup>.

### **Tot slot**

Noorderlicht, Dazzleville en de hellingen X en Y zijn in deze exercitie buiten beschouwing gelaten.

Noorderlicht en Dazzleville zijn tot stand gekomen met respectievelijk broedplaatssubsidie en subsidie van het Ministerie van VROM. Het voorstel is het coöperatieve model ook toe te passen op het buitenterrein. Het buitenterrein zou volgens de huurders niet los gezoen mogen worden van NDSM-loods. Een aantal huurders is in gesprek met mogelijke partners voor het buitenterrein (zie bijlage).

## Overzicht huuropbrengsten en investeringen

### Huuropbrengsten NDSM-loods

Cluster	m <sup>2</sup> nu	opbrengst nu	m <sup>2</sup> later	opbrengst later
1. Skatepark	1.750	840	1.750	56.875
2. Sectie 4	0	0	2.250	101.250
3. Torentjes Sectie 4	0	0	750	67.500
4. Klimmuur	0	0	1.000	45.000
5. Kunststad	5.177	168.253	5.177	168.253
6. Kunststad 3 <sup>e</sup> laag	60	1.950	1.521	49.433
7. Torentjes Kunststad	0	0	800	26.000
8. Oostvleugel	1.850	75.924	1.850	75.924
9. ITW	400	0	400	36.000
10. Vrije Kavels	880	25.200	1.128	60.320
11. Gevelkantoor	200	0	200	18.000
12. Mallenzolder	0	0	1.100	165.000
13. Noordstrook (broedplaatsvariant)	0	0	10.000	325.000
<b>Totaal</b>	<b>10.317 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 272167</b>	<b>27.926 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.194.555</b>

### Investerings NDSM-loods

Cluster	Investerings gemeente	Subsidie	KN	Investerings huurder (t/m 2008)	Nog te investeren door de coöperaties en de VVE	Totaal
Infra & Brand		4,5 mln				4,5 mln
Dak en Gevels	3,5 mln				4 mln	7,5 mln
Skatepark		1,14 mln			150.000	1,3 mln
Sectie 4					1,6 mln	1,6 mln
Torentjes S4					520.000	0,5 mln
Klimmuur					600.000	0,6 mln
Kunststad		2 mln		2 mln		4 mln
Kunststad 3 <sup>e</sup> laag					1 mln	± 1 mln
Torentjes Kunststad					280.000	0,3 ml
Oostvleugel		0,9 mln		1 mln		1,9 ml
ITW			0,2 mln			0,2 mln
Vrije Kavels		0,5 mln		1 mln		1,5 mln
Gevelkantoor						
Mallenzolder					2 mln	2 mln
Noordstrook (broedplaats variant)					3,3 mln casco 3,8 mln afbouw	± 7 mln
<b>Totaal</b>	<b>3,5 mln</b>	<b>9,1 mln</b>	<b>0,2 mln</b>	<b>4 mln</b>	<b>17,3 mln</b>	<b>33,9 mln</b>

## Exploitaties

### samenvatting winst en verlies rekening Kinetisch Noord 2007

<u>uitgaven</u>		<u>inkomsten</u>	
personeel	310.000		
afschrijvingen	30.000		
huur	410.000	huur vast	340.000
		huur incidenteel	160.000
servicekosten	190.000	servicekosten	190.000
kantoorkosten	30.000		
algemene kosten	50.000		
kunstenplan	200.000	kunstenplan	200.000
bouwkosten	320.000	bouwkosten	320.000
afronding bovenstaande getallen	30.000-		
<b>totaal</b>	<b>1.510.000</b>		<b>1.210.000</b>
saldo	(300.000)		

### begroting NDSM-loods vanaf 2008

<u>uitgaven</u>		<u>inkomsten</u>	
huur loods	240.000	huur loods	335.000
servicekosten	190.000	servicekosten	190.000
communicatieplan	20.000		
projectbegeleiding	50.000		
5 % onvoorzien	25.000		
<b>totaal</b>	<b>525.000</b>		<b>525.000</b>
saldo	-		

#### Opmerkingen:

1. Met betrekking tot winst- en verliesrekening van Kinetisch Noord. De initiatiefgroep stelt voor dat er een balansgarantie wordt afgegeven ingeval zij de ontwikkelfunctie overneemt.
2. Huur stadsdeel (12 euro per m<sup>2</sup>), financiële administratie en beheer worden betaald uit servicekosten en huuropbrengsten
3. Kosten van verhuur van buitenterrein en evenementen binnen worden gedekt door opbrengsten uit de incidentele verhuur. Hiervoor wordt een aparte organisatie opgericht (zie punt 5).
4. Eenmalige communicatiekosten om nieuwe partners te werven van € 20.000 ex BTW

Overzicht kosten (exclusief btw):	prijs per stuk	aantal	totaalprijs
nieuwe coöperatieve huisstijl	€ 5.000	1	€ 5.000
2.000 brochures – full colour, 4 pagina's	€ 1,25	4.000	€ 5.000
website update	€ 2.000	1	€ 2.000

begeleiding productie			
communicatiemiddelen	€ 2.000	1	€ 2.000
tekstschrijven website folder en			
persberichten	€ 2.000	1	€ 2.000
redactie/artikelen vakbladen	€ 1.000	2	€ 2.000
advertenties	€ 2.000	1	pm
regelen interviews	€ 350	3	€ 1.050
onvoorzien	5%	€ 19.050	€ 953
totaal			€ 20.003

5. Nu nog verloopt de programmering van de NDSM-werf via Kinetisch Noord (zie post Kunstenplan op begroting 2007). De afgelopen maanden zijn er gesprekken gevoerd met Stadsdeel, Mediawharf (ontwikkelconsortium deel NDSM) en Kinetisch Noord over het opzetten van een nieuwe organisatie voor beheer buitenterrein en programmering. Het is ook de wens van de initiatiefgroep dat de programmering van de NDSM-werf door een zelfstandige organisatie wordt uitgevoerd. De Kunstenplansubsidie komt niet voor op de begroting van 2008; het gaat de initiatiefgroep vooral om de vastgoedexploitatie in 2008.
6. Er wordt in 2007 huur betaald voor de Docklands (plusminus 60.000 euro per jaar). De Docklands wordt incidenteel verhuurd en gebruikt voor culturele activiteiten. Met de verzelfstandiging van de programmering lijkt het de initiatiefgroep zinvol om de Docklands bij de programmering onder te brengen. Overigens wordt de Docklands op korte termijn gesloopt. De bedoeling is om de activiteiten van de Docklands te verplaatsen naar de naastgelegen Aardinghal. Deze loods wordt door Mediawharf ontwikkeld. Op de begroting van 2008 is de huur van de Docklands niet meegerekend.
7. De huidige huuropbrengsten van de huurders bedragen ruim 270.000 euro. Voor een sluitende begroting in 2008 is 65.000 euro nodig aan extra (huur)opbrengsten. Een snelle start met het verhuren van de derde laag Kunststad en de vrije kavels is daarom een vereiste. In het uiterste geval gaat de huur omhoog.
8. De projectkosten tot aan de verkoop van de loods worden geschat op 50.000 euro en worden uitgegeven voor projectinspanningen met gemeente en corporaties, juridische voorbereiding en bouwbegeleiding. Hiervoor kunnen professionals worden ingehuurd.