

Notitie

Aan 5.1.2,e b/a 5.1.2,e
Van 5.1.2,e 5.1.2,e
Datum 14-10-2021
Betreft Steigers Oude Houthaven: nieuwbouw versus renovatie

Gevraagd besluit

1. Instemmen met het volledig vernieuwen in plaats van renoveren van de drie steigers van de Oude Houthaven;
2. Als gevolg hiervan begrotingspost "Steigers Oude Houthaven" opheffen met € 5.1.2,b
Hiermee stijgt de totale begrotingspost naar € 5.1.2,b
3. Een additioneel bedrag van € 5.1.2,b in de grondexploitatie opnemen voor het herstel van de huidige riool- en drinkwatervoorziening aan de steigers in de Oude Houthaven;

4. 5.1.2,b
5.1.2,b 5.1.2,b 5.1.2,b
5.1.2,b

Achtergrond

In de Houthaven ontwikkelt de gemeente Amsterdam een woonwijk met ca. 2.700 woningen. In het stedenbouwkundig plan is voorzien om drie nieuwe steigers te realiseren in de Houthaven. Deze steigers zijn in eerste instantie bedoeld voor de woonschipbewoners die vroeger in de Houthaven lagen, maar die voor de ontwikkeling van de Houthaven zijn uitgeplaatst. Deze woonschipbewoners hebben een tijdelijk onderkomen gekregen aan de steigers van de Oude Houthaven, gelegen tussen de Pontsteiger en de Silodam.

De woonschipbewoners zijn niet verplicht om terug te keren naar de Houthaven, door de toenmalige wethouder van het stadsdeel is hen toegezegd dat zij, indien zij dat willen, ook in de Oude Houthaven mogen blijven. Zij mogen deze beslissing uitstellen tot het moment dat de Houthaven klaar is.

5.1.2,i

De technische levensduur van de steigers in de Oude Houthaven is bijna ten einde. Project Houthaven heeft reeds toegezegd om de steigers van de Oude Houthaven te renoveren. Hiervoor is in de grondexploitatie van de Houthaven een budget gereserveerd van € 5.1.2,b Daarnaast voldoet ook de functionaliteit van de steigers niet meer aan de huidige normen. Vooral op het gebied van brandveiligheid schieten de huidige steigers te kort.

De steigers in de Oude Houthaven vallen op financieel gebied binnen de grondexploitatie van de Houthaven. Echter de eindverantwoordelijkheid van deze steigers ligt bij het stadsdeel.

Inmiddels is gebleken dat het wenselijk is om de steigers van de Oude Houthaven geheel te vernieuwen in plaats van te renoveren. Dit wordt in deze notitie inhoudelijk nader toegelicht. Daarnaast wordt een vergelijking gemaakt van de begroting in de grondexploitatie met de SSK raming van het schetsontwerp van de nieuwbouw steigers.

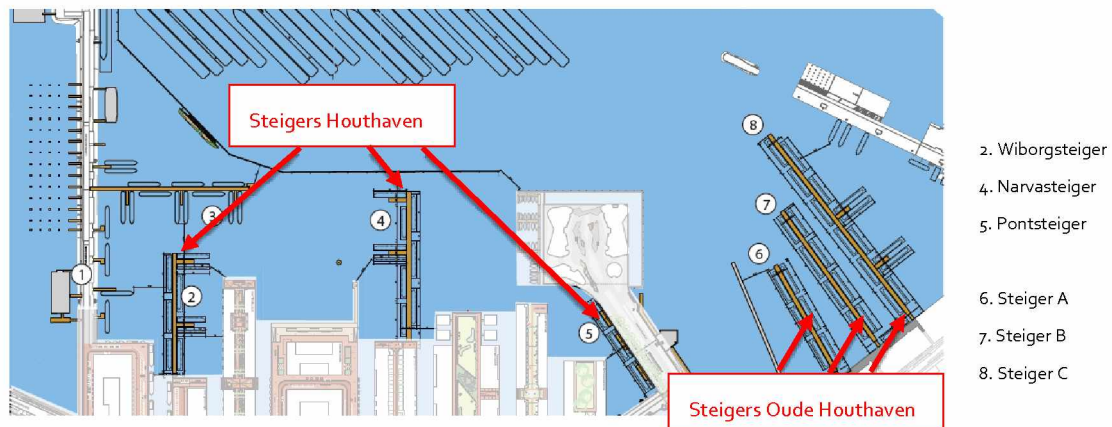
Proces

De projectorganisatie Houthaven heeft inmiddels al de volgende stappen doorlopen:

- 16-5-2017 Raming renovatie steigers Oude Houthaven opgesteld en opgenomen in de grondexploitatie Houthaven
- 02-09-2021 Indicatieve SSK raming besproken in Projectgroep

Plangebied

In onderstaande kaart worden de nog te realiseren steigers van de Houthaven weergegeven (de Wiborgsteiger, Narvasteiger, en steiger langs de Pontsteiger), en de reeds bestaande steigers van de Oude Houthaven (steiger a, b, en c).



Planning

De uitvoering van de werkzaamheden aan de Oude Houthaven is gepland in 2024.

Vergelijking investeringskosten nieuwbouw versus renovatie

De SSK raming van 1 februari 2021 (gebaseerd op het schetsontwerp van de steigers van de Oude Houthaven) wordt vergeleken met de raming die in de grondexploitatie is opgenomen.

Dit resulteert in het volgende overzicht:

Kostenopbouw grex - conform SSK raming 16-5-2017					Schetsontwerp - SSK raming 1-2-2021			Verschil
Onderdeel		Aantal (m2)	Prijs / m2	Totaal	Aantal (m2)	Prijs / m2	Totaal	
Bouwkosten								
Steiger A		600	5.12b	5.1.2.b	600	5.12b	5.1.2.b	
Steiger B		948	5.12b	5.1.2.b	948	5.12b	5.1.2.b	
Steiger C		1.290	5.12b	5.1.2.b	1.290	5.12b	5.1.2.b	
Steiger A verlenging					158	5.12b	5.1.2.b	
Steiger B dwarsligger				-	79	5.12b	5.1.2.b	
Totaal Bouwkosten		2.838	5.12b	5.1.2.b	3.074	5.12b	5.1.2.b	5.1.2.b
Nader te detaileren	5.12b %			5.1.2.b	5.12b %		5.1.2.b	
Totaal Directe kosten				5.1.2.b			5.1.2.b	
Indirecte kosten	5.12b %			5.1.2.b	5.12b %		5.1.2.b	
Voorziena kosten				5.1.2.b			5.1.2.b	
Risicoreservering	5.12b %			5.1.2.b	5.12b %		5.1.2.b	
Totaal				5.1.2.b			5.1.2.b	
Engineeringskosten	5.12b %			5.1.2.b	5.12b %		5.1.2.b	
Overige bijkomende kosten	5.12b %			5.1.2.b	5.12b %		5.1.2.b	
Subtotaal investeringskosten				5.1.2.b			5.1.2.b	
Objectoversstijgende risico's	5.12b %			-	5.12b %		-	-
Investeringskosten				5.1.2.b			5.1.2.b	5.1.2.b
Verbreden van Diemenkade				-			5.1.2.b	
Investeringskosten				5.1.2.b			5.1.2.b	5.1.2.b

Wat opvalt is dat de kale bouwkosten per m2 ongeveer twee keer zo hoog worden bij nieuwbouw in plaats van renovatie (€ 5.1.2.b per m2 versus € 5.1.2.b per m2). Daarnaast wordt steiger A bij nieuwbouw iets langer, en krijgt steiger B een dwarsligger. Dit resulteert in een toename van de totale investeringskosten van de steigers van € 5.1.2.b Tenslotte dient de van Diemenkade verbreed te worden in het kader van de brandveiligheidseisen, zodat de brandweer in noodsituaties de steigers kan bereiken. Hiervoor is een aanvullend bedrag van € 5.1.2.b geraamd. Daarmee stijgen de investeringskosten met in totaal € 5.1.2.b

Overige kosten

Herstel riool- en drinkwateraansluiting

De huidige steigers in de Oude Houthaven zijn aan het einde van hun technische levensduur. De riool- en drinkwater aansluiting vertonen hierdoor al langere tijd gebreken. De doorstroming van riool is slecht waardoor het niet functioneert en de druk op de drinkwaterleiding is laag. Tevens zijn ze allebei sterk gevoelig voor bevriezing. Het is niet mogelijk om de woonschipbewoners tot 2025 met een gebrekkig riool en drinkwateraansluiting te laten zitten. Daarom wordt voorgesteld om dit op korte termijn te herstellen. Het herstel van de riool en de drinkwateraansluiting wordt geraamd op een bedrag van € 5.1.2.b Deze werkzaamheden zijn gepland in 2022.

5.1.2.b

Daarnaast wordt voorgesteld om het budget met een additionele € 5.1.2,b op te hogen voor een mogelijk maatwerk voor de woonschipbewoners als gevolg van een verlenging van de tijdelijke situatie in de Oude Houthaven. De bewoners liggen al dusdanig lang op een tijdelijke locatie dat het ongemak van de tijdelijke voorzieningen een belangrijk onderdeel is geworden van het proces met de bewoners.

5.1.2,b

5.1.2,b Een vorm van maatwerk is eerder besproken in het team en wordt als verstandig gezien om ruimte voor te hebben.

In totaal resulteert dit in een ophoging van het budget met € 5.1.2,b Deze uitgaven staan gepland voor 2022, 2023 en 2024.

Dekking

De toename van de investeringskosten en overige genoemde kosten kan gedekt worden uit de vrijval van diverse investeringsbudgetten en begrotingsposten uit de grondexploitatie Houthaven. Dit wordt nader toegelicht in de Plussen en Minnenlijst en in het toelichtingsdocument tbv het MPG 2022. h

Opbrengsten

Na het vernieuwen van de steigers kunnen de ligplaatsen ook in erfpacht worden uitgegeven (op 6 plekken na die bestemd zijn voor zakelijke ligplaatsen). 5.1.2,b

5.1.2,b

5.1.2,b

5.1.2,b

Risico's

Met de stijging van het investeringsbudget nemen de financiële risico's voor project Houthaven toe. Er zijn echter geen nieuwe risico's die ontstaan door het plegen van nieuwbouw versus renovatie.

Inhoudelijke toelichting

Er zijn een aantal belangrijke redenen om te kiezen voor nieuwbouw in plaats van renovatie van de steigers in de Oude Houthaven.

Ten eerste kunnen de woonschipbewoners kiezen voor ligplaatsen in zowel de Houthaven als de Oude Houthaven. In de Houthaven worden nieuwe steigers gerealiseerd. Dit betreft definitieve ligplaatsen met ook een warmtevoorziening en andere nutsvoorzieningen. De nutskosten komen voor de woonschepen op de steiger. Het ligt in dezelfde lijn om de steigers in de Oude Houthaven, die net zo goed binnen de plangrenzen van de Houthaven vallen, ook op die manier vorm te geven.

Ten tweede stoken de woonschipbewoners in de Oude Houthaven voornamelijk op diesel of hout omdat er geen nutsvoorzieningen zijn in de Oude Houthaven. In het kader van de duurzaamheid is dit geen gewenste situatie. Er is geen plek op de steigers om deze nutsvoorzieningen alsnog toe te voegen tijdens een grootschalige renovatie. Bij nieuwbouw van de steigers worden de steigers breder uitgevoerd en kunnen deze nutsvoorzieningen wél worden gerealiseerd. Net zoals alle andere bewoners van de Houthaven kunnen de woonschipbewoners dan gebruik maken van de stadsverwarming van Westpoort Warmte.

Tenslotte voldoen de huidige steigers niet aan de vigerende brandveiligheidseisen. Op dit moment zijn de steigers niet toegankelijk voor de brandweer omdat de steigers niet breed genoeg zijn voor een

brandweerauto. Bij renovatie van de steigers is er geen verplichting om de steigers te laten voldoen aan de vigerende eisen. Echter dit zou acceptatie van een in feite onveilige situatie betekenen. Bij nieuwbouw van de steigers moeten de steigers wél aan de vigerende brandveiligheidseisen voldoen, door ze breed genoeg te realiseren zodat een brandweerauto over de steiger kan rijden.