

NOTITIE

Onderwerp Aanvulling beheerplan Oostenburg
Project Beheerplan Oostenburg
Opdrachtgever Gemeente Amsterdam
Projectcode ASD1564-2
Status Concept 01
Datum 18 maart 2016
Referentie ASD1564-2/16-004.971
Auteur(s) ir. 5.1, 2, e

Gecontroleerd door ing. 5.1, 2, e

Goedgekeurd door ir. 5.1, 2, e

Paraaf

5.1, 2, e

Bijlage(n) I Beheerraming op basis van het Masterplan openbare ruimte (Maart 2016)
 II Beheerraming op basis van het HIOR 2009
 III Beheerraming stedelijke civiele constructies

Aan Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e

Kopie Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Stadgenoot

5.1, 2, e

Geachte heer 5.1, 2, e beste 5.1, 2, e

Op 12 november jl. hebben wij u een rapportage geleverd over de beheerkosten voor Oostenburg met de referentie ASD1564-1/15-018.734. De vraag die we met deze rapportage hadden beantwoord betrof het maken van een vergelijking tussen:

- het inrichten van de openbare ruimte van Oostenburg conform de standaard inrichting van Amsterdam en het concept Masterplan van Oostenburg (d.d. 3 maart 2015);
- het beheren van het gebied met een basis beheerkwaliteit en met een hoge beheerkwaliteit.

In ons telefonisch contact op 9 maart 2016 en het opvolgende gesprek van 10 maart bleek dat de gemeente Amsterdam naast de vergelijking tussen inrichtingsplannen en beheerkwaliteit ook behoefte had aan een totaalbedrag voor de jaarlijkse beheerkosten gewenst was. Daarnaast is recentelijk de plankaart van het Masterplan aangepast, waardoor de waarden uit het rapport uit november 2015 verouderd zijn.

Naar aanleiding van het startoverleg van 10 maart 2016 zijn de volgende werkzaamheden aanvullend uitgevoerd door Witteveen+Bos:

- het aanpassen van de hoeveelheden naar de nieuwe Masterplankaart vervaardigd door Urhahn van maart 2016;
- het aanvullen van de ramingen met daarin nieuw opgenomen de beheerkosten van de civiele constructies in de openbare ruimte;
- het aanpassen van de cijfers vanuit de CROW naar de ervaringscijfers voor onderhoud en beheer van de asset managers van Schoon en Heel van gemeente Amsterdam;
- het samenstellen van een representatief beheerbudget voor het totale gebied Oostenburg wanneer de openbare ruimte in zijn geheel is overgedragen aan de gemeente Amsterdam.

In deze notitie behandelen we de volgende onderwerpen:

- de samenvatting van de rapportage uit november 2015;
- de veranderde uitgangspunten ten opzichte van november 2015;
- de nieuwe raming ten aanzien van beheerkosten Oostenburg;
- conclusies en aanbevelingen te trekken op basis van de nieuwe raming.

Samenvatting rapportage november 2015

De gemeente Amsterdam wil een beeld hebben van de beheer- en onderhoudskosten van het Oostenburgereiland. Deze kosten worden onderbouwd voor de verschillende kwaliteitsniveaus en de verschillen tussen de HIOR 2009 van de gemeente Amsterdam en inrichting conform het concept masterplan, opgesteld door Urhahn in opdracht van Stadgenoot.

Er zijn vier beheerramingen opgesteld:

- een raming van het Concept Masterplan met een hoge beheerkwaliteit (kwaliteit A conform CROW);
- een raming van het Concept Masterplan met een basis beheerkwaliteit (kwaliteit B conform CROW);
- een raming op basis van de HIOR 2009 met een hoge beheerkwaliteit;
- een raming op basis van de HIOR 2009 met een basis beheerkwaliteit.

Op basis van de bovenstaande ramingen die we hiervoor hebben opgesteld bleek dat het verschil in beheerkosten tussen het concept Masterplan en de HIOR 2009 elkaar niet veel ontlopen. Uit de ramingen bleek dat er een vijftal zaken zijn die de uitkomsten beïnvloeden:

- de materialisatie van de verhardingen waarin de verharding uit het concept Masterplan goedkoper te onderhouden is;
- de toepassing van lijngoten of straatkolken waarin het gebruik van verholen lijngoten uit het concept Masterplan kostbaarder is in onderhoud;
- de toepassing van split in de plantvakken in het concept Masterplan kostbaar en arbeidsintensief is in beheer;
- het aantal malen vegen per tijdseenheid van het gebied tot significante verschillen leidt in beheer;
- de frequentie dat de vuilnisbakken worden geleegd en straatvuil wordt opgeruimd tot significante verschillen leidt in beheer.

Veel grotere verschillen zitten in de kosten van beheer in relatie tot de beeldkwaliteit. Deze verschillen zitten vooral in de frequentie van vegen, vuilnisbakken legen en straatvuil opruimen.

Uitgangspunten voor de raming

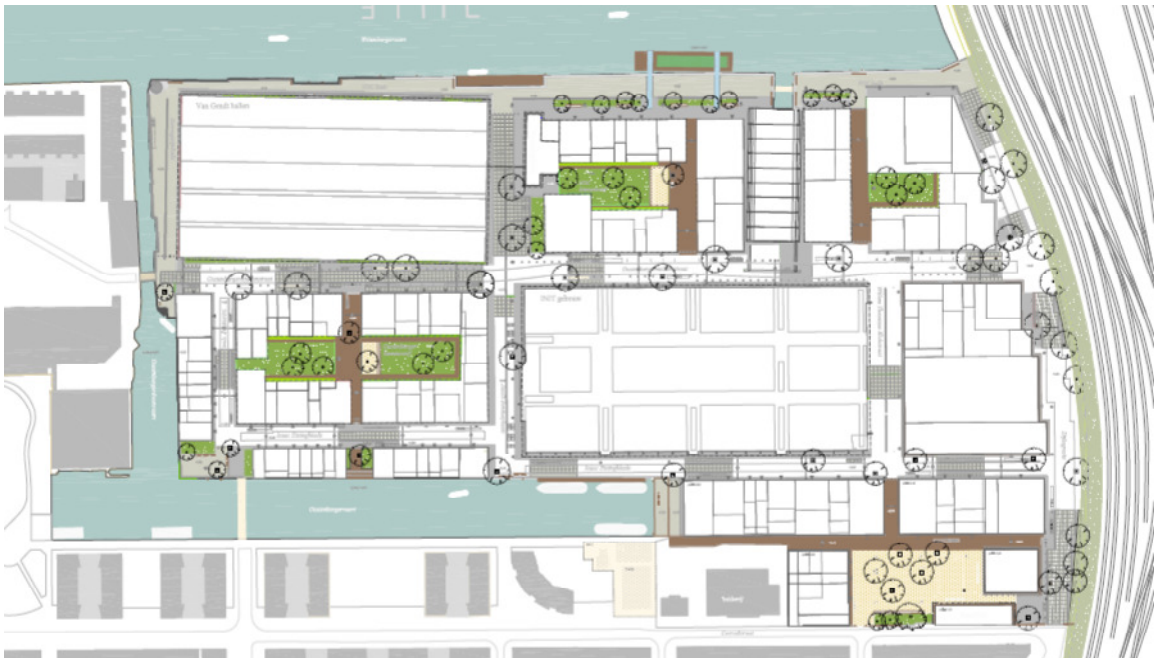
Ten opzichte van november 2015 zijn de volgende uitgangspunten gewijzigd:

- de Masterplankaart vervaardigd door Urhahn is vernieuwd. We hebben de plankaart van maart 2016 voor deze opgave gebruikt, zie hiervoor afbeelding 1;
- het aanvullen van de ramingen met daarin nieuw opgenomen de beheerkosten van de civiele constructies in de openbare ruimte en andere materialisatie;
- de posten in de raming zijn in eerste instantie bepaald door kentallen uit CROW-richtlijn 145: Beheerkosten openbare ruimte. Deze posten zijn aangevuld met ervaringscijfers van Witteveen+Bos en getoetst en aangevuld op basis van werkelijke cijfers van asset managers van Schoon en Heel te Amsterdam;
- het Masterplan bevindt zich nog in een vroege ontwerpfase. Het plan is in ontwikkeling en een aantal onderdelen zijn nog niet, of nog niet ver genoeg, uitgewerkt. Om die reden hebben we voor

bijvoorbeeld straatmeubilair een stelpost opgenomen en eveneens een schatting gemaakt van de onderhoudskosten voor het ponton met waterplanten. Gezien de status van het Masterplan hebben wij een post onvoorzien opgenomen van 10 % over het totaalbedrag.

- het rapport van Antea van 6 augustus 2015 over de behoudenswaardige objecten van het voormalig Storkterrein hebben wij overgenomen. We hebben de posten uit de rapportage aangehouden en een verdeling gemaakt in de kosten voor 'derden' en voor gemeente Amsterdam. We gaan er hierbij van uit dat de gemeente alle objecten in de openbare ruimte in goede staat in beheer krijgt;
- het bepaalde onderhoudsbedrag is exclusief VAT-kosten;
- het bedrag in de raming is het jaarlijkse bedrag aan beheer en onderhoudskosten dat de gemeente Amsterdam kwijt zou zijn als het Masterplan nu gerealiseerd zou zijn en overgedragen aan de gemeente Amsterdam. Om het beheerbedrag voor over 10 jaar te kunnen bepalen raden wij aan de beheerraming met 30 % te verhogen. Dit baseren wij op de trend van CBS indexcijfers van de GWW (42/43) van de afgelopen jaren;
- de beheerqualiteit is gebaseerd op CROW-richtlijn 323: Kwaliteitscatalogus openbare ruimte 2013.

Afbeelding 1 Overzicht plankaart Urhahn - maart 2016



Aanvullend op de gewijzigde uitgangspunten zijn we van het volgende uitgegaan:

- voor de raming zijn wij ervan uitgegaan dat alle openbare ruimte in beheer komt van de gemeente Amsterdam. Het beheer van binnentuinen is hier bij inbegrepen. In overleg met de toekomstige VvE kan dit wijzigen;
- voor de raming zijn wij ervan uitgegaan dat de kwaliteit van de openbare ruimte die overgedragen wordt aan de gemeente hoog is. Daarmee bedoelen wij dat er een goede verhardingsopbouw onder de wegen ligt die berekend is op het intensieve gebruik van de Stadswerf, maar ook dat sierelementen als natuursteen in cementstabilisatie zijn gelegd.

Wij zijn van mening dat deze raming op basis van de huidige kennis het meest waarschijnlijke onderhoudsbudget representeert voor Oostenburg. Bij het gereedkomen van de inrichtingsplannen kan dit getal explicieter gemaakt worden.

Raming beheer openbare ruimte Oostenburg

In bijlage I is de bijgewerkte raming voor de beheerkosten conform het Masterplan openbare ruimte van maart 2016 bijgesloten. In bijlage II is de bijgewerkte raming voor de beheerkosten conform het HIOR 2009

bijgesloten. In bijlage III zijn de beheerkosten voor alle civiele constructies opgenomen. De kosten uit deze laatste tabel zijn binnen het HIOR 2009 en het Masterplan gelijk.

Samengevat komen uit de ramingen de kostenposten zoals weergegeven in tabel 1. Deze bedragen zijn bepaald exclusief VAT-kosten en prijsindexatie.

Tabel 1 samenvatting onderhoudsramingen (bedragen op jaarbasis in Euro)

Omschrijving raming	Kosten onderh. openbare ruimte	Kosten civiele constructies	Post onvoor- zien (10 %)	Totaalbedrag in 2016	Totaalbedrag in 2026 (+30 %)
Concept Masterplan met een hoge beheerkwaliteit	EUR 5.1, 1, c	EUR 5.1, 1, c	EUR 5.1, 1, c	EUR 5.1, 1, c	EUR 5.1, 1, c
Concept Masterplan met een basis beheerkwaliteit	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
HIOR 2009 met een hoge beheerkwaliteit	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
HIOR 2009 met een basis beheerkwaliteit	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR

Het verschil in beheerkosten tussen het concept Masterplan en het HIOR 2009 ontlopen elkaar circa 15%. Dit wordt veroorzaakt door het toepassen van natuursteen, molgoten en lijngoten. Een groter verschil zit in de kosten van beheer in relatie tot de beeldkwaliteit. Deze verschillen zitten vooral in de hoeveelheid keren vegen, vuilnisbakken legen en straatvuil opruimen.

Aanbeveling

Wij raden aan wanneer de inrichtingsplannen voor Oostenburg gereed zijn een dergelijke bepaling van onderhoud en beheerkosten nogmaals uit te voeren om het bedrag representatiever te maken.

I

BIJLAGE: BEHEERRAMING OP BASIS VAN HET MASTERPLAN OPENBARE RUIMTE (MAART 2016)

II

BIJLAGE: BEHEERRAMING OP BASIS VAN HET HIOR 2009

III

BIJLAGE: BEHEERRAMING STEDELIJKE CIVIELE CONSTRUCTIES

Onderhoudskostenraming civiele constructies									
Onderhoudskostenraming Oostenburgereiland conform Puccini methode									
nr	onderdeel	onderhoudsmaatregel	eenheid	hoeveelheid	frequentie per jaar		eenheidsprijs	totaal kosten	
					aantal	omschrijving		€	€
1	Drijvend Ponton								
	Betonnen bak	Betonnen bak onderhouden	post	1	1,00	1x per jaar	5.1, 1, c	€	5.1, 1, c
	Inspectie	Instandhoudings inspectie	st	1	0,25	1x per 4 jaar	€	€	
	Subtotaal							€	
2	Kademuren								
	Inspectie	Inspectie	st	1	0,25	1x per 4 jaar	€	€	
	Onderhoud	Onderhoud	m	885	1,00	1x per jaar	€	€	
	Subtotaal							€	
3	Ophaalbrug (monumentaal)								
	Inspectie	Inspectie W+E-installatie	st	1	1,00	1x per jaar	€	€	
		Instandhoudings inspectie	st	1	0,25	1x per 4 jaar	€	€	
	Subtotaal							€	
4	Fiets - en loopbrug (nieuw aan noord-west zijde)								
	Inspectie	Instandhoudings inspectie	st	1	0,25	1x per 4 jaar	€	€	
	Onderhoud	Klein onderhoud	st	1	1,00	1x per jaar	€	€	
	Subtotaal							€	
5	Fiets - en loopbrug (nieuw aan zuid-oost zijde)								
	Inspectie	Instandhoudings inspectie	st	1	0,25	1x per 4 jaar	€	€	
	Onderhoud	Klein onderhoud	st	1	1,00	1x per jaar	€	€	
	Subtotaal							€	
6	Poort/terreinafscheiding thv Rosa & Rita								
	Inspectie	Instandhoudings inspectie	m	20	0,25	1x per 4 jaar	€	€	
	Subtotaal							€	
7	KW 1 Kraanvoet								
	Civil	Visuele inspectie	st	1	0,20	1x per 5 jaar	€	€	
		Groot onderhoud beton	post	1	0,07	1x per 15 jaar	€	€	
	W-installatie	Vervangen conservering (incl. blankstralen en milieumaatregelen)	m2	55	0,03	1x per 36 jaar	€	€	
		Overlagen conservering	m2	55	0,08	1x per 12 jaar	€	€	
	E-installatie	n.v.t.	post	0	0,00	-	€	€	
	Subtotaal						5.1, 1, c	€	5.1, 1, c
8	KW 2 Rails								
	Civil	Visuele inspectie	st	1	0,20	1x per 5 jaar	€	€	
		Groot onderhoud beton	post	1	0,07	1x per 15 jaar	€	€	
	W-installatie	Vervangen conservering (incl. blankstralen en milieumaatregelen)	m2	25	0,03	1x per 36 jaar	€	€	
		Overlagen conservering	m2	25	0,08	1x per 12 jaar	€	€	
	E-installatie	n.v.t.	post	0	0,00	-	€	€	
	Subtotaal							€	
9	KW 3 Corridor								
	Civil	Visuele inspectie	st	1	0,20	1x per 5 jaar	€	€	
	W-installatie	Vervangen conservering (incl. blankstralen en milieumaatregelen)	m2	80	0,03	1x per 36 jaar	€	€	
		Overlagen conservering	m2	80	0,08	1x per 12 jaar	€	€	
	E-installatie	n.v.t.	post	0	0,00	-	€	€	
	Subtotaal							€	
10	KW 4 Jukken								
	Civil	Visuele inspectie	st	1	0,20	1x per 5 jaar	€	€	
	W-installatie	Vervangen conservering (incl. blankstralen en milieumaatregelen)	m2	75	0,03	1x per 36 jaar	€	€	
		Overlagen conservering	m2	75	0,08	1x per 12 jaar	€	€	
	E-installatie	n.v.t.	post	0	0,00	-	€	€	
	Subtotaal						5.1, 1, c	€	
11	KW 5 Kraanportalen								
	Civil	Visuele inspectie	st	1	0,20	1x per 5 jaar	€	€	
	W-installatie	Vervangen conservering (incl. blankstralen en milieumaatregelen)	m2	1650	0,03	1x per 36 jaar	€	€	
		Overlagen conservering	m2	1650	0,08	1x per 12 jaar	€	€	
	E-installatie	n.v.t.	post	0	0,00	-	€	€	
	Subtotaal							€	5.1, 1, c
12	KW 6 Leidingportalen								
	Civil	Visuele inspectie	st	1	0,20	1x per 5 jaar	€	€	
	W-installatie	Vervangen conservering (incl. blankstralen en milieumaatregelen)	m2	510	0,03	1x per 36 jaar	€	€	
		Overlagen conservering	m2	510	0,08	1x per 12 jaar	€	€	
	E-installatie	n.v.t.	post	0	0,00	-	€	€	
	Subtotaal							€	
Totaal								€	

Bron

Eenheidsprijs is aanname obv 3 uur inzet toezichthouder na overleg 16-03-2016 met gemeente Amsterdam/Stadgenoot

Eenheidsprijs is aanname obv 3 uur inzet toezichthouder na overleg 16-03-2016 met gemeente Amsterdam/Stadgenoot

na overleg 16-03-2016 met gemeente Amsterdam/Stadgenoot
 na overleg 16-03-2016 met gemeente Amsterdam/Stadgenoot

na overleg 16-03-2016 met gemeente Amsterdam/Stadgenoot
 na overleg 16-03-2016 met gemeente Amsterdam/Stadgenoot

na overleg 16-03-2016 met gemeente Amsterdam/Stadgenoot

Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein

Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein

Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein

Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein

Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein

Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein
 Antea rapport instandhoudingsadvies Storkterrein