Gemeente Amsterdam
Staf Burgemeester- Prostitutie

Staf prostitutie

OOV

Datum staf

15 december 2014

Onderwerp

Agendapunt 1: Project Groen Licht (uitruilpanden)

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de “Notitie aankoop en verbouwing uitruilpanden t.b.v. raamexploitatie”.
2. Kunt u een keuze maken voor de gewenste kredietverstrekking ten behoeve van aankoop en verbouwing:
    a. Aanspreken budget project 1012
    b. Reguliere krediet aanvraag?
3. Kunt u een keuze te maken over de gewenste besluitvormingsroute (dilemma: snelheid vs. risicobeheersing)? Het advies is te kiezen voor de route met een risicoanalyse (optie ‘minder risico).
4. Kennis te nemen van de kritische voorwaarden bij de planningen:
    a. HVO Querido moet op tijd een programma van Eisen leveren, een businesscase en akkoord op de verbouwingsplannen;
    b. [redacted]
    d. Snelheid van besluitvorming.
5. Kunt u aangeven of u wethouders van der Burg en wethouder Kock heeft geïnformeerd over dit project en zo ja, of de wethouders aandachtspunten hebben meegegeven voor de verdere uitwerking?

Korte samenvatting inhoudelijke hoofdconclusies en bestuurlijke aandachtspunten

Inleiding

Staf 3 december

U heeft aangegeven een planning te willen zien, waarin de uitruilpanden in juni 2015 geopend kunnen worden als alternatieve werkplekken voor de sekswerkers bij M, maar waarbij geen nieuwe verbouwing nodig is om de panden langer te gebruiken.

HVO Querido

Gezien de wens om de vaart er in de zetten en te houden en de expertise uit HVO Querido in te zetten, is het voor HVO Querido van groot belang dat u [redacted] HVO Querido snel spreekt over dit project. Een afspraak is gepland op 5 januari 2015.

Verbouwing zonder omgevingsvergunning

[redacted] Onderzocht in hoeverre het mogelijk was om de

panden gebruiksklaar te maken met een verbouwing zonder omgevingsvergunning.

Op één pand na kunnen alle panden verbouwd worden zonder omgevingsverguninng. Voor de verbouwing van Oudezijds Achterburgwal 27 is funderingsherstel nodig en dus een omgevingsvergunning. Dit betekent dat dit pand niet mee kan draaien bij de tijdelijke opvang. Voor de tijdelijke opvang zijn dus 15 werkplekken beschikbaar.

Adres	**Omgevings-vergunning noodzakelijk**	**Aantal werkplekken**
Oudezijds Achterburgwal 27	***ja***	***4***
Oudezijds Achterburgwal 121	nee	2
Boomsteeg 1	nee	2
Oudezijds Achterburgwal 17	nee	3
Oudezijds Achterburgwal 19/ Boomsteeg 4+6	nee	8
totaal		**19**

Ad 1 en 2.
1. Kennis te nemen de Notitie aankoop en verbouwing uitruilpanden tbv raamexploitatie.
2. Kunt u een keuze maken voor de gewenste kredietverstrekking ten behoeve van aankoop en verbouwing:

a. **Aanspreken budget project 1012?**
b. **Reguliere krediet aanvraag?**

De belangrijkste conclusie van de “Notitie aankoop en verbouwing uitruilpanden t.b.v. raamexploitatie” zijn:

- [redacted]
- Aankoop en verbouwing zijn vooralsnog te financieren uit de systeemreserve project 1012. De systeemreserve is dan wel bijna op. Om het project te kunnen afmaken volgens de huidige planning (2018) dient de Voorziening juridische risico’s actief te worden gemaakt en dient overwogen te worden de tot nu toe gereserveerde deelbudgetten voor de stimuleringsregeling en de planschade niet-raambordelen aan te wenden voor de benodigde totale proceskosten. Voor het actief maken van de Voorziening is een raadsbesluit nodig.
- Berekeningen wijzen ook uit dat aankoop en verbouwing rendabel kunnen worden uitgevoerd [redacted] waardoor deze kosten regulier kunnen worden gedekt, zonder aanspraak te maken op het projectbudget van project 1012. Voor dit traject is eveneens een raadsbesluit nodig.
- [redacted]

[redacted]

- Aanbevolen wordt het pand OZABW 27 pas in exploitatie te nemen als funderingsherstel is uitgevoerd. Voor funderingsherstel is een omgevingsvergunning nodig waardoor dit pand niet voor de tijdelijke opvang kan worden ingezet.

Ad 3. Kunt u een keuze te maken over de gewenste besluitvormingsroute (dilemma: snelheid vs. risicobeheersing) ?

Businesscase: eerste schets
Met de "Notitie aankoop en verbouwing uitruilpanden tbv raamexploitatie" zijn de contouren geschetst van de businesscase (zie bijlage). In deze businesscase zit nog een flink aantal onzekerheden en een aantal aannames, die nog nader uitgewerkt en gecontroleerd moeten worden.

Risicoanalyse
U heeft de Commissie AZ tijdens het ambtswoninggesprek toegezegd dat u de risico's in kaart brengt en deze als tussenstap bespreekt tijdens een informele sessie met de commissie AZ. Om een goede risicoanalyse uit te voeren is noodzakelijk dat een solide businesscase is uitgewerkt met betrokken partijen.

Dilemma besluitvorming: snelheid vs. risicobeheersing
Om de voorziening in juni te kunnen openen, moet de verbouwing half februari kunnen starten. Er is formele besluitvorming van de raad nodig over de financiering omdat het besluit het budgetrecht raakt. Bij formele besluitvorming moet betrokken worden:

- wat de totale kosten zijn (aankoop, renovatie, exploitatie etc);
- wanneer en voor welk type exploitatie de panden worden ingericht;
- wat de verwachte huuropbrengsten zijn voor de eigenaar en de exploitant (dekking van de kosten);
- concept governancestructuur (eigenaarschap, exploitatie);
- wat de risico's en de beheermaatregelen zijn;
- wat de projectkosten zijn.

Optie 'meer snelheid'
Theoretisch is het via spoedvoordrachten haalbaar om op begin februari te kunnen starten met de verbouwing (Collegevergadering van 6 januari,Commissievergadering van 8 januari, Raadsvergadering van 21 januari).
Deze planning is alleen haalbaar als we op basis van de nu beschikbare informatie een korte risicoanalyse uitvoeren, op basis van een schets van de businesscase. Dit zal een 'quick and dirty' risicoanalyse zijn. Dit is risicovol voor het bestuurlijk traject en vervolgens ook voor de beheersing van de risico's tijdens het bouwproject en exploitatiefase.
In deze planning is geen tijd voorbespreking op staf of informele afstemming met de Commissie AZ.

Optie 'minder risico'
Een alternatief is dat de businesscase in december verder wordt uitgewerkt, gevolgd door een volwaardige risicoanalyse begin januari. De resultaten zouden vervolgens informeel met de Commissie kunnen worden besproken. Daarna start het besluitvormingstraject. In deze planning zou de voorziening in juli geopend kunnen

worden.

Advies: Omdat dit een risicovol project is, adviseren wij u om te kiezen de laatst genoemde planning te volgen (optie 'minder risico').

Optie 'meer snelheid'	*Optie 'minder risico'*
Informeren wethouders Kock. Litjens en van der Burg (december)	**Staf 12 januari 2015**: businesscase & risicoanalyse. gecombineerde staf wethouders Kock, Litjens en van der Burg?
College van B&W 6 januari 2015: besluitvorming (spoedvoordracht)	**Informele commissievergadering 29 januari 2015**: businesscase en risicoanalyse (avonddeel van commissievergadering benutten?)
Commissie AZ 8 januari 2015 **besluitvorming (spoedvoordracht)**	**College van B&W 3 februari 2015**: besluitvorming (spoedvoordracht)
Raad 21 januari besluitvorming (spoedvoordracht)	**Commissie AZ 19 februari 2015** besluitvorming
22 januari: Afgesloten koopcontract met NV Stadsgoed	**Raad 11 maart 2015** besluitvorming
1 februari – 30 april 2015: verbouwing*	**12 maart** Afgesloten koopcontract met NV Stadsgoed;
1 mei 2015 oplevering en juridische levering panden	**13 maart-12 juni 2015**: **verbouwing**
2 mei- 8 mei2015 inrichting panden	**13 juni 2015** oplevering en juridische levering panden
9-16 mei 2015: inspectie gebruiksinspecteur, brandweer en GGD (hygiënetoets)	**14-20 juni 2015** inrichting panden (3 maanden)
25 mei 2015 gebruiksverklaring en exploitatievergunning verleend, **start exploitatie**	**21-28 juni 2015**: inspectie gebruiksinspecteur en GGD (hygiënetoets)
	7 juli 2015 gebruiksverklaring en exploitatievergunning verleend, **start exploitatie**

* de aannemer kan op zijn vroegst vanaf 1 februari 2015 ingepland zijn.

Ad 4. Kennis te nemen van de kritische voorwaarden bij de planningen
De planningen zijn opgesteld vanuit de resultaten van de eerste inventarisaties. Met HVO-Querido en NV Stadsgoed zal nog veel moeten worden uitgewerkt.
Voor beide planningen gelden in ieder geval de volgende kritische randvoorwaarden:

- HVO Querido moet op tijd een programma van Eisen leveren, een businesscase en akkoord op de verbouwingsplannen;
- [redacted]
- Snelheid van besluitvorming.

Consequenties: personele, materiële, financiële consequenties en bijbehorende bestuurlijke risico's

Nader te bepalen

Stukken

Meegezonden stukken

- Notitie aankoop en verbouwing uitruilpanden t.b.v. raamexploitatie.
- Memo Ontwikkelingsbedrijf: 5 panden met 19 raambordelen in portefeuille Gemeentelijk Vastgoed.

Besluitvormingsroute (historie en verdere behandeling)

1ste bespreking/ 2de bespreking/ ∆-overleg / B&W / Cie. AZ / Raad

Svp data vermelden

Afhankelijk van gekozen planning

Wijze van voorbereiding

Intern overleg / uitkomst

Ontwikkelingsbedrijf (OGA)

Extern overleg / uitkomst

n.v.t.

Financiële toelichting

Verbouwing en aankoop

[redacted]

Alternatieven voor de financiering van de verbouwing en aankoop

a. Aankoop en verbouwing zijn vooralsnog te financieren uit de systeemreserve project 1012. De systeemreserve is dan wel bijna op. Om het project te kunnen afmaken volgens de huidige planning (2018) dient de Voorziening juridische risico's actief te worden gemaakt en dient overwogen te worden de tot nu toe gereserveerde deelbudgetten voor de stimuleringsregeling en de planschade niet-raambordelen aan te wenden voor de benodigde totale proceskosten.
b. Berekeningen wijzen ook uit dat aankoop en verbouwing rendabel kunnen worden uitgevoerd [redacted] waardoor deze kosten regulier kunnen worden gedekt, zonder aanspraak te maken op het projectbudget van project 1012. Voor dit traject is eveneens een raadsbesluit nodig.(zie *Notitie Ontwikkelingsbedrijf: "5 panden met 19 raambordelen in portefeuille Gemeentelijk Vastgoed")*

Projectkosten: nog te ramen

- Projectleider, projectkosten
- HVO-Querido zal een projectteam opzetten om dit project te begeleiden
- Wetenschappelijke monitoring

Voorlichting en Communicatie

Omdat er door inspectie van de panden en voorbereiding van een eventuele verbouwing zichtbaar gaat worden dat er plannen zijn voor de panden, wordt geanticipeerd op vragen. Er is een communicatieteam samengesteld bestaande uit communicatieadviseurs en woordvoerders van HVO-Querido, NV Stadsgoed, Coalitieproject 1012, Programma Prostitutie en bestuurlijke voorlichting

Portefeuille 9
Agendapunt A0

Behandelend ambtenaar Naam: [redacted] toestelnummer: [redacted]

Paraaf teamhoofd: Naam: paraaf