Procesdocument Eigen Raam

d.d. 22 januari 2015

[redacted]

Over de volgende onderwerpen dienen gedurende het proces beslissingen genomen te worden: eigenaarschap panden, aankoop en verbouwing van de panden, inbreng van HVO Querido (HVO), communicatie, en risicobeheersing. Per onderwerp zijn hieronder de onderdelen en afhankelijkheden weergegeven, met het moment waarop harding of besluitvorming kan gaan plaatsvinden. Tot slot is als resultante een overzicht opgenomen van de bestuurlijke besluitvorming. Een eerste planningsoverzicht is als bijlage toegevoegd.

1. Eigenaarschap panden

onderdeel	voortgang	moment
Eigenaar-schap	Een aantal partijen hebben aangegeven de rol van de overheid zo klein mogelijk te willen houden. H&T en vergunningverlening is des overheids. Het eigenaarschap van de panden niet per se. HVO heeft aangegeven geen eigenaar te willen zijn of worden. Ook de NV stadsgoed kan geen eigenaar blijven van de panden, wanneer deze actief voor raamprostitutie worden ingezet. Bij aanvang zal de gemeente dus eigenaar moeten zijn. Met de RvE Vastgoed is afgestemd op welke manier eigenaarschap door gemeente kan worden ingevuld. De RvE Vastgoed heeft aangegeven dat rendabele aankoop mogelijk is mits er een voorziening wordt getroffen voor het geval het project Eigen Raam mislukt en de panden niet met prostitutiefunctie mogen worden verkocht. In dat geval zullen de panden zonder prostitutiebestemming dienen te worden verkocht; de voorziening dient ter dekking van het dan optredende waardeverschil (zie onder risicobeheersing en onder 2.)	Informele Cie 29 jan.
Risicobe-heersing	Afhankelijk van business case exploitatie kan fondsopbouw plaatsvinden zodat op termijn panden aan de exploitatiestichting/coöperatie zouden kunnen worden overgedragen.	Exploitatieberek eningen HVO klaar 30 maart
	Wanneer pilot mislukt moet gemeente beslissen wat met de panden te doen: doorverkopen aan marktpartijen met prostitutiefunctie, of zonder prostitutiefunctie.	30/03 tbv definitieve besluitvorming
	[redacted]	30/01 – 02/07

2. Dekking aankoop en verbouwing

onderdeel	voortgang	moment
Bepaling aankoopsom	*Risicobeheersing* Om staatssteunrisico te beheersen dient de aankoopsom gehard en gevalideerd te worden. Hiertoe dient een onafhankelijke taxatie plaats te vinden. Opdracht is gegeven aan A&P-makelaars. Op basis van de taxatie kan met Stadsgoed worden onderhandeld. [redacted]	30 januari taxatie gereed
	koopakte Op basis van onderhandelingsresultaat dient koopakte te worden opgesteld (RvE Vastgoed). Koopakte kan worden getekend na definitief raadsbesluit over Het Eigen Raam. Na ondertekening koopakte kan verbouwing plaatsvinden.	Dag na Raadsbesluit: 06/07
Bepaling verbouwings-kosten	*Risicobeheersing* Om staatssteunrisico te beheersen dienen de verbouwingskosten gehard en gevalideerd te worden. Hiertoe dient eerst een bestek tbv de verbouwing te worden geschreven, waarop een aannemer een offerte uit kan brengen, die weer wordt getoetst door een extern kostendeskundige. [redacted] Bestek kan pas worden afgerond wanneer plattengronden werkruimtes en vitrines akkoord zijn (GGD, BWT, HVO).	02/03 – 30/03
	Onderscheid verbouwing – inrichting [redacted] VO gaat pas checken na zekerheid over bestuurlijk draagvlak.	03/02 – 24/02
	Akkoord op plattegronden werkruimtes en vitrines Voor bestek gereed moet duidelijk zijn of verbouwingsplannen voldoen aan geschiktheidseisen: afstemming met Vergunningen stadsdeel, GGD en HVO. HVO gaat pas checken na zekerheid over bestuurlijk draagvlak	03/02 – 24/02
Dekking aankoop en verbouwing	*Exploitatiekosten stichting HVO* Wanneer exploitatiekosten HVO geraamd zijn, is te bepalen in hoeverre aankoop rendabel kan plaatsvinden.	30/03
	Rendabele kredietaanvraag, met dekking voor voorziening Wanneer aankoop rendabel kan geschieden, kan een rendabele kredietaanvraag aan raad voorgedragen worden. Daarbij hoort een dekkingsvoorstel van de bijbehorende voorziening. Aankoopsom en verbouwingskosten dienen eerst gehard en gevalideerd te zijn. Kredietaanvraagprocedure kan pas starten na bestuurlijk en politiek draagvlak. Op dit moment loopt een aanvraag voor dekking verbouwingskosten uit het Programma Maatschappelijke Investeringen (PMI). Daarover zal met de vaststelling van de jaarrekening 2014 worden besloten. [redacted] NB. eenmalige bijdrage is niet meer nodig, nu ook de totale aankoop- en verbouwingssom rendabel is gerekend.	30/03

3. Inbreng HVO

onderdeel	voortgang	moment
Akkoord op plattegronden en verbouwing/inrichting	HVO dient voor bestek afgerond aan te geven of ze akkoord gaan met de plattegronden van de panden. Bij akkoord is aantal kamers bekend en kunnen exploitatieberekeningen worden uitgevoerd, maar kan ook de offerte voor de verbouwingskosten bij aannemer worden aangevraagd. HVO gaat pas checken na zekerheid over bestuurlijk draagvlak (03/02). Voor offerte-aanvraag verbouwingskosten (02/03) moet duidelijk zijn wat onder de verbouwing valt [redacted] kosten gemeente) en wat onder inrichting valt (HVO en HVO-kosten). 02/03 Wordt in de bijgevoegde planning akkoord 1e intentie HVO genoemd.	03/02 – 02/03 03/02 – 02/03
Betrekken sekswerkers	HVO wil sekswerkers betrekken bij inrichting vitrines/werkruimtes en bij inrichting stichting. Hoe eerder hoe beter, maar dat is afhankelijk van eerstmogelijke communicatiemoment.	03/02
Berekening exploitatiekosten	Op basis van door HVO berekende exploitatiekosten kan bepaald worden wat huurprijs per raam wordt voor de sekswerkers, welk restbedrag overblijft per raam, en in hoeverre fondsopbouw voor aankoop panden kan plaatsvinden.	02/03 - 30/03
Oprichten stichting	In overleg met PP en sekswerkers governance ed .	30/03 – 19/10

4. Communicatie

onderdeel	voortgang	moment
Eerste moment van communiceren	Draagvlak en inbreng sekswerkers voor wat betreft oprichting stichting maar ook de inrichting van de werkruimtes is zsm nodig. Daarnaast bestaat het risico van geruchtenstroom in de buurt en lekken: door voorbereiding van aankoop en verbouwing zal rond en in de panden allerlei dynamiek ontstaan die door de buurt opgepikt kan worden. Hierom wordt geadviseerd te kiezen voor actieve communicatie ipv reactief, en zo spoedig als mogelijk is. Het eerstmogelijke moment is B&W besluit 3 feb.	03/02
woordvoering	Afstemming over boodschap en woordvoering vindt plaats tussen HVO, Stadsgoed en gemeente. Insteek is dat woordvoering primair bij gemeente ligt, secundair bij HVO. Stadsgoed zal bij vragen verwijzen naar gemeente	n.v.t.

5. Risicobeheersing

onderdeel	voortgang	moment
Extra analyse	In december is een eerste risico-analyse uitgevoerd door Programma Prostitutie. Ook dJZ heeft apart risico's en beheersing geformuleerd. Geadviseerd wordt een tweede analyse te houden - met inbreng van HVO – en eventueel een tegenspraaksessie. In deze analyse kunnen ook de	03/02 – 15/03

	resultaten van de openbaarheid van het project worden meegenomen,	

6. Bestuurlijke besluitvorming

- 23 januari extra BM staf prostitutie, en in de weekend map voor de wethouders Litjens, van der Burg, Kock : Notitie wethouders, Bijlage voorgenomen Collegebesluit, Bijlage Risico's Commissie
- 29 januari : besloten commissie AZ: teruggrijpen 13/11, contouren project, panden, voornemen besluit haalbaarheidsonderzoek, openbaar om sekswerkers te kunnen betrekken en andere belanghebbenden, risico's Cie en risico-analyse.
- 3 februari: College van B&W besluit over het al dan niet uitwerken van mogelijkheden. Dit besluit is met name nodig om te kunnen communiceren en sekswerkers en anderen te betrekken bij het project.
- (Uitwerking haalbaarheid tot 30 maart.)
- 28 april: start definitieve besluitvorming op staf Prostitutie.
- 11 mei: gecombineerde staf met wethouders Litjens, van der Burg, Kock .
- 2 juni – 18 juni - 1 juli: college B&W, Cie AZ, GR.