

INFORMATIE VOOR INDIENER:

Zaaknaam:	Club Echo
Portefeuille(s):	Grond en Ontwikkeling , Kunst en Cultuur
Staf / map:	Map wethouder wethouder Van Dantzig en wethouder Meliani
College / DB:	n.v.t.

Voordracht voor de Map ~~wethouder Van Dantzig en~~ [van wethouder Meliani](#) van donderdag 28 maart 2024

Portefeuille

~~Grond en Ontwikkeling~~ [Kunst en Cultuur](#)

Agendapunt

<automatisch>

Tekst van openbare besluiten

Onderwerp

wordt gepubliceerd

Kennisnemen van de stand van zaken rond Club Echo, ~~en~~ instemmen met het advies over de exploitatieperiode in relatie tot de ontwikkeling van Eleven Square, ~~instemmen met het advies over financiële steun voor Club Echo en kennisnemen van de risico's van het wel/niet verlenen van financiële steun.~~

Gevraagde beslispunten

1. Kennisnemen van de stand van zaken rond Club Echo
2. Instemmen met het advies over de exploitatieperiode van Club Echo in relatie tot de ontwikkeling van Eleven Square
3. Instemmen met het advies over financiële steun voor Club Echo
4. Kennisnemen van de risico's van het wel/niet verlenen van financiële steun

Onderbouwing beslispunten~~(de bestal en stand van zaken~~**1. Kennisnemen van de stand van zaken rond Club Echo****Aanleiding: Prijsvraag en selectie**

Club Echo is een cultureel podium in de tijdelijk leegstaande tunnel naar de parkeergarage van Eleven Square in ArenAPoort West. Club Echo en de unieke privaat-publieke samenwerking met OMC zijn zowel in de media als in de Uitvoeringsagenda Nachtcultuur 2023-2026 meermaals benoemd.

Er is een vergrootglas op het project gericht, met veel mensen uit de sector en de pers die zowel Club Echo als Team Nachtcultuur om updates vragen. Op 18 maart verscheen er een achtergrondstuk over de voortgang van het project in het Parool.

In juli 2023 is de inzending *Tunnelvisie doorbreken* van Litt Events en Urban Sync als winnaar geselecteerd in de prijsvraag voor een tijdelijke

invulling van de tunnel. Uit tien inzendingen werd het initiatief na twee ronden als beste beoordeeld. De jury, bestaande uit een dj, de nachtburgemeester, twee adviseurs Kunst en Cultuur (stedelijk en stadsdeel Zuidoost) en de projectontwikkelaar OMC, selecteerde het plan onder meer op basis van de samenwerking tussen twee ervaren partijen, financiële onafhankelijkheid, de gevarieerde programmering en de beoogde samenwerking met partijen uit stadsdeel Zuidoost. In augustus 2023 is het traject rond *Club Echo* gestart, echter bleek bij aanvang dat er nog geen gebruikersovereenkomst getekend kon worden met voorwaarden waar beide partijen akkoord mee konden gaan. Dit resulteerde in een paar maanden vertraging, mede doordat initiatiefnemers hebben gewacht met de aanvraag voor de omgevingsvergunning totdat de overeenkomst getekend was. Om tot deze overeenkomst te komen hebben de initiatiefnemers meerdere gesprekken met OMC gevoerd, ook zijn zij op 16 november 2023 op bezoek geweest bij wethouder Meliani om hun situatie toe te lichten. Uiteindelijk is er eind november 2023 is er een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer, gemeente Amsterdam en OMC, waarbij laatstgenoemde de tunnel tot minimaal september 2025 om niet ter beschikking stelt.

Verhoudingen met het stadsdeel Zuidoost

Met *Club Echo* is een partij gegund die geen binding heeft met het stadsdeel. Er waren ook initiatiefnemers uit Zuidoost die zich hadden ingeschreven, maar deze werden door de selectiecommissie minder geschikt geacht. Een medewerker Kunst en Cultuur van het stadsdeel had zitting in deze commissie.

Na gunning was er vanuit verschillende geleidingen van het stadsdeel teleurstelling: namelijk dat een spaarzame mogelijkheid voor (nacht)cultuur in Zuidoost aan de neus van Zuidoosters voorbij gaat. De selectieprocedure is uiteraard integer en transparant geweest, maar het sentiment is wel te begrijpen. In de praktijk blijkt vaker dat ondernemers uit Zuidoost die meedingen in een openbare tender/selectieprocedure het onderspit delven. Dit heeft niet zozeer met inhoudelijke capaciteiten of de kwaliteit van het programmeren te maken, maar vooral in de kunde om een concept te verkopen/pitchen.

Het stadsdeel had na gunning wel vertrouwen dat *Club Echo* een partij was die open stond voor samenwerking met andere (Zuidoost)initiatieven. Daarnaast was het stadsdeel gelukkig met het beoogde (tijdelijke) podium voor nachtcultuur, want dat is waar het aan ontbreekt in Zuidoost.

Het stadsdeel heeft nooit een financiële bijdrage in het vooruitzicht gesteld voor *Club Echo*. Naar het oordeel van het stadsdeel woog de eventueel te verstrekken subsidie niet op tegen de korte resterende looptijd van het initiatief. Het stadsdeel draagt doorgaans wel bij aan tijdelijke initiatieven, maar alleen als het aannemelijk is dat deze uiteindelijk bestendig kunnen worden. Dat vooruitzicht was in deze casus beperkt.

Huidige stand van zaken

Aanvraag omgevingsvergunning

In november 2023 heeft *Club Echo* een eerste 'aanvraag' omgevingsvergunning ingediend bij de Omgevingsdienst (OD). Die was

incompleet en in de periode die volgde zijn er diverse overleggen geweest tussen de OD, gemeente en initiatiefnemer om hen te helpen de juiste tekeningen, rapporten en stukken in te dienen. Het projectteam heeft ondersteund waar het kon, onder meer door het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing, nodig voor de afwijking van het bestemmingsplan.

Op dit moment heeft Club Echo de meeste stukken voor de aanvraag van de omgevingsvergunning ingediend bij de Omgevingsdienst. Er ontbreekt nog een aantal stukken (o.a. een geluidsonderzoek) om een volledige toets uit te voeren. Enkele onderdelen zijn al getoetst. Op maandag 25 maart jl. heeft de brandweer een -Er ligt een negatief advies uitgebracht van de brandweer ten aanzien van de brandveiligheid en vluchtroutes. Dit zorgt voor een uitdaging in het aanpassen van het ontwerp, waarbij het tot op heden op dit moment nog onzeker is of een aanpassing in het ontwerp óf afwijking van dit advies mogelijk is zal zijn. De verwachting is dat het verwerken van dit advies hoe dan ook extra tijd en waarschijnlijk ook extra geld kosten met zich mee zal brengen.

Een onderdeel van de omgevingsvergunning is ook een Bibob-screening. Hiervoor is inzicht nodig in de financiële situatie, lees: de dekking van de investeringskosten voor de realisatie van het initiatief. Na afgifte van de omgevingsvergunning kan worden gestart met de bouw die naar schatting ongeveer zes weken zal duren. Club Echo heeft echter aangegeven niet nader te willen investeren in het project, zonder toezegging van financiële steun vanuit de gemeente. Ook dient er bij het stadsdeel nog een exploitatie- en drankvergunning te worden aangevraagd (die kan na afgifte van de omgevingsvergunning pas). De verwachting is dat Club Echo ook tijdens het bouwproces en bij het aanvragen van de resterende vergunningen (exploitatie- en drankvergunning) aanzienlijke hulp zal behoeven. Hiervoor zal adviseert de gemeente een projectmanager aan te nemen hoogstwaarschijnlijk een projectmanager aangenomen dienen te worden, wat tevens extra kosten met zich meebrengt. Al met al zou Club Echo, als het alles meezit, op z'n vroegst op 1 juli 2024 open kunnen.

Samenwerking Litt Events en Urban Sync

Een van de redenen waardoor de jury dit initiatief als winnaar koos, was de unieke samenwerking tussen Urban Sync (stedelijk adviesbureau) en Litt Events (event-organisator). Urban Sync zou de overeenkomsten, vergunningen en subsidieaanvragen op zich nemen. Litt Events zou zich vooral met de programmering en exploitatie van de club gaan bezighouden. Gedurende het traject heeft Urban Sync zich steeds verder teruggetrokken, daar is de gemeente in februari over ingelicht. Hierdoor kwam Litt Events er nagenoeg alleen voor te staan. Dat is heel lastig voor een partij die geen ervaring heeft met vergunning- en subsidieaanvragen. Dit heeft dan ook zichtbare gevolgen gehad voor de voortgang, planning en de financiën. Het is dan ook belangrijk om te vermelden dat bijna de helft van de door Club Echo geïnvesteerde kosten momenteel bestemd is voor de gefactureerde uren van Urban Sync. Deze kosten waren onvoorzien.

Financiële situatie

Op dit moment probeert Club Echo haar financiële situatie op orde te krijgen. Club Echo heeft een overzicht van de reeds gemaakte kosten gedeeld. Zelf heeft ze inmiddels voor circa € 100.000,- in het initiatief geïnvesteerd. Er is echter tot op heden geen goed zicht op huidige financiën van het initiatief. Ze hebben aangegeven nog wel iets te kunnen investeren, maar willen dit pas doen als het zeker is dat er geld van de gemeente en het AFK binnenkomt, als ze dus zeker zijn dat ze het kunnen terugverdienen in de exploitatie. In de huidige begroting wordt uitgegaan van een uiteindelijke winst van iets meer dan € 40.000. De reeds gemaakte kosten zitten vooral in het ontwerp- en vergunningtraject (adviseurs, ontwerpen). Vanuit het placemaking budget van project ArenAPoort West heeft de gemeente al € 50.000,- bijgedragen. Er is volgens het initiatief nog aanvullend circa € 150.000,- nodig om Club Echo daadwerkelijk te realiseren. Hiervan beoogt Club Echo € 50.000 te ontvangen van Bureau Broedplaatsen, € 50.000 van het Nachtcultuur Isolatiefonds en € 50.000 aan te vragen bij het AFK. Bij toekenning komt dit neer op een totaal van circa € 200.000,- aan gemeentelijke bijdragen aan Club Echo, wat betekent dat meer dan de helft van de totale investering voortkomt uit (gemeentelijke) subsidies. Daarnaast hebben zij aangegeven ook nog een aanvraag te willen doen bij de Nachtcultuur jongerenregeling die later dit jaar bij het AFK opengesteld zal worden. Bij de inschrijving op de prijsvraag gaf Club Echo aan uit te gaan van circa € 50.000,- aan subsidies, iets wat in de tijd dus aanzienlijk is opgelopen. Zonder toekenning van de gevraagde subsidies zijn er onvoldoende financiële middelen om het initiatief te realiseren.

Club Echo heeft zo'n € 100.000,- gemaakt aan totale plankosten, waarvan er zo'n € 50.000,- is geïnvesteerd door de initiatiefnemers. Vanuit Grond & Ontwikkeling (placemaking budget ArenAPoort West) is € 50.000,- toegekend. Op dit moment is er nog zo'n € 150.000,- aan subsidies nodig om de realisatie van Club Echo te kunnen dekken. Bij de inschrijving op de prijsvraag gaf Club Echo aan nog uit te gaan van circa € 50.000,- aan subsidies, iets wat in de tijd flink is opgelopen. Zonder toekenning van de gevraagde subsidies zijn er onvoldoende financiële middelen om het initiatief te realiseren.

Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de memo in bijlage 1.

2. Instemmen met het advies over de exploitatieperiode van Club Echo in relatie tot de ontwikkeling van Eleven Square

Exploitatieperiode

Al vanaf de prijsvraag is aangegeven dat er wordt gerekend met een exploitatietijd van 2 tot 3 jaar. De beschikbaarheid van de tunnel is leidend voor de exploitatieperiode. Dit hangt weer samen met de ontwikkeling van Eleven Square. In overleg is besloten om september 2025 als einddatum op te nemen, omdat OMC verwachtte rond die tijd de tunnel nodig te hebben voor de ontwikkeling van Eleven Square cluster 4 (600 woningen). In de overeenkomst staat dat de partijen richting het aflopen gezamenlijk bekijken of verlenging van de exploitatieperiode mogelijk is.

In de afgelopen maanden is er meermaals gesproken over de mogelijkheden om een langere exploitatieperiode contractueel vast te

leggen, waarbij de hoop was dat het project mogelijk met een jaar (of langer) verlengd kon worden.

Ontwikkelaar OMC heeft recentelijk aangegeven te kunnen instemmen met een verlenging van de bruikleenovereenkomst van de tunnel voor een periode van 6 maanden. Dit staat nog niet zwart op wit. De exploitatieperiode van Club Echo wordt hiedaarmee verlengd tot 1 maart 2026. OMC zal de werkzaamheden aan cluster 4 van Eleven Square faseren waardoor de tunnel langer gebruikt kan worden. Het advies vanuit het projectteam ArenApoort West is om niet de start bouw van Eleven Square uit te stellen (nu beoogd eind 2024/begin 2025) of om op voorhand de exploitatieperiode nog verder op te rekken. Partijen hebben al in de bruikleenovereenkomst opgenomen om tegen het einde van de exploitatieperiode gezamenlijk te kijken naar de mogelijkheden tot verlenging. Tegelijkertijd heeft de voortgang van de woningbouw (600+ woningen in cluster 4 van Eleven Square) duidelijke prioriteit en is dit een zwaarder wegend belang.

Concluderend adviseert Grond en Ontwikkeling, projectteam ArenApoort West

geen aanvullend verzoek te doen aan OMC om de bruikleenperiode van de tunnel te verlengen tot na 1 maart 2026. Woningbouw heeft prioriteit boven de tijdelijke invulling en de start bouw en uitvoering van Eleven Square mag niet (verder) vertragen.

3. -Instemmen met het advies over financiële steun voor Club Echo

Op basis van maximaal mogelijke verlenging van de bruikleenovereenkomst kan Club Echo op deze locatie tot 1 maart 2026 door. Dit -een ideale situatie, waarbij de aanvragen voor de omgevingsvergunning, exploitatievergunning en horecavergunning zonder verdere problemen of oponthoud worden toegekend en de bijbehorende Bibob screening positief is, kan Club Echo op z'n vroegst per 1 juli 2024 open. Met de huidige beoogde verlenging tot 1 maart 2026 komt komt neer op een exploitatieperiode van 20 maanden als de Club op 1 juli opent. Voorheen is er besproken of er een langere verlenging van het project mogelijk zou zijn (1+ jaar) hier is ook bestuurlijk op aangestuurd of de wethouders hier eventueel op zouden kunnen aansturen. De harde eis van maximaal 6 maanden verlengen met oog op toekomstige woningbouw, maakt het verkennen van deze optie niet niet-meer mogelijk.-

Gezien het feit dat het proces rondom de aanvraag van de omgevingsvergunning zo moeizaam verloopt vanwege het gebrek aan expertise bij de initiatiefnemers, maar ook vanwege het negatief advies van de brandweer en mogelijke bezwaren die nog ingediend kunnen worden tijdens het vergunningenproces, is het niet aannemelijk dat Club Echo ook daadwerkelijk deze gegeven 20 maanden zal kunnen benutten.

Zoals bovenstaand uiteengezet, heeft Club Echo nog minimaal €-150.000 aan subsidie nodig om het project te realiseren, in dit bedrag zijn de kosten voor een een projectmanager (welke nodig wordt geacht-

~~om de bouw te realiseren) echter nog niet meegenomen.~~

Club Echo heeft aangegeven niet meer te willen investeren totdat zij een toezegging hebben van de genoemde subsidies. Naast € 100.000 van de gemeente (Broedplaatsen en K&C isolatiefonds), willen de initiatiefnemers ook € 50.000 aanvragen bij het AFK. Team Nachtcultuur heeft hulp geboden bij de aanvraag en heeft geconstateerd dat de aanvraag die de initiatiefnemers wilden indienen ondermaats was en grotendeels gekopieerd van het projectplan voor de tender (waardoor het onduidelijk blijft waarom dit zo lang op zich heeft laten wachten). Na het delen van de feedback is er geen communicatie meer geweest vanuit Club Echo over de gemaakte aanpassingen of status van de aanvraag. Club Echo is meermaals geweest op de doorlooptijd van 13 weken van het AFK en het feit dat de gemeente geen macht invloed heeft over de toekenning.

Nu volgt het advies: versimpelt

K&C adviseert geen bijdragen te leveren aan het project voor er een toekenning volgt van AFK en duidelijkheid is over de financiële haalbaarheid van Club Echo.

- Verhouding investeringen: indien de gemeente besluit over te gaan op subsidieverlening en het AFK ook het gevraagde bedrag toekent, zou dat betekenen dat meer dan de helft van de financiering van Club Echo uit subsidies voortkomt. Hierbij dient de afweging te worden gemaakt of deze investering proportioneel klopt. Later dit jaar worden de incidentele regelingen voor Nachtcultuur bij het AFK opengesteld. De ondernemers hebben aangegeven ook hier aanspraak op te willen maken.
- Een mogelijk scenario is dat de eerste beoogde AFK subsidie niet wordt toegekend is er zal met, waardoor zelfs mezelfs met € 100.000 subsidie van de gemeente het gat in de begroting blijven bestaan.
- Zonder een aanzienlijk langere doorlooptijd van het project (1+ jaar) en zekerheid over de toekenning van subsidie door het AFK. Een toekenning vanuit het AFK dekt het risico dat de gemeente € 100.000 investeert en de projectbegroting alsnog niet sluitend is. Van beide voorwaarden is er nu simpelweg geen sprake. Stadsdeel Zuidoost sluit zich hierbij aan en adviseert gezien de beperkte resterende looptijd van het project (circa maximaal 20 maanden) geen aanvullende subsidie te verstrekken.

4.

5. Kennisnemen van de risico's van het wel/niet verlenen van financiële steun

Inestuurlijk r dien ervoor wordt gekozen om niet over te gaan tot financiële ondersteuning, bestaat er de kans dedat u en de gemeente verantwoordelijk zullen worden gesteld zal worden gesteld voor het niet slagen van het project. Het belang van (tijdelijke) nachtcultuur, publiek-private samenwerking en het enthousiasme over Club Echo is namelijk meermaals gecommuniceerd, waaronder in de Uitvoeringsagenda

Nachtecultuur door college breed gecommuniceerd.

Tegelijkertijd is het van belang om de gevraagde investering in perspectief te brengen en ook het bestuurlijk risico hierbij te benoemen. Tijdens de tender is er gekozen voor Club Echo, een partij zonder directe binding met Zuidoost, in plaats van een sterke lokale inzending. Een van de argumenten hiervoor was dat Echo geen financiële hulp nodig had van de gemeente, de lokale partij waarschijnlijk wel. Voor de lokale gemeenschap voelde deze keus al wrang. Als de gemeente wel overgaat tot financiële hulp van Club Echo, kiezen we er dus in feite voor om een niet-Amsterdamse partij te financieren, terwijl wij initieel niet hiertoe bereid waren bij de lokale partij.

Al met al zijn wij van mening dat de gevraagde investering van de gemeente in de huidige situatie niet geoorloofd is, zonder een aanzienlijk langere doorlooptijd van het project (1+ jaar) en zekerheid over de toekenning van subsidie door het AFK. Een toekenning vanuit het AFK dekt het risico dat de gemeente € 100.000 investeert en de projectbegroting alsnog niet sluitend is. Van beide voorwaarden is er nu simpelweg geen sprake. Stadsdeel Zuidoost sluit zich hierbij aan en adviseert gezien de beperkte resterende looptijd van het project (circa maximaal 20 maanden) geen aanvullende subsidie te verstrekken. Vanuit de grondexploitatie wordt tevens geadviseerd geen extra geld te investeren in het project. Zoals hierboven genoemd is dan ook reeds het maximale bedrag van € 50.000, vanuit het placemaking budget naar Club Echo gegaan.

Volgende processtappen

De memo en voordracht Deze mapvoordracht worden ook voorgelegd aan wethouder Meliani. Arenapoort West levert een eigen voorbereiding aan voor wethouder Van Dantzig. De wethouders besluiten vervolgens over de wenselijkheid van een onderling vervolgoverleg. Gezamenlijk wordt er besloten over de wenselijkheid tot een vervolgoverleg tussen de wethouders.

Advies, afstemming en participatie

- Kunst en Cultuur — akkoord (zie memo bijlage 1)
- Stadsdeel Zuidoost — akkoord (zie memo bijlage 1)

Documenten

Registratienr.	Naam
<automatisch>	Memo Club Echo
<input type="checkbox"/>	

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond en Ontwikkeling, 5.1, 2, e [redacted] 5.1, 2, e [redacted] @amsterdam.nl, 5.1, 2, e [redacted]
 Kunst en Cultuur, 5.1, 2, e [redacted] en 5.1, 2, e 5.1, 2, e [redacted].

Uitslag

<automatisch, na afloop staf>

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Openbaar/vertrouwelijk (indien vertrouwelijk, vul dan ook rij 4 t/m 7 in)
2	Wie legt geheimhouding op?	n.v.t.
3	Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad?	n.v.t.
4	Einddatum	<ul style="list-style-type: none"> - Tot een bepaalde datum - Tot een bepaald moment (vul dan hieronder de uiterlijke datum in) - Voor onbepaalde tijd
5	Uiterlijke einddatum	[Indien er geen specifieke einddatum kan worden genoemd, hier een uiterlijke einddatum invullen.]
6	Grondslag	[Vul hier het Woo-artikel in op grond waarvan dit stuk niet openbaar is]
7	Motivatie	[Leg in gewone taal uit waarom dit stuk vertrouwelijk is. Wat gaat er mis als deze informatie openbaar wordt? Indien voor onbepaalde tijd, motiveer de lengte van de opgelegde geheimhouding] *vul dit ook in bij de onderbouwing besluit