



Analyse van een Feestzaal in ZuidOost

25 november 2009
gecorrigeerd 2 juni 2010
afgerond 27 juli 2010

Inhoud

Samenvatting

1.0. Aanleiding

- 1.1. Opdracht en aanpak
- 1.2. Initiatiefnemers

2.0. Kader

- 2.1. Rol overheid
- 2.2. Definitie
- 2.3. Behoefte
- 2.4. Bestaand aanbod
- 2.5. Opgave

3.0. Uitwerking

- 3.1. Randvoorwaarden
- 3.2. Locatiekeuze
- 3.3. Gebouw, kosten en exploitatie
- 3.4. Selectie (markt)partijen

4.0. Verdere aanpak

- 4.1. Keuzes
- 4.2. Advies
- 4.3. Vervolgstappen
- 4.4. Communicatie

Bijlage: overzicht gevoerd overleg.

Opdrachtgever: Dagelijks Bestuur (DB 160609 RO/365)

Portefeuillehouder: dhr. E. Jaensch

Uitvoering: Sector REO
Projectbureau, auteur Wiebo van Riezen

Samenvatting

Wat vooraf ging

Bij de vernieuwing van de Bijlmermeer en passend bij de huidige wet- en regelgeving, is het tijdelijke gebruik van ruimten en het informele circuit bij feesten een grote bijeenkomsten, verdwenen. De nieuwe accommodaties zijn niet specifiek voor dat doel ingericht en gesitueerd. Er zijn wel initiatieven geweest maar die hebben door het ontbreken van beleidskaders niet tot resultaat geleid. Het ontbreken van een feestaccommodatie wordt door velen als een gemis ervaren. Dat heeft ondermeer geleid tot moties in de stadsdeelraad over dat onderwerp.

Wat is bereikt

De in dit kader verrichte analyses en gevoerde gesprekken hebben in eerste instantie geleid tot het feitelijk kunnen definiëren van de opgave: wat is een feestzaal voor Zuidooost, uitgedrukt in een programma, randvoorwaarden en locatiecriteria. Vervolgens is op basis daarvan een zoekgebied vastgesteld (Amstel III) en is de rol van het Stadsdeel bij de realisatie bepaald (nb. exploitatie is geen overheidstaak). Voortvloeiend uit de doelstelling zijn tenslotte de kaders bij selectie van een marktpartij uitgewerkt.

Wat nog te doen

Het vervolg bestaat uit het vaststellen van een locatie binnen het zoekgebied en het opstellen van een selectieleidraad. Het daarbij behorende document zal ter besluitvorming aan de stadsdeelraad worden aangeboden.

Samenvatting van de rapportage “Analyse van een Feestzaal in Zuidooost”

Er is mede naar aanleiding van de gestelde vragen en de twee in de raad aangenomen moties over een betaalbare feestaccommodatie, in de programmabegroting 2009 voorzien in een onderzoek naar de behoefte, aard, omvang, locatiecriteria en exploitatiemogelijkheden van een dergelijke voorziening.

In het stadsdeel zijn diverse multifunctionele gebouwen gerealiseerd die echter niet specifiek ontwikkeld zijn voor het organiseren van feestelijke bijeenkomsten voor en door de diverse bevolkingsgroepen uit Zuidooost. De relatie met overlast ten opzichte van de woonfunctie maakt dat de bestaande, eventueel alternatieve locaties, niet of minder geschikt zijn. Dat ligt in de lijn met de ligging van specifieke feestaccommodaties in Amsterdam en in andere gemeenten.

Die voorbeelden programmeren veelal ook algemene evenementen, muziek- en dansavonden. Hoewel er soms een nadruk ligt op een bepaalde etniciteit, is er geen sprake van exclusiviteit voor een bepaalde groep. De schaal van deze voorzieningen loopt uiteen van 400 tot 2000 m². Er is meestal sprake van een combinatie van parkeren op eigen terrein en de openbare weg, waar in de avonduren en in het weekeinde meestal wel ruimte is.

Er blijkt in aanvulling op de bestaande voorzieningen een urgente behoefte aan een betaalbare accommodatie voor de grotere en veelal overlast veroorzakende, bijeenkomsten. Bij deze bijeenkomsten gaat het om feesten en partijen, daarbij moet eigen catering en maaltijdbereiding mogelijk zijn.

De vraag naar een feestaccommodatie komt voort uit de bevolking van ZuidOost. Een goede bereikbaarheid van een dergelijke voorziening voor die doelgroep is

daarom een vereiste. De schaal en aard van de te verwachten activiteiten leidt tot een zodanige overlast in de vorm van geluid, verkeersbewegingen en parkeren voor een woongebied, dat er voldoende afstand moet zijn. De analyse van de voorbeelden elders in Amsterdam en andere grote steden laat zien dat deze functies altijd buiten de woongebieden zijn gelegen. Om die reden is het met wonen gemengde centrumgebied van het stadsdeel evenmin geschikt als vestigingsgebied.

Gezien het structurele karakter van het gebruik vallen ook de groene zones in het stadsdeel af. Een ander aanleiding kan de keuze voor een tijdelijke optie zijn om aan de urgentie tegemoet te kunnen komen. Als mogelijke vestigingsplaats gaat de voorkeur uit naar de werkgebieden in en rond het stadsdeel

Voor het Stadsdeel geldt bij eventuele medewerking aan de realisatie dat:

- a. er geen strijdigheid ontstaat met haar vastgestelde accommodatiebeleid,
- b. dus geen exclusiviteit voor een bepaalde bevolkingsgroep,
- c. de woonomgeving gevrijwaard blijft van structurele overlast,
- d. het ook in andere opzichten ruimtelijk inpasbaar is,
- e. er geen financiële bijdrage van het Stadsdeel nodig is,
- f. betaalbaar (mede)gebruik is vast te leggen en te waarborgen, en
- g. een gezonde financiële exploitatie mogelijk blijkt.

Er is een directe relatie tussen de grootte van het gebouw en de mogelijke en toegestane exploitatie. Een grotere zaalcapaciteit maakt ook een commerciële exploitatie mogelijk. Waar in dit geval het omslagpunt ligt is niet eenvoudig te bepalen en valt buiten het kader van dit verkennende onderzoek. De voorgestelde 1000 m² is ook het uitgangspunt geweest bij een eerder door Marktplan verricht haalbaarheidsonderzoek. Voor de inpassing een dergelijk gebouw met parkeren op maaiveld is een kavel van circa 5000 m² nodig.

De inpasbaarheid en het aspect van de openbare orde zijn op een aanvaardbare wijze oplosbaar. De realisatie en exploitatie van een feestaccommodatie is echter geen overheidstaak. Er dient daarom een marktpartij gevonden te worden. Bij de selectie zijn de hier genoemde punten a t/m g randvoorwaarden. Dit vereist weliswaar een grotere inzet van de overheid bij de voorbereiding en selectie, maar daardoor is er grip op locatie, programmering en tariefstelling mogelijk. Dat worden daarmee van te voren vast te leggen uitgangspunten.

De vraag is actueel en het is wenselijk op zo kort mogelijke termijn tot een oplossing te komen. Daarom wordt nu gericht gezocht naar mogelijkheden om tot de realisatie van een betaalbare accommodatie te komen. **De volgende activiteiten worden daarom ondernomen:**

- a. optimalisatie inzet bestaande locaties door een loket op te zetten**
- b. verkenning leegstaande panden in Amstel III**
- c. verkenning vrij beslisbare en te bebouwen terreinen Amstel III**

Binnen de gebiedsontwikkeling van de Visie Amstel III zal een nadere verkenning en uitwerking van een locatie gemaakt worden. Het aspect maaiveld parkeren en gedeeltelijk medegebruik van de openbare ruimte kan op gespannen voet staan met het ambitieniveau van deze visie. Daar zal bij de uitkomsten van deze ruimtelijke verkenning over worden gerapporteerd.

Het is van belang dat er op redelijke termijn zicht komt op de realisatie van een feestaccommodatie in ZuidOost. Mocht zich in de tussentijd een verder passende en wellicht tijdelijke oplossing aandienen, dan zal dat serieus overwogen worden. Dat kan ook een suboptimale locatie betreffen.

1.0. Aanleiding

Het stadsdeel wordt regelmatig door diverse groeperingen met de vraag benaderd naar een betaalbare locatie voor feesten, rituele bijeenkomsten en partijen. Deze laagdrempelige bijeenkomsten dragen bij aan het versterken van de identiteit en het welbevinden van de bewoners. Het is natuurlijk niet alleen rozengeur en maneschijn; in het verleden hebben feesten ook tot overlast en ordeproblemen in de wijk geleid. Met de vernieuwing van de Bijlmermeer zijn de tijdelijke goedkope ruimtes in bijvoorbeeld de garagegebouwen, verdwenen. Een ander voorbeeld was het initiatief Sunrise in een tijdelijke ruimte. Dat is later opgevolgd door de veel grotere Powerzone op het industriegebied Overamstel.

Door de fysieke vernieuwing van de Bijlmer is in samenhang daarmee de sociale structuur verbeterd en is haar bevolking weerbaarder geworden. Ook is de voorzieningenstructuur sterk verbeterd en zijn er diverse gebouwen gerealiseerd. Ondanks het ruime aanbod van nieuwe accommodaties is de vraag kennelijk blijven bestaan. De huidige vraag varieert van zakelijke initiatiefnemers met een concreet plan en met een gerichte doelgroep, tot individuen die geen oplossing in het stadsdeel vinden voor een eenmalig feest als een (grote) bruiloft of een grote (zoals bij de Ghanese gemeenschap) rouwbijeenkomst. Veelal wordt bij die eenmalige feesten en partijen gebruik gemaakt van strikt genomen niet daartoe ingerichte en gelegen ruimtes.

In het stadsdeel zijn diverse multifunctionele gebouwen gerealiseerd die echter niet specifiek ontwikkeld zijn voor het organiseren van feestelijke bijeenkomsten voor en door de diverse bevolkingsgroepen uit Zuidoost. De veronderstelling en ervaring is, dat bij ruimtes die in principe wel geschikt zijn zoals de Kandelaar, de capaciteit (beschikbaarheid) en de overlast voor de omgeving, toch een probleem vormt.

Het uitgangspunt is een goede voorzieningenstructuur binnen het stadsdeel, waarbij het gebruik van bestaande accommodaties moet worden geoptimaliseerd. Er dient in samenhang daarmee en in aanvulling daarop te worden vastgesteld of de realisatie van een feestaccommodatie mogelijk en inderdaad wenselijk is. Het stadsdeel gaat bij deze analyse uit van een onderzoekende, voorwaarden scheppende en een in organisatorische zin ondersteunende rol. Indien het onderzoek de veronderstelling dat er behoefte en mogelijkheden zijn, kan ondersteunen, dan is het uitgangspunt een realisatie op korte termijn. Ook een eventueel tijdelijke oplossing zal dan worden verkend.

1.1. Opdracht en aanpak

Er is naar aanleiding van de gestelde vragen en de in de raad aangenomen moties over een betaalbare feestaccommodatie, in de programmabegroting 2009 voorzien in een nader onderzoek. Van belang is dat de functie feestzaal naar aard, omvang, locatie en exploitatie doordacht is. Het in de bestuursopdracht beschreven onderzoek moet, zonder dat er feitelijk een marktonderzoek wordt uitgevoerd, voldoende inzicht verschaffen in de mogelijke behoefte, aard, omvang, locatiecriteriën en haalbaarheid van een voor alle groepen uit ZuidOost toegankelijk zalencentrum. Daarna kan bij een positieve uitkomst eventueel de fase van uitwerking en eventueel realisatie (door derden) volgen.

In deze rapportage worden de uitkomsten van de nadere analyses en het gevoerde overleg beschreven. Dat gebeurt aan de hand van de indeling naar het kader bij dit onderwerp, de aspecten die bij de mogelijke uitwerking aan de orde komen

(randvoorwaarden) en mondt uit in de bestuurlijk te maken keuzes. Daarbij is niet op voorhand de in de motie genoemde grootte (150 bezoekers) als bovengrens gehanteerd, maar breder verkend wat een feestaccommodatie zou kunnen zijn en welke uitgangspunten gehanteerd kunnen worden. Dat is uitgewerkt in het hoofdstuk kader en leidt tot de definitie van de opgave. Deze opgave is te beschouwen als een tussenstand in de verkenningen.

Bij het onderzoek is ook gebruik gemaakt van voorbeelden in andere gemeenten en zijn gesprekken gevoerd initiatiefnemers. Een versie zonder de eindconclusies is intern ambtelijk rondgestuurd en besproken. Daarna is gebruik makend van die kennis en opmerkingen, de rapportage afgerond en voorzien van een advies hoe de verdere aanpak vorm te geven.

1.2. Initiatiefnemers

Door de jaren heen hebben zich zoals hiervoor beschreven diverse personen en organisaties zich bij het stadsdeel gemeld om aandacht te vragen voor het ontbreken van een betaalbare feestaccommodatie. Meestal ging het om incidentele initiatieven of vragen, een enkele keer was het concreter en gericht op de realisatie en exploitatie van een gebouw. Op dit moment hebben zich drie partijen bij het Stadsdeel gemeld die op één of andere wijze betrokken willen zijn bij de ontwikkeling van een feestaccommodatie in ZuidOost. Met deze partijen is in het kader van dit onderzoek oriënterend overleg gevoerd.

Zo is er een ondernemer die via de door hem opgerichte en geleide organisatie Ujala ook betrokken is bij het organiseren van evenementen. Al in het begin van de jaren negentig heeft hij met het Stadsdeel overleg gevoerd over de realisatie en exploitatie van een feestzaal. Door het bureau Marktplan is in die tijd een onderzoek uitgevoerd die de behoefte daaraan onderschreef. Door allerlei omstandigheden is het er toen niet van gekomen. Hij ziet nog steeds (sterker dan jaren geleden) behoefte en ruimte voor een feestzaal in ZuidOost en gaat net als destijds uit van een commercieel gerunde accommodatie van circa 1000 m². Daarbij zullen ook algemene muziek en dansavonden worden georganiseerd. Om het voor feesten en partijen betaalbaar te houden is bij het onderzoek van Marktplan een investeringsbijdrage (subsidie) van 20% berekend, naar zijn verwachting zal dat nu niet anders zijn. Huur van een door anderen beheerde ruimte acht hij onvoldoende passend in de door hem gewenste ondernemingsstructuur.

Ook de Afrikaans/Ghanese gemeenschap heeft zich bij het stadsdeel gemeld. Zij ervaren zeer regelmatig het gebrek aan een geschikte feestaccommodatie. Men wil zelf tot realisatie overgaan en heeft daarvoor een bestuur samengesteld, wat breder dan alleen de Afrikaanse gemeenschap. Men verwacht een substantiële financiering rond te kunnen krijgen. Voor de exploitatie gaat men uit van verhuur aan meerdere groepen uit ZuidOost. Omdat het voor deze groepering primair gaat om de beschikbaarheid van een ruimte, zijn voor hen ook andere opties denkbaar. Zij hebben als huurder goede ervaringen met het CEC en woningbouwverenigingen. Hun uitgangspunt is daarom niet persé een eigen gebouw. Als het er (net als bijvoorbeeld bij de corporaties en het CEC) bij de ruimtetoewijzing maar eerlijk naar alle bevolkingsgroepen aan toegaat, is voor hen een andere eigenaar en exploitant goed denkbaar.

Bij de ondernemers van Bloemactief Ali is de aanleiding een andere. Als boeketten makers worden zij zeer regelmatig benaderd met de vraag of zij een geschikte feestlocatie kennen. Na jaren van doorverwijzen rijpte de gedachte "waarom gaan we

dat niet zelf in ZuidOost exploiteren?”. Men denkt aan nieuwbouw met ruime parkeergelegenheid op het aanpalende bedrijventerrein. Ook heeft men een duidelijk beeld van het gewenste niveau, uitstraling en veiligheid. De noodzakelijke investering is naar zeggen voor hun onderneming goed te financieren.

Lopende het onderzoek heeft zich nog een initiatiefnemer bij het Stadsdeel gemeld die een ruimte in Amstel III zou willen huren om als partycentrum te exploiteren. Naast de medewerking voor een bestemmingswijziging is de vraag gesteld wat de gemeente zou kunnen betekenen voor het exploitatietekort dat zou gaan ontstaan door de huur van parkeerplaatsen bij de diverse huuropties.

2.0. Kader

In de volgende paragrafen wordt onderzocht wat we in dit geval onder een zalencentrum/feestaccommodatie moeten verstaan. Dan gaat het uiteraard niet om de schaal van een Heineken Music Hall of de nog te bouwen Ziggodome en het Getz Entertainment Centre.

Er is een directe relatie tussen de mogelijke behoefte en het huidige aanbod van voorzieningen die aan die behoefte zouden kunnen voldoen. Dat aanbod wordt eerst in beeld gebracht. Daarbij wordt de veronderstelling getoetst dat deze (vanwege aard en ligging) onvoldoende op de specifieke vraag zouden kunnen inspelen. Na het bepalen van de aard en de globale omvang van de functie feestzaal worden vervolgens in deze notitie de te stellen randvoorwaarden uitgewerkt.

Zowel bij het definiëren van de functie als bij het relateren van de behoefte aan de bestaande voorzieningenstructuur spelen de taken en bevoegdheden van het Stadsdeel (en de Centrale Stad) een belangrijke rol. Dat aspect wordt hier eerst kort beschreven.

2.1. Rol overheid

Het lokale bestuur is op diverse wijze betrokken bij een mogelijke nieuwe zalencentrum/feestaccommodatie in het stadsdeel. Dat vloeit voort uit haar bevoegdheden op het vlak van:

- accommodatiebeleid
- horecabeleid
- ruimtelijke ordening
- handhaving: - openbare orde
 - beperken overlast
- gronduitgiftebeleid
- aanbestedingsbeleid

Afhankelijk van de in dit hoofdstuk vast te stellen opgave (zie 2.5) zijn de hier genoemde aspecten van meer of minder belang. Dat zal naar voren komen bij de navolgende verkenningen. Bij de uiteindelijke keuze van de verdere aanpak (zie 4.1) komen deze onderwerpen ten slotte als afweging aan de orde.

2.2. Definitie

De in de bestuursopdracht vastgestelde onderzoeks aanpak spreekt nog in algemene termen over een zalencentrum. Eén van de doelstellingen van dit onderzoek is het scherp krijgen van de aard en omvang van een dergelijke voorziening in relatie tot de aan het stadsdeel gestelde vragen. Ondermeer uit de gevoerde gesprekken ontstaat een beeld van een accommodatie die primair toegerust is op het kunnen geven van feesten. Van belang is dat deze feesten zonder dat de omgeving daarvan hinder ondervindt en er daarom beperkingen zullen worden opgelegd, kunnen plaats vinden. Ook bruiloften en min of meer religieuze bijeenkomsten kunnen volgens zeggen buitengewoon luidruchtig zijn.

De relatie met overlast ten opzichte van de woonfunctie maakt dat de bestaande eventueel alternatieve locaties niet of minder geschikt zouden zijn. Dat ligt in de lijn met de ligging van vergelijkbare accommodaties in Amsterdam en in andere

gemeenten. Gebruikmakend van de mogelijkheden van internet is gezocht naar zalenaccommodaties in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Bij een globale analyse van bedrijfsprofiel, grootte en ligging komt het volgende beeld naar voren. Afgezien van de luxe locaties in clubs, hotels en specials (kastelen, molens en andere bijzondere gebouwen), gaat het om locaties buiten de woongebieden. Uitgaande van het niveau van de voorzieningen kan grofweg een indeling gemaakt worden naar partycentra in combinatie met bijvoorbeeld een bowlingbaan of een ander activiteitencentrum, dan wel een verbouwde bedrijfshal op een industrieterrein. Een voorbeeld van het eerste is het nabij gelegen Borghland. Als illustratie van een verbouwde bedrijfsruimte kan het Rhone Congres & Party Centre aan de Rhoneweg op bedrijventerrein Sloterdijk dienen. Men beschikt over 5 gedeeltelijk te combineren zalen met een gezamenlijke maximale capaciteit van 2000 gasten. Ook in Den Haag, Rotterdam en Utrecht zijn er dergelijke commercieel geëxploiteerde voorbeelden te vinden, die allemaal op industrieterreinen zijn gelegen. In de gemeente Utrecht beheert in afwijking daarvan de (welzijn)stichting Boeg tegen gereduceerde tarieven een complex op een bedrijventerrein.

De hier genoemde voorbeelden programmeren veelal ook algemene evenementen, muziek- en dansavonden. Hoewel er soms een nadruk ligt op een bepaalde etniciteit, is er geen sprake van exclusiviteit voor een bepaalde groep. De schaal van deze locaties loopt uiteen van 400 tot 2000 m². Er is meestal sprake van een combinatie van parkeren op eigen terrein en de openbare weg, waar in de avonden en in het weekeinde meestal wel ruimte is.

2.3. Behoeft

Uit de aan het stadsdeel op allerlei manieren gestelde vraag naar (betaalbare) accommodatie kan uiteraard niet de omvang en precieze aard worden afgeleid. De gesprekken met initiatiefnemers geven een wat beter beeld, dat aangevuld kan worden met een analyse van het gebruik van de huidige accommodaties in of direct nabij het stadsdeel.

Ten aanzien van de gewenste grootte kan opgemerkt worden dat het bij de feestelijke en rituele bijeenkomsten al gauw gaat om een accommodatie voor 100 – 500 personen. Incidenteel zal er ruimte nodig zijn voor grotere groepen (wellicht 1000 en meer personen). De grootte van de daarvoor noodzakelijke accommodatie wordt bepaald door het feitelijke gebruik. Dat zal variëren van een feest waar men staat (of danst), of waar aan tafels wordt gegeten. De ruimtevraag per persoon is in het eerste geval kleiner. Bij een accommodatie van 1000 m² kunnen nagenoeg alle soorten bijeenkomsten een plek krijgen.

Uit de in dit kader met enkele initiatiefnemers gevoerde gesprekken ontstaat een beeld van een accommodatie die primair toegerust is op het kunnen geven van feesten. Dat sluit aan bij de vragen die bij bestaande, maar niet specifiek voor ontwikkelde locaties, worden gesteld. In verband met een initiatief voor een feestaccommodatie is in 1997 door het onderzoeksbureau Marktplan een analyse uitgevoerd naar de marktpotentie en de mogelijke exploitatie van een dergelijke voorziening. De conclusie was dat er voldoende potentie was. Er kan vastgesteld worden dat in de huidige situatie de doelgroep in omvang is gegroeid en het bestedingspatroon is toegenomen.

Het gebruik van de diverse locaties in en buiten het stadsdeel voor feesten en partijen, is zeer divers naar soort en schaal en dat geldt ook voor de eventuele muzikale ondersteuning. Daarnaast worden er, vaak thematische, dans- en

muziekfeesten georganiseerd. Ter beoordeling van de relatie van de omvang van het stadsdeel en de ligging van te benutten locaties kan een vergelijking met andere situaties worden getrokken. Een globale verkenning van de spreiding van (feest)zalen in Amsterdam en andere grote gemeentes leert dat gezien de omvang van stadsdeel ZuidOost kan worden vastgesteld, dat er ruimte zou moeten zijn voor een feestzaal, eventueel bestaande uit meerdere ruimtes.

Vanwege de vaak specifieke etnische achtergronden en uit budgettaire overwegingen, is er de behoefte aan een eigen catering op locatie. Voor veel groepen is bij eigen catering € 1000 de maximale zaalhuur voor een bruiloft in een grote zaal (400 m²). Bij veel commerciële zalen in Nederland wordt overigens een lagere huur gevraagd, maar dan wordt tevens per consumptie en/of couvert afgerekend.

2.4 Bestaand aanbod

In de vorige paragraaf is op basis van een vergelijking vastgesteld dat er ruimte zou kunnen zijn voor een nieuwe feestaccommodatie in ZuidOost. Dan is het van belang om te bezien of er wellicht in ZuidOost sprake is van een overmaat aan bestaande, geschikte locaties. Naast de onderwijslocaties en de activiteitencentra in het stadsdeel zijn er nu de volgende, in beginsel te gebruiken accommodaties:

- a. het CEC
- b. de Kandelaar
- c. No Limit
- d. het Bijlmersportcentrum
- e. het (nieuwe) Bijlmerpark theater
- f. partyboerderij Langerlust
- g. party- en sportcentrum Borghland
- h. Tulip Inn hotel
- i. Powerzone

Geen van deze voorzieningen is specifiek ingericht op de vraag naar een feestlocatie. Bij het CEC kan de gymzaal gehuurd worden en incidenteel (enkele malen per jaar) de zeer ruime, met een lichte constructie afgedekte, patio. Ook het restaurant is zelfstandig te benutten. De bovenwoningen en de directe woonomgeving leggen echter sterke beperkingen op aan het gebruik, de frequentie en de schaal.

De Kandelaar is primair een religieus verzamelgebouw, in eigendom bij Rochdale. Deze functie, de directe woonomgeving en het al intensieve gebruik, beperken de mogelijkheden als feestzaal.

Bij No Limit speelt ook de identiteit (muziekscene voor de jeugd, ook van buiten het stadsdeel) een doorslaggevende rol, alhoewel in de huidige programmering ruimte voor ander gebruik zit.

Een sportcentrum wordt meestal ook in de avonden en in het weekeinde gebruikt. De zaalvloeren zijn in beginsel niet geschikt voor feesten, de kantine wel. Een voordeel is de ten opzichte van het wonen wat perifere ligging en de al aanwezige parkeervoorziening. Gezien de primaire functie voor de sport zal het gebruik als feestzaal altijd een incidenteel karakter hebben. Vooral nog wordt op jaarbasis van 12 algemene bijeenkomsten of feesten uitgegaan.

Het nieuwe theater zal naar verwachting bij haar programmering in de avonden moeilijk te combineren zijn met de veelal luidruchtige bijeenkomsten/feesten. Ook hier zal het maximaal om incidenteel gebruik voor dergelijke feesten gaan.

Door de sector MO wordt op dit moment gewerkt aan een transparantere structuur van aanmelding voor en bezetting van de aan de overheid gerelateerde accommodaties. Dan gaat het om de in het Accommodatieplan van het stadsdeel beschreven voorzieningen en de hiervoor onder a t/m e genoemde gemeentelijke locaties. Eén van de gedachten is een goed toegankelijk "loket".

Ook de andere vier locaties (f t/m j) zijn niet echt geschikt voor de beoogde doelgroep. Zowel Langerlust, Tulip Inn als Borghland sluiten niet aan op de behoefte naar een wat kale, grote en betaalbare feestaccommodatie. Deze party- en zalencentra zijn beter geschikt voor recepties. De Powerzone is in beginsel geschikt, maar vanwege schaal, prijsniveau en huidige intensieve programmering geen echt alternatief.

2.5. Opgave

Uit het voorgaande kan een eerste conclusie worden getrokken over de aard en omvang van de nader te verkennen en uit te werken functie. Er is in aanvulling op de bestaande voorzieningen behoefte aan een betaalbare accommodatie voor de grotere en veelal overlast veroorzakende, bijeenkomsten. Bij deze bijeenkomsten gaat om feesten en partijen. Daarbij moet gedacht worden aan een schaal tot maximaal 1000 personen. Waarschijnlijk is maximaal 500 reëler, maar dat zal bij nadere uitwerking moeten blijken. Deze schaal en de daarbij te verwachten hinder voor omwonenden beperkt de eventuele locatiekeuze. Ook het benodigde aantal parkeerplaatsen op maaiveld (circa 150) heeft daar een belangrijke invloed op.

De hier geschetste omvang wijkt overigens af van de definitie uit de door de stadsdeelraad aangenomen motie die uitgaat van kleinschalige bijeenkomsten tot maximaal 150 personen. Ook feesten met zo'n 150 bezoekers kunnen tot overlast voor een woonomgeving leiden. Uiteraard moeten deze kleinere feesten ook kunnen passen in een eventuele nieuwe feestaccommodatie.

In samenhang met de aspecten betaalbaarheid en culturele diversiteit, dient er de mogelijkheid te zijn de eigen catering te verzorgen.

Uit exploitatief oogpunt zal naar verwachting de vraag naar een bredere benutting van de te realiseren accommodatie naar voren komen. Deze mogelijke programmering moet uiteraard in het licht van de oorspronkelijke doelstelling en beheersbaarheid beoordeeld worden.

Het is van belang dat er op redelijke termijn zicht komt op de realisatie van een feestaccommodatie in ZuidOost.

3.0. Uitwerking

Een eventuele feestzaal of geschikte zalenaccommodatie moet passen binnen de beleidsuitgangspunten van het stadsdeel. Dat zal doorwerken in de te stellen randvoorwaarden en locatiekeuze. Daarnaast is er een relatie met de exploitatiemogelijkheden en de wijze waarop een ontwikkelaar en/of exploitant kan worden geselecteerd.

3.1. Randvoorwaarden

Er blijkt behoefte te zijn aan een betaalbare feestzaal of een daarvoor ingerichte zalenaccommodatie. Het Stadsdeel staat in beginsel positief tegenover een dergelijke voorziening in ZuidOost. Nu zijn er in het verleden problemen met de openbare orde, overlast en discussies over exclusieve etniciteit, geweest. Dat belast de huidige afweging en dwingt nog sterker dan gebruikelijk tot een zorgvuldige besluitvorming over dit onderwerp.

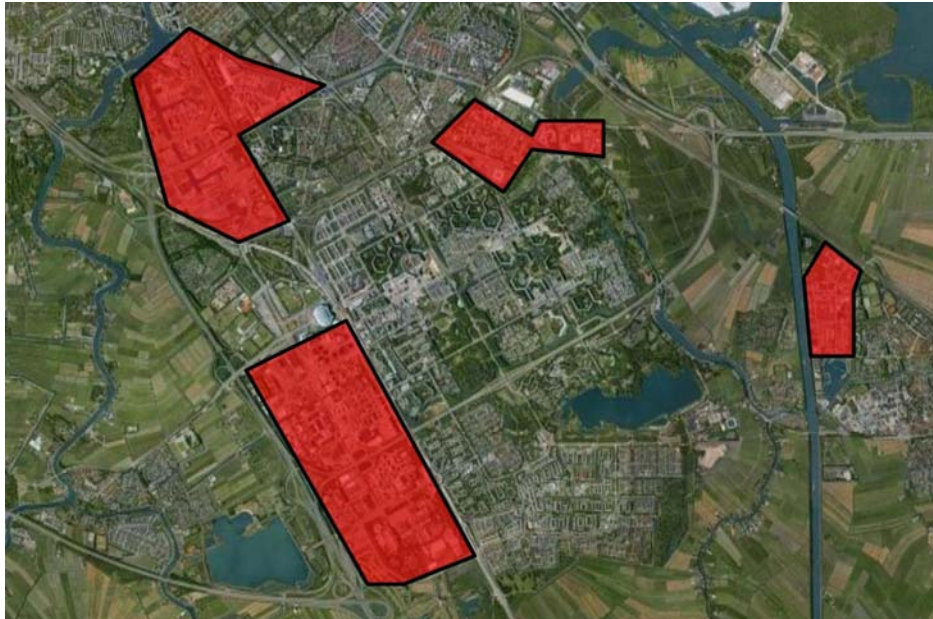
Het Stadsdeel is bereid medewerking te verlenen aan de realisatie indien:

- a. er geen strijdigheid ontstaat met haar vastgestelde accommodatiebeleid,
- b. dus geen exclusiviteit voor een bepaalde bevolkingsgroep,
- c. de woonomgeving gevrijwaard blijft van structurele overlast,
- d. het ook in andere opzichten ruimtelijk inpasbaar is,
- e. er geen financiële bijdrage van het Stadsdeel nodig is,
- f. betaalbaar (mede)gebruik is vast te leggen en te waarborgen, en
- g. een gezonde financiële exploitatie mogelijk blijkt.

Voor een deel betreft het hier onderwerpen die pas bij toetsing van de uiteindelijk te kiezen aanpak aan de orde zijn. Bij het programma, de locatiekeuze en de exploitatie kunnen vooraf al de belangrijkste aspecten worden verkend. Dat gebeurt in de navolgende paragrafen.

3.2. Locatiekeuze

De vraag naar een feestaccommodatie komt voort uit de bevolking van ZuidOost. Een goede bereikbaarheid van een dergelijke voorziening voor die doelgroep is daarom een vereiste. De schaal en aard van de te verwachten activiteiten leidt tot een zodanige overlast in de vorm van geluid, verkeersbewegingen en parkeren voor een woongebied, dat er voldoende afstand moet zijn. De analyse van de voorbeelden elders in Amsterdam en andere grote steden laat zien dat deze functies altijd buiten de woongebieden zijn gelegen. Om die reden is het met wonen gemengde centrumgebied van het stadsdeel evenmin geschikt als vestigingsgebied. Gezien het structurele karakter van het gebruik vallen ook de groene zones in het stadsdeel af. Dat zou wellicht kunnen veranderen indien bij de uitwerking van het zogeheten plusscenario voor het Bijlmerpark zou blijken dat een dergelijke functie daar wenselijk en goed inpasbaar is. Zo resteren als mogelijke vestigingsplaats de werkgebieden in en rond het stadsdeel.



Figuur 1: werkgebieden in en rond ZuidOost

Met plaatsing op en een keuze voor een werkgebied gaat het om de volgende afweging:

- hoe is de bereikbaarheid voor de doelgroep
- welke ruimtelijke ontwikkeling wordt in het gebied gewenst
- zijn er uit te geven terreinen of geschikte gebouwen
- is de parkeersituatie en –capaciteit toereikend

Voor het werkgebied Amstel III zou het een passende ontwikkeling kunnen zijn. Daarbij moet ermee rekening worden gehouden dat in het kader van de “Visie Amstel III 2010 – 2040” een functiemenging met woningbouw wordt onderzocht. Hiermee zou een strijdigheid kunnen ontstaan. De vraag is daarbij aan de orde of de potentieel te verwachten hinder voor de in het gebied gewenste woningbouw te veel beperkingen zou opleggen. Het te verwachten aantal bezoekers is een belangrijke graadmeter voor de te verwachten overlast. Recent is een onderzoek uitgevoerd naar de bezoekersaantallen van de uitgaansgelegenheid Panama aan de Oostelijke Handelskade. Naar grootte (weliswaar verdeeld over meerdere functies) is deze club enigszins te vergelijken met de bedoelde feestaccommodatie in ZuidOost. Op jaarbasis bezoeken 90.000 – 115.000 personen Panama (Dienst Onderzoek en Statistiek, februari 2009). De grens voor een MER beoordeling ligt op 250.000 bezoekers per jaar. Het ligt niet in de verwachting dat voor de feestaccommodatie deze grens zal worden overschreden. Wel dient bij de eventuele inpassing zorgvuldig naar afstand en verkeerscirculatie te worden gekeken.

Een belangrijke randvoorwaarde vanuit de exploitatie is dat er voldoende parkeerplaatsen op maaiveld beschikbaar zijn. Liefst een combinatie van parkeren op eigen terrein en de openbare weg. Indien mogelijk gratis of tegen een beperkte vergoeding.

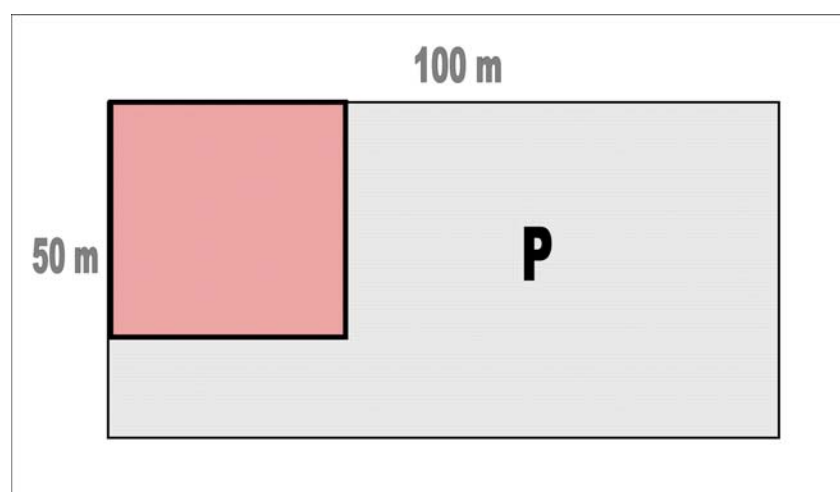
Uit de geformuleerde opgave (2.5) komt naar voren dat het om een specifieke behoefte aan één of meerdere betaalbare zalen voor feesten en partijen gaat. Voor het in stand houden van die doelstelling zal aanvullende contractvorming en bewaking nodig zijn. Dan gaat het naast de gebruikelijke vergunningen om een private overeenkomst. Bij erfpacht kan er beter dan bij een particulier eigendom van de gronden, een relatie met een private overeenkomst worden gelegd. Daarom is

een gronduitgifte op een in erfpacht uit gegeven bedrijventerrein wenselijk. Dit vergt overleg met en instemming door de Centrale Stad.

3.3. Gebouw, kosten en exploitatie

Uit de voorgaande analyses valt af te leiden dat het om een zelfstandige functie gaat die als aanvulling is te beschouwen op de bestaande voorzieningenstructuur van ZuidOost. De maat van een dergelijk gebouw is in deze fase als hypothese te bepalen op maximaal 1000 m². Een groter complex zal te incidenteel of te beperkt voor de beoogde functie gebruikt worden en zou dan een ander doel dienen dan de gestelde opgave. De ondergrens is 500 m² om ook werkelijk tegemoet te kunnen komen aan de behoefte aan grotere feesten en partijen.

Er is uiteraard een directe relatie tussen de grootte van het gebouw en de mogelijke en toegestane exploitatie. Een grotere zaalcapaciteit maakt ook een commerciële exploitatie mogelijk. Waar in dit geval het omslagpunt ligt is niet eenvoudig te bepalen en valt buiten het kader van dit verkennende onderzoek. De 1000 m² is ook het uitgangspunt geweest bij het eerder verrichte haalbaarheidsonderzoek door Marktplan. Voor de inpassing een dergelijk gebouw met parkeren op maaiveld is een kavel van circa 5000 m² nodig.



Figuur 2: ruimtebeslag feestaccommodatie (roze) en parkeren op maaiveld

Bij een feestaccommodatie van een dergelijke omvang kan gedacht worden aan een dubbele, tot een grote zaal te combineren, ruimte met afgescheiden bruidskamers, dienstruimten en een uitgebreide toilettengroep. Er zal zowel een algemene keuken in het programma aan de orde zijn, als een door derden te gebruiken keukenruimte. Dit alles vereist uiteraard een door de te selecteren ondernemer uit te werken heldere logistieke structuur.

Een eenvoudig gebouw van die maat en indeling is voor € 1.200/m² exclusief BTW, inventaris en grondkosten (erfpacht) te realiseren. De totale investering inclusief afgekocht erfpacht zal naar verwachting op € 2,7 miljoen uit kunnen komen. Een alternatief zou een bestaand gebouw kunnen zijn, maar het totaal van verwerving en verbouwing ligt naar verwachting boven de nieuwbouwkosten.

Een eenvoudige rekensom leert dat de exploitatie op basis van alleen de (betaalbare) feesten en partijen niet eenvoudig, zo niet onmogelijk zal zijn:

Omzet (kale zaalhuur) x 3 avonden/middagen x 50 (weken) x €1000 =
€ 150.000, - per jaar.

Bij horeca is het gebruikelijk dat 15% van de omzet nodig is als huurquote voor het gebouw, bij dit type exploitatie (minder vaste lasten, meer variabele kosten door gebruik) zou dat hoger kunnen liggen. Bij door partijen aangegeven 50 % is dat € 75.000 per jaar voor het gebouw.

Bij een BAR van 8% is dan een investering van maximaal € 937.500 mogelijk.

Bovenstaande rekensom geeft aan dat een breder exploitatie mogelijk moet zijn om tot een rendabel resultaat te komen. Wat wordt of kan worden toegestaan, bepaalt dus de economische levensvatbaarheid van de accommodatie. Het gaat hier daarom om een door het Stadsdeel te maken keuze.

Subsidiëring van een dergelijke voorziening is niet aan de orde. Dat zou oneerlijke concurrentie betekenen ten opzichte van andere locaties in de stad en het is bovendien niet passend in het beleid waar bij ondersteuning de nadruk op cultuur en educatie ligt.

3.4. Selectie (markt)partijen

In de bestuursopdracht is al bepaald dat het Stadsdeel niet de opdrachtgever en eigenaar van een eventuele feestzaal zal zijn. De behoefte aan deze functie is onmiskenbaar, de exploitatie is echter niet eenvoudig. De positie die de overheid inneemt heeft invloed op het programma en de exploitatiemogelijkheden van het gebouw. Eerst zal de vraag beantwoord moeten worden of het Stadsdeel die positie wil vervullen en ruimte aan een dergelijke voorziening in het stadsdeel zal bieden. Daarna is de vraag aan de orde hoe een partij kan worden geselecteerd.

Er kan gekozen worden voor het creëren van voorwaarden tot realisatie. Het Stadsdeel is dan naast de wettelijke criteria gehouden aan het door haar vastgestelde aanbestedingsbeleid. Bovendien dient er bij een eventuele ondersteuning of subsidiëring gewaakt te worden voor oneigenlijke overheidssteun en concurrentievervalsing. De voorwaarden tot realisatie kunnen variëren van passief tot actief.

Een motivatie voor een actieve rol kan gevonden worden in het nut van de functie en de wens om bijvoorbeeld sterk sturend op te treden bij de locatiekeuze en de tariefstructuur. Het op initiatief van een marktinitiatief mee willen werken aan een bestemmingsplanherziening (= een nieuw bestemmingsplan in de nieuwe Wro) is te beschouwen als een passieve rol.

Afhankelijk van de keuze door het Stadsdeel kan volstaan worden met een mededeling dat men onder condities bereid is medewerking te verlenen aan een initiatief voor een feestzaal, of vindt er een inschrijving met een selectie plaats. Dat is verder uitgewerkt in paragraaf 4.1. (Keuzes).

De partijen waar in de afgelopen periode gesprekken mee zijn gevoerd nemen geen andere positie in dan eventueel andere gegadigden voor de ontwikkeling en exploitatie van een feestzaal. Indien gekozen wordt voor een selectie dan zullen zij in ieder geval ook rechtstreeks worden benaderd. Dat geldt uiteraard ook voor de beheerders van maatschappelijk vastgoed in ZuidOost.

4.0. Verdere aanpak

De in paragraaf 2.5 geformuleerde opgave is in het voorgaande hoofdstuk naar de mogelijke uitwerking verkend. Er is op basis daarvan geen eenduidige conclusie te trekken. Dat is bijvoorbeeld sterk afhankelijk van de nog te maken keuzen over de invloed op de aard en mogelijke programmering van een dergelijke voorziening. Ook over de aspecten beheersbaarheid en inpassing is een verschillende opvatting mogelijk. In het navolgende worden de mogelijke keuzes en consequenties in beeld gebracht. Dat mondt uit in een advies over locatie, globaal programma en de selectie van een marktpartij.

4.1. Keuzes

In paragraaf 2.1 is de rol van de overheid bij de ontwikkeling van maatschappelijk en daaraan gerelateerd vastgoed, in algemene zin beschreven. Een zalencentrum/feestaccommodatie past niet binnen de huidige bestemmingsplannen in ZuidOost. Slechts met een nieuw door het Stadsdeel of de Centrale Stad vast te stellen planologisch regime is die functie te realiseren. Daar wordt overigens met de nog vast te stellen “Visie Amstel III 2010 – 2040” al een richting aan gegeven.

De eerste vraag die nu aan de orde is bij de verdere uitwerking van de in de bestuursopdracht bepaalde vraagstelling, is de vaststelling van de wenselijkheid van een dergelijke voorziening. Uit de voorgaande paragrafen zijn diverse argumenten te ontlenen die echter niet eenduidig naar een positief antwoord leiden. Kort samengevat zijn er de volgende twee standpunten in te nemen:

A. De functie is een welkome aanvulling op het huidige voorzieningenaanbod in ZuidOost. De inpasbaarheid en het aspect van de openbare orde zijn op een aanvaardbare wijze oplosbaar.

B. De controle op het behoud van de gestelde uitgangspunten (bestuursopdracht) is niet eenvoudig en binnen de complexe etnisch situatie in het stadsdeel zal de kans groot zijn dat het stadsdeelbestuur betrokken raakt bij ongewenste conflicten.

In de wetenschap dat het onder punt **B** geformuleerde zich ook kan voordoen bij het gebruik van het bestaande maatschappelijk vastgoed en de rol van het bestuur nu eenmaal het besturen van complexe situaties is, wordt standpunt **A** hier verder uitgewerkt.

De ruimtelijke criteria voor de hier bedoelde functie wijzen in eerste instantie naar een locatie binnen het werkgebied Amstel III. Wellicht dat bij de uitwerking van het zogeheten plusscenario blijkt dat ook het Bijlmerpark een optie kan zijn. Vooralsnog wordt daar gezien de schaal van een feestaccommodatie niet van uitgegaan. In verband met de bereikbaarheid vanuit het woongebied is het volgende zoekgebied bij de uitwerking van **A** te definiëren.



Figuur 3: zoekgebied zalencentrum/feestlocatie.

Binnen het hierboven aangegeven gebied kan het zowel om nieuwbouw als om een bestaand complex gaan. Naar verwachting komen bij bestaande bebouwing slecht loodsachtige ruimten in aanmerking, omdat de verbouwing- en inrichtingskosten die van nieuwbouw zullen benaderen. Zowel het nieuwe planologische regime als de erfpacht aanbidding zijn bevoegdheden van de Centrale Stad. Daarmee dient dus overeenstemming over deze functie op het werkgebied te worden bereikt. Voor de Visie Amstel III wordt al samengewerkt met de Centrale Stad.

Bij de verdere aanpak zijn een drietal scenario's denkbaar die onderling verschillen in de mate waarin de overheid betrokken is bij de realisatie. Het spreekt voor zich dat naarmate die betrokkenheid groter is, ook de invloed op het resultaat zal kunnen toenemen. Deze scenario's zijn als volgt te benoemen:

- A1.** Toetsen
- A2.** Sturen
- A3.** Toedelen

Onder **A1** beperkt de rol van de overheid zich tot het kenbaar maken dat onder bepaalde voorwaarden binnen het aangegeven gebied zal worden meegewerkt aan een initiatief tot een zalencentrum/feestaccommodatie. Na toetsing aan de nog op te stellen criteria, zal een bestemmingsplanherziening in procedure moeten worden gebracht en een passende erfpachtovereenkomst worden gesloten.

Bij **A2** wordt een locatie met een globaal programma aangewezen, waarbij (markt)partijen kunnen inschrijven met een bedrijfsplan. In dat bedrijfsplan dient in ieder geval een overzicht gegeven te worden van gewenste activiteiten en van een systematiek om tot een rechtvaardige toedeling van gebruik te komen. Om de gestelde uitgangspunten te kunnen borgen is een private overeenkomst noodzakelijk. Het erfpachtstelsel is daarbij behulpzaam, maar waarschijnlijk niet toereikend.

Bij een eventuele keuze voor **A3** wordt uitgegaan van het inschakelen van een op het gebied van maatschappelijk vastgoed ervaren organisatie als een woningcorporatie of het CEC. Deze treedt dan op als verhuurorganisatie. In het kader van dit onderzoek is nog niet verkend of in die situatie een sluitende exploitatie is te verkrijgen. Het nadeel is waarschijnlijk dat zo niet maximaal gebruik wordt gemaakt van te activeren ondernemerszin. Ook is het de vraag of het beheer (en de veiligheid) zo met de juiste intensiteit kan/zal worden begeleid.

4.2. Advies

Een feestaccommodatie is een welkome aanvulling op het bestaande aanbod van functies en ruimten in ZuidOost. Voor de verdere aanpak zijn hiervoor een drietal scenario's beschreven waaruit nog een keuze moet worden gemaakt. Daarbij gelden de volgende overwegingen.

De globale exploitatieberekening van paragraaf 3.3 geeft aan dat met alleen bruiloften en partijen voor de in de opgave (zie 2.5) geformuleerde doelgroep geen sluitende exploitatie mogelijk is. Een externe subsidiëring van een onrendabele top is niet te verwachten en bovendien niet passend binnen het beleid waar subsidiëring zich naast culturele activiteiten, vooral richt op educatie en werk. In dit licht bezien valt optie **A3** af.

Bij het scenario toetsen (**A1**) is er na realisatie weinig tot geen invloed op de programmering (het gebruik) en de tariefstelling mogelijk. In de opgave (zie 2.5) is nadrukkelijk vastgesteld dat er behoefte is aan een betaalbare feestaccommodatie met de mogelijkheid zelf de catering te verzorgen. Als randvoorwaarde is in deze notitie (3.1.e) gesteld dat het feitelijke gebruik (de aanleiding) vastgelegd/geborgd moet kunnen worden. Dit is onvoldoende te verzekeren bij deze aanpak.

Met sturen is er weliswaar een grotere inzet van de overheid bij de voorbereiding en selectie vereist, maar daardoor is er grip op locatie, programmering en tariefstelling mogelijk. Dat worden daarmee van te voren vast te leggen uitgangspunten. Tegelijkertijd kan ruim ingespeeld worden op de ondernemerszin van de te selecteren partij. Er worden wel randvoorwaarden gesteld, maar de ondernemer kan voor het overige met eigen visie en kennis invulling geven aan het concept. Het advies is scenario **A2** verder uit te werken.

4.3. Vervolgstappen

De centrale opgave in de bestuursopdracht is het verkennen van de behoefte aan en de aard en mogelijkheden van een feestaccommodatie. De eerste conclusie is dat deze behoefte er in voldoende mate lijkt te bestaan en dat partijen aangeven daar in te willen participeren. Ook is in beeld gebracht wat een dergelijke voorziening kan zijn en welke randvoorwaarden (waaronder locatiekeuze) daarvoor zouden moeten gelden. Dat heeft in de voorgaande paragraaf geleid tot een keuze voor de wijze van de selectie van een marktpartij.

Zolang er echter geen marktpartij op het "project" heeft ingeschreven en geselecteerd is, bestaat er geen zekerheid dat de feestzaal er ook daadwerkelijk zal komen. De besluitvorming richt zich daarom op dit moment niet op de vraag of de feestaccommodatie er komt, maar dat het stadsdeel onder condities wil meewerken aan de realisatie en dat daarvoor een nadere locatiebepaling en selectie van een marktpartij zal volgen.

De volgende stap is nu scenario A2 (sturen) verder uit te werken. Binnen de gebiedsontwikkeling van de Visie Amstel III zal een nadere verkenning en uitwerking van een locatie gemaakt worden. Het aspect maaiveld parkeren en gedeeltelijk medegebruik van de openbare ruimte kan op gespannen voet staan met het ambitieniveau van deze visie. Daar zal bij de uitkomsten van de ruimtelijke verkenning over worden gerapporteerd. Over de eventuele optie in het Bijlmerpark zal in het kader van de uitwerking van het plusscenario worden gerapporteerd.

Na het bepalen van de mogelijke locatie zal een selectieleidraad worden opgesteld. Daarin volgt een uitwerking van de in de paragrafen 2.5, 3.1 en 4.2 beschreven overwegingen. Dan volgen de feitelijke selectie, de gebouwoontwikkeling en uiteindelijk de realisatie.

Over de urgentie van een dergelijke voorziening kan geen twijfel zijn. Het te bereiken tempo is een belangrijk afwegingscriterium en sluit daarom tijdelijke oplossingen niet uit. Parallel aan de voorbereiding van de hier beschreven selectie worden de eerdere initiatieven en eventuele tijdelijke oplossingen nader verkend.

4.4. Communicatie

De hier uitgevoerde verkenning is op zichzelf geen geschikt onderwerp voor een maatschappelijk debat buiten de politieke kanalen. De mogelijke vervolgstappen en consequenties wel. Over de besluitvorming in het Dagelijks Bestuur om in beginsel medewerking te verlenen aan een feestaccommodatie zal op de gebruikelijke wijze aandacht worden besteed. en een persbericht verschijnen. Nadat de feitelijke mogelijkheden zijn verkend binnen Amstel III (of wellicht een tijdelijke optie elders) start een toegesneden communicatietraject.

Bijlage: gevoerd overleg

In de fase van de totstandkoming van de bestuursopdracht is vooroverleg gevoerd met:

- dhr. E. Adussai Sector MO
- mevr. A. Handai directeur CEC

Bij daarna in is oriënterend overleg gevoerd met enkele initiatiefnemers:

- mevr. Manukure namens de Ghanees/Afrikaanse gemeenschap
- dhr. Chandrikasingh, ondernemer (o.a. Ujala)
- de ondernemers van Bloemactief Ali (Anton de Komplein)

Het concept van de rapportage is besproken met

- dhr. Van de Klundert, sector MO, Projectleider vernieuwing
- dhr. Nimmermeer, sector Middelen, Adviseur vastgoed

Tenslotte is over de herontwikkeling van het werkgebied telefonisch overleg gevoerd met dhr. Van Leuven, projectmanager aanpak Amstel III.