Q&A BM 02 oktober 2020 **concept**

Met opmaak: Engels (Verenigde Staten)

SHORTLIST LOCATIES

Waarom deze locaties op short-list?
Quick-scan locaties R&D nader onderzocht en extra uitvraag aan Team GO en GV.
Deze locaties lijken meest kansrijk, met ieder eigen plussen en minnen.

Waarom is het [redacted] afgevallen?
Kwam uit de quickscan als weinig kansrijk, door de termijn waarop de locatie beschikbaar komt (pas over 10 jaar). Onderdeel van complex contractueel krachtenveld met het rijk. Geen gemeentelijke grondpositie.

Met opmerkingen [DJ1]: Heeft BM eerder naar specifieke gebieden / locaties gevraagd? Wellicht [redacted] ook opnemen?

Met opmerkingen [DN2]: Dat weet ik niet @[redacted] weet jij dat?

Welke locatie is jullie favoriet?

Rai voor EC	Gemeente grond, goede ligging en bereikbaarheid
Waterkavel voor EC	Voordeel van boot kan zijn grote aantrekkelijkheid voor bezoekers, geen omliggende bebouwing, mogelijkheid tot hergebruik indien initiatief niet slaagt kan gunstig zijn voor ontwikkelaar. Detentieboot in Zaandam te verwerven ca 7.000 m2. Eerder is en detentieboot tot hotel getransformeerd (Good Hotel welke nu in Londen ligt)
De Entree voor EC	Dichtbij station Bijlmer Arena en niet aan kwetsbare kant van Zuidoost. Arenaboulevard is bezoekers gewend. Bezoekers EC kunnen ook naar andere evenementen daar (post corona)
Eenhoorn voor: PH	Gemeentekavel in de bewoonde wereld, zou levendigheid voor de wijk kunnen betekenen, omgeven door studenten, sociale woningbouw

Met opmerkingen [FF3]: [redacted], een tunnel onder het ij door , de Amsterdam toren

Met opmerkingen [BS4]: Als we er één mogen noemen, dan Rai…?

Met opmerkingen [FF5]: Rai, Entree, en een waterkavel

Met opmerkingen [FF6]: Voor sekswerkers heel fijn, voor de buurt twijfel

Idealiter voor te leggen in dialoogfase aan ondernemers, welke kansen en minnen zien zij op de locaties vanuit de bedrijfsvoering.

Waarom niet meer gemeentelijk vastgoed?
Nog Geen geschikte beschikbare locaties in portefeuille, die voldoen aan omvang of footprint.
Er wordt nog wel doorgezocht maar de aanvullingen die tot nu toe naar boven kwamen zijn echt geen optie (denk aan Slotervaartziekenhuis: is helemaal dichtgecontracteerd wat daar moet komen. Of bowlingbaan bij Buikslotermeerplein: te centrale plek binnen een al jaren slopend proces richting ontwikkeling)

Zijn er niet te veel locaties afgevallen door tegenwerking intern ambtelijk, bestuurlijk?/**Hebben jullie je niet teveel laten leiden door Gebiedsontwikkeling** of bestuurders**?**
Nee, natuurlijk ligt deze functie gevoelig, maar door GO RenD Gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed is ~~heeft~~ meegedacht over locaties. Zien de integrale stedelijke opgave

HOTELS

Waarom geen hotels op shortlist?
Nog geen hotels op shortlist omdat tot kort geleden geen beweging uit markt, hotels hadden voldoende reserves. Inmiddels loopt de druk bij hotels op en komen er welllicht opties, we zoeken

actief in afstemming met ~~Eerder met~~ Overnachtingsbeleid (de vroegere 'hotelloods') ~~en Hotelloods gesproken, hotels hadden voldoende reserves.~~
~~N.a.v. recente berichtgeving worden de mogelijkheden opnieuw verkend.~~
(Info via GV) De hotelbranche is door de coronapandemie immers hard geraakt. Zo is de bezettingsgraad gedaald van 85% naar 10-25%. Onlangs zijn twee grote hotels failliet verklaard en gelet op de huidige bezettingsgraden zullen meerdere hotels het momenteel moeilijk hebben. Deze ontwikkeling biedt kansen voor de gemeente om een locatie te bemachtigen.

Hoe gaan jullie actief inzetten naar hotelbranche? ~~dat doen?~~
(zie ook memo [redacted] Een makelaar (via ververs GV) die gepokt en gemazeld is in kantorenvastgoed en hotelvastgoed inschakelen. Voorop staat dat de opdracht vertrouwelijk moet worden behandeld. Dit kan met een geheimhoudingsverklaring worden gewaarborgd.
Enkele partijen die hiervoor kunnen worden benaderd zijn:

1. [redacted]
2. [redacted] (geen makelaar maar kan inzicht verschaffen in welke hotels dreigen om te vallen)

Genoemde hotels door verwervers GV die mogelijk nader te onderzoeken zijn:

- [redacted] Oude Haagseweg 20 (gemeente eigendom in erfpacht uitgegeven t.b.v. hotelfunctie en groot 6.354 m2 bvo)
- [redacted] (gemeente eigendom in erfpacht uitgegeven tbv hotelfunctie en is groot)
- [redacted] De Boelelaan [redacted] (d.d. 02/09/2020 – bron: [redacted] Horeca)
- [redacted] Arent Janszoon Ernststraat [redacted] Gelderlandplein (d.d. 20/09/2020 bron: [redacted] Horeca):

ONTWIKKELTIJD

Welke locatie kan het snelst ontwikkeld worden?
Locaties waar de grond of het pand van de Gemeente is, zoals de Rai locatie en de Entree in ZO.
~~Echter o.v.b. van bezwaren tegen de omgevingsvergunning, dit kan bij alle locaties proces vertragen.~~

En het waterkavel ~~met een tijdelijke vergunning voor 10 jaar,~~ wanneer er een concrete locatie is? Dat kan sneller omdat ....

Waarom kan de realisatie niet sneller?
I.v.m. juridische planologische procedures, waaronder uiteraard ook alle inzage inspraak, ruimtelijke onderzoeken, doorlopen procedures etc etc. Gevoelig dossier waarbij zorgvuldig gehandeld moet worden.

MARKT/ONTWIKKELAARS

Wat is de relatie met de marktverkenning van SITE?
We willen met ondernemers die interesse tonen een dialoogfase ingaan. Zodat locatie en ontwikkeling/plan samen komen.

Welke ondernemers?
Twee~~2~~ partijen hebben ons actief benaderd.

- [redacted] **met positie/pand in Hamerkwartier in Noord.**

[redacted] heeft voorlopige aankoop pand in de Hamerstraat gedaan en wil daar een prostitutiehotel/erotisch centrum met een ondergrondse parkeergarage ontwikkelen. GO

Met opmerkingen [BS7]: Hotelloods bestaat niet meer aldus [redacted]

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet

Met opmerkingen [DJ8]: Misschien gek om te zeggen omdat we het in notitie niet hebben opgenomen?

Met opmerkingen [DN9]: Ja eens. Sowieso is toch besloten dat we niks tijdelijks gaan doen?

Met opmerkingen [FF10]: Tien jaar is behoorlijk lang. Is niet voor niets ook de planperiode voor reguliere bestemmingsplannen.
Maar inderdaad, we gaan niks tijdelijks doen is beslissing Pierre, omdat dan de ontwikkeltijd en politiek bestuurlijke inspanningen en meekrijgen stad te groot zijn in verhouding tot hoe lang het kan worden geexploiteerd. Zo begrijp ik hem althans van pierre.

Met opmerkingen [BS11]: Dit wil de BM natuurlijk niet horen. Hebben we al zicht op mogelijke versnelling?

Met opmerkingen [DN12]: Pierre heeft aangegeven dat hij goed inziet waarom deze doorlooptijden er zijn en rugdekking geeft als de BM hier over gaat vallen.

Met opmerkingen [BS13]: [redacted] aanvullen: is rapport Site afgerond?

Met opmerkingen [DN14]: Yes afgerond. Verder geen aanvullingen hierop

Met opmerkingen [BS15]: Zijn er meer...?

Met opmerkingen [DN16]: Nee @[redacted] klopt toch?

Met opmerkingen [FF17]: Even nog wat anders: Er is een ondernemer op de Wallen die een voorstel heeft om een soort woningen voor sekswrkers te maken en volgens mij eigenlijk ook iets van prostitutiefunctie daar wil regelen. Daar moet een gesprek mee komen met [redacted] hadden jullie die op de actielijst staan nog ergens?
Maar die gaan we hier niet noemen bij BM

Met opmaak: Lettertype: Vet

Hamerkwartier ziet knelpunten i.v.m. ontwikkeling Hamerkwartier met wonen en voorzieningen. Nu al staat direct naast het pand een gerenommeerd kinderdagverblijf.

- **Collectief van 65 ondernemers, "De Nieuwe Wallen" met diverse disciplines en met [redacted] van [redacted] als beoogd exploitant.**

De Nieuwe Wallen wil een aanvulling zijn op De Wallen. Ze creëren *"een nieuwe plek in Amsterdam waar je gezien mag worden. Een plek die niet alleen draait om de 'wallenproblematiek en ramen' maar een culturele en toeristische hotspot zonder de overlast. Dit betekent dat de focus in ons plan niet gericht is op het realiseren van een 'prostitutiehotel'. We realiseren een kleine samenhangende wijk met een menging van publieke functies van hoge kwaliteit met sociale controle maar tevens waarborgen om de overlast zoals die op de wallen is ontstaan te voorkomen"*. Ze zeggen een locatie op het oog te hebben, voor deze 'wijk' , maar kunnen de informatie over deze locatie pas over een paar weken vrijgeven. Dus ook niet bekend of het om gemeentelijke grond/pand gaat.

We voeren verkennende gesprekken en denken na over hoe we in volgende fase de dialoog kunnen aangaan.

Hoe gaan we deze partijen warm houden en hoe weten we of de plannen haalbaar zijn?
We zorgen dat ze 1 contact persoon hebben die met hen in gesprek blijft.

Is er gesproken met prostitutie ondernemers m.b.t. uitgangspunten?
...

En met klanten? Wat willen zij?
Via Zorgpartners proberen we klanten te benaderen maar erg moeilijk

sekswerkers
We hebben sekswerkers meermaals gesproken in verschillende groepen. Beeld blijft hetzelfde als wat vorig jaar is opgehaald: raamwerkers willen blijven waar ze zijn, maar als er een PH of EC komt dan willen ze ook coffeeshop erbij en veel horeca.
Thuiswerkers zijn erg verdeeld. Sowieso geen EC maar een PH, en een vergunde plek klinkt mooi maar dan moeten ze ook huur betalen, belastingen etc.
Qua veiligheid is het met name ook de mannelijke en transwerkers die een uurhotel toejuichen.
Alle input sekswerkers is meegenomen zoveel mogelijk in het concept programma van eisen voor Ph of EC

VOLUMESTUDIE

Wat is de status van deze studie? Ontwikkelaars gaan toch bouwen?
Doel was beeld te krijgen over hoe je deze functie kunt vormgeven en hoeveel ruimte (footprint, kavel, gebouw) je dan nodig hebt. En hoe uitgangspunten, zoals opvang bezoekersstromen kunnen worden opgelost.

Highlights uit volumestudie?
Compacte voetprint mogelijk met aandacht voor bezoekersstromen door pand: voorkomen overlast in openbare ruimte en inpandig grip krijgen op bezoekers door eenrichtingsverkeer, toelatingsbeleid etc.

PROCES

Wat zijn de vervolgstappen?

Met opmaak: Lettertype: Vet
Met opmaak: Lettertype: Vet
Met opmaak: Lettertype: Vet
Met opmaak: Lettertype: Vet
Met opmaak: Lettertype: Cursief
Met opmaak: Lettertype: 10,5 pt, Cursief
Met opmaak: Lettertype: 10,5 pt, Cursief
Met opmaak: Lettertype: Niet Vet
Met opmerkingen [DN18]: Ik snap deze vraag niet goed. Welke uitgangspunten?
Met opmerkingen [BS19]: Hier hadden we het eerder kort over. Zouden willen weten wat klanten beweegt, wat voor eisen zij stellen . Zijn zij bereid om naar een andere locatie buiten de Wallen te reizen?
Met opmerkingen [DN20]: @[redacted]; kan jij iets zeggen over gesprekken met de sekswerkers?
Met opmaak: Lettertype: Vet

Na dit gesprek met u gaan we met de (kortere?) shortlist verder en richten we een dialoog met de markt in. Zodat planvorming en locaties samen kunnen komen.