Gemeente Amsterdam

Ibabs voor bespreking burgemeester/OOV 2 oktober 2020

Onderwerp

Voortgang Project scenario's raamprostitutie Wallen/Singel

Ter bespreking

1. Marktverkenning SITE (bijlage 1: rapport SITE)
   Akkoord met inrichten dialoogfase tussen gemeente en een aantal marktpartijen?

2. Locatieonderzoek PMB (bijlage 2: memo opbrengst & vervolg locatieonderzoek; bijlage 3: notitie)
   Bespreekpunt: wat vindt u van deze concept shortlist, en voorgestelde vervolgstappen?

3. Informeren raad
   Bent u akkoord met voorstel voor een raadsbrief oktober met
   - marktverkenning van Site
   - locatieonderzoek PMB
   - aanbieden technische sessie in oktober-december
   - afhandeling van een aantal 'Scenario-gerelateerde' toezeggingen Cie AZ mei

   en afhandeling van de overige toezeggingen uit Cie AZ mei in aparte raadsbrief

4. Bespreken uitgangspunt 'verminderen drukte Wallen' in relatie tot keuze tussen PH en EC, en relatie tot keuze sluiten ramen Wallen. Akkoord met deze keuzes nu nog scherper voorleggen aan Raad?

5. Planning project Scenario's Raamprostitutie

Onderbouwing bespreekpunten

<u>Ad 1 Marktverkenning – rapport SITE (bijlage 1: rapport)</u>
Bureau Site heeft een marktverkenning verricht inzake de twee varianten waarover Cie AZ in mei positief was: een prostitutiehotel (hierna: PH) en een Erotisch Centrum (hierna: EC). Er zijn 20 gesprekken gevoerd met uiteenlopende partijen, o.a. institutionele & particuliere beleggers, projectontwikkelaars, vastgoedondernemer, exploitanten, maatschappelijke organisaties, gemeentelijke informanten en een vertegenwoordiger van de sekswerkers.
Kern van het rapport:

- er is veel terughoudendheid vanuit de markt. Het aantal geïnteresseerde/te interesseren marktpartijen lijkt vooralsnog zeer beperkt, maar ze zijn er wel, waarbij men een duidelijke voorkeur heeft voor EC dat zich niet alleen richt op seksbedrijf maar juist ook op horeca/ander

entertainment. Er zijn partijen die het concept verder willen uitwerken. Qua financiering lijken er mogelijkheden te zijn bij particuliere beleggers.

- Een concreet plan op een concrete plek met zekerheid van goedkeuring op planologische procedures geeft meer bereidheid.
- Site adviseert: indien terugbrengen van drukte en overlast op de Wallen een doelstelling is bij het realiseren van een PH/EC, dan geldt dat veel ondervraagden sterk betwijfelen of die doelstelling kan worden bereikt door het realiseren van een PH/EC; bij terugdringen van drukte en overlast in de Wallen hoort in feite ook het actief ramen sluiten op de Wallen.
- Site adviseert dat gemeente zich in haar rol beperkt tot locatieselectie, gronduitgifte en bevorderen bestemming en vergunningverlening.
- Site signaleert sterke behoefte in de markt tot langjarig bestuurlijk commitment gemeente. Bijvoorbeeld door dit in de governance van het project te verankeren.
- Momenteel is de spontane belangstelling nog onvoldoende om te kunnen starten met een kansrijke 'selectie marktpartijen'. Site adviseert daarom dat gemeente -in tegenstelling tot de gebruikelijke tenderprocedure- een consortiumvorming bevordert waarbij ondernemers, investeerders en (afhankelijk van de achtergrond van de ondernemer) ervaren exploitanten aan elkaar worden gekoppeld. Zodat 1 (of wellicht zelfs meerdere) combinaties kunnen worden geselecteerd, die tegen vergoeding een businessplan opstellen. De gemeentelijke beleidsuitgangspunten kunnen dan via deze dialoog vertaald worden in verdere voorwaarden en selectiecriteria. Deze kunnen vervolgens benut worden bij de beoordeling van de voorstellen van de combinaties.

<u>Advies SITE voor vervolgproces met de markt</u>
Een onderhandelingsgerichte dialoog inrichten waarbij de gemeente actief de markt benadert en partijen uitnodigt om combinaties te vormen, die een degelijk businessplan voor een PH en\of een EC kunnen opstellen. Vervolgens met deze combinatie(s) de dialoog ingaan.

Gevraagde beslissing: Akkoord met advies SITE tot start van dialoogfase tussen gemeente en marktpartijen?

[redacted]

<u>Ad 2 Locatieonderzoek PMB (bijlage 2: memo opbrengsten & vervolg, bijlage 3: notitie)</u>
Conclusie van het locatieonderzoek: waar een wil is, is een weg. Locaties zijn schaars en iedereen 'aast' op potentieel beschikbare ruimte. Toch lijken er in dit stadium wel een aantal mogelijke locaties/gebieden geschikt. Er ligt nu een **concept shortlist met 8 shortlist locaties**. Mogelijk kunnen daar nog locaties bijkomen door nader onderzoek.

De concept shortlist met de belangrijkste voordelen/ aandachtspunten is als volgt:

	Locatie	Kansen	Aandachtspunten
1	**Amstel III (Zuidoost)**	*Gebied wordt getransformeerd, mix van wonen, werken en voorzieningen. *Goede bereikbaarheid qua OV.	[redacted]
	Locatie	Kansen	Aandachtspunten

Gemeente Amsterdam

2	**Sloterdijk 2 Zuid (Nieuw-West)**	*Gebied wordt getransformeerd, geen woongebied alleen kantoren en bedrijven. *Station Sloterdijk op loopafstand. [redacted].	[redacted]
3	**Sloterdijk 2 Noord (Nieuw-West)**	*Gebied wordt getransformeerd, geen woongebied alleen kantoren en bedrijven. *Station Sloterdijk op loopafstand. [redacted]	[redacted]
4	**RAI / Overig Zuidas (Zuid/Zuidas)**	*RAI locatie goed bereikbaar, niet teveel rand van de stad. [redacted] *In overig Zuidas: [redacted] Concreet op kavelniveau kijken in vervolgfase.	[redacted].
5	**Hamerkwartier (Noord)**	[redacted].	[redacted].
	Locatie	**Kansen**	**Aandachtspunten**

Gemeente Amsterdam

6	[redacted]	[redacted]	[redacted]
7	**Waterkavel +** [redacted]	[redacted]	* [redacted]
8	**Eenhoorngebied (Oost)**	*gebied in ontwikkeling. In stedelijk weefsel, mix van wonen en werken (relatief weinig gezinnen en meer jongeren/studenten; voornamelijk sociale woningbouw en studentenhuisvesting; ook [redacted]). Politiebureau middenin gebied. [redacted] *Goed bereikbaar via metro en trein, nabij OV-knooppunt Amstelstation. (voetgangerstunnel naar Amstelstation) en zelfs vanaf de snelweg (Gooiseweg). [redacted]	[redacted]

[redacted]

Aandachtspunten

- [redacted]

Gemeente Amsterdam

[redacted]

- 'Waterlocatie': er lijkt een kans [redacted], maar er is nog geen waterkavel gevonden. Haalbaarheid van shortlistoptie 'Waterlocatie' wordt als zeer lastig ingeschat (complex krachtenveld met lopende contracten, nautische aspecten). Hiervoor is stevige bestuurlijke impuls nodig.
  Bespreekpunt: wil je die impuls geven om waterkavel te vinden?

- Hamerkwartier [redacted].

- [redacted]

- Locatieonderzoek heeft zich niet gericht op een tijdelijke oplossing omdat dit geen structurele oplossing biedt (en doorlooptijd tijdelijke voorziening mogelijk niet significant korter dan bij definitieve voorziening).
- Wel is gekeken naar optie van transformatie van hotels die niet meer rendabel zijn. [redacted]

- Onderzoek naar inpassing PH op de Wallen i.v.m. verzoek vanuit Cie AZ. [redacted]

Bespreekpunt: Wat vind je van deze concept shortlist?

<u>Doorlooptijden voor ontwikkeling PH/EC:</u>
PMB heeft de doorlooptijden voor ontwikkeling van een PH of EC in kaart gebracht. Hierbij zijn verschillende casusposities betrokken voor eigendom grond/gebouw zoals deze zich nu ook voordoen op de shortlist.
De doorlooptijd vanaf definitieve keuze locatie totdat het gebouw gereed is, is afhankelijk van de situatie (wel/ geen grondpositie etc.) tussen de 3,5 en 10 jaar. Zie bijlage 2.

<u>Volumestudie – Presentatie Moke architecten</u>:

*Doel volumestudie (hoe groot, hoe hoog) is een beeld vormen van benodigd volume en inpasbaarheid functies ('het programma') in een gebouw/op een kavel (footprint), met een goede inpasbaarheid van de bezoekersstromen.
*Met name qua bezoekersstroom biedt deze studie een mooie inpandige oplossing; bezoekers niet meer op openbare weg zoals op Wallen, goede mogelijkheid voor inbouwen eenrichtingsverkeer.

Ad 3 informeren raad
Het is van belang de raad goed te blijven betrekken bij de voortgang voor langjarig commitment. Daarbij zal raad nog een aantal belangrijke keuzes moeten maken: een PH of een EC? En wat is de relatie met het sluiten van ramen op de Wallen? (zie hierna punt 4)

Ben je akkoord met een raadsbrief in oktober (in afstemming met Aanpak Binnenstad) met daarin:

a. Rapport marktverkenning SITE

Toelichting: dit is conform toezegging in Cie AZ. Rapport geeft inzicht in complexiteit van de opgave.

b. Locatieonderzoek/shortlist van PMB

Toelichting: door de shortlist/locatieonderzoek te delen wordt raad goed meegenomen in het proces. Ook kan na het delen met de raad de shortlist ook worden gedeeld met marktpartijen t.b.v. een effectieve onderhandelingsgerichte dialoog.
NB Delen van shortlist geeft ook risico's: kan grote onrust veroorzaken bij stadsdelen, eigenaren/ omwonenden locaties, met wie nog op geen enkele wijze is gesproken hierover (zie ook de onrust destijds rond locatie voor opvang vreemdelingen).
Wil je, gelet op voormelde voordelen, wel de locatieonderzoek/shortlist met de raad delen (openbaar, niet onder geheimhouding)?
Indien je daarvoor kiest, zal uiteraard worden ingezet op de bijbehorende stevige communicatiestrategie.

c. een technische sessie aanbieden in periode oktober-december

Toelichting: In Cie AZ heb je aangegeven te kijken of wellicht een technische sessie over de marktverkenning kan worden georganiseerd. Een technische sessie biedt mogelijkheden om de raad goed mee te nemen in de complexe opgave.

d. de Scenario-gerelateerde toezeggingen Commissie AZ mei afhandelen

Toelichting: in Commissie AZ mei jl. zijn toezeggingen gedaan die raken aan de Scenario's. Advies is om deze punten mee te nemen in een raadsbrief over de marktverkenning/locatieonderzoek.
Dit betreft de volgende punten:

[redacted]

Akkoord met aparte raadsbrief okt/nov inzake de toezeggingen in Cie AZ mei die niet direct betrekking hebben op de Scenario's?
Toelichting: in de Cie AZ is ook een aantal toezeggingen gedaan die niet direct raken aan de verdere uitwerking van de scenario's. Dat zijn:
**onderzoek het mogelijk maken van thuissekswerk na 1 september;*
**het Overweeghuis betrekken in de gedachtevorming.*

Gemeente Amsterdam

Een inhoudelijke reactie op deze toezeggingen kan in een aparte Raadsbrief. We komen z.s.m. met een voorstel.

Ad 4 Bespreken uitgangspunt 3 'verminderen drukte Wallen' in relatie tot keuze tussen PH en EC, en relatie tot keuze sluiten ramen Wallen

De Scenariobrieven kennen een opbouw om de raad gefaseerd mee te nemen naar keuzes:

- voor een alternatief buiten de Wallen zijn PH en EC als meest logische varianten geschetst. Raadsbrief schetst dat EC zich door meer horeca/ ander entertainment niet alleen richt op de echte seksklant maar ook op 'beschikbaar-aanbod klant (deels: 'feesttoerist') en dus meer kans geeft om een deel van de (toekomstige) drukte Wallen te verlichten (afvangen van toeristen die nu voor de Wallen zouden kiezen/ spreiden).
  Voorlopige conclusie in raadsbrief: EC past daarom beter bij uitgangspunt 3 'verminderen drukte Wallen'.
- raadsbrief schetst dat echte invloed op drukte Wallen pas kan door de realisatie van een alternatief te koppelen aan een significant aantal ramen sluiten op de Wallen.

In de tweede scenariobrief zijn deze keuzes dus wel geschetst, maar nog niet als 'harde keuze' voorgelegd, want het doel was (met succes!) om eerst enthousiasme te krijgen voor een alternatief. De raad heeft tot nu toe geen voorkeur uitgesproken tussen PH/EC en dus niet uitgesproken of zij acceptabel vindt dat een EC niet alleen de doelgerichte seksklant maar ook de 'beschikbaar-aanbodklant/feesttoerist' zou kunnen aantrekken. Ook was er geen meerderheid in raad voor ramen op wallen sluiten.
We komen nu in een volgende fase. Er is een concept shortlist, we willen verder met de markt in gesprek. Het is van belang om meer richting te hebben voordat de dialoog met de markt start; de markt geeft tot nu toe aan juist interesse te hebben in een EC met veel horeca, en de koppeling met sluiten ramen Wallen wordt genoemd.
Tegelijkertijd zwelt de roep aan om beteugelen toerisme in hele stad, niet alleen Wallen (zie de brief van wethouder EZ augustus 2020 inzake toerisme).

Het lijkt daarom nu een goed moment de raad nogmaals maar nu nog scherper de twee keuzes voor te leggen:
1a. *wil de raad een alternatief realiseren dat 'de meeste kans' geeft om de beschikbaar aanbod-klant/de feestbezoekers Wallen te verleiden om daarheen te gaan in plaats van Wallen?* Dan ligt een EC met meer horeca/entertainment meer voor de hand (zie ook Raadsbrief maart: 'voorlopige conclusies').

1b.Tegelijkertijd wil de raad waarschijnlijk niet een tweede grote toeristentrekker in de stad.
Wil je de raad vragen of zij daarom liever wil inzetten op een 'bescheidener' EC met beperkte horeca? Dat kan, maar dan verkleint de kans dat in significante mate de beschikbaar aanbod-toerist/feesttoerist kiest voor EC in plaats van Wallen/minder vaak naar Wallen.

En dan is eens te meer van belang keuze 2:
2. *voor echte invloed op drukte Wallen is nodig*
-de koppeling aan sluiting ramen Wallen (op termijn)
-in combinatie met de Aanpak Binnenstad dus ook inzet op beteugelen horeca en coffeeshops (Uit OISonderzoek/ onderzoek [redacted] lijkt te volgen dat de hoofdmoot van de toeristen op de Wallen geen doelgerichte seksklanten zijn, maar toeristen die komen voor combinatie van vertier Wallen: horeca, coffeeshops en ramen in historische binnenstad.)

Bespreekpunt: Wil je bovenstaande keuzes scherper aan de raad voorleggen in komende raadsbrief?

Ad 5 Planning project Scenario's Raamprostitutie

Hier tref je in een tabel de beoogde planning/ vervolgstappen in het project Scenario's Raamprostitutie (afhankelijk van bestuurlijke/politieke besluitvorming en uitkomsten dialoogfase).

September 2020	**Oktober 2020**	**Oktober – November 2020**	**November – mei 2021**	**Juni-juli 2021**
Verdere beoordeling shortlist team GO & GV	Informeren raad	Selecteren marktpartijen voor dialoogfase	Onderhandelings-gerichte dialoog marktpartijen met openheid over potentiele locaties	Opstellen afwegingsmatrix shortlist
Bestuurlijke afstemming		Verdere beoordeling/ afstemming shortlist GV, wethouder RO, stadsdelen & Aanpak Binnenstad		Advies voorkeurlocatie shortlist ter besluitvorming

---

BIJLAGEN

1. rapport SITE 'marktverkenning PH/EC'
2. memo PMB 'belangrijkste opbrengsten en vervolgstappen
3. notitie PMB 'locatieonderzoek PH/EC'

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

OOV, [redacted] ([redacted]@amsterdam.nl); [redacted] (06-[redacted]; [redacted]@amsterdam.nl)

-
