Gemeente Amsterdam

[redacted]

Memo bij notitie Locatieonderzoek prostitutiehotel of erotisch centrum, Van longlist naar shortlist

Aan	Pierre van Rossum en [redacted]
Van	[redacted] (PMB), [redacted] / [redacted] (OOV)
Kopie aan	[redacted] (PMB), [redacted] (PMB), [redacted] (R&D)
Datum	29 augustus 2020

INLEIDING

In opdracht van OOV heeft PMB in juni – augustus de eerste fase van het locatieonderzoek voor een prostitutiehotel of erotisch centrum uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn weergegeven in de notitie "Locatieonderzoek prostitutiehotel of erotisch centrum, van longlist naar shortlist".

R&D heeft eerst een quick scan gedaan op mogelijk kansrijke gebieden; daaruit volgden 14 gebieden. Aan de hand van een nadere analyse van die 14 mogelijke kansrijke locaties -zie pagina 20-21 van de notitie Van longlist naar shortlist) – zijn er in overleg met Team GO (kavels) en GV (panden) een aantal locaties nader bekeken op een aantal aspecten als beschikbaarheid kavels/panden, ontwikkelingen in de buurt (kwetsbare voorzieningen), fase van gebiedsontwikkeling (lopende contracten etc). In de bijlage achterin dit memo is de criterialijst weergegeven en aangeven op welke criteria in deze *fase 1* is getoetst.

Ook zijn er locaties onderzocht die niet uit de R&D quick scan volgden; deze zijn ook getoetst aan voormelde criteria. Bij deze toetsing aan criteria heeft feitelijk ook al een bepaalde weging plaatsgevonden (zie hierna bij dilemma's). Dit resulteert in een shortlist van 8 locaties.

In dit memo geven wij het overzicht van "van longlist naar shortlist" weer en vragen wij aandacht voor een aantal dilemma's met bespreekpunten. Tenslotte is een voorstel voor de planning, fasering en bestuurlijke besluitvorming weergegeven.

VAN LONGLIST NAAR SHORTLIST

Short-list locaties	Omschrijving
Amstel III	Kansrijk gebied qua bereikbaarheid en mogelijkheden [redacted]
Sloterdijk 2 Zuid	[redacted], nader te onderzoeken.
Sloterdijk 2 Noord	[redacted] .
RAI locatie + overig Zuidas	[redacted]. I.o.m. Team GO: mogelijkheden Zuidas nader te onderzoeken in vervolgfase. Nog geen inzicht gekregen i.v.m. vakantieperiode.
Hamerkwartier / [redacted]	[redacted]
Gemeentelijk Vastgoed/ [redacted]	De gehele gemeentelijke vastgoedportefeuille is onderzocht [redacted]
Waterlocatie	Mogelijkheden nader te onderzoeken [redacted] Aandachtspunt: Proces vinden (en evt verwerving van) waterkavel waarschijnlijk zeer moeizaam (nautische problematiek, contracten en afspraken verschillende partners water), sterke bestuurlijke impuls nodig.
Schinkelkwartier	[redacted]

[redacted] kansrijk	Omschrijving
Sloterdijk 1 Zuid	Team GO: Gemeente heeft geen grondpositie, gebiedsontwikkeling afhankelijk van eigenaren in het gebied. Investeringsbesluit is vastgesteld en 1e ontwikkelingen starten al in 2021.
Havenstad: Zaanstraat emplacement	Team GO: pas vanaf 2028/2029 verwerving en ontwikkeling mogelijk. Valt af door planning.
De Nieuwe Kern	In quick scan als kansrijk aangemerkt, mede vanwege de uitstekende bereikbaarheid. Team GO: geen grondpositie Grondgebied Gemeente Overamstel [redacted] Niet haalbaar geacht door Team GO. [redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]

Marineterrein	Kwam uit de quickscan als weinig kansrijk, door ontbreken grondpositie, de termijn waarop de locatie beschikbaar komt (pas over 10 jaar). Onderdeel van complex contractueel krachtenveld met het rijk.
[redacted]	
Sloterdijk Centrum	[redacted]
Arena Poort	[redacted]

AANDACHTSPUNTEN EN DILEMMAS

- **Definiëren criteria en weging criteria**
  Hoe wordt bepaald of een gebied wel of niet op shortlist komt?
  Tot nu toe hebben we een aantal criteria geformuleerd en meegegeven aan GO. GO heeft daar vervolgens al een bepaalde weging op toegepast
  [redacted]
  Terwijl de vraag is: wat is vergevorderd en hoe weeg je dat.
  Dilemma: Alle gebieden kennen obstakels. Wanneer weegt een obstakel zo zwaar dat een locatie niet op de shortlist hoort? Bijvoorbeeld: een gemeentelijke grondpositie ontbreekt in vele gebieden. Het ontbreken van grondpositie eigenstandig is geen showstopper geweest , het gaat om een samenstel van allerlei factoren (vb. contractvorming). Hoe gaan we hiermee om?
  Onze conclusie is dat het nodig is nog een extra uitvraagronde te doen met GO begin september te doen (zie hierna ons voorstel voor vervolgstappen), waarbij we de criteria nog wat aanscherpen en met hem samen tot een verdere weging willen komen .
  Wegingskader bepalen we samen in fase 2.
  Voorbeelden van aangescherpte criteria:
  - vergevorderde fase van gebiedsontwikkeling": dat willen wij definiëren als dat de planvorming zich al bevindt in de fase voorontwerp bestemmingsplan of een daarmee vergelijkbare fase: het hele denkwerk en alle onderzoeken zijn al gedaan en voorfase met inspraak is al geweest. In dat geval lijkt inderdaad niet meer opportuun om open te breken en de locatie op shortlist te zetten.
  - Termijn planvorming 0-5 jaar: Verduidelijking 0-5: genoemde locaties worden verwacht binnen 0-5 jr beschikbaar te komen, omdat er in dit stadium nog geen concrete aanwijzingen zijn (contractueel of anderszins) dat ze pas ná 5 jaar beschikbaar zijn. NB Of ze inderdaad binnen die periode of zelfs binnen 2 jaar beschikbaar zouden kunnen komen kan pas blijken uit verder concreter onderzoek dat in fase 2 of 3 pas echt kan.
  - Overige criteria: aanwezigheid kwetsbare functies? Betrokkenheid buurt? Hoe SMART te maken?

- Moeilijk nader in te vullen zijn: OV-bereikbaarheid: wat is reeëel, hoe ver gaat de doelgroep reizen etc.

Voorstel: Aanscherpingronde criteria met GO in de komende twee weken.

Bespreekpunt: Kun je je vinden in onze criteria voor fase 1 en de wijze waarop we deze nu nog aanscherpen? En in de sessie om in gezamenlijk de shortlistlocaties te bespreken en verder te wegen?

Daarna (nadat BM shortlist heeft gezien) willen we naar vervolgfase 2 (verdere verdieping) : een verdiepingssessie met GO, stadsdelen, Programma Aanpak Binnenstad, Gemeentelijk Vastgoed waarin aan de hand van die nog verder aangescherpte criteria en een "zwaardere weging" plaatsvindt van de shortlistlocaties. Zo kan in gezamenlijkheid naar deze opgave worden gekeken (draagkracht/draaglast gebieden).

Noot: In fase 1 kan slechts beperkt, én nog niet op een volledige lijst criteria worden getoetst, het kan dus zijn dat een aantal op de shortlist weer afvalt bij nader onderzoek. Aan BM toelichten dat in deze fase 1 en 2 nog niet alles kan worden onderzocht; dit hangt niet alleen samen met tijd/capaciteit, maar ook voor belangrijk deel dat pas verder kan worden onderzocht indien intern/extern bekend mag zijn op welke locaties verder wordt gezocht (markt erbij betrekken in latere fase 3).

- **Dilemma's voor een aantal gebieden uitgelicht**:
[redacted] Amstel III is wel op de shortlist opgenomen, mede naar aanleiding van gesprekken met GO over mogelijke te verwerven panden. :
Bespreekpunt voor Pierre: Hoe kijk jij hier tegenaan? Ons Advies: bestuurlijk voorleggen.

- **Hamerkwartier** is een vreemde eend in de bijt. [redacted].
- **Marineterrein**: staat nu niet op shortlist. Is wel aantal keer genoemd door burgemeester, maar kent een aantal bezwaren waardoor de haalbaarheid minimaal wordt geacht en deze locatie als "niet kansrijk" op de lijst staat (zie tabel).
- [redacted]. De haalbaarheid van het vinden van een kavel aan het water wordt door

lopende afspraken en procedures als zeer lastig ingeschat (complex krachtenveld met lopende contracten, nautische aspecten). Wij denken dat een bestuurlijke impuls nodig is. Wil OOV/BM hier op inzetten?

(vervolg dilemma's)

- **Ontwikkeltijden**
  Het tot stand brengen van de voorziening neemt een aantal jaren in beslag, [redacted]
  Het meest snelle scenario is die van 3,5 jaar bij de Waterlocatie of transformatie. Echter ligt hier planningsoptimisme op de loer: deze voorziening is bij uitstek onderhevig aan bezwaarprocedures die een grote vertraging tot gevolg kunnen hebben.
  Bespreekpunt: Hoe gaan wij hiermee om? NB Het is momenteel nog In onderzoek is of er versnelling mogelijk is via nimby-procedures, maar uitgangspunt is toch wel dat je sowieso niet binnen 2 jaar open bent.

- **Tijdelijkheid**
  Aan het begin van dit locatieonderzoek is overwogen of een tijdelijke locatie (we spreken dan over 10 jaar) sneller beschikbaar zou kunnen zijn en het initiatief evt. als pilot gestart zou kunnen worden (op voorwaarde dat een ontwikkelaar/exploitant hierin mee gaat).
  OOV geeft (in navolging van overleg me[redacted] / Pierre) aan dat locatiescan zich primair moet richten op permanente oplossing en niet op tijdelijk omdat: tijdelijk geen structurele oplossing biedt en we als gemeente dan een dergelijk proces twee keer zouden moeten doorlopen.
  Daarbij is de vraag of de doorlooptijd van een tijdelijke voorziening zo significant korter zou zijn dan die van (een aantal scenario's van) een definitieve voorziening.
  [redacted]
  Wel is nog gekeken naar hotels als snellere optie, mogelijk ook tijdelijk: [redacted].
  Bespreekpunt voor Pierre: in het PMBrapport verwoorden we dit met zoveel woorden. Akkoord daarmee? Kunnen we zo de BM toch voldoende meenemen hierin?

- **Openbaar maken shortlist locaties door informeren raad (zie ook bij vervolgfase en planning)**
  Hierin zit een dilemma, zie hierna bij Planning en fasering, bestuurlijke vervolgstappen (informeren raad).

PLANNING EN FASERING, BESTUURLIJKE VERVOLGSTAPPEN

Voorstel is dat het locatieonderzoek wordt voortgezet in de volgende 4 fases. Voorlopig is hierin ook alvast het advies van SITE tot een dialoogronde vervat.

Fase 1 (juni – september 2020) is de afsluiting van "van longlist naar shortlist". Deze willen we afsluiten met nog een rondje met GO komende 2 weken.
Bestuurlijk moment: een gesprek (streven is in 3e week sept) met de BM met
-een presentatie van de shortlist;
-een toelichting op de volgende fases;
- toelichting dat de stadsdeeldirecties en voorzitters worden geïnformeerd en de WH RO om op een goede manier fase 2 in te kunnen gaan.

In **fase 2 (september – november 2020)** wordt een verdiepingsslag gemaakt en vanuit de gezamenlijke opgave van de stad met GO, Programma Binnenstad, stadsdelen (nog andere…?) gekeken naar de shortlist en een afweging in gezamenlijkheid. Mogelijk komt hier een kortere shortlist van locaties uit met een advies over de meest kansrijke locaties.

Bestuurlijk moment: Deze fase eindigt met bestuurlijke besluitvorming door de BM, met vraag om -de stap naar de markt in te zetten in een fase 3 (conform advies SITE): dialoog met de markt organiseren, waarin in elk geval (nader vorm te geven) de volgende hoofdpunten van belang zijn: kosten van de ontwikkeling, locatie, ontwikkeltijd en wat wil de markt. -Voordat fase 3 wordt ingezet, informeert de BM de raad met stukken over het locatieonderzoek, de marktverkenning en de volumestudie. ***DIILEMMA: shortlist locaties wordt dan moment openbaar, en deze prostitutiefunctie ligt erg gevoelig.***

Fase 3 (**november 2020 – maart 2021)** start dan met de door de BM vastgestelde definitieve shortlist en het dialoog met de markt (afstemmen met uitkomsten rapport SITE). NB: We praten dan in principe dus over meerdere locaties met de markt.

Bestuurlijk moment: presentatie (tussen)uitkomsten 1e dialoogronde

Fase 4 (voorjaar 2021) Na de dialoogronde wordt toegewerkt naar de definitieve afwegingsmatrix ter bestuurlijke besluitvorming door het college (en vervolgens de raad)

Een en ander is dus afhankelijk van een aantal nog te maken keuzes (zie dilemmas en bespreekpunten)

Relatie met marktverkenning
Concept rapport marktverkenning is deze week beschikbaar. Daarin zijn nog een aantal opties genoemd door marktpartijen. Deze zullen ook aan de locatiescan worden toegevoegd, dit is nog niet gebeurd. Dit kan in september worden gedaan.
Bespreekpunt: Conform advies SITE in fase 3 van het locatieonderzoek te betrekken in een dialoog?

Lijst van afwegingscriteria (groen = in deze fase 1 meegenomen) zwart: nog niet getoetst in deze fase.

Locatie

Algemeen
Omgevingsvisie
Publiekstrekkers in omgeving
Nabijheid kwetsbare functies

Spreiding drukte in stad

Bezoekers

Ruimtelijke inpassing

Kavel(s) *(alleen o.b.v. footprint/oppervlakte, nog geen werkelijke inpassing gedaan)*
Grondpositie
Bestaand pand

Juridisch planologisch

Bestemmingsplan *(globaal in deze fase – gekeken naar vigerend bp)*
Hoogbouw regels

Milieu

Barrières (Externe veiligheid)
Geluid
Fijnstof
Overig

Veiligheid bezoekers en sekswerkers

Gebied
Beheersbaarheid

Bereikbaarheid

OV (nog niet aangescherpt)
Auto (idem)
Fiets (idem)

Parkeren (auto en fiets)

Proces

Verwerven *(globaal in deze fase)*
Gebiedsontwikkeling
Politiek

Financieel

Investering
Grondopbrengsten
kostenverhogende stedenbouwkundige randvoorwaarden

Planning

Locatie beschikbaar
Ontwikkeltijd

Risico's

Draagvlak

Gebiedsontwikkeling
Stadsdeel

Duurzaamheid

Overig