Gemeente Amsterdam

[redacted]

Memo Belangrijkste opbrengst & vervolgstappen locatieonderzoek prostitutiehotel / erotisch centrum

Aan Burgemeester Halsema

Van [redacted] (PMB), [redacted] / [redacted] (OOV)

Kopie aan Pierre van Rossum en [redacted]

Datum 25 september 2020

De opdracht
Het Projectmanagementbureau (PMB) van de gemeente Amsterdam voert een locatieonderzoek uit naar een prostitutiehotel (PH) of erotisch centrum (EC), in opdracht van OOV.

Definiëring programma EC en PH voor locatieonderzoek
In overleg met OOV is eerst een voorlopig mogelijk programma voor een PH en EC opgesteld, ten behoeve van een locatieonderzoek. Het gaat hier onder meer om minimumeisen qua functies, volume en bereikbaarheid (uit marktanalyse in vervolgfase zal nader moeten blijken wat nodig is voor rendabele ontwikkeling/ exploitatie volgens ontwikkelaars/exploitanten).
Voorlopig programma:

- Beide varianten, PH en EC, gaan uit van inpandige ramen, en werkplekken voor uurhuur; in totaal 100 werkplekken.
- Belangrijkste onderscheid tussen PH en EC: EC bevat meer horeca en de mogelijkheid tot verdere aanvullende voorzieningen (ondergeschikt aan de hoofdfunctie). Aanvullende voorzieningen in EC kunnen bestaan uit theater/ bioscoop/ entertainment, dienstverlening en detailhandel. Eventueel kunnen de aanvullende voorzieningen een maatschappelijk culturele component hebben, dit hangt ook samen met verdere marktanalyse en bestuurlijke besluitvorming.
- Doelgroepen: Het PH richt zich uitsluitend op de vraaggerichte klant. Het EC richt zich niet alleen op de vraaggerichte klant maar ook in bepaalde mate op de 'beschikbaar-aanbod klant' (deels: feesttoerist) die niet primair komt om seksklant te worden maar komt voor de combinatie van vertier (en EC richt zich zo min mogelijk op de louter kijk-toerist: families, vrouwen). Daarom gaat het voorlopige programma voor een EC uit van meer horeca en de mogelijkheid voor aanvullende voorzieningen.
- De bruto vloeroppervlakte (bvo) van een PH is minimaal 3.000 m2 bvo; voor een EC minimaal circa 5.000 m2 bvo.

Volumestudie

- Er is een volumestudie uitgevoerd door architectenbureau Moke: dit geeft een beeld hoe deze functies zijn in te passen. Het PH/EC kan een compact gebouw zijn met een footprint (dat is de oppervlakte op maaiveldniveau) van 1.000 m2
- Sekswerkplekken kunnen in twee torens met een looproute eromheen (hellingbaan). Op begane grond bevinden zich dan de overige functies van het EC/ PH (bij PH zeer beperkt).
- Flexibiliteit staat voorop in de volumestudie, aangezien de exacte uitgangspunten voor een PH en EC zolang er nog geen exploitant / ondernemer is niet zijn vastgesteld. Het gebouw is aan te passen aan het gewenste programma.
- De volumestudie biedt een oplossing voor bezoekersstromen: zij kunnen zich over een zogeheten 'hellingbaan' door het EC en de hotelverdiepingen verplaatsen. Hierbij is het mogelijk om op de verschillende niveaus bij drukte eenrichtingsverkeer te handhaven terwijl de toegankelijkheid niet wordt beperkt. Uitgangspunt van de volumestudie was dat grote bezoekersstromen zich binnen het PH of EC verplaatsen. Dit in tegenstelling tot hoe op de Wallen de bezoekersstroom zich door de openbare ruimte verplaatst.

Proces van longlist naar shortlist

De zoektocht naar locaties heeft zich gericht op een aantal onderdelen:

- Kavels of panden Gebiedsontwikkeling:
  - Quickscan naar potentiële locaties door Ruimte en Duurzaamheid (R&D) in april resulteerde in: "de longlist". Nadien nog aangevuld vanuit GO/PMB met 4 locaties; daaruit volgden 18 locaties/gebieden als nader uit te werken kansrijke gebieden/locaties.
  - De longlistlocaties zijn in juni – september 2020 nader onderzocht door PMB met Team Gebiedsontwikkeling (GO). Met de volgende criteria: omvang, bereikbaarheid en ontwikkelkansen (zoals: wel/niet vergevorderde fase planvorming; grondposities; contractueel al vergeven?).
  - Indien de locaties voor nu kansrijk lijken, zijn deze op een concept shortlist geplaatst
- Gemeentelijk vastgoedpanden:
  - Gemeentelijk Vastgoed (GV) heeft gezocht naar gemeentelijke panden van minimaal 3.000 m2 bvo die in de buurt van een OV-halte liggen.
  - Hier is vooralsnog één pand uitgekomen dat aan de criteria voldoet: De Entree.
- Om te vormen hotels:
  - Aan Overnachtingsbeleid/hotelloods is gevraagd naar hotels die in aanmerking zouden kunnen komen voor omvorming tot PH of EC. Hier zijn geen panden uitgekomen; de markt verwacht nog terug te komen op oude bezettingsniveau pre Corona/ andere invulling te kunnen geven in de vorm van longstay of studentenhuisvesting.
    NB Er zal komende tijd opnieuw worden gekeken in deze markt of hier kansen liggen, mede naar aanleiding van de actuele berichtgeving over de hotelmarkt.

- Maatschappelijk Vastgoedpanden:
  - Er is geen maatschappelijk vastgoed in de stad dat beschikbaar is of binnen afzienbare tijd beschikbaar komt.

Shortlist

Bovenstaande leverde 8 locaties/panden op die op een concept shortlist zijn geplaatst (zie notitie PMB Locatieonderzoek PH EC pagina 17 voor concept shortlist met toelichting kansen en aandachtsgebieden):

	Short-list locaties
1	Amstel III
2	Sloterdijk 2 Zuid
3	Sloterdijk 2 Noord
4	RAI locatie + overig Zuidas
5	Hamerkwartier / Hamerstraatgebied
6	Gemeentelijk Vastgoed: pand De Entree
7	Waterlocatie
8	Eenhoorngebied

Conclusies en vervolgproces:

1. De concept shortlist wordt in de periode tot eind september nog verfijnd en mogelijk nog aangevuld vanuit Team GO en Hotels.
2. Belangrijkste opmerkingen bij de concept shortlist:
   - Meestal geen gemeentelijke grondpositie; dat maakt de ontwikkelcasus complexer / meer onzeker en doorlooptijden mogelijk langer.
   - Sommige locaties liggen in/nabij 'kwetsbaar gebied' bijvoorbeeld Zuidoost, waarbij de vraag is of het gehele gebied Zuidoost als kwetsbaar moet worden gezien (vb Arenapoort nabij Arenaboulevard of Amstel III, dat van kantorengebied wordt getransformeerd naar woongebied).
   - Waterlocatie moeilijk vindbaar.
   - De stad is vol; de opgave is complex.
3. De concept shortlist is het resultaat van fase 1 waarin met name is gekeken naar omvang locatie, bereikbaarheid en ontwikkelkansen, en of het in een kwetsbaar gebied ligt zoals Zuidoost. Team GO geeft daarnaast ook nog aan of er mogelijk specifiek kwetsbare functies zoals een school of een opvangcentrum in de omgeving zitten.
   Komende periode willen we de volgende vervolgstappen zetten, zie navolgende tabel (afhankelijk van bestuurlijke/politieke besluitvorming en uitkomsten dialoogfase).
4. De locaties op bovenstaande concept shortlist zullen eind september met Team GO nader worden bekeken, met als doel de lijst te verkorten naar 4 à 5 kansrijke locaties om daarmee de dialoogfase met de markt in te gaan.

Ontwikkeltijden

In het locatieonderzoek zijn ook de ontwikkeltijden voor een dergelijk PH/EC betrokken. Wanneer kan het PH of EC gerealiseerd zijn? Uitgangspunt is dat een externe partij ontwikkelt. Gemeente faciliteert door (indien van toepassing): gronduitgifte (evt. door eerst te verwerven), bestemmingsplanprocedures, organiseren inspraak. Dan gelden de volgende indicatieve doorlooptijden:

- transformatie van een bestaand gemeentelijk pand: doorlooptijd van circa 3,5 jaar.
- bouwen op onbebouwde gemeentelijke kavel: doorlooptijdtijd geraamd op circa 4,8 jaar.
- kavel niet in eigendom van de gemeente, eerst verwerving: doorlooptijd kan oplopen tussen 5-10 jaar (afhankelijk van de wijze van verwerving).
- kavel geen eigendom gemeente, geen verwerving, ontwikkeling door huidige eigenaar kavel/pand: doorlooptijd ook circa 4,8 jaar

Zoals vermeld, dit zijn indicatieve doorlooptijden. Mogelijk kan er verkorting gerealiseerd door bijvoorbeeld bepaalde planprocedures te versnellen.