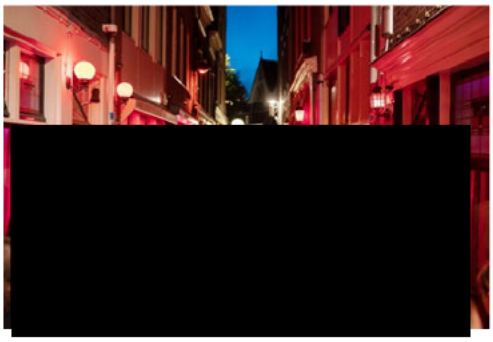
Gemeente Amsterdam

KABINET

Notitie

Locatieonderzoek prostitutiehotel of erotisch centrum

Van longlist naar shortlist





Projectmanagementbureau
In opdracht van Openbare Orde en Veiligheid

Augustus 2020

Colofon

Opdrachtgever
Openbare Orde en Veiligheid (OOV)
[redacted]

Samenstelling
Projectmanagementbureau (PMB)
[redacted]

Met bijdragen van
Ruimte en Duurzaamheid | [redacted]
Gemeentelijk Vastgoed | [redacted]

CONCEPT

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding en achtergrond 4
1.2 Aanpak en planning locatieonderzoek 5

2 Uitgangspunten en programma prostitutiehotel / erotisch centrum 7
2.1 Uitgangspunten 7
2.2 Programma PH/EC 8
2.2.1 Algemeen soorten werkplekken 8
2.2.2 Prostitutiehotel 8
2.2.3 Erotisch Centrum 9

3 Volumestudie 11

4 Longlist locaties 14
4.1 Longlist quickscan 14
4.2 Aanvullende zoekopdracht panden Gemeentelijk Vastgoed 15
4.3 Aanvullende zoekopdracht Maatschappelijke Voorzieningen 15
4.4 Aanvullende zoekopdracht hotelpanden 15

5 Shortlist locaties 16
5.1 Afwegingscriteria 16
5.2 Shortlistlocaties 16

6 Doorlooptijden ontwikkeling prostitutiehotel of erotisch centrum 19
6.1 Ontwikkeltijden per ontwikkelvariant 19

BIJLAGE I Longlist quickscan 25
BIJLAGE II Afwegingscriteria 28

CONCEPT

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

In opdracht van Burgemeester Halsema werkt de Directie OOV aan de uitwerking van de scenario's voor de raamprostitutie op de Wallen en het Singelgebied. Naar aanleiding van overlast door grote drukte in de binnenstad, respectloos gedrag van bezoekers naar sekswerkers en bewoners en het belang van tegengaan van misstanden rond raamprostitutie. In dat kader onderzoekt OOV of in Amsterdam nieuwe legale werkplekken ten behoeve van sekswerkers gerealiseerd kunnen worden. Waarbij drie vaste uitgangspunten gelden:

1. verbetering positie sekswerkers
2. tegengaan ondermijning
3. verminderen drukte Wallen. Waaronder mede begrepen moet worden: tegengaan verdere groei drukte Wallen (uitgaande van blijvende groei toerisme- post Covid19).

Het project Scenario's Raamprostitutie Wallen/ Singel sluit nauw aan bij een breder programma Aanpak Binnenstad dat als doel heeft de overlast in de gehele binnenstad te verminderen.

Onderdeel van het project Scenario's Raamprostitutie is een locatie-onderzoek naar potentiele locaties. Ook vindt er marktonderzoek plaats door bureau SITE.

Ruimte en Duurzaamheid (R&D) heeft voor OOV een eerste quickscan gedaan naar potentiele locaties voor een prostitutiehotel of erotisch centrum. In de quick scan van R&D zijn vier locaties als kansrijke optionele locatie voor het creëren van legale werkplekken voor sekswerkers bestempeld, en elf locaties met beperkingen.
Daarna heeft het Projectmanagementbureau (PMB) voor OOV die 14 meest kansrijke locaties uit de R&Dquickscan nader te onderzoeken.
Naast de door R&D genoemde locaties heeft PMB ook nog gezocht naar andere locaties.

In deze notitie treft u het verslag en de uitkomsten van het onderzoek. **Indien u meteen door wil naar de shortlist: zie hoofdstuk 5.**

Deze notitie bestaat uit de volgende onderdelen:



1.2 Aanpak en planning locatieonderzoek

Het locatieonderzoek valt uiteen in vier fasen:

1. Van longlist naar shortlist (juni – september 2020)
2. Shortlist nader uitgediept en gewogen (september – oktober 2020)

Afhankelijk van de besluitvorming kunnen de volgende fasen er als volgt uitzien:

3. Dialoog met markt over de shortlist (november 2020 – mei.2021)
4. Afwegingsmatrix en advies voorkeurlocatie ter besluitvorming (voorjaar 2021)

Fase 1: Van longlist naar shortlist en volumestudie (juni – september 2020)

Doel van fase 1 is het komen tot een shortlist van nader te onderzoeken locaties. Deze shortlist wordt aan het eind van fase 1 voorgelegd aan de burgemeester.

Fase 1 is als volgt uitgevoerd:

- in overleg met OOV is eerst een voorlopig mogelijk programma (zie H2) voor een PH en EC nader gedefinieerd; het gaat dan om minimumeisen qua functies, volume, bereikbaarheid. Uit de marktanalyse/ vervolgfase met de markt zal nader moeten blijken wat nodig is voor rendabele ontwikkeling/ exploitatie volgens ontwikkelaar/exploitant.
- Vervolgens is de zoektocht naar kavels/panden gestart:
  - Met als basis de **quick scan** d.d. april van R&D (de "longlist") zijn kansrijke locaties besproken met Team **Gebiedsontwikkeling** (GO). Daarbij is met name 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 kinderopvangcentrum in de omgeving zitten. Indien de locaties voor nu kansrijk lijken, zijn deze op een concept shortlist geplaatst
  - Ook is met **Gemeentelijk Vastgoed** en **Maatschappelijke Voorzieningen** stadsbreed gezocht naar gemeentelijke panden die voldoen aan de criteria van omvang en bereikbaarheid
  - Met **Overnachtingsbeleid/Hotelloods** is gekeken of er hotels van zekere omvang beschikbaar zijn om omgevormd te kunnen worden tot prostitutiehotel of erotisch centrum.
- Architectenbureau MOKE heeft het globale programma van eisen voor het prostitutiehotel of erotisch centrum vertaald naar een **volumestudie**, om een visueel beeld te krijgen van het hotel of centrum en globaal een beeld te krijgen op welke wijze een dergelijk centrum in te passen is op een kavel of binnen een bestaande pand.). Ook is hiermee inzichtelijk gemaakt hoe er in het prostitutiehotel of erotisch centrum omgegaan wordt met o.a. bezoekersstromen en veiligheid van sekswerkers.
- Aan het slot van fase 1 (medio september) een presentatie aan burgemeester van de shortlist en een toelichting op de volgende fases en toelichting dat de stadsdeeldirecties en voorzitters worden geïnformeerd en de Wethouder RO om op een goede manier fase 2 in te kunnen gaan.
- De ontwikkelingskansen van een PH/EC wordt via een **marktconsultatie/-verkenning** onderzocht door bureau SITE in opdracht van OOV. Alle relevante informatie die bij OOV beschikbaar is en relevant is voor het locatie-/haalbaarheidsonderzoek, heeft PMB

meegenomen in haar onderzoek. NB De uitkomsten van de marktverkenning door SITE zijn relevant voor de inrichting van fase 3 en 4 van het locatieonderzoek.

Fase 2: Verdiepingsessie shortlist nader uitgediept en gewogen (september – november 2020)

- In fase 2 worden de locaties die op de shortlist staan nader onderzocht op nadere bestemmingsplan technische aspecten, een eerste scan naar mogelijkheden van verwerving (staan er panden/kavels leeg, zitten er huurders, hoe is de eigendomssituatie) , en andere onderdelen uit de lijst van afwegingscriteria.
- Voorgesteld wordt om de "zwaardere" **beoordeling van de criteria** te laten plaatsvinden in een sessie tussen OOV, GV, R&D en leden van Team GO, Programma Aanpak Binnenstad zodat de shortlistlocaties vanuit verschillende invalshoeken en in gezamenlijkheid wordt gekeken. In deze fase worden ook de wethouder RO en de betrokken stadsdelen geïnformeerd.
  Mogelijk komt hier een kortere shortlist van locaties uit met een advies over de meest kansrijke locaties.
- Deze fase eindigt door voor te leggen aan de burgemeester, met de vraag op welke wijze de volgende fasen kunnen worden ingezet. Bijvoorbeeld door de dialoogfase met de markt in te zetten conform advies SITE: dialoog met de markt organiseren, waarin in elk geval de volgende hoofdpunten: kosten, locatie, ontwikkeltijd en wat wil de markt. Afhankelijk van de gemaakte keuzes aan het eind van fase 2, kunnen fase 3 en 4 als volgt vormgegeven.

Fase 3 Dialoog met de markt (november 2020 – mei 2021)

- In deze fase wordt, conform het advies over de marktverkenning, een **dialoog** met de markt georganiseerd (indien advies Bureau SITE tot dialoog wordt gevolgd) om die criteria te kunnen beoordelen die meer details over de ontwikkeling vragen.
- De dialoogfase wordt gevoerd aan de hand van de in fase 2 vastgestelde definitieve shortlist. Waarbij uiteraard ook vanuit de markt nog opties kunnen worden aangedragen. NB: We praten dan dus over meerdere locaties met de markt.

Fase 4 Afwegingsmatrix en advies voorkeurlocatie ter besluitvorming (juni – juli 2021)

- De laatste fase bestaat uit het werken naar de bestuurlijke besluitvorming over de **afwegingsmatrix** door het college en de raad. Hiervoor stelt PMB een rapportage op met daarin afwegingsmatrix, waarin wordt weergegeven hoe de locaties zich verhouden tot de verschillende criteria. Hieruit volgt een overzicht van de geschikte locaties en een **advies** over het vervolg.

De planning en vervolgstappen in schema:

<table>
<tr><th>September 2020</th><th>Oktober 2020</th><th>Oktober – November 2020</th><th>November – mei 2021</th><th>Juni-juli 2021</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Verdere beoordeling shortlist team GO, GV</td><td rowspan="2">Bestuurlijke afstemming</td><td>Selecteren marktpartijen voor dialoogfase</td><td rowspan="2">Onderhandelings-gerichte dialoog marktpartijen met openheid over potentiele locaties</td><td>Opstellen afwegingsmatrix shortlist</td></tr>
<tr><td>Verdere beoordeling/ afstemming</td><td>Advies voorkeurlocatie shortlist ter besluitvorming</td></tr>
</table>

Bestuurlijke afstemming		shortlist GV, stadsdelen & Aanpak Binnenstad		

Afbakening onderzoek
De sociale aspecten, zoals de reactie van de buurt bij gebiedsontwikkeling valt buiten de opdracht van PMB. Hiervoor zijn omgevingsmanagers van de verschillende gebieden actief. Het werkelijke omgevingsmanagement volgt wanneer er tot een locatie gekomen is.
Het overleg met stakeholders, zoals belangenverenigingen van de sekswerkers voert OOV. Hiervoor maakt PMB gebruik van de contacten die OOV heeft met de verschillende stakeholders.

2 Uitgangspunten en programma prostitutiehotel / erotisch centrum

2.1 Uitgangspunten

Doel scenario's raamprostitutie
In de brief aan de raad van 28 mei 2020 staat dat de verandering in de raamprostitutie op de Wallen/Singel ten dienste moet staan van: 1. Waarborgen van de mensenrechten; 2. Voorkomen en bestrijden van ondermijning, waaronder mensenhandel; 3. Voorkomen en bestrijden van overlast in de binnenstad

Uitgangspunten nieuwe locatie
In overleg met de opdrachtgever zijn de volgende voorlopige uitgangspunten voor de nieuwe locatie geformuleerd .

- hoge (verblijfs-) kwaliteit;
- redelijke huurprijzen voor de werkplekken;
- toegang voor mindervaliden;
- niet te afgelegen locatie (zoveel mogelijk effect sorteren op de drukte op de Wallen);
- niet uit de stad verdrijven; zoveel mogelijk ingebed in het centrale stedelijke weefsel (niet weggestopt op een industrieterrein, ver genoeg van de drukbezochte uitgaansgebieden in Amsterdam);
- overlast voor de omgeving beperken;
- goed bereikbaar voor sekswerkers en klanten in ieder geval met OV/ fiets, en in voldoende mate (zie hierna met betrekking tot parkeergelegenheid) per auto . Daarnaast moet de locatie goed bereikbaar zijn voor gemeentelijke toezichthouders, politie, zorgpartners en hulpdiensten;
- goede mogelijkheden tot vindbaarheid en zichtbaarheid en langdurig contact met sekswerkers

Wanneer het gaat om bestaande bouw zijn in elk geval belangrijke factoren:

- stand alone of gecombineerd?;
- huurprijs;
- privacy voor werkers en klanten.
  meerdere ingangen?;
- toegankelijkheid;
- zichtbaarheid;
- technische eisen (daglicht, akoestiek, luchtkwaliteit);
  uniforme kamers of gevarieerde werkplekken?

Deze uitgangspunten (voor zover daarvoor van belang) zijn vertaald naar wat grosso modo een programma voor een PH of EC zou kunnen zijn qua volume en locatie. Dat programma PH/EC is vervolgens gebruikt in de zoektocht naar potentiele locaties.

2.2 Programma PH/EC

2.2.1 Algemeen soorten werkplekken

- Er zijn twee soorten werkplekken: voor 'face-to-face' werving (raamprostitutie), en voor werven via internet. Face-to face werving gebeurt door sekswerkers die in deuropeningen van een kamer of raam zitten. Daarnaast hebben sekswerkers de mogelijkheid klanten te werven via het internet of elders.
- In het prostitutiehotel/erotisch centrum zijn werkplekken voor zowel vrouwelijke, mannelijke als trans-sekswerkers. De werkplekken van deze groepen zijn op aparte verdiepingen om de verschillende klanten te scheiden en ook relatieve anonimiteit te bieden.

2.2.2 Prostitutiehotel

- Het prostitutiehotel is exclusief ingericht voor sekswerk en richt zich op de vraaggerichte klant en niet op de 'beschikbaar-aanbod klant' ('de feesttoerist' die niet primair komt om seksklant te worden maar komt voor de combinatie van vertier~~richt zich op de vraag-gerichte klant~~. Door de afwezigheid van intensieve horeca/ontbreken van coffeeshops richt dit type werkplek zich niet op de 'beschikbaar aanbod- klant'. Het hotel is zeer ruimtelijk ingericht, met heldere zichtlijnen en kwalitatief hoogwaardig interieur. Openheid staat centraal: er zijn geen smalle, donkere, doodlopende gangen.
- Het prostitutiehotel is minimaal circa 3.000 m2 bvo, uitgaande van de volgende functies en oppervlakten

Functies
100 werkplekken (uurhotel + inpandige ramen) van 15m2 inclusief waskamer en wc.

CONCEPT

Huiskamer voor sekswerkers van minimaal 25 m2 (incl. keukentje)
Werkruimte van minimaal 20 m2 voor zorgverleners zoals P&G292, gemeente en politie
1 kantoorruimte per exploitant en diens beheerders, met sleutel/ontvangstpunt voor sekswerkers
kantoorruimte beveiliging
Horeca: kleinschalige bistro, ca. 500 m2 (= dit is het door architect gehanteerde uitgangspunt

2.2.3 Erotisch Centrum

- Belangrijk onderscheidend aspect van een erotisch centrum is dat dit zich door het andere erotisch entertainment (sekstheaters) en uitgebreide horeca ook richt op de bezoeker die primair komt voor de aantrekkelijke mix van al die functies, en pas tijdens het bezoek besluit om wel of niet ook een sekswerker te bezoeken. Het erotisch centrum richt zich niet alleen op de vraaggerichte klant maar ook in bepaalde mate op de 'beschikbaar aanbod' klant ~~op beide groepen klanten~~ (en zo min mogelijk op ~~en deels ook (in beperkte mate) op~~ de louter kijk-toerist).
- Voor de uitwerking van een Erotisch Centrum wordt uitgegaan van de realisatie van 100 werkplekken voor sekswerkers met aanvullende voorzieningen (ondergeschikt aan de hoofdfunctie).De aanvullende voorzieningen kunnen bestaan uit; theater/bioscoop/entertainment, horeca, dienstverlening en detailhandel. Ook kunnen de aanvullende voorzieningen een maatschappelijk culturele componenten hebben.
- Door de aanwezigheid van aanvullende functies moet het erotisch centrum minstens 5.000 m2 bvo zijn, uitgaande van volgende functies en oppervlakten

Functies minimaal
100 werkplekken (uurhotel + inpandige ramen), kamers minimaal 15 m2, inclusief wc en wasruimte
Huiskamer voor sekswerkers van minimaal 25 m2
Werkruimte van minimaal 20 m2 voor zorgverleners zoals P&G292, gemeente en politie
1 kantoorruimte (20 m2) per exploitant en diens beheerders, met sleutel/ontvangstpunt voor sekswerkers
kantoorruimte beveiliging (20 m2)
Horeca: • 2 grote cafés met totaaloppervlakte ad 1.250 m2 (circa 1,5 keer de grootte van Heren van Amstel; deze m2 zijn ook door architect gehanteerd) • 1 erotisch entertainment gelegenheid zonder prostitutie, bijvoorbeeld een sekstheater/paaldans/bananenbar.

NB er is in deze fase geen maximum geformuleerd van volume horeca/overige functies. Afhankelijk van uitkomst marktverkenning etc.

Bezoekersstromen

Het aantal bezoekers dat het nieuwe prostitutiehotel of erotisch centrum moet bezoeken is niet gekwantificeerd.

Uitgangspunt is dat een EC een flinke bezoekersstroom zoals die nu over de Wallen loopt kan opvangen. De grote bezoekersstromen moeten inpandig gereguleerd kunnen worden. Daarvoor wordt een oplossing aangereikt in de volumestudie.
Een PH moet voldoende klanten trekken om het rendabel te maken voor sekswerkers ; dat is wel een klantenstroom maar veel beperkter dan bij een EC.

CONCEPT

3 Volumestudie

Moke Architecten is gevraagd een volumestudie te maken op een nog onbekende locatie voor een PH respectievelijk een EC. De opdrachtgever heeft hiervoor op basis van kennis en referenties een 1e opgave aan programma en vierkante meters aangeleverd.

- Doel van de volumestudie (hoe groot, hoe hoog) is een beeld te krijgen van het volume en de **inpasbaarheid van de functies** ('het programma') in een gebouw/op een kavel (footprint). Waar we de "ramen" nu in Amsterdam kennen als versnipperd door de straten op de Wallen is de vraag hoe dit past in een gebouw. Daarbij staat **flexibiliteit** voorop, aangezien de exacte uitgangspunten voor een prostitutie-/raamhotel en erotisch centrum zolang er nog geen exploitant / ondernemer is niet zijn vastgesteld. ~~De opdrachtgever heeft op basis van kennis en referenties een 1e opgave aan programma en vierkante meters aangeleverd (zie bijlage).~~
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Met opmerkingen [BS1]: Stukje stond onderaan 1e bullet

Met opmaak: Lettertype: Niet Cursief

Met opmaak: Lettertype: Vet, Niet Cursief

Met opmaak: Lettertype: Niet Cursief

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Niet Cursief

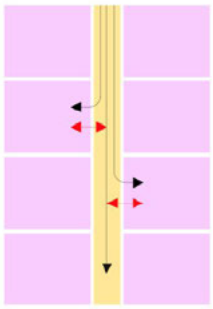
Met opmaak: Lettertype: Vet, Niet Cursief

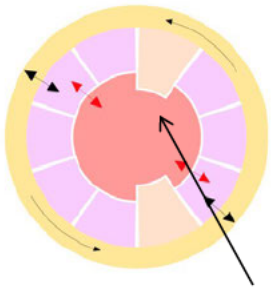
Met opmaak: Lettertype: Niet Cursief

Met opmaak: Lettertype: Vet

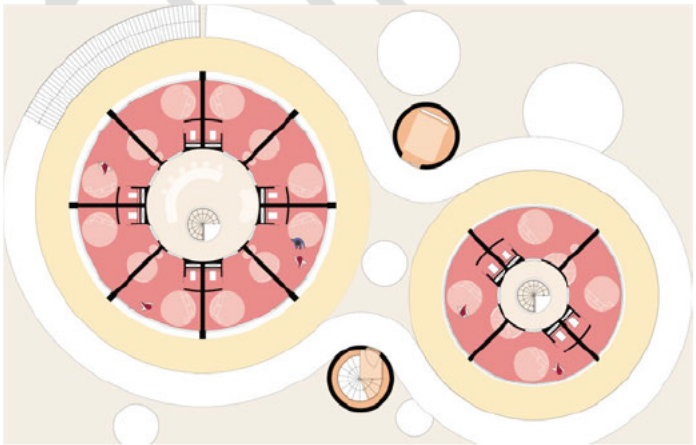
Met opmaak: Lettertype: Vet

traditionele opzet vs nieuwe opzet



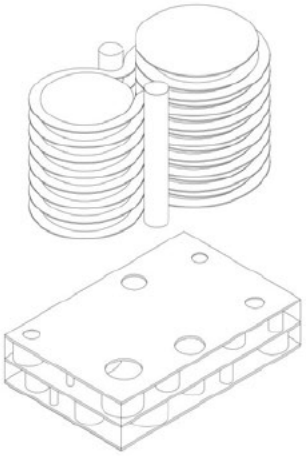






CONCEPT

Prostitutiehotel met erotisch centrum



Peepshow



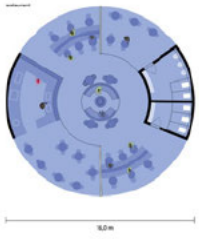


Boutique





Bar





4 Longlist locaties

4.1 Longlist quickscan

In april 2020 is in opdracht van OOV door Ruimte & Duurzaamheid (R&D) een QuickScan uitgevoerd waarbij optionele locaties voor alternatieve werkplekken binnen Amsterdam in beeld zijn gebracht op basis van de ruimtelijke mogelijkheden (inpassing) van een minimaal aantal m2. Uit de QuickScan volgden 14 nader te onderzoeken gebieden (de "longlist"). Deze longlist was de basis voor de opdracht aan PMB (zie bijlage 1) .

LONGLIST Nader te onderzoeken kansrijke locaties uit quickscan Locaties prostitutiehotel of erotisch Centrum, R&D april 2020

1	**Havenstad / Sloterdijk 1 Zuid**
2	**Havenstad /** [redacted]
3	**De Nieuwe Kern**
4	**Zuidas / RAI e.o.**
5	**Hamerkwartier / Hamerstraatgebied**
6	**Amstel III**
7	**Sloterdijk West**
8	**Schinkelkwartier**
9	**Marineterrein**
10	[redacted]
11	[redacted]
12	**Gemeentelijk Vastgoed**
13	**Waterlocatie – voorbeeld Noordelijke IJoevers**
14	**Waterlocatie - voorbeeld Nieuwe Meer**

Deze longlistlocaties zijn aan Team Gebiedsontwikkeling (GO) voorgelegd met de vraag welke locaties qua omvang, bereikbaarheid, ontwikkelkansen (hoe vergevorderd is de planvorming voor dat gebied al, wat is de grondpositie, zijn er al financiële afspraken gemaakt danwel contracten afgesloten?) kansrijk zijn om verder te onderzoeken. Darnaast is gekeken of het in een kwetsbaar gebied ligt zoals Zuido~~o~~st of Nieuw-West. Team GO geeft daarnaast ook nog aan of er mogelijk specifiek kwetsbare functies zoals een school of een opvangcentrum in de omgeving zitten. Deze locaties zijn op een shortlist geplaatst (zie volgend hoofdstuk).

4.2 Aanvullende zoekopdracht panden Gemeentelijk Vastgoed

Daarnaast is binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille met Gemeentelijk Vastgoed (GV) stadsbreed gezocht naar panden die in eerste instantie voldoen aan de criteria:

- BVO minimaal 3.000 m2 (prostitutiehotel);
- Staat leeg en/of huurcontract loopt uiterlijk 31-12-2023 af.

Hieruit kwam [redacted] naar voren. GV en PMB hebben [redacted] getoetst op bereikbaarheid en ligging. Vervolgens heeft GV de feitelijke beschikbaarheid geverifieerd bij de betrokken assetmanager. Hieruit kwam ondermeer naar voren dat bij een aantal panden sprake is van al verregaande afspraken met beoogde huurders. Dit leverde de beschikking over [redacted].

Binnenstad/Wallen
Ook de binnenstad inclusief Wallen is betrokken in de zoekopdracht. [redacted].

[redacted] Aanvullende zoekopdracht Maatschappelijke Voorzieningen

Ook binnen Maatschappelijke Voorzieningen (MV) is met de criteria die aan GV zijn meegegeven gezocht naar panden die beschikbaar zijn dan wel op korte termijn beschikbaar komen. [redacted].

~~4.34.4~~ Aanvullende zoekopdracht hotelpanden

Onderzocht is of er hotelpanden mogelijk beschikbaar zijn/komen voor de ontwikkeling van een prostitutiehotel of erotisch centrum (bestaand hotel (in nood?) omzetten tot prostitutiehotel). R&D heeft hiervoor gesproken met team Overnachtingenbeleid. [redacted]

Met opmaak: Standaard

CONCEPT

5 Shortlist locaties

5.1 Afwegingscriteria

PMB en OOV hebben een voorlopige (voor deze zoekfase) lijst met criteria opgesteld (zie bijlage), die gedurende het locatieonderzoek ingevuld gaan worden en op basis waarvan een afweging kan plaatsvinden.Na overleg tussen Team Gebiedsontwikkeling, Gemeentelijk Vastgoed en EZ (hotels) is gekomen tot een **voorlopige shortlist met ~~9~~8 locaties** (van de 14 locaties uit de RenDlonglist, zie vorige hoofdstuk). De shortlist bestaat uit locaties die qua omvang, bereikbaarheid, ontwikkelkansen (hoe vergevorderd is de planvorming, wat is de grondpositie, zijn er financiële afspraken gemaakt danwel contracten afgesloten?) overwegend positief scoren, op basis van het huidige onderzoek. Deze locaties worden in de volgende fase verder onderzocht op basis van verdere afwegingscriteria.

5.2 Shortlistlocaties

Het overzicht van de shortlist-locaties, met de belangrijkste voordelen/ aandachtspunten ziet er als volgt uit:

	Locatie	Voordelen	Aandachtspunten
1	**Amstel III**	Gebied wordt getransformeerd, mix van wonen, werken en voorzieningen. Goede bereikbaarheid qua OV.	[redacted]
2	**Sloterdijk 2 Zuid**	Gebied wordt getransformeerd, geen woongebied alleen kantoren en bedrijven. Station Sloterdijk op loopafstand. [redacted]	[redacted]
3	**Sloterdijk 2 Noord**	Gebied wordt getransformeerd, geen woongebied alleen kantoren en bedrijven. Station Sloterdijk op loopafstand. [redacted]	[redacted]

	Locatie	Voordelen	Aandachtspunten
4	RAI / Overig Zuidas (p.m.)	Rai locatie goed bereikbaar, niet teveel rand van de stad. [redacted]	[redacted]
5	Hamerkwartier	[redacted]	[redacted]
6	[redacted]	[redacted]	[redacted]
7	Waterkavel[redacted]	[redacted]	[redacted]
8	Schinkelkwartier	Gebied transformeert naar een stadswijk. Mogelijkheden nader te onderzoeken, plannen in projectbesluitfase.	Qua bereikbaarheid nog niet optimaal maar in planvorming wordt al gedacht aan nabijer brengen van OV. Plannen gaan uit van dicht programma en ca. 11 500 woningen. Planning wellicht ook een minpunt, wordt nader onderzocht.
9	Eenhoorngebied [redacted]	Het gebied is in ontwikkeling. Er is een mix van wonen en werken. Het gebied wordt gekenmerkt door relatief weinig gezinnen en meer jongeren/studenten. [redacted] Nabij OV knooppunt Amstelstation [redacted]	Wordt nader onderzocht. Gebied valt onder stadsdeel Oost en wordt niet vanuit G&O aangestuurd.

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet, Cursief

R&D Longlistlocaties die shortlist niet hebben gehaald	
Sloterdijk 1 Zuid	Team GO: Al te vergevorderde besluitvorming: Investeringsbesluit is vastgesteld en 1e ontwikkelingen starten al in 2021. [redacted]

Havenstad: [redacted]	
De Nieuwe Kern	In quick scan als kansrijk aangemerkt, mede vanwege de uitstekende bereikbaarheid. [redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
Marineterrein	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,

Niet kansrijk (extra onderzochte locaties naast quickscan RenD)	
Sloterdijk Centrum	Centrum Noord; Programma qua m2 past niet bij de maat van het gebied, met grote kantoren en hotels (is te klein). Centrum Zuid: woongebied wat zich nog moet bewijzen toevoegen van deze functie risico voor verdere transformatie. (Team GO)

Belangrijkste conclusies/opmerkingen bij de concept shortlist:

- Meestal [redacted], dat maakt de ontwikkelcasus complexer / meer onzeker en doorlooptijden mogelijk langer.
- [redacted]
- Waterlocatie [redacted].
- De stad is vol; de opgave is complex
- Dit is een voorlopige shortlist. Nader onderzoek op de overige criteria volgt in fase 2 t/m 4.

6 Doorlooptijden ontwikkeling prostitutiehotel of erotisch centrum

6.1 Ontwikkeltijden per ontwikkelvariant

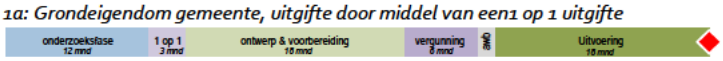
Afhankelijk van de locatie specifieke situatie zoals grondeigendom, nieuwbouw of transformatie van een bestaand pand en de vorm van uitgifte/aanbesteding kunnen er qua doorlooptijden en de planning een aantal varianten worden onderscheiden.
De indicatieve doorlooptijden van de verschillende ontwikkelvarianten **Nieuwbouw** of **Transformatie** zijn in dit hoofdstuk op een rij gezet.
In het onderstaand overzicht treft u eerst de schematische korte beschrijving van de doorlooptijden van de negen verschillende varianten. Daarna treft u een uitgebreidere toelichting.

Verantwoordelijke partijen
Bij de ontwikkeling van een prostitutiehotel of erotisch centrum zijn verschillende partijen betrokken:
Overzicht activiteit en verantwoordelijke partij



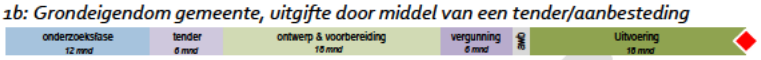
Doorlooptijden Nieuwbouw

1a: Grondeigendom gemeente, uitgifte door middel van een1 op 1 uitgifte



Op een locatie waar de grond eigendom is van de gemeente die na de onderzoeksfase van 12 maanden door middel van een 1 op 1 uitgifte wordt uitgegeven. De totale doorlooptijd van dit scenario bedraagt 57 maanden.

1b: Grondeigendom gemeente, uitgifte door middel van een tender/aanbesteding



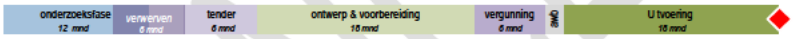
Op een locatie waar de grond eigendom is van de gemeente die na de onderzoeksfase van 12 maanden door middel van een aanbesteding wordt uitgegeven. De totale doorlooptijd van het scenario bedraagt 60 maanden.

2a: Grondeigendom derde, verwerving gemeente, uitgifte door middel van een 1 op 1 uitgifte

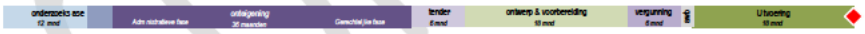


Een locatie waar de grond door de gemeente moet worden verworven waarna deze onderhands wordt uitgegeven is vergelijkbaar met scenario 1a met het verschil dat gedurende de eerste fase de verwerving moet plaatsvinden. Bij een minnelijke verwerving (de aankoop met overeenstemming van de eigenaar) wordt uitgegaan van een doorlooptijd van 60 maanden.

2b: Grond eigendom derde, verwerving gemeente, uitgifte door middel van een tender/aanbesteding

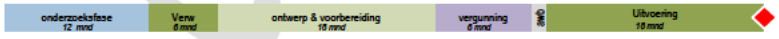


Een locatie waar de grond door de gemeente moet worden verworven waarna deze onderhands wordt uitgegeven is vergelijkbaar met scenario 1a, met het verschil dat gedurende de eerste fase de verwerving moet plaatsvinden. Bij een minnelijke verwerving wordt uitgegaan van een doorlooptijd van 63 maanden



Indien de verwerving niet minnelijk kan, maar door middel van een onteigeningprocedure (met een procedure van 3 jaar) gebeurt, wordt de totale doorlooptijd ongeveer 10 jaar.

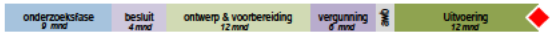
3: Grondeigendom derde, verwerving door ontwikkelaar/exploitant



Voor een locatie waarbij het grondeigendom van een derde is en deze door de toekomstige ontwikkelaar/exploitant wordt verworven moet met een totale doorlooptijd van 60 maanden rekening worden gehouden. Als de toekomstige exploitant de grond al in eigendom heeft, zou de doorlooptijd met 12 maanden verkort kunnen worden en uitkomen op 48 maanden.

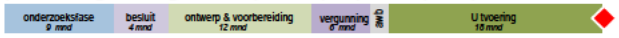
Doorlooptijden Transformatie

4a: Pand eigendom gemeente, verkoop of verhuur aan exploitant, verbouwing



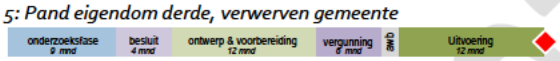
Het scenario dat de gemeente een pand in eigendom heeft, deze verkoopt of verhuurt aan de toekomstige exploitant en waarbij de exploitatie na een korte verbouwing kan starten neemt ongeveer 43 maanden in beslag. Dit scenario is sterk afhankelijk van de tijd die nodig is voor de transformatie of verbouwing van het pand.

4b: Pand eigendom gemeente, verkoop exploitant, Sloop/nieuwbouw



Het scenario dat gemeente een pand in eigendom heeft en de grond aan de toekomstige exploitant verkoopt waarna door middel van sloop /nieuwbouw een nieuw pand wordt gerealiseerd, heeft een doorlooptijd van 49 maanden.

5: Pand eigendom derde, verwerven gemeente



Het scenario dat de gemeente een pand verwerft en deze verkoopt of verhuurt aan de toekomstige exploitant en de exploitatie die na een korte verbouwing kan starten met de exploitatie. De doorlooptijd van dit scenario neemt ongeveer 43 maanden in beslag.

6: Waterlocatie, aankoop boot gemeente en aanmeerlocatie



De aankoop van een boot en het zowel juridisch als technisch gereed maken van een aanmeerlocatie, neemt ongeveer 43 maanden in beslag. Dit is wel afhankelijk van de tijd die nodig is om de boot geschikt te maken voor de nieuwe functie.

Samenvatting conclusies

De doorlooptijd tot het moment dat het gebouw gereed is, start nadat de definitieve keuze voor een locatie is genomen en varieert afhankelijk van het te volgen scenario tussen de 3,5 en 10 jaar.
- Het scenario met een doorlooptijd van 3,5 jaar geldt voor een locatie waar een bestaand pand (in eigendom van de gemeente) wordt verbouwd.
- De 10 jaar is het meest negatieve scenario waarbij de grond door de gemeente door middel van een onteigeningsprocedure verworven moet worden en het risico op bezwaar- en beroepsprocedures wordt meegenomen in de planning.
- Voor een nieuwbouw locatie is de doorlooptijd ruim 4,5 jaar tot ingebruikname.
- De aankoop van een boot en een locatie op het water lijkt met een doorlooptijd van 3,5 jaar wat betreft de doorlooptijd gunstig te zijn. De planning van de waterlocatie moet nog nader worden uitgewerkt.

Als er in het najaar van 2020 (Q4) een definitief besluit wordt genomen over de locatie(s), kan de exploitatie afhankelijk van de locatie, op basis van deze scenario's op zijn vroegst van start gaan in de zomer van 2024 maar waarschijnlijker in 2025. Als eerst de uitkomst van de bezwaar- en beroepsprocedures worden afgewacht (dat kan een keuze/voorwaarde zijn van een ontwikkelende partij) totdat de ontwikkeling een aanvang neemt, dan schuift de start op naar 2026 of 2027.

Toelichting uitgangspunten en onderdelen

CONCEPT

Voor alle locaties geldt dat de doorlooptijden pas starten nadat er een definitieve keuze voor een pand of locatie is gemaakt.

Onderzoeksfase
Na de locatiekeuze wordt gestart met onderzoeksfase waarin de gemeente de benodigde onderzoeken uitvoert of uit laat voeren, zoals een bodemonderzoek, een flora- en faunaonderzoek, een verkeersonderzoek en een onderzoek naar externe veiligheid.
Deze onderzoeken zijn onder andere nodig in verband met de gronduitgifte, de ruimtelijke onderbouwing en de mer-aanmeldnotitie die onder meer nodig zijn voor de omgevingsvergunning en daarmee noodzakelijk voor het soepel doorlopen van het verdere proces. Als uitgangspunt wordt hier voor een nieuwbouw locatie standaard 12 maanden voor opgenomen of 9 maanden als het een bestaand pand betreft.

Tender (aanbesteding) en gunning[1]
[redacted]

Ontwerp- en voorbereidingsfase
Voor de ontwerp- en voorbereidingsfase van de ontwikkelaar wordt een standaardtermijn van 18 maanden voor een nieuwbouwlocatie en 12 maanden voor een transformatielocatie opgenomen. Deze fase omvat de opdracht voor het aanbesteden van de adviseurs (3 maanden), het ontwerptraject (6 tot 12 maanden) en de opdracht voor de aannemer (3 maanden). Ook een private partij zal zijn netwerk moeten consulteren, onderhandelen en de opdracht gunnen aan de partij die het meest geschikt is. Voor deze aanbestedingen wordt twee maal (één voor de adviseurs en één voor de aannemers) drie maanden genomen.

Uitvoeringsfase
Als uitganspunt voor de uitvoeringsfase wordt 18 maanden voor nieuwbouwlocatie en 12 maanden voor een transformatie genomen. Wel is bij transformatie de doorlooptijd sterk afhankelijk van de staat van het pand, het ambitieniveau. Een bestaand hotel zou bijvoorbeeld weinig aanpassingen vergen waardoor de uitvoeringsfase tot 6 maanden verkort kan worden. Dit is ook sterk afhankelijk van de exploitant/ontwikkelaar.

Exploitatievergunning: Ter volledigheid: naast de tijd gemoeid met ontwikkeling van een locatie/pand, zal ook de vergunningverlening aan een exploitant tijd in beslag nemen. Dit proces zal grotendeels maar niet geheel parallel kunnen lopen met de ontwikkeling van het pand.

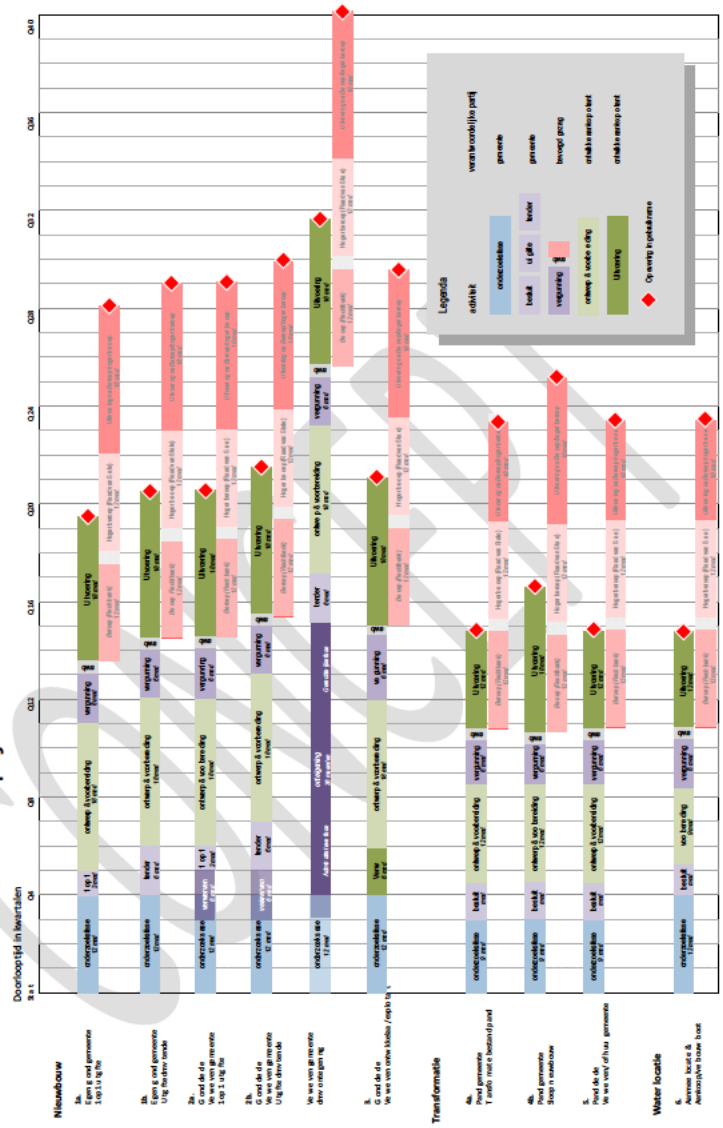
Parallel schakelen van fasen
In de bovenstaande planning is uitgegaan van realistische minimale doorlooptijden en zijn de verschillende fasen en activiteiten opeenvolgend gepland. Afhankelijk van concrete casus zullen wellicht een aantal fasen vooruitlopend kunnen starten of activiteiten parallel verlopen. De mogelijkheden hiervoor zijn sterk afhankelijk van de gekozen locatie, de specifieke situatie en ook de betrokken ontwikkelaar/exploitant. Het vooruitlopend starten met fasen vergroot wel de kans op vertraging in het verdere proces. Zorgvuldigheid in het voortraject is een vereiste om het risico op vertraging in een latere fase te voorkomen of te verminderen.

Planologisch-juridisch
Het planologische inpassen van de functie en de benodigde bouwvergunning gebeurt door middel van een projectafwijkingsbesluit. De kans op bezwaar, beroep en hoger beroep is zeer groot. In het overzicht is daarom bij elk scenario ook een variant met een verlenging van de vergunningsprocedure van ruim twee jaar opgenomen. Door middel van de coördinatieregeling WRO kan de planologisch juridisch procedure worden verkort en wordt de beroepstermijn ook verkort. Vanwege de complexiteit van de procedure vergt deze optie een betere (misschien langere) voorbereiding. Een tijdelijke functie (tot 10 jaar, met een eenmalig mogelijke verlenging) valt mogelijk onder de kruimelgevallenregeling waardoor de proceduretijd van de omgevingsvergunning verkort wordt tot 14 weken. Bestemmingsplan-technisch is de kans groot dat dit als een stedelijk ontwikkelingsproject moet worden aangemerkt en dan is afwijken via een kruimel niet aan de orde (en bij deze gevoelige bestemming niet wenselijk).
Zoals vermeld, dit zijn indicatieve doorlooptijden. Mogelijk kan er verkorting gerealiseerd door bijvoorbeeld bepaalde planprocedures te versnellen.

Verwerving

TEKST GV VOLGT DEZE WEEK

CONCEPT


Doorlooptijden van de verschillende scenario's
Doorlooptijd in kwartalen
Nieuwbouw
Transformatie
Water locatie
Legenda
activiteit
onderzoekstraat
bestuur
vergunning
Uitvoering
Op overig in gebruikname

Gemeente Amsterdam

BIJLAGE I

Longlist quickscan

In april 2020 is in opdracht van OOV door Ruimte & Duurzaamheid (R&D) een QuickScan uitgevoerd waarbij optionele locaties voor alternatieve werkplekken binnen Amsterdam in beeld zijn gebracht.
In overleg met OOV is afgesproken te komen tot een gefaseerde aanpak.

1: Quick Scan RenD (Quick and dirty)

- Globale stadsverkenning
- Alleen ruimtelijke inpassing
- Informatie van uitsluitend R&D
- Beperkt juridisch planologisch
- Te onderzoeken locaties onderverdeeld in 5 categorieën
- Nieuwbouwlocaties
- Gebiedsontwikkeling
- Transformatie bestaande bouw
- Gemeentelijk/Rijks Vastgoed
- Overige type locaties

2: verdieping door PMB en R&D die onderdeel uitmaakt van dit locatieonderzoek.

Uit de QuickScan R&D zijn vier locaties gemarkeerd met een groene kleur, aangegeven als "kansrijk" . Daarnaast zijn 9 locaties oranje gekleurd, deze zijn "nader te onderzoeken op kansrijkheid".
Zie navolgend overzicht.

Conclusie	Locatie	Ruimtelijk inpassing prostitutiehotel	Ruimtelijke inpassing Erotisch Centrum XL	Inpassing vigerend bestemmingsplan	Inpassing in gebiedsplan/projectplan	Inpassing qua omvang	Grondeigendom/Bevoegdheid Amsterdam	Bereikbaarheid per OV/Knooppunt	Bereibaarheid per auto	Beschikbaarheid parkeervoorzieningen	Inpassing termijn (<5 - 10 - >10)	Beperkingen/belemmeringen beleid
1	**Havenstad / Sloterdijk 1 Zuid**	2.000[2] m²	5.000 m²	2020	2020	30ha	G&O	X	S103	ParkBee	[3]	Diverse
2	**Havenstad / Zaanstraatemplacement**	2.000 m²	5.000 m²	2020	2020	10ha	G&O	X	S103	+		Diverse
3	**De Nieuwe Kern**	2.000 m²	5.000 m²	2020	2020	160ha	Diverse	NS	S111	+		Diverse
4	**Zuidas / RAI e.o.**	2.000 m²	5.000 m²	X	X	< 1ha	G&O	NS	S109	+		Diverse
5	**Hamerkwartier / Hamerstraatgebied**	2.000 m²	5.000 m²	X	X	?	Diverse	X	X	X		Diverse
6	**Amstel III**	2.000 m²	5.000 m²	X	X	?	Diverse	NS/GVB	A2/A9	P&R		Diverse
7	**Sloterdijk West**	2.000 m²	5.000 m²	X	X	?	G&O	NS/GVB	A5/S103	P&R		Diverse
10	**Schinkelkwartier**	2.000 m²	5.000 m²	X	X	< 10ha	G&O	X	S107	X		Diverse

[2] RenD heeft gezocht voor het PH op een footprint van 2000m2, terwijl volumestudie MOKE laat zien dat footprint 1000m2 voldoende is. RenD heeft bij navraag aangegeven dat hierdoor geen gebieden zijn afgevallen bij hun locatiescan

[3] RenD heeft ruim gezocht; richting shortlist alleen maar locaties tussen 0-5 jaar

Conclusie	Locatie	Ruimtelijk inpassing prostitutiehotel	Ruimtelijke inpassing Erotisch Centrum XL	Inpassing vigerend bestemmingsplan	Inpassing in gebiedsplan/projectplan	Inpassing qua omvang	Grondeigendom/Bevoegdheid Amsterdam	Bereikbaarheid per OV/Knooppunt	Bereibaarheid per auto	Beschikbaarheid parkeervoorzieningen	Inpassing termijn (<5 - 10 - >10)	Beperkingen/belemmeringen beleid
11	**Marineterrein**	*2.000 m²*	*5.000 m²*	*2020*	*2020*	*27ha*	*Rijk*	*NS/GVB*	*S100*	*X*		*Diverse*
12	**PTA**	*2.000 m²*	*5.000 m²*	*2020*	*2020*	*30.000*	*G&O*	*NS/GVB*	*X*	*3000*		*Diverse*
14	**ENERGETICA**	*2.000 m²*	*5.000 m²*	*X*	*X*	*12.615*	*Alliander*	*GVB*	*X*	*X*		*Diverse*
16	**Gemeentelijk Vastgoed commercieel vastgoed**	*2.000 m²*	*5.000 m²*	*?*	*?*	*?*	*G&O*	*?*	*?*	*X*		*Diverse*
17	**Waterlocatie – voorbeeld Noordelijke IJoevers**	*2.000 m²*	*5.000 m²*	*X*	*X*	*Xha*	*G&O*	*Pont*	*X*	*X*		*Diverse*
18	**Waterlocatie - voorbeeld Nieuwe Meer**	*2.000 m²*	*5.000 m²*	*X*	*X*	*Xha*	*G&O*	*X*	*A4*	*X*		*HGS*

BIJLAGE III Afwegingscriteria

Lijst van afwegingscriteria (groen = in deze fase meegenomen)

Locatie

- Omgevingsvisie (en: hoe vergevorderd is de planvorming al)
- Ontwikkelkansen
- 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 status vigerend bp)
- Hoogbouw regels

Milieu

- Barrières (Externe veiligheid)
- Geluid
- Fijnstof
- Overig

Veiligheid bezoekers en sekswerkers

- Gebied
- Beheersbaarheid

Bereikbaarheid + parkeren

- OV

CONCEPT

Auto
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

CONCEPT